

## **Annexe 4**

**ENQUÊTE ELABORATION PLUi du GPS&O**

**GRILLE DE DEPOUILLEMENT DES 98 COURRIERS ADRESSES AU PRESIDENT DE LA COMMISSION 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)**

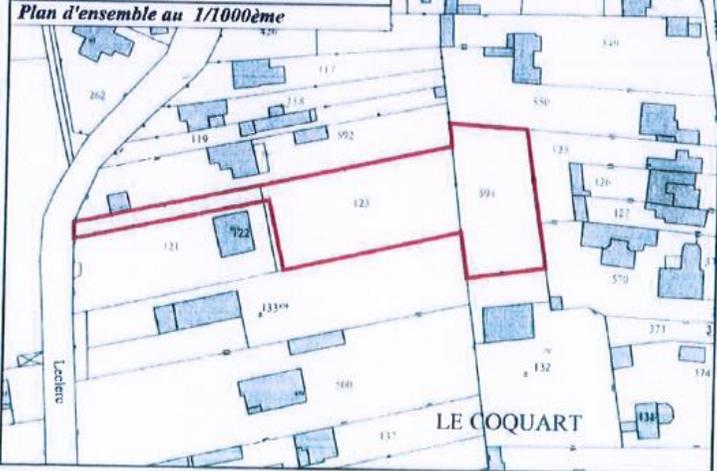
**COURRIERS ADRESSES AU SIEGE DE L'ENQUÊTE**

**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  |  |
|--|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------|--------------|---|--|
|  |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                   |                               |                 |              |   |  |
| <b>← Observations Courriers ou mails</b> | 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.   |  |
| Cour 1                                   |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              | X                          | X                   |                       |                           |                                   |                               |                 |              | <p><b>M. et Mme BOSSUAT ont écrit</b> : Dans le cadre de l'enquête publique actuellement en cours dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal [ci-après « PLUI »] de Grand Paris Seine &amp; Oise, nous tenons à vous adresser les objections et suggestions suivantes :<br/> <b>EXPOSE DU CONTEXTE</b> :</p> <p>L'indivision Bossuat [ci-après « l'indivision »] est propriétaire d'un bien situé au 484, aie du Maréchal Leclerc sis sur la commune de Villennes-sur-Seine [ci-après « la Commune »], parcelles cadastrées section AC n° 121,122,123 et 591 - <b>pièce 1 plan de situation et photos</b>.</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 - <b>pièce 2 certificat d'urbanisme</b>.</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 « cœur d'îlot et lisière de jardin » et en zone UDD et seraient donc dans l'avenir quasiment totalement inconstructibles - <b>pièce 3 futur plan de zonage</b>.</p> <p>1. <b>SUR LE CARACTERE URBANISE DES PARCELLES AVOISINANTES</b><br/>           En premier lieu, il conviendra de noter que les parcelles avoisinantes sont d'ores et déjà construites. 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</p> | Observation déjà formulée via le registre dématérialisé (contribution n° 20) 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. |

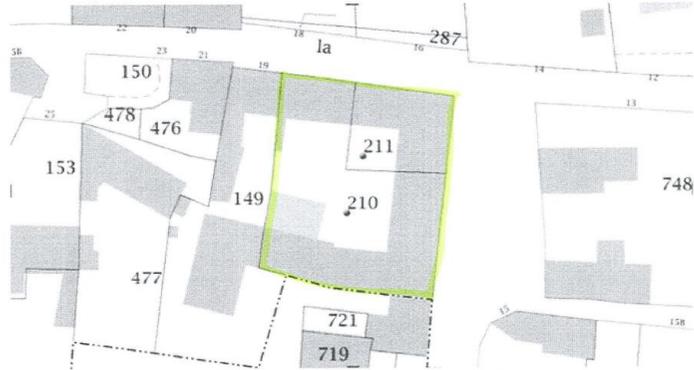
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                                 | 19                            | 20              | Commentaires  | Avis et commentaires techniques du GPSEO |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------|---|--|
| ← Observations<br>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>591 sont bien construites.</p> <p>De ce fait, grever les deux parcelles appartenant à notre indivision de la servitude de « murs d'îlots et lisière de jardin » 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 - <b>pièce 4 règles relatives au « cœur d'îlot et lisière de jardin »</b></p> <p>En outre, il apparaît que les parcelles visées seront comprises en zone Udd du futur PLUI — <b>pièce 5 prescriptions zone Udd.</b></p> <p>Il conviendra de retenir que dans le rappel des principales caractéristiques de la zone il est noté que « cette zone correspond aux espaces à dominante résidentielle dans lesquelles les constructions de type pavillonnaire jouxtent des petits collectifs ».</p> <p>La légende même précise qu'il s'agit d'un espace « pavillonnaire densifié ».</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.</i></p> <p><i>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</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<br>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.   |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |              | conséquente.<br>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.<br><u>2. SUR LA POSSIBILITE DE NE GREVER QU'UNE PARTIE DES PARCELLES DE CETTE SERVITUDE</u><br>En tout état de cause et à défaut, il semblerait que le projet « <b>cœur d'îlots et lisière de jardin</b> » pourrait être maintenu en ne grevant que la parcelle 591 appartenant à l'indivision.<br>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.<br>En effet, en prenant en compte les dispositions des futures prescriptions du règlement de la zone Udd 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.<br>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.<br>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.<br>En conséquence et à défaut d'un avis défavorable quant au placement des deux parcelles visées dans le périmètre « <b>cœur d'îlot et lisière de jardin</b> », 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 « <b>cœur d'îlot et lisière de jardin</b> » et la parcelle 123 conservant la possibilité d'être constructible.<br>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.<br>Nous joignons copie de ce dossier à notre avocat, Maître DE BROISSIA . |  |

| 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<br>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><b>Propriétaire : Indivision Bossuat</b><br/> <b>Cadastre : Section AC n°121-122-123-591 - (lot B)</b><br/> <b>Contenance cadastrale : 29a 20ca - lot B = 1965 m²</b></p> <p><b>Plan de situation au 1/5000</b></p>  <p><b>Plan d'ensemble au 1/1000ème</b></p>  <p><i>Ref: 181042</i></p> <p>LE COQUART</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<br>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><b>VUE AERIENNE</b></p>  <p><b>VUE DEPUIS LA RUE DU MARECHAL LECLERC</b></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<br>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.   |  |
| Cour 2                               |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |              | <p><b>Mme BRAVO a écrit :</b> Je suis propriétaire de 2 parcelles de terrain situées à LIMAY au lieudit « Les Villattes » cadastrées section AA n°73 et 74 d'une superficie de 1.288 m². Celles-ci étaient constructibles et, en 1998, après le décès de mon conjoint en août 1995, j'ai demandé un nouveau certificat d'urbanisme qui a été délivré le 17/4/1998 et qui s'est révélé négatif.</p> <p>A la suite j'ai rencontré M. Saint Arnaud, maire de LIMAY, et, sans réponse de sa part je lui ai adressé le 25/6/1998 le courrier dont vous trouverez ci-joint copie, lequel est resté sans suite.</p> <p>Je sollicite votre bienveillance pour prendre en considération ma demande de remettre en zone constructible ce terrain plat. Je souhaite rappeler qu'à l'époque, les propriétaires des parcelles bâties à côté étaient détenues par des membres du Conseil Municipal qui ne voulaient pas de voisins.</p> <p>Dans l'attente de votre réponse....</p> <p style="text-align: center;"><u>Extrait de la réponse du maire en 1998 :</u></p> <hr/> <p style="text-align: center;"><b>CADRE 9 : MOTIFS DU CARACTERE NEGATIF DE CE CERTIFICAT ET OBSERVATIONS</b></p> <hr/> <p>Le terrain est situé en zone ND du Plan d'Occupation des Sols, zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger pour la qualité de son site.</p> <p>Ces deux parcelles sont inconstructibles du fait du classement de cette zone, et du manque d'équipement en eau potable et en assainissement.</p> <p>Le Service Départemental de l'Architecture a émis un avis défavorable pour les motifs suivants : zone ND au Plan d'Occupation des Sols. Les parcelles concernées sont incluses dans un espace naturel protégé au titre des sites, la construction d'une habitation serait de nature à lui porter atteinte (courrier joint en annexe).</p> <p>Ci-joint un extrait de la zone ND du P.O.S.</p> | La parcelle concernée se situe dans un massif boisé de plus 100 hectares inconstructible de fait. Il n'est pas envisagé de répondre favorablement à la demande et de procéder à un changement de zonage. |
| Cour 3                               |                        | X       |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |              | <p><b>M. LESOEUR a écrit :</b> Par la présente, je souhaite que la ferme et la maison de commerce de mes arrières grands-parents soient classées en "ensemble bâti", comme cela se fait dans les autres PLUI de l'inter communauté de GPS&amp;O. Je suis le propriétaire de la maison cadastrée n° 211 et ma mère Madame LESOEUR Liliane la maison cadastrée n° 210.</p> <p>Ces 2 parcelles et maisons n'en faisaient qu'une et ce, jusqu'aux années 1960. Ce corps de bâtiment avait un usage atypique, puisqu'il servait d'habitation, de ferme et de commerce (épicerie, cabaret "bistrot" et billard).</p> <p>Ce commerce rythmait la vie des habitants du hameau de la Villeneuve, comme le prouve la carte postale conservée aux archives départementales.</p> <p>Je n'ai pas pu dater avec exactitude la construction de la maison de commerce (n° 49 cadastre Napoléon) mais nous possédons un mémoire de travaux (enregistré aux archives départementales, matrice n° 119 et plan n° 49) effectués en 1883 par Gustave GRAVIER "marchand de vin" qui prouve que l'on rénove la salle de billard et le cabaret déjà existants.</p> <p>Vous trouverez ci-joint les pièces justificatives qui vous permettront l'étude de ma demande, en souhaitant que vous y donniez une suite favorable.</p>   | Il est proposé de créer un édifice, patrimoine urbain et rural sur l'ensemble bâti.  |

| 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<br>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>Cadastre actuel</p>  <p>Vue aérienne<br/>+ divers documents cadastraux et photographies</p> |  |
| Cour 4                               |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | <p><b>Mme LECHESNE a écrit :</b> Je viens vous demander, diligence sur le futur projet du plan local d'urbanisme intercommunal de Mousseaux sur seine (78270). Je suis propriétaire de terrains sur cette commune, et n'y</p>  | Le zonage de ce secteur est cohérent avec le zonage issu du POS actuel (Nc). Ce zonage se justifie également par sa localisation en limite d'un massif boisé de plus de 100ha, la volonté est de conserver |

| 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<br>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>demeurant pas, je n'ai pas été informée de l'enquête publique, ni du registre qui a été mis à disposition pour faire nos remarques, C'est en me rendant à la mairie de la commune le 20 Mai 2019, que j'ai pris connaissance de ce projet, je trouve déplorable que les propriétaires ne soient pas avertis par courrier de cette enquête et de plus, je ne suis pas du tout d'accord avec le classement de mes parcelles.</p> <p>Le terrain AB 21 «Les priées» d'une superficie de 1 ha 38 a94ca, un très beau terrain, bien entretenu, qui ai classer actuellement sur le PLU, en zone artisanale et qui est entourée par des constructions, ci-joint plan du futur projet, Juste à côté de celui-ci est située une parcelle appartenant à Mr Langlois Sylvain (ancien maire), aujourd'hui décédé , lui aussi était classé en ZA et sur le nouveau projet, il est classée en Zone UDA(pavillonnaire diversifiée)et de l'autre côté par Mr OURS Gérard (actuellement maire de la commune), c'est là que je m'aperçois qu'il y a du favoritisme,</p> <p>Mr OURS a toujours mis opposition sur la vente de mes terrains, ils me proposaient de me les acheter, 5 x plus chère que le prix du marché.</p> <p>Il a projeté de le mettre en Zone NV (Naturelle Valorisée), Pourquoi, je serais la seule dans cette Zone constructible à être en NV ?</p> <p>Pour Mr OURS, cela n'a pas d'importance car lui en tant que cultivateur, a eu le droit de faire sa propriété privée ? Il a donc tous les pouvoirs.</p> <p>Ensuite le terrain AA169 qui est en plein cœur du village, est constructible actuellement, et sur le nouveau projet, il est en emplacement réservée, surtout qu'il y a plusieurs parkings dans ce bourg.</p> <p>Bien d'autres parcelles m'appartenant sont classées sur le nouveau projet en NV (Naturelle Valorisée). Il faudrait peut-être revoir ce projet ? Il serait dommage d'interdire de futures constructions sur cette commune qui est proche de Paris. Dans l'attente que vous prendrai ma demande en considération ainsi que de recevoir une réponse écrite de votre part</p> | <p>la vocation naturelle du site. La zone Nv constitue une frange paysagère avec le massif boisé de plus de 100ha. Il n'est donc pas envisagé de modifier le zonage, en accord avec la commune. Concernant les parcelles recouvertes d'un ER, il s'agit d'un ER déjà existant au POS actuel et cela ouvre le droit à mettre en demeure d'acquérir le bénéficiaire de cet ER.</p> <p>Concernant la parcelle AB121 : Le zonage en NV est justifié car la parcelle est déclarée non bâtie et était classée dans le POS en zone naturelle réservée aux activités agricoles. Il n'est donc pas envisagé de modifier le zonage</p> <p>Concernant la parcelle AA169 : L'emplacement réservé pour la création d'un parking existe déjà au PLU actuel.</p> |  |
| Cour 5                               |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                   |                                |                          |                               |                                   |                              | X                          | X                   |                       |                           |                                   |                               |                 | <p><b><u>Mme LEROY a envoyé le courrier suivant :</u></b></p> <p>Suite à l'enquête publique sur le PLUI de GPSEO, qui se déroule du 5 juin au 17 Juillet 2019, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint mes observations et mon recours :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>- Observations générales sur le PLUI</li> <li>- Mon recours pour souhaiter rendre un terrain constructible sur MEZY 78</li> <li>- Plan d'ensemble</li> <li>- Plan de situation dans Mézy</li> <li>- Plan des terrains chemin des Hautes Groux</li> </ol> <p>1 - <u>Observations générales sur le GPSEO</u></p>   | <p>Les parcelles sont actuellement déclarées à la PAC et classées en AP au PLUI. Le PLU classait déjà les parcelles en zone agricole auquel s'ajoutait un cône de vue sur l'espace agricole. Il n'est pas envisagé de changement de zonage.</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<br>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>Premièrement, à noter que les villages souhaitent préserver leur tranquillité et ne pas évoluer dans des constructions ou routes afin d'éviter les logements sociaux.</p> <p>Par contre, construire dans les villes déjà surchargées par Γ habitat, où il n'y a pas de stationnement de prévu ou d'accès nouveaux n'est pas, à mon avis très opportun.</p> <p>Par ailleurs, on met en second plan les transports en rapport avec la population pour se baser sur les transports par trains qui ne sont pas des plus fiables.</p> <p>La densification urbaine est trop importante au détriment des parkings et des routes qui devraient être prévus avant les constructions. Mais malheureusement on s'aperçoit que le rapport "argent" prime.</p> <p>L'exemple flagrant se situe à Carrières sous Poissy qui se développe en population, mais pour accéder aux transports, il faut aller à Poissy, traverser le seul pont existant, d'où engorgement interminable le matin comme le soir (et ce n'est pas avec une passerelle en projet, que le problème sera résolu). L'urbanisation est trop concentrée dans les villes, et les bouchons sont en progression.</p> <p>Par ailleurs, sur la route d'Hardricourt, Mézy, Juziers, Gargenville et accès à Γ A13, avec les nouvelles constructions le long de la seine en zone inondable, cela deviendrait catastrophique cas de crue.</p> <p>Le moindre espace vert dans les villes voit pousser un immeuble, mais sans stationnement, sans route, sans agrandissement des égouts, tout est bétonné, et l'eau de ruissellement ne s'écoule plus...</p> <p>Ne serait-il pas préférable de construire autour des villes, étaler les habitations et prévoir des accès et des stationnements en proportion.</p> <p>Et ne pas dire, qu'il y a des zones réservées à l'agriculture, car pour créer des zones industrielles, commerciales, ou faire des zones d'immeubles ou maisons en bandes, la destination des terres agricoles sont modifiées.</p> <p><b>2 - Recours</b></p> <p>Je possède un terrain à MEZY SUR SEINE, chemin des Hautes Groux, « les Pierres Adams » cadastré 255 ZB, d'une superficie de 5130 m2 environ, avec 50 m de façade donnant sur une route bitumée et viabilisée.</p> <p>Ce terrain est accolé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à celui de mon cousin, Gérard HAMOT (cadastré 256),</li> <li>- lui-même accolé à celui de sa sœur (ma cousine), Françoise JAECK (cadastré 257),</li> <li>- lui-même accolé à celui de mon frère, Michel BOUCHER (cadastré 258).</li> </ul> <p>La surface de chacun de ces terrains est identique au mien.</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<br>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 qui représente un ensemble de 4 terrains de 5130 m2 environ chacun, soit au total 20520 m2. Ces terrains sont situés face à une zone pavillonnaire "LES GROUX" et sur le côté, chemin de Gaillonnet qui va sur la plaine, face à une zone de pavillons dont l'accès est un chemin à moitié goudronné sur une partie. Pourquoi avoir autorisé ces constructions vers la plaine réservée à la culture ?</p> <p>Donc, je souhaiterais avec mon frère et mes cousins, rendre la zone constructible sur l'ensemble de nos 4 terrains, ou tout au moins une bande constructible parallèle à la route - chemin des Hautes Groux - de 30 à 40 m de large, ce qui permettrait à nos enfants de construire.</p> <p>Je sollicite votre bienveillance pour faire aboutir ce projet avant adoption du PLUI final.</p> <p>3 - <u>plan d'ensemble</u></p>  <p>4 - <u>Plan de situation dans Mézy</u> (Pour mémoire)<br/>5 - <u>Plan des terrains chemin des Hautes Groux</u></p> |  |



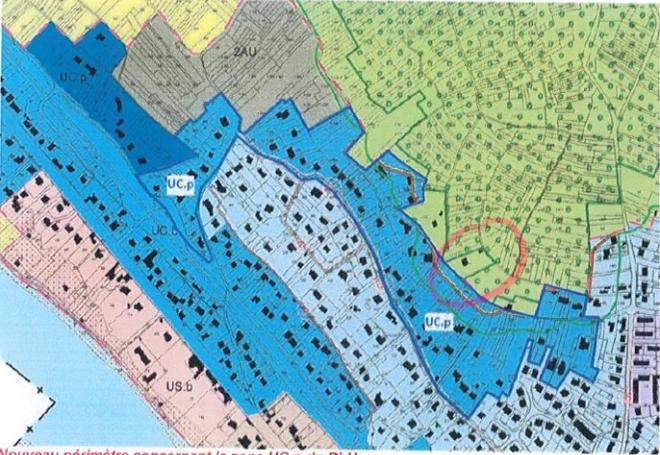
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                               | 19                            | 20              | Commentaires | Avis et commentaires techniques du GPSEO   |  |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|--------------|--|--|
| ← Observations<br>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.  |  |
| Cour<br>7                            |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |              | <p><u>M. HAMOT a envoyé un courrier</u> en partie identique aux deux précédents ci-dessus, mais avec les précisions suivantes</p> <p><u>1 -OBSERVATIONS EN GENERAL SUR LE GPSEO</u></p> <p>A noter que les villages veulent conserver leur tranquillité et ne pas évoluer dans les constructions ou routes pour éviter les logements sociaux</p> <p>Par contre, je pense qu'il faut éviter de construire dans les villes déjà surchargées par l'habitat, où il n'y a pas de stationnement de prévu ou d'accès nouveaux</p> <p>Il y a que des projets de routes qui n'aboutissent pas, et on délaisse également les transports en rapport avec la population pour se baser sur le transport par trains qui n'est pas fiable</p> <p>A mon sens, la densification urbaine est trop importante au détriment des parkings et des routes qui devraient être prévus avant les constructions ; mais on s'aperçoit que le rapport « argent » qui prime.</p> <p>L'exemple flagrant c'est à Carrières sous Poissy qui se développe en population, mais pour accéder aux transports, il faut aller à Poissy, et traverser le seul pont d'où engorgement interminable le matin comme le soir (et ce n'est pas une passerelle en projet, que le problème sera résolue)</p> <p>L'urbanisation est trop concentrée dans les villes, et les bouchons sont en progression comme sur la route à Hardricourt, Mézy, Juziers, Gargenville et l'accès à l'A13, de plus avec les nouvelles constructions le long de la seine en zone inondable où cela deviendrait catastrophique en cas de crue.</p> <p>Le moindre espace vert dans les villes pousse un immeuble, mais sans stationnement, de routes, et agrandissement des égouts, tout est bétonné, et l'eau de ruissellement ne s'écoule plus</p> <p>Il serait préférable de construire autour des villes et étaler tes habitations, prévoir des accès et des stationnements en proportion avant.</p> <p>Et ne pas dire, qu'il y a des zones réservées à l'agriculture, car pour créer des zones industrielles, commerciales, ou faire des zones d'immeubles ou maisons en bandes, la destination des terres agricoles sont modifiées.</p> <p><u>2 - RECOURS</u></p> <p>Je possède un terrain à MEZY SUR SEINE, chemin des Hautes Groux, « les Pierres Adams » cadastré 256 ZB, d'une superficie de 5130 m2 environ, avec 50 m de façade donnant sur une route bitumée et viabilisée.</p> <p>Ce terrain est accolé, d'un côté, à celui de ma Sœur, Françoise JAECK, et de l'autre côté, à 2 terrains appartenant à mes 2 cousin/cousine ; la surface de chacun de ces terrains est identique au mien ainsi que leurs situations.</p> <p>Ce qui représente un ensemble de 4 terrains de 5130 m2 environ chacun.</p> | Les parcelles sont actuellement déclarées à la PAC et classées en AP au PLUi. Le PLU classait déjà les parcelles en zone agricole auquel s'ajoutait un cône de vue sur l'espace agricole. Il n'est pas envisagé de 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<br>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>Ces terrains sont situés face à une zone pavillonnaire et sur le côté, chemin de Gaillonnet qui va sur la plaine, une zone de pavillons donc l'accès est un chemin à moitié goudronné sur une partie ;</p> <p>Donc pourquoi avoir autorisé ces constructions vers la plaine réservée à la culture ?</p> <p>Donc, je souhaiterais avec ma sœur et mes cousins, rendre la zone sur l'ensemble de nos terrains, en zone constructibles ou tout au moins une bande constructible parallèle à la route -chemin des Hautes Groux - de 30 à 40 m de large</p> <p>Ce qui permettrait à mes enfants de construire</p> <p>Je sollicite de votre bienveillance pour faire aboutir ce projet avant adoption du PLUI final</p> <p>Pièce jointes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - plan d'ensemble</li> <li>2 - plan de situation dans Mézy</li> <li>3 - plan des terrains chemin des Hautes Groux</li> </ol>  |  |



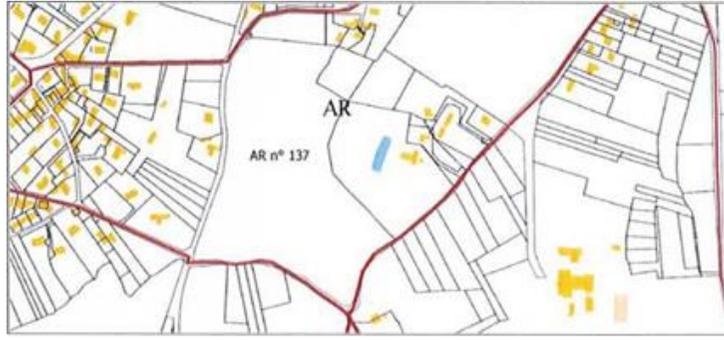
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                               | 19                            | 20              | Commentaires  | Avis et commentaires techniques du GPSEO   |  |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|---|--|--|
| ← Observations<br>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.  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après les remarques de la Commune de Mézières sur Seine concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du territoire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise.<br>Conformément à l'avis émis par le Conseil Municipal lors de sa séance du 24 janvier 2019 (Cf. pièce jointe) et transmis pour être joint au second arrêt du Conseil Communautaire du 9 mai dernier, la Commune réitère les demandes suivantes :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>La modification du zonage et du règlement de la ZAC des Fontaines conformément aux documents élaborés en partenariat avec le service planification de la Communauté Urbaine, validés par la commune, transmis et reconnus pertinents par la Communauté Urbaine.</li> <li>La dissociation de l'OAP n°5, en OAP d'enjeux métropolitains sur le secteur gare et en OAP de secteur à échelle communale pour la ZAC des Fontaines.</li> <li>L'ajout de précision quant à l'opposabilité de l'OAP Trame Verte et Bleue vis à vis des OAP d'enjeux métropolitains ou de secteur à l'échelle communale ainsi que vis-à-vis des autorisations d'urbanisme. Des précisions sont également nécessaires concernant les corridors d'inconstructibilité de 35 mètres qui s'avèrent incompatibles avec l'urbanisation actuelle et les projets futurs.</li> </ul> La Commune souhaite également compléter son avis de la demande suivante :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>La correction d'une erreur graphique dans la délimitation de l'OAP de secteur à échelle communale dite du secteur des Gravois. La limite Est de l'OAP doit être reprise à l'identique de celle prévue au Plan Local d'Urbanisme Communale et donc inclure les parcelles cadastrées D n° 137, 413, 414 et 679.</li> </ul> | rapporter à la réponse apportée dans ce cadre. Concernant la demande de correction du périmètre de l'OAP des Gravois, il est proposé d'y donner une suite favorable.   |  |
| Cour 9                               |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               | X                                 |                              |                            | X                   |                       |                           |                                  |                               |                 | <b>Famille VUILLEMIN a écrit</b> : Suite à la réunion sur le PLUI organisée à Triel sur Seine le Samedi 15 Juin à la Mairie, je me permets de vous solliciter par écrit. Je suis le propriétaire de la parcelle 1553 (Section B Feuille 000B 02 de Triel sur Seine) qui regroupe une maison principale ainsi qu'une maison annexe (dépendance), actuellement en zone naturelle dans le PLU de Triel sur Seine.<br>Cette propriété (maison + dépendance) est dans ma famille depuis la deuxième guerre mondiale et est située en amont de la Grande sente des Beauregards, en lisière de la forêt de l'Hautil. Dans le PLU actuel, les deux habitations sont en zone naturel N entourées d'une zone Boisée classée naturelle (EBC), conformément au boisement naturel actuel.<br>Ce zonage est identique pour les deux habitations voisines qui sont   | [NB : contribution n°89] - Il s'agit d'une erreur matérielle liée à la reprise de la couche transmise par l'Etat. Le détournage des constructions sera appliqué pour cette parcelle dans la version 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<br>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>exactement dans la même situation (Zone N entourée de EBC): Parcelle 1552 et 1558/1022.</p> <p>Dans le PLUI projeté, les trois habitations (la nôtre ainsi que celle des voisins) sont passés en zone NV, presque entièrement EBC avec une nouvelle délimitation de la zone N limitée aux seules habitations.</p> <p>Cependant, je constate qu'à la différence de mes voisins qui ont pu bénéficier d'un maintien de la zone N sur leur habitation, mes deux constructions sur la parcelle sont pour la plus grande, divisées en deux (une zone N pour moitié de la maison et une zone EBC pour la deuxième moitié de la maison) et la dépendance est désormais entièrement en zone EBC.</p> <p>Ce zonage est une erreur et n'a pas de sens car les maisons sont entourées de végétation domestique plantée par ma famille depuis 70 ans qui ne donne pas lieu à un classement en EBC. D'autre part, ce changement de zonage est incohérent (maison divisée en deux !) et n'est pas conforme aux procédés dans les parcelles voisines.</p> <p>Je vous remercie de bien vouloir rétablir une délimitation des deux constructions sur la parcelle 1553 en zone naturelle d'au moins 5 mètres autour des constructions (et non EBC) pour les raisons suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Traitement identique avec les parcelles voisines (1552 et 1558/1022) qui sont dans les mêmes conditions.</li> <li>2. Refus de voir la valeur de mes propriétés grandement réduite par ce nouveau zonage incohérent.</li> <li>3. Devoir répondre des nouvelles exigences et contraintes de constructions en EBC, sans savoir ce que sera l'avenir sur cette réglementation EBC.</li> </ol> <p>En pièces jointes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonage actuel PLU</li> <li>• Zonage prévu PLUI</li> <li>• Cadastre 1553 et voisins (1558/1552)</li> </ul> |   |  |

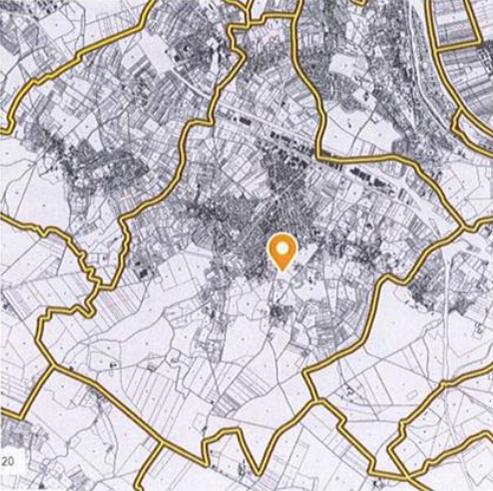
| Thèmes                                       | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                                 | 19                            | 20              | Commentaires  | Avis et commentaires techniques du GPSEO |
|--|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------|---|--|
| <p>← Observations<br/>Courriers ou mails</p> | 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><i>Nouveau périmètre concernant la zone UC.p du PLU</i></p>  <p><i>Nouveau périmètre concernant la zone UA.b du PLU</i></p> |  |

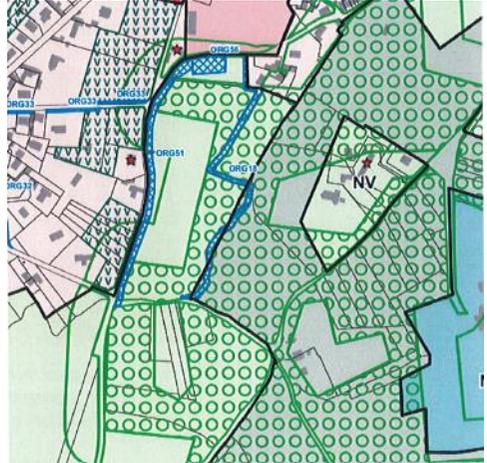


| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                               | 19                            | 20              | Commentaires  | Avis et commentaires techniques du GPSEO  |  |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|---|---|--|
| ← Observations<br>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>Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise est soumis à enquête publique depuis le 5 juin 2019.</p> <p>En votre qualité de Président de la commission d'enquête qui a été désignée, je souhaite porter à votre connaissance les observations suivantes.</p> <p>La SCI Les Sablières, dont je suis le gérant, souhaite depuis plusieurs années réaliser une opération de construction d'un bâtiment à usage commercial et artisanal sur un terrain situé avenue Pasteur à Orgeval (78630) d'une superficie de 2.691 m2, à détacher d'une parcelle cadastrée AW 52</p> <p>A cet effet, la SCI :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a déposé le 11 janvier 2017 une demande de permis de construire à laquelle il a été opposé, par arrêté du Maire pris au nom de l'Etat, non daté, un sursis à statuer au motif que ce projet serait de nature à rendre plus onéreuse et donc à compromettre l'exécution de la réalisation du projet d'aménagement du secteur Damman à Orgeval, e ce alors même que lors de réunions avec le Maire, ce dernier s'était déclaré favorable au projet. La SCI a saisi le Tribunal Administratif de Versailles d'une requête en annulation de cette décision de sursis à statuer. Cette procédure est en cours ;</li> <li>- S'est rendue propriétaire de ce terrain par acte en date du 10 janvier 2019.</li> </ul> <p>Or, la SCI constate que, dans le projet de PLUi, le terrain qu'elle a acquis est grevé d'une servitude de localisation, au profit de la Commune, en vue de la réalisation d'une "voie de desserte", sans autre précision</p> <p>Cette servitude de localisation n'est pas justifiée pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les autres terrains contigus au mien en direction de la RN13, soit les parcelles 53, 54, 55 et 57 ne sont pas grevés de cette servitude de localisation, rendant impossible tout agrandissement ou accès direct sur la RN 13</li> <li>- Si l'idée de la commune était d'accéder sur l'arrière de mon terrain, il faudra noter que ceux-ci sont classés en zone agricole dans le PLUi. L'accès n'aura donc aucune utilité</li> <li>- Au préalable de notre acquisition, notre notaire a interrogé la commune et GPSO sur leur volonté de se porté acquéreur a travers la DIA. Elle est revenue négative et nous a permis d'acheter.</li> </ul> <p>En conséquence, je remercie la Commission d'Enquête de bien vouloir prendre en compte les observations qui précèdent et émettre un avis défavorable à l'institution de cette servitude de localisation.</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  |  |
|--|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|--|---|--|
| <b>← Observations Courriers ou mails</b> | 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.   |  |
| Cour 11                                  |                        |         | X                              |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | X  | <p><b>Mme MARBOT GUITEL a envoyé le courrier suivant :</b></p> <p>Méziénoise depuis de nombreuses années, mes ancêtres parents et grands-parents y vivaient aussi. Mézières était un village charmant, rural, avec de petits jardins autour de la plupart des habitations, son église, ses vieux lavoirs, sa place Grimblot et aussi son petit square (l'adoration des jeunes enfants). J'habite rue de Chauffour, la voie utilisée pour se rendre au nouveau lotissement de la Villeneuve, cette rue est étroite et dangereuse vu le nombre de gris engins qui y circulent. Les trottoirs quand ils existent sont très étroits (impossible d'y circuler avec une poussette ou une voiture d'enfant).</p> <p>Incidentement j'ai appris le projet de l'OAP des Gravois, si ce projet voit le jour, ajouté aux autres projets, je pense que ce sera une catastrophe pour Mézières (problèmes de stationnement, écoles...).</p> <p>D'autre part les malheureux méziérois qui habitent actuellement ce secteur des Gravois verraient leurs jardins, voire leurs maisons, diminués d'une grande partie de leur surface ce qui est inacceptable.</p>  | L'OAP d'échelle communale des Gravois est une reprise du PLU actuel approuvé en 2014 mais également du POS dans lequel ce secteur est en PAE depuis le 18 septembre 1992 soit depuis plus de 27 ans. La commune de Mézières sur Seine fait partie des communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements locatifs sociaux. D'une façon générale, 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 mise en œuvre d'une OAP n'implique pas d'expropriation obligatoire, il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble avec des orientations portant sur un aménagement cohérent en lien avec le tissu environnant dont le phasage peut évoluer. A ce jour, aucune étude opérationnelle n'a été réalisée. Comme demandé dans l'avis communal, la notion de "culture maraichère" sera corrigée |
| Cour 12                                  |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              | X                          | X                   | X                     |                           |                                  |                               |                 | <p><b>VERPONT AVOCATS a écrit :</b></p> <p>J'interviens auprès de vous en qualité d'avocat de la société civile de Feucherolles, immatriculée au RCS VERSAILLES sous le n° 444 143 309, dont le siège social est situé Rue de Feucherolles à ORGEVAL (78630) et représentée par ses co-gérants.</p> <p>La société civile de Feucherolles est propriétaire d'une parcelle cadastrée section AR n° 137 située Rue de Feucherolles / L'Aulnette à ORGEVAL (78630) :</p> |  <p>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 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</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<br>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>Cette parcelle présente des dimensions importantes et une contenance de 46 004 m2.</p>  <p>Elle se situe au cœur du territoire communal :</p> | <p>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. Complément justification zone N : 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 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. Pas de modification de zonage 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<br>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>Elle est, pour les raisons historiques qui seront énoncés ci-après, actuellement vierge de toute construction mais se situe dans la continuité de secteurs urbanisés et est elle-même ceinte de murs en pierre.</p> <p>La parcelle est ainsi bordée de constructions à l'Ouest et au Nord, respectivement de l'autre côté de la rue de Feucherolles et, après un verger, de la rue du Colombet.</p> <p>Par le Nord-Ouest, la parcelle est éloignée de la mairie d'Orgeval de seulement 150 mètres.</p> <p>Par le Sud, des constructions éparses mènent au lieu-dit Les Hauts d'Orgeval tandis que par l'Est, quelques constructions - appartenant pour partie aux associés de la société civile exposante - ouvrent vers un secteur d'équipements sportifs.</p> <p>Dans le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (ci-après « PLUi »), issu du 2ème arrêt et actuellement à l'enquête publique, il est prévu de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- classer cette parcelle en zones NV et NPr ;</li> <li>- de la grever d'une servitude d'espace boisé classé sur l'immense majorité de sa superficie ;</li> <li>- d'y réserver deux emplacements, numérotés 18 et 51, correspondant à l'aménagement des bords du ru par la commune pour 2 366 m2 et à l'élargissement de la voirie par la communauté urbaine pour 2 098 m2.</li> </ul> |  |

| 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<br>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>Au-delà des difficultés évidentes d'accessibilité et d'intelligibilité du projet de PLUi - sur laquelle la MRAE n'a d'ailleurs pas manqué de s'exprimer et qui soulèvent une problématique tant juridique que d'ordre démocratique - il me faut relever que les choix ainsi opérés sur la parcelle de la société civile de Feucherolles ne sauraient être entérinés.</p> <p>Avant d'en venir aux servitudes projetées et aux demandes formulées par la société exposante (II), il m'apparaît nécessaire de revenir sur l'historique des lieux (I).</p> <p>I. <u>L'historique de la parcelle actuellement cadastrée section AR n° 137 et de l'unité foncière dans laquelle elle s'inscrit est complexe.</u></p> <p>A ce jour, le plan local d'urbanisme applicable à ORGEVAL, approuvé le 21 mars 2011 et modifié à quatre reprises dont dernièrement le 11 mars 2019, classe la parcelle en zone 2AU sur sa partie Nord et zone naturelle sur le surplus. Un emplacement réservé grève la parcelle le long du ru et une servitude d'espace boisé classée s'impose à la parcelle mais uniquement sur sa portion Sud-Est :</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<br>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. |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |



Le texte en vigueur va donc dans le sens d'une future urbanisation d'une portion importante de la parcelle, en l'occurrence celle située le plus proche du bourg. Le projet de PLU ayant abouti à ce zonage avait même prévu de classer une superficie équivalente - mais autrement répartie sur la parcelle - en zone 1AUDb, destinée donc à une urbanisation plus rapide :

| 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<br>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 projet de zonage ne fut pas retenu mais, à l'époque, il était annoncé par les élus une évolution de la zone 2AU vers une zone 1AU.  
Il est également intéressant de constater que, sous l'empire de la dernière version applicable du plan d'occupation des sols (2002), les parcelles étaient classées en zone NB et grevées d'un emplacement réservé au Sud ainsi que d'un classement en espace boisé sur la quasi-totalité du site à l'exception évidemment de l'emplacement réservé (!) et du Nord de 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 |
|--|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------|---|--|
| <p>← Observations<br/>Courriers ou mails</p> | 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 choix de zonage faisait suite à une procédure d'enquête durant laquelle la parcelle avait été proposée en zone NA avec un emplacement réservé au Sud et aucun espace boisé classé à l'Ouest du ru :</p>  <p>Reste que ces éléments issus du plan d'occupation des sols révisé ont peu</p> |  |

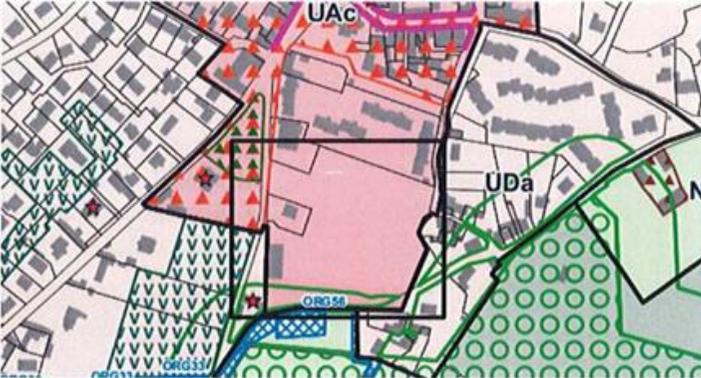
| Thèmes                               | 1                       | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                               | 19                            | 20              | Commentaires  | Avis et commentaires techniques du GPSEO  |  |
|--------------------------------------|-------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|---|---|--|
| ← Observations<br>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'intérêt puisque le Tribunal administratif de Versailles a, par un jugement du 20 janvier 2004, annulé la délibération du 11 mars 2002 ayant approuvé la révision du PLU classant donc toute la parcelle en zone naturelle.</p> <p>Avant cette phase, les différentes procédures d'évolution du plan d'occupation des sols datant initialement du 24 avril 1982 avaient déjà donné lieu à des prises de position allant dans le sens d'une ouverture du site à l'urbanisation.</p> <p>C'est d'abord ainsi que votre confrère commissaire enquêteur lors de l'adoption du plan d'occupation des sols de 1982 avait indiqué qu'il lui semblait « <i>difficile de refuser la demande de monsieur GOLDSCHMIDT</i> » (Pièce n° 1 : Extrait rapport d'enquête 1982) et que celui intervenu sur la révision de 1985 avait, face au classement des terrains en zone ND et à une demande de zonage NA, émis le souhait qu'une solution soit trouvée à la demande d'urbanisation des lieux (Pièce n° 2 : Extrait rapport d'enquête 1985).</p> <p>En outre, la logique de la nécessaire ouverture de ce secteur à l'urbanisation a été confortée par les autorités de l'Etat.</p> <p>C'est notamment ainsi que, sur la base d'un travail commandé à sa direction départementale des territoires, Monsieur Bernard NIQUET, alors préfet des Yvelines, avait estimé que le zonage envisagé en 2005 suite à l'annulation du plan d'occupation des sols était entaché d'erreur manifeste d'appréciation.</p> <p>Ensuite, il faut indiquer qu'en 2005, le maire avait envisagé que des droits à construire soient accordés sur la partie Sud de la parcelle dont il avait constaté qu'elle n'était « absolument pas boisée. »</p> <p>Il s'était alors engagé à soumettre cette possibilité lors de l'enquête relative à l'adoption du plan local d'urbanisme (Pièce n° 3 : Courrier du maire du 31 août 2005).</p> <p>Enfin, après la signature d'une convention entre la commune d'Orgeval et l'établissement public foncier des Yvelines, un appel d'offre fut organisé par ce dernier à destination des agences d'urbanistes.</p> <p>La société URBICUS fut déclarée attributaire et proposa, dans une étude de 2009, que l'ensemble des Dessous de l'Aulnette (qui correspond à la portion à l'Ouest du ru) fasse l'objet d'un périmètre d'étude en vue d'y implanter 230 puis, dans une seconde version, 260 logements.</p> <p>A ce stade, deux remarques s'imposent.</p> <p>En premier lieu, il faut indiquer que la commune d'Orgeval est très largement en deçà au regard des obligations qui s'imposent à elles en termes de création de logements locatifs sociaux.</p> <p>En effet, là où le code de la construction et de l'habitation (article L. 302-5)</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<br>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>imposait alors 20 % de logements locatifs sociaux, la commune n'en présentait que 5.92 % en 2008 ou 5.76 % en 2009. Désormais, et alors que l'exigence est de 25 %, la commune présente un taux de 7.54 % (chiffre 2018).</p> <p>Si la commune a pu bénéficier de la mise en œuvre des exigences triennales pour éviter l'arrêt de carencement et les conséquences qui y seraient attachées, elle reste redevable d'importantes pénalités financières (qui s'élèvent à 177 488.40 euros pour 2019 et correspondent à une somme de 1 626 414 euros depuis 2008).</p> <p>Il existe donc un réel intérêt à ce que l'implantation de logements collectifs, et notamment de locatifs sociaux, soit rendue possible.</p> <p>En second lieu, et alors que la production de l'étude URBICUS aurait un intérêt évident dans le cadre de vos opérations d'enquête, il me faut vous indiquer que la commune et l'établissement public foncier d'Ile-de-France (venu aux droits de l'établissement public foncier des Yvelines) se refusent très opportunément à la communiquer.</p> <p>Encore sollicité le 13 mai 2019, l'établissement public foncier a répondu que le document n'était pas « <i>communicable en l'état</i> » en invoquant le fait que ses conclusions n'aient pas été retenues par la collectivité.</p> <p>La commune a quant à elle répondu ne pas retrouver trace de l'étude dans ses archives et est allée jusqu'à renvoyer vers l'ancien adjoint à l'urbanisme qui a renvoyé vers la commune...</p> <p>Face à cette situation, et alors que l'un des détenteurs du document explique en disposer mais ne pas vouloir le communiquer tandis que le second détenteur répond ne plus avoir le document, la commission d'accès aux documents administratifs a été saisie (Pièce n° 4 : Echanges avec la commune et l'EPF ; Pièce n° 5 : Saisine de la CADA).</p> <p>Toutefois, au regard de la charge de travail qui est celle de la CADA et donc des délais qui s'imposent à elle, il faut craindre que l'étude en question ne soit pas rendue disponible avant la fin de l'enquête.</p> <p>Par suite, tant au nom du principe de bonne administration que dans l'intérêt de l'enquête publique, il me semblerait opportun que vous sollicitiez la communauté urbaine et, par son biais, la commune d'Orgeval afin de disposer de l'étude URBICUS.</p> <p>L'une ou l'autre pourront, si elles ne l'ont effectivement pas, obtenir ce document de l'établissement public foncier - qui a reconnu en disposer - ou auprès du prestataire.</p> <p>Enfin, toujours au titre de la dynamique de construction de ce secteur du territoire communal, il faut indiquer que plusieurs acteurs importants de l'aménagement ou de l'immobilier ont montré leur intérêt pour la parcelle.</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<br>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 société civile est ainsi en mesure de faire état d'échanges, auxquels la commune avait été associée, avec la société NEXITY- APOLLONIA, alors représentée par son président de la branche immobilier résidentiel (Monsieur Yann DOUBLIER) et son directeur du développement (Monsieur Yann AUBRY).</p> <p>Les contraintes réglementaires ont conduit cet important acteur du marché à ne pas poursuivre mais sa démarche confirme évidemment l'intérêt des lieux pour y implanter des logements.</p> <p>A défaut deux cadres dirigeants ne se seraient en effet probablement pas déplacés sur site ni ne seraient intervenus auprès des élus pour présenter leur volonté.</p> <p>C'est dans ce contexte, assez largement résumé et donc simplifié, que le projet de PLUI propose aujourd'hui non pas d'avancer vers une constructibilité effective ou même future de la parcelle mais, au contraire, de l'hypothéquer totalement.</p> <p><u>II. Le projet prévoit en effet</u>, comme cela a été énoncé auparavant, de faire fi du mouvement passé et de la réalité du site pour inscrire la parcelle en zone naturelle et la grever de plusieurs servitudes de nature à obérer toute constructibilité future.</p> <p>La société civile précise, à ce stade, qu'elle n'a pas de difficulté particulière avec les emplacements réservés prévus le long du ru d'une part et le long de la rue de Feucherolles d'autre part.</p> <p>Elle pourrait d'ailleurs envisager de faire valoir son droit de délaissement sur les emprises considérées et de contraindre ainsi les collectivités à acquérir les presque 4 500 m2 concernés.</p> <p>De la même manière, la société serait prête à ne pas contester le zonage NPr et la servitude d'espace boisé classé appliqués sur la partie Sud-Est de sa propriété.</p> <p>Il y a en effet dans ces choix une logique avec les réglementations passées et avec la situation matérielle des lieux qui correspondent effectivement à une partie boisée de la parcelle.</p> <p>A l'inverse, la société exprime son désaccord le plus net sur le zonage NV (II. 1.) et sur la servitude partielle d'espace boisé classé (II.2.) appliqués sur toute la partie l'Ouest de sa propriété.</p> <p><u>II. 1. La zone NV correspond « aux espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis, à forte dominante naturelle. »</u></p> <p>Le règlement précise que « L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'eux, tout en prenant en compte la gestion des constructions existantes, des infrastructures » et le rapport de présentation ajoute « en lien avec IOAP</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<br>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>TVB. File comprend plusieurs secteurs détaillés ci-après. »</p> <p>Un tel choix de zonage ne répond pourtant à aucun parti d'aménagement qui serait explicité au PADD et ne présente en outre aucune cohérence avec l'ensemble du zonage communal.</p> <p>Plus encore, si des terrains équipés peuvent en théorie être classés en zone N s'ils répondent aux critères de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme, l'équipement des terrains et la configuration des lieux jouent toutefois un rôle essentiel dans l'appréciation de la légalité des zonages (cotp. CAA Bordeaux, 19 mars 2015, SCI290 Cours du Maréchal Gallieni, req. n° 13BX03319).</p> <p>VER PO ПТ<br/>avocat/</p> <p>En l'espèce, la parcelle dont il s'agit ne présente pas les caractères d'une zone naturelle et répond à l'inverse parfaitement aux conditions (i) d'une zone urbanisée sur sa partie Nord et aux conditions d'une zone AU (ii) sur sa partie Sud ou, à tout le moins, (iii) sur toute sa partie Ouest.</p> <p>L'article R. 151-18 du code de l'urbanisme permet le classement en zone U des « secteurs déjà urbanisés et [des] secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »</p> <p>Les conditions de classement en zone AU sont quant à elles fixées à l'article R. 151-20 qui prévoient que :</p> <p>« <i>Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.</i></p> <p><i>Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.</i></p> <p><i>Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de</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<br>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>Photographie aérienne 2019</p>  <p>Projet PLUi</p> <p>La partie urbanisée du territoire communal s'étend donc par le Sud depuis le bourg et il y a une logique évidente à poursuivre ce mouvement.<br/>Dans la même logique, il faut constater qu'à l'Ouest de la parcelle,</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<br>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.  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | uniquement séparée de la parcelle de l'exposante par la rue de Feucherolles, débute la zone Uda.<br>La parcelle se situe en outre à seulement 150 mètres de la mairie et 300 mètres du centre bourg.<br>Ainsi, à étudier le territoire communal et plus encore le territoire intercommunal, il n'est pas douteux que la parcelle appartenant à la société civile de Feucherolles s'insère dans un secteur urbanisé.<br>A cette localisation, la parcelle ajoute le fait qu'elle soit desservie par les réseaux.<br>Plus encore, l'emplacement réservé prévu à l'Ouest du site porte sur l'élargissement de la rue de Feucherolles dont il ne pourra ressortir qu'une desserte encore plus aisée des lieux.<br>Toute la partie Ouest et, à tout le moins, la partie Nord-Ouest du site, doit donc relever d'une zone U. Il serait logique de continuer le mouvement d'extension vers le Sud du secteur UAc compte tenu de la proximité du site avec le centre bourg mais une sectorisation en UDa pourrait également avoir du sens pour ceinturer l'îlot du centre bourg.<br>Telle est la première demande de la société civile de Feucherolles.<br>Ensuite, il lui apparaît fondamental qu'un zonage 1AU soit appliqué sur la partie Sud-Ouest de sa parcelle voire, si la demande précédente devait être refusée, que toute partie Ouest soit ainsi classée.<br>УСПРОПТ<br>avocat/<br>Les zones AU traduisent en effet les projets d'extension urbaine et ont vocation à se substituer aux zones naturelles.<br>Au cas d'espèce, il a été démontré que la parcelle de la société civile de Feucherolles constituait le secteur naturel (logique) de développement du territoire urbanisé de la commune d'Orgeval.<br>Les prises de position du bureau d'études URBICUS et de l'Etat vont évidemment dans ce sens.<br>L'évolution du classement vers une zone AU s'impose d'autant plus que le secteur, à lui supposer un caractère naturel, correspond à une zone naturelle banale au sens de l'article R. 151-24 3° du code de l'urbanisme mais certainement pas à une zone à protéger en raison « de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique » (R. 151-24 1°).<br>Or, le juge administratif reconnaît qu'un site simplement naturel doit être classé en zone AU et non en zone N, d'autant plus s'il est desservi par des équipements et qu'il jouxte une zone déjà urbanisée (cotp. avec Cour |  |

| 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<br>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. |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | administrative d'appel de Paris, 29 décembre 1994, Quitteier, req. n° 93PA011416).<br>Le Sud de la portion Ouest de la parcelle doit donc relever d'une zone AU et plus précisément d'une zone 1AU.<br>Très subsidiairement, à supposer que le Nord de la parcelle ne soit pas classé en zone U mais en zone AU (qui serait alors nécessairement une zone 1AU), le Sud pourrait alors l'être en zone 2AU.<br>Toute autre appréciation serait illégale.<br><b>II. 2. La servitude d'espace boisé classé ne saurait non plus être maintenue sur la partie Ouest de la parcelle.</b><br>L'article L. 113-1 du code de l'urbanisme dispose que :<br>« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, endos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »<br>Le juge administratif exerce un contrôle - pour autant que la rédaction du document d'urbanisme le lui permette - des considérations ayant présidées au classement d'une parcelle en EBC.<br>Ainsi le Conseil d'Etat n'hésite pas à considérer :<br>« que le plan d'occupation des sols de la commune de Pornichet (Loire-Atlantique), approuvé par arrêté préfectoral du 1er février 1982, a classé comme espace boisé à protéger environ les deux tiers de la parcelle appartenant à M. Metral; que cette parcelle, d'une superficie totale de 1 500 m2 et située en partie sur une dune en bordure de la plage, appartient à un lotissement approuvé par arrêté préfectoral du 15 octobre 1965; qu'elle est bordée par deux autres terrains déjà bâtis dont l'un supporte une maison implantée au sommet de la dune et l'autre un immeuble collectif de plusieurs étages ; que, dans ces conditions, le préfet, en procédant audit classement, a commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'en conséquence, le classement, même partiel, de la parcelle de M. Metral en espace boisé à protéger était entaché d'illégalité [...] » (Conseil d'Etat, 10/3 SSR, 17 juin 1988, Metrai/Cne de Pornichet, req. n°66703).<br>En l'espèce, le premier élément à relever tient au fait que le PLU actuel ne grève la partie Ouest de la parcelle - et même la partie située au Nord-Est du ru - d'aucune servitude d'espace boisé classé.<br>Ce document a pourtant encore été modifié le 11 mars 2019 et correspond donc à la situation factuelle la plus actualisée qui soit.<br>Il y aurait une erreur manifeste d'appréciation à classer en EBC au second semestre 2019 des secteurs dont il a implicitement mais nécessairement |   |  |

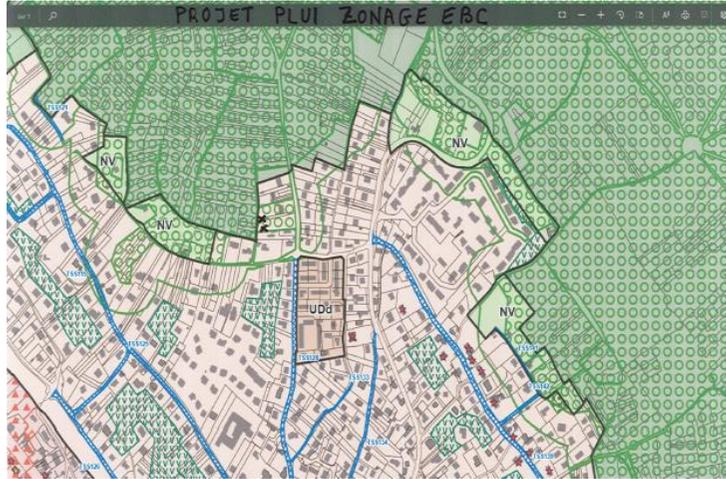
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                                 | 19                            | 20              | Commentaires   | Avis et commentaires techniques du GPSEO |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------|--|--|
| ← Observations<br>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>été admis qu'ils ne répondaient pas à cette classification au premier semestre 2019.</p> <p>Ensuite, l'étude du site permet effectivement de constater la présence de boisements mais sans que cela ne permette de caractériser des bois, forêts ou même de réels espaces boisés qu'il faudrait protéger.</p> <p>Leur présence n'est en effet due qu'aux règles passées qui ont concrètement interdit l'occupation des lieux.</p> <p>Cette appréciation, qui a d'ailleurs été admise pour toute une partie du site sur laquelle la servitude n'a pas été appliquée, s'impose pour tout l'Ouest de la parcelle.</p> <p>A l'inverse, et comme cela a déjà été indiqué, la société ne remet pas en cause le classement de la portion Sud-Ouest de sa parcelle.</p> <p>A tout le moins, en combinant la question du zonage et de l'espace boisé classé, il y aurait matière à appliquer la zone U (ou subsidiairement 1AU) sur toute l'emprise non grevée d'espace boisé classé, quitte alors à maintenir effectivement le reste du site sous des servitudes plus contraignantes.</p> <p style="text-align: center;">*</p> <p>La société civile de Feucherolles sollicite donc la modification du projet de PLUi, à la fois concernant le zonage de sa parcelle mais aussi s'agissant les autres servitudes que le projet prévoit de lui appliquer.</p> <p>Au-delà des stricts enjeux d'aménagement du territoire et de droit de l'urbanisme, il en va là de la préservation des finances publiques communales. La parcelle de la société civile de Feucherolles permettrait en effet à elle seule de répondre au retard de la commune en nombre de logements sociaux, même en assurant la nécessaire mixité du site et en maintenant une zone naturelle à l'Est du ru. A cette occasion, un aménagement plus large intégrant la mise en œuvre du projet pour lequel est prévu l'emplacement réservé n° 18 pourrait évidemment voir le jour.</p> <p>Il serait l'occasion de concevoir un projet destiné notamment à l'accueil de familles, l'ampleur de la parcelle permettant de penser des logements plus grands que ceux que l'on rencontre habituellement sur des fonciers plus petits et donc plus contraints. Ce seraient en outre tous les orgevalais qui pourraient bénéficier de l'ouverture du site à l'urbanisation et de la création, dans ce cadre, d'un aménagement le long du ru.</p> <p>Je vous remercie pour l'attention que vous accorderez aux observations ainsi formulées....</p> <p style="text-align: right;">Annexes :</p> <p>Pièce n° 1 : Extrait rapport d'enquête 1982<br/>Pièce n° 2 : Extrait rapport d'enquête 1985</p> |  |

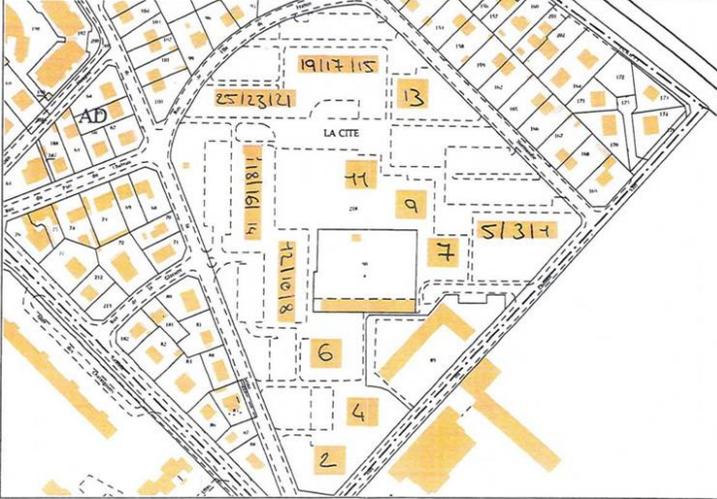
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                               | 19                            | 20              | Commentaires | Avis et commentaires techniques du GPSEO  |  |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|--------------|---|--|
| ← Observations<br>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.   |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |              |   |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |              | Pièce n° 3 : Courrier du maire du 31 août 2005  |  |
|                                      | Cour 13                |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               | X                                 |                              |                            | X                   |                       |                           |                                  |                               |                 |              | <p><b>M. et Mme PINCHAUX ont écrit :</b> Observation concernant le PLU de MEZIERES-SUR-SEINE et demande de correction à l'occasion de l'adoption du PLUi</p> <p>Je m'adresse à vous à l'occasion de l'Enquête publique concernant l'adoption du PLUi car j'ai été amené depuis l'adoption du PLU de MEZIERES-SUR-SEINE en mars 2014 à formuler des remarques au nouveau Maire de Mézières issu des élections de 2014 et aux différents services de la CAMY puis de GPS&amp;O chargés des questions d'urbanisme. Ma femme et moi habitons la commune de MEZIERES-SUR-SEINE, où nous sommes propriétaire d'une maison entourée d'un terrain d'environ 6000 m2. Je suis par ailleurs élu conseiller municipal de l'équipe majoritaire depuis mars 2014. Je vous écris après -bien entendu- m'être entretenu avec M. le maire de MEZIERES, Jean-François FASTRE. J'ai pu également échanger sur la question d'un point de vue juridique et technique avec Mme Estelle LEGRAND, DGS de la mairie, avant de vous en saisir. Vous pouvez utilement consulter ces personnes qui connaissent bien mon dossier. Mon observation concerne le déclassement, sans doute effectué par erreur et qui semble abusif, de parcelles déjà construites (UH) en zone naturelle (NO) à l'occasion du passage du POS en PLU en mars 2014. Bien qu'ayant participé aux réunions municipales concernant le nouveau PLU, ce changement, qui m'impacte très directement et m'impacte seul (?), ne m'a jamais été présenté par la précédente équipe municipale. Aucune information de ce changement ne m'a été faite. Et chaque fois que j'ai posé des questions, on m'avait affirmé que je ne serais pas concerné par une quelconque évolution des parcelles de notre terrain. C'est la raison pour laquelle -à l'époque- je n'avais pas jugé utile de vérifier le tracé et par conséquent de formuler éventuellement des remarques à la précédente Enquête publique. L'habitation est située au 9, rue des Ligneux à MEZIERES et concerne les parcelles AB 390, 201, 202 et 203 au lieu-dit Les Bretelles. Au moment de l'acquisition de la maison et du terrain (septembre 1996), la zone située directement derrière la maison était déjà décrite dans comme étant aménagée d'un garage, d'un court de tennis et d'un abri bois comme l'atteste l'acte notarié. Et la zone située entre la maison et le tennis était classifiée constructible (UH). Le reste du terrain ne l'était pas. Ce point a été confirmé par le courrier du 27 janvier 2015 de la mairie (réf. EL/NB : n° 33 Réponse à demande de documents) par lequel m'ont été transmis les plans de zonage du POS dans leur version antérieure à l'approbation du PLU du 17 mars 2014. J'ai découvert le déclassement de cette zone en zone naturelle en janvier 2015 en déposant une Déclaration préalable à la réalisation de travaux pour la construction d'une piscine</p> | Bien que le classement en zone N est cohérent avec les parcelles voisines, une évolution limitée du zonage est proposée en cohérence avec la lutte contre l'étalement urbain : passage en U du fond de jardin et maintien en N du reste du 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<br>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>précisément entre la maison et le tennis. Le dossier instruit à l'époque par les services de la CAMY a fait l'objet d'un refus au motif que la parcelle concernée était désormais classée en zone naturelle. Aucune considération logique d'ordre urbanistique, environnementale ou agricole ne peut justifier ce déplacement de plusieurs dizaines de mètres de la limite de constructibilité. On observe d'ailleurs sur le schéma global des parcelles du secteur un décrochage réducteur de la ligne de constructibilité qui ne concerne que notre habitation et aucune autre. Il y a même à proximité une encoche d'élargissement de cette ligne accordée à une construction qui décroche de l'alignement. (Voir Plan cadastral, Schémas initial du POS puis du PLU et du projet de PLUi. Compte tenu de l'évidence matérielle des constructions déjà en place sur ces parcelles depuis l'origine de propriété (1996), je pense qu'il s'agit à l'évidence d'une erreur de transcription du POS en PLU et que cette erreur pourrait être corrigée à l'occasion du passage du PLU en PLUi. Je demande donc la remise en état d'origine de la classification des parcelles concernées.</p> <p>Je me tiens à votre disposition pour vous fournir toutes les précisions complémentaires que vous pourriez souhaiter sur ce dossier.</p> |  |

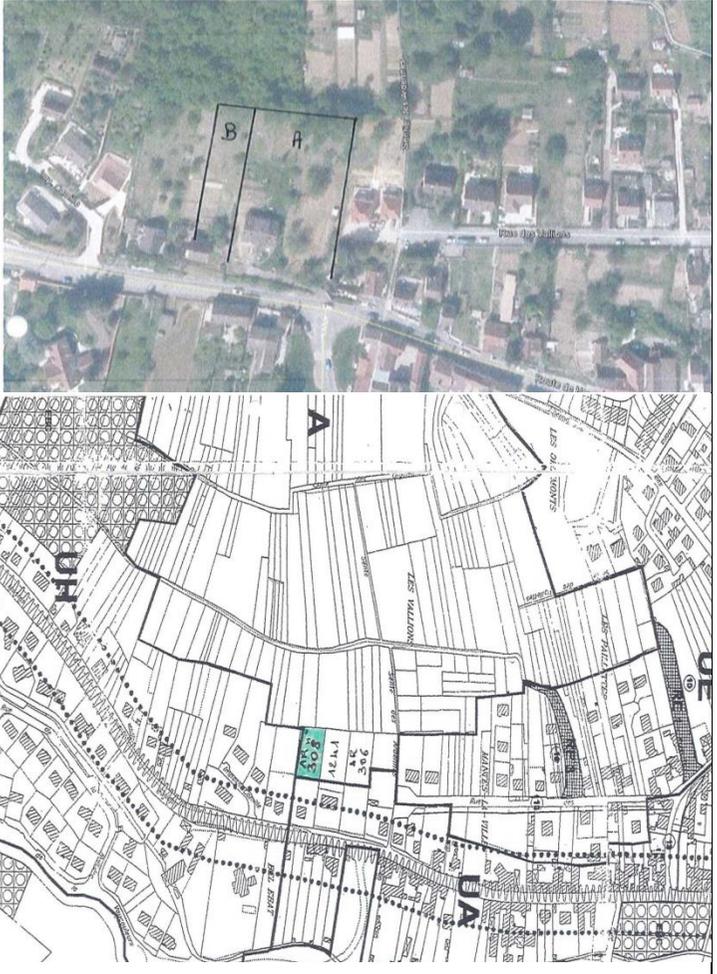
| Thèmes  | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | Commentaires | Avis et commentaires techniques du GPSEO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|--------------|--|
| ← Observations<br>Courriers 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. |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              |  |
|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              |  |

| 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<br>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.   |  |
| Cour 14                              |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               | X                                 | X                            |                            | X                   |                       |                           |                                  |                               |                 | <p><b>M. et Mme TOUILLET ont écrit :</b> <u>Objet</u> : Modification d'affectation de parcelles-<u>Lieu</u> : Triel sur Seine, Chemin des bois « parcelles 1004 et 1005 »</p> <p>PJ : PLU 2013 et Projet de PLUI</p> <p>Nos parcelles ci-dessus référencées sont classées sur le PLU en vigueur en zone UCa. Il y a des constructions anciennes et très récentes sur les terrains voisins. Sur le PLUI en projet ces parcelles sont classées : Zonage EBC.</p> <p>Nous ne comprenons pas le changement d'affectation de ces deux parcelles et vous demandons de bien vouloir étudier notre requête : les laisser en parcelles constructibles.</p>  | <p>Les parcelles B1004 et B1005 font l'objet d'un zonage UDa. Il n'y avait pas d'EBC sur ces parcelles au PLU communal mais clairement boisées elles ont été incluses dans le massif de plus de 100ha lors de la mise à jour effectuée par l'Etat. La protection EBC répond au caractère de la zone globalement boisée et à la situation des parcelles au cœur d'un massif. L'enquête publique n'a pas vocation à répondre à des intérêts privés, il n'est pas envisagé de retirer la protection EBC.</p> <p>Suite à la contribution TSS3, il est toutefois précisé que la construction existante sur la parcelle voisine B1571 située dans le massif boisé sera détournée de la protection 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<br>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. |   |   |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |   |   |
| Cour 15                              |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               | X                                 |                              |                            | X                   |                       |                           |                                    |                               |                 |   | <p><b>M. DE BALLIENCOURT (Société DOMNIS) a écrit :</b> <u>Objet</u> : Enquête publique adoption du PLUi GPSEO</p> <p>La société DOMNIS est propriétaire de la parcelle AD 218, entourée des « rues de Normandie », « rue d'Ile de France », « Boulevard de la Seine » et « rue du chemin vert » à VERNEUIL SUR SEINE d'une superficie de 36 519 m2, sur laquelle est construit 232 logements locatifs datant des années 60. Nous avons acquis cette propriété le 27 Décembre 2018, auprès de la société NOVEDIS filiale de la SNCF.</p> <p>Ce tènement, correspondant à la parcelle cadastrée AD N°218 est prévue d'être classé en zone UCB dans le projet de PLUI soumis à l'enquête publique. Nous avons diligenté différentes études de faisabilité qui montrent que ce classement fige toute évolution du bâti, car les règles d'urbanisme relatives à cette zone UCB limitent beaucoup trop la constructibilité, en particulier elles empêchent l'utilisation des droits à construire pour la création de nouveaux bâtiments ou surélévation.</p> <p>Aussi, au regard des caractéristiques des différentes zones, il nous semblerait plus adapté que cet ensemble de logements soit situé en zone UCA, dont les règles permettraient une évolution qualitative et des possibilités de renouvellement de ce foncier sur le long terme.</p> <p>De plus, une réflexion urbaine intégrant la parcelle AD N°90 (située au milieu du tènement) pourrait être menée et permettre une valorisation de</p> | En l'absence d'un projet validé, notamment par la commune, il ne peut être donné suite à la demande. Elle pourra être prise en compte dans le cadre d'une modification à venir 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 | 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.  |   |  |
|                                   |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | l'ensemble de ce quartier. Au regard du projet de PLUI, il nous semblerait plus opportun que cette parcelle soit également classée en zone UCA. Cette parcelle est pour l'instant la propriété de la SNCF et est utilisée en centre de loisir, mais son changement de destination pourrait être étudié dans le futur. En vous remerciant de bien vouloir tenir compte de cette observation qui nous semble le plus en cohérence avec le potentiel urbanistiques possibles du site. |   |  |
|                                   |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |  |    |  |
| Cour 16                           |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               | X                                 |                              |                            | X                   |                       |                           |                                  |                               |                 |  | <p><b>M. et Mme MALLEVRE ont écrit :</b> <u>Objet</u> : dossier en cours depuis juillet 2016 toujours sans réponse.</p> <p>Dans le cadre du GPSEO, et de l'enquête publique, nous venons par la présente, avec nos cousins Mr et Mme ROGER HUE, vous transmettre notre demande concernant un terrain (divisé par la suite de succession) situé route de HOUDAN à 78711 MANTES la VILLE.</p> <p>Depuis le mois de juillet 2016, nous n'avons ainsi que nos cousins aucune réponse sur la reclassification demandée expressément de parcelles de terrain devenues par l'effet de décision que ne connaissons pas, de terrain à bâtir en terrain de culture.</p> <p>Seuls terrains impactés par cette décision dans le quartier.</p> <p>A gauche et à droite, les terrains ont été construits à la hauteur des parties concernées.</p> | La remarque porte sur deux parcelles : la parcelle AR1241 non bâtie en zone Ap et la parcelle AR0306 bâtie classée en zone UAa1. La zone Ap correspond à des espaces agricoles sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique. L'objectif est de conserver ces espaces dans leur vocation agricole tout en les protégeant de tout usage, utilisation des sols ou construction qui ne serait pas compatible avec la préservation de leur qualité, en lien avec l'orientation d'aménagement d'une trame verte et bleue). Les parcelles privées en Ap seront classées en Np afin d'éviter l'erreur |



| 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<br>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'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.  |   |
|                                    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              |   |   |
| Cour 17                            |   |   | X |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              | <p><b>Mme HERVIO (?) a écrit :</b></p> <p>Dans le cadre du prochain PLUI de la communauté GPSEO, l'Avenue Maurice BERTEAUX, désignée et reconnue comme l'une des plus belles avenues d'Andrésey, est prévue d'être intégrée dans un zonage Uda soumise à l'existence d'une Bande de Constructibilité principale de 20 mètres, assortie d'un coefficient d'emprise au sol de 50%, reléguant l'avenue Maurice BERTEAUX à une simple allée pavillonnaire commune d'Andrésey, et la condamnant à devenir dans quelques années une avenue sans âme déployant de chaque côté des immeubles de 9 mètres de haut sur une largeur de 20 mètres.</p> <p>Pour rappel le zonage actuel d'appartenance de la partie « impaire » de l'Avenue Maurice BERTEAUX stipule un coefficient d'emprise au sol de 25%</p> | Le règlement de la zone Uda a été conçu spécifiquement pour défendre le caractère pavillonnaire des communes et contraindre les divisions en drapeau. L'ensemble des règles appliquées limitera de fait la constructibilité de la zone : hauteur façade limitée à 6m, emprise au sol uniquement à 50% y compris l'existant dans la Bande de Constructibilité Principale, cœurs d'îlot identifiés et protections patrimoniales dont 80 EPUR, dont 54 dans l'AVAP, 11 ensembles bâtis dont 3 dans l'AVAP, 11 ECU. Une réflexion sur une adaptation réglementaire de la zone UDa est à l'étude sur 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<br>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.   |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | ! En outre le recul d'uniquement 3 mètres prévu en zone Uda semble difficilement acceptable en l'état car cela impliquerait que des particuliers puissent se retrouver à une distance de 3 mètres d'un logement collectif de 9mètres de haut.<br>D'un point de vue patrimoine architectural, l'AVAP d'Andrésy décrit l'Avenue Maurice BERTEAUX comme suit :<br><b>On trouve le charme du passé rural d'Andrésy. La typologie dominante est celle du bâti traditionnel rural : fermes, maisons rurales et maisons de bourg.</b><br>Et plus particulièrement concernant le secteur B12<br><b>Ce quartier s'organise autour de la rue Maurice Berteaux. Cette longue rue dessert la gare d'Andrésy. Les nombreuses villas en meulière sont caractéristiques et témoignent des extensions pavillonnaires de la fin du XIXe siècle.</b><br>Il est donc primordial de pouvoir préserver ce patrimoine, car c'est toute une partie de ces pavillons et meulières, dont deux édifices appartenant à l'inventaire du patrimoine IDF : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 32 Avenue Maurice BERTEAUX</li> <li>• 87 Avenue Maurice BERTEAUX</li> </ul> dont il est aujourd'hui question à travers le prochain PLUi.<br>Je propose donc un nouveau point de réflexion afin de permettre un développement cohérent de l'urbanisation d'Andrésy, tout en restant en adéquation avec les principes de base du PLUi, qui, je le rappelle, a pour objectifs clairement énoncés par la CU de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• « Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti »</li> <li>• « Favoriser un environnement apaisé, pour un hautniveau de qualité de vie »</li> <li>• « Développer une stratégie de réduction des nuisances et des pollutions doit permettre de préserver la santé humaine et contribuer à un haut niveau de qualité de vie »</li> <li>• « Offrir un environnement sonore apaisé, en maîtrisant les nuisances dans les secteurs sensibles (résidentiel, équipements) et en facilitant l'accès à des zones calmes »</li> </ul> | secteurs identifiés par la commune dans son avis.   |  |
| Cour<br>18                           |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | <b>ASSOCIATION HRBP (Limay) a écrit :</b><br>Observations qui ont également été déposées sur le registre électronique sous Mails 225, 226 et 227   | Le PLUi reprend une opération d'aménagement à l'initiative d'HAROPA, dont le périmètre de ZAC a été défini par arrêté préfectoral renouvelé et amendé en 2016, que l'article R151-52 du code de l'urbanisme annexe obligatoirement au PLUi. Cet arrêté préfectoral désigne l'Etat, représenté par |  |

| 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<br>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.  |   |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                   |                               |                 |              | l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, comme titulaire du droit de préemption dans le périmètre de la ZAD.<br>Par ailleurs, est ici précisé que le projet d'extension du port de Limay-Porcheville sera considéré comme d'utilité publique au terme d'une procédure qui donnera notamment lieu à la réalisation d'une enquête parcellaire et d'une enquête publique spécifique. Les administrés, notamment ceux concernés par la maîtrise foncière du périmètre de projet, pourront à cette occasion exprimer leurs doléances. Etant précisé qu'une procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme sera menée indépendamment de la procédure d'élaboration du PLUi actuellement en cours.   |   |
|                                      | Cour 19                |         |                                | X                     |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                   |                               |                 |              | <p><b>M. et Mme BIEUVILLE</b> ont écrit :</p> <p>Nous avons été informés en avril dernier du projet d'OAP des Martraits dans le cadre du PLUI, quelle ne fût pas notre stupéfaction de constater que nos maisons et jardin étaient promis à la destruction.</p> <p><b>Nous sommes évidemment totalement opposés à la mise en place de cette opération.</b></p> <p>Native de ce quartier des Martraits, mon épouse ne souhaitait pas quitter cet environnement de « campagne en centre-ville ». Nous avons acheté, en 1980, cette maison de charme construite au 19<sup>e</sup> siècle, qui a été l'habitation principale de plusieurs ecclésiastiques puis d'un journaliste de Mantes. Depuis, nous nous sommes efforcés de valoriser ce patrimoine tout en respectant son cachet.</p> <p>D'autre part, sous une approche moins personnelle, cette OAP va détruire le côté historique (cf. Conférence sur le quartier des Martraits), entamer la biodiversité avec la destruction des jardins, dévaloriser l'habitat existant et entraîner une pollution supplémentaire (voies de circulation plus nombreuses avec plus de véhicules, moins de verdure, etc..).</p> <p>De plus, ce projet nous paraît incompatible avec les orientations de GPS&amp;O.</p> <p>Cette lettre nous permet de vous faire part de notre détresse devant <b>ce projet ubuesque qui détruit toute notre vie</b>. Nous souhaitons fortement la disparition de cette OAP.</p> | Avis favorable à la suppression de cette OAP, conformément à l'avis de la commune, joint au dossier d'enquête publique  |
|                                      | Cour 20                |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   | X                            |                            |                     |                       |                           |                                   |                               |                 |              | <p><b>M. BUTTAFOGHI a écrit :</b></p> <p>L'enquête publique sur le projet PLUi fait apparaître que de nombreux espaces boisés classés à Aubergenville/Elisabethville seront transformés en d'autres classements qui n'offrent pas les mêmes garanties de</p>   | Le classement actuel des Espaces Boisés Classés (EBC) réalisé par le PLU d'Aubergenville est en contradiction avec les recommandations du Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile de France 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<br>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.  |   |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | protection.<br>En l'occurrence, les espaces boisés classés sont protégés par les articles /113.1, L113.2, R113.1 et R113.2 du code de l'urbanisme.<br>Je vous prie de trouver ici l'expression de mon désaccord sur le changement projeté et vous demande le maintien.   | du Centre - Val de Loire. La modification des EBC en boisements urbains ou en espaces collectifs végétalisés pas le PLUi prend en compte ces recommandations et sont plus cohérent avec l'usage effectif de ces espaces. S'agissant d'une protection éditée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, elle ne pourra être modifiée par une procédure de modification telle que prévue aux articles L153-26 et suivant du même code. |
|                                      | Cour 21                |         |                                |                       |                           |                           | X             |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | <p><b><u>Mme DUBOIS, M. SOLLERET, Mme FLAMANT, M. FLAMANT et Mme CAMPION ont écrit :</u></b></p> <p><b><u>Objet :</u></b> Contestation projet PLUI sur nos parcelles cadastrées section BY n° 34, 660, 661.</p> <p>Dans le cadre de l'enquête publique du futur PLUI, nous avons rencontré le commissaire enquêteur à la mairie de Triel sur seine le 15/06/2019.</p> <p>A cette occasion, nous avons consigné notre contestation quant au projet du PLUI relatif à nos parcelles citées en objet, dans le registre destiné à cet effet.</p> <p>En effet, nos parcelles font l'objet, dans le futur PLUI, d'une emprise « ilot vert et lisière de jardin ». Cependant la zone définie actuellement, représentant environ 35% de la surface totale de nos biens, unilatéralement imposée sans motivation particulière, remet fortement en cause la potentialité et la valeur intrinsèque de nos propriétés.</p> <p>De surcroit, les quelques arbres présents à cet endroit, n'ont rien de « remarquables », s'agissant pour la plupart d'arbres plantés par nos soins afin d'embellir le jardin.</p> <p>Nous ne sommes bien entendu pas opposés à la création d'espaces verts tant que ceux-ci n'impactent pas de façon aussi conséquente nos propriétés au niveau de la superficie (environ 35%). Sans doute est-il possible de répartir cette surface de façon plus équitable sur l'ensemble du secteur « entrée de ville ».</p> <p>En tout état de cause, si le PLUI devait être conservé en l'état, la jouissance de notre droit de propriété s'en trouverait fortement affecté, ce pour quoi nous nous permettons de venir vers vous afin que ce projet puisse être revu dans les meilleures conditions.</p> | Cette remarque concerne 3 parcelles : BY0034, BY0660, BY0661. Pour les parcelles BY0034 et BY0660. Etant précisé que le CIL répond à la philosophie d'un cœur d'îlot cette demande sera réexaminée au regard de la philosophie des cœurs d'îlots et du cadrage méthodologique   |
|                                      | Cour 22                | X       |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | <p><b><u>M. FORTIN a écrit :</u></b></p> <p>Opposé à la construction de 76 logements à Mézy sur Seine, il dépose une note du collectif des riverains à ce sujet.</p>   | Cette opération est identifiée au PLHi (Programme local de l'habitat intercommunal). Elle contribue à la réalisation de logements sociaux. Une OAP de secteur à échelle communale (secteur rue Erambert   |

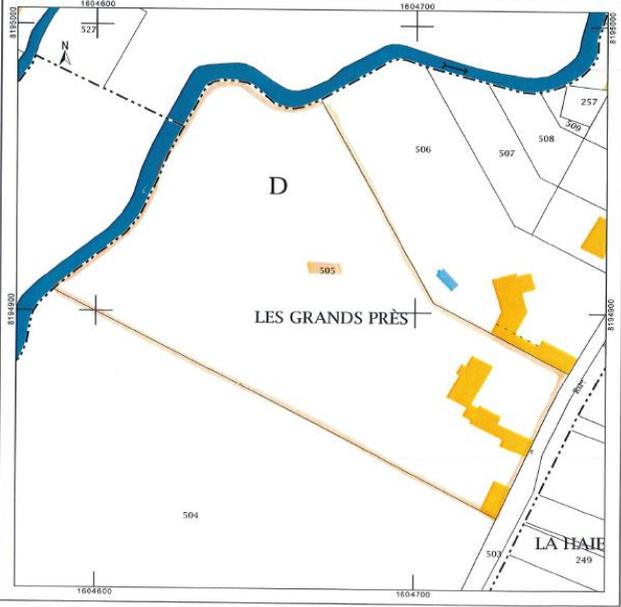
| Thèmes                               | 1                       | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                                 | 19                            | 20              | Commentaires   | Avis et commentaires techniques du GPSEO  |  |
|--------------------------------------|-------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------|--|---|--|
| ← Observations<br>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.   |  |
| Cour 23                              |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              | X                          |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |  | <p><b>M. HUE a écrit :</b><br/>Je souhaiterai connaître la différence entre la zone UAa1 centre urbain et la zone UDA pavillonnaire diversifié.</p>   | <p>/rue Lasson) encadre la constructibilité du site et limite les impacts environnementaux et paysagers.</p> <p>La zone UAa correspond aux espaces de centralité des villes attractives. Elle regroupe généralement l'ensemble des fonctions urbaines (habitat, commerces et services, équipements et transports en commun). Elle se caractérise par un bâti dense et un ordonnancement à l'alignement des voies avec des hauteurs importantes. L'objectif de cette zone est de conserver la composition urbaine de ces centres, de préserver leur identité morphologique, de maintenir voir de renforcer leur attractivité liée à leur multifonctionnalité. En UAa, la typologie est de R+4+C, ce qui correspond à une hauteur de façade à 15m + un volume enveloppe toiture de 3,50m (actualisation dans la version approbation du PLUi) soit une hauteur totale à 18,50m. La zone UAa comprend un secteur et le secteur UAa1 est précisément celui dans lequel les constructions sont généralement plus basses. En UAa1, la typologie est de R+3+C, ce qui correspond à une hauteur de façade à 12m + un volume enveloppe toiture de 3,50m (actualisation dans la version approbation du PLUi) soit une hauteur totale à 15,50m. La zone UDA correspond aux espaces à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel, correspondant à du pavillonnaire diversifié. 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> |
| Cour 24                              |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               | X                                 |                              | X                          | X                   |                       |                           |                                    |                               | X               | <p><b>Maître LALANNE, avocat associé au cabinet YCRPOAT a écrit :</b><br/>J'interviens auprès de vous en qualité d'avocat de SAS REAL FINE IMMO, société de droit luxembourgeois immatriculée sous le n° B 216 178, dont le siège social est situé 30 Dernier sol 2543 Luxembourg - GRAND DUCHE DU Luxembourg et représentée par Monsieur Peter MICHELET.<br/>La SAS REAL FINE IMMO est propriétaire d'une parcelle cadastrée section AT n°65 située 1021 Route de Vernouillet à ORGEVAL :</p> | <p>La parcelle AT 65 était classée en zone N au PLU d'Orgeval. Le PLUi a repris ce zonage à procéder à un classement en zone NV de la parcelle. Aucun des arguments soulevés n'est de nature à remettre en cause le zonage retenu. Aucune modification de zonage 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<br>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>Cette parcelle d'une contenance de 4 380 m<sup>2</sup>, était occupée lors de son acquisition par une maison d'habitation et une annexe à usage de garage. Elle a, le 27 décembre 2018, donné lieu à la délivrance d'un permis de construire portant sur la reconstruction d'une véranda, l'aménagement en pièce habitable du garage existant, la création d'un garage annexe, la réalisation d'un assainissement individuel, la réalisation de clôtures et la rénovation de la maison d'habitation d'existante (Pièce n° 1).</p> <p>Il convient de préciser que la route de Vernouillet par laquelle la parcelle est desservie correspond à la route départementale 154 sur laquelle la parcelle dispose d'un accès direct.</p> <p>Dans le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (ci-après « PLUi »), issu du 2<sup>ème</sup> arrêt et actuellement à l'enquête publique, il est prévu de maintenir cette parcelle en zone naturelle et de la classer en zone NV :</p> <p>Il faut en outre constater que le règlement de la zone N s'avère logiquement contraignant pour faire évoluer la parcelle, ne serait-ce que s'agissant de la manière de la clôturer.</p> |  |

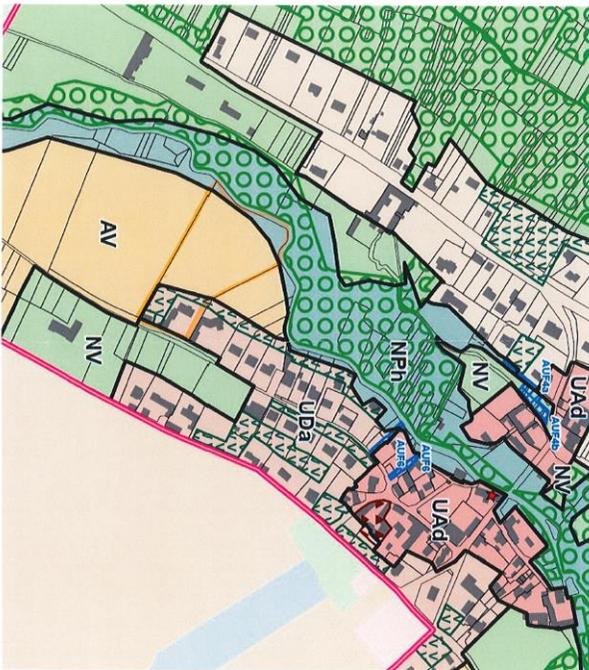
| Thèmes                            | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 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>Compte tenu de la situation de la parcelle, la SAS REAL FINE IMMO sollicite à titre principal une évolution du zonage applicable et un classement de la parcelle en zone Uda.</p> <p>Il s'agirait alors de donner une logique à la zone Uda qui s'arrête en limite Nord de la parcelle, alors même que celle-ci est bâtie et présente les mêmes caractères que les parcelles maintenues ou intégrées en zone U :</p>  <p>La parcelle présente en effet tous les caractères d'une zone urbaine et ne présente, à l'inverse, aucun potentiel ou aucune particularité justifiant un classement en zone N.</p> <p>Subsidiairement, si le classement en zone N devait être maintenu, la SAS REAL FINE IMMO solliciterait une modification du chapitre I et de l'article 4.4 du règlement de zone.</p> <p>Il est en effet nécessaire, compte tenu du voisinage immédiat de la route départementale, de permettre la construction d'une clôture maçonnée permettant d'assurer la protection acoustique de l'habitation existante.</p> <p>Il convient en effet d'avoir conscience que le voie considérée voit transiter plus de 10 000 véhicules / jour et subi d'importants embouteillages aux heures les plus chargées de la journée.</p> <p>Par ailleurs, un carrefour à feux tricolores étant aménagé à quelques mètres de la parcelle, non seulement les embouteillages se produisent devant la parcelle dans la sens Orgeval - Vernouillet mais, plus encore, ses occupants doivent subir les nuisances liées aux véhicules qui accélèrent dans le sens inverse.</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<br>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 quasi-totalité de ma parcelle non construite en Cœur d'îlot et Lisière de jardin, soit une superficie de 1100 m<sup>2</sup> rendue totalement inconstructible au regard des prescriptions du projet de règlement (p.40 à 42. Règlement partie 1).</p> <p>Je conteste le classement de ma parcelle en CIL au projet de PLUi pour les motifs suivants :</p> <p>Au regard de la justification du projet, les CIL auraient pour vocation la « <i>préservation des regroupements des fonds de jardins végétalisés, généralement situés en tissu pavillonnaire</i> » (p. 50 des dispositions du PLUi et incidences environnementales)</p> <p>A l'examen du projet, la partie de ma parcelle classée en zone UDa est contiguë à des terrains classés en zone AV et Zone NV (3 côtés sur 4). Elle ne peut donc être analysée comme insérée dans un tissu pavillonnaire et il ne peut être sérieusement soutenu que la superficie classée en CIL participe au maintien d'une trame verte « urbaine ».</p> <p>Ensuite, la superficie classée en CIL est de 1 100 m<sup>2</sup>. Il ne s'agit pas d'une lisière de terrain et mon terrain ne saurait à lui seul répondre à la notion d'îlot telle qu'envisagée par les dispositions générales du PLUi.</p> <p>Pour ma part, je considère que le classement de ma parcelle en CIL est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation et porte une atteinte disproportionnée à mon droit de propriété.</p> <p>Je souhaite que le classement de ma parcelle en CIL soit purement et simplement abandonné.</p> | <p>parcelle dont la surface est de 10863m<sup>2</sup> et jouxte une zone agricole. Cependant, la lisière couvre le quasi de la totalité de la zone UDa de la parcelle. Un redécoupage de la lisière pourrait être envisagé dans un souci d'équité avec les parcelles voisines. En revanche, indépendamment du découpage de la lisière, la zone UDa ne permet pas la constructibilité de nouvelles constructions principales au-delà de la bande principale de 20 à 25m à compter de la voie. L'objectif de la zone 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 ou lisières de jardin et en encadrant les divisions.</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<br>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<br>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. |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |

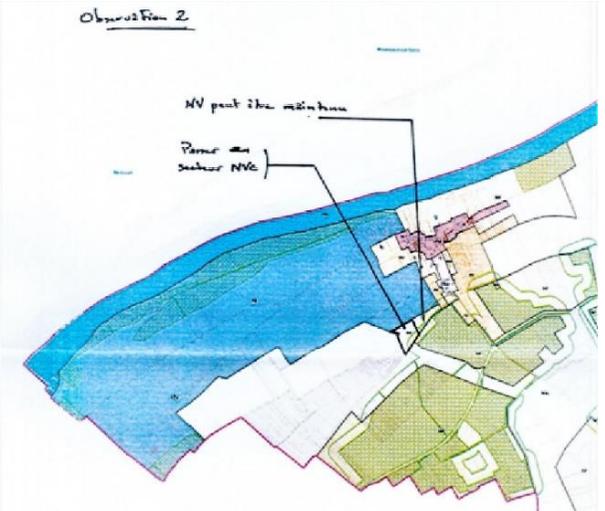
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                               | 19                            | 20              | Commentaires   | Avis et commentaires techniques du GPSEO  |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|--|---|
| ← Observations<br>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.  |   |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |  |   |
|                                      |                        |         | X                              |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |   |   |
| Cour 26                              |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | <p><b>M. DE LUCA et Mme BUSNEL (d'Andrésy) ont écrit :</b><br/> Nous habitons au 47, rue du Maréchal de Lattre de Tassigny à Andrésy et souhaiterions que notre propriété puisse bénéficier dans le futur PLUI d'un classement EPUR « édifice, patrimoine urbain et rural ».<br/> Pour appuyer notre requête, nous mettons en pièce jointe de ce courrier une copie du dossier que nous avons réalisé il y a environ un an à l'attention de Monsieur le Maire d'Andrésy, et qui accompagnait une demande de classement de la propriété dans l'AVAP d'Andrésy. Ce dossier vous fournira</p> | Avis favorable à la création de cet EPUR, une construction ayant été classée en EPUR au n° 45 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny (70015_PAT_138) |

| 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<br>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 nombreux éléments sur la maison et le terrain qui l'entoure (historique, descriptifs, photos intérieures et extérieures).<br>Vous pourrez ainsi remarquer que notre maison possède les caractéristiques d'une « maison de notable » Située sur une parcelle de 3900 m² abritant des arbres centenaires, elle a été construite à la fin du XIXe siècle, en pierre de taille. De forme carrée, elle se compose d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée surélevé, d'un étage et d'un comble, et ses façades sont de conception classique.<br>De par sa taille et son architecture, notre propriété présente d'ailleurs de nombreux points de similitude avec sa voisine située au 45, rue du Maréchal de Lattre de Tassigny. En examinant les documents relatifs au PLUI, nous avons pu constater que cette propriété bénéficie du classement EPUR (cf. fiche n°78015 PAT 138), ce qui nous laisse espérer un avis favorable de votre part quant au classement de la nôtre.<br>Dossier joint de présentation de la propriété du 47, rue du Maréchal de Lattre de Tassigny ( <i>non reproduit</i> )  |  |
|                                      | Cour 27                |         |                                |                       |                           |                           |               | X                                |                                |                          |                               | X                                 |                              | X                          |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |              | <b>La Société LAFARGE a écrit</b> : Producteur de sables et graviers (matériaux de construction), LafargeHolcim Granulats (LHG) est présente sur la commune de <b>Triel-sur-Seine</b> (lieu-dit Les Gilbertes) depuis les années 1970.<br>Notre société est titulaire depuis 2012 d'une autorisation d'exploiter une installation de traitement de matériaux de carrière sur un secteur qui relève à la fois du zonage 1AU et du zonage UEf (sous-secteur UEf3).<br>Cette installation alimente le marché ouest francilien en granulats principalement pour la construction (usines de préfabrication de produits en béton, béton prêt à l'emploi, ouvrages d'art, travaux de maçonnerie...) compte 12 emplois directs et contribue à hauteur de 25% de la production du département des Yvelines (département déficitaire de près de 50% de ses propres besoins).<br>Nous avons deux observations sur ce secteur.<br>1) En limitant les augmentations d'emprise au sol à 20% pour les aménagements et les extensions des constructions existantes (cf. 1.2.1 2°8), cette disposition, prévue à l'article 1.2.1 du règlement de la zone 1AU, encadre de manière trop restrictive la capacité à adapter la production ou les évolutions potentielles de notre site en fonction des besoins de matériaux de construction du territoire, dont GPS&O.<br>2) Par ailleurs, cette installation est adossée à la voie fluviale. Notre société exploite un quai fluvial (en Seine), autorisé dans le cadre d'une convention avec Ports de Paris-HAROPA.<br>L'emplacement de ce quai est intégré à la zone NV du projet de PLUI. Le règlement de la zone NV stipule que les infrastructures fluviales y sont | NB : contribution identique au n° 202<br>Concernant l'emprise au sol, prévue pour les constructions existantes en zone 1AU, il est précisé que cette disposition s'applique justement pour gérer les constructions existantes dans l'attente d'un projet d'aménagement global. Dès lors, le règlement de la zone s'appliquera pleinement.<br>Concernant les aménagements liés à des projets fluviaux privés, ils seront explicitement autorisés dans cette zone. |

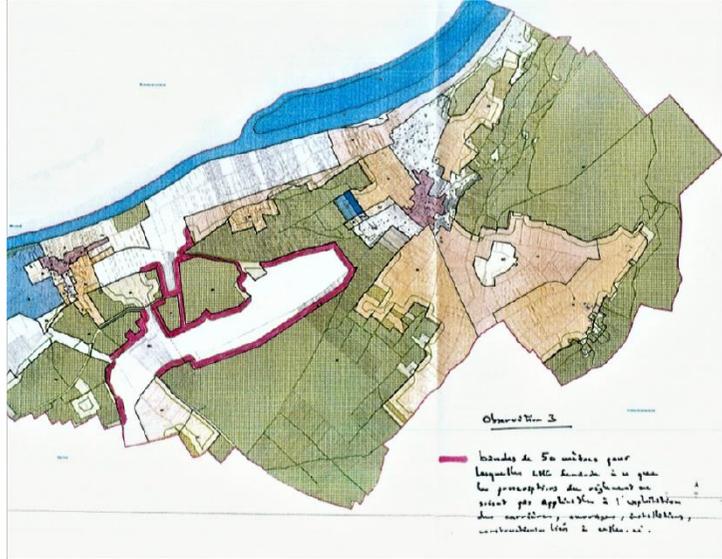
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                                 | 19                            | 20              | Commentaires | Avis et commentaires techniques du GPSEO   |  |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------|--------------|--|--|
| ← Observations<br>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>autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics. Tel n'est pas notre cas et il convient donc de créer un sous- secteur compatible avec les activités exposées précédemment. Par ailleurs, nous nous interrogeons sur l'orientation développée page 20 du document OAP "Trame verte &amp; bleue" précisant : « les projets contribueront le long des cours d'eau, au maintien ou à la restauration du caractère naturel des berges sur une largeur de 6 mètres à partir du sommet des berges ». Le recours à la voie fluviale, en substitution du transport routier, est encouragé dans de nombreux documents de planification et/ou d'orientations. Il nous semble que la disposition du document OAP "Trame verte &amp; bleue" va à l'encontre du développement de l'usage fluvial, en ce qu'il nous paraît difficile techniquement d'aménager un quai fluvial susceptible de contribuer en même temps « au maintien ou à la restauration du caractère naturel des berges sur une largeur de 6 mètres à partir du sommet des berges ».</p> <p>En ce qui concerne les équipements fluviaux existants, comme celui que notre société exploite à Triel-sur- Seine, cette orientation ne doit pas également être de nature à compromettre des évolutions techniques éventuelles en fonction des besoins futurs.</p> <p>Nous demandons que cette orientation soit revue en ce sens pour notamment permettre de renforcer le recours à la voie fluviale.</p> <p>Telles sont les observations que nous souhaitons porter à votre connaissance et pour lesquelles nous demandons que les documents constitutifs du PLUI soient rectifiés pour tenir compte de nos activités et de leurs développements éventuels sur la commune de Triel-sur-Seine.</p> |  |
| Cour 28                              |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              | X                          |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |              | <p><b>La Société LAFARGE a de nouveau écrit</b> : Producteur de sables et graviers (matériaux de construction), LafargeHolcim Granulats (LHG) est présente sur la commune de Triel-sur-Seine (lieu-dit Les Gilbertes) depuis les années 1970 où elle exploite une installation de traitement de matériaux de carrière.</p> <p>Celle-ci alimente le marché ouest francilien en granulats principalement pour la construction (usines de préfabrication de produits en béton, béton prêt à l'emploi, ouvrages d'art, travaux de maçonnerie...), compte 12 emplois directs et contribue à hauteur de 25% de la production du département des Yvelines (département déficitaire de près de 50% de ses propres besoins).</p> <p>Cette installation est alimentée par une carrière alluvionnaire que LHG exploite de manière conjointe et solidaire avec la société GSM selon les termes d'un arrêté préfectoral n°35930 du 17 novembre 2015 pris au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement – ICPE.</p>  | Conformément à l'avis de la commune et de l'EPFIF, l'activité extractive manufacturière directement liée à l'exploitation des carrières sera intégrée en zone UEe. |

| 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<br>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 périmètre de cette carrière dite « carrière des Trois Cèdres », figure dans le plan de zonage en zone 1AUEe du projet de PLUi.<br>Cette exploitation de carrière vient en amont de la réalisation de la ZAC ECOPOLE.<br>Or, l'exploitation de cette carrière, pourtant bien autorisée par arrêté préfectoral en novembre 2015, n'est pas prise en compte dans le règlement de la zone 1AUEe.<br>Il convient donc d'intégrer, dans le règlement de la zone 1AUEe, l'exploitation des carrières et l'ensemble des activités admises dans le secteur NVc (avec la mention particulière des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)).<br>A noter que notre demande rejoint l'avis émis par l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) en date du 19 mars 2019, dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées.<br>PJ — Arrêté préfectoral d'autorisation n°35930 d'exploitation de carrière (non reproduit) |   |  |
|                                      | Cour 29                |         |                                |                       |                           |                           |               | X                                |                                |                          |                               | X                                 |                              | X                          | X                   |                       |                           |                                  |                               |                 |  | <b>La Société LAFARGE a également écrit</b> : suite à la permanence du 17 juin tenue à la mairie de <b>Saint-Martin-la-Garenne</b> (78520). LafargeHolcim Granulats (LHG) est présente sur la commune depuis les années 1970. Elle y exploite en carrières un gisement alluvionnaire de sables et graviers reconnu d'intérêt régional au SDRIF.<br>La production des installations de fabrication de granulats située à Sandrancourt (hameau de Saint-Martin-la-Garenne) compte 25 emplois directs et contribue à hauteur de 25 % de la production du département des Yvelines (département déficitaire de près de 50% de ses propres besoins). Les granulats produits sont principalement destinés au marché ouest francilien de la construction (usines de préfabrication de produits en béton, béton prêt à l'emploi, ouvrages d'art, travaux de maçonnerie...)<br>En termes de remise en état des secteurs exploités, LHG développe des programmes d'aménagements cohérents avec les grands enjeux de la boucle de Guernes-St Martin (reconstitution de milieux d'intérêt écologique (dont bon nombre sont à l'origine du classement de la boucle dans le réseau Natura 2000), reboisements forestiers, remise en état à vocation agricole douce...)<br>LHG développe par ailleurs ses projets d'exploitation de carrières et de remise en état dans un souci de concertation permanente avec les parties prenantes, en particulier, avec les élus, notamment de Saint-Martin-la-Garenne. A ce titre, bien avant les travaux d'élaboration du PLUi de GPS&O, LHG a travaillé avec l'équipe municipale qui avait engagé une procédure d'élaboration d'un PLU. Les principaux éléments du zonage du projet de PLU avaient été débattus à cette époque compte-tenu de nos activités et | D'une part, concernant la hauteur : Dans la version approbation du PLUi, dans la zone NVc il sera ajouté la possibilité de construire pour des raisons fonctionnelles et techniques à une hauteur plus importante pour une destination autorisée dans la zone.<br>Par ailleurs, les bâtiments liés aux bureaux seront classés en zone NVc.<br>S'agissant des lisières dans la bande de 50m des massifs boisés de plus de 100ha : il est précisé que cette lisière s'applique aujourd'hui. Pour permettre l'exploitation de carrières dans la lisière des 50m, une étude environnementale spécifique doit être menée (hors délais du calendrier du PLUi actuel (cf. PIG Calcia)).<br>Enfin concernant l'OAP TVB : est précisé qu'elle n'empêche pas l'aménagement d'un quai fluvial dès lors que cela ne remet pas en cause l'orientation générale de maintien et de restauration des Berges. |

| 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<br>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>perspectives. Nous observons que le zonage relatif à nos activités sur la commune a bien été repris dans le projet de PLUI, ce dont nous nous satisfaisons. Néanmoins, nous nous interrogeons sur certaines dispositions du règlement du projet de PLUI dont la portée nous paraît contraire aux autorisations préfectorales réglementant nos activités sur la commune.</p> <p>Celles-ci sont développées ci-dessous :</p> <p><u>Observation n°1 relative au règlement de la zone NVC</u><br/> La hauteur maximale des constructions est définie à l'article 2.5 du règlement. L'article 2.5.3 stipule que la hauteur totale maximale des constructions est limitée à 20 mètres.</p> <p>Or, les installations de traitement que notre société exploite à Sandrancourt présentent des équipements techniques d'une hauteur atteignant 24 mètres. Celles-ci (soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ont été autorisées par un arrêté préfectoral et un Permis de construire délivrés en 1988.</p> <p>Une rectification du règlement nous paraît donc nécessaire pour tenir compte de cette antériorité.</p> <p><u>Observation n°2 relative au règlement de la zone NV</u><br/> Le règlement de cette zone (article 1.2) admet des constructions, usages du sol et natures d'activités dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, ou encore nécessaires à des équipements collectifs.</p> <p>Or, depuis 1994, notre société dispose de bureaux, situés à proximité des installations de traitement de Sandrancourt, qui ont fait l'objet d'un permis de construire. Ceux-ci font partie intégrante de nos activités de production de sables et graviers. Ils ne peuvent aucunement être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et ne relèvent pas d'une nécessité liée à des équipements collectifs.</p> <p>De ce point de vue, le zonage NV n'est pas compatible avec l'objet de nos bureaux. Nous demandons à ce que ceux-ci soient inscrits en zonage NVec carrières (cf. plan joint - observation 2).</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<br>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>Observation 2</u></p>  <p><u>Observation n°3 relative au règlement de la zone NP</u><br/> Cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique.<br/> Le règlement précise page 264 du document - Règlement des zones - que « Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologiques sont délimités au plan de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins.../...des espaces boisés et de la bande de 50 mètres... ». Et d'ajouter « Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3 ». Ce chapitre précise au 3.2.2 (page 41) qu'à l'intérieur de cette bande de 50 mètres (dans les espaces en dehors des sites urbains constitués pour ce qui concerne Saint-Martin-la-Garenne), peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à destination agricole,</li> <li>• Les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt...</li> </ul> L'aménagement, l'extension, le changement de destination des constructions 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<br>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.   |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | En tout état de cause les activités d'exploitations de carrières ne semblent pas admises au sein de cette bande de 50 mètres puisque non visées comme pouvant être autorisées.<br>Nous souhaitons avoir la garantie que les prescriptions spécifiques applicables à la bande de 50 mètres ne portent que sur le bâti (constructions existantes ou à créer) et ne sont pas applicables aux activités admises dans le secteur NVc (1. Exploitation de carrières, constructions, ouvrages et installations correspondant à l'activité extractive et manufacturière directement liée à l'exploitation des carrières... 2. Ouvrages, installations et travaux nécessaires à la remise en état..., 3. exhaussements et affouillements des sols directement liés à l'exploitation des carrières, stockage, tri, traitement et valorisations des déchets inertes, 4. constructions connexes ou accessoires à l'exploitation des carrières).<br>Nous demandons en conséquence qu'il soit clairement indiqué au règlement du PLUI, que les prescriptions spécifiques applicables à cette bande de 50 mètres ne sont pas applicables aux activités de carrières et constructions, ouvrages, installations...liés à l'exploitation de celles-ci, compte-tenu de leur caractère temporaire notamment (cf. plan joint — observation 3). |  |

| 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<br>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>Observation 3</p> <p>bandes de 5m mètres pour les constructions de manière à ce que les prescriptions du règlement ne soient pas applicables à l'implantation des constructions, ouvrages, installations, constructions liés à celles-ci.</p> <p>Le document OAP "Trame verte &amp; bleue" devra être également rectifié sur cet aspect.</p> <p><b>Observation n°4 concernant les OAP "Trame Verte et Bleue"</b></p> <p>Acteur majeur de la voie fluviale (notamment sur Seine) dans le domaine du BTP, LafargeHolcim Granulats dispose d'un quai fluvial sur la commune de Saint-Martin-la-Garenne. Ce dispositif permet de recevoir des flux massifiés de matériaux se substituant au transport routier. Nous nous interrogeons sur l'orientation développée page 20 du document OAP "Trame verte &amp; bleue" précisant : « les projets contribueront le long des cours d'eau, au maintien ou à la restauration du caractère naturel des berges sur une largeur de 6 mètres à partir du sommet des berges ». Le recours à la voie fluviale, en substitution du transport routier, est encouragé dans de nombreux documents de planification et/ou d'orientations. Il nous semble que la disposition du document OAP Trame verte &amp; bleue va à l'encontre du développement de l'usage fluvial, en ce qu'il nous paraît difficile techniquement d'aménager un quai fluvial susceptible de contribuer en même temps « au maintien ou à la restauration du caractère naturel des berges sur une largeur de 6 mètres à partir du sommet des berges ».</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<br>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.   |   |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | En ce qui concerne les équipements fluviaux existants, comme celui que notre société exploite à Saint-Martin-la-Garenne, cette orientation ne doit pas également être de nature à compromettre des évolutions techniques éventuelles en fonction des besoins futurs.<br>Nous demandons que cette orientation soit revue en ce sens pour notamment renforcer le recours à la voie fluviale.<br>Telles sont les observations que nous souhaitons porter à votre connaissance et pour lesquelles nous demandons que les documents constitutifs du PLUi soient rectifiés pour tenir compte de nos activités sur la commune de Saint-Martin-la-Garenne.  |   |
|                                      | Cour 30                |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  | X                              | X                        |                               |                                   |                              |                            | X                   |                       |                           |                                  |                               | X               | <p><b>M. AMER pour les habitants du quartier de Brasseuil</b> : a envoyé un courrier de 57 pages résumé comme suit :</p> <p>- <u>La demande suivante</u> :</p> <p>« <u>Objet</u> : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour la commune d'Auffreville- Brasseuil</p> <p>Résidant dans le quartier de Brasseuil, nous souhaitons formuler la remarque suivante concernant l'élaboration du PLUi pour notre commune :</p> <p>Nous nous opposons à toute modification du PLU permettant à l'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement « Les Moulins de Brasseuil » (14 rue de la Vaucouleurs) de procéder à des travaux en vue d'un accroissement de sa production (ex : classement en zone UE).</p> <p>Nous subissons déjà énormément de nuisances et nous rejetons toute décision susceptible de permettre à cette ICPE de nous nuire davantage.</p> <p>Afin de vous permettre d'apprécier les fondements de notre remarque, nous joignons à la présente la copie du courrier adressé à Monsieur Le préfet de Paris et d'Ile de France ainsi qu'à Monsieur Le Préfet des Yvelines concernant la demande de permis de construire déposé par « Les Moulins de Brasseuil » auquel nous nous opposons fermement ainsi que les nuisances actuellement subies.</p> <p>- <u>Par ailleurs</u> :</p> <p>Outre les lettres citées dans cette correspondance, figurent les signatures des habitants du quartier (plus de 30), la liste des pollutions subies (nuisances sonores, pollution de l'air, présence de silos à proximité des habitations) ainsi que diverses autres correspondances.</p> <p>De nombreuses photos (une quarantaine) ont également été jointes dont 2 ont été insérées ci-après :</p> | Le projet d'extension du Moulin est situé en zone UAD du PLUi. Celui-ci doit respecter le règlement de cette zone. Il convient de préciser que l'activité du Moulin se situe déjà en zone urbaine mixte dans le PLU. La gestion des nuisances de cette activité relève de la réglementation relative à l'autorisation liée au régime des ICPE. Le règlement du PLUi prévoit les dispositions suivantes, s'appliquant à chacune des ICPE, y compris les carrières : « Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) au titre de l'article L. 511-1 du code de l'environnement, énumérées dans une nomenclature, sont soumises à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration, en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés. Elles sont également soumises à un régime de contrôle spécifique. Ces installations sont admises sur le territoire dans le respect des règlements de zone (partie 2 du règlement). Dès lors que l'implantation d'une telle installation est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, elle peut être refusée en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. |

| 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<br>Courriers ou mails | Concentration 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                    |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |   |  |
|                                      |                                    |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |
| Cour                                 |                                    |   | X |   |   |   |   |   |   | X  |    |    | X  |    |    |    |    |    | X  |    | <b>M. CLINCHARD (d'Orgeval) a écrit :</b>   | Le PLUI permet l'intensification dans certains |

| 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<br>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.   |  |
| 31                                   |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                   |                               |                 | <p><u>CONCERNANT LES DISPOSITIONS COMMUNES DU REGLEMENT</u></p> <p><u>Chapitre 3 – qualité paysagère et écologique</u><br/>« L'aménagement des espaces libres est intégré dans la conception globale comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité ». Qui jugera de la qualité paysagère, les services instructeurs n'étant que très rarement formés à celle pratique ? La mise en place de coefficients de pleine terre est un plus, mais les coefficients de compensation amenuisent cette disposition.</p> <p>Strates de végétation : la définition des quatre strates est trop imprécise et amène souvent à la plantation des scions pour les strates arborées et arbustives. Pourquoi ne pas faire référence aux normes des produits de pépinière ?</p> <p><u>Chapitre 4 — qualité urbaine, architecturale et environnementale</u><br/>« Incrire la construction dans la morphologie urbaine et les composantes du paysage, proche ou lointain... minimiser l'impact visuel ... » Qui jugera de cette harmonie ? (Photographie en annexe n°1-<i>non reproduite</i>)<br/>Ne pourrait-il pas y avoir la création d'un comité d'experts pour les projets de moyenne et grande importances (CAUE, ...).</p> <p><u>Chapitre 5 – déplacement et stationnement</u><br/>Les banques ou agences immobilières implantées le plus souvent en cœur de ville sur de petites surfaces impactent le stationnement sur le domaine public par une moyenne de 4 à 6 véhicules par structure.<br/>L'article 5.2.3.4. fixe les règles en cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette. Qui contrôle à terme le respect de ces règles en cas de changement de destination ou de revente du bien ?</p> <p><u>Chapitre 6 — réseaux</u><br/>Pour une meilleure adaptation et réactivité aux évolutions réglementaires, pourquoi ne pas faire référence aux différents règlements afin d'éviter toutes superpositions ou divergences à terme ?</p> <p><u>CONCERNANT LES O.A.P.</u></p> <p><u>Secteur des quarante sous</u><br/>Le premier principe de cette O.A.P. consiste « à apaiser et à structurer la route en un boulevard urbain végétalisé permettant la cohabitation entre les différents modes de transports... »<br/>Le projet de création du pont d'Achères et de requalification des RD 190 et 30 ainsi que le contournement de Verneuil sur Seine et Vernouillet vont faire converger sur Orgeval un important trafic routier qui va s'ajouter à celui déjà saturé aux heures de pointes.<br/>À ma connaissance, aucun projet d'infrastructure routière n'est porté par la région ou le département dans ce secteur. La Communauté Urbaine Grand</p> | 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 en tenant compte de la capacité de desserte des infrastructures. Par ailleurs la ville est très bien desservie par l'A14 express. L'application du règlement se fait au moment de l'instruction de l'autorisation du droit des sols et est soumise à l'appréciation de l'autorité compétente : soit le Maire au nom de l'Etat dans les secteurs compris dans l'Opération d'Intérêt National, soit le Maire au nom de la commune dans les autres cas. Les normes de stationnement, pour le logement en particulier, sont issues des recommandations du Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile de France. L'absence de normes de stationnement pour les commerces de moins de 400 m² résulte de la volonté de faciliter l'installation des commerces et services de proximité en centre-ville. 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 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   |        |          |   |   |   |  |  |
|--|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|---|--|--------|----------|---|---|---|--|--|
| <p style="text-align: center;"><b>← Observations<br/>Courriers ou mails</b></p> <p style="text-align: center;">Concentration préalable</p> <p style="text-align: center;">Habitat</p> <p style="text-align: center;">Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p style="text-align: center;">OAP échelle communale</p> <p style="text-align: center;">OAP enjeux métropolitains</p> <p style="text-align: center;">OAP commerce et artisanat</p> <p style="text-align: center;">Cœurs d'îlots</p> <p style="text-align: center;">TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p style="text-align: center;">Conso espaces naturels et agri</p> <p style="text-align: center;">Développement économique</p> <p style="text-align: center;">Cadre de vie et environnement</p> <p style="text-align: center;">Propositions changement de zonage</p> <p style="text-align: center;">Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p style="text-align: center;">Dossier et règlement écrit</p> <p style="text-align: center;">Règlement graphique</p> <p style="text-align: center;">Emplacements réservés</p> <p style="text-align: center;">Mobilité et stationnement</p> <p style="text-align: center;">Dossier - composition-organisation</p> <p style="text-align: center;">Autres problématiques du PLUI</p> <p style="text-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>Paris Seine et Oise rencontre déjà des difficultés à maintenir son patrimoine. Qui financer ces aménagements ?</p> <p>L'OAP ne traite pas des nuisances induites par cette augmentation prévisible de trafic (bruit, pollution ...) et by-pass pour le réseau d'Orgeval. Pour ce qui est de la cohabitation entre les différents modes de transport, il est fort à craindre que le traitement des modes doux ne reste qu'intention. Le deuxième principe consiste à développer un quartier mixte de logements, services, commerces et activités. Avec des constructions sera la qualité de vie ?</p> <p><b>CONCERNANT LE ZONAGE UAC</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">UA/PLU</th> <th style="width: 50%;">UAC/PLUI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Implantation à l'alignement<br/>Largeur d'accès minimum à 3,50 m</td> <td>Idem<br/>Pas de réglementation "en tenant compte des caractéristiques du projet ..." ?</td> </tr> <tr> <td>Construction en limite séparative<br/>Coefficient d'emprise au sol 0,50<br/>Hauteur 7/11m</td> <td>Idem<br/>Coefficient de pleine terre 20%<br/>BCP 9/12 m<br/>BCS 6/9 m</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Chapitre 4 — qualité urbaine, architecturale et environnementale</b><br/>Les objectifs sont de préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales de chaque bourg, d'intégrer les constructions nouvelles à leur environnement et de minimiser l'impact visuel....Le centre-ville d'Orgeval est majoritairement composé de R+1+C (photographie en annexe n°2-<i>non reproduite</i>) hormis le secteur Moutier et les programmes Feucherolles / Colombet. Augmenter la constructibilité d'un étage ne me paraît pas adapté.</p> <p><b>Chapitre 5 — déplacement et stationnement</b><br/>Le stationnement en cœur de village sur domaine public est actuellement à saturation sur certains horaires 8h/9h30 — 11h30/12h — 16h/17h30 et libéré partiellement à partir de 19h ; vont s'ajouter les véhicules de l'opération Feucherolles / Colombet.</p> <p>Les transports en commun proposent une fréquence d'un véhicule par heure. Le gabarit des véhicules n'est pas adapté aux voiries d'Orgeval. À ma connaissance, il n'y a pas d'études de développement de l'offre. Les modes doux ne sont pas traités en cœur de village et ne pourront l'être du fait d'un foncier déjà fort contraint. De nombreux points « durs » voire dangereux n'incitent pas à cette pratique. Dans ces conditions, la densification de ce secteur ne me paraît pas adaptée.</p> <p><b>Chapitre 6 - équipements et réseaux</b><br/>Rien n'indique l'inondabilité du chemin du Ru et de la rue de Colombet. En 2016 et 2018 ces deux voies ont été submergées par les eaux du ru. Aucune</p> | UA/PLU | UAC/PLUI | Implantation à l'alignement<br>Largeur d'accès minimum à 3,50 m | Idem<br>Pas de réglementation "en tenant compte des caractéristiques du projet ..." ? | Construction en limite séparative<br>Coefficient d'emprise au sol 0,50<br>Hauteur 7/11m | Idem<br>Coefficient de pleine terre 20%<br>BCP 9/12 m<br>BCS 6/9 m |  |
|  | UA/PLU  | UAC/PLUI  |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |   |  |        |          |   |   |   |  |  |
|  | Implantation à l'alignement<br>Largeur d'accès minimum à 3,50 m                         | Idem<br>Pas de réglementation "en tenant compte des caractéristiques du projet ..." ? |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |   |  |        |          |   |   |   |  |  |
|  | Construction en limite séparative<br>Coefficient d'emprise au sol 0,50<br>Hauteur 7/11m | Idem<br>Coefficient de pleine terre 20%<br>BCP 9/12 m<br>BCS 6/9 m                    |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |   |  |        |          |   |   |   |  |  |

| 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<br>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.  |   |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |              | prescription n'est donnée quand bien même les riverains ont été fortement impactés (photographie en annexe n°3- <i>non reproduite</i> ) et que la préfecture des Yvelines invite les collectivités à prendre en compte une crue millénaire dans les projets. Ce PLUI veut répondre à la démarche initiée par le Ministère de l'Ecologie « Pour un urbanisme de projet », mais à trop vouloir simplifier, homogénéiser et adapter le code de l'urbanisme par des orientations substitutives aux dispositions réglementaires, les promoteurs immobiliers (qui ne sont pas des philanthropes) vont s'engouffrer dans ces brèches d'où de nombreux projets inesthétiques inadaptés aux territoires, à venir ou bien des contentieux. L'augmentation de la population en région Parisienne nécessite la réalisation de constructions tout en préservant le foncier. Les modifications d'urbanisme apportées par ce PLUI, applicables sur 73 communes, ne risquent-elles pas de réitérer les erreurs des constructions des années 60 avec en sus des infrastructures qui ne seraient plus adaptées (réseaux routiers, écoles, ...) et qui ne pourraient l'être au vu de la raréfaction des finances publiques. Je vous demande d'entendre ces remarques sur le devenir de mon village et d'appliquer les conclusions du PADD « la communauté urbaine retient pour principe d'action la RÉVERSIBILITÉ des choix ». Quelle sera la réversibilité une fois les constructions réalisées ?<br><u>Pièce jointe</u> : Courrier du préfet des Yvelines aux maires en date du 12 juin 2019 ( <i>non reproduit</i> )<br>Objet : Prise en compte de la crue millénaire dans les projets d'aménagement de bâtiments publics nécessaires à la gestion de crue |   |
|                                      | Cour 32                |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               | X                                 |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |              | <b>M. MOREAU a écrit</b> : Étant propriétaire sur la commune d' <b>Aulnay sur Mauldre</b> rue des milles soupes d'une parcelle de terrain cadastré AC128 d'une superficie de 1160 m2 (voir ci-joint la matrice cadastrale) je vous demanderais de passer cette bande (qui est actuellement en NV) en UDa pour les motifs légitimes ci-dessous : <ul style="list-style-type: none"> <li>Toutes les viabilités passent sur la route</li> <li>Que cette parcelle se trouve au milieu d'autres constructions (voir photo et plan cadastral)</li> <li>Que cette bande est la continuité d'une zone UDa</li> <li>Qu'elle est bordée par une ligne de chemin de fer et ne peut être considéré comme naturelle</li> <li>Que ce bout de bande n'offre pas de cachet valorisant</li> </ul> C'est pour ces raisons que je réédite ma demande de passer cette bande en Uda –<br>PJ : -plan de zonage -photo aérienne - matrice cadastrale ( <i>non reproduits</i> )  | La parcelle considérée était classée en zone naturelle dans le POS devenu caduque. Contrairement à ce qui est affirmé, elle est située dans une continuité de parcelles classées en zone N le long de la voie ferrée. Il serait au contraire incohérent de classer cette parcelle en zone UDa. Il n'est pas envisagé de modifier le zonage. |
|                                      | Cour 33                |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   | X                            |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |              | <b>M. et Mme CAPOZZI (d'Aubergenville) ont écrit</b> : Non à la suppression de nos arbres. ( <u>NDLR</u> : Ils ont joint également une feuille distribuée par le   | Le classement actuel des Espaces Boisés Classés (EBC) réalisé par le PLU d'Aubergenville est en   |



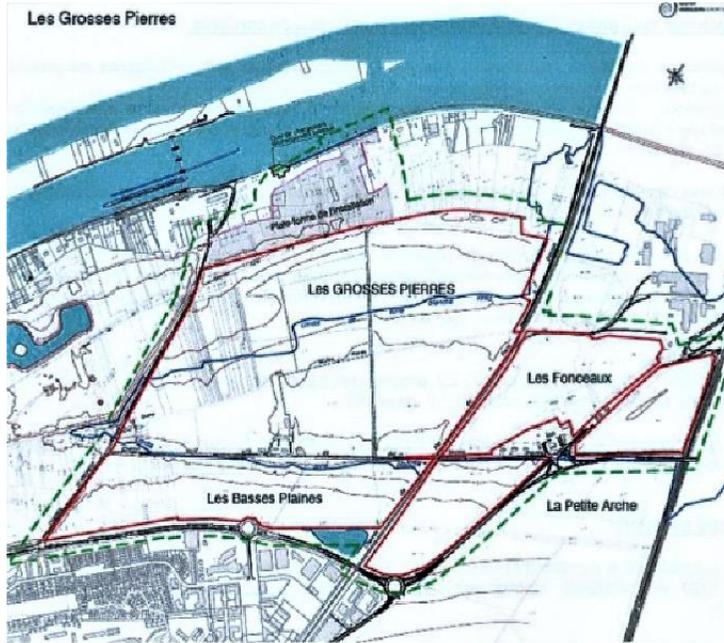
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                                 | 19                            | 20              | Commentaires | Avis et commentaires techniques du GPSEO   |  |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------|--------------|--|--|
| ← Observations<br>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.  |  |
| Cour 34                              |                        |         |                                | X                     |                           |                           |               |                                  | X                              | X                        | X                             |                                   | X                            | X                          |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |              | <p><b>L'Entreprise GSM a écrit</b> : Notre entreprise GSM est particulièrement concernée par les documents d'urbanisme réglementant l'usage des sols de ce territoire, ceci en tant qu'exploitant de carrière pour la production de granulats dûment autorisé à exploiter plusieurs sites en vertu d'autorisations préfectorales prises en application du droit de l'environnement et des installations classées</p> <p>A ce titre, et après consultation des documents du dossier d'enquête publique, nous nous permettons de vous adresser quelques observations concernant le zonage et le règlement relatifs à nos activités sur ce territoire. Celles-ci portent essentiellement sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La cartographie des ressources minérales naturelles valorisables qui n'apparaît pas sur les documents graphiques comme en dispose l'article R151-34-2°) du code de l'urbanisme ;</li> <li>• Des précisions qui nous semblent nécessaire d'apporter dans la rédaction des OAP lorsqu'elles concernent les communes où nos établissements sont implantés ;</li> <li>• La prise en compte des autorisations d'exploiter existantes par des rectifications des périmètres des zones autorisant l'exploitation de carrières afin qu'ils correspondent à ceux des arrêtés préfectoraux en vigueur sur les communes de Carrières-sous Poissy et Achères ;</li> <li>• Une clarification de la rédaction des règlements des zones où nos activités sont admises.</li> </ul> <p>Vous voudrez bien trouver ci-joint en annexe une note qui rassemble ces observations avec des cartes et des propositions d'amendements que nous vous remercions par avance de prendre en compte.</p> <p><u>Note annexée</u></p> <p>Introduction</p> <p>Du 5 juin au 17 juillet 2019 a lieu l'enquête publique menée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine &amp; Oise.</p> <p>Notre entreprise GSM est particulièrement concernée par les documents d'urbanisme réglementant l'usage des sols de ce territoire, ceci en tant qu'exploitant de carrière pour la production de granulats dûment autorisé à exploiter plusieurs sites en vertu d'autorisations préfectorales prises en application du droit de l'environnement et des installations classées.</p> <p>Ainsi, la société GSM est autorisée :</p> | Cf réponse à la contribution dématérialisée n° 319 |

| 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<br>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"> <li>À exploiter une carrière et son installation de premier traitement de granulats à Achères et Andrésy par arrêté préfectoral n°09-109 DDD du 18/8/2009 modifié par arrêté préfectoral complémentaire n°20123340012 du 29/11/2012 ;</li> <li>Conjointement avec LafargeHolcim granulats, à exploiter une carrière dite des 3 Cèdres à Carrières-sous-Poissy et Triel-sur-Seine, par arrêté préfectoral n°35939 du 17/11/2015 ;</li> <li>À exploiter une installation de production de granulats à Carrières-sous-Poissy, par arrêté préfectoral n°2015008-0002 du 8/1/2015 ;</li> <li>À exploiter une installation de stockage de déchets inertes (ISDI) à Guerville par arrêté préfectoral n°2018-47923 du 28/11/2018.</li> </ul> <p>Ces activités sont compatibles avec les dispositions actuelles des plans locaux d'urbanisme en vigueur dans ces communes. Or, le projet de PLUi arrêté établit des dispositions différentes, avec des zonages et des règlements qui n'ont pas parfaitement intégré la situation existante.</p> <p>Après consultation des documents rendus publics pour l'arrêt du projet de PLUi, GSM a pu faire part de ses observations par courriers aux maires des communes d'implantation de nos carrières (Achères et Carrières sous Poissy) puis par courrier du 26 avril 2019 à Monsieur le président de la Communauté Urbaine GPSEO.</p> <p>Nous réitérons nos observations et nos propositions d'amendements en portant la présente contribution à l'enquête publique en cours, en demandant que le PLUi tienne compte de la situation existante et sécurise juridiquement, au regard du droit de l'urbanisme, les activités industrielles dûment autorisées.</p> <p>En complément, il apparaît que nos observations concernant les communes d'Achères et de Carrières sous Poissy rejoignent celles émises par l'EPAMSA (Établissement Public d'Aménagement du Mantois Seine Aval), l'Établissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) et Ports de Paris, jointes au dossier d'enquête en tant qu'avis des personnes publiques associées.</p> <p><b>1) Trame graphique sur les ressources minérales exploitables en carrière</b></p> <p>L'article R151-34-2°) du code de l'urbanisme stipule que les documents graphiques font apparaître « les secteurs protégés en raison de la richesse du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ».</p> <p>Cela se traduit généralement par une trame sur le plan de zonage réglementaire en superposition des zones U, AU, A et N.</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<br>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>À titre d'exemple, le plan de zonage réglementaire du PLU actuel de Carrières sous Poissy fait clairement figurer l'emprise de la carrière des 3 Cèdres dont l'exploitation est autorisée (voir ci-après)</p> <p>Le projet de PLU ne reprend pas ce principe posé par la réglementation en vigueur visant à cartographier par une trame graphique les ressources minérales naturelles valorisables dans le territoire de la communauté urbaine, ce qu'il conviendrait de faire en application du code de l'urbanisme.</p> <p>Les emprises concernées intéressant GSM sont celles d'Achères et Carrières-sous-Poissy, décrites ci-après.</p> <p><b>2) Les Orientations d'Aménagement prioritaires (OAP)</b></p> <p>OAP 11 de la boucle de Chanteloup, Carrières et Triel<br/>Page 77 - Qualité paysagère et environnementale</p> <p>Une précision mérite d'être apportée.</p> <p>Il est mentionné la « création d'une zone d'intérêt écologique sur les espaces de carrières actuellement en remblais par mesure de compensation écologique ».</p> <p>Cette formulation laisse penser que toutes les carrières en cours de remblayage sont destinées à devenir la zone écologique de compensation. Tel n'est pas le cas. Au sein de la ZAC Ecopôle Seine Aval, il y a bien une zone de compensation écologique réalisée après remblayage, mais, par ailleurs, les autres carrières en cours de remblayage ont pour vocation d'être réemployées à des fins de constructions prévues dans ladite ZAC ainsi qu'en dispose l'autorisation d'exploiter la carrière des 3 Cèdres.</p> <p>Nous proposons donc de préciser ce sujet :</p> <p><u>Sujet : OAP d'enjeux métropolitains / Boucle de Chanteloup</u></p> <p><u>Proposition :</u></p> <p>Préciser au paragraphe « Qualité Paysagère et environnementale » p 77 que La « création d'une zone écologique par mesure de compensation écologique » porte sur les espaces de carrières en cours de remblayage, de la ZIE de la ZAC Ecopôle ».</p> <p><b>3) Rédaction des règlements de zones autorisant l'exploitation de carrières</b></p> <p>Dans le projet de règlement, l'autorisation d'exploiter des carrières et leurs installations de premier traitement se traduit de la manière suivante, où sont admis :</p> <p>« les constructions, ouvrages et installations correspondant à l'activité extractive et manufacturière directement liée à l'exploitation des carrières, y</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<br>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><i>compris les infrastructures et équipements nécessaires au transport des matériaux ; »</i></p> <p>Il nous apparaît nécessaire de clarifier l'expression « activité manufacturière » qui vise les installations de production de matériaux à partir des ressources naturelles extraites.</p> <p>Pour clarifier ce point, nous proposons de reprendre des termes de la réglementation nationale, et d'admettre comme occupation des sols « l'exploitation de carrières et les constructions et installations de production nécessaires à la valorisation des ressources minérales, y compris les infrastructures et équipements nécessaires au transport des matériaux ».</p> <p>Cette remarque vise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le règlement de la zone NVc, point 1.2.2, premier tiret, page 280</li> <li>- le règlement de la zone UE, point 1.2.1.2. Page 181.</li> </ul> <p>D'autres remarques sur la prise en compte des carrières existantes et leurs installations de premier traitement exploitées par GSM dans le zonage et le règlement sont formulées ci-après.</p> <p>4) <u>Commune d'Achères</u></p> <p>L'emprise autorisée de la carrière d'Achères, établie par les autorisations en vigueur (arrêté préfectoral n°09-109 DDD du 18/8/2009 modifié par arrêté préfectoral complémentaire n°20123340012 du 29/11/2012).</p> <p>4-1. <i>Secteur Nord de la carrière autorisée</i></p> <p>Dans le secteur Nord de la carrière, l'emprise autorisée est reportée dans le plan ci-après.</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<br>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. |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                   |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                   |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                   |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                   |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                   |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                   |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                   |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                   |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                   |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                   |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                   |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                   |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                   |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                   |                               |                 |   |  |  |  |  |

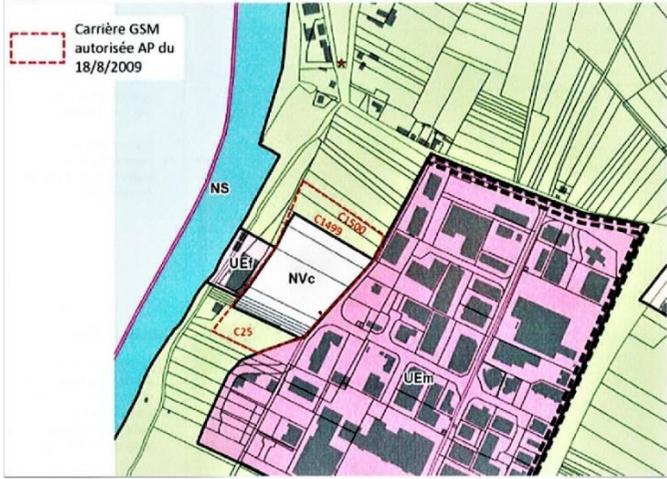


Au PLU actuel : la carrière d'Achères est en zone AU2, AU3 et NE2. Selon le plan de zonage du projet de PLUI, concernant la carrière :

- Les zones AU sont réduites pour se limiter aux zones 1AUEf2a et 2b qui correspondent strictement au projet de plateforme portuaire PSMO dont l'aménagement porté par Ports de Paris est prévu à la suite de l'exploitation et la remise en état de la carrière pour les terrains concernés. Ces zones sont destinées à devenir des zones UEf2a et UEf2b après autorisation de l'aménagement ;
- La zone NE2 devient NVc, laquelle s'étend sur des zones actuellement classées AU2 et AU3.



| 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<br>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.   |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |              | Or, le règlement, tel qu'écrit dans le projet de PLUI arrêté n'autorise pas l'exploitation des carrières et de leurs dépendances dans les zones 1AUE ni dans les zones UEf2a et 2b.<br><br>Le règlement proposé est en effet le suivant page 181 :<br><b>« 1.2.1.2 Dans le secteur UEf2, à l'exception des sous-secteurs UEf2a et UEf2b</b><br>Sont, en outre, admis les constructions, ouvrages et installations correspondant à l'activité extractive et manufacturière directement liée à l'exploitation des carrières, y compris les infrastructures et équipements nécessaires au transport des matériaux ainsi que le stockage, le tri, le transit, le traitement et la valorisation des déchets inertes. »<br><br><u>Conclusion :</u><br>L'exploitation de carrière n'est donc pas expressément prévue dans le règlement du PLUI arrêté, ni à court terme dans les zones 1AUEf2a et 2b, ni ultérieurement dans les zones UEf2a et 2b, malgré l'autorisation préfectorale d'exploiter actuellement en vigueur, carrière dont la remise en état est pourtant prévue avec un remblayage par des matériaux inertes extérieurs et la création d'un bassin intérieur afin d'être compatible avec le projet d'aménagement portuaire PSMO.<br><br><u>Notre demande</u><br><u>Sujet : règlement des zones 1AUEf2a et 1AUEf2b et des zones UEf2a et UEf2b</u><br><u>Prendre en compte les autorisations d'exploiter les carrières existantes</u><br><u>Proposition pour les zones 1AUEf2a et 2b, pages 222/223</u><br><u>« Dans les secteurs 1AUEf2a et 1AUEf2b</u><br><i>« Sont, en outre, admis l'exploitation de carrières et les constructions et installations de production nécessaires à la valorisation des ressources minérales, y compris les infrastructures et équipements nécessaires au transport des matériaux, ainsi que le stockage, le tri, le transit, le traitement et la valorisation des déchets inertes. »</i><br><br>Proposition pour les zones UEf2a et 2b, page 181, en supprimant la notion d'exception et au contraire, réserver la faculté d'exploiter et remettre en état la carrière aux seuls secteurs de la future plateforme portuaire :<br><u>« Dans les sous-secteurs UEf2a et UEf2b</u><br><i>« Sont, en outre, admis l'exploitation de carrières et les constructions et installations de production nécessaires à la valorisation des ressources minérales, y compris les infrastructures et équipements nécessaires au</i> |  |

| 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<br>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><i>transport des matériaux, ainsi que le stockage, le tri, le transit, le traitement et la valorisation des déchets inertes »</i></p> <p><u>4.2 -Secteur Sud de la carrière - Zone NVc</u></p> <p>Le règlement de la zone NVc autorise l'exploitation de carrières. Sur la commune d'Achères, dans le secteur situé à l'ouest de la RN184, son contour épouse celui de l'autorisation préfectorale du 18/8/2009, à une exception près, au lieudit « Les Bauches ».</p> <p>La carrière autorisée dans ce secteur comprend tout ou partie des parcelles cadastrées section C numéros 25 à 34, 36, 1499 et 1500.</p> <p>Le zonage au projet de PLUi ne comprend pas la parcelle C 25 au sud ni les parcelles C 1499 et 1500 au nord.</p>  <p><u>Notre demande :</u></p> <p><u>Sujet :</u> Plan de zonage et règlement de la zone NVc</p> <p>Prendre en compte le périmètre et les activités de carrières autorisées de GSM à Achères</p> <p><u>Proposition :</u></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<br>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>o rectifier le périmètre de la zone NVc dans le secteur des « Bauches » sur le plan de zonage pour qu'il corresponde à l'autorisation d'exploiter en vigueur</p> <p>o Amender la rédaction du 1° alinéa du chapitre 1.2.2 du règlement de la zone NVc page 280 tel qu'exposé au point 3 de la présente note et admettre : « l'exploitation de carrières et les constructions et installations de production nécessaires à la valorisation des ressources minérales, y compris les infrastructures et équipements nécessaires au transport des matériaux ».</p> <p><u>5 Commune de Carrières sous Poissy</u></p> <p>Le projet de PLU ne reprend pas les dispositions du PLU actuel, tant pour la carrière que pour les installations de production de granulats relevant du droit des ICPE</p> <p><u>Règlement de la zone 1AUEe</u></p> <p>Le projet de règlement de la zone 1AU, comprenant la zone 1AUEe, ne permet ni l'exploitation de carrières ni l'exploitation d'installations classées (cf. projet de règlement à partir de la page 221).</p> <p>Selon l'article 1.2.3 de cette zone 1AU page 223 : « Dès lors que sont réunies toutes les conditions d'ouverture à l'urbanisation prévues au paragraphe 1.2.2 ci-dessus, sont autorisées les occupations et utilisations des sols telles qu'elles sont prévues par le règlement de la zone « U » indiquée au plan de zonage.</p> <p>Les zones 1AUEe doivent donc, en cas d'autorisation de l'aménagement, appliquer le règlement de la zone UEe. En zone UEe, l'exploitation de carrières n'est pas mentionnée parmi les occupations des sols admises par le règlement (page 169 et suivantes). Le règlement admet seulement (chapitre 1.2.1.1. Page 170) « les constructions à destination d'industrie, de bureau, d'entrepôt et les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ».</p> <p>L'exploitation d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) n'est pas expressément autorisée, alors qu'à Carrières-sous-Poissy, dans l'emprise de la ZAC Ecopôle Seine Aval, c'est actuellement le cas au PLU, et que les installations classées dument autorisées sont effectivement en service. La possibilité d'accueillir des ICPE est, par ailleurs, un atout pour le développement de la ZAC Ecopôle Seine Aval.</p> <p><u>Conclusion :</u></p> |  |

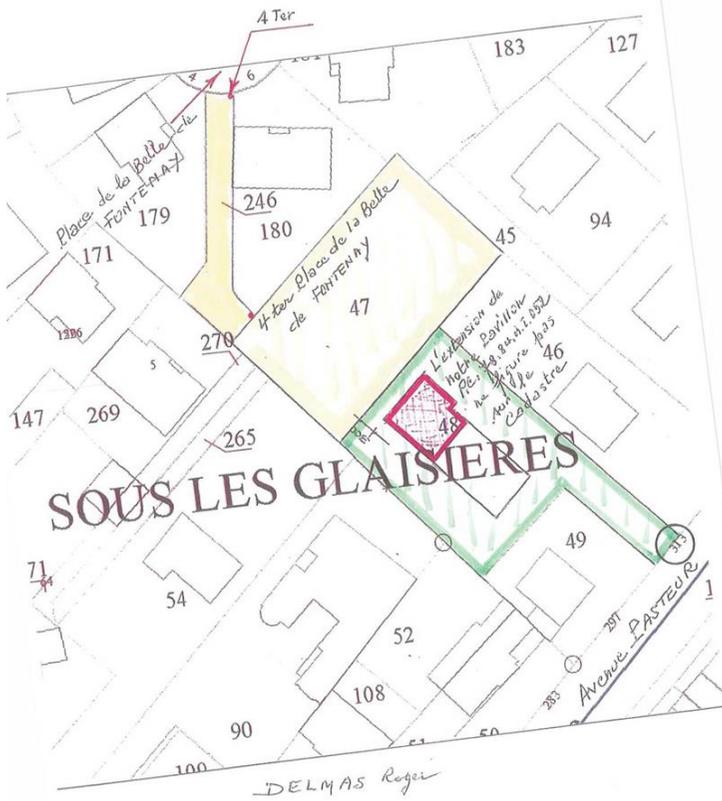
| Thèmes                               | 1                       | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                               | 19                            | 20              | Commentaires | Avis et commentaires techniques du GPSEO  |  |
|--------------------------------------|-------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|--------------|---|--|
| ← Observations<br>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.   |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |              | <p>L'exploitation de carrière n'est donc pas expressément prévue dans le règlement du PLUJ arrêté, ni à court terme dans les zones 1AUEe, ni ultérieurement dans les zones UEe, malgré l'autorisation préfectorale d'exploiter actuellement en vigueur.</p> <p><u>Notre demande :</u></p> <p><u>Sujet : Règlement de la zone 1AUE</u></p> <p>Prendre en compte l'autorisation d'exploiter des ICPE et notamment des carrières et les installations correspondant à l'activité extractive dans le règlement des zones relatives à la ZAC Ecopôle</p> <p><u>Proposition</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Autoriser expressément l'exploitation d'installations classées en zone 1AUEe et UEe à l'instar de ce qui est permis pour les zones 1AUEf et UEf I), avec un règlement qui admet « les constructions à destination d'industrie (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement), de bureau, d'entrepôt et les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ».</li> <li>○ Recréer une trame « carrière », reprenant le périmètre autorisé, tel que cela figure au PLU actuel, portant sur les zones 1AUE&amp;e, UEe et NV du projet de PLU, trame à établir en référence à l'article R151-34-2°) du code de l'urbanisme qui stipule que les documents graphiques font apparaître « les secteurs protégés en raison de la richesse du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ».</li> <li>○ Autoriser la poursuite des carrières autorisées</li> </ul> |  |



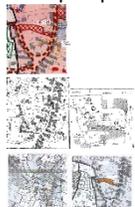
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                                 | 19                            | 20              | Commentaires | Avis et commentaires techniques du GPSEO  |   |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------|--------------|---|---|
| ← Observations<br>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.   |   |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |              | Les plans du Cadastre sont faux. Ils ne tiennent pas compte de l'extension de notre pavillon réalisée entre 1985 et 1986 (permis de construire N° 78-84-A-I-052) DDEA-056 en date du 19 février 1985 - Achèvement des travaux en date du 20 août 1986 - Certificat de conformité obtenu.<br>La Zone "Cœur d'îlot et lisière de jardin" prévue au PLUJ passe au milieu de notre séjour et cuisine.<br>L'emprise de la Zone "Cœur d'îlot et Lisière de jardin" est, par conséquent, erronée et nous exigeons qu'une correction soit apportée d'urgence.<br><u>DEUXIEME OPPOSITION</u> : Parcelles AA 47 et AA 246<br><u>Parcelle AA 246</u><br>Il ne s'agit pas d'un terrain paysagé ou d'un jardin mais d'une voie goudronnée permettant : <ul style="list-style-type: none"> <li>L'accès du terrain à bâtir AA 47 à la place Belle de Fontenay du Lotissement Kaufmann et Broad.</li> <li>La viabilisation du terrain à bâtir AA 47 (eau, gaz, électricité, téléphone, égouts publics, EU-EV et EP). Viabilisation effectuée par Kaufmann &amp; Broad en 2001.</li> </ul> <u>Parcelle AA 47</u><br>Cette parcelle AA 47 de 818m2 (en zone UH dans l'actuel PLUJ) est constructible depuis 1982. Par lettre en date du 2 décembre 2014 le Maire d'Orgeval confirme que la parcelle AA 47 est constructible (pièce jointe).<br>La parcelle AA 47 possède sa propre adresse 4 Ter, Place de la Belle de Fontenay - Orgeval 78630, par l'obtention d'une sortie sur le lotissement Kaufman et Broad.<br>Pour cela nous avons dû acheter la parcelle AA 246 (citée ci-dessus) à Kaufman et Broad 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.<br>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. A ce titre, nous sommes convoqués aux Assemblées Générales et nous payons les charges annuelles de copropriété depuis 2001.<br>Ce terrain AA 47 fait partie d'un ensemble pavillonnaire cohérent agrémenté de jardins arborés qui comprennent des arbres de hautes tiges et est parfaitement et régulièrement entretenu par nos soins.<br>Nous avons d'ailleurs le 17 janvier 2008 obtenu sur ce terrain le permis de construire N°07846607G0051 pour la construction d'une maison auquel nous n'avons pas donné suite.<br>Ci-joint : Une Projection d'implantation pour une maison sur la Parcelle AA 47 constructible. | se situent bien à la confluence de plusieurs jardins environnant. Il n'est pas prévu 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<br>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>Nous constatons avec stupeur que la zone de projet "Cœur d'Ilot et Lisière de Jardin" s'étend sur la totalité de notre terrain à bâtir selon le document : Orgeval_Plan_1_Projet_PLUi_Com_Vers_AP_PAY_1200_900.</p> <p>Compte tenu des différentes informations énoncées précédemment, ce projet de zonage est en totale contradiction avec les éléments contenus dans le document de justification du PADD porté au dossier d'enquête consultable en ligne et référencé :</p> <p>I. Rapport de présentation / Partie 3 - Dispositions du PLUi et Incidences environnementales/ 3.1 Justification du PADD et sa traduction réglementaire On peut, en effet y lire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les cœurs d'îlots correspondent, généralement, à la confluence de fonds de jardins dans les quartiers pavillonnaires.</li> <li>• Les lisières de jardins correspondent principalement à des fonds de jardins, en limite d'une zone naturelle ou agricole.</li> </ul> <p><b>EN CONCLUSION :</b></p> <p>Il semble que les informations indiquant que la parcelle AA 47 est une parcelle indépendante, ayant sa propre sortie sur la voirie, sa propre adresse n'aient pas été connues lors de l'établissement du projet de PLUi.</p> <p>Par ailleurs, 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 de retraite.</p> <p>Nous vous demandons de bien vouloir prendre en considération tous ces éléments.</p> <p>Nous voulons que cette parcelle AA 47 reste entièrement constructible.</p> <p>Nous avons rencontré Monsieur le Commissaire Enquêteur le mardi 18 juin lors de son passage à la mairie d'Orgeval. Et un dossier reprenant les éléments indiqués dans cette lettre se trouve donc référencé (Dossier №15) dans le Registre prévu à cet effet.</p> <p><b>Pièces jointes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lettre de Monsieur le Maire d'Orgeval du 2 décembre 2014 confirmant que la parcelle cadastrée section AA 47 est constructible.</li> <li>• Plans de situation des parcelles AA 48 * AA 47 et AA 246.</li> <li>• Plan du géomètre pour la parcelle AA 246</li> <li>• Permis de construire №07846607G0051 délivré le 17 Janvier 2008.</li> <li>• Projection d'implantation d'une maison sur la Parcelle AA 47 constructible.</li> <li>• Photocopie de notre dernière Convocation à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26/11/2018 par l'ASL "Le Parc de la Maison Blanche" Orgeval 78630. (Lotissement Kaufman et Broad).</li> </ul> |   |  |

| 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.   |  |
| Cour 36                           |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               | X                                 |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 | <p><b>M. et Mme THOUROUT ont envoyé le courrier suivant :</b><br/> Selon la suggestion de compromis formulée par Monsieur le Commissaire-Enquêteur, je me permets de vous adresser trois interrogations complémentaires à la lettre relatant l'histoire de ce sol familial bâti, remise avec certains justificatifs lors de cette permanence :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Est-il possible ou serait-il possible de construire sur la partie basse de la parcelle voisine N° 126, une maison avec son pignon sur la limite de la zone</li> </ul> | <p>Ce terrain se situe en continuité de la ceinture verte de la commune de Gargenville dans un environnement naturel protégé. Conformément au PADD du PLUI, la préservation des terres naturelles est une priorité afin de prioriser les nouvelles constructions au sein du tissu urbain existant. Comme le PLU communal, le PLUI maintient 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<br>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>naturelle protégée, les parpaings remplaçant donc les plaques ciment de cette clôture de propriété voisine ?</p> <p>- Sur le croquis ci-joint de la parcelle AO n° 06, j'ai représenté une surface virtuellement constructible avec une implantation plausible, d'une maison aux dimensions limitées, ne portant pas atteinte à Autrui ainsi qu'à la clôture voisine, tout en vous garantissant sur cette même parcelle un espace de verdure aménagé, incluant le hangar/garage avec diverses plantations réalisables...Un logiciel professionnel nous permettrait probablement de parvenir à un plan précis et concret ?</p> <p>- Ensuite pourriez-vous s'il vous plaît, nous confirmer la faisabilité réglementaire à pouvoir reporter de quelques mètres la limite de zone protégée actuelle comme virtuellement tracée sur le croquis ?</p> <p>Evidemment, nous comprenons que les Ediles doivent fixer des limites à l'urbanisation mais la perte totale de toute constructibilité est-elle normale et justifiée ? Notre propriété enviable, voire enviée satisfait à toutes les obligations urbaines et même à quelques incivilités. Ce terrain a été progressivement aménagé et supporte une construction d'environ 144 m2. Ce sol ne reviendra jamais à l'état naturel des années 1950. Tout ce réel préjudice subi s'avère bien pesant, pénalisant et frustrant mais aucune Personne ne le partage avec nous. Ainsi, nous comptons sur votre qualité de Président neutre et équitable, afin d'éclairer les Elus sur cette situation dommageable. Ce qu'ils n'auraient pas accepté pour Eux-mêmes, pourquoi l'ont-ils imposé ou l'imposeraient-ils à d'autres ?</p>       <p><b>ZONE URBAINE OU PROTEGEE ?</b></p>  <p><b>ZONE URBAINE OU PROTEGEE ?</b></p> | vocation naturelle de ce secteur et la volonté de ne pas prévoir de nouvelles constructions. |

| 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.  |   |
|                                   |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |   |   |
| Cour 37                           |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | <p><b>M. FROIDEFOND et Mme GARRIGUES ont envoyé le courrier suivant :</b></p> <p>Je fais suite à l'entretien du 14 Juin 2019 à la mairie de FOLLAINVILLE-DENNEMONT. Propriétaire d'une maison d'habitation sur un terrain cadastré section AK numéro 203 pour une superficie de 12a82ca, situé dans la zone PAF1, je demande la levée de la réserve FDE 131 (emplacement à la mixité sociale) prévu sur ma parcelle. Votre projet consiste à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- supprimer le seul et unique accès à ma maison diviser en 2 la parcelle,</li> <li>- détruire l'engagement des propriétaires successifs à s'inscrire dans le cœur de l'ancien village constitué de corps de fermes.</li> </ul> <p>Notre maison, habitation ancienne en pierres, construite dans le strict respect des obligations du Vexin et située dans l'axe de l'église, est une preuve que ce village doit conserver son âme. Il existe sur la commune de nombreux terrains et propriétés délabrés qui peut être réhabilités en habitations de mixité sociale au lieu de préempter des biens déjà habités.</p> <p>Cette commune a déjà fait de nombreux efforts pour accueillir de nouveaux habitants, il serait judicieux de trouver des solutions humaines avec les propriétaires en place et la mairie pour ne pas les expulser et réduire à néant leurs perspectives de vie sereine.</p>  | Le terrain AK203 est situé en zone UAd du PLUi et est concerné par l'emplacement réservé mixité social. Cette servitude a pour effet d'imposer sur les terrains concernés, la réalisation d'un programme d'habitation dont tout ou partie est destiné à des logements ou hébergement financés par des prêts aidés par l'Etat. Dans ce cas, il est prévu 30% de LLS en cas de réaménagement de la construction concernée rue Pierre Curie. Il n'est pas envisagé de supprimer l'ER mixité sociale sur cette parcelle et de répondre favorablement à cette demande. |
| Cour 38                           | X                      |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | <p><b>M. BEDIER président du Conseil départemental a écrit :</b> Dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Grand Paris Seine-et-Oise (PLUi GPS&amp;O), j'ai adressé à Monsieur le Président de la</p>   | Se reporter aux éléments de réponses de la Maitrise d'Ouvrage aux PPA (Pièce n 6)   |

| 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<br>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.  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | Communauté Urbaine GPS&O, par courrier du 18 mars 2019, l'avis du Département des Yvelines sur le projet arrêté le 11 décembre 2018.<br>Le Département a en effet souhaité émettre sur différentes pièces du projet de PLUi un certain nombre de réserves, recommandations, suggestions et remarques, organisées par grandes thématiques : mobilités et déplacements, collèges, aménagement du territoire, tourisme et cadre de vie.<br>Suite au second arrêt du 9 mai 2019, le projet de PLUi est désormais soumis par Monsieur le Président de GPS&O à l'enquête publique depuis le 5 juin et jusqu'au 17 juillet, pour laquelle le Tribunal Administratif de Versailles en date du 8 janvier 2019 a désigné une commission d'enquête que vous avez l'honneur de présider.<br>Dans ce cadre, le Département se tient à votre disposition, en particulier Monsieur Olivier GUILBAUD, Directeur Général Adjoint en charge des Territoires (01.39.07.85.89, oguilbaud@yvelines.fr), afin d'apporter les précisions techniques nécessaires et répondre à vos éventuelles interrogations sur les observations qui ont motivé notre avis au regard des principaux enjeux départementaux sur ce territoire. |  |
|                                      | Cour 39                |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               | X                                 |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | <b>Mme ROUSSELLE a écrit :</b> Par la présente, j'ai l'honneur de vous demander que la parcelle située à Aulnay/Mauldre, cadastrée AB188 de 9501m2 située entre la rue de la Falaise et celle du Val d'Aulnay, devienne terrain constructible, alors qu'elle se trouve en terrain agricole : celle-ci n'étant pas dans l'alignement des maisons du village.<br>Les raisons de cette demande sont que j'ai de faibles revenus et que je dois effectuer des donations à mes enfants avant un certain âge.  | La parcelle considérée était classée en zone agricole dans le POS devenu caduque. Le PLUi reprend ce classement. Par ailleurs, la parcelle est déclarée à la PAC. Aucune modification de zonage n'est envisagée.   |
|                                      | Cour 40                |         |                                |                       |                           |                           | X             |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | <b>Mme THION a écrit :</b> Je représente une indivision de 23 personnes propriétaires de la parcelle cadastrée AC22 sise au 29 rue des Pressoirs à Porcheville et de la maison édifiée dessus. Dans le cadre de l'enquête publique préalable à la mise en place du PLUI je vous présente la requête suivante :<br><u>Classement en cœur d'îlot et lisière de jardin :</u><br>Cet ensemble fait l'objet d'une succession difficile en raison du grand nombre d'héritiers et elle dure depuis plusieurs années. Cette situation a pour conséquence un abandon de cette propriété par les héritiers, ce qui a généré une dégradation très importante de la maison et une végétation luxuriante dans le jardin. D'ailleurs l'état de délabrement du bâti a conduit le service instructeur du PLUI à supprimer son classement en élément bâti remarquable à protéger au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (actuel PLU)<br>Toutefois la création d'un cœur d'îlot et lisière de jardin sur une partie de   | 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 :<br>- les cœurs d'îlots et lisières de jardins<br>- les espaces collectifs végétalisés<br>- les boisements urbains<br>- les arbres identifiés et les continuités paysagères.<br>Les cœurs d'îlots correspondent, généralement, à la confluence de fonds de jardins dans les quartiers pavillonnaires.<br>La parcelle AC 22 se trouve en Zone Uda, qui indépendamment du découpage du cœur d'îlot, la zone UDa ne permet pas la constructibilité de nouvelles constructions principales au-delà 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<br>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                    |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              |  |  |  |  |
|                                      |                                    |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              | l'emprise foncière m'étonne car elle bloque toute possibilité d'envisager un projet d'aménagement global sur cette parcelle. Aussi je crains que cette future novation qui impactera la parcelle AC22, engendrera un nouveau désintérêt des héritiers pour la succession alors que la situation était en voie de régularisation.<br>Je suis bien consciente que la Commune de PORCHEVILLE ne supportera plus longtemps un bien abandonné et dégradé en son centre-ville.<br>Aussi je vous demande de bien vouloir faire annuler le projet du classement en cœur d'îlot et lisière de jardin.   | bande principale de 20 à 25m à compter de la voie.<br>Le cœur d'îlot représente 42% de la parcelle et se trouve à 43 et 30m de la voirie part. La suppression du cœur d'îlot n'est pas envisagée.  |  |  |
| Cour 41                              |                                    |   | X |   |   |   | X |   |   |    |    |    | X  |    |    |    |    |    |    |    |              | <p><b>FRECHE &amp; ASSOCIES A.A.R.R.I. ont envoyé le courrier suivant :</b></p> <p>Avocats au Barreau de Paris.</p> <p>Je vous écris en ma qualité de conseil de M. Hervé MERCAT, propriétaire de la parcelle cadastrée section ZA n°28 (pièce n°1) d'une contenance de 22.645 m2, sise 42 rue des Vignes à VERNEUIL-SUR-SEINE.</p> <p>Au plan local d'urbanisme de VERNEUIL-SUR-SEINE actuellement en vigueur (pièce n°2), cette parcelle qui est classée en zone UM 1, zone constructible, comporte un espace boisé classé d'une emprise de 15.178 m2 et deux emprises constructibles d'une superficie respective de 5.002 m2 et 1.885 m2 (pièce n°3).</p> <p>Au vu des éléments contenus dans le projet de plan local d'urbanisme intercommunal soumis actuellement à enquête publique (pièce n°4), le tènement lui appartenant serait classé en zone UDa (pavillonnaire diversifié).</p> <p>Par rapport au classement actuel, seule subsisterait une unique emprise constructible de 3.762 m2 (dont la superficie est actuellement de 5.002 m2), le reste de la parcelle étant intégralement frappé d'une servitude d'espace collectif végétalisé.</p> <p>Une des deux portions actuellement constructibles, d'une superficie de 1.885 m2, serait donc purement et simplement supprimée du fait de son inclusion dans l'espace collectif végétalisé tandis que la seconde portion constructible serait réduite de 5.002 m2 à 3.762 m2 au profit dudit espace collectif végétalisé (pièce n°5).</p> <p>Au vu des éléments contenus dans le projet de plan local d'urbanisme intercommunal, il n'a pas été trouvé trace d'une quelconque justification à cette extension significative (augmentation de 20%) de l'espace collectif végétalisé et à la diminution, très importante, des emprises constructibles (réduction de 45%). J'observe que le document recensant les éléments de « protection du patrimoine architectural urbain et paysager » s'il mentionne et répertorie le terrain appartenant à M. MERCAT (fiche de protection EPUR, EB, ECP - pièce n°6), ce n'est que pour souligner le caractère</p> | Identique remarque 390.<br>Au regard des arguments développés, il est proposé que l'espace collectif végétalisé soit transformé en boisement urbain. Les arbres remarquables seront ainsi intégrés au boisement urbain. Il est à noter néanmoins que dans la zone UDa, une bande de constructibilité principale et une bande de constructibilité secondaire sont instituées et que cette dernière n'admet pas l'implantation de nouvelles constructions principales d'habitation. Il n'est pas envisagé de modifier le zonage projeté. |  |  |

| 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<br>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>remarquable de la maison rurale s'y trouvant et non pour l'intérêt paysager et écologique dudit terrain. Rien ne vient donc justifier l'espace collectif végétalisé sur une superficie supplémentaire de 3.125 m2 pour le porter à un total de 18.289 m2, ce qui représente 80% de la superficie de la propriété.</p> <p>Au surplus, j'observe également que les documents contenus dans le projet de PLUi comportent des éléments erronés : ainsi figurent sur le projet de plan de zonage du PLUi (pièce n°4) des arbres identifiés qui n'existent pas dans la réalité ainsi que cela ressort du plan de géomètre dressé (pièce n°3).</p> <p>Pour l'ensemble de ces raisons, vous comprendrez que mon client n'est pas favorable au projet de PLUi en tant qu'il concerne le classement de la parcelle cadastrée section ZA n°28.</p> <p>Mon client sollicite donc que le classement actuel soit rétabli et que les deux emprises constructibles d'une superficie respective de 5.002 m2 et 1.885 m2 soient entièrement reconstituées.</p> <p>Pièce n°1 : plan cadastral</p>  <p>Pièce n°2 : plan de zonage selon le PLU en vigueur</p>  <p>Pièce n°3 : plan de géomètre</p>  <p>Pièce n°4 : plan de zonage selon le PLUi projeté</p>  <p>Pièce n°5 : superposition du projet de plan de zonage avec mention des superficies</p>  <p>Pièce n°6 : extrait du document « Protection du Patrimoine Architectural Urbain 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.   |  |
|                                   |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |    |   |  |
| Cour 42                           |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | <p><b>Mme CHEVALIER a envoyé le courrier suivant :</b></p> <p>Gérante de la <u>SCI des Marronniers Allée des Marronniers- Mantes-la-Jolie</u><br/> Objet : observation à l'enquête publique relative à la procédure d'élaboration du PLUI de la communauté urbaine Grand Paris Seine &amp; Oise - emplacement réservé sur les parcelles AW162 et 267 à Mantes-la-Jolie</p> <p>Au nom et pour le compte de la SCI des Marronniers, propriétaire des parcelles AW 162 et 267 à Mantes-la-Jolie, j'ai l'honneur de vous soumettre l'opposition de la SCI à l'instauration d'un emplacement réservé référencé « MLJ50 », au bénéfice de la communauté urbaine, pour la création d'une voie d'accès sur les parcelles susvisées.</p> <p>A ce jour, ce terrain bâti est la propriété de la SCI des Marronniers, dont les deux associés sont le bailleur social Batigère en Ile-de-France, mais aussi et majoritairement, le Groupement interprofessionnel de la région de la vallée de Seine - dit le « GIR », association existante depuis 70 ans sur le territoire du Mantois (environ 200 entreprises adhérentes représentant 15 000 salariés).</p> <p>Les parcelles AW 162 et 267, d'une surface totale d'environ 4 300 m2, supportent un ensemble immobilier de bureaux correspondant pour partie à l'ancien siège social de la SA d'HLM SOVAL, société ayant fusionné avec Batigère en Ile-de-France suite à la loi ELAN. Elles sont situées en zone UD de l'actuel PLU opposable à Mantes-la-Jolie, et en zone UCa du futur PLUI (voir annexe 1 - localisation des parcelles).</p> <p>L'emplacement réservé est issu de la récente modification n°5 du PLU de Mantes-la-Jolie, approuvée par délibération de GPS&amp;O en date du 11 décembre 2018. La modification n°5 avait pourtant un tout autre objet. L'emplacement réservé s'y est greffé in extremis et illégalement, pour des motifs qui ne présentaient aucun lien avec le projet de territoire. Cette délibération a été déférée le 6 juin 2019 devant le Tribunal administratif de Versailles.</p> <p>L'emplacement réservé « RE 29 » dans le PLU de Mantes-la-Jolie deviendrait « MLJ50 » au dans le PLUI, aurait pour objet la réalisation d'une « voie de désenclavement du site de Dunlopillo, en restructuration » (rapport de présentation de la modification N°5 du PLU de Mantes-la-Jolie).</p> <p>En effet, l'usine de production de matelas Dunlopillo est située à environ 300 mètres au nord de la propriété de la SCI. Ce site industriel fait l'objet</p> | L'emplacement réservé MLJ50 est une reprise du PLU de Mantes-la-Jolie (dernière modification n°5 de décembre 2018). Cet ER dont la destination est une "voie d'accès" (bénéficiaire CU GPSEO) n'a pas vocation à être supprimé dans la version "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<br>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'un projet de restructuration, l'objectif pour Dunlopillo étant une remise en service d'ici 2020.</p> <p>Or, la réalisation d'une voie d'accès poids lourds sur l'emplacement réservé « MLJ50 » serait particulièrement inappropriée au site, et très dangereuse. Actuellement, l'accès à l'usine Dunlopillo situé rue de la Papeterie est condamné et les camions passent par l'allée des Marronniers. Cet état de fait n'est pas optimal et à terme, il nous a été confirmé par Dunlopillo - dont nous avons rencontré la Direction - que le projet est de réaménager l'accès de la Papeterie et non allée des Marronniers. La demande d'examen au cas par cas en date du 18 janvier 2019 confirme d'ailleurs cet élément. Dans le rapport il est indiqué page 7 dixit : "En fonctionnement, le projet n'entraînera pas d'augmentation du trafic généré par l'activité. L'entrée du site sera déplacée au Nord de la parcelle à l'intersection entre la voie de Berge et la rue de la papeterie ; le trajet des véhicules sera donc reporté. Ce nouvel accès permettra de limiter l'impact du trafic sur les nuisances sonores. "</p> <p>(Annexe 2 : extrait du rapport d'examen au cas par cas)</p> <p>Sur la base de son examen au cas par cas, l'autorité environnementale en date du 21 février 2019 a dispensé le pétitionnaire de réaliser une évaluation environnementale. En effet, l'emplacement réservé « MLJ50 » sis allée des Marronniers est inapproprié pour l'accès des poids lourds à l'usine, en ce qu'il est au cœur d'un quartier d'habitations, de commerces en pied d'immeubles, mais surtout jouxte des établissements scolaires totalisant près de 1000 élèves (Collège Gassicourt : 600 élèves / Ecole Primaire du Groupe Coubert : 211 élèves / Ecole maternelle les Clémalites : 151 élèves) ; ainsi que les équipements sportifs attenants.</p> <p>L'accès rue de la Papeterie est la voie de desserte appropriée : elle donne sur la voie de Berge qui donne elle-même sur les voies rapides, en évitant que les véhicules circulent à l'intérieur de la commune. Le réaménagement de l'accès poids lourds du côté de la voie de Berge est d'ailleurs confirmé par le dossier de demande de permis de construire en cours d'instruction : Dunlopillo ne sollicite pas la création ou même l'agrandissement de voies du côté de l'allée des Marronniers.</p> <p>Une fois l'usine restructurée et l'activité en fonctionnement, il n'existera plus aucun intérêt à faire passer la circulation des véhicules lourds par l'intérieur de Mantes-la-Jolie via l'Allée des Marronniers en remontant sur la rue Maurice Braunstein, cela alors même que le site est desservi par la voie de Berge, qui relie déjà le site de manière sûre et adaptée aux voies rapides.</p> <p>Au contraire, le rétablissement de la circulation des camions par l'Allée des Marronniers serait dangereux puisque les parcelles AW 267 et 162 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<br>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>jouxtées par des équipements publics : l'école maternelle et l'école élémentaire Les Clématites, et le collège Gassicourt. L'agrandissement de la voie pour faire déboucher les camions directement sur ces écoles comporte des risques évidents pour la sécurité des usagers, en particulier les jeunes enfants, les enfants mais aussi les adolescents. L'élargissement ou la création d'une « voie de désenclavement » allée des Marronniers augmenterait nécessairement le risque d'accident qui est déjà trop important (annexe 3 ; photos de la circulation des camions et sortie d'école).</p> <p>A supposer qu'un élargissement de voie doit être réalisé - ce qui nous semble injustifiable au regard du contexte, comment expliquer la mise en réserve d'une surface d'environ 4 300m<sup>2</sup> alors même que la parcelle AW 267 constitue à elle seule une bande d'environ 1100 m<sup>2</sup> qui longe la voie et qui semblerait amplement suffisante ?</p> <p>En tout état de cause, ni la commune de Mantes-la-Jolie ni la communauté urbaine n'ont réfléchi à un projet urbain justifiant la réalisation d'une voie en lieu et place de l'immeuble propriété de la SCI des Marronniers. En particulier, aucune étude de circulation n'a été menée.</p> <p>En définitive, maintenir dans le PLUi une servitude d'urbanisme aussi attentatoire au droit de propriété et aussi injustifiée confine au détournement de pouvoir, outre l'erreur manifeste d'appréciation.</p> <p>Si un tel emplacement était maintenu par Grand Paris Seine &amp; Oise malgré les observations émises à l'enquête, la SCI des Marronniers serait contrainte d'engager un recours contentieux à l'encontre de la délibération approuvant le PLUi. Dans ce contexte et aux fins de vous exposer ces éléments de manière plus détaillée, la SCI des Marronniers souhaite vous rencontrer, si possible sur site.</p> <p>Annexe 1</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><b>Annexe2 : extrait du rapport de l'examen au cas par cas ayant abouti à une dispense d'étude environnementale : illisible</b></p> <p><b>Annexe 3 : photos du site</b></p>   |  |  |
| Cour 43                           |                        |         |                                |                       |                           |                           | X             |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 | <p><b>Mme DIRNINGER a écrit :</b></p> <p>Objet : PLUi Modification Parcelles 289/290/291/295 et 296</p> <p>Propriétaire des parcelles 296, 295, 289, 290 et 291 (extrait plan cadastral de Triel sur Seine Les Montpas AZ 01), nous constatons sur le projet de PLUi votre volonté de classer une partie de ces parcelles en Cœur d'îlot et lisière de jardin. Nous contestons ce zonage et vous prions de bien vouloir annuler ce cœur d'îlot sur ces parcelles. En effet, les parcelles 289, 290 et 291 représente une superficie de plus de 1000 m2 avec un accès à la voirie de 13 mètres linéaires. Pièce jointe : plan cadastral</p>  | <p>NB : La remarque porte sur cinq parcelles : AZ296 construite et couverte par le CIL à 40%; AZ289 et AZ290 non construites et couvertes à moins de 5% par le CIL et les parcelles AZ295 et AZ528 non construites et couvertes à 100% par le CIL. 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 25m à compter de la voie. Compte tenu de la configuration du terrain, les terrains AZ295 et AZ52 ne sont pas constructibles car localisés en bande secondaire. Le CIL répond à la philosophie d'un cœur d'îlot néanmoins au regard de la situation il sera modifié dans la version approbation du PLUi par une réduction partielle sur les parcelles AZ295, AZ296 et AZ291.</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<br>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.  |   |
|                                      | Cour 44                |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               | X                                 |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | <p><b><u>M. INQUEL a écrit :</u></b></p> <p>Je viens vers vous dans le cadre de l'enquête publique concernant le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) sur la Commune d'Epône qui a lieu du 5 juin au 17 juillet 2019. Je suis propriétaire d'une parcelle référencée N° K 473 Le Paître, d'une contenance de 35 a 92 ca sur Epône.</p> <p>J'aimerais savoir pourquoi cette parcelle constructible il y a une cinquantaine d'année ne peut à ce jour repasser en zone constructible. Etant passé consulter le Cadastre à Epone, j'ai appris que vous envisagiez de mettre les parcelles allant du 518 / 516 514 et 381 en zones constructibles et je ne comprends pas sur quels critères vous étudiez la répartition des parcelles constructibles ou non. Je vous remercie de bien vouloir apporter une réponse favorable à ma demande de passage en zone constructible de la parcelle N°K473. Ci-joint le plan cadastral correspondant :</p>   | Identique remarque 347.<br>La parcelle non bâtie K 473 est classée en zone naturelle au PLUi en cohérence avec une vocation dominante actuelle. Cette parcelle est dans un environnement à dominante agricole et naturelle. Les parcelles 514, 516, 518 et 381, supportant une densité suffisante de constructions sont classées en zone UDb en cohérence avec les constructions situées de l'autre côté de la route de Septeuil sur la commune de Mézières sur Seine. Défavorable à un changement de zonage.   |
|                                      | Cour 45                | X       |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   | X                            |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | <p><b><u>M. et Mme ALBERT ont adressé le courrier suivant :</u></b></p> <p>Résidence Acosta Aubergenville Nous habitons dans la cité d'Acosta d'Aubergenville depuis de nombreuses années. Nous apprécions particulièrement le cadre arboré et les pelouses, tout en acceptant d'en payer le prix par les charges de la copropriété.</p> <p>Nous ne comprenons pas votre projet qui prévoit de passer une grande partie de notre site du classement « Espaces Boisés Classés » à un autre classement « Espaces Collectifs Végétalisés ». Nous perdrons ainsi la certitude de la protection assurée de ces espaces pour l'avenir.</p> <p>Que sous-entend cette volonté de modification, sinon de pouvoir construire un jour de nouveaux bâtiments administratifs, de logements ou de parkings ? Il n'y aurait plus aucune contrainte pour empêcher de couper les arbres et d'y installer des installations en dur, béton, ciment, asphalte etc. Ne trouvez-vous pas que notre cité est déjà suffisamment densifiée. Il faut arrêter là tout projet nouveau dans ce sens.</p> <p>Ce projet fait actuellement l'objet d'une enquête publique. Or nous avons appris ce projet seulement le 4 juillet alors qu'elle débutait le 5 juin et que la date couperet de la fin de l'enquête était le 17 juillet. Vous devez bien vous douter qu'il n'est pas possible d'étudier la question en si peu de temps, de se concerter avec d'autres habitants et associations, et qu'en plus nous commençons la période des vacances. Tout donne à penser que votre enquête n'a pas été étudiée dans une démarche équitable pour les résidents d'Aubergenville. C'est regrettable. Comment voulez-vous dans</p> | Le classement actuel des Espaces Boisés Classés (EBC) réalisé par le PLU d'Aubergenville est en contradiction avec les recommandations du Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile de France et du Centre - Val de Loire. La modification des EBC en boisements urbains ou en espaces collectifs végétalisés pas le PLUi prend en compte ces recommandations et sont plus cohérent avec l'usage effectif de ces espaces. S'agissant d'une protection éditée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, elle ne pourra être modifiée par une procédure de modification telle que prévue aux articles L153-26 et suivant du même code. |

| 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<br>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.   |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | ces conditions que la population ne se sente pas encline à un sentiment de défiance envers les élus de GPSO ? Nous avons l'impression désagréable d'être mis devant le fait accompli.<br>Donc, pour conclure, et regrettant de ne pas comprendre votre projet, nous nous opposons à la modification envisagée des « Espaces boisés classés » en « Espaces collectifs végétalisés » de la cité d'Acosta d'Aubergenville. |  |  |
|                                      | Cour 46                |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               | X                                 |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |   | <p><b>M &amp; Mme VERGNE ont écrit :</b> Par ce courrier nous venons vous demander la possibilité d'un classement d'une parcelle si tu es au village du Coudray en zone UAd (ci-joints documents et plans). Si tu es au cœur du hameau, elle aurait pour but avec une construction d'embellir et d'améliorer l'environnement des autres de l'habitation (actuellement elle est un peu à l'abandon).<br/>Habitation lui faisant face est en cours d'agrandissement, une autre a été construite en 2017. Nous avons déposé un exemplaire de notre dossier à Monsieur le maire de Saint-Martin la Garenne, qui nous a conseillé de vous adresser notre demande de classement. Chacun des riverains espère en une considération de votre part.<br/>Proposition de classement en zone UAd d'une parcelle pour construction située au N°1, chemin de la Croix Maurice, le Coudray (cœur du hameau).<br/>Référence parcelles section B N° 2721 lieu-dit Coudray hameau pour une contenance de 8a 20 ca et section B N° 3411 lieu-dit la vallée du Coudray pour une contenance de 1a 1ca.<br/>Les 2 parcelles ont une contenance totale de 9a 31ca.<br/>Électricité sur la route pendant la propriété.<br/>Eau (alimentation sur la parcelle).<br/>Située au cœur du hameau entouré de 5 propriétés bâties et habitées<br/>PS :ci-joint plan cadastral</p>  | Les parcelles B3411 et B2721 sont situées en NV. S'agissant de la zone NV, celle-ci correspond aux espaces naturels ou forestiers peu ou pas bâti à forte dominante naturelle. L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces en prenant en compte la gestion des constructions existantes. De plus, au regard des objectifs en matière de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles, il est privilégié une urbanisation des dents creuses plutôt qu'en périphérie. Aussi même si les deux parcelles étaient classées en zone NBa au POS en vigueur, il n'est pas envisagé de répondre favorablement à la demande : maintien en NV. |

| 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<br>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.  |   |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                   |                               |                 |   |   |
| Cour<br>47                           |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   | X                            |                            |                     |                       |                           |                                   |                               |                 | <p><b>Mme LECONTE a écrit :</b> Agissant en qualité de propriétaire des parcelles numéros AO 114 et AO 115, rue du Parc 78630 Orgeval, je m'autorise à vous demander les modifications suivantes du projet de PLUI en cours d'instruction. La levée de la mise en classement d'une partie des parcelles en Espace Boisé</p> <p>La stricte application de la définition du Site Urbain Constitué tel que défini par le SDRIF de 1994.</p> <p>Concernant l'Espace boisé :</p> <p>-La vue aérienne laisse placer le doute. Le constat d'huissier est éloquent</p> | Cette demande sera prise en compte pour l'approbation du PLUI conformément à l'avis officiel 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<br>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 ressort de l'état des lieux constaté par l'huissier que cette partie nouvellement décrite dans le projet de PLUI comme étant soit un bois, une forêt ou un parc n'est en fait constituée que d'un ensemble d'arbres, tronc creux et branches en très mauvais état.</p> <p>- Il s'agit d'acacias, de cerisiers morts et quelques conifères. Reprenant les préconisations et après avis du Centre National de la Propriété Forestière, chargé de délivrer les plans de gestion forestière, il est impossible de qualifier cette parcelle de zone boisée. De plus, l'abattage ne demanderait pas d'autorisation car il n'est pas nécessaire pour l'enlèvement d'arbres dangereux, des chablis et des bois morts. (Code urbanisme R421 23-2)</p> <p>- Pour finir, le relevé de propriétaire des 2 parcelles issu du cadastre définit bien l'usage des parcelles en question en « Potager »</p> <p>Concernant la ligne de non constructibilité de 50 mètres de l'espace boisé supérieur à 100 hectares</p> <p>- Le SDRIF était applicable en 2003 lors de la construction des trois maisons individuelles sur les parcelles AO 180 AO 186 et AO 187. Le SUC était déjà existant et a permis de délivrer les PC n°7846603Y 1020 et Y1020 1 ainsi que le permis de Monsieur et Madame Jeanne, toujours propriétaires</p> <p>- De plus, la ligne qui relie les angles extérieurs des éléments bâtis des parcelles AO 180 et AO 129 font reculer cette ligne verte et met en évidence l'existence du même site</p> <p>Espérant retenir toute votre attention sur ce dossier et l'issue positive de ma demande</p> <p><u>Pièces jointes :</u><br/> Constat d'huissier<br/> Matrice Relevé propriétaire du Cadastre<br/> Note d'urbanisme de la mairie d'Orgeval du 12/11/2003 qui ne fait pas mention du SUC<br/> PC 7846603Y1020 du 04/06/2003</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<br>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<br>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.   |   |
|                                     |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | sol?<br>En effet, ceci permettrait aux constructions attenantes, d'obtenir des autorisations d'urbanisme, et mais également d'améliorer, de restaurer ou de construire sans détériorer le paysage urbain, notamment celui de la commune d'Andrésy.<br>2) Par ailleurs, par souci d'écologie, de respect de l'environnement et dans l'optique de favoriser un éventuel transport propre, il ne semble plus nécessaire d'exploiter l'emprise au sol de l'ancien tracé dans son intégralité. Ainsi, la réduction dudit tracé permettrait l'aménagement de voies de tramway ou autres moyens de transport écologiques.<br>3) Enfin, en réduisant cet ancien tracé, cela éviterait d'engendrer la démolition des constructions qui le touchent.<br>Par conséquent, en réduisant l'emprise au sol de l'ancien tracé de l'Autoroute 104, cela permettrait l'amélioration des terrains limitrophes audit tracé tout en respectant le zonage imposé par les communes   |   |
|                                     | Cour 49                |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              | X                          | X                   |                       |                           |                                  |                               | X               | <p><b>Mme ALEMAHY a écrit :</b> ANALYSE et PROPOSITION de REPONSE à L'ENQUÊTE PUBLIQUE du PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL</p> <p>Améliorations souhaitables pour l'usager :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Augmenter le nombre de permanences du commissaire enquêteur</li> <li><b>Il faut une présentation conforme à la loi</b>, c'est-à-dire compréhensible pour des citoyens non spécialistes qui doivent être consultés.</li> <li>Sa présentation numérique doit être interactive<br/>Si je clique dans le plan de synthèse de ma commune, sur ma localisation, un système d'onglets interactifs doit s'afficher et chaque onglet doit donner les informations précises et sûres avec les règles d'urbanisation, etc...</li> <li><b>Il faut aussi prévoir une diffusion papier sélective</b> pour les habitants qui en font la demande, diffusion limitée à leur questionnement et intégrant des informations sûres.</li> </ol> <p>Revendications sur le zonage</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Le projet Paul Brard ne cadre pas avec la définition UAb du PLUI qui dit :<br/>« <b>Cette zone correspond soit à des nouveaux quartiers denses et multifonctionnels, soit à des extensions récentes de centres anciens. Elle peut particulièrement concerner les nouveaux quartiers de gare notamment du RER E.</b> »<br/>En effet ce n'est pas un nouveau quartier (années 50 et 70).<br/>Ce n'est pas une extension d'un centre ancien (la surface au sol</li> </ol> | Le dispositif d'enquête publique a été conjointement établi avec le Président de la Commission d'Enquête et répond aux obligations légales de forme et de durée. Le prolongement de l'enquête relève du jugement de la commission d'enquête. Pour faciliter la compréhension du dossier de PLUI, un mode d'emploi a été joint au dossier d'enquête publique. Toutefois, il est prévu dans la version approuvée du PLUI, d'améliorer l'ergonomie du document. Il est également indiqué que la commune a sollicité auprès de la Communauté Urbaine une saisie de la Commission d'enquête en vue de réaliser une extraction des éléments du PLUI sur le territoire de Conflans. Dans un souci d'égalité de traitement entre tous les habitants du territoire communautaire, cette demande n'a pas été mise en œuvre. Concernant le projet du quartier Paul Brard, il est précisé que ce projet de requalification est porté par la commune et le bailleur et qu'il vise l'amélioration du quartier sur le plan de la trame viaire, de la trame paysagère et surtout sur la qualité architecturale des logements. En effet, le projet prévoit des démolitions partielles, une réhabilitation des bâtiments existants et des constructions nouvelles n'excédant pas R+3. Le projet encore à l'étude prévoit de ménager les transitions avec le tissu pavillonnaire existant. Une |



| 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<br>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.   |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | zones tampon entre toutes les constructions. Il prévoit à terme une augmentation de 70% du nombre de logements. On peut craindre un bétonnage complet du quartier et une saturation des voies de circulation par une sous-évaluation des capacités de stationnement. Ce projet risque de casser les éléments de qualité de vie épargnés jusqu'à présent.<br>Ce « CHOC DES ZONES » va se traduire par<br>Des problèmes de densité d'habitants, de cadre de vie, d'intimité, d'ensoleillement, de voisinage, de stationnement, etc ... il ne met pas l'humain au premier plan et il anéantit le cadre de vie des habitants des pavillons construits avec les économies de toute une vie en zone UD.<br>Il faut classer le quartier Paul Brard en zone « UA? » Le « ? » définissant une proximité de zone UD avec des contraintes plus strictes de transition.<br>Il faudrait que le PLUI intègre un plan de prévention des risques de dégradation du cadre de vie des riverains induits par tout projet d'urbanisme. |   |  |
| Cour 50                              |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              | X                          |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | <b>M DEFOSSÉ (SCI LE CLOS AU FAIT a écrit :</b> En tant que propriétaire des parcelles D1707, D1708, D1709 et D1715 Lieu-dit « La porte rouge » situées Route des quarante sous sur /a commune d'ORGEVAL (78630), je tiens à vous faire part d'une situation importante pour la régularisation du futur PLUI par la GPSEO.<br>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.<br>Les parcelles D1707, D1708, D1709 se situent comme l'ensemble de la zone commerciale dans la zone UI alors que la parcelle D1715 se situe dans ta zone N.<br>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                             | Identique à la remarque 465 : Le projet de PLUi reprend le PLU actuel. 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. |  |

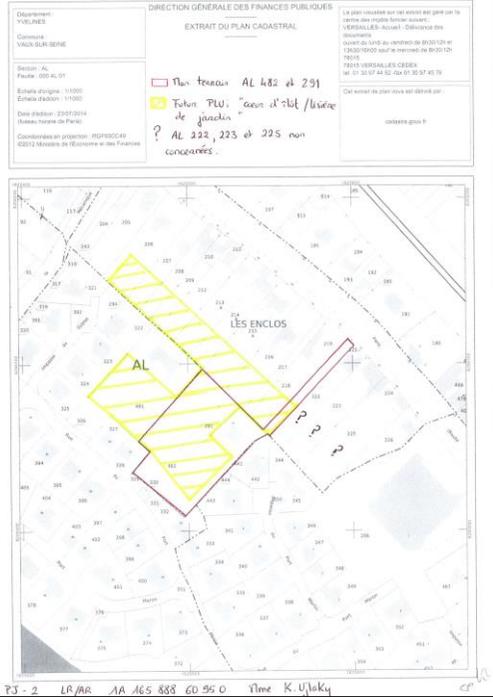
| Thèmes                            | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 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.  |  |
|                                   |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                   |                               |                 |    |  |
| Cour 51                           |                        |         |                                |                       |                           |                           | X             |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                   |                               |                 | <p><b>M et Mme FOURURE ont écrit :</b> Nous constatons à la lecture du projet de PLUi soumis à l'enquête publique que vous présidez qu'une zone « Cœur d'îlot et lisière de jardins » a été dessinée entre la rue de Breteuil et la rue du clos Thonnesse sur la commune de Vernouillet. Nous sommes propriétaires des 2 parcelles cadastrales contiguës section AE n°301 et 677 et donc pleinement impactés par cette décision. Nous demandons la suppression de cette désignation CIL pour les raisons suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La présence dans la zone d'une construction existante sur la parcelle AE 301</li> <li>2. Le caractère d'in constructibilité qui frapperait la parcelle AE 677 que nous avons achetée en 2014 à l'état de friche, ruinerait notre intention d'y construire, pour nos vieux jours, un petit pavillon annexe d'architecture bioclimatique. Nous avons, depuis 2014, réhabilité cet espace en jardin et notre projet, de dimension très raisonnable, n'alternerait en rien la volonté de protéger et de valoriser le caractère paysager de cet espace. Le classement CIL envisagé conduirait à une double peine : l'obligation d'entretenir ces parcelles comme jardins et l'impossibilité de les valoriser de manière raisonnée.</li> <li>3. Le respect du principe d'équité. Les bandes de terrain parallèles situées entre la rue de Breteuil et la rue du clos Thonnesse et perpendiculaires à celles-ci, étaient historiquement monolithiques. Elles ont été au fil du temps parcellisées et ont vus s'établir de 4 à 7 pavillons. Aujourd'hui, seuls 2 pavillons occupent la bande concernée par notre projet, la présence d'un troisième pavillon reste très raisonnable. Par exemple récemment un pavillon annexe a été construit sur la parcelle AE597.</li> </ol> | <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 : - 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. Le cœur d'îlot correspond pleinement à cette définition et il n'est pas proposé de le réduire. 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 25m 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  |
|-----------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------|--|---|
| ← 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>4. Figure 1 : projet de zone CIL inscrit au PLUi sur la commune de Vernouillet entre Rue de Breteuil et Rue du Clos Thonnesse</p>  <p>Figure 2 : correspondance avec les parcelles cadastrales</p>  |   |
| Cour 52                           |                        |         |                                |                       |                           |                           | X             |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 | <p><b>Mme UJLAKY a écrit :</b> Je suis propriétaire des parcelles AL 482 et 291 pour 3900 m2 sur le territoire de la commune de Vaux sur Seine au 53 avenue de Paris, sur la RD 190 la voie principale et très passante qui traverse la commune.</p> <p>Le nouveau PLUi prévoit de classer mes parcelles ainsi qu'une partie des parcelles voisines « cœur d'îlot/lisière de jardin ».</p> <p>A la page 36 de la justification du projet (partie du rapport de présentation), on peut lire :</p> | <p>La remarque porte sur deux parcelles en zone UDa: AL482 construite et couverte par le CIL à +50%; AL291 non construite et couverte à +75% par le CIL. 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 25m à compter de la voie. Compte tenu de la configuration du terrain, le terrain AL482 n'est pas constructible sur sa partie arrière. Le</p> |

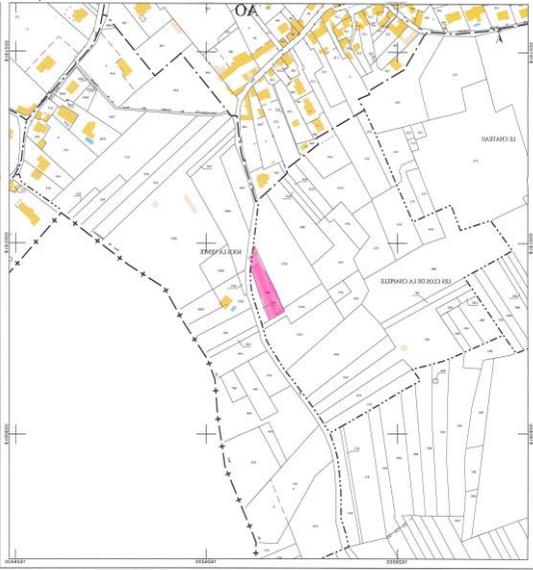
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                               | 19                            | 20              | Commentaires   | Avis et commentaires techniques du GPSEO   |  |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|--|--|--|
| ← Observations<br>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 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 paysagers.</p> <p>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*.</p> <p>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.</p> <p>Cette protection ne fait pas obstacle à l'aménagement ou la reconfiguration de ces espaces, dans le respect des prescriptions prévues au paragraphe 3.2.3.1 delà partie du règlement ».</p> <p>Or vous classez mon terrain comme tel à plus de 90%, ne laissant que l'emplacement de ma maison ainsi qu'une partie de mon allée d'entrée en zone "constructible". Nous sommes loin du "fond de jardin" stipulé dans la définition.</p> <p>De plus, une confluence de fonds de jardins suppose qu'il y a plusieurs fonds de jardins qui convergent. Or pour ma part mon fond de jardin ne converge qu'avec un seul autre et donne pour la majorité sur un lotissement privé de 75 pavillons ceinturé de murs en parpaings de 2,50m de hauteur</p> <p>Quant à la classification en cœur d'îlot, je tiens à souligner que le terrain devant de ma maison n'est pas boisé mais représente une pelouse de 1800 m2. Il y a erreur manifeste d'appréciation à avoir classé mon terrain comme tel eu égard à ses caractéristiques propres</p> <p>Je constate également qu'il y a une incohérence concernant les 3 parcelles AL 222, 223 et 225 adjacentes à mon allée d'entrée. A la lecture du plan il y a 9 fonds de jardins en continuité qui seront classés en tant que "cœur d'îlot lisière de jardins" et cette zone s'arrête à la délimitation de ma parcelle AL 482 alors que les 3 parcelles adjacentes sont constituées à plus de 80% de végétations, arbres et sources d'eau. Ce poumon vert ne rentre pas dans cette classification ce qui est incompréhensible et en contradiction totale avec le classement des parcelles voisines.</p> <p>Vous trouverez ci-joint une vue aérienne de mes parcelles et de celles des voisins concernés par le nouveau PLUI ainsi que des parcelles AL 222, 223 et 225 qui ne sont étrangement pas prises en compte.</p> | <p>CIL répond à la philosophie d'un cœur d'îlot et il n'est pas envisagé de le modifier : maintien du CIL. Par ailleurs, pour répondre à l'interrogation et au regard de la philosophie des cœurs d'îlots, le CIL ne sera pas étendu aux parcelles AL225, AL512, AL222. Etant précisé qu'un permis de construire (7863818M0017) a été délivré le 28/01/2019 autorisant la construction de 33 logements locatifs sociaux sur ces parcelles.</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<br>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>Il y a donc une inégalité de traitement entre mon terrain, bâti, et le terrain voisin qui est aujourd'hui entièrement naturel et qui, pourtant, n'a pas été classé de la même manière.</p> <p>Surtout qu'un projet de construction de 33 logements sociaux et 53 places de parkings bitumés est en cours sur ces parcelles (AL 222, 223 et 225)!</p> <p>La délivrance du permis de construire le 28 janvier 2019, juste après l'approbation du projet de PLUI donne l'impression d'une entente entre Mairie et promoteur, au mépris du respect de l'environnement pourtant préservé à cet endroit.</p> <p>Cette incohérence est flagrante aussi je vous demande de classer les parcelles AL 222, 223 et 225 "cœur d'îlot, lisière de jardin" afin d'être cohérent avec le souhait de "préservation des regroupements des fonds de jardins végétalisés" justifié p50 du rapport de présentation.</p> <p>Dans le cas contraire je suis dans mon plein droit de m'opposer au classement de mes parcelles en "cœur d'îlot, lisière de jardin " car cela les rend inconstructibles et engendre une moins-value considérable de mon terrain.</p> <p>Dans ces conditions, je vous demande de bien vouloir émettre une réserve tenant à la suppression du classement en « cœur d'îlot et lisière de jardin » des parcelles AL 482 et 291.</p> <p>Vous souhaitant bonne réception des présentes observations, je vous invite à venir constater par vous-même sur place la véracité de mes propos.</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<br>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                   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |   |  |  |
|                                      |                                   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  <p> <b>M &amp; Mme BOULAY ont écrit :</b><br/>           Mes observations concernent la rue des Saussaies qui fait suite à la Grande-Rue de Pissefontaine.<br/>           Le début de la rue des Saussaies est très étroit et actuellement en sens interdit, dans le sens du n°5 vers le début de la rue. Les numéros pairs de la rue des Saussaies sont des maisons. Les numéros impairs sont une maison pour le n°1 et des murs de clôtures pour les numéros 1 bis et suivant jusqu'au 5 inclus. Ce sont des murs du hameau de Pissefontaine connus depuis des années, voire presque deux siècles. A l'angle du n°5 et du Chemin des Marais, en lieu et place du panneau de signalisation PISSEFONTAINE se trouvait une fontaine publique alimentée par une         </p> |  |  |
| Cour 53                              |                                   |   | X |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    | <p>Le quartier de Pissefontaine a conservé son aspect village. Il convient donc de prendre en compte cette demande afin que l'ensemble des constructions possédant les mêmes caractéristiques soit bien intégré à l'ensemble cohérent (ECP 78624_ECP_001). L'Ensemble Cohérent Patrimonial sera étendu dans la version approbation du PLUI. Concernant l'ER TSS159, il reprend une prescription d'alignement actuellement au PLU de la commune, qui permettra la mise en place d'un trottoir 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<br>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.  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | source d'eau venant du coteau. Source actuellement tarie depuis les aménagements fonciers au-dessus de ce secteur.<br>Les habitants de l'avenue de la Forêt rejoignent directement le giratoire de la place des Saussaies pour se rendre en voiture à Triel centre ou au centre commercial des Châtelaines. Ils n'empruntent donc pas la portion de la rue des Saussaies que des projets éventuels priveraient de la valeur patrimoniale. En effet la maison en crépi gris située au 3 et au 5 a été longtemps appelé «la maison à la glycine ». Elle était au bout du village. Son jardin devant le n°5 comporte un puits. Ce puits était encore en fonction au dire de Monsieur Philippe Boulay actuel propriétaire de l'ensemble de ces deux maisons. La partie du 5 comporte un atelier d'artiste ayant été utilisé par plusieurs peintres.<br>Monsieur Victor SCHLIENGER, peintre reconnu en son temps, a acheté cette maison n°5 en 1930 à M. Haus (qui était peintre également). Monsieur Schlienger étant le grand-père de Monsieur Philippe BOULAY. Madame Claire BOULAY, fille de ce dernier et mère de Philippe Boulay, a acheté le n°3 en 1943 à Mademoiselle Haus, réunissant les deux propriétés.<br>Il y a très peu de trafic sur cette portion de voie publique étant donné le panneau sens interdit à 100 mètres placé sur la place des Saussaies, en remontant celle-ci. Cela m'amène à vous demander de préserver cette partie de Pissefontaine.<br>Par conséquent, nous vous demandons de bien vouloir considérer :<br>1. L'intégration des maisons aux 2 et 4 rue des Saussaies dans le périmètre de la fiche de protection 78624 ECP 001, « Ensemble Cohérent Patrimonial sur les Rues Saint Marc/Grande-Rue de Pissefontaine/rue des Réservoirs ».<br>2. De débiter l'Emplacement Réservé, dit TSS159, dans la partie IV-Servitudes et de ne pas agrandir la rue des Saussaies aux niveaux du numéro 1 à la place des Saussaies. | piétons. Dans la version approbation du PLUi, cet emplacement réservé fera l'objet d'une modification.   |  |
| Cour 54                              |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              | X                          | X                   |                       |                           |                                  |                               |                 | <b>Mme POURQUIER a écrit :</b><br>Je me permets de vous écrire dans le cadre de l'enquête publique GPS&O car je suis propriétaire d'un petit terrain qui appartient à ma famille depuis très longtemps et qui est situé à Orgeval au lieu-dit Les Clos de la Chapelle (Sous la Vente) portant la référence cadastrale n° D03 663.<br>Mon terrain qui était référencé en zone agricole a été classé récemment en zone naturelle ce qui m'a surpris car l'évolution actuelle est plutôt à la densification des constructions sur Orgeval et quelques mètres en contrebas de celui-ci une maison a été construite récemment et d'autres sont en cours de construction.<br>Je souhaite profiter de la révision du PLUi pour vous demander que mon terrain cadastré n° D03 663 passe en zone constructible, pas pour y   | La parcelle considérée se trouve dans un ensemble naturel et agricole et dans la lisière d'un massif boisée de plus de 100 ha. Il n'est pas envisagé de classer cette parcelle en zone urbaine ou à urbaniser. |  |

| 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<br>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>construire une habitation de grande hauteur, ce qui dénaturerait cette zone, mais simplement pour avoir la possibilité d'y construire un pavillon. La viabilisation de mon terrain (assainissement, raccordement aux réseaux électriques...) s'avérerait facile car il est situé au bord du chemin qui prolonge la rue du Parc à Orgeval et juste en face de ma parcelle il y a une propriété sur laquelle un pavillon et une piscine ont été construits il y a plusieurs dizaines d'années. Cette propriété est d'ailleurs occupée à l'année par une famille.</p> <p>J'insiste sur le fait que je suis d'accord avec le souhait de la Mairie de limiter la hauteur des constructions sur l'ensemble de la commune d'Orgeval. Notre petite ville n'est pas adaptée pour recevoir l'afflux massif de population et de circulation qu'engendrerait la construction de grands immeubles et nous manquons déjà d'emplacements de stationnement (Orgeval n'a pas de gare et les bus sont presque inexistantes alors ses habitants ne peuvent se passer de véhicule pour assurer leurs déplacements).</p>  |  |

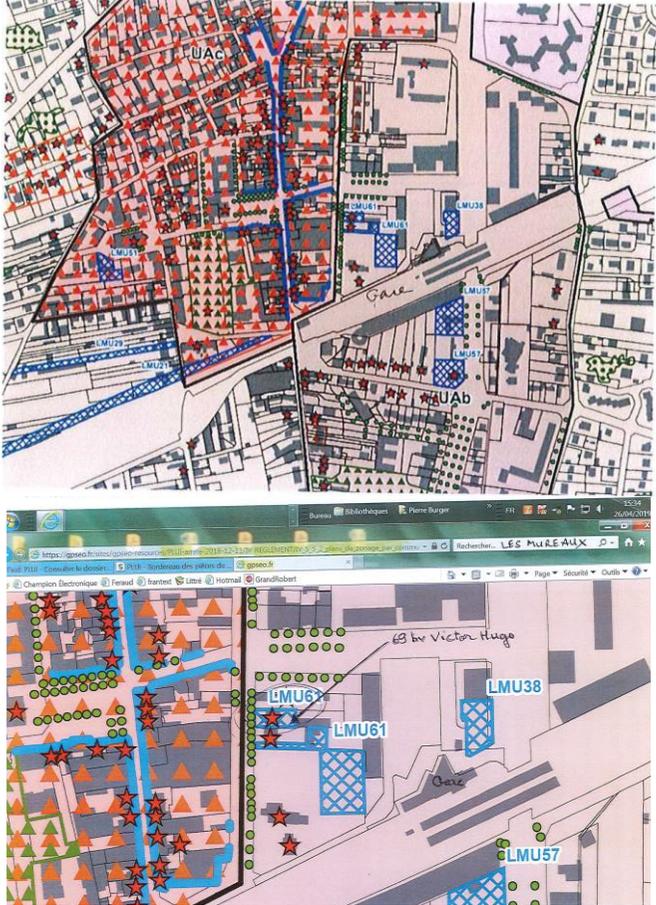
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                               | 19                            | 20              | Commentaires | Avis et commentaires techniques du GPSEO   |  |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|--------------|--|--|
| ← Observations<br>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.  |  |
| Cour 55                              |                        |         | X                              |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |              | <p><b>Mme MIDROUILLET a écrit :</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Liste des pièces du dossier :</p> <p>Un mémoire de 4 feuillets exposant la situation et présentant les raisons sur lesquelles se fonde la requête.</p> <p>7 documents joints numérotés de 1 à 7 :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 . extrait du plan de zonage des Mureaux dans le PLUI : quartier centre-ville et gare</li> <li>2. Extrait du plan de zonage des Mureaux : quartier de la gare, zone Nord-Ouest</li> <li>3 . extrait du PLUI GPS&amp;O, IV Règlement, partie 4 , Annexe au règlement : Emplacements Réservés</li> <li>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)</li> <li>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)</li> <li>6 extrait du PLUI : Les Mureaux Secteur centre-gare, Schéma des OAP</li> <li>7. courriel adressé par le CAUE 78 à la CU et réponse (2 feuillets)</li> </ol> <p>Je soumetts à votre attention une requête qui concerne au premier chef bien immobilier aux Mureaux, mais aussi les formes d'urbanisme que la commune compte adopter pour la création du nouveau quartier de la gare en vue de l'arrivée du RER Eole dans un proche avenir.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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 )</li> <li>2 Ce bien est une maison de meulière située sur une parcelle de 293 m<sup>2</sup>, formant un rectangle avec un côté de 11m sur la rue et 26 m de profondeur, inscrit au cadastre en section AO n°366.</li> </ol> <p>La maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural des Yvelines comme patrimoine architectural remarquable. Elle fait l'objet de la fiche</p> | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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'acquiescer ou de lever la réserve. C'est le bénéficiaire de l'ER qui est mis en demeure d'acquiescer.</p> <p>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).</p> <p>Il n'est pas envisagé de supprimer cet ER.</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<br>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>78440_PAT_227, dans la partie 3 du PLUi consacrée à la protection du patrimoine urbain et paysager (voir document joint n°4 : fiche 78440JPAT_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.</p> <p>(voir document joint n° 5 : Tableau de synthèse - avis commune sur projet PLUi arrêté, partie 3 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 Réserve LMU 61, car ce marquage est vraisemblablement l'étape préalable à une expropriation</li> <li>- 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.</li> </ul> <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 (PAAD et OAP).</p> <p>1. La ville dispose d'importants réservoirs fonciers autour de la gare<br/>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 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 me 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 « pour des raisons d'échelle » selon 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<br>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.   |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |              | commentaire de l'architecte, c'est à dire pour préserver une transition architecturale entre les maisons du vieux village et le nouveau quartier de la gare composé de petits immeubles.<br>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.<br>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.<br>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 ?<br><b>2.</b> Les projets d'aménagement doivent respecter le tissu urbain existant<br>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.<br>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.<br>(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.)<br>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 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.<br><b>3.</b> Servir les promoteurs immobiliers ?<br>La <i>typologie</i> et la <i>destination</i> associées à l'Emplacement Réserve LMU61 dans le PLUi, Typologie : « Equipement public », Destination : « Recomposition foncière... » sont extrêmement vagues, (voir document joint |  |

| 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<br>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>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'embarasser 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 n°5, juillet 2018)</p> <p><b>4.</b> 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 n°5, 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 (CAUE 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&amp;O »</p> <p>(Voir document joint n°^ : courrier du CAUE à la CU et réponse de celle-ci.)</p> <p>La réponse du service d'urbanisme de la mairie témoigne par sa brutalité des 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</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<br>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>peine d'intégrer la ville ancienne et les constructions nouvelles.</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 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 (11m 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 cerise) 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.</p> <p>J'espère que la commission d'enquête entendra mes raisons et soutiendra</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<br>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. |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 | ma requête auprès de la Communauté Urbaine en vue de porter la modification demandée dans la version définitive 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<br>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>PLUi GPSEO IV - Règlement Partir 4 A<br/>Em</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Numéro</th> <th>Commune</th> <th>Typologie</th> <th>Destination</th> <th>Superficie</th> <th>Bénéficiaire</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>LMU53</td> <td>LES MUREAUX</td> <td>Équipement public</td> <td>Recomposition foncière en entrée de ville</td> <td>1 090 m<sup>2</sup></td> <td>Commune</td> </tr> <tr> <td>LMU57</td> <td>LES MUREAUX</td> <td>Équipement public</td> <td>Équipement ou espace public à côté de la gare</td> <td>2 800 m<sup>2</sup></td> <td>Commune</td> </tr> <tr> <td>LMU58</td> <td>LES MUREAUX</td> <td>Voirie - Projet Transport</td> <td>Création de voie ZA des Garennes</td> <td>1 396 m<sup>2</sup></td> <td>CU GPSEO</td> </tr> <tr> <td>LMU59</td> <td>LES MUREAUX</td> <td>Voirie - Projet Transport</td> <td>Élargissement de voie rue Pierre Curie</td> <td>117 m<sup>2</sup></td> <td>CU GPSEO</td> </tr> <tr> <td>LMU60</td> <td>LES MUREAUX</td> <td>Environnement</td> <td>Recomposition foncière de l'îlot stade</td> <td>1 106 m<sup>2</sup></td> <td>Commune</td> </tr> <tr> <td>LMU61</td> <td>LES MUREAUX</td> <td>Équipement public</td> <td>Recomposition foncière pour restructurer l'îlot en adéquation avec la proximité immédiate du pôle Gare</td> <td>1 689 m<sup>2</sup></td> <td>CU GPSEO</td> </tr> <tr> <td>LMU62</td> <td>LES MUREAUX</td> <td>Voirie - Projet Transport</td> <td>Prolongement de la rue de la Croix verte - Liaison douce</td> <td>8 013 m<sup>2</sup></td> <td>CU GPSEO</td> </tr> <tr> <td>LMU63</td> <td>LES MUREAUX</td> <td>Voirie - Projet Transport</td> <td>Élargissement du chemin agricole pour relier la futur voirie ZI Les Garennes à Bérégovoy</td> <td>1 893 m<sup>2</sup></td> <td>CU GPSEO</td> </tr> <tr> <td>LIM2</td> <td>LIMAY</td> <td>Stationnement</td> <td>Aménagement d'un espace public</td> <td>378 m<sup>2</sup></td> <td>CU GPSEO</td> </tr> <tr> <td>LIM3</td> <td>LIMAY</td> <td>Stationnement</td> <td>Aménagement parking près de la gendarmerie</td> <td>1 641 m<sup>2</sup></td> <td>CU GPSEO</td> </tr> <tr> <td>LIM11</td> <td>LIMAY</td> <td>Équipement public</td> <td>Groupe scolaire</td> <td>1 874 m<sup>2</sup></td> <td>Commune</td> </tr> <tr> <td>LIM20</td> <td>LIMAY</td> <td>Voirie - Projet Transport</td> <td>Espace vert et liaison piétonne</td> <td>6 543 m<sup>2</sup></td> <td>CU GPSEO</td> </tr> <tr> <td>LIM51</td> <td>LIMAY</td> <td>Environnement</td> <td>Espace vert et de loisirs en lien avec le chemin de halage</td> <td>8 022 m<sup>2</sup></td> <td>Commune</td> </tr> <tr> <td>MLJ13</td> <td>MANTES LA JOLIE</td> <td>Voirie - Projet Transport</td> <td>Boucle de liaison / Équipements publics</td> <td>1 117 m<sup>2</sup></td> <td>CU GPSEO</td> </tr> <tr> <td>MLJ23</td> <td>MANTES LA JOLIE</td> <td>Voirie - Projet Transport</td> <td>Aménagement angle Av. Pt Roosevelt / Rue E. Grave</td> <td>175 m<sup>2</sup></td> <td>CU GPSEO</td> </tr> <tr> <td>MLJ24</td> <td>MANTES LA JOLIE</td> <td>Voirie - Projet Transport</td> <td>Dorsale de l'agglomération</td> <td>8 619 m<sup>2</sup></td> <td>CU GPSEO</td> </tr> <tr> <td>MLJ26</td> <td>MANTES LA JOLIE</td> <td>Voirie - Projet Transport</td> <td>Création de voie - Quartier Lac des Pêcheurs</td> <td>1 236 m<sup>2</sup></td> <td>CU GPSEO</td> </tr> <tr> <td>MLJ27</td> <td>MANTES LA JOLIE</td> <td>Voirie - Projet Transport</td> <td>Élargissement Avenue du Président Roosevelt</td> <td>362 m<sup>2</sup></td> <td>CU GPSEO</td> </tr> <tr> <td>MLJ30</td> <td>MANTES LA JOLIE</td> <td>Voirie - Projet Transport</td> <td>Restructuration place de Laitre de Tassigny</td> <td>5 033 m<sup>2</sup></td> <td>CU GPSEO</td> </tr> <tr> <td>MLJ40</td> <td>MANTES LA JOLIE</td> <td>Équipement public</td> <td>Extension Centre Ladoumègue (rue de Lorraine)</td> <td>1 155 m<sup>2</sup></td> <td>Commune</td> </tr> <tr> <td>MLJ41</td> <td>MANTES LA JOLIE</td> <td>Équipement public</td> <td>Extension équipement enseignement supérieur (IUT)</td> <td>3 358 m<sup>2</sup></td> <td>CU GPSEO</td> </tr> <tr> <td>MLJ50</td> <td>MANTES LA JOLIE</td> <td>Voirie - Projet Transport</td> <td>Voie d'accès</td> <td>4 632 m<sup>2</sup></td> <td>CU GPSEO</td> </tr> <tr> <td>MLJ51</td> <td>MANTES LA JOLIE</td> <td>Voirie - Projet Transport</td> <td>Autoroute C13</td> <td>32 376 m<sup>2</sup></td> <td>CU GPSEO</td> </tr> <tr> <td>MLV2</td> <td>MANTES LA VILLE</td> <td>Voirie - Projet Transport</td> <td>Sente piétonnière pour accès au bois des Enfers</td> <td>1 070 m<sup>2</sup></td> <td>CU GPSEO</td> </tr> </tbody> </table> |                 |                           |  |                       |              |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              | Numéro                                   | Commune | Typologie | Destination | Superficie | Bénéficiaire | LMU53 | LES MUREAUX | Équipement public | Recomposition foncière en entrée de ville | 1 090 m <sup>2</sup> | Commune | LMU57 | LES MUREAUX | Équipement public | Équipement ou espace public à côté de la gare | 2 800 m <sup>2</sup> | Commune | LMU58 | LES MUREAUX | Voirie - Projet Transport | Création de voie ZA des Garennes | 1 396 m <sup>2</sup> | CU GPSEO | LMU59 | LES MUREAUX | Voirie - Projet Transport | Élargissement de voie rue Pierre Curie | 117 m <sup>2</sup> | CU GPSEO | LMU60 | LES MUREAUX | Environnement | Recomposition foncière de l'îlot stade | 1 106 m <sup>2</sup> | Commune | LMU61 | LES MUREAUX | Équipement public | Recomposition foncière pour restructurer l'îlot en adéquation avec la proximité immédiate du pôle Gare | 1 689 m <sup>2</sup> | CU GPSEO | LMU62 | LES MUREAUX | Voirie - Projet Transport | Prolongement de la rue de la Croix verte - Liaison douce | 8 013 m <sup>2</sup> | CU GPSEO | LMU63 | LES MUREAUX | Voirie - Projet Transport | Élargissement du chemin agricole pour relier la futur voirie ZI Les Garennes à Bérégovoy | 1 893 m <sup>2</sup> | CU GPSEO | LIM2 | LIMAY | Stationnement | Aménagement d'un espace public | 378 m <sup>2</sup> | CU GPSEO | LIM3 | LIMAY | Stationnement | Aménagement parking près de la gendarmerie | 1 641 m <sup>2</sup> | CU GPSEO | LIM11 | LIMAY | Équipement public | Groupe scolaire | 1 874 m <sup>2</sup> | Commune | LIM20 | LIMAY | Voirie - Projet Transport | Espace vert et liaison piétonne | 6 543 m <sup>2</sup> | CU GPSEO | LIM51 | LIMAY | Environnement | Espace vert et de loisirs en lien avec le chemin de halage | 8 022 m <sup>2</sup> | Commune | MLJ13 | MANTES LA JOLIE | Voirie - Projet Transport | Boucle de liaison / Équipements publics | 1 117 m <sup>2</sup> | CU GPSEO | MLJ23 | MANTES LA JOLIE | Voirie - Projet Transport | Aménagement angle Av. Pt Roosevelt / Rue E. Grave | 175 m <sup>2</sup> | CU GPSEO | MLJ24 | MANTES LA JOLIE | Voirie - Projet Transport | Dorsale de l'agglomération | 8 619 m <sup>2</sup> | CU GPSEO | MLJ26 | MANTES LA JOLIE | Voirie - Projet Transport | Création de voie - Quartier Lac des Pêcheurs | 1 236 m <sup>2</sup> | CU GPSEO | MLJ27 | MANTES LA JOLIE | Voirie - Projet Transport | Élargissement Avenue du Président Roosevelt | 362 m <sup>2</sup> | CU GPSEO | MLJ30 | MANTES LA JOLIE | Voirie - Projet Transport | Restructuration place de Laitre de Tassigny | 5 033 m <sup>2</sup> | CU GPSEO | MLJ40 | MANTES LA JOLIE | Équipement public | Extension Centre Ladoumègue (rue de Lorraine) | 1 155 m <sup>2</sup> | Commune | MLJ41 | MANTES LA JOLIE | Équipement public | Extension équipement enseignement supérieur (IUT) | 3 358 m <sup>2</sup> | CU GPSEO | MLJ50 | MANTES LA JOLIE | Voirie - Projet Transport | Voie d'accès | 4 632 m <sup>2</sup> | CU GPSEO | MLJ51 | MANTES LA JOLIE | Voirie - Projet Transport | Autoroute C13 | 32 376 m <sup>2</sup> | CU GPSEO | MLV2 | MANTES LA VILLE | Voirie - Projet Transport | Sente piétonnière pour accès au bois des Enfers | 1 070 m <sup>2</sup> | CU GPSEO |
| Numéro   | Commune         | Typologie                 | Destination  | Superficie            | Bénéficiaire |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              |  |         |           |             |            |              |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                           |                                  |                      |          |       |             |                           |  |                    |          |       |             |               |  |                      |         |       |             |                   |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |      |       |               |                                |                    |          |      |       |               |  |                      |          |       |       |                   |                 |                      |         |       |       |                           |                                 |                      |          |       |       |               |  |                      |         |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |                            |                      |          |       |                 |                           |  |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                   |   |                      |         |       |                 |                   |   |                      |          |       |                 |                           |              |                      |          |       |                 |                           |               |                       |          |      |                 |                           |   |                      |          |
| LMU53  | LES MUREAUX     | Équipement public         | Recomposition foncière en entrée de ville  | 1 090 m <sup>2</sup>  | Commune      |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              |  |         |           |             |            |              |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                           |                                  |                      |          |       |             |                           |  |                    |          |       |             |               |  |                      |         |       |             |                   |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |      |       |               |                                |                    |          |      |       |               |  |                      |          |       |       |                   |                 |                      |         |       |       |                           |                                 |                      |          |       |       |               |  |                      |         |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |                            |                      |          |       |                 |                           |  |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                   |   |                      |         |       |                 |                   |   |                      |          |       |                 |                           |              |                      |          |       |                 |                           |               |                       |          |      |                 |                           |   |                      |          |
| LMU57  | LES MUREAUX     | Équipement public         | Équipement ou espace public à côté de la gare  | 2 800 m <sup>2</sup>  | Commune      |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              |  |         |           |             |            |              |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                           |                                  |                      |          |       |             |                           |  |                    |          |       |             |               |  |                      |         |       |             |                   |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |      |       |               |                                |                    |          |      |       |               |  |                      |          |       |       |                   |                 |                      |         |       |       |                           |                                 |                      |          |       |       |               |  |                      |         |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |                            |                      |          |       |                 |                           |  |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                   |   |                      |         |       |                 |                   |   |                      |          |       |                 |                           |              |                      |          |       |                 |                           |               |                       |          |      |                 |                           |   |                      |          |
| LMU58  | LES MUREAUX     | Voirie - Projet Transport | Création de voie ZA des Garennes   | 1 396 m <sup>2</sup>  | CU GPSEO     |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              |  |         |           |             |            |              |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                           |                                  |                      |          |       |             |                           |  |                    |          |       |             |               |  |                      |         |       |             |                   |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |      |       |               |                                |                    |          |      |       |               |  |                      |          |       |       |                   |                 |                      |         |       |       |                           |                                 |                      |          |       |       |               |  |                      |         |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |                            |                      |          |       |                 |                           |  |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                   |   |                      |         |       |                 |                   |   |                      |          |       |                 |                           |              |                      |          |       |                 |                           |               |                       |          |      |                 |                           |   |                      |          |
| LMU59  | LES MUREAUX     | Voirie - Projet Transport | Élargissement de voie rue Pierre Curie   | 117 m <sup>2</sup>    | CU GPSEO     |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              |  |         |           |             |            |              |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                           |                                  |                      |          |       |             |                           |  |                    |          |       |             |               |  |                      |         |       |             |                   |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |      |       |               |                                |                    |          |      |       |               |  |                      |          |       |       |                   |                 |                      |         |       |       |                           |                                 |                      |          |       |       |               |  |                      |         |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |                            |                      |          |       |                 |                           |  |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                   |   |                      |         |       |                 |                   |   |                      |          |       |                 |                           |              |                      |          |       |                 |                           |               |                       |          |      |                 |                           |   |                      |          |
| LMU60  | LES MUREAUX     | Environnement             | Recomposition foncière de l'îlot stade   | 1 106 m <sup>2</sup>  | Commune      |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              |  |         |           |             |            |              |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                           |                                  |                      |          |       |             |                           |  |                    |          |       |             |               |  |                      |         |       |             |                   |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |      |       |               |                                |                    |          |      |       |               |  |                      |          |       |       |                   |                 |                      |         |       |       |                           |                                 |                      |          |       |       |               |  |                      |         |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |                            |                      |          |       |                 |                           |  |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                   |   |                      |         |       |                 |                   |   |                      |          |       |                 |                           |              |                      |          |       |                 |                           |               |                       |          |      |                 |                           |   |                      |          |
| LMU61  | LES MUREAUX     | Équipement public         | Recomposition foncière pour restructurer l'îlot en adéquation avec la proximité immédiate du pôle Gare | 1 689 m <sup>2</sup>  | CU GPSEO     |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              |  |         |           |             |            |              |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                           |                                  |                      |          |       |             |                           |  |                    |          |       |             |               |  |                      |         |       |             |                   |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |      |       |               |                                |                    |          |      |       |               |  |                      |          |       |       |                   |                 |                      |         |       |       |                           |                                 |                      |          |       |       |               |  |                      |         |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |                            |                      |          |       |                 |                           |  |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                   |   |                      |         |       |                 |                   |   |                      |          |       |                 |                           |              |                      |          |       |                 |                           |               |                       |          |      |                 |                           |   |                      |          |
| LMU62  | LES MUREAUX     | Voirie - Projet Transport | Prolongement de la rue de la Croix verte - Liaison douce   | 8 013 m <sup>2</sup>  | CU GPSEO     |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              |  |         |           |             |            |              |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                           |                                  |                      |          |       |             |                           |  |                    |          |       |             |               |  |                      |         |       |             |                   |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |      |       |               |                                |                    |          |      |       |               |  |                      |          |       |       |                   |                 |                      |         |       |       |                           |                                 |                      |          |       |       |               |  |                      |         |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |                            |                      |          |       |                 |                           |  |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                   |   |                      |         |       |                 |                   |   |                      |          |       |                 |                           |              |                      |          |       |                 |                           |               |                       |          |      |                 |                           |   |                      |          |
| LMU63  | LES MUREAUX     | Voirie - Projet Transport | Élargissement du chemin agricole pour relier la futur voirie ZI Les Garennes à Bérégovoy               | 1 893 m <sup>2</sup>  | CU GPSEO     |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              |  |         |           |             |            |              |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                           |                                  |                      |          |       |             |                           |  |                    |          |       |             |               |  |                      |         |       |             |                   |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |      |       |               |                                |                    |          |      |       |               |  |                      |          |       |       |                   |                 |                      |         |       |       |                           |                                 |                      |          |       |       |               |  |                      |         |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |                            |                      |          |       |                 |                           |  |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                   |   |                      |         |       |                 |                   |   |                      |          |       |                 |                           |              |                      |          |       |                 |                           |               |                       |          |      |                 |                           |   |                      |          |
| LIM2   | LIMAY           | Stationnement             | Aménagement d'un espace public   | 378 m <sup>2</sup>    | CU GPSEO     |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              |  |         |           |             |            |              |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                           |                                  |                      |          |       |             |                           |  |                    |          |       |             |               |  |                      |         |       |             |                   |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |      |       |               |                                |                    |          |      |       |               |  |                      |          |       |       |                   |                 |                      |         |       |       |                           |                                 |                      |          |       |       |               |  |                      |         |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |                            |                      |          |       |                 |                           |  |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                   |   |                      |         |       |                 |                   |   |                      |          |       |                 |                           |              |                      |          |       |                 |                           |               |                       |          |      |                 |                           |   |                      |          |
| LIM3   | LIMAY           | Stationnement             | Aménagement parking près de la gendarmerie   | 1 641 m <sup>2</sup>  | CU GPSEO     |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              |  |         |           |             |            |              |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                           |                                  |                      |          |       |             |                           |  |                    |          |       |             |               |  |                      |         |       |             |                   |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |      |       |               |                                |                    |          |      |       |               |  |                      |          |       |       |                   |                 |                      |         |       |       |                           |                                 |                      |          |       |       |               |  |                      |         |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |                            |                      |          |       |                 |                           |  |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                   |   |                      |         |       |                 |                   |   |                      |          |       |                 |                           |              |                      |          |       |                 |                           |               |                       |          |      |                 |                           |   |                      |          |
| LIM11  | LIMAY           | Équipement public         | Groupe scolaire  | 1 874 m <sup>2</sup>  | Commune      |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              |  |         |           |             |            |              |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                           |                                  |                      |          |       |             |                           |  |                    |          |       |             |               |  |                      |         |       |             |                   |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |      |       |               |                                |                    |          |      |       |               |  |                      |          |       |       |                   |                 |                      |         |       |       |                           |                                 |                      |          |       |       |               |  |                      |         |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |                            |                      |          |       |                 |                           |  |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                   |   |                      |         |       |                 |                   |   |                      |          |       |                 |                           |              |                      |          |       |                 |                           |               |                       |          |      |                 |                           |   |                      |          |
| LIM20  | LIMAY           | Voirie - Projet Transport | Espace vert et liaison piétonne  | 6 543 m <sup>2</sup>  | CU GPSEO     |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              |  |         |           |             |            |              |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                           |                                  |                      |          |       |             |                           |  |                    |          |       |             |               |  |                      |         |       |             |                   |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |      |       |               |                                |                    |          |      |       |               |  |                      |          |       |       |                   |                 |                      |         |       |       |                           |                                 |                      |          |       |       |               |  |                      |         |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |                            |                      |          |       |                 |                           |  |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                   |   |                      |         |       |                 |                   |   |                      |          |       |                 |                           |              |                      |          |       |                 |                           |               |                       |          |      |                 |                           |   |                      |          |
| LIM51  | LIMAY           | Environnement             | Espace vert et de loisirs en lien avec le chemin de halage   | 8 022 m <sup>2</sup>  | Commune      |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              |  |         |           |             |            |              |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                           |                                  |                      |          |       |             |                           |  |                    |          |       |             |               |  |                      |         |       |             |                   |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |      |       |               |                                |                    |          |      |       |               |  |                      |          |       |       |                   |                 |                      |         |       |       |                           |                                 |                      |          |       |       |               |  |                      |         |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |                            |                      |          |       |                 |                           |  |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                   |   |                      |         |       |                 |                   |   |                      |          |       |                 |                           |              |                      |          |       |                 |                           |               |                       |          |      |                 |                           |   |                      |          |
| MLJ13  | MANTES LA JOLIE | Voirie - Projet Transport | Boucle de liaison / Équipements publics  | 1 117 m <sup>2</sup>  | CU GPSEO     |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              |  |         |           |             |            |              |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                           |                                  |                      |          |       |             |                           |  |                    |          |       |             |               |  |                      |         |       |             |                   |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |      |       |               |                                |                    |          |      |       |               |  |                      |          |       |       |                   |                 |                      |         |       |       |                           |                                 |                      |          |       |       |               |  |                      |         |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |                            |                      |          |       |                 |                           |  |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                   |   |                      |         |       |                 |                   |   |                      |          |       |                 |                           |              |                      |          |       |                 |                           |               |                       |          |      |                 |                           |   |                      |          |
| MLJ23  | MANTES LA JOLIE | Voirie - Projet Transport | Aménagement angle Av. Pt Roosevelt / Rue E. Grave  | 175 m <sup>2</sup>    | CU GPSEO     |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              |  |         |           |             |            |              |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                           |                                  |                      |          |       |             |                           |  |                    |          |       |             |               |  |                      |         |       |             |                   |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |      |       |               |                                |                    |          |      |       |               |  |                      |          |       |       |                   |                 |                      |         |       |       |                           |                                 |                      |          |       |       |               |  |                      |         |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |                            |                      |          |       |                 |                           |  |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                   |   |                      |         |       |                 |                   |   |                      |          |       |                 |                           |              |                      |          |       |                 |                           |               |                       |          |      |                 |                           |   |                      |          |
| MLJ24  | MANTES LA JOLIE | Voirie - Projet Transport | Dorsale de l'agglomération   | 8 619 m <sup>2</sup>  | CU GPSEO     |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              |  |         |           |             |            |              |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                           |                                  |                      |          |       |             |                           |  |                    |          |       |             |               |  |                      |         |       |             |                   |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |      |       |               |                                |                    |          |      |       |               |  |                      |          |       |       |                   |                 |                      |         |       |       |                           |                                 |                      |          |       |       |               |  |                      |         |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |                            |                      |          |       |                 |                           |  |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                   |   |                      |         |       |                 |                   |   |                      |          |       |                 |                           |              |                      |          |       |                 |                           |               |                       |          |      |                 |                           |   |                      |          |
| MLJ26  | MANTES LA JOLIE | Voirie - Projet Transport | Création de voie - Quartier Lac des Pêcheurs   | 1 236 m <sup>2</sup>  | CU GPSEO     |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              |  |         |           |             |            |              |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                           |                                  |                      |          |       |             |                           |  |                    |          |       |             |               |  |                      |         |       |             |                   |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |      |       |               |                                |                    |          |      |       |               |  |                      |          |       |       |                   |                 |                      |         |       |       |                           |                                 |                      |          |       |       |               |  |                      |         |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |                            |                      |          |       |                 |                           |  |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                   |   |                      |         |       |                 |                   |   |                      |          |       |                 |                           |              |                      |          |       |                 |                           |               |                       |          |      |                 |                           |   |                      |          |
| MLJ27  | MANTES LA JOLIE | Voirie - Projet Transport | Élargissement Avenue du Président Roosevelt  | 362 m <sup>2</sup>    | CU GPSEO     |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              |  |         |           |             |            |              |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                           |                                  |                      |          |       |             |                           |  |                    |          |       |             |               |  |                      |         |       |             |                   |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |      |       |               |                                |                    |          |      |       |               |  |                      |          |       |       |                   |                 |                      |         |       |       |                           |                                 |                      |          |       |       |               |  |                      |         |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |                            |                      |          |       |                 |                           |  |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                   |   |                      |         |       |                 |                   |   |                      |          |       |                 |                           |              |                      |          |       |                 |                           |               |                       |          |      |                 |                           |   |                      |          |
| MLJ30  | MANTES LA JOLIE | Voirie - Projet Transport | Restructuration place de Laitre de Tassigny  | 5 033 m <sup>2</sup>  | CU GPSEO     |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              |  |         |           |             |            |              |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                           |                                  |                      |          |       |             |                           |  |                    |          |       |             |               |  |                      |         |       |             |                   |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |      |       |               |                                |                    |          |      |       |               |  |                      |          |       |       |                   |                 |                      |         |       |       |                           |                                 |                      |          |       |       |               |  |                      |         |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |                            |                      |          |       |                 |                           |  |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                   |   |                      |         |       |                 |                   |   |                      |          |       |                 |                           |              |                      |          |       |                 |                           |               |                       |          |      |                 |                           |   |                      |          |
| MLJ40  | MANTES LA JOLIE | Équipement public         | Extension Centre Ladoumègue (rue de Lorraine)  | 1 155 m <sup>2</sup>  | Commune      |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              |  |         |           |             |            |              |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                           |                                  |                      |          |       |             |                           |  |                    |          |       |             |               |  |                      |         |       |             |                   |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |      |       |               |                                |                    |          |      |       |               |  |                      |          |       |       |                   |                 |                      |         |       |       |                           |                                 |                      |          |       |       |               |  |                      |         |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |                            |                      |          |       |                 |                           |  |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                   |   |                      |         |       |                 |                   |   |                      |          |       |                 |                           |              |                      |          |       |                 |                           |               |                       |          |      |                 |                           |   |                      |          |
| MLJ41  | MANTES LA JOLIE | Équipement public         | Extension équipement enseignement supérieur (IUT)  | 3 358 m <sup>2</sup>  | CU GPSEO     |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              |  |         |           |             |            |              |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                           |                                  |                      |          |       |             |                           |  |                    |          |       |             |               |  |                      |         |       |             |                   |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |      |       |               |                                |                    |          |      |       |               |  |                      |          |       |       |                   |                 |                      |         |       |       |                           |                                 |                      |          |       |       |               |  |                      |         |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |                            |                      |          |       |                 |                           |  |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                   |   |                      |         |       |                 |                   |   |                      |          |       |                 |                           |              |                      |          |       |                 |                           |               |                       |          |      |                 |                           |   |                      |          |
| MLJ50  | MANTES LA JOLIE | Voirie - Projet Transport | Voie d'accès   | 4 632 m <sup>2</sup>  | CU GPSEO     |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              |  |         |           |             |            |              |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                           |                                  |                      |          |       |             |                           |  |                    |          |       |             |               |  |                      |         |       |             |                   |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |      |       |               |                                |                    |          |      |       |               |  |                      |          |       |       |                   |                 |                      |         |       |       |                           |                                 |                      |          |       |       |               |  |                      |         |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |                            |                      |          |       |                 |                           |  |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                   |   |                      |         |       |                 |                   |   |                      |          |       |                 |                           |              |                      |          |       |                 |                           |               |                       |          |      |                 |                           |   |                      |          |
| MLJ51  | MANTES LA JOLIE | Voirie - Projet Transport | Autoroute C13  | 32 376 m <sup>2</sup> | CU GPSEO     |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              |  |         |           |             |            |              |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                           |                                  |                      |          |       |             |                           |  |                    |          |       |             |               |  |                      |         |       |             |                   |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |      |       |               |                                |                    |          |      |       |               |  |                      |          |       |       |                   |                 |                      |         |       |       |                           |                                 |                      |          |       |       |               |  |                      |         |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |                            |                      |          |       |                 |                           |  |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                   |   |                      |         |       |                 |                   |   |                      |          |       |                 |                           |              |                      |          |       |                 |                           |               |                       |          |      |                 |                           |   |                      |          |
| MLV2   | MANTES LA VILLE | Voirie - Projet Transport | Sente piétonnière pour accès au bois des Enfers  | 1 070 m <sup>2</sup>  | CU GPSEO     |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |              |  |         |           |             |            |              |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                   |   |                      |         |       |             |                           |                                  |                      |          |       |             |                           |  |                    |          |       |             |               |  |                      |         |       |             |                   |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |       |             |                           |  |                      |          |      |       |               |                                |                    |          |      |       |               |  |                      |          |       |       |                   |                 |                      |         |       |       |                           |                                 |                      |          |       |       |               |  |                      |         |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |                            |                      |          |       |                 |                           |  |                      |          |       |                 |                           |   |                    |          |       |                 |                           |   |                      |          |       |                 |                   |   |                      |         |       |                 |                   |   |                      |          |       |                 |                           |              |                      |          |       |                 |                           |               |                       |          |      |                 |                           |   |                      |          |

| 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<br>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. |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |

| 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<br>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. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                   |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                   |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                   |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                   |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                   |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                   |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                   |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                   |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                   |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                   |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                   |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                   |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                   |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                   |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Limitier la hauteur du muret-bahut pour ne pas excéder 60cm voire 50cm pour des questions de proportions. Le mur doit aussi être qualitatif (matériaux...).

- Prévoir une réglementation pour les murs de soutènement pour l'intégration avec la clôture.
- Reprendre le PLU en vigueur pour la réglementation des voiries en impasse ainsi que pour les pentes d'accès aux garages.
- Imposer 50% des places de stationnement couvertes dans l'habitat individuel.
- Interdire la réalisation de places de stationnement commandées.
- Pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle, il serait souhaitable de faire évoluer le règlement de voirie au vu du nouveau zonage du PLUI afin d'éviter la création d'incohérences.

**Partie 2 : réglementation de zones :**

- Interdire l'implantation d'installations classées pour la protection de l'Environnement dans les zones principales d'habitation. Les autoriser uniquement en zone économique.
- Le règlement de la zone UCb est trop contraignant et ne permet pas la finalisation du projet de rénovation urbaine ni d'évolution des bâtis existants. Il convient de reclasser cette zone.
- Prévoir une réglementation moins restrictive en zone NE pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. En effet, la réglementation actuelle ne permet d'évolution des constructions existantes comme le stade Léo Lagrange, la piscine, le crématorium, l'aérodrome. De plus la réglementation de cette zone ne permet pas la réalisation de l'équipement sportif. De même, pour le règlement de la NP (réalisation d'une seconde chaufferie) et la zone NJ).
- Exclure des hauteurs les éléments techniques et les mentionnées dans l'ensemble des zones du PLU susceptibles d'accueillir des bâtiments collectifs.

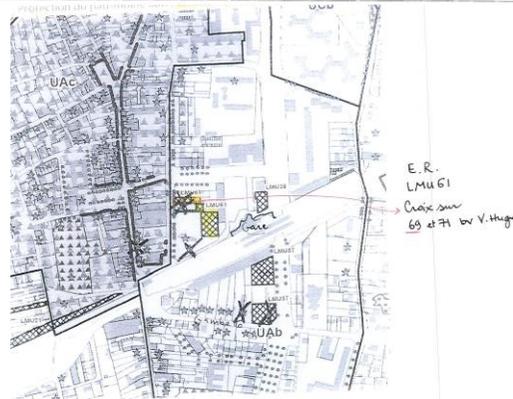
**Partie 3**  
Protection du patrimoine architectural et urbain

- Nous avons constaté des erreurs matérielles sur les fiches patrimoine qu'il conviendra de rectifier (tableau en annexe n°6).
- Lever les protections sur certains bâtiments en centre-ville pour permettre la réalisation du projet pôle gare : (plan en annexe n°7).
- Elargissement de l'ER LM57 sur les propriétés sises 15-17 rue Gambetta pour la réalisation du projet pôle gare (plan en annexe n°8).

**Partie 4**  
Annexes au règlement (ER, servitude de localisation)

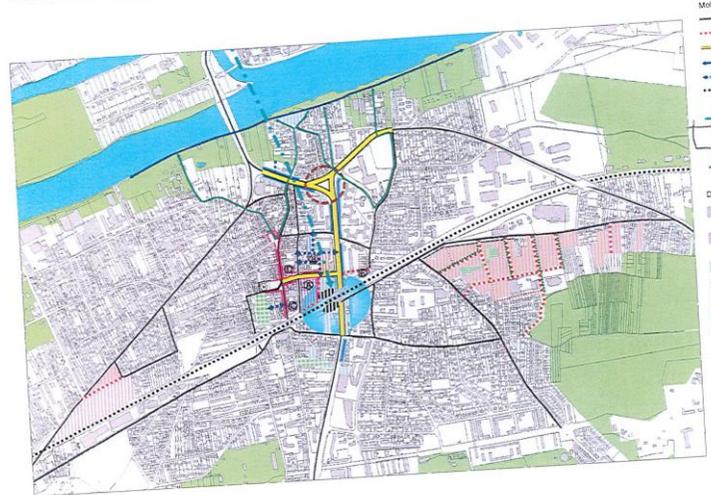
**Emplacements réservés :**

- Conserver l'ER LMU9 : rue Jean Cessou pour la réalisation de stationnement au bénéfice de la communauté urbaine (plan en annexe n°9).
- L'ER LMU 39 (prolongement de la rue de la Paix jusqu'à la Saïnc) 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

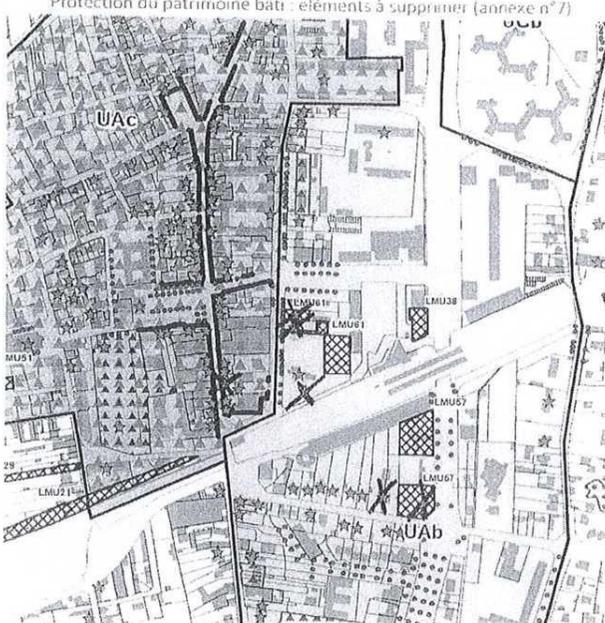


| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                                 | 19                            | 20              | Commentaires  | Avis et commentaires techniques du GPSEO |  |  |  |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------|---|--|--|--|--|
| ← Observations<br>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. |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |

LES MUREAUX - SECTEUR CENTRE - GARE - SCHEMA DES OAP



**LES MUREAUX**  
 Note du CAUE 78, interpellé par Mme Marie-Christine Midrouillet habitante des Mureaux.  
 Objet :  
 Demande de la mairie des Mureaux à la Communauté Urbaine du GPS&G 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 (réf. ; 78440-PAT-227)  
 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 projetée comme traitement de l'espace public et bâti pour le Boulevard Victor Hugo. Il reliait, à l'époque de l'essor de la villégiature, la gare au fleuve. Les cartes postales anciennes témoignent de l'importance

| 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<br>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>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&amp;O. Le CAIJE 78 a interrogé la Communauté urbaine sur ce dossier et rapporte les éléments suivants.</p> <p>Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement<br/>Protection du patrimoine bâti : éléments à supprimer (annexe n° 7)</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>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.</p> |  |  |
| Cour 56                           |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 | <p><b>La société LIDL a écrit</b> : Courrier identique au Mail 657 concernant une demande de passage de zone AV en zone constructible pour 40 ha d'entrepôts.</p>  | <p>Les parcelles sont actuellement en zone AV. Cette zone A correspond à des espaces destinés à l'exploitation agricole. L'objectif est de préserver et de valoriser les espaces dédiés à l'agriculture, tout en prenant en compte la gestion des constructions existantes, la réalisation d'infrastructures ainsi que la sensibilité des milieux. Il n'est pas envisagé un changement de zonage. Lorsque les études environnementales auront été réalisées, une procédure de déclaration de projet permettant la réalisation du projet pourra être déposée sur ce secteur. La déclaration de projet est une procédure permettant de mettre en compatibilité de manière simple et accélérée les documents d'urbanisme avec le projet. Dans tous les cas, la procédure de déclaration de projet fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées préalablement à la mise à l'enquête publique. Elle est selon le cas soumise à évaluation environnementale soit de manière systématique soit au cas par cas.</p> |  |
| Cour 57                           |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               | X               | <p><b>M. et Mme VIVIER ont écrit</b> : Je vous exprime mon plus profond désaccord sur la nouvelle orientation du PLUI de Bouafle. A ce titre je partage l'avis de l'association ALERTE BOUAFLE et je soutiens leur argumentaire.</p>   | <p>Les orientations d'aménagement et de programmation ont été définis grâce à une étude capacitaire sur la base des secteurs d'OAP identifiés par la commune dans son PLU actuel.</p>  |  |

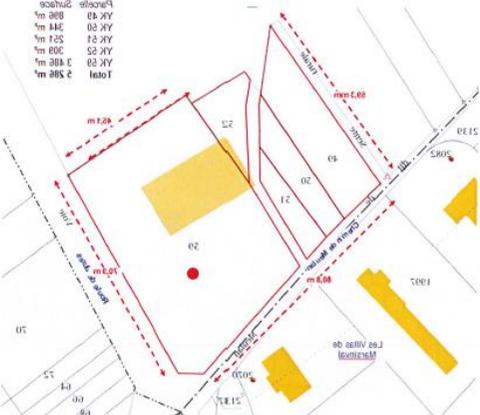
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                                 | 19                            | 20              | Commentaires | Avis et commentaires techniques du GPSEO   |  |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------|--------------|--|--|
| ← Observations<br>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'étude a permis de réduire le nombre et la surface des secteurs concernés, conformément aux orientations prises au PADD de réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles. L'étude ayant permis d'aboutir aux orientations du PLUi avait également pour but de générer des opérations d'aménagement qualitatives, notamment dans leur intégration à l'environnement.</p> <p>Suite à la promulgation de la loi Elan, la commune de Bouafle sort de l'unité urbaine de Paris pour la triennale en cours. Cependant ce périmètre est actualisé régulièrement, ainsi sans aucune production de logements sociaux, la commune serait rapidement de nouveau déficitaire. Il est donc pertinent de mettre en œuvre les mesures nécessaires à la réalisation de programme de qualité. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite Serizia couvre environ 2.4 ha répartis en 3 sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un premier secteur au nord d'environ 0.45ha prévoit l'accueil d'un programme immobilier d'ores et déjà possible au PLU en vigueur</li> <li>- Un second secteur central d'environ 1,7ha non ouvert à l'urbanisation est classé en zone Naturelles Valorisée jardin (NVj) pour 1.1ha et 0.6ha en urbanisation de long terme sans programmation spécifique. Ce secteur a donc vocation à préserver ce vaste espace naturel véritable vecteur de biodiversité.</li> <li>- Enfin, un secteur au sud de seulement 0.25ha est prévu pour la réalisation d'un programme immobilier d'une trentaine de logements. L'OAP veille à l'encadrement des hauteurs des constructions puisqu'il est prévu des constructions qui s'échelonne entre RDC et le R+1+C avec ponctuellement des hauteurs à R+2.</li> </ul> <p>Par ailleurs, l'ensemble des cours d'eau et des zones humides identifiées dans les documents cadres ont été reportées dans les secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation. L'OAP Sérizia prévoit des orientations en matière de qualité paysagère et environnementale qui pourront être</p> |  |

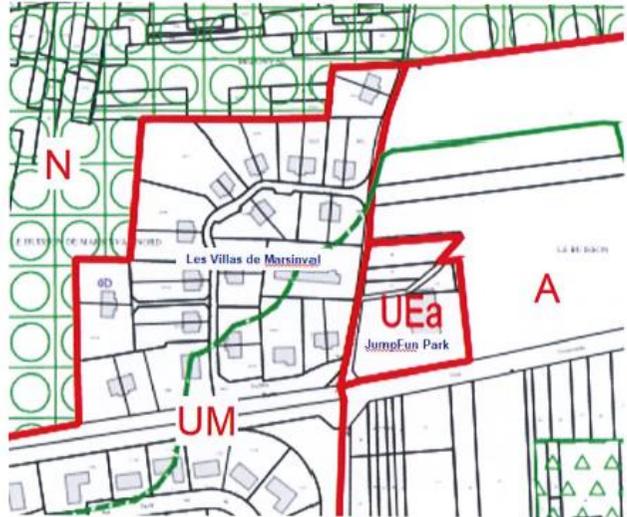
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                               | 19                            | 20              | Commentaires | Avis et commentaires techniques du GPSEO   |   |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|--------------|--|---|
| ← Observations<br>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.  |   |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |              | complétées à l'appui d'études complémentaires. La surface de l'OAP Fossé Maullet a été réduite afin de limiter la consommation des terres agricoles arables et de nouvelles orientations visent à s'assurer de la bonne insertion d'un futur projet dans l'environnement, notamment via des lisières paysagères. |   |
|                                      | Cour 58                |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |              | <b>M. LAROCHE (avocat) a écrit pour M. DIENNE D'HALLUIN</b> : Courrier identique au Mail 543   | La remarque porte sur la parcelle AM604 (UDa) non construite et couverte par le CIL à près de 80%. 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 25m à compter de la voie. Compte tenu de la configuration du terrain, le terrain AM604 n'est pas constructible car localisé en bande secondaire. Le CIL répond à la philosophie d'un cœur d'îlot toutefois le CIL sera modifié dans la version approbation du PLUI.  |
|                                      | Cour 59                |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |              | <b>Mme TIZON a écrit</b> : Courrier identique au Mail 516  | La zone NP 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 compatible avec le maintien de leur qualité, en lien avec l'orientation d'aménagement trame verte et bleue. La majeure partie de la propriété est localisée dans le secteur NPh qui correspond aux zones naturelles humides. Ce classement dans ce secteur NPh est conditionné par la présence de zones humides avérées de classe 2 confirmé par une cartographie de la DRIEE. La classe 3 a fait l'objet d'un classement en zone NV qui permet la gestion des constructions existantes à destination d'habitation. La proximité avec le cours d'eau à l'est est le témoin de l'existence éventuelle d'une zone humide. Maintien en NPh. Dans l'OAP TVB, la zone est identifiée comme "corridor à conforter". D'après la photographie aérienne l'espace semble être densément boisé, ce qui justifie un classement EBC. Quant au changement de zone de AU en NV, il vise 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<br>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.   |   |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |              | mieux protéger l'environnement et répond aux objectifs du PADD de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Pas de changement de zonage. Le mur d'enceinte est préservé en tant que continuité bâtie. L'objectif est de préserver les fronts bâtis homogènes (alignement harmonieux de façades), les éléments construits marquant qualitativement l'alignement (murs, portails, porches). S'agissant des ER, ils seront maintenus pour la réalisation d'aménagements paysagers (voir avec la commune). A propos de l'ER TSA15, il s'avère par ailleurs nécessaire de souligner le caractère impératif de la sécurité à assurer devant l'établissement de la "Ferme de l'Aubette" qui génère un trafic soutenu.   |   |
|                                      | Cour 60                |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               | X                                 |                              |                            | X                   |                       |                           |                                  |                               |                 |              | <p><b>M. SMATI a écrit :</b> Je vous écris suite à notre entretien en Mairie de Vernouillet le 6 juin en matinée, concernant la procédure de modification simplifiée du PLU de la ville de Vernouillet qui a remplacé l'ancien plan d'occupation des sols.</p> <p>Je suis le propriétaire de plusieurs parcelles de terrain à l'adresse ci-dessus, pour une surface totale de 5 286 m2, que j'ai achetées auprès de la famille de Jean-Michel Chauffour en 2003.</p> <p>Depuis les années 1930 il y a eu un hangar d'environ 530 m2 sur le terrain ainsi qu'un terrain de loisirs- en partie couvert, que j'ai exploités pendant les dernières 16 années en un parc multi jeux pour enfants : Jump Fun Park.</p> <p>J'ai 67 ans et je compte prendre ma retraite dans quelques années. D'autant que cette activité implique un travail épuisant et couvre à peine les frais engagés.</p> <p><b>MODIFICATION DE LA ZONE</b></p> <p>Ces terrains étaient classés dans la Zone NDa de l'ancien POS.<br/>Ceci est modifié en Zone UEa dans le nouveau PLU de Vernouillet.</p> <p>Dispositions applicables à la Zone UE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les grands secteurs d'équipements</li> <li>- Le règlement vise à permettre de conforter et développer les équipements de la commune.</li> <li>- Sous-secteur sur le site du Jump Fun Park - secteur UEa.</li> <li>- Ce secteur, en continuité directe avec l'espace agricole, n'a pas vocation à accueillir des constructions : il s'agit seulement de reconnaître des installations de loisirs existantes.</li> </ul> <p>Monsieur SMATI développe ensuite son argumentaire en rappelant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La loi SRU qui concerne Vernouillet dans son article 55, Vernouillet</li> </ul> | Il est compris de la demande qu'elle vise à demander le basculement de parcelles prévues en UEe au PLUj (actuellement en UEa au PLU) en zone UDc (actuellement en UM au PLU) pour la réalisation d'un programme de logements innovants. Cette demande ne paraît cohérente avec la vocation du secteur : - le quartier de Marsinval a été identifié comme un ensemble cohérent urbain ce qui implique le respect de l'organisation et de la volumétrie du lotissement. - la suppression de plus de 5 000 m² de foncier actuellement dédié à l'activité pour la création de logements à proximité immédiate de la zone agricole protégée n'est pas cohérent avec les objectifs du PLUj de préservation de l'emploi et de l'activité ou de densification raisonnée à proximité des principaux transports en commun ou axes de circulation. |

| 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<br>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>ne comptant que 22,8% de logements sociaux au lieu des 25% prévus par la loi.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le SDRIF : La gare de Vernouillet bénéficiera en 2023 d'une ligne RER en plus de son existante ligne SNCF. La gare se situe à 2,8kms du site Jump Fun Park. Le Préfet des Yvelines veut prioriser le développement des logements dans une zone proche de chaque nouveau hub important de transport de la ligne Eole. Le site de Jump Fun Park permettrait 2 Rue de Meulan à Marsinval, un développement important de logements dans un proche périmètre de la gare de Vernouillet.</li> <li>L'extension de la D154 : La mise en œuvre du plan régional « anti-bouchon » a identifié la nécessité de créer une nouvelle route entre Les Mureaux et Marsinval. Ceci sera une 2x2 voies qui passera au sud de Vernouillet et à 1,2 kms du site et permettra un accès facile, en transport en commun vers de la gare de Vernouillet.</li> </ul> <p>Monsieur SMATI propose que le site de Jump Fun Park soit classé dans une zone UM d'une façon similaire à son voisin, Les Villas de Marsinval. Dans l'objectif de donner une valeur ajoutée à l'environnement d'un habitat de logement contemporain à énergie positive, social. Un Projet innovant qui répond aux enjeux actuels dans ce quartier sans originalité en grande manque d'originalité urbaine.</p> <p>Ce nouvel espace de maisons verte agréable à vivre, fera référence pour le bien être en région. Energie à basse consommation avec une volonté d'innovation, géothermie, architecturale de murs- à toits végétalisés, panneaux solaires, récupérateur d'eau de pluie.</p> <p>(Actuellement un bassin d'eau pluviale existe sur une sente rurale de 50 m se déverse malencontreusement dans un champ sans, .... d'inondations et d'érosions).</p> <p>Ceci permettra le développement de maison durable, des logements à énergie positive en nombre pour satisfaire aux besoins de la Ville de Vernouillet dans un esprit conquérant d'innovation, de s'agrandir positivement dans le bien être en fonction de son statut de ville dynamique jeune bénéficiant d'une station du Grand Paris.</p> <p>En plus ceci permettrait le développement de logements dans un environnement privilégié, à côté de la ville de Vernouillet mais dans une zone semi-rurale.</p> <p>Le succès du développement du Domaine Les villas de Marsinval par Bouygues Immobilier en 2004 met en évidence la demande dans ce secteur.</p> <p>Le site du Jump Fun Park peut rectifier cette oublie.</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<br>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>En plus il peut être rapidement mis en travaux, ce qui permettra à une modification du zoning du PLU d'être mise en œuvre rapidement sans attendre un long délai.</p> <p>Ceci correspond aux consignes du SDRI qui prônent une transformation rapide en phase avec les nouvelles lignes de transport.</p> <p><b>PLAN DE SITUATION</b></p>  <p>Le plan de situation illustre une zone d'extension D154 (en rouge) et l'avenue de Bures (en orange). Des distances sont indiquées : 1,2 km, 2,2 km, et 4,5 km. Des symboles pour SNCF, RER, et E sont également présents.</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<br/>Courriers ou mails</p> | 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 | <p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>   |  |         |       |                    |       |                    |       |                    |       |                    |       |                      |       |                      |       |                      |  |
|  |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 | <p>PHOTO AERIEENNE</p>  <p>PLAN CADASTRAL</p>  <table border="1" data-bbox="1025 1066 1505 1481"> <tr> <td>Parcelle</td> <td>Surface</td> </tr> <tr> <td>AF 03</td> <td>208 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AF 04</td> <td>244 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AF 05</td> <td>207 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AF 06</td> <td>200 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AF 07</td> <td>3 498 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AF 08</td> <td>2 588 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>7 588 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> | Parcelle                                 | Surface | AF 03 | 208 m <sup>2</sup> | AF 04 | 244 m <sup>2</sup> | AF 05 | 207 m <sup>2</sup> | AF 06 | 200 m <sup>2</sup> | AF 07 | 3 498 m <sup>2</sup> | AF 08 | 2 588 m <sup>2</sup> | Total | 7 588 m <sup>2</sup> |  |
| Parcelle                                     | Surface                 |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |  |  |         |       |                    |       |                    |       |                    |       |                    |       |                      |       |                      |       |                      |  |
| AF 03  | 208 m <sup>2</sup>      |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |  |  |         |       |                    |       |                    |       |                    |       |                    |       |                      |       |                      |       |                      |  |
| AF 04  | 244 m <sup>2</sup>      |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |  |  |         |       |                    |       |                    |       |                    |       |                    |       |                      |       |                      |       |                      |  |
| AF 05  | 207 m <sup>2</sup>      |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |  |  |         |       |                    |       |                    |       |                    |       |                    |       |                      |       |                      |       |                      |  |
| AF 06  | 200 m <sup>2</sup>      |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |  |  |         |       |                    |       |                    |       |                    |       |                    |       |                      |       |                      |       |                      |  |
| AF 07  | 3 498 m <sup>2</sup>    |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |  |  |         |       |                    |       |                    |       |                    |       |                    |       |                      |       |                      |       |                      |  |
| AF 08  | 2 588 m <sup>2</sup>    |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |  |  |         |       |                    |       |                    |       |                    |       |                    |       |                      |       |                      |       |                      |  |
| Total  | 7 588 m <sup>2</sup>    |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |  |  |         |       |                    |       |                    |       |                    |       |                    |       |                      |       |                      |       |                      |  |

| 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>PLAN DE ZONAGE DU NOUVEAU PLU 2019</p>  <p>Le plan de zonage du nouveau PLU 2019 illustre un quartier résidentiel avec des zones d'habitat individuel (UM) et des zones d'habitat collectif (UEa) et d'habitat à loyer modéré (A). Les zones sont délimitées par des lignes rouges. Le quartier est nommé 'Les Villas de Marnival' et 'Jump'Un Park'. Des zones vertes (N) sont également indiquées.</p> |   |
| Cour 61                           |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | <b>Courrier de Monsieur SMATI</b> : scanné deux fois et identique au courrier 60   | cf. réponse courrier 60   |
| Cour 62                           |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | <b>Mme KIFANI a écrit</b> : Courrier identique au Mail 444   | L'OAP d'échelle communale des Gravois est une reprise du PLU actuel approuvé en 2014 mais également du POS dans lequel ce secteur est en PAE depuis le 18 septembre 1992 soit depuis plus de 27 ans. La commune de Mézières sur Seine fait partie des communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements locatifs sociaux. D'une façon générale, 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 mise en œuvre d'une OAP n'implique pas d'expropriation obligatoire, il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble avec des orientations portant sur un aménagement cohérent en lien avec le tissu environnant dont 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<br>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.   |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |              | phasage peut évoluer. Comme demandé dans l'avis communal, la notion de "culture maraichère" sera corrigée   |  |
|                                      | Cour 63                |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |              | <b>Monsieur Bernard PIGEON a écrit</b> : Courrier qui complète le Mail n°505 concernant l'OAP « Vente Bertine » à Orgeval   | 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.   |
|                                      | Cour 64                |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   | X                            |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | X            | <b>Madame Sarah NHASS a écrit</b> : Nous sommes une petite commune et le PLU proposé respectait les zones habitables, agricoles et naturelles.<br>En ce qui me concerne, mon terrain mesure 1 500m2.<br>J'ai fait l'objet d'une demande de vente par un promoteur qui incluait également 2 autres parcelles contiguës à la mienne pour construire petit immeuble d'habitations collectives.<br>J'ai accepté l'offre avec mes 2 voisins également propriétaires.<br>Malheureusement le projet n'a jamais trouvé « écho » auprès de la Mairie malgré plusieurs présentations en 2018 pour satisfaire les exigences du Maire, évoquant en dernier les règles du PLUI à respecter obligatoirement.<br>C'est là que nous avons découvert et constaté que des modifications ont été apportées uniquement sur notre zone pour Juziers.<br>Nous avons donc décidé d'aller en Mairie, mes voisins et moi-même, pour être reçu par Monsieur le Commissaire Enquêteur afin de comprendre ces nouvelles modalités.<br>Monsieur DANE nous a reçu et a été à notre écoute. Il a pu constater en se rendant sur le terrain d'une de mes voisines qu'il est possible de dire que la voie ferrée se trouvant derrière le terrain, les règles de hauteur sont trop restrictives côté Nord pour l'Avenue de Paris.<br>De plus, le terrain est en montée jusqu'à un talus qui s'adapte à la construction de petits bâtiments d'habitations collectives sans nuisance pour l'environnement.<br>J'ajouterai qu'il y a une très jolie vue sur la Seine et autre. | Les parcelles concernées sont actuellement en zone UDa2, dans laquelle les constructions bénéficient de dispositions différentes dès lors qu'il s'agit d'une opération comprenant des logements locatifs sociaux. Celles-ci seront basculer en UDa à l'approbation du PLUi conformément à l'avis de la commune. La hauteur maximale autorisée est de 12m et sera de 12,50m à l'approbation du PLUi le volume enveloppe toiture passant de 3m à 3,50m. Cependant, dans le cadre d'un PLU intercommunal et à ce titre, il doit y avoir une harmonie dans les paysages et les territoires. Au-delà de cela, c'est une volonté du conseil municipal que de contraindre la construction dans les entrées de la commune de Juziers, notamment près d'un monument classé, l'église St Michel. Il n'est donc pas envisagé de modifier le zonage ou le règlement. |

| 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<br>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>Nous sommes réellement pénalisés par les modifications de ce projet et cela nous porte préjudice.</p> <p>Nous souhaiterions que les nouvelles règles soient neutralisées, c'est pourquoi, nous vous laissons le soin d'examiner notre demande et restons à votre disposition pour répondre à vos questions.</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<br/>Courriers ou mails</p> | 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> |  |
|  |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |

| 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<br>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.  |   |
| Cour<br>65                           |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | X            | <p><b>M. et Mme TEIXEIRA ont écrit</b> : Nous vous exprimons notre plus profond désaccord sur la nouvelle orientation du PLUi de Bouafle. A ce titre nous partageons l'avis de l'association ALERTE BOUAFLE et nous soutenons leur argumentaire.</p> | <p>Les orientations d'aménagement et de programmation ont été définies grâce à une étude capacitaire sur la base des secteurs d'OAP identifiés par la commune dans son PLU actuel.</p> <p>L'étude a permis de réduire le nombre et la surface des secteurs concernés, conformément aux orientations prises au PADD de réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles.</p> <p>L'étude ayant permis d'aboutir aux orientations du PLUi avait également pour but de générer des opérations d'aménagement qualitatives, notamment dans leur intégration à l'environnement.</p> <p>Suite à la promulgation de la loi Elan, la commune de Bouafle sort de l'unité urbaine de Paris pour la triennale en cours. Cependant ce périmètre est actualisé régulièrement, ainsi sans aucune production de logements sociaux, la commune serait rapidement de nouveau déficitaire. Il est donc pertinent de mettre en œuvre les mesures nécessaires à la réalisation de programme de qualité.</p> <p>L'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite Serizia couvre environ 2.4 ha répartis en 3 sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un premier secteur au nord d'environ 0.45ha prévoit l'accueil d'un programme immobilier d'ores et déjà possible au PLU en vigueur</li> <li>- Un second secteur central d'environ 1,7ha non ouvert à l'urbanisation est classé en zone Naturelles Valorisée jardin (NVj) pour 1.1ha et 0.6ha en urbanisation de long terme sans programmation spécifique. Ce secteur a donc vocation à préserver ce vaste espace naturel véritable vecteur de biodiversité</li> <li>- Enfin, un secteur au sud de seulement 0.25ha est prévu pour la réalisation d'un programme immobilier d'une trentaine de logements. L'OAP veille à l'encadrement des hauteurs des constructions puisqu'il est prévu des constructions qui s'échelonne entre RDC et le R+1+C avec ponctuellement des hauteurs à R+2</li> </ul> <p>Par ailleurs, l'ensemble des cours d'eau et des zones humides identifiées dans les documents cadres ont</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<br>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.   |   |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                   |                               |                 |              | été reportées dans les secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation. L'OAP Sérizia prévoit des orientations en matière de qualité paysagère et environnementale qui pourront être complétées à l'appui d'études complémentaires. La surface de l'OAP Fossé Maullet a été réduite afin de limiter la consommation des terres agricoles arables et de nouvelles orientations visent à s'assurer de la bonne insertion d'un futur projet dans l'environnement, notamment via des lisières paysagères.  |   |
|                                      | Cour 66                |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               | X                                 |                              |                            |                     | X                     |                           |                                   |                               |                 |              | <p><b>Maître ROCHEFORT a écrit :</b><br/> Agissant en tant que <b>Conseil de Monsieur et Madame Jacques BIRON</b>, demeurant 19, rue Jules Ferry 78520 FOLLAINVILLE DENNEMONT, je viens par la présente déposer en leur nom et pour leur compte les observations suivantes dans le cadre de l'enquête publique dont vous avez la charge, pour l'élaboration du PLUI de GPSEO :</p> <p>1. Monsieur et Madame BIRON m'ont exposé que :</p> <p>Depuis le 9 juin 1972, Monsieur et Madame BIRON sont propriétaires de plusieurs parcelles cadastrées sections AL 161, 267 et 183, sises 19 rue Jules Ferry (en face du n° 19 pour la parcelle AL 183) à Follainville Dennemont.</p> <p>La commune a racheté la parcelle AL 185, voisine à leur parcelle AL 183, et entend favoriser l'urbanisation des parcelles 183, 184, 185 et 186 (surface totale de l'ensemble d'un peu plus de 3800 m<sup>2</sup>), alors que ces quatre parcelles sont frappées de plus d'un emplacement réservé à l'alignement, depuis plus de 40 ans, pour l'aménagement du carrefour Croix de Mantes, Jules Ferry.</p> <p>La parcelle AL 183, de 851 m<sup>2</sup> de surface appartenant à Monsieur et Madame BIRON, ne supporte aucune construction et ne connaît aucune affectation, autre que celle d'être un jardin d'agrément et d'accueillir un parking bitumé sur les 100 premiers m<sup>2</sup> environ de sa surface à compter de l'alignement ; la parcelle est utilisée comme parking par Monsieur et Madame BIRON. La parcelle AL 183 est actuellement classée en zone UG dans le PLU approuvé le 21 décembre 2012, modifié le 21 mai 2013 et 26 novembre 2015, et donc frappée d'un emplacement réservé F8 (PLU 2013), pour « l'aménagement paysager de l'intersection Croix de Mantes/Jules Ferry », pour les 120 premiers m<sup>2</sup> environ de surface, au droit de l'alignement, à l'instar des parcelles voisines, 184, 185 et 186 qui sont frappées de la même réserve, pour l'aménagement du même carrefour; toutes ces parcelles font d'ailleurs l'objet de cette réserve depuis 1992 ; la</p> | La contribution concerne essentiellement la parcelle AL 183. La parcelle AL 183 est en zone Ap du PLUI. Cette zone correspond à des espaces agricoles sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique. L'objectif est de conserver ces espaces dans leur vocation agricole tout en les protégeant de tout usage, utilisation des sols ou construction qui ne serait pas compatible avec la préservation de leur qualité, en lien avec l'orientation d'aménagement d'une trame verte et bleue. L'enquête publique n'a pas vocation à répondre à des intérêts privés. Défavorable au changement de zonage conformément aux orientations du PADD de lutte contre l'étalement urbain. Quant à l'emplacement réservé FDE 108 situé sur la parcelle AL 183, il reprend un ER déjà existant au PLU de la commune dont l'objet est l'aménagement paysager de l'intersection Croix de Mantes / Jules Ferry. Etant précisé que la commune s'est déjà portée acquéreuse de la parcelle voisine AL 185 dans le cadre de ce même projet. |

| 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<br>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>parcelle ALI 83 n'a jamais été exploitée depuis au moins plus de 40 ans, et a toujours été classée en zone urbaine.</p> <p>Le 21 septembre 2013, il était d'ailleurs proposé à la commission travaux du conseil municipal de Follainville Dennemont un projet intégrant la parcelle AL 183 aux autres parcelles AL 184, 185 et 186, pour constituer l'assiette d'un « terrain à bâtir 3366 m<sup>2</sup> », le tout devant accueillir 5 ou 6 pavillons.</p> <p>Par une délibération n° CC_2016_04_14_22 du 14 avril 2016, le conseil communautaire de GPSEO fixait les modalités de collaboration avec les communes membres dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).</p> <p>Par une délibération n° CC_2016_04_14_23 du 14 avril 2016, le conseil communautaire prescrivait l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPSEO) et fixant les modalités de concertation avec la population.</p> <p>Les objectifs poursuivis étaient les suivants :</p> <p>« - Préparer le territoire à l'arrivée du RER EOLE, prolongement du RER Magenta — Marnes via La Défense à l'horizon 2024 ;</p> <p>Mettre en valeur la Seine de Mousseaux-sur-Seine ~ Conflans-Sainte-Honorine, comme fil conducteur du projet de territoire ;</p> <p>Répondre à l'enjeu de cohésion territoriale entre espaces urbanisés le long de la vallée de la Seine et espaces naturels et agricoles des plateaux et coteaux, en lien avec le PNR du Vexin ;</p> <p>Présenter la vocation agricole du territoire</p> <p>Assurer une répartition équilibrée de l'habitat sur l'ensemble du territoire ;</p> <p>Intégrer les grands Quartiers Politique de la Ville ;</p> <p>Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti ;</p> <p>Préserver les centres des villes principales et centres des villages ;</p> <p>Maintenir les grands sites industriels ;</p> <p>Développer une stratégie d'implantation commerciale équilibrée ;</p> <p>Accueillir dans des conditions optimisées le développement économique dans sa diversité ;</p> <p>Assurer la mise en œuvre des prescriptions légales,</p> <p>Outre ces objectifs, ce PLUi confortera et facilitera la mise en œuvre des projets structurants d'aménagement et de développement du territoire comme les sites portuaires, le campus PSG, les quartiers de gare Eole, les secteurs d'Opération d'intérêt National mais aussi des projets d'aménagements d'initiative publique et permettra la mise en œuvre des projets notamment identifiée au PLHi arrêté en conseil communautaire du 27 septembre 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<br>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>Par une délibération n° CC_2017_03_23_01 du 23 mars 2017, le conseil communautaire procédait au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la communauté urbaine GPSEO.</p> <p>Par une délibération du 30 Mai 2017, le conseil municipal de Follainville Dennemont actait le débat sur les orientations générales du PADD de GPSEO.</p> <p>Par une délibération du 19 décembre 2017, le conseil municipal de Follainville Dennemont décidait « de prendre en considération le périmètre PE F5 selon les plans annexés à ladite délibération » après avoir considéré que « - Follainville-Dennemont a construit de 2012 à 2017, en cinq ans, près de 300 logements dont 212 sociaux en augmentant de 45 % le nombre de logements sur la commune. Nous devons nous donner les moyens de ralentir et réguler la construction sur notre commune pour ne pas avoir à agrandir un certain nombre d'équipement publics, scolaires et périscolaires en particulier ce que nous avons déjà fait durant ces cinq dernières années. Nous devons également prioriser certaines actions comme la réalisation des 43 logements sociaux sous forme de résidence sur le Site EMMAUS. - Dans les secteurs importants en taille à l'échelle de nos villages, il est indispensable que les projets qui pourront nous être présentés soient en harmonie avec le bâti existant, en cohérence avec le maillage routier déjà présent, prévoient les éventuelles nouvelles voies nécessaires, les paysagements, la mise en place d'éléments de sécurité routière et les zones de stationnement suffisantes.</p> <p>Le secteur « intersection Croix de Mantes/Jules Ferry » est actuellement classé au P.L.U. en zone UG. _</p> <p>Il est constitué des parcelles cadastrées section AL n 183, 184, 185 e 186 pour une superficie totale de 3 366 m2. Il est constitué uniquement d'un ensemble en jardins ouverts en pentes douces. Adossé au village ancien de Follainville, il donne sur 35 mètres de façade, rue Jules Ferry face à son intersection avec la rue de la Croix de Mantes. Ce secteur constitue également une deuxième entrée du village en venant de Fontenay-Saint-Père. Ce secteur doit être maîtrisé totalement pour plusieurs raisons essentielles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le bâti qui sera réalisé doit s'insérer harmonieusement en transition entre une zone pavillonnaire de grandes surfaces et le village existant très dense, ce que ne permet pas de réaliser le parcellaire existant (4 bandes de terrain allant de 4 mètres de façades à 17 mètres).</li> <li>- Dans le secteur ancien immédiatement mitoyen se posent de nombreux problèmes de stationnement liés à l'exiguïté des rues (largeurs inférieures à 5 mètres), à la nature du bâti ancien qui ne permet pas aux propriétaires</li> </ul> |  |

| 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<br>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 garer leurs voitures à l'intérieur de leurs propriétés. Une offre de stationnement doit être proposée dans le futur périmètre d'étude. Pour répondre à ce besoin prégnant, le conseil municipal dans sa séance du 17 janvier 1992 lors de l'approbation du POS avait créé une réserve d'équipement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La rue Jules Ferry présente dans ce secteur une ligne très droite de 350 mètres de longueur. L'intersection avec la rue de la Croix de Mantes est dangereuse du fait de l'absence de visibilité pour les véhicules arrivants de la rue de la Croix de Mantes. Des stops ont été posés mais il sera préférable pour l'avenir de détourner la voie Jules Ferry pour créer naturellement un ralentissement obligé. (...) » : <i>le projet communal est bien de réserver les parcelles AL183 à 186 à l'urbanisation.</i></li> </ul> <p>Par une délibération CC 2018 12 33 du 11 décembre 2018, le conseil communautaire de GPSEO tirait le bilan de la concertation,<br/>Par une délibération CC_2018_12_34 du 11 décembre 2018, le conseil communautaire de GPSEO arrête le projet de PLUI.<br/>Or, 2° Sur le contenu de projet de révision actuelle du PLU pour la parcelle AL 183<br/>Le projet de révision du PLU arrêté prévoit concernant la parcelle AL 183 de Monsieur et Madame BIRON :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le classement AP de la Parcelle, zone agricole protégée, donc le règlement ne permet aucune construction, en dehors d'un petit abri pour animal.</li> <li>- Le maintien de l'emplacement réservé (FDE 108), pour une surface de 609 m<sup>2</sup>, « <i>Aménagement paysager de l'intersection Croix de Mantes / Jules Ferry</i> » et au bénéfice de la commune.</li> </ul> <p>3°) Sur les demandes de Monsieur et Madame BIRON<br/>Monsieur et Madame BIRON demandent que leur parcelle AL 183 soit maintenue et classée en zone urbaine (en zone UDa sinon UAd) et que l'emplacement réservé soit supprimé.<br/>En effet,<br/><b>a)</b> Sur le classement erroné en zone PA et son nécessaire classement en zone Urbaine<br/><i>Le règlement du PLUI définit la zone AP (à partir de la page 233) comme correspondant : « à des espaces agricoles sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique. L'objectif est de conserver ces espaces dans leur vocation agricole tout en les protégeant de tout usage, utilisation des sols, construction ou activité qui ne serait pas compatible avec la préservation de leur qualité, en lien avec l'orientation d'aménagement</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<br>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>trame verte et bleue » ; le règlement ne permet plus aucune constructibilité pour cette parcelle qui était classée en zone urbaine depuis plus de 40 ans. Or,</p> <p>Le territoire de GPSEO comprend déjà : « 3/4 d'espace naturel - 20.000 hectares d'espaces naturel 39% -18.900 hectares d'espaces agricoles 37% » (RP 1-1 page 9).</p> <p>Les surfaces des zones U ont augmenté.</p> <p>La carte présentée dans le RP 1-2 montre que la Commune de Follainville Dennemont n'a presque pas participé à la consommation d'espace agricole ou naturel pour urbaniser les dix dernières années (page 11)</p> <p>Pourtant, la population du secteur Ouest du territoire de GPSEO augmente et la construction de logements doit donc suivre : « le secteur Ouest (+1%/an), (...) des besoins en logements croissants pour ne pas perdre d'habitants (point-mort) » (RP 2-1 Diag à partir de la page 97) et « La construction en extension urbaine reste à optimiser en matière de densité. » (RP 2-1 Diag à partir de la page 98) : il manque 133 logements sociaux à Follainville (RP 2-1 Diag à partir de la page 99 et 100), alors que « le parc privé représente 72% du parc existant de GPS&amp;O et 72% des nouveaux logements depuis 2006. Son développement au sein des quartiers d'habitat social est un levier important pour favoriser de la mixité sociale. » ; « Le suivi du parc privé est un enjeu majeur pour GPS&amp;O » : «Le développement d'une offre privée et sa commercialisation est un enjeu majeur pour ne pas voir croître de nouveau le poids du parc social compte tenu des difficultés du marché immobilier et des obligations SRU» ((RP 2-1 Diag à partir de la page 106)</p> <p>Ainsi, la configuration de la parcelle AL 183, sa situation et son utilisation imposent son maintien en zone U, au risque de rompre le principe d'équilibre et de discriminer le territoire : le classement de la parcelle en zone AP est une discrimination faite aux milieux ruraux, qui subissent ainsi une double peine, en voyant leur parcelle U reclasser en zone A, alors qu'ils ont été les moins consommateurs d'espaces à urbaniser, ces consommateurs ayant été les villes bien urbanisées à l'Est et le long de la Seine, villes les plus importantes du territoire, et que le PLU arrêté, s'il réduit le nombre de zones AU, augmente le nombre de zones U :</p> <p>Dans ces conditions, le classement de la parcelle AL 183 en Agricole répond à un objectif de rééquilibrage compensant la réduction des zones AU et l'augmentation des zones U, et non à un objectif de protection ou de valorisation d'une prétendue parcelle agricole dont elle n'a aucune caractéristique.</p> <p>De plus,</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<br>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>Comme cela ressort de la photo aérienne (jointe) et du plan de zonage arrêté du PLUI, la parcelle AL 183 est un simple jardin d'agrément d'à peine 800 m<sup>2</sup>, bitumé et servant de parking dans ses 10 premiers mètres à l'alignement : la parcelle AL 183 n'a aucune valeur paysagère particulière et ne représente aucun potentiel agricole compte tenu de sa situation, elle est insérée dans du bâti, et de sa très faible superficie, même si elle devait être réunie aux parcelles 184, 185 et 186 (3600 m<sup>2</sup> en tout) :</p> <p><i>Or, pour le PADD, le classement agricole doit avant tout viser l'objectif [...] de la valoriser : production agricole. » (PADD (page 15), et l'urbanisation doit se faire « en densifiant les secteurs déjà construits (dents creuses, friches) » (PADD page 22), avec « une urbanisation des gisements fonciers dans le tissu urbain constitué » (page 54), « en privilégiant l'intensification urbaine dans les enveloppes urbaines existantes » (page 66).</i></p> <p>C'est exactement la situation de la parcelle AL 183 :</p> <p>La parcelle AL 183 n'est pas exploitée et est équipée : elle est bordée au Sud par la route, bordée à l'Ouest par la zone bâtie UAd (cœur de Village Hameaux) et bordée à l'Est par la zone bâtie UDa (pavillonnaires diversifiés). La parcelle AL 183 est manifestement une dent creuse, une friche urbaine ; elle fait partie d'une zone urbaine depuis plus de 40 ans ; elle appartient ainsi au front bâti, et constitue de plus une seconde entrée de ville ; c'est d'ailleurs la raison pour laquelle, elle était et a toujours été classée en zone urbaine antérieurement.</p> <p>Dans ces conditions, la parcelle AL 183 constitue sans aucun doute possible une friche urbaine, une partie déjà urbanisée de la commune.</p> <p>Le SDRIF classe d'ailleurs la parcelle en « espace urbain à optimiser », ce qui est conforme à la vocation existante de la parcelle : Follainville Dennemont est pastillé par les sigles d'« Espace urbanisé à optimiser », justement au droit de votre parcelle ALI 83, avec une pastille pour un Secteur d'urbanisation préférentielle, pour un potentiel d'environ 25 hectares. Follainville Dennemont fait également partie des communes concernées par une augmentation minimum de 10% de la densité (RP 2-1 Diag)</p> <p>De plus, selon le SDRIF, les espaces urbanisés sont constitués :</p> <p>« • des espaces accueillant de l'habitat, de l'activité économique et des équipements ;<br/>* des espaces ouverts urbains, tels que les espaces verts publics, les jardins privés, les jardins familiaux, les friches urbaines, etc » (Orientations SDRIF page 26)</p> <p>Le SDRIF précise encore que :</p> <p>- «La priorité est donnée à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, et donc au développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés. Les documents d'urbanisme</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<br>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.  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |              | doivent accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire. (...) Il conviendra de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines, etc. ;</li> <li>• favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines » (<i>Orientations SDRIF page 25</i>)</li> </ul> - « Pour éviter le mitage des espaces agricoles, boisés et naturels, l'urbanisation doit se faire en continuité de l'espace urbanisé existant » ( <i>Orientations SDRIF page 29</i> ). <p>Dès lors, un classement de la parcelle AL 183 en zone U, compte tenu de sa position de dent creuse et friche urbaine au sein de parcelles urbanisées, n'est pas incompatible avec le SDRIF, et exactement conforme à ces orientations ; au contraire, un classement de la parcelle en zone A viendrait contredire ses préconisations, son objectif d'optimisation de l'espace urbain, et d'exploitation des friches et enclaves urbaines : la parcelle AL 183 est un espace déjà urbanisé par son parking bitumé, équipé, enclave urbaine, entourée de parcelles bâties et à ce titre elle doit être privilégiée pour l'extension de l'urbanisation, alors qu'elle ne présente aucune valeur naturelle paysagère et n'est pas exploitée comme terrain agricole, sa petite surface ne présentant aucune utilité à ce titre.</p> <p>Un classement en zone U s'impose au regard du SDRIF et n'est pas incompatible avec le PNR puisque la parcelle est en secteur blanc du PNR (PADD page 66 et carte du PNR jointe)</p> <p>La parcelle AL 183 n'appartient enfin à aucune trame verte et n'est couverte par aucune protection particulière,</p> <p><b>b)</b> Sur la suppression de l'emplacement réservé</p> <p>La parcelle AL 183 voit maintenu l'emplacement réservé (FDE 108), pour une surface de 609 m<sup>2</sup> pour la totalité de l'emplacement réservé, et de 120m<sup>2</sup> environ pour la seule parcelle AL 183, et ce pour l'« <i>Aménagement paysager de l'intersection Croix de Mantes /Jules Ferry</i> » et au bénéfice de la commune.</p> <p>Or, cet emplacement réservé est maintenu depuis plus de 40 ans, alors que la commune a elle-même des projets d'urbanisation.</p> <p>Le choix de l'emplacement réservé est totalement disproportionné mais l'idée d'un aménagement de carrefour ;</p> <p>Un tel projet paraît surdimensionné et la commune n'a aucun projet abouti.</p> <p>D'ailleurs la commune reconnaît elle-même que la mise en place d'un stop est suffisante ; en tout état de cause, la mise en place d'un dispositif simple (un miroir) rendrait le carrefour totalement sûr.</p> <p>L'emplacement réservé n'a aucune raison objective d'être maintenu, depuis</p> |  |

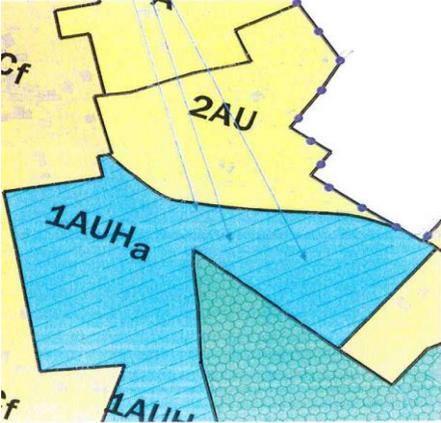
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                               | 19                            | 20              | Commentaires  | Avis et commentaires techniques du GPSEO  |  |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|---|---|--|
| ← Observations<br>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. |   |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | toutes ces années, et la réserver sera donc supprimée.<br>P.J. : PJ/ photo Géoportail + carte PNR   |   |  |
|                                      | Cour 67                |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               | X                                 |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |   | <p><b>MAITRE COUTADEUR (DE DROUOT Avocats) a écrit :</b></p> <p>Je me permets d'intervenir auprès de vous en ma qualité de <b>Conseil de Monsieur Antoine DA COSTA</b>, 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> <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"> <li>- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, ainsi que celles qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;</li> <li>- Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination ;</li> <li>- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage, dès lors que : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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,</li> <li>• 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.</li> <li>• Les abris pour animaux, hormis ceux nécessaires à l'exploitation agricole, dès lors que leur emprise au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup> par terrain ;</li> <li>• Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics ;</li> <li>• Les autres constructions à destination d'équipements collectifs ou à des services publics.</li> </ul> </li> </ul> <p>Dans la zone NP sont seulement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les</li> </ul> | Identique contribution registre papier et mail 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 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 |

| 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<br>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>constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;</li> <li>- Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination ;</li> <li>- Les abris pour animaux, dès lors que leur emprise au sol est limitée à 20m<sup>2</sup> par terrain ;</li> <li>- Les affouillements ou exhaussements des sols ;</li> <li>- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage, dès lors que : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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,</li> <li>• 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.</li> </ul> </li> </ul> <p>Il résulte de ce qui précède que le projet de PLU arrêté rend les parcelles de M. 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> <ol style="list-style-type: none"> <li>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 ;</li> <li>2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;</li> <li>3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;</li> <li>4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles;</li> <li>5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».</li> </ol> <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> |  |

| 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<br>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"> <li>- La communauté urbaine GPSEO ne s'est jamais prévaluée, au cours de la procédure, d'une quelconque valeur écologique des parcelles qui justifierait leur classement en zone N ;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- Elles jouxtent la zone Uda qui correspond à une zone à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel ;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- 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.</li> </ul> <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° 2 12 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> |  |

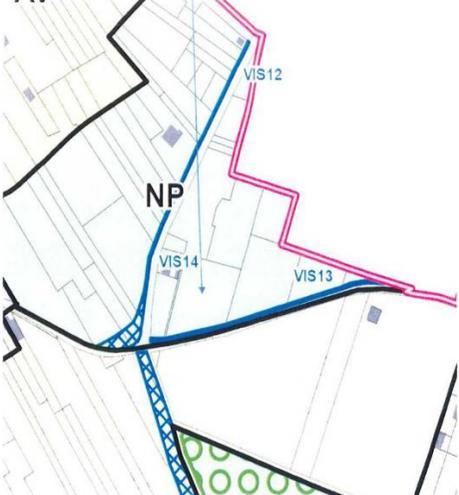
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                               | 19                            | 20              | Commentaires   | Avis et commentaires techniques du GPSEO  |   |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|--|---|---|
| ← Observations<br>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.  |   |   |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | 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 logements en compatibilité avec les documents supra communaux et particulièrement le SDRIF.<br>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. |   |   |
|                                      | Cour 68                |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               | X                                 | X                            |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |  | <p><b>L'indivision MUSCILLO a écrit :</b> Nous sommes propriétaires d'un terrain situé au 94 rue des Anglais à Conflans Ste Honorine, cadastré section AK 666, AK 667 et AK 670.<br/>Ce terrain est classé en espace boisé zone verte NJ (Naturel parc et Jardin public), voir le plan cadastral ci-joint.<br/>En 2015, ce terrain a fait l'objet dans le cadre de la succession d'une expertise et nous avons mandaté un expert agréé auprès des Tribunaux afin de chiffrer la valeur de ce terrain. (Voir le rapport de l'expert ci-joint).<br/>Un certificat d'urbanisme opérationnel a été délivré pour la construction de deux pavillons. Or, actuellement le terrain n'a pas changé de destination et il est devenu inconstructible (voir les pièces de refus).<br/>Nous tenons à souligner que sur ce terrain, il n'y a aucun élément de paysage, aucun arbre, il n'y a rien à protéger et à mettre en valeur, le terrain est nu de toute végétation. Seul un hangar de 200 m<sup>2</sup> a été construit il y a plus de 30 ans sur ce terrain (voir photos du terrain et abords ci-jointes).<br/>Aussi, nous vous demandons le reclassement de ce terrain en zone pavillonnaire constructible.<br/>Nous espérons être entendus et que ce terrain ne sera pas laissé à l'abandon et en friche.<br/>PJ : les documents annoncés ci-dessus sont fournis.</p> | Au PLU, la parcelle AK670 était classée en zone UC. Les parcelles AK666 et 667 étaient classées en zone UC et couvertes dans leur intégralité par une protection paysagère rendant impossible toute nouvelle construction. Au PLUI, les parcelles AK 667 et AK 670 sont classées en zone UDa. La parcelle AK666 est classée en NJ. Le PLUI a entériné la situation actuelle par la mise en place d'un zonage NJ sur le Bois des Hautes Roches. Néanmoins, une évolution du zonage est envisagée pour la parcelle AK666. Par ailleurs, il est précisé que dans le cadre de la délibération du Conseil Municipal en date du 18 février 2019, la Commune a sollicité un assouplissement de la réglementation sur la constructibilité des parcelles au-delà de bande de constructibilité principale car la Commune ne souhaite pas compromettre l'évolution modérée des secteurs pavillonnaires. En conséquence, une adaptation réglementaire de la zone UDa est à l'étude et sera prise en compte pour l'approbation du PLUI |
|                                      | Cour 69                |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               | X                                 |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |  | <p><b>Maîtres VOS et MATHIEU de LVI Avocats associés ont écrit :</b><br/>A la suite de la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) puis de l'arrêt du projet de PLUi qui sont intervenus par délibérations du conseil communautaire du 14 avril 2016, 11 décembre 2018 et 9 mai 2019, vous avez été désigné dans le cadre de cette enquête publique qui est nécessaire à l'approbation de ce document d'urbanisme.<br/>Dans le cadre de cette enquête, nous souhaitons intervenir <b>en notre qualité de conseil de monsieur Laurent MAGLIA</b>, demeurant 216 avenue du Général de Gaulle, qui est propriétaire indivis des parcelles cadastrées</p>   | Identique contribution 531 Au regard de l'objectif de réduction de consommation de terres naturelles et agricoles, affirmé dans le PADD, les parcelles considérées seront maintenues en zone NV et NP. Bien qu'en zone 1AU et 2AU au PLU actuel, la localisation en frange de zone agricole et naturelle et même d'espaces boisés classés justifie son classement en N. Les choix de développement urbain sont faits ailleurs sur la commune, en lien avec les  |

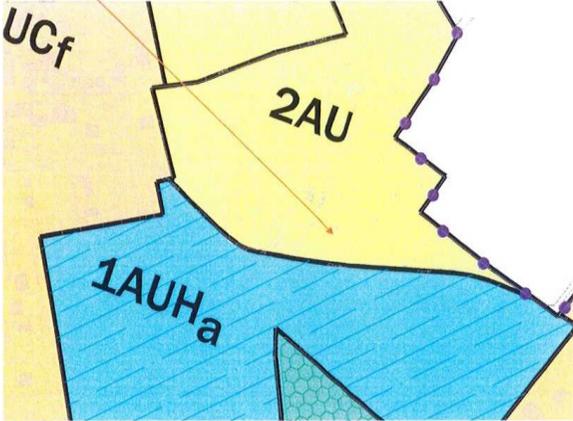
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                               | 19                            | 20              | Commentaires  | Avis et commentaires techniques du GPSEO |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|---|--|
| ← Observations<br>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.   |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | section AS n° 254 dans le secteur des Glaises et AR n° 1, 2 et ayant droit sur la parcelle AR n° 3 dans le secteur Sous le Bosquet, à Villennes-sur-Seine (78670).<br>Nous souhaitons à ce titre déposer nos observations sur les éléments suivants<br><b>1 Sur le contenu de la procédure d'élaboration du PLUi</b><br>Sur le classement en zone NV des parcelles cadastrées section AR n° 1, 2 et 3<br>Le projet de PLUi classe les parcelles n° 1, 2 et 3 en zone NV | obligations SRU.                         |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |   |  |

| 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<br>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.  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 | Plusieurs motifs s'opposent à ce classement, qui est pour le moins contestable.<br>En premier lieu, ces parcelles sont classées en zone à urbaniser 1AUHa par le PLU actuellement en vigueur.  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |  <p>Le règlement de zone du PLU définit la zone 1AUHa comme un secteur dont l'urbanisation, destinée à favoriser la mixité sociale au titre de l'article L. 123-2 d du code de l'urbanisme, doit se faire dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée ou d'une opération d'ensemble.<br/>L'article 1AUH 2.2 du règlement de zone du PLU précise que sont admises dans la zone 1AUHa les constructions à usage d'habitation, à condition que chaque opération entraînant la réalisation de plus de 450 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher comporte au moins 30 % de surfaces de plancher destinées aux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.<br/>Ces parcelles sont donc vouées à l'urbanisation en accueillant des logements, dont 30 % au moins de logements sociaux à partir de 450 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher créées.<br/>Sur le fondement de ces dispositions, monsieur Maglia a reçu de nombreuses lettres d'intérêt ou de propositions d'achat de ces parcelles, en vue de réaliser une opération d'ensemble destinée à accueillir des logements.<br/><b>Pièce n° 1 : lettres d'intérêt et propositions d'achat des parcelles</b><br/>Monsieur Maglia a opté finalement pour le dépôt d'une demande de permis</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<br>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'aménager en mairie sur le fondement du PLU actuellement en vigueur, en vue de réaliser lui-même cette opération.</p> <p><b>Pièce n° 2 : demande de permis d'aménager (Sous le Bosquet)</b></p> <p><b>Pièce n° 2-1 : récépissé de dépôt du 24 juin 2019</b></p> <p><b>Pièce n° 2-2 : note de présentation</b></p> <p><b>Pièce n° 2-3 : plan de composition</b></p> <p>Le projet de PLUi prévoit, sans aucune justification particulière, le déclassement de ces parcelles en zone NV.</p> <p>Le projet de PLUi, en tant qu'il rend inconstructible ces parcelles, notamment pour l'habitation, infléchit donc le parti d'urbanisme des auteurs du PLU actuellement en vigueur, qui ont identifié cette zone comme dédiée à l'habitation, pour permettre notamment la création de logements sociaux. Cet infléchissement bouleverse ainsi l'économie générale du PLU actuellement en vigueur, <u>sans aucune justification particulière dans le projet de PLUi.</u></p> <p>Il en résulte que le déclassement en zone NV, qui n'est pas justifié, s'agissant d'un terrain classé depuis de très nombreuses années en zone à urbaniser, ne repose sur aucun fondement. Ce premier motif s'oppose donc à un classement en zone naturelle.</p> <p><u>En deuxième lieu</u>, les parcelles n° 1, 2 et 3 ne présentent aucun intérêt esthétique ni environnemental particulier.</p> <p>Le règlement de la zone NV précise que la zone NV « <i>correspond aux espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis, à forte dominante naturelle</i> », dans laquelle sont interdits les ouvrages et travaux qui ne sont pas limitativement autorisés par l'article 1.2.1 du règlement de la zone NV du PLU. Le règlement de la zone NV précise encore que « <i>Dès qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la circulation des engins agricoles, sont admis...</i> » « <i>... les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU...</i> », ainsi que dans la zone d'implantation composée de l'ensemble des points distants d'au plus 20 mètres de la construction d'habitation existante et de ses annexes, « <i>l'extension des constructions principales</i> » dans la limite soit de 20 m<sup>2</sup>, soit de 20 % de celle de la construction existante, l'emprise au sol totale de la construction et de l'extension étant limitée à 200 m<sup>2</sup>.</p> <p>C'est la raison pour laquelle ne peuvent être classés en zone NV que les espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis, à forte dominante naturelle, compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.</p> <p>En l'occurrence, les parcelles n° 1, 2 et 3 ne répondent pas à ces critères. D'une part, les parcelles ne sont pas situées dans un espace naturel et</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<br>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.   |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |              | forestier, et ne comporte ni exploitation agricole, ni exploitation forestière. Ces parcelles sont classées en zone à urbaniser 1AUHa par le PLU actuellement en vigueur.<br>Il ne peut donc pas être sérieusement soutenu que l'espace serait désormais naturel et forestier...<br>D'autre part, la zone dans laquelle la parcelle est située ne présente pas un intérêt dont la qualité serait susceptible de justifier le classement en zone naturelle.<br>Les parcelles sont situées dans une dent creuse, à proximité d'un environnement urbanisé, composé de parcelles bâties, et ne peuvent donc pas être regardée comme un espace naturel.<br>Elles ne se rattachent à aucun espace naturel, qui formerait une continuité écologique et dont elle constituerait un complément.<br>Monsieur Maglia entend insister sur le caractère particulièrement contraignant d'un classement en zone naturelle NV, qui restreint très fortement les travaux susceptibles d'être autorisés dans la zone, alors que les parcelles n° 1, 2 et 3 ne remplissent pas les conditions d'un tel classement.<br>Ce deuxième motif s'oppose encore à un classement en zone naturelle.<br><u>Sur le classement en zone NP de la parcelle cadastrée section AS n° 254</u><br>Le projet de PLUi classe en zone NP la parcelle n°254. |  |

| 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<br>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>Cependant, plusieurs motifs s'opposent au classement de cette parcelle en zone naturelle NP.<br/> <u>En premier lieu</u>, la parcelle n° 254 est classée par le PLU actuellement en vigueur en zone 2AU (qui est une zone à urbaniser) par le PLU de Villennes-sur-Seine.</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<br>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.  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                              |                |  <p>Le règlement de la zone 2AU du PLU définit cette zone comme correspondant « <i>aux réserves d'urbanisation future, peu équipées, peu ou pas construites, de surfaces généralement importantes et sur lesquelles est prévue à moyen ou long terme le développement de l'urbanisation de la commune</i> ».</p> <p>Il s'agit donc d'une réserve foncière en vue de permettre l'accueil, à moyen ou long terme, du développement de l'urbanisation de la commune.</p> <p>Compte tenu de l'ancienneté de cette réserve foncière, monsieur Maglia a entendu déposer une demande de permis d'aménager en mairie sur le fondement du PLU actuellement en vigueur, en vue de réaliser lui-même l'urbanisation du site.</p> <p><b>Pièce n° 3 : demande de permis d'aménager (Les Glaises)</b><br/> <b>Pièce n° 3-1 : récépissé de dépôt du 24 juin 2019</b><br/> <b>Pièce n° 3-2 : note de présentation</b><br/> <b>Pièce n° 3-3 : plan de composition</b></p> <p>Le projet de PLU prévoit, sans aucune justification particulière, le déclassement de cette parcelle en zone NP, qui correspond « <i>aux espaces naturels et forestiers sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique. Elle peut concerner des terres agricoles. L'objectif est de protéger ces espaces de tout usage, utilisation des sols, construction ou activité qui ne serait pas compatible avec le maintien de leur qualité, en lien avec l'orientation d'aménagement trame verte et bleue</i> ».</p> |  |

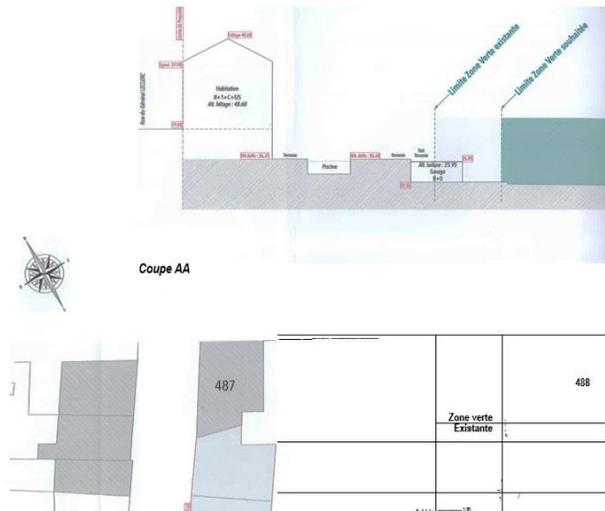
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                                 | 19                            | 20              | Commentaires  | Avis et commentaires techniques du GPSEO |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------|---|--|
| ← Observations<br>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>Le règlement de la zone NP du projet de PLU restreint très fortement les vocations et utilisations admises dans la zone. Il en résulte que le projet de PLU modifie radicalement le parti d'urbanisme des auteurs du PLU actuellement en vigueur dès lors que la parcelle a vocation à faire partie des espaces naturels, au lieu de constituer une réserve foncière en vue d'accueillir le développement de l'urbanisation de la commune.</p> <p>Ce déclassement en zone NP, qui n'est pas justifié, s'agissant d'un terrain classé depuis de très nombreuses années en zone à urbaniser, ne repose sur aucun fondement.</p> <p>Ce premier motif s'oppose donc à un classement en zone naturelle.</p> <p><u>En deuxième lieu</u>, la parcelle n°254 ne présente aucun intérêt esthétique ni environnemental particulier.</p>  <p>Le règlement de la zone NP précise que la zone NP correspond « aux espaces naturels et forestiers sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique. Elle peut concerner des terres agricoles. L'objectif est de protéger ces espaces de tout usage, utilisation des sols, construction</p> |  |

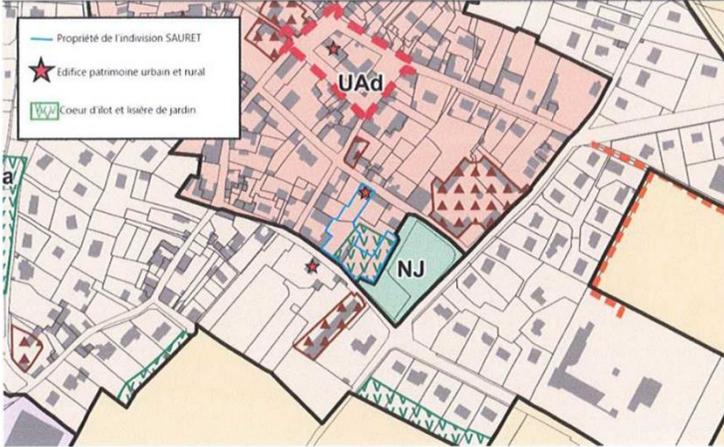
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                               | 19                            | 20              | Commentaires   | Avis et commentaires techniques du GPSEO  |  |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|--|---|--|
| ← Observations<br>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>ou activité qui ne serait pas compatible avec le maintien de leur qualité, en lien avec l'orientation d'aménagement trame verte et bleue ».</i></p> <p>De telle sorte que peuvent être classés en zone NP les espaces naturels et forestiers sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique.</p> <p>En l'occurrence, la parcelle n° 254 ne répond pas à ces critères.</p> <p>D'une part, la parcelle n'est pas située dans un espace naturel et forestier, et ne comporte ni exploitation agricole, ni exploitation forestière.</p> <p>Elle fait partie à l'inverse d'une zone qui a vocation à être urbanisée, à moyen ou long terme.</p> <p>Elle est donc classée en zone 2AU par le PLU actuellement en vigueur.</p> <p>Le projet de PLUI ne peut donc pas modifier la vocation de la zone en rattachant la parcelle à un espace naturel, alors que cette parcelle ne remplit pas ce critère. D'autre part, la zone dans laquelle la parcelle est située ne présente pas un intérêt dont la qualité ou la sensibilité serait susceptible de justifier le classement en zone naturelle.</p> <p>Cette parcelle est classée depuis de très nombreuses années en zone 2AU, en vue d'accueillir le développement de l'urbanisation de la commune.</p> <p>Ce classement traduit l'absence de qualité paysagère, esthétique ou écologique suffisante de la parcelle.</p> <p>Le même constat s'impose pour la sensibilité de la parcelle, celle-ci n'ayant jamais été relevée, ce qui a justifié également son classement en zone 2AU par le PLU actuellement en vigueur. Ce motif s'oppose également à un classement en zone naturelle.</p> <p>Par conséquent, nous vous remercions de prendre en compte l'ensemble de ces observations et de rendre donc <b><u>un avis défavorable</u></b> et le cas échéant, un <b><u>avis favorable sous réserves</u></b> de la prise en compte de l'ensemble de ces demandes.</p> <p style="text-align: center;"><b><u>PIECES JOINTES :</u></b></p> <p>Pièce n° 1 : lettres d'intérêt et propositions d'achat des parcelles<br/> Pièce n° 2 : demande de permis d'aménager (Sous le Bosquet)<br/> Pièce n° 2-1 : récépissé de dépôt du 24 juin 2019<br/> Pièce n° 2-2 : note de présentation<br/> Pièce n° 2-3 : plan de composition<br/> Pièce n° 3 : demande de permis d'aménager (Les Glaises)<br/> Pièce n° 3-1 : récépissé de dépôt du 24 juin 2019<br/> Pièce n° 3-2 : note de présentation<br/> Pièce n° 3-3 : plan de composition</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<br>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.  |   |
| Cour<br>70                           |                        |         |                                |                       |                           |                           | X             |                                  |                                |                          |                               | X                                 |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |              | <p><b>M. et Mme MAYOR (de vaux-sur-Seine) ont écrit :</b></p> <p>Nous sommes propriétaires des parcelles 219 et 218 pour 1098 m2 sur le territoire de la commune de Vaux-sur-Seine au 55 avenue de Paris, sur la RD 190 la voie principale de la commune.</p> <p>Le nouveau PLUi prévoit de classer mes parcelles ainsi qu'une partie de parcelles voisines « cœur d'îlot/lisière de jardin ».</p> <p>A la page 36 de la justification du projet (partie du rapport de présentation), on peut lire :</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 prévues au paragraphe 3.2.3.1 de la partie 1 du règlement ».</p> <p>Je constate qu'il y a une incohérence concernant les 3 parcelles AL 222, 512 et 225 adjacentes à l'allée de notre voisine. A la lecture du plan il y a 9 fonds de jardins en continuité qui sont classés dont le nôtre en tant que "cœur d'îlot lisière de jardins" et cette zone s'arrête à la délimitation de ma parcelle AL 482 alors que les 3 parcelles adjacentes sont constituées à plus de 80% de végétations, arbres et sources d'eau. Ce poumon vert ne rentre pas dans cette classification ce qui est incompréhensible et en contradiction totale avec le classement des parcelles voisines.</p> <p>Le projet de PLUi, arrêté le 11 décembre 2018, est soumis à l'avis des communes-membres, des personnes publiques associées ainsi que de la population à travers l'enquête publique au cours de laquelle chacun peut faire valoir ses observations. Ce n'est qu'à l'issue de ces consultations que le projet sera modifié puis approuvé par GPS&amp;O.</p> <p>J'ai l'honneur de porter à votre connaissance : Le projet de construction de 33 logements sociaux sauf erreur de notre part, nous n'avons aucune certitude que la direction (Plan d'Urbanisme Intercommunal et que les membres de GPS&amp;O ) a été consultée pour ce projet.</p> <p>Projet de construction, le permis de construire affiché le 04 février 2019 et validé le 29 janvier 2019 de 33 logements sociaux d'une hauteur de 9m au-dessus de la route et 53 places de parkings bitumées est en cours sur ces parcelles ! Vous trouverez ci-joint une vue aérienne de mes parcelles et de celles des voisins concernés par le nouveau PLUi ainsi qu'une vue aérienne des parcelles AL 221,222, 512 ,224et 225 qui ne sont étrangement pas</p> | La remarque porte sur deux parcelles en zone : AL218 non construite et couverte par le CIL à +60%; AL219 construite et non couverte par le CIL. Compte tenu de la configuration du terrain, le terrain AL218 constructible n'est pas constructible sur sa partie arrière. Le CIL répond à la philosophie d'un cœur d'îlot et il n'est pas envisagé de le modifier : maintien du CIL. Par ailleurs, pour répondre à l'interrogation et au regard de la philosophie des cœurs d'îlots, le CIL ne sera pas étendu aux parcelles AL225, AL512, AL222. Etant précisé qu'un permis de construire (7863818M0017) a été délivré le 28/01/2019 autorisant la construction de 33 logements locatifs sociaux sur ces parcelles |

| 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<br>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>prises en compte.</p> <p>Ci-joint une copie du bulletin d'informations municipales de la commune de Vaux-Sur-Seine de juin 2019.</p> <p>Cette incohérence est criante, aussi je vous demande de classer les parcelles AL 222, 512 et 225 "cœur d'îlot, lisière de jardin" afin d'être cohérent avec le souhait de "préservation des regroupements des fonds de jardins végétale" justifié p50 du rapport de présentation.</p> <p>Dans le cas contraire, je suis dans mon plein droit de m'opposer au classement de mes parcelles en "cœur d'îlot, lisière de jardin " car cela les rend inconstructibles et engendre une moins-value considérable de mon terrain.</p> <p>Dans ces conditions, je vous demande de bien vouloir émettre une réserve tenant à la suppression du classement en « cœur d'îlot et lisière de jardin » des parcelles AL 218 et AL 219.</p> <p>Vous souhaitant bonne réception des présentes observations, vous pouvez faire intervenir un des 8 commissaires - enquêteurs ou vous-même sur place afin de vous permettre de vérifier l'exactitude de nos propos.</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 vous transmets donc un plan de masse et une coupe réalisés par notre Architecte sur ces bases de relevé.</p> <p>On y constate parfaitement cette mauvaise implantation de limite. Le trait traverse un bâtiment construit et ne prend pas en compte l'aire d'accès à ces garages traitée en zone gravillonnée à l'identique des accès latéraux depuis la Seine. L'aspect espace vert de cette propriété se traduit essentiellement par la présence d'une pelouse centrale, bordée de 2 allées allant de la cour des garages jusqu'au mur de clôtures. Les derniers arbres existants se trouvent en limites latérales et en front de Seine.</p> <p>C'est pourquoi, j'aimerais que le document de zonage du PLUI prenne ces observations en compte et qu'il traduise de façon réelle la position des aménagements existants sur le terrain</p> <p>Je vous remercie par avance, Monsieur le Président, de bien vouloir prendre en compte ma requête et je suis à la disposition de l'équipe des concepteurs du document pour toute information complémentaire.</p>  |   |
| Cour 72                           |                         |         | X                              |                       |                           |                           | X             |                                  |                                |                          |                               | X                                 |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | <p><b>L'Indivision SAURET (de Croissy-sur-Seine) a écrit :</b></p> <p>Notre indivision est propriétaire de cinq parcelles sur le territoire de la commune des Alluets-le-Roi. Celles-ci sont cadastrées G225, 226, 229, 343 et 586 et situées rue de Crespières / 6 rue des Bons Enfants (Pièce n°1 :</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 |

| 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<br>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>Cadastre - plan de situation).</p> <p>A la lecture du projet de PLUI, nous constatons qu'il est prévu un classement spécifique pour nos parcelles, lequel est de deux ordres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>d'une part, la maison rurale présente sur notre parcelle G 586 est qualifiée d'« édifice remarquable », impliquant une protection particulière ;</li> <li>d'autre part, nos parcelles G 225, 226 et 229 sont classées en « cœur d'îlot », ce qui a pour effet de les rendre inconstructibles, bien que situées en plein cœur de village.</li> </ul>  <p>(Pièce n°2 : projet de PLUI- IV REGLEMENT - Plan de zonage Les Alluets-le-Roi)</p> <p>Nous contestons les classements appliqués à nos parcelles pour les motifs exposés ci-après :</p> <p>Sur l'erreur commise dans le classement de la maison rurale (parcelle G 586) en édifice remarquable</p> <p>Dans sa partie 3 « Protection du patrimoine urbain et paysager », le règlement du projet de PLUI liste les éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'intérêt architectural urbain et paysager qu'ils présentent.</p> <p>Nous sommes surpris de constater que la maison rurale située sur notre parcelle G 586 est classée en « élément remarquable » sous la référence 78010 PAT 027 :</p> | <p>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 1000m<sup>2</sup>). Pour information, les cœurs d'îlots correspondent, généralement, à la confluence de fonds de jardins dans les quartiers pavillonnaires. Il n'est donc pas envisagé de modifier les cœurs d'îlot.</p> |

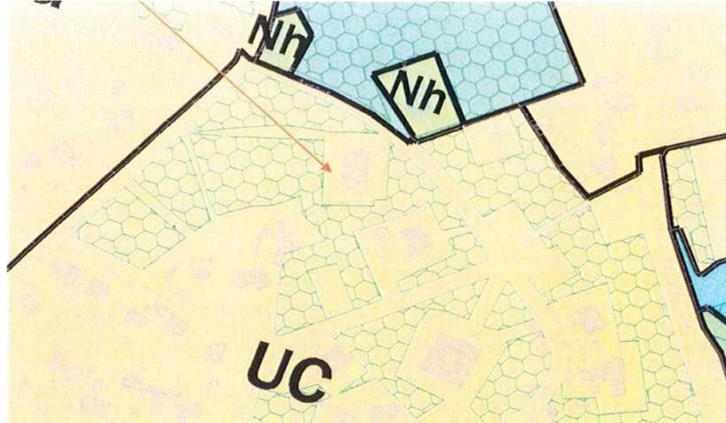
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                               | 19                            | 20              | Commentaires  | Avis et commentaires techniques du GPSEO |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|---|--|
| ← Observations<br>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>(Pièce n°3 : Projet PLUI - IV REGLEMENT - Partie 3 - 3.2 Fiche Protection EPUR, EB et ECP - Les Alluets-le-Roi).</p> <p>A cet égard, nous observons que les édifices remarquables sont définis dans le projet de PLUI comme des « constructions qui présentent un intérêt architectural et qui concourent à la qualité urbaine et paysagère du tissu bâti dans lequel elles s'intègrent » (projet de PLUI - IV REGLEMENT - Partie 1 : Définitions et dispositions communes, page 45).</p> <p>Or, la maison en cause ne présente pas d'intérêt architectural particulier. Il s'agit, en effet, d'un bâtiment ordinaire qui n'est pas plus remarquable que les autres de la rue.</p> <p>Pour s'en convaincre il suffit de se reporter à ses caractéristiques et matériaux utilisés :</p> <p>La façade donnant sur rue est composée de pierres meulières maçonnées au rez-de-chaussée et d'un enduit en ciment au premier étage. Cela n'a rien de remarquable ni d'exceptionnel, d'autant plus que des pierres meulières se retrouvent sur d'autres habitations de la rue ne bénéficiant quant à elles d'aucune protection (voir par exemple la maison du 7 rue des Bons enfants dont la construction est certainement plus ancienne que la nôtre et qui a été rénovée) ;</p> <p>La façade droite du bâtiment, également visible depuis la rue : celle-ci est composée de pierres meulières maçonnées au rez-de chaussée et de briques au premier étage. Nous formulons la même remarque ;</p> <p>La toiture : elle est en tuiles mécaniques avec des rives en ciment, ce qui là encore n'a rien de remarquable. De plus, la gouttière et les descentes d'eaux pluviales sont en PVC ;</p> <p>Les appuis et les encadrements des ouvertures sont en ciment ;</p> <p>Aucun ornement architectural n'est visible sur la façade ou les pignons ;</p> <p>La façade donnant sur rue comporte une porte cochère en bois, dotée 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<br>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>deux fenestrons cylindriques, obturés par du plastique. Le linteau de la porte de garage se compose d'une poutre métallique rouillée.</p> <p>Par ailleurs, nous constatons que notre bâtiment est le seul du quartier à être classé remarquable alors qu'il ne comporte pas d'architecture particulière par rapport aux habitations de la rue (Pièce n°6 : Constat d'huissier de Me VERGER (extrait) - Photographie bâtiments de la rue des Bons enfants).</p> <p>Il suffit également de le comparer avec les autres bâtiments répertoriés comme tels sur la commune des Alluets-le-Roi pour s'apercevoir de l'erreur commise (Pièce n°3).</p> <p>La commune elle-même estime que notre bâtiment ne présente pas d'intérêt architectural ou patrimonial puisque, dans sa délibération du 21 février 2019 portant avis sur le projet de PLUI arrêté en conseil communautaire, elle demande expressément la suppression de son classement en édifice remarquable (Pièce n°4 : Avis commune Les Alluets-le-Roi sur le projet de PLUI).</p> <p>Au regard de ce qui précède, le classement de notre maison rurale en édifice patrimonial urbain et rural « remarquable » ne se justifie pas et nous sollicitons expressément son retrait.</p> <p>Sur l'erreur commise dans le classement de nos parcelles G 225,226 et 229 en zone inconstructible sous la dénomination « cœur d'îlot et lisière de jardin »</p> <p>Le projet de PLUI prévoit la création d'une zone verte inconstructible dénommée « cœur d'îlot et lisière de jardin » sur les parcelles cadastrées G 225,226, 227 et 229 (Pièce n°2).</p> <p>Trois de nos parcelles (G 225,226 et 229) sont donc concernées par celle-ci.</p> <p>Ces trois parcelles ne sont pas délimitées entre elles et forment un terrain d'un seul tenant, clos sur le pourtour par des murs en pierre.</p> <p>Les motifs de contestation apparaissent nombreux.</p> <p>En premier lieu, nous estimons que la création d'un cœur d'îlot ne se justifie aucunement dans la mesure où les parcelles en cause ont toujours été classées constructibles, font partie du front bâti et sont situées en continuité de l'urbanisation existante (Pièce n°5).</p> <p>A cet égard, nos parcelles se trouvent en zone UAd (« Cœur de village et hameau ») du projet de PLUI dont les caractéristiques sont les suivantes :<br/>« Cette zone réunit les centres anciens à identité villageoise ou les hameaux, à dominante résidentielle.<br/>Ces centres se caractérisent par des éléments bâtis, constructions, murs, qui constituent un front bâti le long des voies, souvent étroites.<br/>L'objectif est de préserver la morphologie traditionnelle et l'identité de ces</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<br>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>tissus et de permettre une mixité des fonctions ».</i><br/> (Projet de PLUI - IV REGLEMENT - Partie 1 : Nomenclature des zones - Zone UAd)<br/> De plus, le règlement applicable à la zone UAd ne prévoit pas dans ses objectifs la nécessité de préserver la nature par la création de cœur d'îlots, contrairement à ce qui existe en zone Uda.<br/> Il s'agit d'ailleurs de la seule zone verte en UAd, tous les autres cœurs d'îlots ou lisières de jardins créés sur la commune se situent en zone Uda.<br/> Par ailleurs, rien ne justifie la création d'un cœur d'îlots spécifiquement à l'endroit de notre propriété, d'autant que l'on ne trouve aucune précision ni justification sur ce point dans le rapport de présentation (projet de PLUI -1 RAPPORT DE PRESENTATION).<br/> En tout état de cause, l'inclusion de nos parcelles dans le cœur d'îlot apparaît entachée d'erreur grossière.<br/> En effet, d'une part, celles-ci ne présentent pas d'intérêt écologique ou paysager.<br/> Aucune espèce animale particulière n'a été recensée ni aperçue. De plus, les espèces végétales présentes sur notre propriété sont des plus ordinaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Parcelle G 226 : deux bosquets de noisetiers et un bosquet de cerisier ;</li> <li>Parcelle G 229 : un grand tilleul et plusieurs noisetiers.</li> </ul> Par ailleurs, il n'y a pas de passage possible de la faune car le terrain formé par nos parcelles est clos par de hauts murs en pierres.<br>La seule proximité avec la zone NJ (zone naturelle parcs et jardins publics) est manifestement insuffisante pour justifier un tel classement, d'autant plus qu'il n'existe pas de continuité possible entre notre terrain et celle-ci. En effet, nos parcelles sont séparées de cette zone par de hauts murs en pierre ainsi que par un passage communal.<br>Qui plus est, la zone NJ n'est mitoyenne qu'avec notre seule parcelle G 229. D'autre part, la zone naturelle, d'une surface d'environ 4 300 m2, située à proximité de notre terrain permet déjà d'assurer la présence d'un espace végétal dans le quartier.<br>A cet égard, l'utilité d'un espace supplémentaire n'est ni démontrée ni justifiée.<br>Enfin, nos parcelles comportent des constructions sur leur terrain ainsi qu'il ressort expressément du plan de zonage (Pièce n°2).<br>Or, le Tribunal administratif de Versailles a expressément jugé que la délimitation sur le terrain du requérant d'un espace vert à protéger et impliquant une interdiction de construire est entachée d'erreur manifeste d'appréciation dès lors qu'elle inclut des parties de terrain déjà construites. (TA Versailles 18 décembre 2015 n°1207201). |   |  |

| 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<br>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>Le périmètre de la zone verte litigieuse est donc entaché d'une erreur manifeste sur ce point.</p> <p>La commune n'a d'ailleurs pas manqué de relever cette anomalie en demandant dans son avis rendu sur le projet de PLUI la sortie de la partie bâtie du cœur d'îlot (Pièce n°4). L'on peut toutefois regretter qu'elle n'ait pas été au bout de la logique. En effet, dans la mesure où ces trois parcelles sont étroitement liées entre elles, forment un terrain d'un seul tenant et appartiennent à la même indivision, il n'était pas possible de les inclure dans la zone verte inconstructible.</p> <p>Au surplus, le périmètre de la zone verte apparaît excessif au regard de l'objectif recherché. Aucune pièce ne permet d'ailleurs de le justifier.</p> <p>En conclusion de ce qui précède, nous sollicitons la suppression du « cœur d'îlot » à l'endroit de nos parcelles, ainsi que l'abandon du classement en édifice remarquable sur le bâtiment du 6 rue des Bons enfants.</p> <p>Nous nous tenons à votre entière disposition pour toute précision ou demande d'information.</p> <p>Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte le présent courrier et l'annexer au registre d'enquête.</p> <p><u>Pièces jointes aux observations :</u></p> <p>1- Cadastre - plan de situation terrain<br/> 2- Projet de PLUI - IV REGLEMENT - plan de zonage Les Alluets-le-Roi et plan de zonage annoté<br/> 3- Projet de PLUI - IV REGLEMENT - Partie 3 - 3.2 Fiche Protection EPUR, EB et ECP - Les Alluets-le-Roi.<br/> 4- Avis commune Les Alluets-le-Roi sur le projet de PLUI<br/> 5- Constat Huissier réalisé le 5 juin 2019 par Me VERGER (extrait) -<br/> 6- photographies de l'environnement existant<br/> 6- Constat Huissier réalisé le 5 juin 2019 par Me VERGER (extrait) -<br/> photographies des bâtiments de la rue des Bons Enfants.</p> |   |  |
| Cour 73                              |                        |         | X                              |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               | X                                 |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 | <p><b>Maîtres VOS et MATHIEU de LVI Avocats associés ont écrit :</b></p> <p>A la suite de la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) puis de l'arrêt du projet de PLUi qui sont intervenus par délibérations du conseil communautaire du 14 avril 2016, 11 décembre 2018 et 9 mai 2019, vous avez été désigné dans le cadre de cette enquête publique qui est nécessaire à l'approbation de ce document d'urbanisme.</p> <p>Dans le cadre de cette enquête, nous souhaitons intervenir <b>en notre qualité de conseil de la SARL Foncière du Val Gazon, représentée par son gérant monsieur Laurent MAGLIA</b>, sise 313 avenue Georges Clémenceau, 78670 Villennes-sur-Seine, qui est propriétaire de quatre parcelles cadastrées section AL n° 368, 369, 370 et 371 et situées 216 avenue du Général de Gaulle, dans le secteur du Bois des Falaises à</p>  | Identique à contribution 530<br>Il est proposé de revenir au zonage du PLU actuel. Zonage en zone urbaine Ud 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. Par contre, la protection patrimoniale est maintenue |  |

| 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<br/>Courriers ou mails</p> | 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>Villennes-sur-Seine. Nous souhaitons à ce titre déposer nos observations sur les éléments suivants.</p> <p><u>I. Sur le contenu de la procédure d'élaboration du PLUi</u></p> <p><u>1.1 Sur le classement en zone NV d'une partie de la parcelle cadastrée section AL n° 368 appartenant à la SARL Foncière du Val Gazon</u></p> <p>Il est pour le moins critiquable que le projet de PLUi arrêté classe une partie de cette parcelle en zone NV.</p> <p>Plusieurs motifs s'opposent en effet au classement d'une partie de cette parcelle en zone naturelle NV.</p>  <p><u>En premier lieu</u>, la parcelle n° 368 est classée par le PLU actuellement en vigueur en zone UC (qui est une zone urbaine) par le PLU de Villennes-sur-Seine.</p> |  |

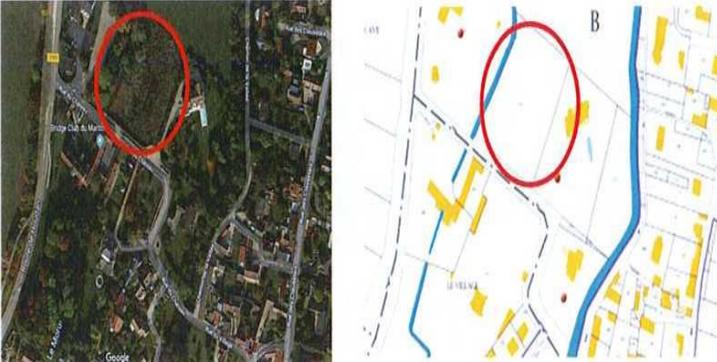
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                                 | 19                            | 20              | Commentaires   | Avis et commentaires techniques du GPSEO |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------|--|--|
| ← Observations<br>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>Le projet de PLUi prévoit, sans aucune justification particulière, le déclassement d'une partie de cette parcelle en zone NV.<br/>Ce déclassement en zone NV, qui n'est pas justifié, s'agissant d'un terrain classé depuis de très nombreuses années en zone urbaine, ne repose sur aucun fondement.<br/>Ce premier motif s'oppose donc à un classement en zone naturelle.<br/><u>En deuxième lieu</u>, la parcelle n° 368 est entièrement équipée puisque,<br/>1°) elle est reliée à l'avenue du Général de Gaulle par un chemin qui permet le passage des véhicules automobiles et qui dessert la parcelle,<br/>2°) elle est reliée aux réseaux d'équipements publics (eau, électricité et assainissement), qui sont non seulement accessibles depuis l'avenue du Bois des Falaises, mais encore préexistants sur la parcelle n° 368 qui comporte déjà plusieurs constructions.<br/>3°) elle est située dans un environnement urbanisé, puisque les parcelles limitrophes comportent des constructions.<br/>De fait, la parcelle est équipée et située dans un environnement urbanisé.<br/>L'article R. 151-18 du code de l'urbanisme précise à ce sujet que « Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.<br/>De telle sorte que le classement de cette parcelle équipée et située dans un environnement urbanisé en zone naturelle NV n'est pas justifié.<br/>A l'inverse, le classement en zone urbaine s'impose.</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<br>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 deuxième motif s'oppose donc à un classement en zone naturelle.</p> <p>En troisième lieu, la parcelle n° 368 comprend déjà une maison existante. Par décision de non-opposition du 16 janvier 2018, le maire a autorisé la création d'une piscine à proximité du terrain, ainsi qu'une terrasse et un local technique.</p> <p>Pièce n° 1 : décision de non-opposition du 16 janvier 2018 + pièces annexées. Ces constructions et ouvrages régulièrement autorisés sont pourtant situés dans la partie du terrain classée en zone NV par le projet de PLUi, ce dernier ne les ayant pas pris en considération. Cette erreur matérielle pourra être rectifiée en classant en zone urbaine le terrain. Ce troisième motif s'oppose donc à un classement en zone naturelle.</p> <p>En quatrième lieu, la parcelle n° 368 ne présente aucun intérêt esthétique ni environnemental particulier.</p> <p>Le règlement de la zone NV précise que la zone NV « correspond aux espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis, à forte dominante naturelle », dans laquelle sont interdits les ouvrages et travaux qui ne sont pas limitativement autorisés par l'article 1.2.1 du règlement de la zone NV du PLU. Le règlement de la zone NV précise encore que « Dès qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la circulation des engins agricoles, sont admis... » «... les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi... », ainsi que dans la zone d'implantation composée de l'ensemble des points distants d'au plus 20 mètres de la construction d'habitation existante et de ses annexes, « l'extension des constructions principales » dans la limite soit de 20 m2, soit de 20 % de celle de la construction existante, l'emprise au sol totale de la construction et de l'extension étant limitée à 200 m2.</p> <p>C'est la raison pour laquelle ne peuvent être classés en zone NV que les espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis, à forte dominante naturelle, compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.</p> <p>En l'occurrence, la parcelle n° 368 ne répond pas à ces critères. D'une part, la parcelle n'est pas située dans un espace naturel et forestier, et ne comporte ni exploitation agricole, ni exploitation forestière. L'ensemble des parcelles limitrophes sont bâties, équipées et de ce fait, classées en zone UC par le PLU actuellement en vigueur.</p> <p>Il ne peut donc pas être sérieusement soutenu que l'espace serait désormais naturel et forestier...</p> <p>D'autre part, la zone dans laquelle la parcelle est située ne présente pas un intérêt dont la qualité serait susceptible de justifier le classement 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<br>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 naturelle. La parcelle, qui fait partie intégrante d'un lotissement, est située dans un environnement urbanisé, composé de parcelles bâties, et ne peut donc pas être regardée comme un espace naturel.</p> <p>Elle ne se rattache à aucun espace naturel, qui formerait une continuité écologique et dont elle constituerait un complément.</p> <p>La SARL Foncière du Val Gazon entend insister sur le caractère particulièrement contraignant d'un classement en zone naturelle NV, qui restreint très fortement les travaux susceptibles d'être autorisés dans la zone, alors que la parcelle n° 368 ne remplit pas les conditions d'un tel classement. Par ailleurs, ce classement en zone naturelle NV a une incidence négative sur la valeur vénale du terrain, alors que le bien a été grevé d'une hypothèque par la banque pour garantir le prêt consenti à la SARL du Val Gazon lors de l'acquisition du terrain.</p> <p>Ce dernier motif s'oppose encore à un classement en zone naturelle.</p> <p>1.2 Sur le classement en espace boisé classé d'une grande partie des parcelles cadastrées section AL n° 368, 369, 370 et 371 appartenant à la SARL Foncière du Val Gazon</p> <p>Il est également contestable que le projet de PLUI arrêté classe la plus grande partie de ces parcelles en espace boisé classé.</p>  <p>En premier lieu, le terrain ne présente pas un caractère boisé, ni le caractère d'un parc à conserver ou à protéger, qui justifierait le classement</p> |  |

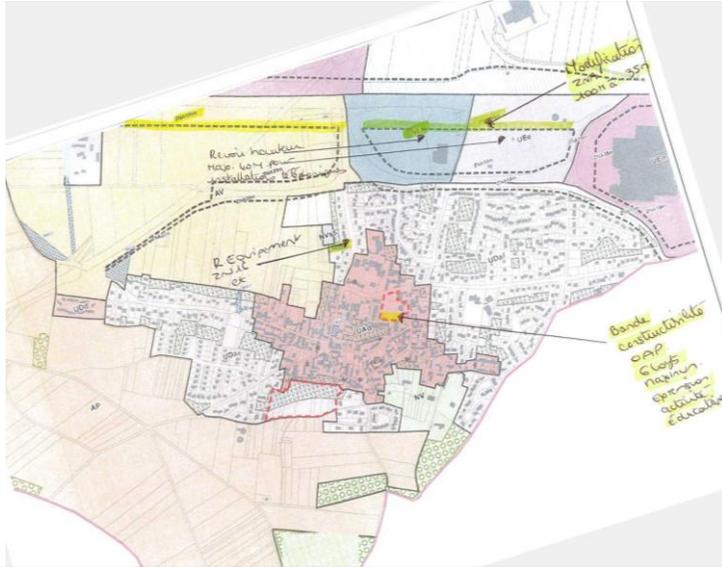
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                               | 19                            | 20              | Commentaires   | Avis et commentaires techniques du GPSEO  |  |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|--|---|--|
| ← Observations<br>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 espace boisé classé.</p> <p>En effet, les quelques arbres situés sur le terrain sont épars et distants les uns des autres.</p> <p>Par ailleurs, le nombre d'arbres est insuffisant pour justifier le classement en espace boisé classé.</p> <p>De surcroît, les photographies jointes à l'appui de la décision de non-opposition du 16 janvier 2018. portant création notamment de la piscine, justifient l'absence d'intérêt particulier de la végétation.</p> <p>Pièce n° 1 : décision de non-opposition du 16 janvier 2018 + pièces annexées</p> <p>Enfin, le projet de PLUi n'apporte aucune justification sur les motifs de ce classement en espace boisé classé, qui ne répond pas aux conditions posées par l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le classement en espace boisé classé sera donc levé.</p> <p>En deuxième lieu, le classement en espace boisé classé ne prend pas en considération les nombreux et ouvrages situés sur le terrain.</p> <p>Par arrêté du 9 février 2018, le maire a délivré un permis de construire à la SARL Foncière du Val Gazon portant sur la construction d'un bâtiment divisé en trois logements.</p> <p>Pièce n° 2 : permis de construire délivré le 9 février 2018 à la SARL Foncière du Val Gazon</p> <p>Le plan de masse joint au permis de construire fait clairement ressortir les nombreux chemins et voies internes préexistants qui traversent la propriété de la SARL Foncière du Val Gazon et qui permettent aux véhicules de circuler.</p> <p>Pièce n° 2-1 : plan de masse joint au permis de construire</p> <p>Le classement en espace boisé de l'emprise de ces chemins et voies préexistants, qui ne prend pas en considération les ouvrages préexistants, ne correspond donc pas à la réalité des lieux.</p> <p>Pièce n° 4 : photographies des chemins et voies</p> <p>Le classement en espace boisé classé de ces voies et chemins est sans fondement et ne pourra qu'être levé.</p> <p>1.3 Sur le classement de la maison située sur la parcelle cadastrée section AL n° 368 comme édifice remarquable</p> <p>Le projet de PLUi identifie la maison située sur la parcelle n° 368 au titre des Edifices, Patrimoine urbain et Rural (EPUR), au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>Cette identification n'est cependant pas fondée.</p> <p>D'une part, la maison ne présente pas un intérêt architectural, ni patrimonial suffisant pour justifier une protection au titre du PLU, ce qui ressort clairement des photographies jointes à l'appui de la décision de non-</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<br>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>opposition du 16 janvier 2018.</p> <p>Pièce n° 1 : décision de non-opposition du 16 janvier 2018 + pièces annexées<br/>Pièce n° 5 : photographies de la maison<br/>C'est la raison pour laquelle la maison ne fait l'objet d'aucune protection particulière au titre du PLU actuellement en vigueur.<br/>On comprend donc mal comment un bâtiment pourrait désormais être protégé par le projet de PLUi, alors que les anciens documents d'urbanisme, dont le PLU actuellement en vigueur, n'ont pas reconnu un intérêt particulier.<br/>D'autre part, le motif permettant de justifier cette protection n'est pas précisé dans le projet de PLUi.<br/>En effet, la fiche, qui a été insérée dans la partie 3.2 du règlement du projet de PLUi pour tenter de justifier l'inscription au titre des EPUR, n'est pas complète<br/>Pièce n° 3 : fiche sur la maison au titre des EPUR<br/>Le gabarit de la construction n'est pas renseigné, ni le traitement de la façade de la construction.<br/>Preuve si besoin est encore de l'absence d'intérêt suffisant au titre des bâtiments à protéger.<br/>L'inscription de la maison au titre des EPUR devra être levée.<br/>Par conséquent, nous vous remercions de prendre en compte l'ensemble de ces observations et de rendre donc un avis défavorable et le cas échéant, un avis favorable sous réserves de la prise en compte de l'ensemble de ces demandes.</p> <p>Pièce n° 1 : décision de non-opposition du 16 janvier 2018 + pièces annexées<br/>Pièce n° 2 : permis de construire délivré le 9 février 2018 à la SARL Foncière du Val Gazon<br/>Pièce n° 2-1 : plan de masse joint au permis de construire<br/>Pièce n° 3 : fiche sur la maison au titre des EPUR<br/>Pièce n° 4 : photographies des chemins et voies<br/>Pièce n° 5 : photographies de la maison</p> |   |  |
| Cour<br>74                           |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               | X                                 | X                            |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | <p><b>M. et Mme GENET (de Oinville sur Montcient) ont écrit :</b><br/>Étant propriétaire depuis le 30/09/86 de la parcelle <b>constructible</b> n° 179 à Montalet le Bois, lieudit 'Les Closeaux', section B, tel que notifiée sur notre titre de propriété, nous nous opposons au projet de déclassement de notre bien en « cœur d'îlot et lisière de jardin».<br/>En effet, le mercredi 19 juin 2019, lors de l'enquête publique, nous avons constaté avec le commissaire enquêteur que notre terrain ne serait plus constructible.</p>  | Avis favorable à la réduction du CIL car il y a une voie privée existante et la parcelle est en zone UDa.                                       |  |

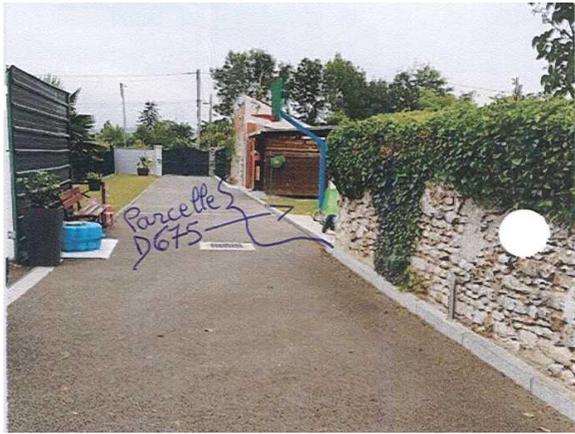
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                               | 19                            | 20              | Commentaires  | Avis et commentaires techniques du GPSEO  |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|---|---|
| ← Observations<br>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 bien est une donation-partage de mes parents, constructible depuis longtemps, que nous gardions pour faire une donation à nos enfants pour qu'ils puissent construire et vivre à Montalet. Il est situé au centre du village entouré de champs, et de pavillons qui ont chacun un grand jardin c'est pourquoi un cœur d'îlot est non approprié à ce petit village.</p> <p>De plus nous ajoutons que notre terrain est viabilisé selon les normes en vigueur avec une entrée indépendante déjà existante qui donne sur la parcelle n° 180.</p> <p>Nous ... restons à votre disposition pour étudier le bien fondé de notre demande.</p>  |   |
|                                      | Cour 75                |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               | X                                 |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | <p><b>M. Doumerque a écrit :</b> Je vous adresse par la présente ma demande de modification de zonage de la parcelle cadastrée section B n°571, située rue du Château à Auffreville-Brasseuil (cf. localisation ci-après).</p>  <p>Je me suis porté acquéreur en 2003 de cette parcelle constructible et naturellement viabilisée d'une surface de 4 500 m2 (surface hors œuvre nette de 675 m2), comme le confirme le certificat d'urbanisme numéro 031 03 M9001 délivré à M. et Mme TSAGARAKIS-MEYER, anciens propriétaires que vous trouverez en annexe du présent courrier.</p> <p>Lors de l'acquisition du terrain, le Maire d'Auffreville-Brasseuil, Monsieur Serge ANCELOT, nous fait part de ses volontés concernant la clôture et l'accès à notre parcelle côté rue du Château. Son souhait de l'époque, était de «soigner» l'entrée du village et recréer une symétrie de traitement de notre entrée avec celle existante du château.</p> <p>Partageant la volonté de Monsieur le Maire et souhaitant contribuer à la valorisation architecturale de l'entrée du village, nous avons fait réaliser</p> | <p>Cette demande sera prise en compte dans la limite de la morphologie et de l'organisation urbaine actuelle.</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<br>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.  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |              | Ainsi et dans ce sens, nous vous demandons de bien vouloir modifier la classification de la parcelle B571, afin que celle-ci puisse être constructible. Cela dans un souhait de permettre l'édification d'une construction donnant vie à cet espace fragmenté et ainsi valoriser l'entrée du village.<br>Nous avons rencontré le 21/06/2019, en mairie d'Auffreville-Brasseuil, Monsieur Dominique MASSON, Commissaire Enquêteur en charge de recueillir les commentaires des riverains consécutifs à la mise en place du PLUi. Ce dernier, en séance, nous a effectivement concédé qu'il devait s'agir là d'une erreur matérielle, et qu'il transmettrait dans ce sens nos remarques à la communauté urbaine GPS&O. Nous avons toutefois à cette occasion, mentionné dans le dans le registre prévu à cet effet notre demande de reclassement de la parcelle.<br>Annexe fournie : Certificat d'urbanisme 2003 - année d'acquisition du terrain  |  |
|                                      | Cour 76                |         |                                | X                     |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              | X                          | X                   |                       |                           |                                    |                               |                 |              | <b>M. MARTINEZ, Maire de Buchelay, a écrit :</b><br>Suite à l'enquête publique concernant le plan local d'urbanisme intercommunal, je viens par la présente vous formuler mes requêtes sur la commune de Buchelay, à savoir :<br>- La ZNA de 100 m le long de l'autoroute A13 devrait être réduite à 35 m en continuité de la ZNA le long du Parc des Gravieres et de l'hypermarché AUCHAN,<br>- Pour l'installation d'antennes de téléphonie, et notamment la 5 G, il est impératif de déroger à la hauteur en zone NE et UE e, et ce uniquement pour ce type d'installations, à une hauteur maximum de 40 Mètres,<br>- la création d'une Réserve d'Equipement sur la parcelle cadastrée ZN 16 et 219 au profit de la commune de Buchelay afin d'y transférer les locaux techniques.<br>- La modification du périmètre de l'OAP rue Gabriel Péri afin d'y intégrer une bande de constructibilité (voir plan) pour la construction de six logements maxima et la possibilité d'une extension de l'activité éducative présente déjà au sein du bâti existant. | Concernant l'emplacement réservé, conformément à l'avis officiel de la commune de Buchelay, un emplacement réservé sera ajouté dans la version approbation du PLUi. Cet ER, dans la continuité de ceux déjà inscrits au plan de zonage, serait référencé BUC8, à destination d'un équipement public municipal destiné à l'accueil des services techniques au bénéfice de la commune. Concernant la ZNA, pour déroger à la règle et bénéficier d'une marge de recul réduite à 35m, il est nécessaire de justifier d'études paysagères. Concernant les antennes téléphoniques, des précisions sont apportées dans la version approbation du PLUi. En UEe, il sera autorisé les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains. Sera précisé que la hauteur totale des constructions et installations à destination de services urbaines 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, Concernant l'OAP, le secteur identifié en jaune au plan annexé au courrier est déjà indiqué comme secteur préférentiel d'implantation de logement. La possibilité d'y créer une extension de groupe scolaire sera ajoutée à l'OAP dans la version 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<br>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. |   |   |
| Cour<br>77                           |                        |         | X                              |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                   |                               |                 |    | <p><b>M. et Mme CHABRIER ont écrit :</b></p> <p>Nous sommes les propriétaires des parcelles N° D563 et D675, situées au 13, rue des Gravois à Mézières-sur-Seine,</p> <p>A ce titre, nous intervenons, par le présent courrier, dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi de la communauté urbaine de GPSEO. Le PLUi proposé comprend notamment un projet d'OAP dans le secteur « Les Gravois » à Mézières-sur-Seine, Le périmètre de cette OAP intègre la parcelle sur laquelle se situe notre propriété,</p> <p>A titre liminaire, nous tenons à vous préciser que la présentation de cette OAP dans le projet de PLUi est partielle et erronée et conduit de ce fait à une erreur d'appréciation quant au choix de cet espace pour développer du logement. D'une part, l'espace choisi n'est pas exclusivement occupé par des cultures maraîchères comme il est prétendu, mais est composé <u>d'une dizaine d'habitations avec jardin (dont la nôtre), de jardins et d'espaces destinés à l'agriculture biologique.</u> D'autre part, la description de cette OAP dans le secteur « Les Gravois » omet la situation patrimoniale propre à cet espace, notamment par sa co-visibilité avec l'église Saint-</p> | <p>L'OAP d'échelle communale des Gravois est une reprise du PLU actuel approuvé en 2014 mais également du POS dans lequel ce secteur est en PAE depuis le 18 septembre 1992 soit depuis plus de 27 ans.</p> <p>La commune de Mézières sur Seine fait partie des communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements locatifs sociaux. D'une façon générale, 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>La mise en œuvre d'une OAP n'implique pas d'expropriation obligatoire, il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble avec des orientations portant sur un aménagement cohérent en lien avec le tissu environnant dont le phasage peut évoluer. A ce jour, aucune étude opérationnelle n'a été</p> |

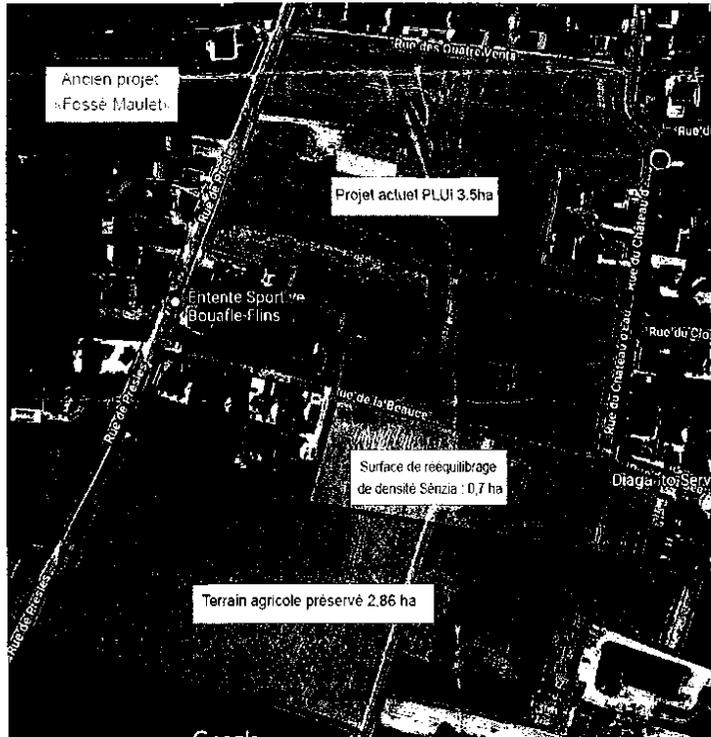
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                                 | 19                            | 20              | Commentaires | Avis et commentaires techniques du GPSEO   |  |  |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------|--------------|--|--|--|
| ← Observations<br>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>Nicolas de Mézières-sur-Seine, classée comme monument historique depuis le 28 octobre 1931. Ces approximations et oublis témoignent, en l'état, de l'absence d'une véritable connaissance des lieux et d'un manque de pertinence dans le choix de l'emplacement de cette OAP.</p> <p>Outre ces approximations quant à l'analyse de cet espace, les accès du périmètre de cette OAP sont constitués d'une entrée et d'une sortie donnant sur la rue des Gravois. Or, cette rue à sens unique et très étroite (de 3,80m à 3,85m de largeur) ne peut être une desserte viable et sécurisée pour un projet entendant accueillir une opération vouée à la création d'un grand nombre de logements. Aussi, nous vous remercions de bien vouloir prendre en considération les éléments qui précèdent dans le rapport qu'il vous appartient de remettre à la CU GPSEO pour clôturer l'enquête publique. Il est indispensable que la communauté urbaine revoie sa position quant à la pertinence de l'emplacement choisi pour cette OAP ou à défaut qu'elle redéfinisse convenablement cette opération afin de rester cohérent avec l'espace environnant existant.</p> | <p>réalisée.</p> <p>Comme demandé dans l'avis communal, la notion de "culture maraichère" sera corrigée.</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<br/>Courriers ou mails</p> | 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<br>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.  |  |
| Cour<br>78                           |                        | X       |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 | <p><b>M. ESPOSITO, président de l'Association Alerte Bouafle, a écrit :</b></p> <p>Je me permets de vous solliciter au titre de l'association Alerte Bouafle dans le cadre de l'enquête publique ouverte jusqu'au 17 juillet 2019. Bouafle avait un PLU en 2013, validé en 2017 par suite d'un vice de forme. Ce PLU avait un objectif de 2500 habitants en 2020 soit 180 logements à construire avec une densité de 20 à 30 log/ha. Nous sommes en 2013. Ce programme déjà ambitieux a largement été amorcé par des permis de construire accordés permettant d'approcher de cet objectif.</p> <p>Nous n'avons pas les chiffres de 2013 et 2014 mais nous disposons pour information de quelques estimations en nombre de logements réalisés : 2014 : estimation : 10, 2015 :13, 2016 :15, 2017 :18, 2018 :14 soit 70 logements créés + une estimation de 20 logements sur 2019 ce qui nous fait 90 logements au total depuis 2014.</p> <p><b>Nous pouvons donc constater un déficit inférieur à 100 logements par rapport au PLU initial.</b></p> <p>La municipalité a fait réaliser l'étude d'un projet dit « Fossé Maulet » prévoyant 200 logements.</p> <p><b>Bon et beau projet, bien au-delà de l'objectif de comblement du déficit, et n'ayant suscité aucune réaction de la population.</b></p> <p>A l'occasion du conseil municipal de décembre 2018, Monsieur le Maire nous a informé du nouveau PLUi.</p> <p>Il nous explique que la commune de Bouafle n'est plus contrainte par la loi SRU, donc n'a plus l'obligation de construire 25% de logements sociaux mais qu'il souhaite néanmoins maintenir l'offre de logements mais de la répartir différemment.</p> <p><b>Ce PLUi maintient toujours un objectif de 200 logements (alors que le déficit est inférieur à 100).</b></p> <p>Il réduit le projet « Fossé Maulet » (qui portait ces 200 logements) à 100 logements pour implanter les 100 autres dans différentes zones comme la Sérizia, Eglise et Charnelles.</p> <p>Particulièrement visés les <b>secteurs 1 et 3 de la Sérizia</b> situés dans une zone pavillonnaire et présentant de nombreux inconvénients : difficulté de circulation (véhicules et piétons), problème de stationnement déjà existant, futur accès dans un virage, sol comportant des sources etc..et une <b>densité de 100 log/ha très préjudiciable aux résidents actuels et aux éventuels futurs habitants.</b></p> <p>Parallèlement, la réalisation d'un projet sur ces secteurs situés sur une colline et surplombant une zone sinistrée par inondation en juin 2018</p> | <p>Les orientations d'aménagement et de programmation ont été définies grâce à une étude capacitaire sur la base des secteurs d'OAP identifiés par la commune dans son PLU actuel. L'étude a permis de réduire le nombre et la surface des secteurs concernés, conformément aux orientations prises au PADD de réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles. L'étude ayant permis d'aboutir aux orientations du PLUi avait également pour but de générer des opérations d'aménagement qualitatives, notamment dans leur intégration à l'environnement.</p> <p>Suite à la promulgation de la loi Elan, la commune de Bouafle sort de l'unité urbaine de Paris pour la triennale en cours. Cependant ce périmètre est actualisé régulièrement, ainsi sans aucune production de logements sociaux, la commune serait rapidement de nouveau déficitaire. Il est donc pertinent de mettre en œuvre les mesures nécessaires à la réalisation de programme de qualité. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite Sérizia couvre environ 2.4 ha répartis en 3 sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un premier secteur au nord d'environ 0.45ha prévoit l'accueil d'un programme immobilier d'ores et déjà possible au PLU en vigueur</li> <li>- Un second secteur central d'environ 1,7ha non ouvert à l'urbanisation est classé en zone Naturelles Valorisée jardin (NVj) pour 1.1ha et 0.6ha en urbanisation de long terme sans programmation spécifique. Ce secteur a donc vocation à préserver ce vaste espace naturel véritable vecteur de biodiversité.</li> <li>- Enfin, un secteur au sud de seulement 0.25ha est prévu pour la réalisation d'un programme immobilier d'une trentaine de logements. L'OAP veille à l'encadrement des hauteurs des constructions puisqu'il est prévu des constructions qui s'échelonnent entre RDC et le R+1+C avec ponctuellement des hauteurs à R+2.</li> </ul> <p>Par ailleurs, l'ensemble des cours d'eau et des zones humides identifiées dans les documents cadres ont</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.   |  |
|                                   |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | constituerait une amplification des risques d'inondation sur une zone déjà très impactée et n'ayant toujours pas entrevue de solutions.<br>Une telle densité de logements, citée plus haut, n'existe pas dans l'ensemble des 21 communes voisines que nous avons analysées. (Hors Flins mais dans un contexte très différent).<br>Devant cette surprise et les réactions des habitants, nous avons souhaité créer une association « Alerte Bouafle » se donnant comme objectif d'assurer, entre autres, une veille sur les différents projets de la commune et d'informer les habitants.<br>A ce jour, nos différents échanges n'ont abouti à aucune écoute.<br>Notre souhait est de revoir, dans le cadre d'échanges constructifs et de discussions basées sur l'intérêt de la commune et de ses habitants, à la baisse des prévisions sur la commune de Bouafle pour être cohérents avec le déficit ou le cas échéant réduire la densité des secteurs « Sérizia » en les réintégrant sur « Fossé Maulet » (zone bleue sur le plan ci-dessous).<br>Ce rééquilibrage s'intégrerait parfaitement avec le projet actuel « Fossé Maulet », supprimant les inconvénients « Sérizia » libérant les accès, lissant les densités sur la commune tout en préservant une surface 2.86 ha de terre agricole et permettrait de s'asseoir sur une étude déjà réalisée.<br>Enfin, une densification trop rapide ne permettrait pas à Bouafle de proposer les structures adéquates : école, voierie, crèche etc...<br><b>La pétition en cours qui récolte déjà plus de 500 signatures ci jointe</b> indique l'intérêt, l'inquiétude et la sensibilité de la population de Bouafle sur le sujet.<br>En espérant attirer une attention bienveillante et positive de votre part et en souhaitant que notre municipalité comprenne le bien-fondé de cette proposition qui se veut constructive et collaborative. | été reportées dans les secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation. L'OAP Sérizia prévoit des orientations en matière de qualité paysagère et environnementale qui pourront être complétées à l'appui d'études complémentaires. La surface de l'OAP Fossé Maulet a été réduite afin de limiter la consommation des terres agricoles arables et de nouvelles orientations visent à s'assurer de la bonne insertion d'un futur projet dans l'environnement, notamment via des lisières paysagères. |  |

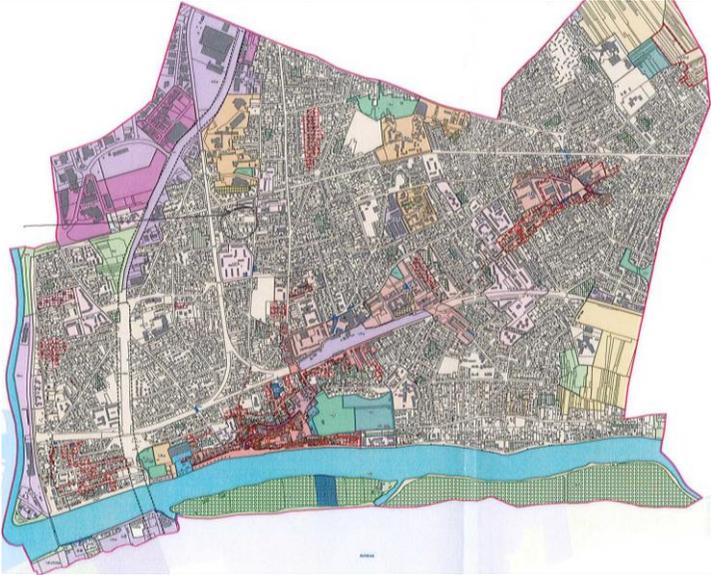
| Thèmes                            | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 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.   |  |
|                                   |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |    |  |
| Cour 79                           | X                      |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 | <p><b>Mme CADENE a écrit :</b><br/> Je vous exprime mon plus profond désaccord sur la nouvelle orientation du PLUi de Bouafle. A ce titre je partage l'avis de l'association ALERTE BOUAFLE et je soutiens leur argumentaire. J'espère que ma démarche retiendra toute votre attention.</p> | <p>Les orientations d'aménagement et de programmation ont été définies grâce à une étude capacitaire sur la base des secteurs d'OAP identifiés par la commune dans son PLU actuel. L'étude a permis de réduire le nombre et la surface des secteurs concernés, conformément aux orientations prises au PADD de réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles. L'étude ayant permis d'aboutir aux orientations du PLUi avait également pour but de générer 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<br>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.  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |              | opérations d'aménagement qualitatives, notamment dans leur intégration à l'environnement.<br>Suite à la promulgation de la loi Elan, la commune de Bouafle sort de l'unité urbaine de Paris pour la triennale en cours. Cependant ce périmètre est actualisé régulièrement, ainsi sans aucune production de logements sociaux, la commune serait rapidement de nouveau déficitaire. Il est donc pertinent de mettre en œuvre les mesures nécessaires à la réalisation de programme de qualité. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite Serizia couvre environ 2.4 ha répartis en 3 sous-secteurs :<br>- Un premier secteur au nord d'environ 0.45ha prévoit l'accueil d'un programme immobilier d'ores et déjà possible au PLU en vigueur<br>- Un second secteur central d'environ 1,7ha non ouvert à l'urbanisation est classé en zone Naturelles Valorisée jardin (NVj) pour 1.1ha et 0.6ha en urbanisation de long terme sans programmation spécifique. Ce secteur a donc vocation à préserver ce vaste espace naturel véritable vecteur de biodiversité.<br>- Enfin , un secteur au sud de seulement 0.25ha est prévu pour la réalisation d'un programme immobilier d'une trentaine de logements. L'OAP veille à l'encadrement des hauteurs des constructions puisqu'il est prévu des constructions qui s'échelonne entre RDC et le R+1+C avec ponctuellement des hauteurs à R+2<br>Par ailleurs, l'ensemble des cours d'eau et des zones humides identifiées dans les documents cadres ont été reportées dans les secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation. L'OAP Sérizia prévoit des orientations en matière de qualité paysagère et environnementale qui pourront être complétées à l'appui d'études complémentaires.<br>La surface de l'OAP Fossé Maullet a été réduite afin de limiter la consommation des terres agricoles arables et de nouvelles orientations visent à s'assurer de la bonne insertion d'un futur projet 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<br>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. |   |   |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   | l'environnement, notamment via des lisières paysagères.   |   |
|                                      | Cour 80                |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              | X                          |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   | <p><b>M<sup>e</sup> WINTILHOMME, avocat au cabinet GENTILHOMME, a écrit :</b></p> <p>J'interviens auprès de vous en qualité d'avocat de <b>M. Marc MUSCILLO</b> né le 27 janvier 1953 à Bovino (Italie) demeurant 1 rue guillaume Lambert à CONFLANS SAINTE HONORINE.</p> <p>M. MUSCILLO a fait l'acquisition le 15 janvier 2019 d'un terrain bâti situé 105 rue Aristide Briand à CONFLANS SAINTE HONORINE (parcelle AC 741) de 1725 m2.</p> <p>Ce terrain est classé au PLU en vigueur approuvé le 26 mars 2012 modifié le 24 juin 2013, 18 novembre 2013, 15 décembre 2014, 14 décembre 2015 et 31 mai 2018 en zone UC.</p> <p>Sur ce terrain se trouve une maison d'habitation en premier rang et au milieu du terrain un hangar.</p> <p>Ce terrain a une façade de 14,22 m sur la rue Aristide Briand et une profondeur de 103,42 m.</p> <p>Au regard du PLU actuel, ce terrain est divisible en vue de la construction.</p> <p>Le précédent propriétaire avait déposé une demande de CU simplifiée auquel la mairie a répondu en faisant état de la délibération du conseil communautaire n° 2016-14-23 du 14 avril 2016 prescrivant l'élaboration d'un PLUI et de la possibilité de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisations.</p> <p>Après avoir pris connaissance du projet de PLUI arrêté et soumis à enquête publique du 5 juin 2017 au 17 juillet 2017, M. MUSCILLO entend formuler les observations critiques suivantes sur le projet qui porte une atteinte injustifiée et disproportionnée à ses intérêts et au droit de propriété.</p> <p>En premier lieu, il faut bien avoir à l'esprit l'urbanisation des terrains qui se trouvent dans l'îlot constitué entre la rue Aristide Briand, la rue de Cergy et le boulevard Salvador Allende.</p> <p>Le plan cadastral et la photographie aérienne montrent que tous les terrains sont bâtis avec des constructions en premier et deuxième rang par rapport aux voies publiques c'est à dire que l'urbanisation n'est pas limitée à des constructions en façade ou en léger retrait par rapport à la rue, mais avec des constructions en 1er, deuxième et voir 3ème rang.</p> <p>Le terrain de M. MUSCILLO présente une configuration en profondeur et la constructibilité en fond de parcelles qui est possible au regard du plu actuel, serait cohérente avec l'espace bâti actuel.</p> <p>En second lieu, le terrain de M. MUSCILLO est dans le projet de PLUI en zone Uda.</p> <p>Le projet de règlement prévoit au chapitre 1 article 1.2 .2 pages 115 :</p> <p>1.2.2 - Conditions relatives à l'application des bandes de constructibilité</p> | Le règlement de la zone UDa a été conçu spécifiquement pour défendre le caractère pavillonnaire des communes et contraindre les divisions foncières notamment les divisions en drapeau. 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. Néanmoins dans le cadre de la délibération du Conseil Municipal en date du 18 février 2019, la Commune a sollicité un assouplissement de la réglementation sur la constructibilité des parcelles au-delà de bande de constructibilité principale car la Commune ne souhaite pas compromettre l'évolution modérée des secteurs pavillonnaires. En conséquence, une adaptation réglementaire de la zone UDa est à l'étude et sera prise en compte pour 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<br>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.  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |              | principale et secondaire :<br>1. La profondeur de la bande de constructibilité principale* est fixée à 20 mètres. Les dispositions du règlement peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la bande de constructibilité principale* ou dans la bande de constructibilité secondaire*.<br>2. Conditions de constructibilité dans la bande de constructibilité secondaire<br>Dans la bande de constructibilité secondaire*, seules sont admises :<br>- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;<br>- la construction d'annexes* à condition que leur emprise au sol* cumulée sur le terrain* soit au plus égale à 20 m2 ;<br>- un abri pour animaux d'une emprise au sol maximale de 20 m2 ;<br>- l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, autres que celles visées ci-dessus, qui peuvent être situées, en tout ou partie, dans la bande de constructibilité principale. L'emprise au sol* de l'extension est au plus égale à 20 m2. »<br>La mise en place d'une règle d'inconstructibilité des terrains au-delà d'une bande de 20 m aura pour effet de rendre inconstructible le reste de la propriété de M. MUSCILLO et de trancher avec le mode d'urbanisation cohérent de cet îlot constitué par la rue Aristide Briand, la rue de Cergy et le boulevard Salvador Allende<br>En ne prévoyant pas de dérogation pour certains terrains ayant une profondeur de 100 m et se situant dans des espaces bâtis de la ville de CONFLANS SAINT HONORINE qui présentent une urbanisation dense en premier, deuxième voir troisième rang, le futur PLUI applicable à Conflans sainte Honorine fera peser une servitude disproportionnée et illégale sur la propriété de M. MUSCILLO.<br>3. En troisième lieu, en instituant dans cette zone, sans prévoir un secteur propre à ce quartier (entre la rue Aristide Briand, la rue de Cergy et le boulevard Salvador Allende) le projet de PLU porte atteinte à la volonté de F Etat au travers la loi SRU d'assurer la densification des centres ville et d'éviter les dents creuses.<br>4. En quatrième lieu le projet de plume prévoit de modifier le classement du terrain en nature de culture sur la gauche de la propriété MUSCILLO afin de l'ouvrir à la construction.<br>Ce terrain AC 285 qui a une double façade débouche sur la parcelle AC 284 qui supporte 2 collectifs.<br>L'urbanisation de la parcelle AC 285 prévue au PLUI renforcera cet effet de dent creuse au centre de Pilot formé entre la rue Aristide Briand, la rue de Cergy et le boulevard Salvador Allende. |  |

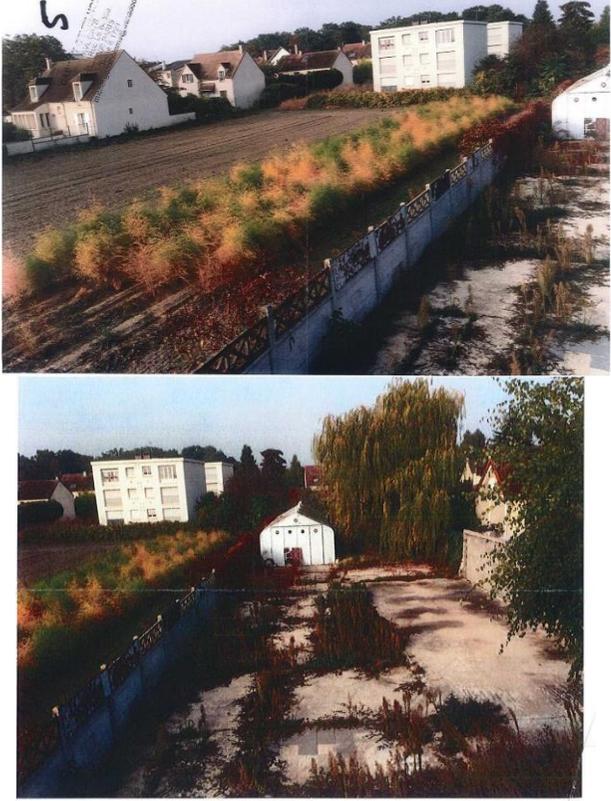


| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                                 | 19                            | 20              | Commentaires   | Avis et commentaires techniques du GPSEO |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------|--|--|
| ← Observations<br>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 style="text-align: center;"><b>ZONE UDa</b></p> <p><i>Rappel des principales caractéristiques de la zone</i><br/> <i>Cette zone correspond aux espaces à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel.</i><br/> <i>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.</i><br/> <i>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.</i><br/> <i>La zone UDa comprend trois secteurs :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le secteur UDa 1, dans lequel la hauteur des constructions est plus importante ;</li> <li>- le secteur UDa2, dans lequel les constructions bénéficient d'une hauteur supérieure dès lors qu'il s'agit d'une opération comprenant des logements locatifs sociaux ;</li> <li>- le secteur UDa3, dans lequel les constructions sont plus basses avec</li> </ul> |  |

| 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<br>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><i>une discontinuité du bâti.</i></p> <p><i>Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".</i></p> <p><i>Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.</i></p> <p><b><u>Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS</u></b></p> <p><i>Rappels :</i></p> <p><i>Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment tes secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle ;</li> <li>- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.</li> </ul> <p><i>Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement substitutives aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).</i></p> <p><b>1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits</b></p> <p><i>Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.</i></p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;</li> <li>2. les constructions à destination d'entrepôt ;</li> <li>3. les constructions à destination de commerce de gros ;</li> <li>4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.</li> </ol> <p>Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant</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<br>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>une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.</p> <p><b>1.2 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions</b></p> <p><b>1.2.1</b> Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation</p> <p>1. Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 150 m<sup>2</sup>.</p> <p>Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>2. Les constructions à destination de restauration, et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m<sup>2</sup> ;</p> <p>3. Les constructions à destination d'industrie du secteur secondaire et qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;</p> <p>4. <b>Les affouillements ou exhaussements des sols</b>, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;</li> <li>- la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;</li> <li>- la mise en valeur ou [a restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.</li> </ul> <p><b>1.2.2</b> Conditions relatives à l'application des bandes de constructibilité principale et secondaire</p> <p>1. La profondeur de la bande de constructibilité principale* est fixée à 20 mètres.</p> <p>Les dispositions du règlement peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la bande de constructibilité principale* ou dans la bande de constructibilité secondaire*.</p> <p>2. <b>Conditions de constructibilité dans la bande de constructibilité secondaire</b> - Dans la bande de constructibilité secondaire*, seules sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;</li> <li>- la construction d'annexes* à condition que leur emprise au sol* cumulée sur le terrain* soit au plus égale à 20 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- un abri pour animaux d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> ;</li> </ul> |  |

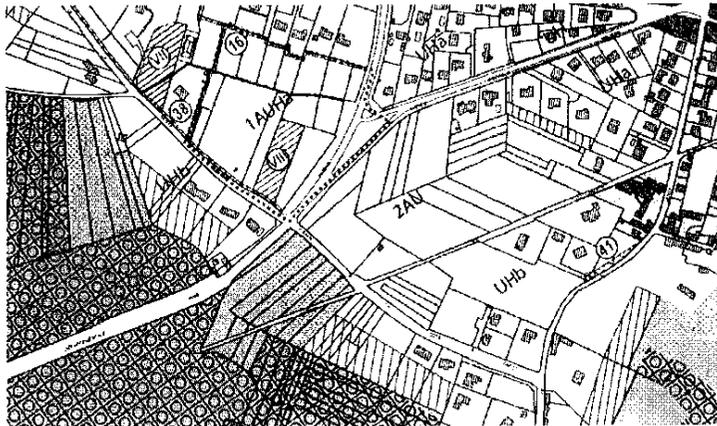
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                                 | 19                            | 20              | Commentaires | Avis et commentaires techniques du GPSEO  |  |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------|--------------|---|--|
| ← Observations<br>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'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, autres que celles visées ci-dessus, qui peuvent être situées, en tout ou partie, dans la bande de constructibilité principale. L'emprise au sol* de l'extension est au plus égale à 20 m2.</p> <p><b>Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><i>Rappels :</i><br/> <i>Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.</i><br/> <i>Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement substitutives aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).</i></p> <p><b>2.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</b></p> <p><b>2.1.1- Règle générale</b><br/> Les constructions sont implantées en recul de la limite de voie*.<br/> Le recul*, est au moins égal à 5 mètres (Rl s 5 m).<br/> Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées en limite de voie* ou avec un recul* moindre que celui fixé ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.</p>  <p>105 rue Aristide Briand</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<br>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.   |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |   |  |
| Cour 81                              |                        |         | X                              |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               | X                                 | X                            |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 | <p><b>M. CHERON</b> a adressé une requête conjointe avec l'Association de Défense de la Propriété Foncière et des Exploitants de la région d'Orgeval : <b>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&amp;O</b></p> <p>Orgeval, comme de nombreuses communes d'Ile-de-France, connaît actuellement un manque de logements pour répondre aux besoins des</p> | <p>Courrier identique 63</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 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</p> |  |

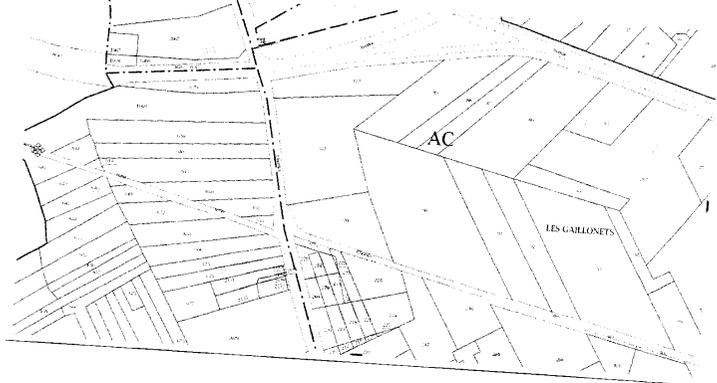
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                                 | 19                            | 20              | Commentaires   | Avis et commentaires techniques du GPSEO   |  |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------|--|--|--|
| ← Observations<br>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.<br>Le secteur des "Gaillonets", prévu pour être urbanisable, s'étend sur une superficie d'environ 48 600 m <sup>2</sup> , qui englobe l'OAP "Vente Bertine" du PLUi de GPS&O d'une superficie d'environ 11 000 m <sup>2</sup> , il se situe en entrée de ville ouest en bordure du CD-45.<br><u>Si ce secteur n'était pas urbanisé, il constituerait un pôle tentant pour une occupation « sauvage ».</u> 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.<br><u>D'une part, avec cette requête nous vous demandons que le secteur des "Gaillonets" soit inclus dans sa totalité dans l'OAP "Vente Bertine".</u> 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. <u>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.</u><br>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 <u>la pérennisation d'un délaissé urbain de près de 37 600m<sup>2</sup>, ce qui va contre la loi SRU,</u> 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, <u>de plus l'urbanisation de la totalité de ce secteur implique une meilleure cohésion du bâti.</u><br>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 | 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. |  |

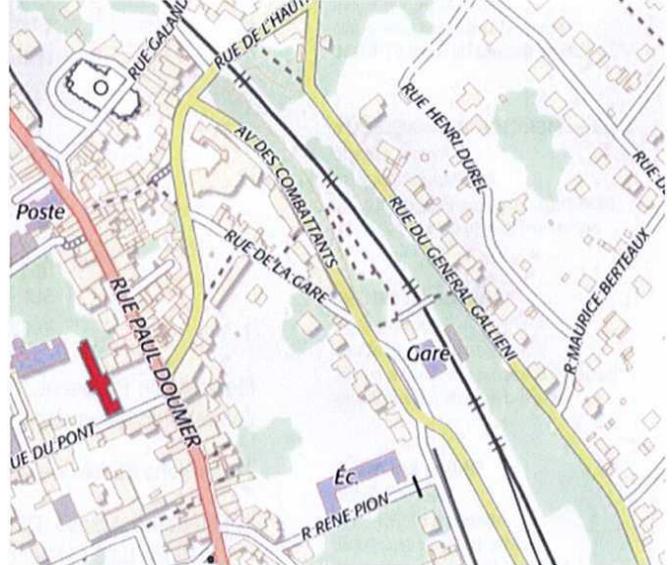
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                               | 19                            | 20              | Commentaires  | Avis et commentaires techniques du GPSEO |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|---|--|
| ← Observations<br>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>pour les parcelles situées à l'est du chemin de la côte à Farot classées 2AU, et les parcelles situées à l'ouest du chemin de la côte à Farot sont classé zone naturelle dans le PLU actuel, sur une largeur d'environ 100 m de la forêt existante. Elles sont actuellement en friches couvertes de taillis plus ou moins dense mais ne sont pas des EBC. <u>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 ce projet de PLUi Espace Boisé Classé. Sur cette parcelle, certes quelques arbres y sont présents mais ce n'est pas autant un EBC. Cette parcelle est clôturée, un petit cabanon y est présent et c'est un lieu de détente les week-ends pour son propriétaire citadin. Nous vous joignons en annexe les différents plans et photos du secteur des Gaillonets pour étayer notre démarche.</u></p> <p style="text-align: center;"><b>ANNEXE</b><br/><i>Périmètre d'application de la requête Extrait du PLU ORGEVAL en vigueur le 08/07/2019</i></p>  <p style="text-align: center;">Extrait de la zone « les Gaillonets » PLU en vigueur le 08/07/2019</p> |  |

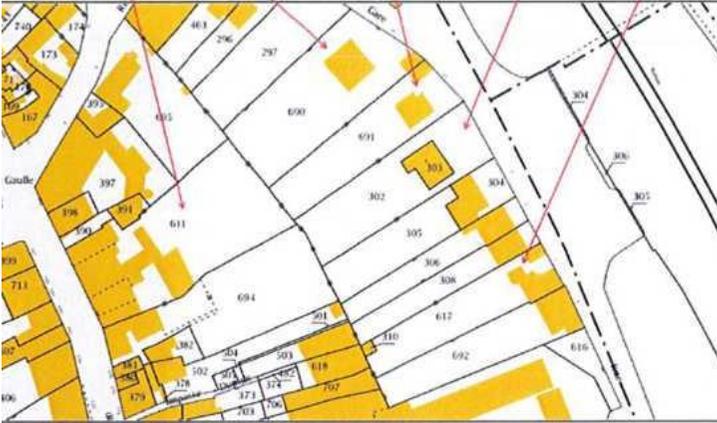
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                                 | 19                            | 20              | Commentaires  | Avis et commentaires techniques du GPSEO |  |  |  |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------|---|--|--|--|--|
| ← Observations<br>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. |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |

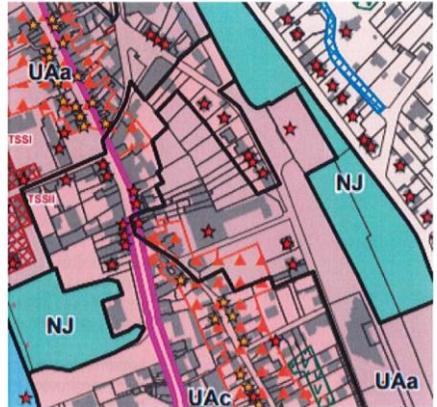


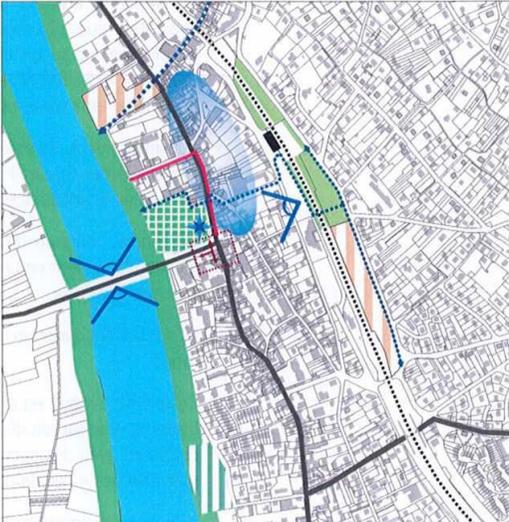
Zonage du projet de PLUi des Gaillonets



| 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<br>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.  |  |
| Cour 82                              |                         |         | X                              | X                     |                           | X                         |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              | X                          | X                   |                       |                           |                                   |                               |                 | <p><b>Me LALANNE avocat au cabinet CfeYOCCIt a adressé cette requête :</b></p> <p>« J'interviens auprès de vous en qualité d'avocat de :<br/>         Madame Louise DELOR, née MAGREZ demeurant à TRIEL-SUR-SEINE (78510) ;<br/>         Monsieur Alexandre GUERFA et Madame Déborah GUERFAL, née O'CONNOR demeurant ensemble à TRIEL-SUR-SEINE (78510) ;<br/>         Madame Laurence JOWETT, née TONNERRE et demeurant e à TRIEL-SUR-SEINE (78510);<br/>         Monsieur Patrick PENKO,) et Madame Sylwia PENKO, née KEMPSKA, demeurant ensemble 182 Rue Paul Doumer à TRIEL-SUR-SEINE (78510)<br/>         Monsieur Henri PREVOST, Madame Joëlle PREVOST, et Monsieur Philippe PREVOST, demeurant à TRIEL-SUR-SEINE (78510). »<br/>         Madame DELOR, Monsieur et Madame GUERFAL, Madame JOWETT, Monsieur et Madame PENKO ainsi que Messieurs et Madame PREVOST sont propriétaires de différents biens immobiliers situés en centre-ville de TRIEL-SUR-SEINE dans un îlot constitué entre la rue Paul Doumer à l'Ouest, la Place de la Gare à l'Est, les rues de la Gare et de l'Hautil au Nord et la rue René Pion au Sud :</p>  <p>Plus précisément :</p> | <p>L'ensemble des familles concernées ont contribué individuellement à l'enquête publique, les réponses sont reportées aux contributions suivantes : Delor (TSS 12), Guerfal ( TSS 8 et 13), Jowett (TSS 10), Penko (TSS 9) et Prevost (pas de contribution personnelle).</p> <p>La maison et le jardin sont dans deux zones distinctes compte tenu de leur composition actuelle. La maison est zonée en UAc, zone qui regroupe les espaces de centralité correspondant aux tissus des bourgs anciens, d'une hauteur modérée. Le jardin est zoné en UAa, zone correspondant au centre urbain qui admet une constructibilité, une densité et des hauteurs plus importantes que la zone UAc. Le choix d'un zonage différent s'explique par la volonté de densifier la zone aujourd'hui non urbanisée. Le PLUI permet la densification en application de la Loi ALUR afin de ne pas consommer des espaces naturels et agricoles. La commune de Triel fait partie des communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements. Cette production s'accompagne d'opérations dans le tissu urbain existant. Il est important de préciser que le PLUI prévoit des coefficients de pleine terre et d'emprise au sol dans les zones urbaines mixtes y compris le centre-ville.</p> <p>Les questions liées aux risques écologiques et d'inondation pourront faire l'objet d'une étude lors du dépôt du dossier à l'instruction. En somme, il est précisé qu'un permis de construire est accordé en zone UA pour le projet Galliéni et que les parcelles "Pion-Sobaux" sont maîtrisées par l'EPFIF (Etablissement Public Foncier de l'IDF).</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<br>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>- Madame DELOR est propriétaire des parcelles cadastrées section AY nos 302 et 303 ;</p> <p>- Monsieur et Madame GUERFAL sont propriétaires indivis de la parcelle cadastrée même section n° 691 ;</p> <p>- Madame JOWETT est propriétaire des parcelles cadastrées même section nos 617 et 310 ;</p> <p>- Monsieur et Madame PENKO sont propriétaires indivis de quatre lots de l'ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété édifié sur la parcelle cadastrée même section n° 611 ;</p> <p>- Messieurs et Madame PREVOST sont propriétaires indivis de la parcelle cadastrée même section nos 297 et 690.</p> <p>Le plan ci-après reproduit et annexé (Annexe n° 1) localise leurs différentes propriétés :</p>  <p>D'emblée, il est à relever que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les propriétés GUERFAL, JOWETT et PREVOST supportent des villas individuelles typiques des bourgs des boucles de la Seine, construites au XIXème siècle en lien avec le développement de la ligne de chemin de fer Paris - Rouen ;</li> <li>- l'ensemble des arrières de parcelles dont il s'agit sont libres de toute construction et accueillent des jardins assez largement boisés.</li> </ul> <p>Dans le plan local d'urbanisme actuellement en vigueur à TRIEL- SUR-SEINE, les propriétés DELOR, GUERFAL, JOWETT et PREVOST 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 |
|--|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------|---|--|
| <p>← Observations<br/>Courriers ou mails</p> | 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>classées en zone UAb tandis que la parcelle supportant la propriété PENKO est classée en zone UAa :</p>  <p>Dans le cadre du projet de plan local d'urbanisme intercommunal (ci-après « PLUi ») dont vous êtes actuellement saisis, il est prévu de faire évoluer la réglementation applicable à ces parcelles et, plus largement, à l'îlot dans lequel elles s'insèrent :</p>  <p><u>De première part</u>, le projet de PLUi prévoit de reconnaître la grande valeur patrimoniale des villas des Rue et Place de la Gare.<br/>Ce choix ne peut qu'être salué et les exposants renvoient aux pages 6110</p> |  |

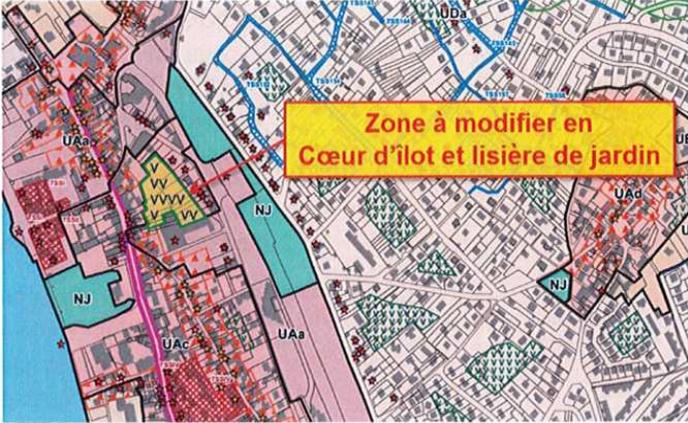
| Thèmes                               | 1  | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                               | 19                            | 20              | Commentaires  | Avis et commentaires techniques du GPSEO |
|--------------------------------------|--|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|---|--|
| ← Observations<br>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.   |  |
|                                      |  |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | à 6491 de la pièce intitulée « IV- REGLEMENT - Partie 3 - protection du patrimoine Urbain et paysager -3.2 fiches protection - EPUR, EB et ECP ». <u>De deuxième part</u> , en contradiction avec la protection qui précède, le projet de PLUi prévoit de classer en zone UAc les parties bâties des parcelles donnant sur les cinq voies déjà citées mais d'appliquer un zonage UAc aux arrières des parcelles (vers l'Est depuis la Rue Paul Doumer - vers l'Ouest depuis la Rue et la Place de la Gare).<br>Le PLUi entend donc appliquer aux jardins des parcelles de l'îlot en question un règlement destiné aux « centres urbains » là où les parties construites seraient soumises à un règlement de « centre bourg » qui offre des droits à construire moindre que le zonage précédent.<br><u>De troisième part</u> , le projet prévoit une orientation d'aménagement et de programmation (ci-après « OAP ») dite OAP EM 10.<br>Dans son chapitre relatif au « centre de Triel », cette OAP évoque notamment le renforcement du « pôle de la gare, en particulier par la construction de nouveaux logements, d'équipements, la réalisation de liaisons douces et d'espaces d'intermodalité ».<br>La carte annexée à cette OAP comporte un aplat bleu sur les jardins devant être classés en zone UAa qu'il désigne comme le « centre historique à dynamiser » : |  |
|                                      |  |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |   |  |

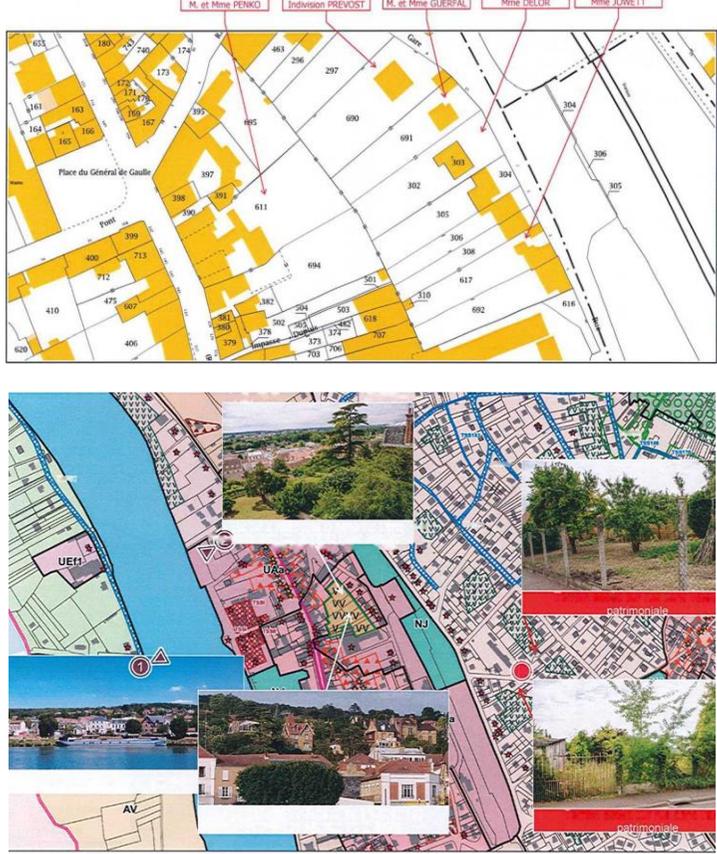
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                               | 19                            | 20              | Commentaires   | Avis et commentaires techniques du GPSEO  |  |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|--|---|--|
| ← Observations<br>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 quatrième part, il faut constater que le projet de PLUI grève de nombreuses parcelles de protections au titre de la « <i>qualité paysagère et écologique</i> », notamment en leur appliquant le régime « <i>Cœur d'îlot et lisière de jardin</i> ».</p> <p>Pourtant, les jardins de l'îlot dont il est question ne font l'objet d'aucune protection de la sorte.</p> <p>De tels choix ne sauraient être entérinés et je sollicite, pour les raisons qui seront ci-après énoncées, une évolution du projet afin d'assurer une plus grande protection patrimoniale, paysagère et écologique de cette partie essentielle du centre bourg de TRIEL- SUR-SEINE.</p> <p><b>En premier lieu</b>, les exposants demandent l'application d'un seul et même zonage UAc sur l'îlot constitué entre la rue Paul Doumer à l'Ouest, la Place de la Gare à l'Est, les rues de la Gare et de l'Hautil au Nord et la rue René Pion au Sud.</p> <p>Il est à relever que le projet prévoit déjà un même zonage sur les parties bâties situées sur les limites Est, Ouest et Nord de l'îlot.</p> <p>Cette demande de zonage unique revient donc uniquement à combler une zone située entre ces trois bandes et constituée de manière totalement artificielle.</p> <p>Le caractère artificiel de cette enclave apparaît notamment en constatant que les arrières des parcelles ainsi dissociés des façades ne disposent d'aucun accès propre (précision étant fait qu'aucun accès par le Sud n'est possible en raison de l'école, du parking, de la déclivité et la nature de la rue René Pion.</p> <p><u>Subsidiairement</u>, ils sollicitent l'application d'un seul règlement aux propriétés des Rue et Place de la Gare, sans donc distinguer entre les parties déjà bâties et les jardins arrière.</p> <p>Ce zonage commun devra correspondre à la zone UAc puisqu'est incontestablement en cause le centre-bourg et certainement pas un « centre urbain ».</p> <p>L'OAP permet d'ailleurs de constater combien le zonage UAa est mal fondé. Cette OAP évoque en effet elle-même un centre historique dont le traitement ne saurait dès lors, même à devoir le « dynamiser », être confondu avec des secteurs dans lesquels le bâti est « dense » et présente des « hauteurs importantes » (définition de la zone UAa).</p> <p>Il faut, à cet égard, préciser que le cœur d'îlot est vierge de toute construction et qu'il n'existe qu'un seul bâtiment important dans le secteur devant être reclassé en zone UAa.</p> <p>Il s'agit toutefois d'une école édifée sur la parcelle cadastrée section AY n° 708 et devant, elle-aussi, faire l'objet d'une protection patrimoniale.</p> <p>S'agissant de cette parcelle, il faut relever que la matrice cadastrale est</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<br>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>source de confusion. A l'Ouest de l'école proprement dite, elle fait en effet apparaître ce qui semble être une construction importante mais qui n'est en réalité qu'un parking.</p> <p>Cet équipement est toutefois de dimensions modestes et n'apparaît en volume qu'à raison de la déclivité de la rue René Pion :</p>  <p><u>Compte tenu de ces éléments</u>, le maintien d'un zonage UAa sur le cœur d'îlot serait manifestement entaché d'erreur d'appréciation.</p> <p>Il le serait d'autant plus que l'ouverture de l'arrière des jardins à une urbanisation plus dense et plus haute qu'elle ne pourrait l'être en zone UAc reviendrait à porter atteinte à la protection due aux villas donnant sur la Rue de la Gare ou la Place de la Gare.</p> <p>A cet égard, il ne sera pas soutenu que les zonages devraient respecter les limites parcellaires, mais il n'en reste pas moins que les jardins des propriétés ne peuvent, dans cette configuration précise, être dissociés des parties bâties dont ils constituent les écrans.</p> <p>Les jardins font en effet partie intégrante des villas et ne sauraient en être détachés sans y porter atteinte.</p> <p>Pour conclure, il faut constater combien il serait inique d'appliquer un traitement plus défavorable (du point de vue de la protection des lieux) à des parcelles ayant su maintenir des espaces verts qu'à des parcelles ayant été morcelées et densifiées mais qui se trouvent finalement classées intégralement en zone UAc et partiellement protégées par des « <i>cœurs d'îlot et lisières de jardin</i> ».</p> <p><b>En deuxième lieu</b>, dans un objectif très clair de protection de l'îlot, les</p> |   |  |

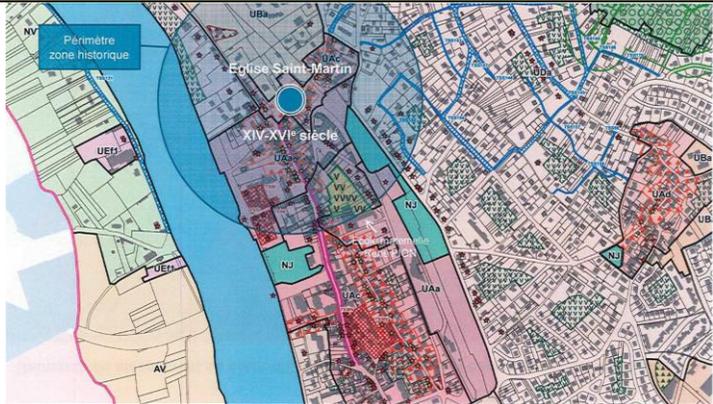
| Thèmes                               | 1                       | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                                 | 19                            | 20              | Commentaires  | Avis et commentaires techniques du GPSEO |
|--------------------------------------|-------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------|---|--|
| ← Observations<br>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>exposants demandent que les jardins arrière fassent l'objet d'un zonage complémentaire en « <i>cœur d'îlot et lisière de jardin</i> » (ci- après « CIL »).</p> <p>Deux séries d'observations justifient cette volonté.</p> <p><u>Tout d'abord</u>, c'est évidemment la qualité des lieux et leur configuration typique d'un « cœur d'îlot » qui doit appeler une protection.</p> <p>Pour vous en convaincre, vous trouverez en pièce jointe :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un reportage photographique illustrant la nature des jardins en question (jardins d'agrément, anciens vergers, présence d'arbres remarquables) (Annexe n° 2) ;</li> <li>- une fiche réalisée par un naturaliste relative au patrimoine faunistique et floristique de cet îlot (Annexe n° 3).</li> </ul> <p>Ces pièces permettent de comprendre combien ces jardins constituent un poumon vert en cœur de bourg, ce qu'une simple photographie aérienne permet d'ailleurs de constater :</p>  <p>Il est aujourd'hui essentiel de permettre la préservation de tels espaces. Ils assurent en effet une continuité écologique depuis le massif de l'Hautil vers la Seine.</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<br>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>Surtout, et alors que les enjeux liés à l'accroissement des températures ainsi qu'à l'intensification des pluies sont toujours plus grands, il est indispensable d'éviter l'imperméabilisation des sols et de permettre la persistance de zones vertes en cœur de bourg.</p> <p>La proximité d'une école renforce d'ailleurs cette nécessité.</p> <p>Au-delà de ces éléments, il faut relever que l'absence de protection CIL vient contredire la volonté de préserver le patrimoine bâti donnant sur la Rue de la Gare et sur la Place de la Gare.</p> <p>La fiche de protection de la propriété PREVOST (78624_PAT_031) évoque en effet un « <i>Espace paysager : jardin intéressant</i> » (p. 5999 de la Partie 3 du règlement) avant d'indiquer que cette propriété présente un intérêt paysager (p. 6000).</p> <p>Il convient donc d'aller au terme de cette nécessaire protection et d'appliquer au cœur d'îlot dont il est question un zonage CIL en parfaite cohérence avec son état et les enjeux à préserver.</p> <p>Ensuite, il faut constater que l'absence de CIL sur cet îlot est d'autant moins compréhensible qu'une telle servitude a été appliquée à d'autres portions du territoire triellois ne présentant pourtant pas les qualités paysagères et écologiques de l'îlot en question.</p> <p>Le reportage photographique (Annexe n° 2) vous permettra de confronter le plan de zonage faisant apparaître de nombreux CIL de part et d'autre de la voie de chemin de fer avec la configuration réelle des emprises concernées.</p> <p>Ainsi que vous le constaterez, certaines zones, certes localisées en cœur d'îlot, sont presque dépourvues de réels espaces verts et/ou d'arbres mais font néanmoins l'objet de protection.</p> <p>Il est très légitimement permis de s'interroger sur ce qui justifie de telles protections sur des zones sans intérêt évident.</p> <p>L'enjeu d'une telle protection n'est en effet pas anodin puisqu'il dépasse la seule protection écologique.</p> <p>Les propriétaires des parcelles s'ouvrant sur des CIL voisins ou étant partiellement ainsi classés bénéficient en effet d'une garantie évidente de tranquillité pour l'avenir et voient par exemple s'écarter le risque de subir la proximité d'un collectif.</p> <p>A cet égard, l'on ose à peine s'interroger sur le point de savoir si la localisation précise des CIL ne serait pas en lien avec un voisinage particulier.</p> <p>Si une telle interrogation devait avoir lieu, elle conduirait évidemment à interroger la notion de conseiller intéressé avec des conséquences assez évidentes sur la légalité du plan qui viendrait à être adopté dans ces conditions.</p> |   |  |

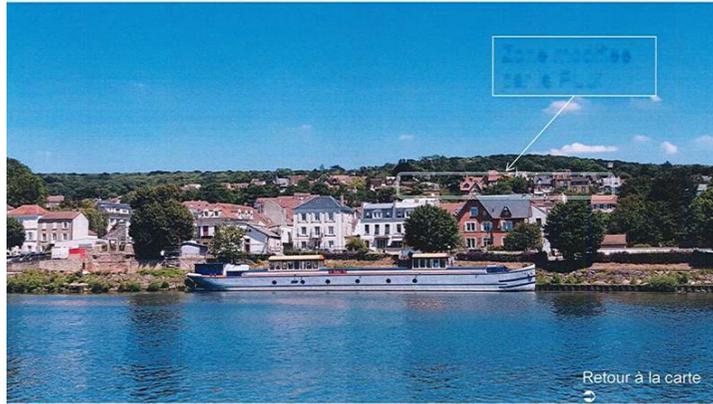
| Thèmes                               | 1                       | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                               | 19                            | 20              | Commentaires  | Avis et commentaires techniques du GPSEO  |  |
|--------------------------------------|-------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|---|---|--|
| ← Observations<br>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.           |   |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | Il résulte de ce qui précède que les exposants demandent très simplement le bénéfice d'un CIL sur le cœur d'îlot formé par leurs propriétés et d'autres : |   |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |   |  <p><b>Zone à modifier en Cœur d'îlot et lisière de jardin</b></p> <p><b>En troisième lieu</b>, les exposants demandent la modification de l'OAP EM 10 en lien avec tout ce qui précède. Il ne saurait en effet être de question d'identifier l'îlot comme un secteur à dynamiser alors que l'impératif de protection patrimoniale et écologique suppose précisément de le préserver.</p> <p style="text-align: center;">□□□</p> <p>Sur la base de tout ce qui précède, les exposants demandent donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>l'application à tout l'îlot ou à tout le moins à toutes les parcelles donnant sur les Rue et Place de la Gare d'un seul zonage UAc ;</li> <li>l'application à toute la partie non bâtie de cet îlot (i.e. le cœur d'îlot) d'une protection CIL ;</li> <li>la suppression de l'aplat bleu « <i>centre historique à dynamiser</i> » sur le cœur d'îlot dans la carte de l'OAP et la mise en cohérence de cette OAP avec la protection qui précède.</li> </ul> |  |

| 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<br/>Courriers ou mails</p> | 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 | <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 |  |  |  |  |  |
|--------------------------------------|-------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|---|--|--|--|--|--|--|
| ← Observations<br>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. |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |



Vue du centre-bourg à partir des quais de Seine en rive gauche



Cœur d'îlot, un poumon vert au centre-bourg à moins de 25m de la D190 qui relie Mantes à Poissy

| 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<br>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. |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |  |



Retour à la carte



Faune et flore : un patrimoine très riche dans les jardins de l'îlot présence de plantes rares; de nombreuses espèces d'oiseaux rares; visites de hérons, papillons, hérissons, abeilles pollinisatrices, etc.



Rougequeue à front blanc (phoenicurus phoenicurus)



Orchis bouc pollinisatrices, etc orchidée rare et protégée



Abeilles

Ces terrains végétalisés répondent à l'urgence climatique en apportant une qualité paysagère et écologique en centre-bourg et notamment pour 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<br>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>sur la commune de Mantes-la-Jolie par arrêté n°08-208 du 12 décembre 2008 et renouvelé pour 6 ans le 25 mai 2016 par arrêté préfectoral n°2016-146-0029.</p> <p>Le dossier de réalisation de la ZAC a été ensuite approuvé par le Conseil d'administration de l'EPAMSA en décembre 2013 et l'arrêté préfectoral de Programme des Equipements Publics de la ZAC obtenu le 21 Juillet 2014 rendant ainsi la ZAC opérationnelle.</p> <p>De plus, dès 2009, l'Etablissement Public foncier d'Ile de France (EPFIF) a commencé les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet, acquisitions qui se sont poursuivies jusqu'en 2014.</p> <p>Le foncier étant désormais maîtrisé en totalité sur la commune de Mantes-la-Jolie, il n'a pas été considéré utile de proroger la DUP en octobre 2018. Si celle-ci est désormais caduque, faute d'avoir été renouvelée, les dossiers de création et de réalisation de la ZAC, expressément liés à l'Opération d'intérêt national, restent actifs et le projet urbain toujours d'actualité.</p> <p>Or dans la version du PLUi, arrêtée le 9 mai dernier, il est proposé par la Communauté Urbaine GPS&amp;O que les terrains de la ZAC soient classés entièrement en zone naturelle.</p> <p>La réalisation de ce projet répond à des enjeux déterminants pour l'aménagement du territoire du Mantois, notamment l'intégration du quartier du Val fourré dans un continuum urbain. Ce projet doit permettre de rompre avec le sentiment d'exclusion de ce quartier qui est actuellement vécu comme étant en marge de la ville.</p> <p>Ce projet doit également favoriser le rééquilibrage urbain de l'ouest du Mantois en créant un réel pôle urbain bien équipé, ouvert sur le grand paysage de la Seine et inscrit dans un maillage de transports en commun en cours de constitution avec la réalisation d'un futur transport en commun en site propre reliant ce secteur ouest de la ville à la future gare EOLE de Mantes-la-Jolie.</p> <p>Dans le cadre de son avis de PPA (Personne Publique Associée) sur le PLUi, l'Etat a déjà demandé à ce qu'il ne soit pas porté atteinte à la bonne mise en œuvre et à l'équilibre financier des opérations menées en OIN par l'EPAMSA. Dans ce même cadre de consultation des PPA, l'EPAMSA a également exprimé cette demande.</p> <p>En conséquence, il convient donc de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rétablir dans le PLUi les orientations et règles actuellement en vigueur dans le PLU de Mantes-la-Jolie tel que mis en comptabilité par arrêté du 31 octobre 2013 et en particulier de conserver les zonages 1AU et</li> </ul> |  |

| 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<br>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.   |   |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |              | 2AU existants, afin de permettre à cette opération de pouvoir se réaliser - supprimer l'indication erronée « suppression en cours » mentionnée pour cette ZAC dans l'annexe du PLUi relative aux périmètres de ZAC, aucune procédure n'ayant été engagée en ce sens par le Préfet, autorité compétente selon l'article L.31 1-1 alinéa 3 du Code de l'urbanisme.<br>Ces rectifications de PLUi permettront, à terme, la mise en œuvre de ce projet qui garde, à ce jour, un intérêt urbanistique indéniable pour le territoire.   |   |
|                                      | Cour 84                |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   | X                            |                            | X                   |                       |                           |                                    |                               |                 |              | <p><b>M. et Mme OUDIN, M. et Mme DUPUIS ont écrit :</b></p> <p>Nous avons rencontré Madame Catherine MARETTE le 5 juillet dernier à Triel lors de la permanence qu'elle y tenait en tant que membre de la commission que vous présidez. Nous lui avons fait deux observations sur le PLUI, que nous avons inscrites sur le registre sous les numéros 29 et 30 tout en indiquant qu'elles seraient précisées dans un écrit à venir. C'est l'objet de ce courrier.</p> <p>Notre première observation concerne le classement de la propriété de M. et Mme Sabérianfar au 1, chemin des Marais 78250 Hardricourt, parcelles N° B 1 156 et 2200 (voir plan en PJ 1). Le plan de zonage la place en totalité en zone NV, et pour une majeure partie en zone EBC ; la rendant ainsi non constructible.</p> <p>M. et Mme Sabérianfar s'efforcent depuis l'acquisition de leur propriété en 2006 d'y réaliser un projet immobilier dans sa partie Sud, dans la continuité des habitations existantes. Depuis 2006 donc ils entretiennent leur superficie de quatre hectares, ils s'y épuisent et envisagent d'en abandonner l'entretien de la quasi-totalité si leur terrain devait ne pas être reclassé.</p> <p>Cela mènerait en toute probabilité à l'installation de squatteurs comme cela était le cas dans le passé, avec, pour les riverains du chemin des Marais et du Nord de la rue Aulnaye Hermant, des risques de nuisances sonores et sanitaires, voire de sécurité publique. Lorsque la propriété située au 3, chemin des Marais a été cambriolée fin des années 90, l'intrusion s'était faite par les bois au Sud- Ouest, facilement accessibles en toute discrétion à partir du terrain dont il est question.</p> <p>Nous demandons donc le classement en zone constructible d'une partie de la propriété de M. et Mme Sabérianfar.</p> <p>Nous le faisons d'autant plus volontiers que M. Christian D'ORNELLAS, commissaire enquêteur en charge du PLU d'Hardricourt l'an passé, notait dans son rapport que « la contreproposition des propriétaires du chemin des Marais va sans doute au-delà du souci des intérêts personnels : pour</p> | Concernant le zonage de la propriété du 1 chemin des Marais à Hardricourt, la demande vise à ce que le terrain d'une superficie de 3,6 hectares environ puisse être passée en zone urbaine permettant l'implantation d'un ensemble de logements et d'une structure d'hébergement de type maison d'accueil pour personne âgée ou autre. Dans le POS, la propriété des demandeurs était classée en zone ND et quasiment entièrement recouverte d'éléments naturels à protéger au titre de l'ancien article L123-1 7e du code de l'urbanisme (actuellement article L153-23). De ce fait, le terrain ne pouvait accueillir de nouvelles constructions quelle que soit leur destination. Lors de l'élaboration du PLU approuvé le 27 septembre 2018, la même demande a été formulé et il n'a pas été donné suite à la demande car elle était contraire aux objectifs du projet d'aménagement et de développement (PADD) du PLU communal et notamment la lutte contre l'étalement urbain. Aujourd'hui, dans le PLUi, 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. 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. |

| 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<br>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.  |  |   |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 | l'extension urbaine, elle constitue une solution aux avantages peut-être plus nets que ceux de Vingt Livres-Godeurs ». Ce questionnement constitue d'ailleurs une des six carences sérieuses du PLU qu'il relève dans ses conclusions pour finalement émettre un avis défavorable. |  |   |
|                                      | Cour 85                |         |                                | X                     | X                         |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            | X                   | X                     |                           |                                    |                               |                 |  | <p><b>M. TALAMONI, directeur général délégué de CITALLIOS, a adressé ses observations :</b></p> <p>CITALLIOS est une société d'économie mixte d'aménagement interdépartementale Yvelines - Hauts de Seine, qui accompagne les collectivités dans la mise en œuvre de leurs projets d'aménagement urbain. CITALLIOS intervient dans un cadre contractuel auprès de plusieurs villes de la communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise.</p> <p>Dans le cadre des opérations d'aménagement que nous menons sur plusieurs communes du territoire, nous vous prions de trouver ci-joint les observations que nous tenons à faire valoir pour nous assurer de la compatibilité de nos projets avec le futur PLUI.</p> <p><u>Observations de CITALLIOS</u></p> <p>SEM d'aménagement interdépartementale Yvelines - Hauts de Seine, CITALLIOS accompagne les collectivités dans la mise en œuvre de leurs projets d'aménagement urbain. CITALLIOS intervient dans un cadre contractuel.</p> <p>Elle s'engage vis-à-vis des collectivités : sur les études, la définition des programmes, les conditions économiques de leur réalisation, les acquisitions foncières si nécessaire, la réalisation des aménagements des infrastructures et des équipements publics, la cession des charges foncières, le suivi des travaux jusqu'à l'achèvement des opérations.</p> <p>La collectivité s'assure de son côté de la compatibilité de son programme avec les documents d'urbanisme en vigueur dans le périmètre de l'opération.</p> <p>Dans le périmètre du PLUI initié par la Communauté Urbaine de Grand Paris Seine et Oise, CITALLIOS conduit l'aménagement de plusieurs opérations, en cours ou en projet, toujours dans le cadre de conventions passée avec les collectivités. Elles concernent les communes d'ANDRÉSY, CARRIÈRES-SOUS-POISSY, LIMAY, MÉZIÈRES-SUR-SEINE et POISSY. Un examen des dispositions du projet de PLUI a donc été réalisé par les équipes de CITALLIOS afin de s'assurer de la compatibilité de ces opérations avec le projet de PLUI. Les observations figurent ci-après, commune par commune.</p> <p>ANDRÉSY : SECTEUR GARE<br/>Le quartier de la gare vise à valoriser une friche ferroviaire. Cette opération d'aménagement a fait l'objet d'une concession d'aménagement, hors ZAC, confiée par la commune à CITALLIOS en septembre 2017. Par</p> | <p>Les demandes relatives aux opérations listées par l'aménageur seront prises en compte selon les éléments de réponses suivants :</p> <p>CARRIÈRES SOUS POISSY : Les demandes concernant les normes de stationnements seront prises en compte dans la version approbation du PLUI.</p> <p>ANDRÉSY et MÉZIÈRES-SUR-SEINE, La contribution intervenant dans le cadre de projet locaux mettant en avant des modifications nécessaires au leur bon déroulement opérationnel et participant notamment à la production de logements sociaux dans des communes en déficit. Elle sera prise en compte sur ces communes.</p> <p>LIMAY : les demandes d'évolution de l'OAP seront prises en compte conformément à l'avis officiel de la commune.</p> <p>POISSY - Maurice Clerc : les demandes d'évolutions réglementaires ne sont pas souhaitées par la commune. Seuls les éléments listés dans la partie 1 du règlement ne sont pas intégrés dans le retrait</p> <p><b>CF. REPONSE MAIL 427</b></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<br>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>délibération du conseil communautaire, la maîtrise d'ouvrage de certains équipements publics a été transférée à la commune afin de permettre la réalisation de l'opération.</p> <p>L'emprise de l'opération est partagée en une partie en Opération d'intérêt National (OIN) et une autre partie, hors OIN.X</p> <p>Le programme de l'opération du quartier gare comprend 290 logements, y compris 35% de logements locatifs sociaux, des commerces et services ainsi qu'un parc de stationnement relais.</p> <p>Le projet est conforme aux règles d'urbanisme fixées par le PLU de la commune d'Andrésy à partir duquel le programme et le projet d'aménagement ont été arrêtés.</p> <p>Ce secteur fait l'objet d'une OAP, classée en zone UAb12, dans le projet de PLUi.</p> <p>L'examen du projet de PLUi nous conduit à exprimer des observations portant sur des règles qui compromettent la réalisation du projet tel qu'il a été arrêté, à savoir :</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux « limites de voies » : les voies ferrées (partie 1 du règlement, p.28)</u></p> <p>S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées, l'article 2.1.1, dans son champ d'application, précise que les dispositions (relatives à cette implantation) s'appliquent à l'exception des emprises des voies ferrées.</p> <p>Dès lors les règles applicables aux constructions par rapport aux limites du domaine ferroviaire sont celles qui concernent les implantations des constructions par rapport aux limites privatives (partie II, page 24) en zone UAb12 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives. Il est différencié selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies :</li> <li>- pour les façades ou parties de façades comportant des baies, le retrait est au moins égal à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres,</li> <li>- pour les façades ou parties de façades ne comportant pas de baies, le retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 2,50 mètres pour les façades dont la hauteur est au plus égale à 10 mètres ou de 5 mètres pour les façades dont la hauteur est supérieure à 10 mètres.</li> </ul> <p>Cette assimilation de la limite ferroviaire aux limites privatives conduit à l'impossibilité d'avoir des vues directes sur les voies, sauf à prévoir un retrait important compte tenu de la hauteur des bâtiments, ce qui conduit à une perte de constructibilité ou à prévoir des murs pignons tout en appliquant</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<br>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>des retraits pouvant aller jusqu'à 5 mètres.</p> <p>Ces retraits imposés dans le cas de limites privatives se justifient dès lors qu'il convient de préserver les relations de voisinage, ils le sont moins s'agissant du domaine ferroviaire.</p> <p>Il conviendrait donc, afin de respecter le programme initial de conserver les règles d'implantation des constructions par rapport au voies ferrées, telles qu'elles ont été fixées dans le PLU communal, soit en appliquant un retrait minimum de 2 mètres (art. UC6).</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (p.23 - 24)</u></p> <p>Ajouter la possibilité de l'implantation de la construction sur une limite séparative latérale, en cas de façade aveugle pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 10 mètres, alors que dans le secteur UAb12, contrairement aux règles d'implantation des constructions fixées dans le secteur UAb, un recul de minimum de 2,5 mètres est imposé lorsque la construction, en cas de façade aveugle, a une hauteur inférieure à 10 mètres ou de 5 mètres lorsqu'elle a une hauteur supérieure à 10 mètres.</p> <p>Cette disposition est celle qui figure à l'article UC7 dans le PLU en vigueur de la commune, à partir de laquelle le projet d'aménagement a été élaboré.</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux « limites de voie »</p> <p>Il convient de préciser que les sentes piétonnes sont bien considérées comme « voies et emprises publiques ».</p> <p><u>Document graphique de l'OAP UAb12</u></p> <p>Le parc relais est délimité précisément dans l'emprise du lot 1, à l'extrémité nord du projet, alors que le projet prévoit une superposition du parking et des logements. Le parc relais occupera donc la totalité du lot. Il conviendra de modifier le schéma en conséquence et d'adapter la représentation graphique afin de symboliser la double affectation de logements et du parc relais dans le même îlot.</p> <p><u>CARRIERES-SOUS-POISSY : ZAC SAINT-LOUIS</u></p> <p>La ZAC Saint-Louis a été créée en 2004. Le dossier de réalisation a été approuvé en 20012. Elle a fait l'objet d'une concession d'aménagement confiée par la ville à CITALLIOS.</p> <p>Le programme de la ZAC porte sur un programme de 27 200 m2 de surface de plancher à usage de logement, 1000 m2 de services et commerces, un local d'équipement public et la création d'espaces publics.</p> <p>La ZAC Saint-Louis est en voie d'achèvement avec le dépôt en cours / et à venir de nouvelles demandes de permis de construire.</p> <p>Cette ZAC fait l'objet d'une OAP d'intérêt communautaire dans le projet de PLU identifiée sous le nom du « secteur des Rives du Parc du Peuple de l'Herbe » en zone 1AUAb9.</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<br>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.   |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |              | Observations concernant ce secteur, compte-tenu de son état d'avancement et des engagements pris par l'aménageur vis-à-vis des promoteurs avec lesquelles il est engagé dans le cadre notamment de cahier des charges de cession de terrain visé par le Maire :<br>Les normes de stationnement fixées dans le projet de règlement général pour les véhicules motorisés, art.5.2.2 sont les suivantes :<br>Nombre minimum de place par logement (hors logements locatifs sociaux) 1,7 place.<br>Nous demandons donc que les normes appliquées dans la cadre de l'aménagement de cette ZAC, conformément au PLU communal, soient maintenues, à savoir :<br>CAS GÉNÉRAL Pour le logement (à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État), il est exigé au minimum 1 place de stationnement véhicule pour 60 m2 de SDPC.<br>CAS PARTICULIERS Équipements commerciaux, équipements d'intérêt collectif et bureaux Ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...). Un minimum de 1 place pour 100 m2 de S.D.P.C. est exigé.<br>Équipements d'intérêt collectif à caractère résidentiel (résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées, foyers de travailleurs, résidences sociales...) - 1 place pour 3 chambres. Livraisons Les établissements de plus de 250 m2 de S.D.P.C. recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.<br>En effet, l'impact de cette modification est important. L'application de la norme de stationnement du projet de PLU se traduit par une augmentation du nombre de places à créer et bien nécessairement par une modification du plan masse :<br>+ 86 places pour le lot 2<br>+ 89 places pour les lots 6 et 7<br>Les conséquences économiques sont significatives et peuvent mettre en cause l'économie générale des projets. Elles le sont aussi en termes contractuels puisque CITALLIOS s'est engagé vis-à-vis des promoteurs.<br><br>LIMAY : Secteur « Centre-Ville »<br>L'aménagement du secteur « Centre-Ville » a fait l'objet d'un traité de concession confié par la commune à CITALLIOS en 2015.<br>Le programme porte sur la réalisation de 250 logements environ accompagnés de commerces en rez-de-chaussée des immeubles. |  |

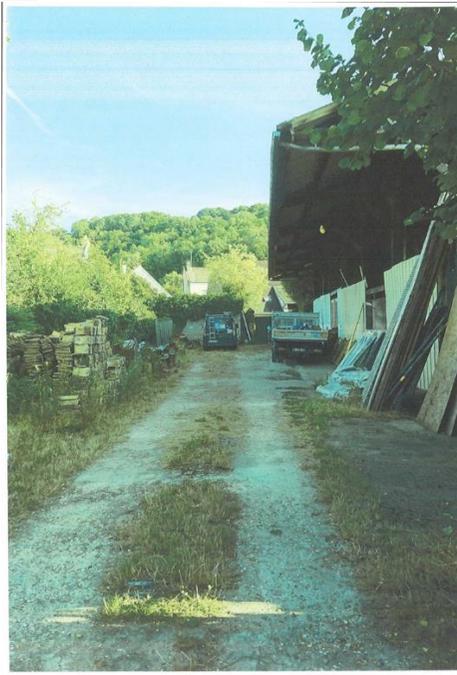
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                               | 19                            | 20              | Commentaires  | Avis et commentaires techniques du GPSEO  |  |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|---|---|--|
| ← Observations<br>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 secteur fait l'objet de l'OAP de secteur dit du « Centre-Ville » à l'échelle communale, situé en zone UAb, secteur UAb3.</p> <p>L'examen du projet de PLUi conduit à la nécessité de faire évoluer certaines règles afin d'assurer la faisabilité de l'opération, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Le coefficient des espaces libres de pleine terre</u></li> </ul> <p>L'article 3.2.3 secteur UAb3 dispose que « 20% minimum des espaces libres doivent demeurer en pleine terre, 10% minimum si on utilise les possibilités de compensation par des toitures végétalisées, terrasses plantées, etc... »</p> <p>Or afin de réaliser les places de stationnement réglementaires en sous-sol, le projet d'aménagement de deux îlots ne peut prévoir aucun espace libre en pleine terre. Il sera même indispensable d'utiliser le tréfonds des espaces publics afin de permettre une offre de stationnement qui soit satisfaisante pour les riverains comme pour les commerçants.</p> <p>Cette disposition du règlement du futur PLUi doit donc être supprimée pour l'OAP du secteur du Centre-Ville.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Les hauteurs des bâtiments de la zone UAb3</u></li> </ul> <p>Il est précisé dans l'OAP « que les hauteurs des constructions seront comprises entre R+1+C et R+3+C avec en particulier pour objectif de marquer la centralité autour de la future place ».</p> <p>Par ailleurs, les hauteurs des constructions du secteur UAb3 sont limitées à 12 mètres en façade et 15 mètres au faîtage.</p> <p>Or, tout en respectant la notion de R+3+C, les hauteurs du projet sont de 13 mètres en façade et de 18 mètres au faîtage.</p> <p>Ces dispositions relatives aux hauteurs doivent être précisées dans le cadre de l'OAP en référence aux gabarits exclusivement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>La trame végétale de l'OAP et le recul par rapport aux limites</u></li> </ul> <p>Afin de conserver un maximum de souplesse pour les futurs aménagements de l'îlot 1, il serait préférable de supprimer ces deux dispositions de l'OAP.</p> <p>D'une façon générale, dès lors qu'il y a une OAP, avec des objectifs précis, dont les aménagements seront réalisés sous le contrôle de la collectivité, les règles devraient pouvoir être souples.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Organisation viaire de l'OAP</u></li> </ul> <p>S'agissant du stationnement, aux deux derniers alinéas, entre parenthèses, il est indiqué : « attention si la destination du bâtiment existant... ». Ces précisions peuvent être supprimées.</p> <p>Par ailleurs, il convient de modifier le périmètre de l'OAP en excluant les parcelles cadastrées section AS n° 372, 373 et 775.</p> <p><u>MÉZ1ÈRES-SUR-SEINE</u> : ZAC DES FONTAINES</p> <p>L'aménagement de la ZAC des Fontaines a fait l'objet d'un traité de concession d'aménagement confié par la commune à CITALLIOS en 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<br>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>La procédure préalable à l'aménagement est très avancée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la ZAC a été créée par délibération du conseil municipal le 25 novembre 2013,</li> <li>- le dossier de réalisation est en cours d'élaboration pour une approbation prévue en fin d'année 2019,</li> <li>- le dossier de DUP valant mise en compatibilité du PLU a été déposé en février 2019. Il est en cours d'instruction pour une enquête publique prévue pendant le 4ème trimestre de l'année.</li> </ul> <p>Le programme porte sur la réalisation de 37 000 m2 environ de construction à vocation d'habitat (560 logements environ) comprenant une résidence intergénérationnelle, des logements sociaux, des logements en accession libre ; environ 400 m2 pour les équipements publics ; environ 500 m2 de commerces.</p> <p>Cette ZAC fait l'objet d'une OAP classée en secteur 1AUAb4 et 2AUm, intégrée dans une OAP d'enjeux métropolitains comprenant le pôle gare.</p> <p>L'examen du projet de PLU conduit à la nécessité de le faire évoluer afin d'assurer la faisabilité de l'opération.</p> <p>Ainsi que la commune le demande dans son avis, il convient de bien intégrer l'ensemble des éléments figurant dans le dossier de DUP valant mise en compatibilité du PLU, concernant le zonage et le règlement, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Zonage</u> :</li> </ul> <p>Les zones de la ZAC des Fontaines classées en zone 2AUm devront être classées en zone 1AUAb4 comme le reste de l'opération afin de permettre sa réalisation.</p> <p>Le zonage devra intégrer l'ensemble des emplacements réservés prévus dans le dossier de mise en compatibilité du PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Incidences de la trame verte et bleue sur l'OAP des Fontaines</u></li> </ul> <p>En premier lieu les différences d'échelle rendent difficile l'interprétation de l'OAP de la trame verte et bleue.</p> <p>L'OAP trame verte et bleue a plusieurs impacts sur le projet de la ZAC des Fontaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une partie du bois et bocage empiète sur la limite sud de la ZAC</li> <li>- La bande tampon de 35 m concerne la majorité de la surface des parcelles au sud de la voie principale est-ouest</li> <li>- des prairies sont identifiées à l'intérieur de la ZAC. Elles concernent 5 lots.</li> </ul> <p>A défaut de hiérarchie entre les OAP, il convient de les harmoniser afin de permettre la réalisation de l'opération, notamment en supprimant les emprises de prairies et bandes boisées de l'OAP trame verte et bleue, tout en maintenant ses objectifs généraux.</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<br>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>Règlement :</u></p> <p><u>Partie 1 du règlement</u> : p.55 relative au stationnement des commerces : bien préciser si le nombre de places à réaliser est déterminé par opération (au niveau du PC) ou par commerce.</p> <p><u>Partie 2 du règlement</u> : p.28 art. 2.5.1.2 : la hauteur est définie en mètres, et le volume de toiture également. Il est incohérent avec l'OAP où sont indiqués les niveaux (R+2+C/A et le secteur sud à R+3+A) et non pas les hauteurs.</p> <p>Le règlement de la zone1AUAb4 devra prévoir que « la hauteur des constructions est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation » afin qu'il n'y ait pas de contradiction entre les règles fixées pour un même secteur.</p> <p><u>POISSY</u> : SITE MAURICE CLERC</p> <p>Ex-site de PSA, d'une superficie de 4,2 ha, le site Maurice Clerc fait l'objet d'un projet d'aménagement. Après consultation d'opérateurs en 2016/2017, le groupement CITALLIOS/Nexity Appolonia a été désigné.</p> <p>Une convention de « projet urbain partenarial » (PUP) a été passée avec la commune et la communauté urbaine.</p> <p>Le programme de cette opération porte sur la programmation suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Environ 450 logements en accession libre ;</li> <li>- Une résidence seniors d'environ 122 logements ;</li> <li>- 630 m2 d'activités et services ;</li> <li>- 525 places de parking</li> </ul> <p>Une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a été réalisée en 2018.</p> <p>Le site est classé en zone UAb11.</p> <p>Les seules observations portant sur le projet de PLUi concernent l'interprétation de certaines règles, à savoir :</p> <p><u>Art. 2.2.3 du règlement (page 30)</u> sur le mode de calcul du règlement, il conviendrait d'ajouter la non prise en compte pour le calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les locaux techniques ou les locaux poubelles,</li> <li>- Les éléments légers non constitutifs de surface de plancher, balcons, perrons, auvents, escaliers.</li> </ul> <p><u>Art 2.3.2 du règlement (page 31)</u> sur les modalités de calcul des distances entre deux constructions, il conviendrait d'ajouter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sont autorisées dans la bande de recul les locaux poubelles, les locaux vélos,</li> <li>- Les éléments légers non constitutifs de surface de plancher, balcons, perrons, auvents, escaliers.</li> </ul> <p>D'une façon générale,<br/>L'analyse de compatibilité de nos opérations avec le projet de PLUi nous 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   |   |
|-------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|--|--|---|
| ←Observations<br>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.  |  |   |
|                                     |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | amené à en faire une application précise.<br>Nous avons de ce fait constaté une certaine difficulté à connaître, sans incertitude, les règles applicables.<br>En effet, toutes nos opérations font l'objet d'une OAP. Ainsi, les règles applicables sont un cumul des dispositions de la partie 1 du règlement, du règlement de zones (zone AUA, puis UA), puis de l'OAP, voire d'une OAP transverse.<br>Il nous semble, s'agissant des OAP, d'une part, qu'une certaine souplesse du règlement faciliterait la conception urbanistique et architecturale du projet d'ensemble dès lors que les objectifs et programmes sont bien définis ; d'autre part, qu'une synthèse portant sur les principales dispositions, en complément des schémas d'orientation, telles que les règles d'implantation, de gabarit, de coefficient d'emprise au sol et de pleine terre ou de stationnement, limiterait les difficultés d'interprétation et permettrait une adaptation à des projets d'ensemble spécifiques. |  |   |
|                                     | Cour 86                |         |                                | X                     |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 | X  | <p><b>M. DOUALAN (de Mézières sur Seine) a écrit :</b> Je viens vous faire part de mon mécontentement concernant le projet AOP des Gravois Je suis propriétaire du 138 rue nationale à Mézières sur Seine comprenant une maison avec jardin Vous voulez racheter à prix toute la zone qui comprend le jardin de ma propriété qui je vous le rappelle constructible, afin d'en faire une zone d'habitation</p> <p>A l'heure actuelle, aucune réunion ou information n'a été mis en place afin de débattre sur ce projet.lettre, et avons été mis au courant de votre inacceptable projet par hasard</p> <p>Votre démarche est en totale contradiction avec la conjoncture actuelle, avec une époque prônant l'écoli ? rasant une zone naturelle</p> <p>Nous pouvons constater avec tristesse que nos élus encensant ce projet ne connaissent est par leur ville ; ceux a pensant que toute la zone concerné est en friches : ce qui n'est pas du tout le cas, cette dernière, et des hangars attenant aux maison d'habitations</p> <p>Vous avez déjà construit plusieurs zones d'habitations sur Mézières et ses alentours, mais que deviennent nos nouvelles constructions ? il perd tout de son charme actuel</p> <p>Votre proposition de rachat de mon jardin ne couvrira jamais la perte financière que je subirais en cas de je peux encore réussir à le vendre</p> <p>Effet, une habitation sans jardin devient forcément peu attractive dans un village tel que Mézières De plus il faut savoir que ma société est domiciliée chez moi. Ce pourquoi je loue un hangar et des places 148 rue nationale a Mézières chez Mr et Mme GUITEL</p> <p>Avec votre projet, vous ne vous contenter pas de mettre en péril la valeur</p> | L'OAP d'échelle communale des Gravois est une reprise du PLU actuel approuvé en 2014mais également du POS dans lequel ce secteur est en PAE depuis le 18 septembre 1992 soit depuis plus de 27 ans. La commune de Mézières sur Seine fait partie des communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements locatifs sociaux. D'une façon générale, 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 mise en œuvre d'une OAP n'implique pas d'expropriation obligatoire, il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble avec des orientations portant sur un aménagement cohérent en lien avec le tissu environnant dont le phasage peut évoluer. A ce jour, aucune étude opérationnelle n'a été réalisée. Comme demandé dans l'avis communal, la notion de "culture maraichère" sera corrigée |

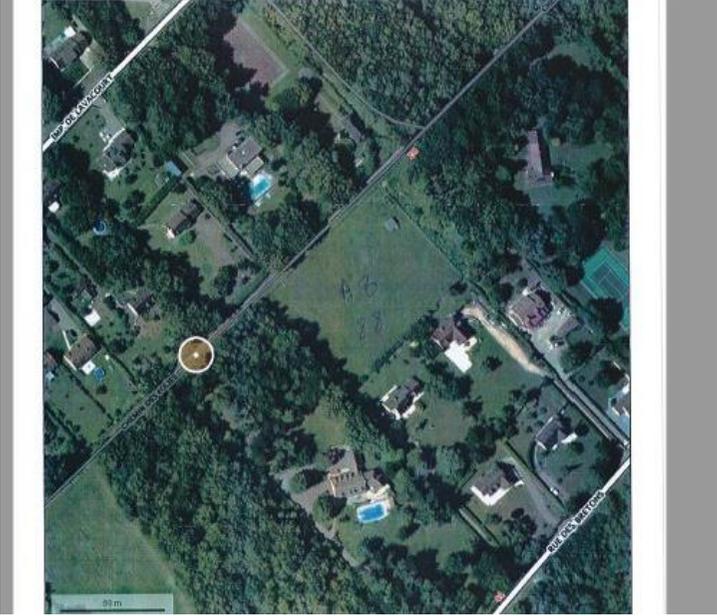
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                                 | 19                            | 20              | Commentaires  | Avis et commentaires techniques du GPSEO  |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------|---|---|
| ← Observations<br>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 mon bien personnel, mais n'ayant plus d'endroits où mettre mes véhicules, outils, et autres matériaux. Pour toutes ces raisons, je suis contre ce projet (NDLR : 5 photos ont été jointes dont celle jointe ci-après)  |   |
| Cour<br>87                           |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 | <b>M. et Mme HERSERANT ont envoyé le courrier suivant :</b><br>Nous vous exprimons notre plus profond désaccord sur la nouvelle orientation du PLUI de Bouafle. A ce titre nous partageons l'avis de l'Association ALERTE BOUAFLE et nous soutenons leur argumentaire | Les orientations d'aménagement et de programmation ont été définies grâce à une étude capacitaire sur la base des secteurs d'OAP identifiés par la commune dans son PLU actuel. L'étude a permis de réduire le nombre et la surface des secteurs concernés, conformément aux orientations prises au PADD de réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles. L'étude ayant permis d'aboutir aux orientations du PLUI avait également pour but de générer 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<br>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.  |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |              | opérations d'aménagement qualitatives, notamment dans leur intégration à l'environnement.<br>Suite à la promulgation de la loi Elan, la commune de Bouafle sort de l'unité urbaine de Paris pour la triennale en cours. Cependant ce périmètre est actualisé régulièrement, ainsi sans aucune production de logements sociaux, la commune serait rapidement de nouveau déficitaire. Il est donc pertinent de mettre en œuvre les mesures nécessaires à la réalisation de programme de qualité. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite Serizia couvre environ 2.4 ha répartis en 3 sous-secteurs :<br>- Un premier secteur au nord d'environ 0.45ha prévoit l'accueil d'un programme immobilier d'ores et déjà possible au PLU en vigueur<br>- Un second secteur central d'environ 1,7ha non ouvert à l'urbanisation est classé en zone Naturelles Valorisée jardin (NVj) pour 1.1ha et 0.6ha en urbanisation de long terme sans programmation spécifique. Ce secteur à donc vocation à préserver ce vaste espace naturel véritable vecteur de biodiversité.<br>- Enfin, un secteur au sud de seulement 0.25ha est prévu pour la réalisation d'un programme immobilier d'une trentaine de logements. L'OAP veille à l'encadrement des hauteurs des constructions puisqu'il est prévu des constructions qui s'échelonne entre RDC et le R+1+C avec ponctuellement des hauteurs à R+2.<br>Par ailleurs, l'ensemble des cours d'eau et des zones humides identifiées dans les documents cadres ont été reportées dans les secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation. L'OAP Sérizia prévoit des orientations en matière de qualité paysagère et environnementale qui pourront être complétées à l'appui d'études complémentaires.<br>La surface de l'OAP Fossé Maullet a été réduite afin de limiter la consommation des terres agricoles arables et de nouvelles orientations visent à s'assurer de la bonne insertion d'un futur projet dans |  |

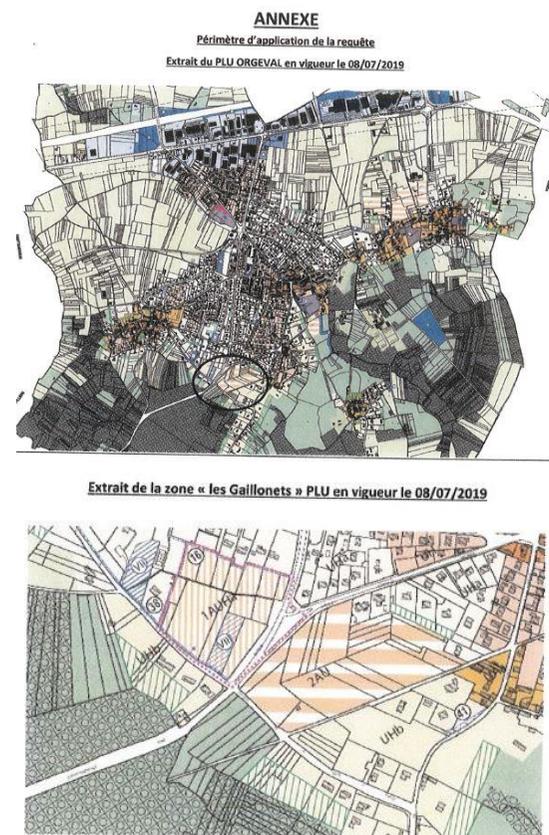
| Thèmes                               | 1                       | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                               | 19                            | 20              | Commentaires | Avis et commentaires techniques du GPSEO   |  |
|--------------------------------------|-------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|--------------|--|--|
| ← Observations<br>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.  |  |
| Cour 88                              |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            | X                   | X                     |                           |                                  |                               |                 |              | <p><b>M. Bertrand VALENTIN a envoyé le courrier suivant :</b><br/> Exprime son plus profond désaccord sur la nouvelle orientation du PLUI de Bouafle, partage l'avis de l'Association ALERTE BOUAFLE et soutiens leur argumentaire</p> | <p>l'environnement, notamment via des lisières paysagères.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation ont été définies grâce à une étude capacitaire sur la base des secteurs d'OAP identifiés par la commune dans son PLU actuel. L'étude a permis de réduire le nombre et la surface des secteurs concernés, conformément aux orientations prises au PADD de réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles. L'étude ayant permis d'aboutir aux orientations du PLUi avait également pour but de générer des opérations d'aménagement qualitatives, notamment dans leur intégration à l'environnement.</p> <p>Suite à la promulgation de la loi Elan, la commune de Bouafle sort de l'unité urbaine de Paris pour la triennale en cours. Cependant ce périmètre est actualisé régulièrement, ainsi sans aucune production de logements sociaux, la commune serait rapidement de nouveau déficitaire. Il est donc pertinent de mettre en œuvre les mesures nécessaires à la réalisation de programme de qualité. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite Serizia couvre environ 2.4 ha répartis en 3 sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un premier secteur au nord d'environ 0.45ha prévoit l'accueil d'un programme immobilier d'ores et déjà possible au PLU en vigueur</li> <li>- Un second secteur central d'environ 1,7ha non ouvert à l'urbanisation est classé en zone Naturelles Valorisée jardin (NVj) pour 1.1ha et 0.6ha en urbanisation de long terme sans programmation spécifique. Ce secteur a donc vocation à préserver ce vaste espace naturel véritable vecteur de biodiversité.</li> <li>- Enfin, un secteur au sud de seulement 0.25ha est prévu pour la réalisation d'un programme immobilier d'une trentaine de logements. L'OAP veille à l'encadrement des hauteurs des constructions puisqu'il est prévu des constructions qui s'échelonne entre RDC et le R+1+C avec ponctuellement des hauteurs à R+2.</li> </ul> |

| 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<br>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.  |   |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                   |                               |                 |   |  |   |
|                                      | Cour 89                |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            | X                   |                       |                           |                                   |                               |                 |   | <b>M. MOREAU Jacques a envoyé le courrier suivant :</b><br>Souhaite que la zone Uda soit étendue dans le secteur des Bas Guédrus jusqu'à la sente es Biaunes pour les raisons suivantes :<br>-le découpage de la zone actuelle en partie constructible (copie1-2) coupe des terrains entiers en 2. Il serait plus judicieux et éviterait des litiges dans l'instruction de permis de construire si cette zone (future zone Uda-actuellement zone UC) s'étendait de la rue des coteaux jusqu'au chemin des biaunes (copie 3) -que cette zone est en étude de périmètre de réflexion (copie 4) | Par ailleurs, l'ensemble des cours d'eau et des zones humides identifiées dans les documents cadres ont été reportées dans les secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation. L'OAP Sérizia prévoit des orientations en matière de qualité paysagère et environnementale qui pourront être complétées à l'appui d'études complémentaires.<br>La surface de l'OAP Fossé Maullet a été réduite afin de limiter la consommation des terres agricoles arables et de nouvelles orientations visent à s'assurer de la bonne insertion d'un futur projet dans l'environnement, notamment via des lisières paysagères. |
|                                      | Cour 90                |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                   |                               | X               | <b>M. et Mme FIGUIERE ont envoyé le courrier suivant</b><br>Nous sommes propriétaires à Chanteloup les Vignes 30 rue des côtes Blanches d'une maison sur un terrain de 1 741 M² (Plan cadastral n° 731)<br>Il apparait que le bas de notre propriété est contigu à l'OAP (secteur les Guédrus) et que notre terrain sur le schéma d'aménagement est en bordure de la voirie principale prévue.<br>Avec l'accord du commissaire enquêteur nous vous demandons l'autorisation d'une sortie de notre terrain sur cette voirie. | Le PLUi a permis de réduire considérablement la zone AU prévue initialement au PLU de Triel afin de limiter la consommation des terres naturelles et agricoles conformément aux objectifs du PADD. Le PLUI permet la densification en application de la Loi ALUR dans le tissu urbain existant afin de ne pas consommer des espaces naturels et agricoles.   |   |
|                                      | Cour 91                | X       |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                   |                               |                 | X   | <b>Mme JOLY (MEZY SUR SEINE) a envoyé le courrier suivant :</b><br>S'oppose au projet de construction de plus de 48 logements dans le parc de l'orangerie ... Ce projet ajouté aux permis de construire déjà accordés sont aberrants et les conséquences seraient de façon inévitable préjudiciables pour tous. Souhaite que ce projet de 48 logements ne soit pas accepté   | La desserte inscrite à l'OAP des Guédrus est destinée à desservir une opération future d'aménagement d'ensemble. La propriété en question est desservie par la rue des côtes Blanches. Il n'apparait pas opportun de modifier l'OAP, cependant les études opérationnelles qui préfigureront l'aménagement de ce secteur pourront étudier cette possibilité si elle est portée à leur connaissance et à la connaissance de la commune en amont d'un dépôt de demande d'autorisation des droits des sols. Il est rappelé que dans le cadre d'une OAP le tracé futur n'est qu'indicatif.                                     |

| 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 |  |  |
|--|-------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------|--------------|--|--|--|
|  |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |              |  |  |  |
| <b>← Observations Courriers ou mails</b> | 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 |              |  |  |  |
| Cour 92                                  |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               | X                                 |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |              |  |  | <p><b><u>M. et Mme MEYER (MOUSSEAUX S/SEINE) ont envoyé le courrier suivant :</u></b></p> <p>Nous sommes propriétaires du terrain cadastré AB88 situé chemin des Folies. Nous voudrions savoir pourquoi celui-ci est en zone Na alors que tout autour il y a des constructions. Ce terrain n'est pas boisé. Nous aurions un projet de construction dans un délai assez proche et demandons une révision de son classement.</p>  <p>La parcelle AB88 se trouve en zone NP du PLUi. Cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique. Elle peut concerner des terres agricoles. L'objectif est de protéger ces espaces de tout usage, utilisation des sols, construction ou activité qui ne serait pas compatible avec le maintien de leur qualité, en lien avec l'orientation d'aménagement trame verte et bleue. Au POS, la parcelle se trouvait déjà en zone naturelle (ND). Aujourd'hui le terrain n'est pas classé en EBC mais se situe dans la lisière d'un massif boisé de 100ha. Ce résultat est issu de la mise à jour des massifs boisés de plus de 100ha effectué par l'Etat et que le PLUi est dans l'obligation de reprendre. Il n'est pas envisagé de modifier le zonage de cette parcelle au regard des objectifs du PADD de ne pas consommer d'espaces naturels et agricoles.</p> |
| Cour 93                                  |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               | X                                 | X                            |                            | X                   |                       |                           |                                    |                               |                 |              |  |  | <p><b><u>Mme GARDET (d'ORGEVAL) a envoyé le courrier suivant :</u></b></p> <p>Le secteur des Gaillonets prévu pour être urbanisable s'étend sur une superficie d'environ 48600 m<sup>2</sup> qui englobe l'OAP « Vente Bertine » du PLUI d'une superficie d'environ 11.000 m<sup>2</sup> il se situe en entrée de ville Ouest en bordure du CD 45</p> <p>Si 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</p> <p>Courrier identique 63</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 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</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<br>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>par des parcelles déjà urbanisées et sur le quatrième côté à l'ouest par une forêt.</p> <p>D'une part, avec cette requête nous vous demandons que le secteur des « Gaillonets » soit inclus dans sa totalité dans l'OAP « Vente Bertine »</p> <p>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 CD113 ou depuis l'ouest ne créera pas de circulation de transit supplémentaire en centre-ville puisque située en bordure du CD45 Ne construire à la périphérie que de 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 « vente Bertine » sont définis dans le PLUI comme continuité paysagère qui en fait représente la pérennisation d'un délaissé urbain de près de 37600 m<sup>2</sup> ce qui va à l'encontre de 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.</p> <p>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 Farot classées 2AU et les parcelles situées à l'ouest du chemin de la côte à Farot sont classées zone naturelle dans le PLU actuel sur une largeur d'environ 100 m de la forêt existante. Elles sont actuellement en friches couvertes de taillis plus ou moins dense mais ne sont pas des EBC. <b>Nous vous demandons donc que la limite de l'EBC 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'EBC à l'ouest de ce secteur des Gaillonets soit unifiée du nord au sud, voir plan joint en annexe.</b> 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 le projet de PLUI en EBC. Sur cette parcelle, certes quelques arbres y sont présents mais ce n'est pas autant un EBC. Cette</p> | <p>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.</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<br>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.   |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 | parcelle est clôturée, un petit cabanon y est présent et c'est un lieu de détente les WE pour son propriétaire citadin. Nous vous signalons en annexe les différents plan et photos du secteur des Gaillonets pour étayer notre démarche Cette requête résulte d'une démarche conjointe avec l'Association de Défense de la Propriété Foncière et des Exploitants de la région d'Orgeval (ADPFFERO) qui l'estime cohérente avec l'application de la loi SRU |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |  |

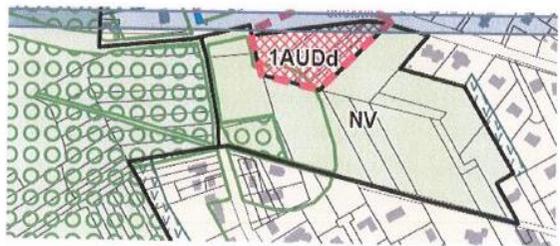


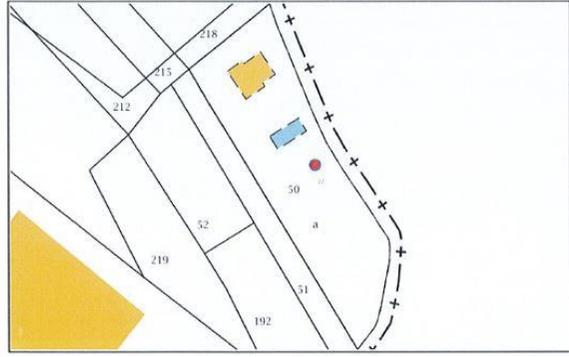
| Thèmes                               | 1                       | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                                 | 19                            | 20              | Commentaires  | Avis et commentaires techniques du GPSEO |  |  |  |
|--------------------------------------|-------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------|---|--|--|--|--|
| ← Observations<br>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. |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |
|                                      |                         |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 |   |  |  |  |  |

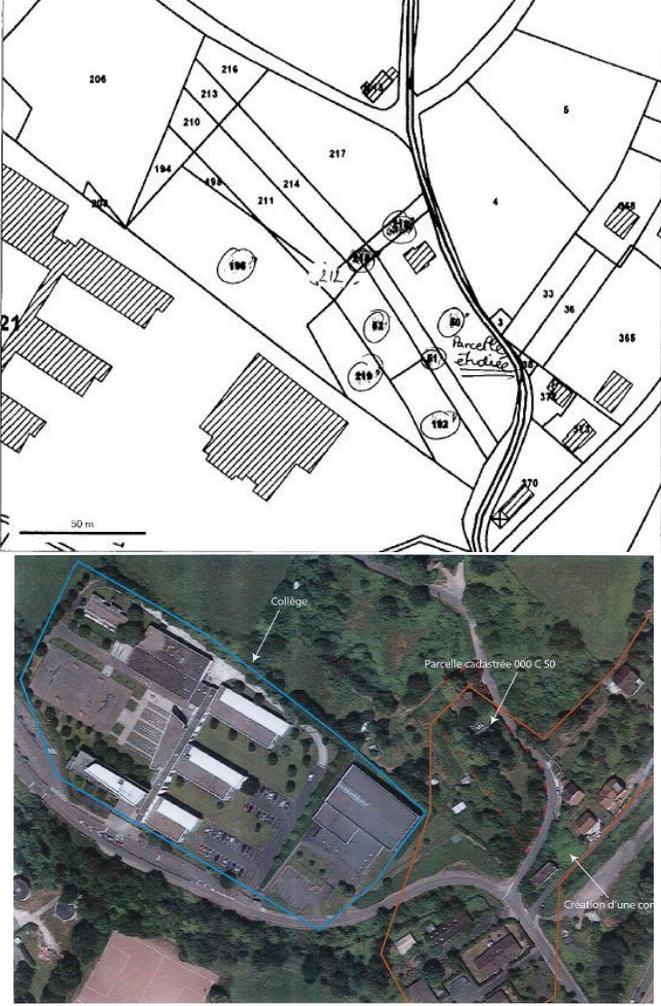
Vue aérienne du secteur montrant l'urbanisation au nord, à l'est et au sud des "Gaillonets"



Zonage du projet de PLUI des Gaillonets

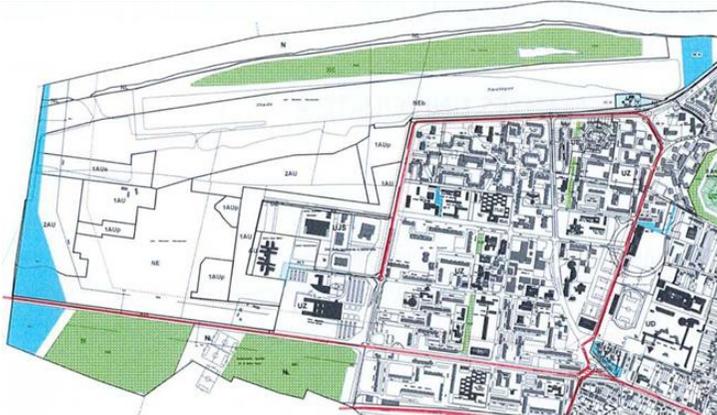


| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                               | 19                            | 20              | Commentaires  | Avis et commentaires techniques du GPSEO   |  |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|---|--|--|
| ← Observations<br>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. |  |  |
| Cour 94                              |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               | X                                 |                              |                            |                     |                       |                           |                                  |                               |                 |   | <p><b><u>Mme CESSAC Avocate pour M. et MME ROBIN (GAILLON SUR MONTCIENT) a envoyé le courrier suivant :</u></b></p> <p>M et Mme ROBIN sont propriétaires d'un bien immobilier cadastré 000C50 Classé au PLU actuel en zone Nh. Sur le futur PLUI cette parcelle serait classée en zone Nv ce qui correspond à une zone naturelle valorisée. Or ce classement n'est pas adapté pour les raisons exposées ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-cette parcelle est construite depuis plus de 60 ans</li> <li>-cette parcelles est occupée encore aujourd'hui et habitée</li> <li>-elle ne fait encore l'objet d'aucune protection spécifique ni d'aucune exploitation agricole....</li> </ul> <p>... Plus encore en regardant le futur PLUI de la commune de Tessancourt sur Aubette située en face de ladite parcelle on constate que les zones directement mitoyennes dites Uda et Udb autorisent la construction de pavillons. Il ressort ainsi de ce qu'il précède une incohérence de l'orientation donnée à la parcelle 000c en zone Nv alors que des constructions de pavillons ont été autorisées en face de celle-ci sur la commune voisine.</p> <p>.... Il conviendrait donc d'ajuster le zonage applicable afin de classer cette parcelle dans la même zone que la parcelle voisine à savoir en zone Uda</p> <p> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Construction existante<br/> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> Piscine </p> <p>Un zoom sur le plan cadastral :</p>  <p>Le terrain se situe au 22 rue du point du jour, dans la commune de Gaillon-sur-Montcient (78250).</p> | <p>Dépôt démat 797-798</p> <p>La parcelle C50 était classé en zone Nh au PLU et est en zone NV au PLUI. Cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis, à forte dominante naturelle.</p> <p>L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'eux, tout en prenant en compte la gestion des constructions existantes, des infrastructures. Ce zonage est cohérent avec le zonage du PLU communal et également avec la vocation naturelle du secteur. De plus, l'OAP à enjeux métropolitain n°9 concernant le secteur des aulnes, prévoit le maintien de ce secteur en espace vert et naturel Il n'est donc pas envisagé de modifier le zonage au regard des objectifs du PADD de ne pas consommer d'espaces naturels et agricoles.</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<br/>Courriers ou mails</p> | 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>The image block contains two visual elements. The top element is a cadastral map showing land parcels with various numbers (e.g., 206, 213, 210, 217, 214, 211, 216, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300). A scale bar indicates 50 meters. The bottom element is an aerial photograph of a school building complex. A blue outline highlights the main school building, and an orange outline highlights a specific parcel labeled 'Parcelle cadastrée 000 C 50'. Other labels include 'College' and 'Création d'une cour'.</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<br>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.   |   |
| Cour<br>96                           |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               | X                                 |                              | X                          | X                   |                       |                           |                                  |                               |                 | X            | <p><b>M. MERCENIER, directeur général de l'EPAMSA a écrit :</b></p> <p>Dans le cadre de l'enquête publique sur l'élaboration du PLUI mis en œuvre par la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, et en tant qu'Etablissement Public d'Aménagement intervenant sur le territoire, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint l'ensemble de nos remarques sur le contenu du PLUI arrêté le 9 Mai dernier en Conseil Communautaire. Nos remarques concernent les opérations de l'EPAMSA sur les communes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Buchelay : ZAC de « Mantes Université » /ZAC « Mantes INNOVAPARC »</li> <li>- Chanteloup-les-Vignes : Secteur « ZAC de la NOE »</li> <li>- Carrières-sous-Poissy : ZAC « Nouvelle centralité » / ZAC « ECOPOLE »</li> <li>- Triel-sur-Seine : ZAC « ECOPOLE »</li> <li>- Chapet : Secteur du « Mitan »</li> <li>- Ecquevilly : Secteur « extension Nord Est » / secteur « Marie Curie »</li> <li>- Gargenville : ZAC « les hauts de Rangiport »</li> <li>- Mantes-la-Jolie : ZAC de « Mantes Université » / ZAC « Ecoquartier fluvial »</li> <li>- Mantes-la-Ville : ZAC de « Mantes Université »</li> </ul> <p>Je me tiens à votre disposition, ainsi que mes services, pour vous fournir tous les éléments dont vous auriez besoin lors de votre enquête publique.</p> <p><b>Commune de MANTES LA JOLIE</b><br/> <b>ZAC « Eco quartier Fluvial » :</b><br/> <u>Zonage</u><br/> Nous demandons à ce que ce secteur conserve son statut de zone AU afin de permettre la mise en œuvre d'un projet urbain nécessaire au territoire.<br/> Pour rappel, la mise en comptabilité de 2013 proposait le zonage suivant :<br/> Ce zonage, cohérent par rapport au plan guide de la ZAC de l'époque, permettait de réaliser une opération restant d'actualité mais qui devra être réétudiée en fonction des objectifs urbains actuels de la Communauté Urbaine.</p> | Cf. Réponses Mail 653 et courrier n°83. |

| 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<br>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><b>Règlement</b><br/>Il serait souhaitable de reprendre le principe appliqué aux « opérations d'ensemble d'intérêt général » par la création d'un règlement UAb spécifique à cette opération (par exemple UAb16 : « Eco-quartier fluvial »).</p> <p><b>OAP</b><br/>Il n'y a, à ce jour, pas d'OAP dédiée à la ZAC de l'Eco quartier fluvial, seule l'OAP nommée « Le Quartier du Val-Fourré - Seine - Butte Verte » inclut le périmètre de la ZAC mais sans donner d'orientations particulières à son sujet. Les terrains inclus dans le périmètre de ZAC sont, dans l'OAP, décrits comme formant un « espace naturel ».</p> <p><b>Communes de BUCHELAY - MANTES LA VILLE - MANTES LA JOLIE</b><br/><b>ZAC de « MANTES UNIVERSITE » :</b></p> <p><b>Zonage</b><br/>Le projet de ZAC est concerné par le secteur UAb2 uniquement.<br/>Le zonage sur l'opération de Mantes Université n'appelle pas de remarque particulière de notre part.</p> <p><b>Règlement (UAb2)</b><br/>La destination des constructions et l'usage des sols Pas de remarque particulière de notre part.<br/>La Morphologie et l'implantation des constructions</p> <p>2.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (p.21) :<br/>Ce que le PROJET DE PLUI dit :<br/>« 2.1.1.2 Dans les secteurs de la zone UAb2</p> |  |

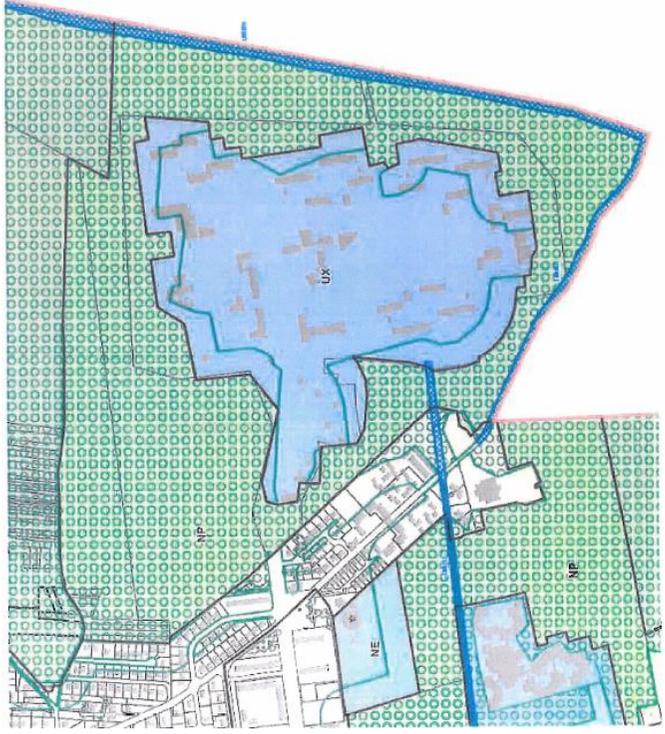
| Thèmes                               | 1                      | 2       | 3                              | 4                     | 5                         | 6                         | 7             | 8                                | 9                              | 10                       | 11                            | 12                                | 13                           | 14                         | 15                  | 16                    | 17                        | 18                                 | 19                            | 20              | Commentaires   | Avis et commentaires techniques du GPSEO  |  |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------|--|---|--|
| ← Observations<br>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 constructions sont implantées soit en limite de voie*, soit en recul* de cette dernière.</p> <p>En cas de recul*, ce dernier est au moins égal à 2 mètres. »</p> <p>Afin d'assurer une cohérence globale et de répondre complètement aux ambitions de qualité urbaine sur l'opération de Mantes Université, nous souhaiterions que ce soit plus simplement le règlement général de la zone UAb du projet de PROJET DE PLUI qui s'applique sur cet article :</p> <p>« 2.1.1 - Règle générale</p> <p>Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées soit en limite de voie*, soit en recul* de cette dernière. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.</p> <p>2.1.1.1 Dans la zone UAb</p> <p>Les constructions sont implantées soit en limite de voie*, soit en recul* de cette dernière.</p> <p>Le choix d'implantation des constructions par rapport à la limite de voie* et de la profondeur du recul est guidé au regard de l'un au moins des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fonctionnel, lié à la destination de la construction ou du rez-de-chaussée de la construction vers de l'habitation, des équipements d'intérêt collectif ou des activités économiques,</li> <li>- morphologique, en prenant en compte l'aspect architectural de la construction et de la séquence urbaine dans laquelle elle s'insère,</li> <li>- environnemental, selon la nature de la ou des voie(s) concernée(s), et des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer. »</li> </ul> <p>2.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (p.23) :</p> <p>Ce que le PROJET DE PLUI dit :</p> <p>« <u>2.2.1.2 Dans les secteurs de la zone UAb2</u></p> <p>Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.</p> <p>En cas de retrait*, ce dernier est au moins égal à 3 mètres. »</p> <p>Nous souhaiterions que le règlement UAb2 ne réglemente pas cela et nous proposons, pour ce faire, de reprendre la règle du règlement UAb3 : « L'implantation des constructions est précisée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Toutefois, le choix d'implantation des constructions est guidé par une recherche visant à masquer, autant que possible, les façades aveugles 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<br>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. |  |
|                                      |                        |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              |                            |                     |                       |                           |                                    |                               |                 | implantées sur le ou les terrains limitrophe(s). »<br><u>La qualité paysagère et écologique</u><br>Ce que le PROJET DE PLUI dit (p.32) :<br>« 3.2.2 - Secteur UAb2<br><b>Les terrains dont la surface est supérieure à 2 500m2 comportent au minimum 30% de leur surface en espaces libres, dont la moitié en pleine terre.</b><br>Les espaces de pleine terre sont végétalisés et plantés et ne peuvent être utilisés à l'usage du stationnement des véhicules. Cette disposition n'est pas applicable aux programmes associés à la halle Sulzer et à la halle Sulzer elle-même.<br>Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.<br>Les espaces libres non bâtis sont plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100m2 de terrain libre. En outre, un arbre de haute tige est planté ou maintenu par 50 m2 de superficie d'espaces de pleine terre.<br>Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2 000m2, elles sont divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances. »<br>Afin de ne pas bloquer l'aménagement de certaines parcelles de l'opération, et notamment dans le quartier à proximité de la gare, nous proposons de revenir à la règle générale pour ce qui concerne le coefficient de pleine terre.<br>Ainsi, nous souhaiterions remplacer <b>la phrase en rouge</b> ci-dessus par :<br>« 3.1.2.1 Le coefficient de pleine terre<br>Le coefficient de pleine terre* minimal est de 20% de la superficie du terrain.<br>La mise en œuvre des coefficients de compensation, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie I du règlement, est applicable.<br>Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de pleine terre* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. » Nous souhaiterions que la règle du coefficient de pleine terre ainsi que les règles de plantation d'arbres puissent se calculer à l'échelle de l'ensemble de l'opération.<br>Les déplacements et le stationnement (p.40)<br>• Logements : ce qui est proposé dans le PROJET DE PLUI est 1 place / 70 m2 de SDP et au plus 1 place / logement (périmètre de 500m), 1 place / 70 m2 de SDP (hors périmètre 500m). Pour des raisons de simplification de l'instruction des futurs permis, nous souhaiterions que tous les lots à cheval sur deux périmètres se voient appliquer les règles du périmètre de 500 m autour d'une gare. |   |  |

| 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<br>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"> <li>• Bureaux : ce qui est proposé dans le PROJET DE PLUI est / place /100 m2 de SDP.<br/>Dans une démarche incitative de diminution de l'utilisation de la voiture et de favorisation de l'utilisation des transports en commun ou des parkings relais, nous souhaiterions passer à une règle de 1 place / 1 50 m2 de SDP.</li> <li>• Commerces supérieurs à 200m2 de surface de vente : ce qui est proposé dans le PROJET DE PLUI est 70 % de la SPD.<br/>Cette règle est ne semble pas pertinente pour l'opération Mantes Université notamment au regard de la programmation de la future halle et de la proximité d'un futur parking public de 950 places. Nous souhaiterions que la règle applicable soit de 50% de la SDP.</li> <li>• Etablissements d'enseignement : ce qui est proposé dans le PROJET DE PLUI est / place / logement de fonction, 1 place /2 classes de primaire, 1 place / classe de secondaire 1<sup>er</sup> degré, 2 places / classe de secondaire 2<sup>ème</sup> degré, 1 m2 pour 20 élèves secondaire 2 roues.<br/>Nous souhaiterions ne pas réglementer les places de stationnement pour les établissements d'enseignement et reprendre les dispositions prévues dans la Partie I générale du règlement (p.56) : « Le nombre de places est déterminé en fonction de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité gare, existence ou non de parc public de stationnement, etc.). »<br/><u>Les équipements et les réseaux</u><br/>Ce qui est stipulé dans la Partie 1 du règlement du PROJET DE PLUI (p.61) : « Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est régulé pour ne pas dépasser 1 l/s/ha (Bases de calcul : surface totale urbanisable) ou à la valeur fixée par le ou les règlements d'assainissement applicables »<br/>Nous souhaiterions qu'il soit explicitement fait mention des dossiers loi sur l'eau (DLE) qui sont, pour nos ZAC, les règlements d'assainissement qui prévalent. Dans le cas de Mantes Université, le DLE prévoit un débit de rejet des eaux pluviales régulé à 21/s/ha.<br/><u>OAP</u><br/>Après analyse des plans de l'OAP (plan des hauteurs et schéma zoomé sur le secteur de la gare de Mantes), il nous semble préférable de globaliser les orientations du projet Mantes Université dans un seul schéma d'OAP tel que proposé ci-dessous. Les modifications proposées nous permettront de réaliser le projet tel que validé par l'ensemble des parties prenantes. Elles devront être reportées dans le plan général de l'OAP intitulé « Le quartier de la Gare de Mantes - schéma général des OAP ». De même, sur ce plan général, la flèche verte correspondant au futur TCSP de la ZAC de Mantes Université, et orientée nord - sud, devra être supprimée</li> </ul> |  |

| 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<br>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>Commune de BUCHELAY<br/>ZAC « MANTES INNOVAPARC »</p> <p>1. Zonage<br/>Le projet de ZAC est concerné par les secteurs UEe, UAb1 et UAb2.<br/>De manière générale, pour la partie activité de la ZAC Mantes Innovaparc, nous souhaiterions conserver le principe d'une zone spécifique pour chacune de nos opérations. En effet, la zone UEe est une zone classique s'appliquant à l'ensemble des opérations d'activité du territoire et ne prenant pas en compte les spécificités urbaines de la ZAC. Afin de palier à cette erreur matérielle, nous souhaiterions, pour le cas spécifique de Mantes Innovaparc, que l'actuelle zone UEe soit remplacée par une zone UEe1. Cette zone devra reprendre les spécificités du PLU actuel de Buchelay.</p> <p>2. Règlement<br/>a. UEe<br/>Nous demandons à ce qu'une zone UE1 soit créée afin de reprendre, en partie, les spécificités du PLU actuel de Buchelay.</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<br>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>La destination des constructions et l'usage des sols</u><br/> Sur l'article 1.2 et concernant le commerce le projet de PLUI propose (p. 170) :</p> <p>« 2. Les constructions à destination de commerce de gros, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique et de cinéma ;</p> <p>3. Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services, dès lors que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit leur surface de plancher est au plus égale à 150 m2 ;</li> <li>• soit qu'il s'agit de commerces liés à l'automobile tel que vente de véhicules, concession automobiles, réparation, lavage de voitures, distribution de carburant ; » <p>Nous proposons que la surface de plancher maximale des commerces de détail et d'artisanat principalement destinés à la vente de biens ou de services soit ramenée à 500 m2, comme actuellement dans le PLU de Buchelay.</p> <p>Compte tenu de la rédaction de l'article 1.2, nous souhaiterions nous assurer que l'agriculture, ou assimilé, est bien considérée comme un usage du sol autorisé dans la future zone UEe1</p> <p>Le reste des règles du projet de PROJET DE PLUI peut être conservé.</p> <p>La Morphologie et l'implantation des constructions</p> <p>Les règles proposées dans le projet de PLUI nous conviennent sauf sur les deux éléments suivants :</p> <p>2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Afin de répondre aux contraintes d'implantation d'activités sur ce site, nous souhaiterions ne pas réglementer cela.</p> </li></ul> |  |
|                                      | Cour 97                |         |                                |                       |                           |                           | X             |                                  |                                |                          |                               |                                   |                              | X                          | X                   |                       |                           |                                  |                               |                 | X            | <p><b>Mme PICOT a écrit :</b><br/> (NDLR : se reporter aux Mails 169 et 612 du registre dématérialisé dont le texte est strictement identique)</p>  | Contribution identique Mail 612 / Réponse déjà apportée. Il n'est pas envisagé de modifier le CIL. |
|                                      | Cour 98                |         |                                |                       |                           |                           |               |                                  |                                |                          |                               |                                   | X                            | X                          |                     | X                     |                           |                                  |                               |                 |              | <p><b>Centre Hospitalier Intercommunal de Meulan-Les Mureaux a écrit :</b><br/> Objet : Demande de dérogation de réduction de la marge de recul non constructible en zone UX (Hôpital de Meulan Les Mureaux - Site de Bècheville)</p> <p>Dans le cadre de l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du GPS&amp;O je viens par la présente vous faire part de notre demande de dérogation ou d'ajustement à ce projet.</p> <p>En effet à la lecture des informations portées sur les futurs documents d'urbanisme, nous constatons que sur la parcelle du Centre Hospitalier du site de Bècheville 1, rue Baptiste MARCET 78130 LES MUREAUX et référencée UX sur le plan de zonage de la commune, il apparaît une « marge de recul » le long de la zone boisée. Si cette modification devait</p>  | 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 |
|--------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------|--|--|
| ← Observations<br>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>être entérinée au nouveau PLU, elle priverait donc l'hôpital d'une partie de son domaine public.<br/> Afin d'éviter cette situation et conformément aux remarques formulées par le conseil municipal de la ville des Mureaux en sa séance du 20 février 2019, nous sollicitons que soit maintenu sur le domaine public de l'hôpital le découpage de l'espace boisé classé et des zones de lisière de 50 mètres du PLU en vigueur sur l'ensemble de la commune.<br/> Vous souhaitant bonne réception...<br/> Pièce jointe : Plan de zonage Commune des Mureaux<br/> Copie adressée à Monsieur le Maire Ville des Mureaux, président Conseil de Surveillance.</p>  |  |

