

# PLU*i*

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble  
Grand Paris Seine & Oise



MODIFICATION GENERALE N° 1  
DU DOSSIER DE PLUI  
APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
EN DATE DU 14 DÉCEMBRE 2023

Le Président

## 4.2.3.1 ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION (3/7)

Modification générale n°1 du PLUI



## 3. LES EVOLUTIONS TERRITORIALES

*Arnières – Jumeauville*



[construireensemble.gpseo.fr](http://construireensemble.gpseo.fr)



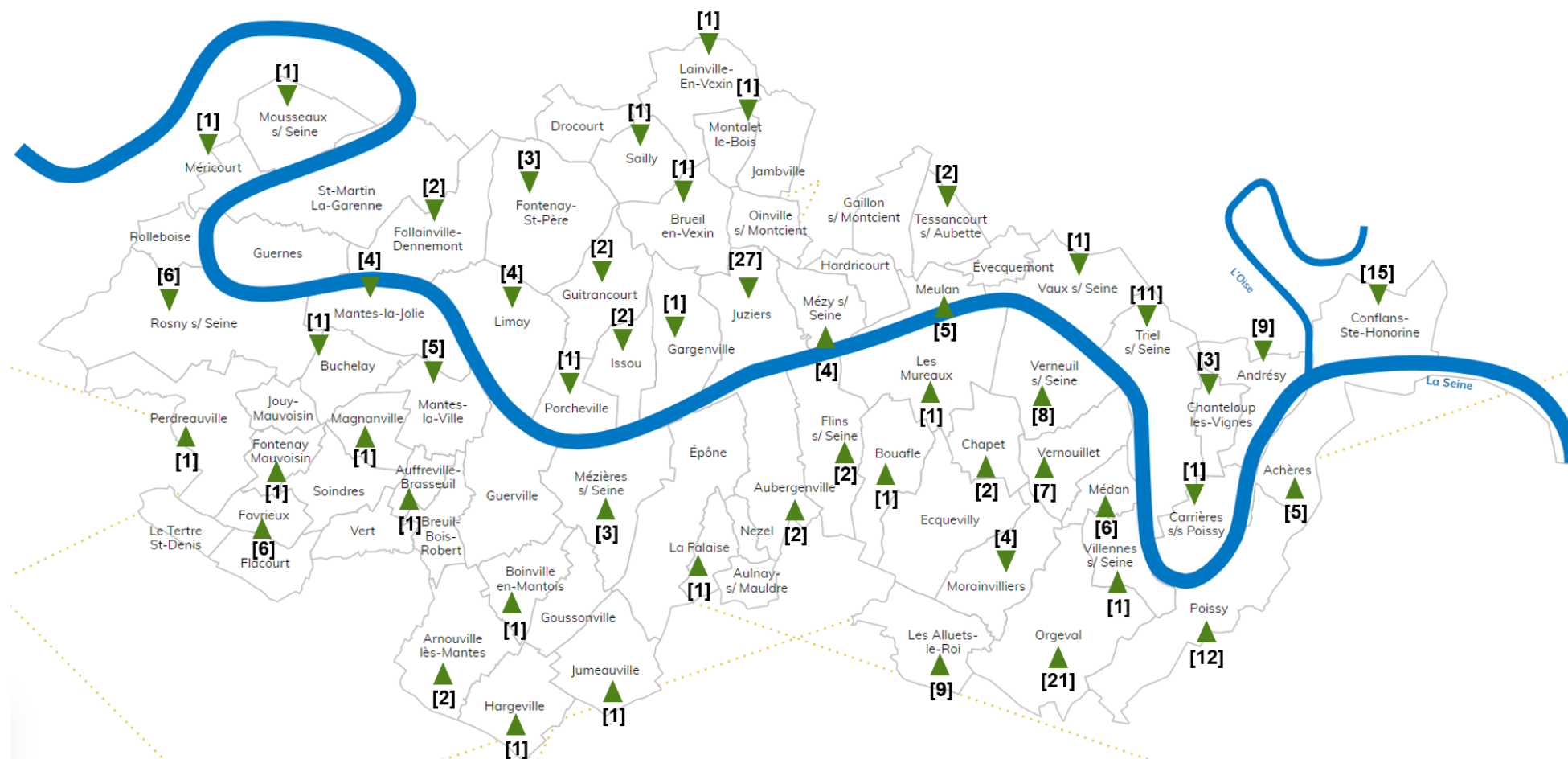


**B. Les évolutions territoriales**  
*Achères – Jumeauville*





## Synthèse des communes concernées par une ou plusieurs évolutions territoriales



Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.



<b>ACHERES .....</b>	<b>125</b>
N°1-ACH – MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ENSEMBLES COHERENTS URBAINS.....	126
N°2-ACH – AFFICHAGE DE LA BANDE DE 50 MÈTRES AU PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE .....	134
N°3-ACH – BASCULEMENT DES TERRAINS SIS 48 À 52 RUE GEORGES BOURGOIN VERS UDA .....	140
N°4-ACH – AJOUT D’UN ARBRE REMARQUABLE SUR LE TERRAIN SIS 50B RUE GEORGES BOURGOIN .....	144
N°5-ACH/4-CSH – IDENTIFICATION D’UN TRACE DE VOIE OU CHEMIN .....	148
<b>ANDRESY .....</b>	<b>153</b>
N°1-AND – CLARIFICATION DU SCHÉMA DU ZOOM DE L’OAP DE SECTEUR À ENJEUX MÉTROPOLITAINS N°14 « LE SECTEUR GARE D’ANDRÉSY ».....	154
N°2-AND – CORRECTION DES ORIENTATIONS RELATIVES À LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « DOMAINE DU FAÿ » .....	158
N°3-AND – MODIFICATION DE L’ENSEMBLE COHÉRENT URBAIN « LA CLOSERAIÉ DES VALENCES ».....	160
N°4-AND/1-CSP – MODIFICATION DES RÈGLES D’IMPLANTATION DANS CERTAINS ENSEMBLES COHÉRENTS URBAINS.....	164
N°5-AND – CORRECTION DU PLAN DE ZONAGE ET DU TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « AND5 » ET « AND8 ».....	178
N°6-AND – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UC <sub>B</sub> VERS UDA AU 1 SENTE DES GARENNES.....	182
N°7-AND – HARMONISATION DU ZONAGE DU CÔTÉ PAIR DE L’AVENUE MAURICE BERTEAUX EN UDA4 .....	186
N°8-AND – CHANGEMENT DE ZONAGE RUE DU GENERAL LECLERC DE UD <sub>D</sub> VERS UBA ET AJOUT D’UNE ÉTIQUETTE DE HAUTEUR .....	190
N°9-AND – RÉDUCTION DE L’EMPLACEMENT RÉSERVÉ « AND3 » .....	194
<b>ARNOUVILLE-LES-MANTES .....</b>	<b>199</b>
N°1-ALM – CORRECTIONS MATÉRIELLES DANS LES ORIENTATIONS ÉCRITES ET ADAPTATION DU SCHÉMA DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « SECTEUR 2 »	200
N°2-ALM – CORRECTION MATÉRIELLE DE LA PHOTOGRAPHIE ET COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 6 RUE DE LA BEURRON .....	204
<b>AUBERGENVILLE.....</b>	<b>209</b>
N°1-AUB – CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UBA AUTOUR DU SECTEUR DE LA FRICHE LANDUYT .....	210
N°2-AUB – RÉDUCTION DE L’EMPLACEMENT RÉSERVÉ « AUB8 » .....	214
<b>AUFFREVILLE-BRASSEUIL .....</b>	<b>217</b>
N°1-AUF – CORRECTION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « PORTE DES PRÉS » .....	218
<b>BOINVILLE-EN-MANTOIS .....</b>	<b>223</b>
N°1-BEM – CHANGEMENTS DE ZONAGE DE UDA VERS UDA4 DANS LE CENTRE-VILLE.....	224
<b>BOUAFLE .....</b>	<b>227</b>
N°1-BOU – CHANGEMENTS DE ZONAGE DE UD <sub>D</sub> ET UDA VERS UDA2 SUR DEUX SECTEURS.....	228

<b>BRUEIL-EN-VEXIN .....</b>	<b>233</b>
N°1-BEV – CHANGEMENT DU DEGRÉ DE PROTECTION DE L’ENSEMBLE BATI « LA FERME SAINT LAURENT » .....	234
<b>BUHELAY .....</b>	<b>239</b>
N°1-BUC – AJUSTEMENT DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CENTRE-VILLAGE » .....	240
<b>CARRIERES-SOUS-POISSY .....</b>	<b>245</b>
N°1-CSP/4-AND – MODIFICATION DES RÈGLES D’IMPLANTATION DANS L’ENSEMBLE COHÉRENT URBAIN « RESIDENCE FLORE : RUE DU GENERAL LECLERC » .....	246
<b>CHANTELOUP-LES-VIGNES .....</b>	<b>251</b>
N°1-CLV – MODIFICATIONS PONCTUELLES DANS LE QUARTIER DE LA NOÉ DE L’OAP DE SECTEUR À ENJEUX MÉTROPOLITAINS N°11 .....	252
N°2-CLV – AJOUT D’UN CŒUR D’ÎLOT (CIL) RUE DES CHARIOTS .....	256
N°3-CLV – AJOUTS D’ARBRES REMARQUABLES SUR LA COMMUNE .....	260
<b>CHAPET .....</b>	<b>271</b>
N°1-CHP – SUPPRESSION DE L’EMPLACEMENT RÉSERVÉ « CHP5 » SIS SUR LES TERRAINS RUE DU PAVILLON .....	272
N°2-CHP – CHANGEMENT DE DESTINATION SUR LE SITE DE L’ANCIENNE CLINIQUE DE BAZINCOURT .....	276
<b>CONFLANS-SAINTE-HONORINE .....</b>	<b>281</b>
N°1-CSH – CORRECTION DU PÉRIMÈTRE DES 500 MÈTRES TRONQUÉ DE LA GARE DE CONFLANS-FIN-D’OISE .....	282
N°2-CSH – MODIFICATION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CHENNEVIÈRES » .....	284
N°3-CSH – CHANGEMENTS DE ZONAGE DANS LE SECTEUR CHENNEVIÈRES .....	290
N°4-CSH/5-ACH – SUPPRESSION DE L’EMPLACEMENT RÉSERVÉ « CSH2 » ET IDENTIFICATION D’UN TRACE DE VOIE OU CHEMIN .....	294
N°5-CSH – EXTENSION DE L’EMPLACEMENT RÉSERVÉ « CSH3 » SITUÉ QUAI DE L’ILE DU BAC .....	298
N°6-CSH – CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LE SECTEUR CARNOT DE UB <sub>B</sub> VERS UDA <sub>4</sub> .....	302
N°7-CSH – CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LE BOULEVARD RICHARD GARNIER DE UB <sub>B</sub> VERS UDA <sub>4</sub> .....	306
N°8-CSH – CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LA RUE ALEXIS PIECQ ET L’ALLÉE DES TOURETS DE UBA VERS UDA <sub>4</sub> .....	310
N°9-CSH – CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LA RUE DES CHAMPS DU FOUR DE UA <sub>B</sub> VERS UDA <sub>4</sub> .....	314
N°10-CSH – ADAPTATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GRAPHIQUES SUR LE SECTEUR ROMAGNÉ .....	318
N°11-CSH – CHANGEMENT DE ZONAGE, AJOUT D’UNE ÉTIQUETTE DE PLEINE TERRE ET D’UN ESPACE COLLECTIF VÉGÉTALISÉ (ECV) SUR LE SECTEUR DES HAUTES ROCHES322	
N°12-CSH – AJOUT D’UNE ÉTIQUETTE POUR AUGMENTER LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE EN UB <sub>B</sub> AVENUE CARNOT .....	326
N°13-CSH – AJOUT D’UN BOISEMENT URBAIN PARTIEL A L’ANGLE DE LA RUE LOUIS DESVIGNES, AVENUE DES CHÊNES ET RUE DE L’AMBASSADEUR .....	330
N°14-CSH – AJOUT D’UN BOISEMENT URBAIN PARTIEL AVENUE DE BELLEVUE .....	334
N°15-CSH – MODIFICATION DES ÉTIQUETTES D’EMPRISE AU SOL DANS LA ZONE D’ACTIVITÉS « LES BOUTRIES » .....	338
<b>FAVRIEUX .....</b>	<b>343</b>

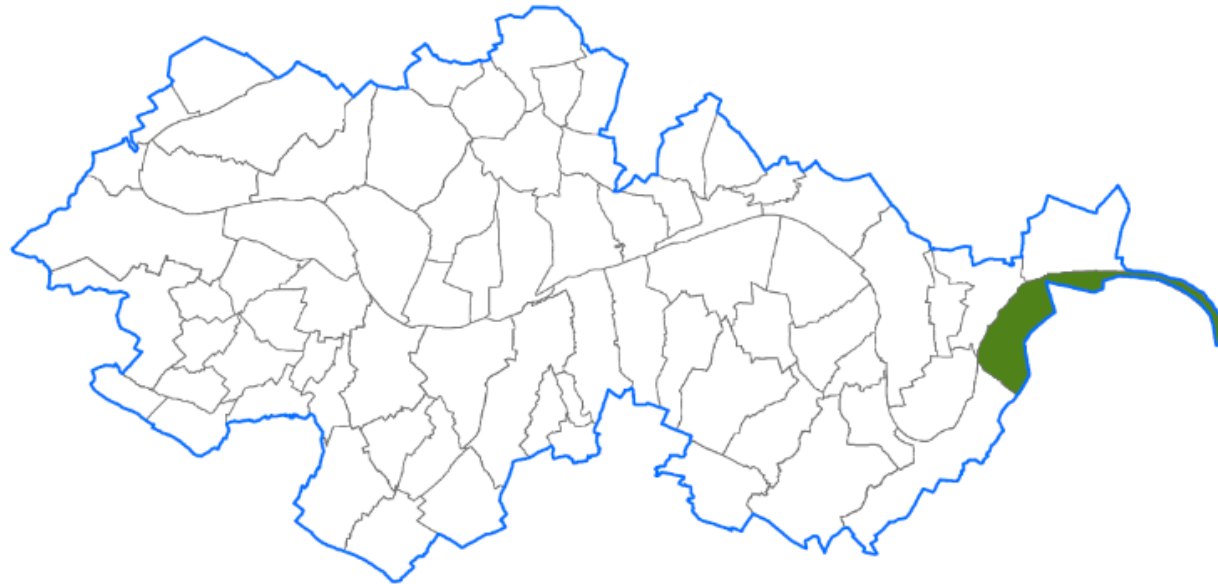
N°1-FAV – MODIFICATION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CHEMIN DE LA MARE LA GRUE » .....	344
N°2-FAV – MODIFICATION ET COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 46 ROUTE DE MANTES .....	350
N°3-FAV – MODIFICATION ET COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 4 CHEMIN DU CLOS AU COMTE .....	354
N°4-FAV – CORRECTION ET COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 7 RUE DU CLOS MESSIRE JEAN .....	358
N°5-FAV – SUPPRESSION DE L’EMPLACEMENT RÉSERVÉ « FAV1 » .....	362
N°6-FAV – AJOUT D’UN BOISEMENT URBAIN SUR UN TERRAIN SIS ROUTE DE MANTES .....	366
<b>FLINS-SUR-SEINE .....</b>	<b>371</b>
N°1-FSS – MODIFICATION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES BLEUETS ET JARDINS FAMILIAUX » .....	372
N°2-FSS – SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS MIXITÉ SOCIALE « FSSII » ET « FSSIII » .....	376
<b>FOLLAINVILLE-DENNEMONT.....</b>	<b>381</b>
N°1-FDE – SUPPRESSION DE L’EMPLACEMENT RESERVÉ « FDE8 ».....	381
N°2-FDE – SUPPRESSION DE L’EMPLACEMENT RESERVÉ « FDE24 » .....	385
<b>FONTENAY-MAUVOISIN .....</b>	<b>388</b>
N°1-FMA – MODIFICATION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CLOS BOULLET ».....	389
<b>FONTENAY-SAINT-PERE.....</b>	<b>396</b>
N°1-FSP – MODIFICATION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « RUE DE L’ANCIENNE MAIRIE, RUE DU MOULIN » .....	397
N°2-FSP – MODIFICATION DE LA TYPOLOGIE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « FSP20 » ET « FSP34 » .....	399
N°3-FSP – AJOUTS DE TRACÉS DE VOIES/CHEMINS SUR LE PLAN DE ZONAGE .....	403
<b>GARGENVILLE .....</b>	<b>410</b>
N°1-GAR – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDD VERS UEe.....	411
<b>GUITRANCOURT .....</b>	<b>416</b>
N°1-GUI – CLARIFICATION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CENTRE-BOURG » .....	417
N°2-GUI – AJOUT D’UN CHANGEMENT DE DESTINATION RUE DU MESLIER .....	421
<b>HARGEVILLE .....</b>	<b>426</b>
N°1-HAR – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDA VERS UDA4 RUE DE LA BELLE ÉPINE .....	427
<b>ISSOU .....</b>	<b>432</b>
N°1-ISS – CRÉATION D’UNE OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CŒUR D’ISSOU ».....	433
N°2-ISS – CRÉATION D’UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ MIXITÉ SOCIALE « ISS7 ».....	441



<b>JUMEAUVILLE</b> .....	<b>446</b>
N°1-JUM – CHANGEMENT DE ZONAGE EN ENTRÉE EST DE VILLE DE UDb VERS UDA.....	447



## Achères



Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.



## N°1-ACH – MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ENSEMBLES COHERENTS URBAINS



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Achères
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune

### Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune d'Achères

## Contenu de la modification

La commune d'Achères est concernée par **trois ensembles cohérents urbains (ECU)** : « Le Champ de Villars » (78005\_ECU\_001), « Les Haudières » (78005\_ECU\_002) et « Le Chêne Feuillu » (78005\_ECU\_003). Ces secteurs bénéficient ainsi d'une **composition urbaine dont l'intérêt repose sur l'organisation homogène des constructions**.

L'objectif des ECU est de conserver le caractère homogène de l'organisation urbaine spécifique à chaque ensemble et qui a fondé leur identification, tout en permettant l'évolution du bâti.

Des fiches, établies pour chacun des espaces concernés, précisent les dispositions particulières applicables à chacun d'eux. Ces fiches sont intégrées dans la partie 3 du règlement. Ces fiches, établies pour chacun de ces ensembles, précisent leurs caractéristiques propres. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, **lorsque des prescriptions (dispositions particulières) figurent dans les fiches** des ensembles cohérents urbains, ces dispositions viennent **soit compléter, soit se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée**, en l'espèce UDC, y compris les règles qualitatives prévues pour les éléments patrimoniaux identifiés. L'objectif de cette zone est de **protéger le patrimoine sans le sanctuariser**.

Pour tenir compte des spécificités des ECU de la commune, des dispositions particulières sont ajoutées dans les fiches des ECU, d'une part, **sur le traitement des clôtures**, et d'autre part, pour permettre une évolution modérée des annexes et des extensions à condition de tenir compte de l'organisation urbaine et paysagère de l'ensemble cohérent urbain. En effet, la zone UDC ne permet, **pour les annexes et extensions**, qu'une **emprise au sol de 10% de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLUi**. Afin de permettre une évolution modérée du bâti, les fiches de protection patrimoniale des ECU de la commune d'Achères sont modifiées pour que les annexes et extensions puissent avoir une **emprise au sol de 20m<sup>2</sup>**. Le règlement prévoyant que cette emprise au sol puisse être ajustée dans les fiches des ensembles cohérents urbains, un tel changement ne remet donc pas en cause les protections érigées par la zone UDC. La modification intègre ces dispositions spécifiques dans les fiches 78005\_ECU\_001, 78005\_ECU\_002 et 78005\_ECU\_003. Dans **un objectif de préservation de la biodiversité urbaine et de lutte contre les îlots de chaleur**, les ensembles cohérents urbains seront également dotés d'un **coefficient de pleine terre de 30%**.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences plutôt positives dans le sens où elle permet de valoriser et maintenir le cadre paysager bâti patrimonial tout en prenant les mesures nécessaires pour assurer les déplacements de la petite faune s'agissant des clôtures. L'augmentation admise pour les annexes et extension est mesurée et contribue à assurer l'évolution du bâti existant et ses usages même si elle porte des incidences plutôt négatives bien que non significatives au regard des objectifs précités et du contexte urbain déjà constitué.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

### Fiche de protection patrimoniale 78005\_ECU\_001



Achères

Fiche de protection : Le Champ de Villars : allée Louis Noguères / voie Albin Desmazes / rue Pierre et Marie Curie/avenue du Général de Gaulle / square Toussaint Louverture  
 Ensemble Cohérent Urbain : 78005\_ECU\_001

**PRINCIPALES CARACTERISTIQUES**

<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Rapport à la rue et aux limites : <i>petit parcellaire et longiligne</i> pavillons situés généralement en recul de la voie, seuls des garages en annexes accolés sont implantés en limite de voie et sur une ou deux limites séparatives. Constructions en bandes ou jumelées	
	Gabarit : R+1, R+1+C et R+2	
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade	Composition : harmonie des travées au sein d'une rue Matériaux : enduit clair et parfois blanc ; façades en briques
	Traitement de la toiture	Forme : deux pans Matériaux : tuiles brunes
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Traitement des espaces libres : des espaces libres à l'avant bien entretenus, soit clôturés et végétalisés, soit minéraux et ouverts directement sur l'espace public Clôtures : homogénéité des clôtures au sein d'une rue : soit basses et constituées d'un soubassement surmonté de lisses ou d'un autre matériau, soit espace ouvert non clôturé	



**OBJECTIF**

L'objectif poursuivi est de préserver ce quartier pavillonnaire situé entre la gare et la zone d'activités et faisant face à des quartiers de grands ensembles, l'harmonie des constructions au sein d'une rue et la présence d'espaces libres bien entretenus à l'avant renforcent cette appartenance au quartier et redorent l'image du quartier.

## APRÈS

### Fiche de protection patrimoniale 78005\_ECU\_001



Achères

Fiche de protection : Le Champ de Villars : allée Louis Noguères / voie Albin Desmazes / rue Pierre et Marie Curie/avenue du Général de Gaulle / square Toussaint Louverture  
 Ensemble Cohérent Urbain : 78005\_ECU\_001

**PRINCIPALES CARACTERISTIQUES**

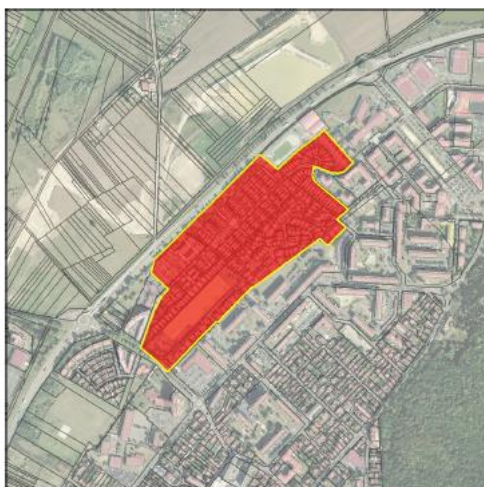
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Rapport à la rue et aux limites : - petit parcellaire et longiligne - pavillons situés généralement en recul de la voie, seuls des garages en annexes accolés sont implantés en limite de voie et sur une ou deux limites séparatives. Constructions en bandes ou jumelées	
	Gabarit : R+1, R+1+C et R+2	
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade	Composition : Harmonie des travées au sein d'une rue Matériaux : Enduit clair et parfois blanc ; façades en briques
	Traitement de la toiture	Forme : Deux pans Matériaux : Tuiles brunes
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Traitement des espaces libres : Des espaces libres à l'avant bien entretenus, soit clôturés et végétalisés, soit minéraux et ouverts directement sur l'espace public Clôtures : Homogénéité des clôtures au sein d'une rue : soit basses et constituées d'un soubassement surmonté de lisses ou d'un autre matériau, soit espace ouvert non clôturé	



**OBJECTIF**

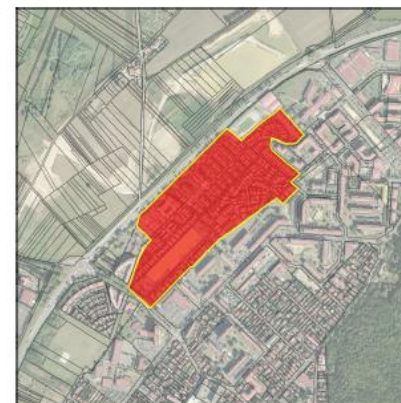
L'objectif poursuivi est de préserver ce quartier pavillonnaire situé entre la gare et la zone d'activités et faisant face à des quartiers de grands ensembles, l'harmonie des constructions au sein d'une rue et la présence d'espaces libres bien entretenus à l'avant renforcent cette appartenance au quartier et redorent l'image du quartier.





**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Qualité urbaine & architecturale	Décors : <i>les façades en brique sont maintenues</i>
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : <i>les clôtures sont réalisées en harmonie avec celles existantes dans la rue ; elles sont basses et constituées de matériaux mixtes</i>



**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Morphologie & Implantation des constructions	Implantation des constructions :
	- respecter un coefficient de pleine terre minimal de 30% de la superficie du terrain. Sont admises : - l'extension des constructions principales à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU <i>i</i> . L'emprise au sol de l'extension est au plus égale à 20m <sup>2</sup> - la construction d'annexe nouvelle. L'emprise au sol des annexes nouvelles est au plus égale à 20m <sup>2</sup> .
Qualité urbaine & architecturale	Décors : les façades en brique sont maintenues
Qualité paysagère & écologique	Clôtures sur rue, sur cheminement piéton ou sur emprise publique : elles sont constituées d'un muret d'un mètre maximum surmonté d'un dispositif ajouré type grillage, barreaudage ou claire-voie. Leur hauteur totale est de 2 mètres maximum. Aucun brise-vue, claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées.
	Clôtures en limite séparative : leur hauteur totale est de 2 mètres maximum.

## Fiche de protection patrimoniale 78005 ECU\_002



### Achères

Fiche de protection

Les Haudières : chemin de Rocourt / avenue de Poissy / chemin de la Sente d'en bas / avenue Voltaire / chemin rural n° 6 et la RD n°30

Ensemble Cohérent Urbain

78005\_ECU\_002

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : <i>petit parcellaire et longiligne</i>  pavillons comportant des garages et situés en recul de la voie et sur une ou deux limites séparatives  Gabarit : R+C, parfois R+1
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade  Composition : travées régulières  Matériaux : <i>enduit</i>
	Traitement de la toiture  Forme : <i>deux pans</i>  Matériaux : <i>tuiles brunes</i>
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : <i>l'espace situé à l'avant est soit minéral mais très arboré, soit végétal</i>  Clôtures : <i>hétérogénéité des clôtures lesquelles sont basses et soit constituées de murs mais sur une longueur partielle, soit mixtes. Elles sont très souvent doublées de haies vives.</i>



OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver cet espace situé en périphérie de grands ensembles et dont la morphologie des constructions et la présence de nombreux arbres confortent son aspect village.

## Fiche de protection patrimoniale 78005 ECU\_002



### Achères

Fiche de protection

Les Haudières : chemin de Rocourt / avenue de Poissy / chemin de la Sente d'en bas / avenue Voltaire / chemin rural n° 6 et la RD n°30

Ensemble Cohérent Urbain

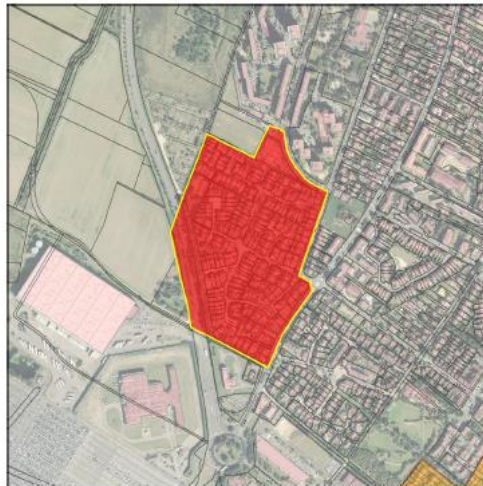
78005\_ECU\_002

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : <i>- petit parcellaire et longiligne</i>  <i>- pavillons comportant des garages et situés en recul de la voie et sur une ou deux limites séparatives</i>  Gabarit : R+C, parfois R+1
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade  Composition : Travées régulières  Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture  Forme : Deux pans  Matériaux : Tuiles brunes
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : L'espace situé à l'avant est soit minéral mais très arboré, soit végétal  Clôtures : Hétérogénéité des clôtures lesquelles sont basses et soit constituées de murs mais sur une longueur partielle, soit mixtes. Elles sont très souvent doublées de haies vives.



OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver cet espace situé en périphérie de grands ensembles et dont la morphologie des constructions et la présence de nombreux arbres confortent son aspect village.



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie & Implantation des constructions	Gabarit : les constructions restent dans le gabarit existant en conservant la hauteur à l'égout du toit et le faitage des constructions avoisinantes. Lorsque les constructions sont constituées d'un rez-de-chaussée et d'un étage, ceci ne peut être que sur une partie de la construction.
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : les clôtures sont réalisées en privilégiant l'aspect végétal et sont en harmonie avec celles existantes dans la rue ; elles sont basses et les murs pleins ne sont autorisés que s'il existe un accès ouvert sur voie.



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie & Implantation des constructions	<p>Gabarit : Les constructions restent dans le gabarit existant en conservant la hauteur à l'égout du toit et le faitage des constructions avoisinantes. Lorsque les constructions sont constituées d'un rez-de-chaussée et d'un étage, ceci ne peut être que sur une partie de la construction.</p> <p>Implantation des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respecter un coefficient de pleine terre minimal de 30% de la superficie du terrain.</li> </ul> <p>Sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'extension des constructions principales à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU. L'emprise au sol de l'extension est au plus égale à 20m<sup>2</sup></li> <li>- la construction d'annexe nouvelle. L'emprise au sol des annexes nouvelles est au plus égale à 20m<sup>2</sup>.</li> </ul>
Qualité paysagère & écologique	<p>Clôtures sur rue, sur cheminement piéton ou sur emprise publique : elles sont constituées d'un muret d'un mètre maximum surmonté d'un dispositif ajouré type grillage, barreaudage ou claire-voie. Leur hauteur totale est de 2 mètres maximum. Aucun brise-vue, claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées.</p> <p>Clôtures en limite séparative : leur hauteur totale est de 2 mètres maximum.</p>



Fiche de protection patrimoniale 78005 ECU\_003



Achères

Fiche de protection

Le **Chêne Feuillu** : de part et d'autre de la place  
Olympe de Gougues

Ensemble Cohérent Urbain

78005\_ECU\_003

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : <i>petit parcellaire sauf rue Antoine Condorcet ou parcelles et constructions de plus grande taille et avenue César Franck petits collectifs à l'alignement à proximité de la place (R+3 toiture terrasse)</i> constructions en recul de la voie et généralement sur une seule limite séparative Gabarit : R+C à R+1
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade Composition : <i>travées régulières</i> Matériaux : <i>enduit</i>
	Traitement de la toiture Forme : <i>deux pans</i> Matériaux : <i>tuiles brunes</i>
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : <i>les espaces libres sont végétalisés.</i> Clôtures : <i>homogénéité des clôtures au sein d'une rue mais hétérogénéité d'une rue à une autre, aspect végétal toujours présent.</i>



OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver cet espace remarquable situé le long de la forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye, le gabarit et l'aspect des constructions et des clôtures seront sauvegardés.

Fiche de protection patrimoniale 78005 ECU\_003



Achères

Fiche de protection

Le **Chêne Feuillu** : de part et d'autre de la place  
Olympe de Gougues

Ensemble Cohérent Urbain

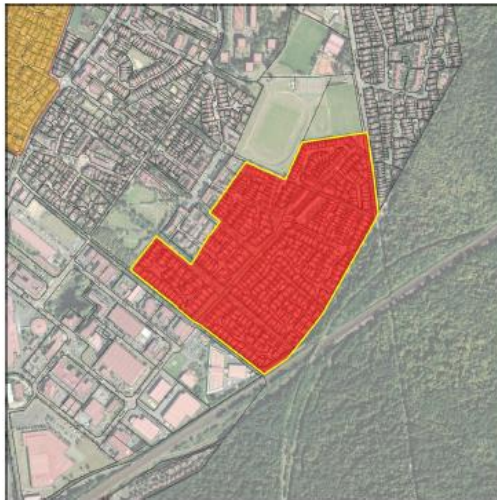
78005\_ECU\_003

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : - petit parcellaire sauf rue Antoine Condorcet ou parcelles et constructions de plus grande taille et avenue César Franck petits collectifs à l'alignement à proximité de la place (R+3 toiture terrasse) - constructions en recul de la voie et généralement sur une seule limite séparative Gabarit : R+C à R+1
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade Composition : <i>Travées régulières</i> Matériaux : <i>Enduit</i>
	Traitement de la toiture Forme : <i>Deux pans</i> Matériaux : <i>Tuiles brunes</i>
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : <i>Les espaces libres sont végétalisés.</i> Clôtures : <i>Homogénéité des clôtures au sein d'une rue mais hétérogénéité d'une rue à une autre, aspect végétal toujours présent.</i>



OBJECTIF

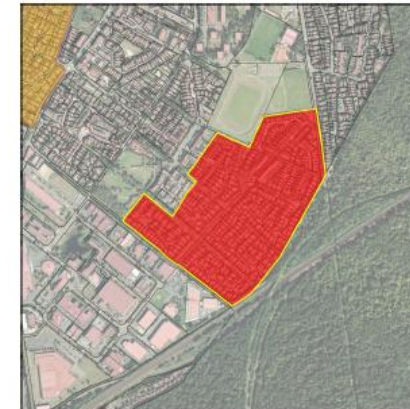
L'objectif poursuivi est de préserver cet espace remarquable situé le long de la forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye, le gabarit et l'aspect des constructions et des clôtures seront sauvegardés.



**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Qualité paysagère & écologique

Clôtures : *les clôtures végétales sont à privilégier et elles sont en harmonie avec celles existantes dans la rue ; pas de clôture pleine mais à claire-voie doublée de haie ou uniquement haie. Toutefois, rue Maximilien Robespierre, les murs sont autorisés.*



**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Morphologie  
&  
Implantation des constructions

Implantation des constructions :

- respecter un coefficient de pleine terre minimal de 30% de la superficie du terrain.

Sont admises :

- l'extension des constructions principales à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU*i*. L'emprise au sol de l'extension est au plus égale à 20m<sup>2</sup>

- la construction d'annexe nouvelle. L'emprise au sol des annexes nouvelles est au plus égale à 20m<sup>2</sup>.

Qualité paysagère & écologique

Clôtures sur rue, sur cheminement piéton ou sur emprise publique : elles sont constituées d'un muret d'un mètre maximum surmonté d'un dispositif ajouré type grillage, barreaudage ou claire-voie. Leur hauteur totale est de 2 mètres maximum. Aucun brise-vue, claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées.

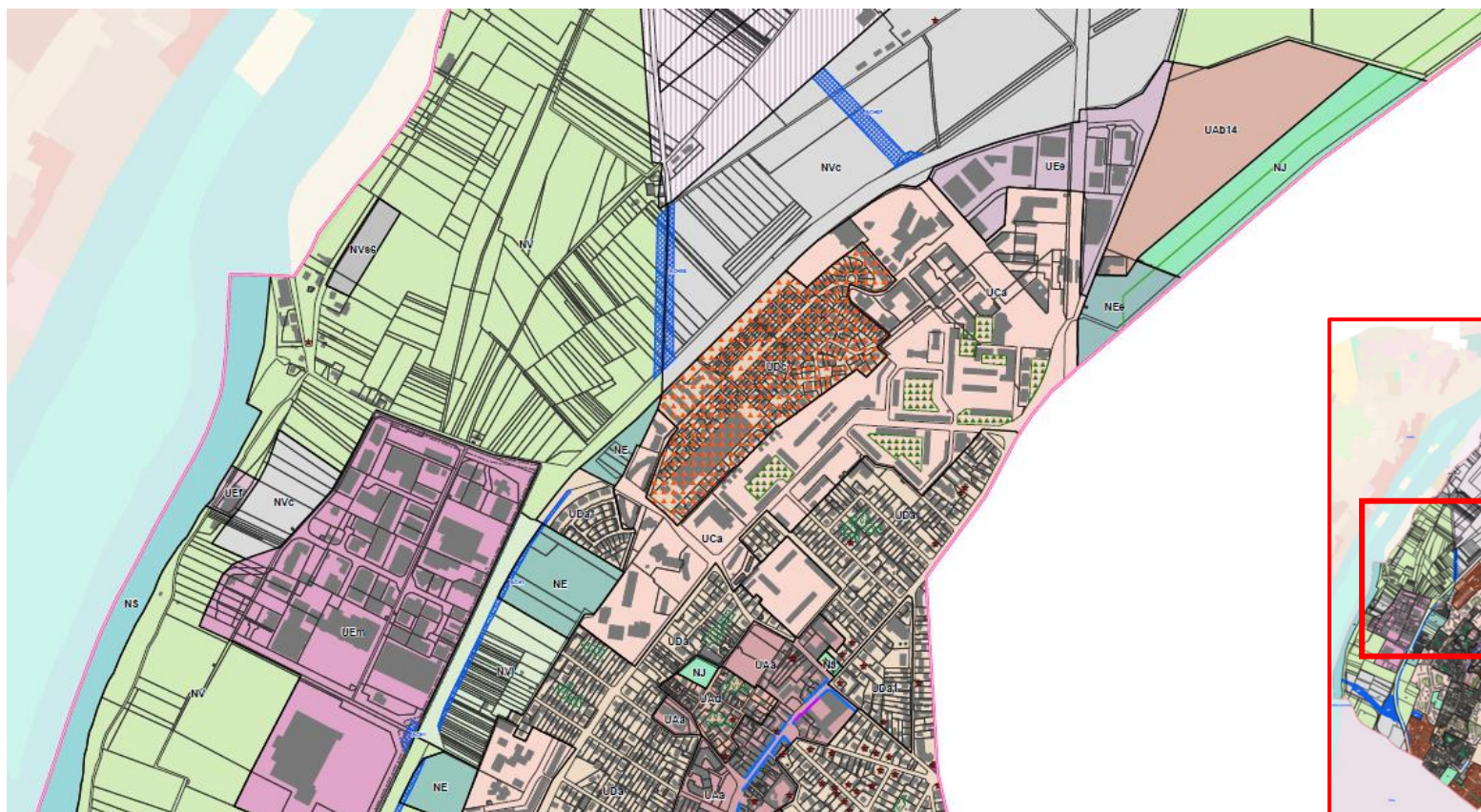
Clôtures en limite séparative : leur hauteur totale est de 2 mètres maximum.



## N°2-ACH – AFFICHAGE DE LA BANDE DE 50 MÈTRES AU PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE

- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Achères
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

### Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune d'Achères



## Contenu de la modification

La forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye longe la limite communale est de la commune d'Achères. Elle correspond à un **massif boisé de plus de 100 hectares auquel une bande des 50 mètres est associée**, en application des orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF). Toutefois, la **bande des 50 mètres n'a pas été matérialisée sur l'intégralité du secteur concerné au plan de zonage communal**. La modification **corrige cette erreur matérielle** et affiche la bande des 50 mètres au plan de zonage n°1 de la commune.

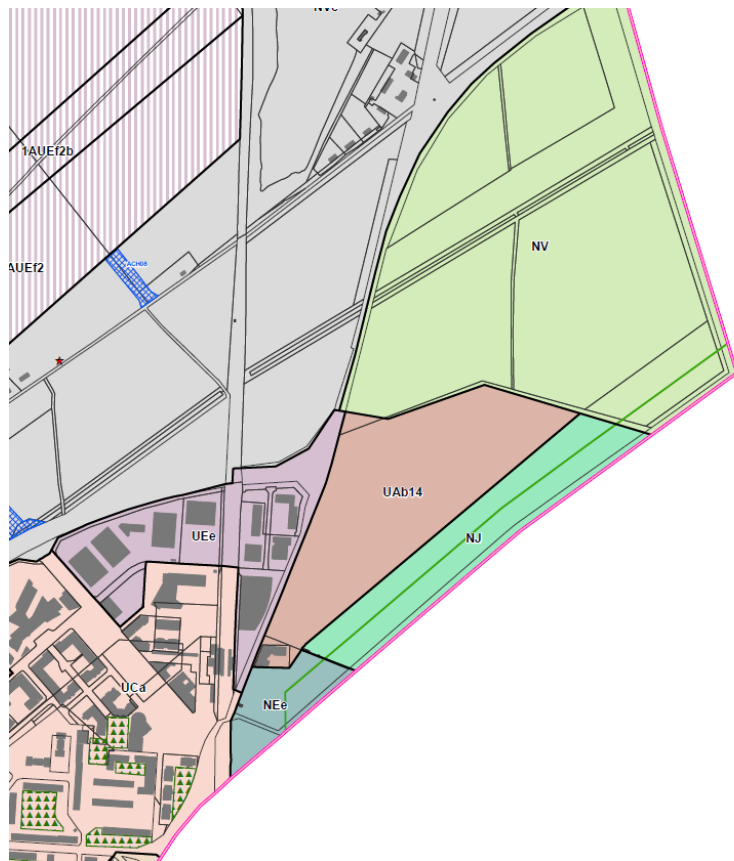
## Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une erreur matérielle, la modification ne porte pas d'incidence sur l'environnement. Notons néanmoins qu'elle permet une meilleure lisibilité des orientations du SDRIF sur la protection des massifs boisés.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

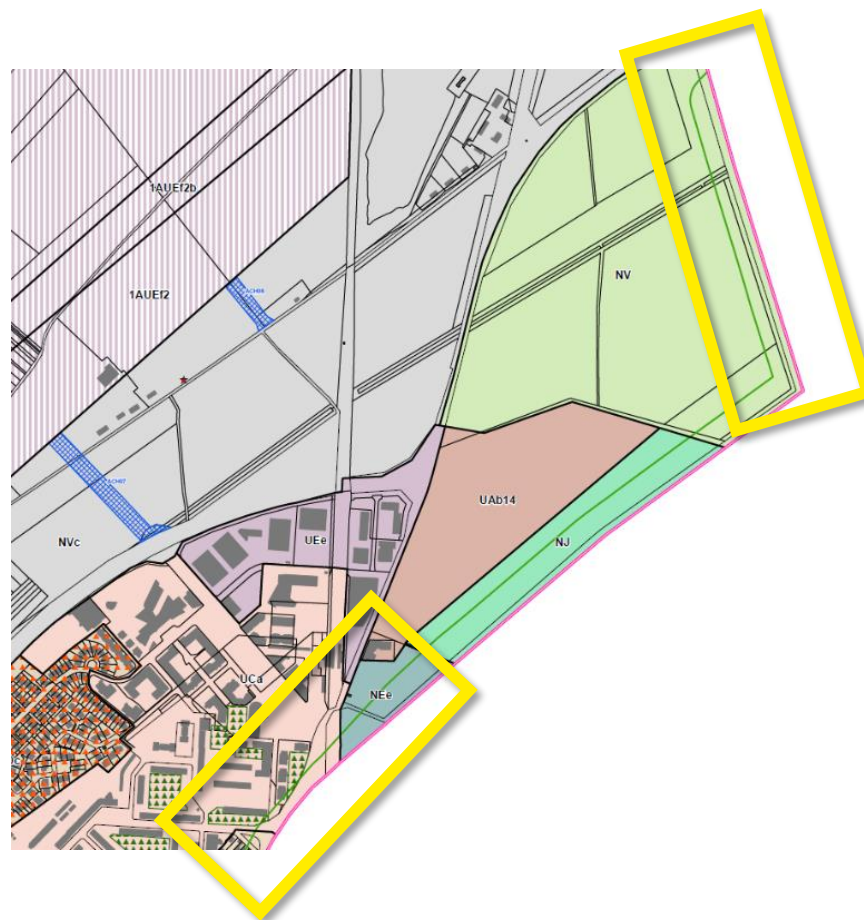
**AVANT**

Plan de zonage de la commune

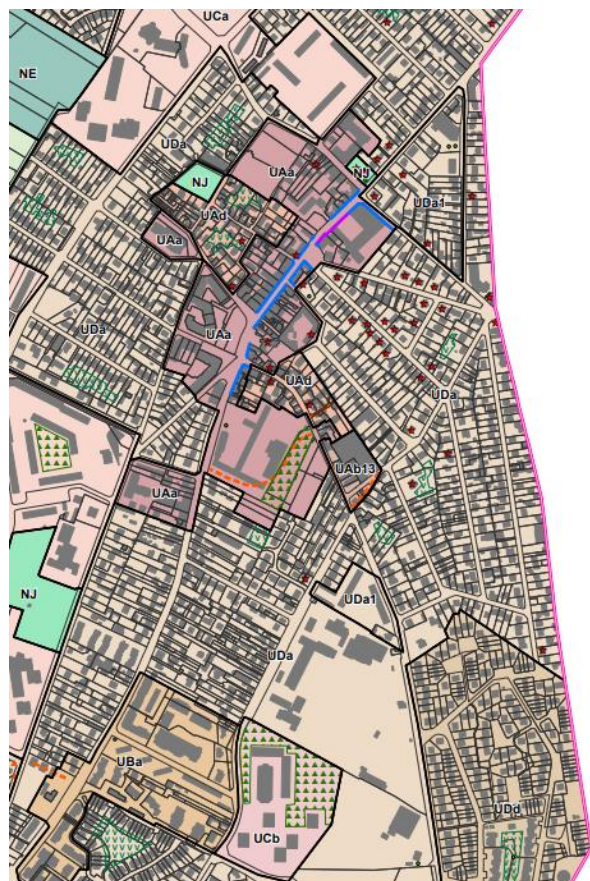


**APRÈS**

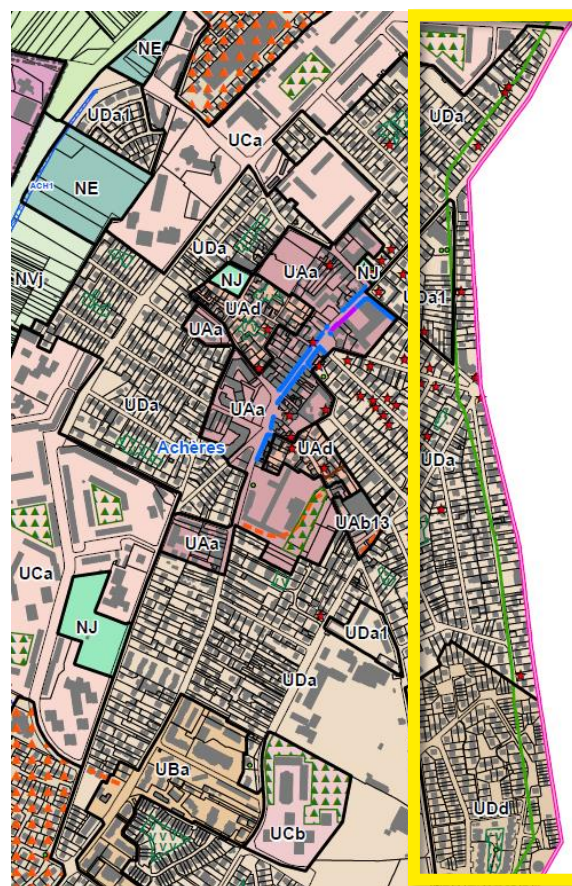
Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

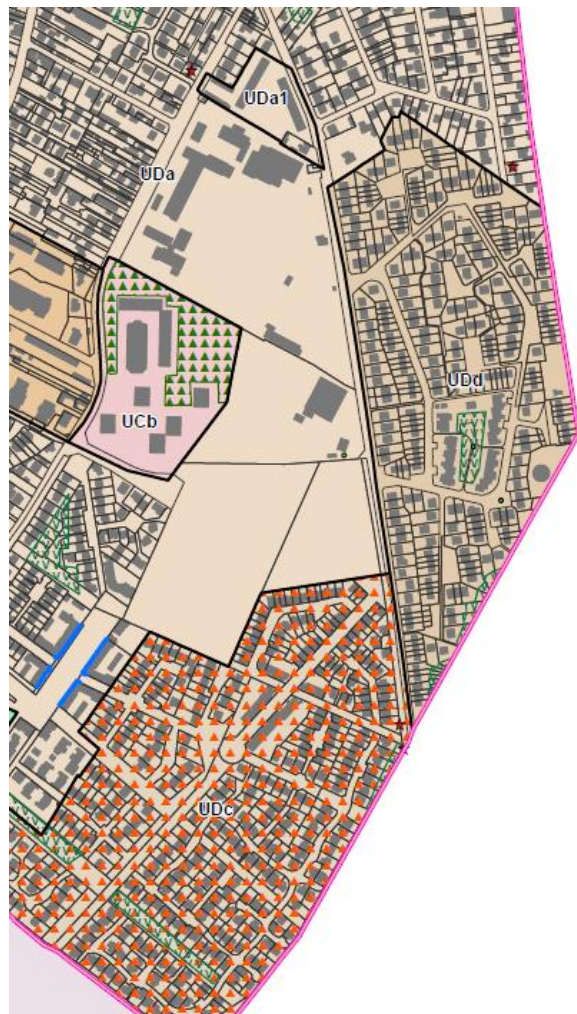


Plan de zonage de la commune

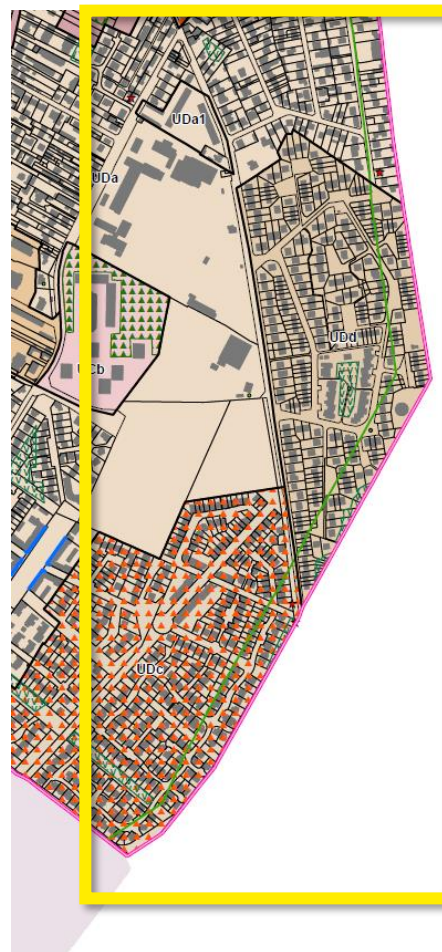




Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune



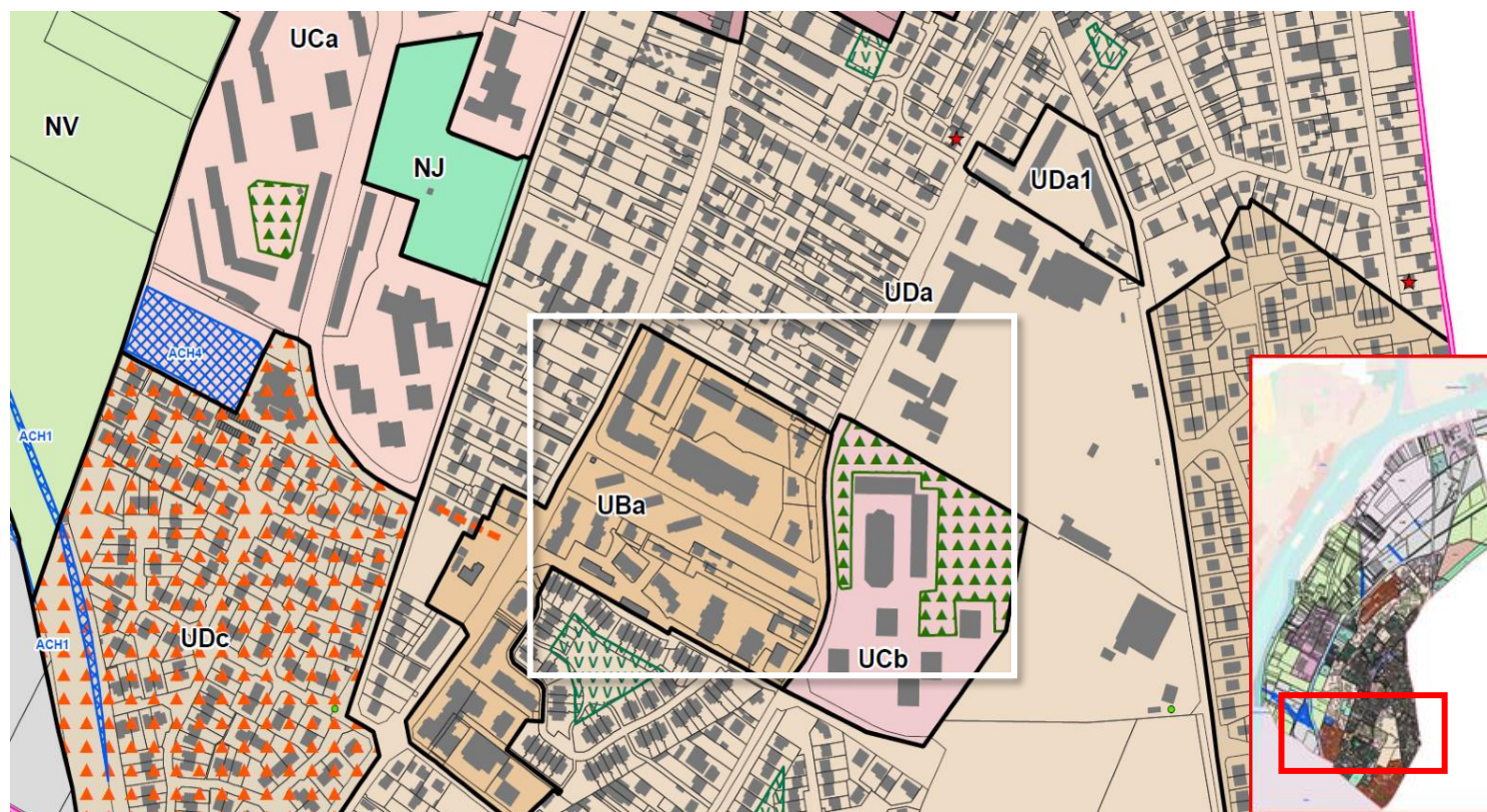


## N°3-ACH – BASCULEMENT DES TERRAINS SIS 48 À 52 RUE GEORGES BOURGOIN VERS UDa



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Achères
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

### Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune d'Achères



## Contenu de la modification

Le secteur concerné par les terrains localisés au **48 à 52 rue Georges Bourgoïn est classé en zone UBa**, une zone caractérisée par sa **proximité des centralités avec un bâti hétérogène**. Toutefois, le secteur couvre des constructions de **type pavillonnaire**. Leur implantation sur le terrain, au regard de leur densité et leur volumétrie diversifiées, correspond mieux aux caractéristiques de la zone UDa limitrophe.

La zone UDa apparaît plus adaptée au secteur. Elle correspond aux espaces à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel. L'implantation des constructions sur les terrains, leur densité et leur volumétrie qui sont très diversifiées, engendrent une organisation urbaine hétérogène. Ce tissu est également marqué par des discontinuités. L'objectif est de valoriser ces espaces urbains en favorisant une évolution du bâti, tout en respectant la volumétrie générale des constructions dans ce tissu et en préservant la dominante végétale, notamment les îlots verts.

**Aussi, la modification bascule les terrains (parcelles identifiées aux 124, 125, 205, 380, 383, 583, 584 à 589, 591 et 607 de la section cadastrale BE) en UDa.**

*Nota bene : la modification identifie également un arbre remarquable au 50B rue Georges Bourgoïn (se reporter à la fiche N°4-ACH).*

## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification de zonage porte des incidences positives en matière de préservation des ambiances paysagères urbaines, bien que celles-ci ne soient pas particulièrement significatives eu égard à la superficie impactée.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

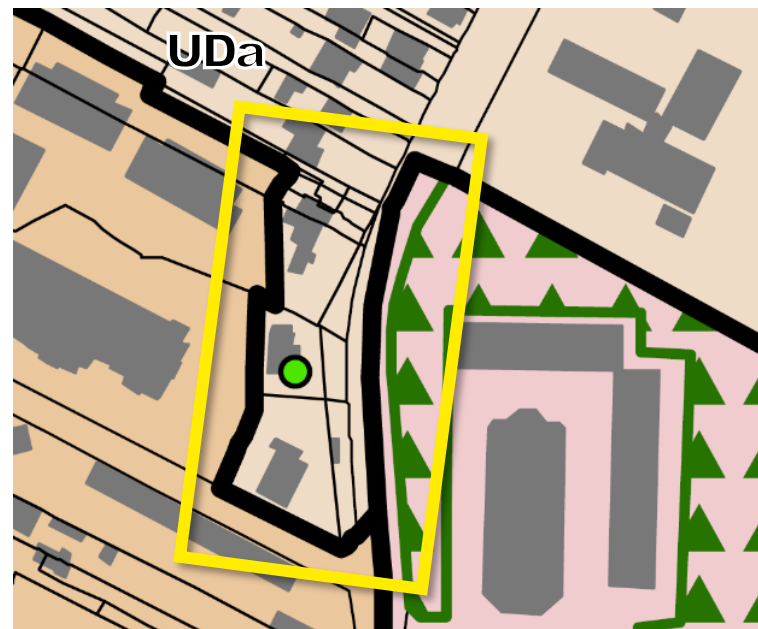
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune





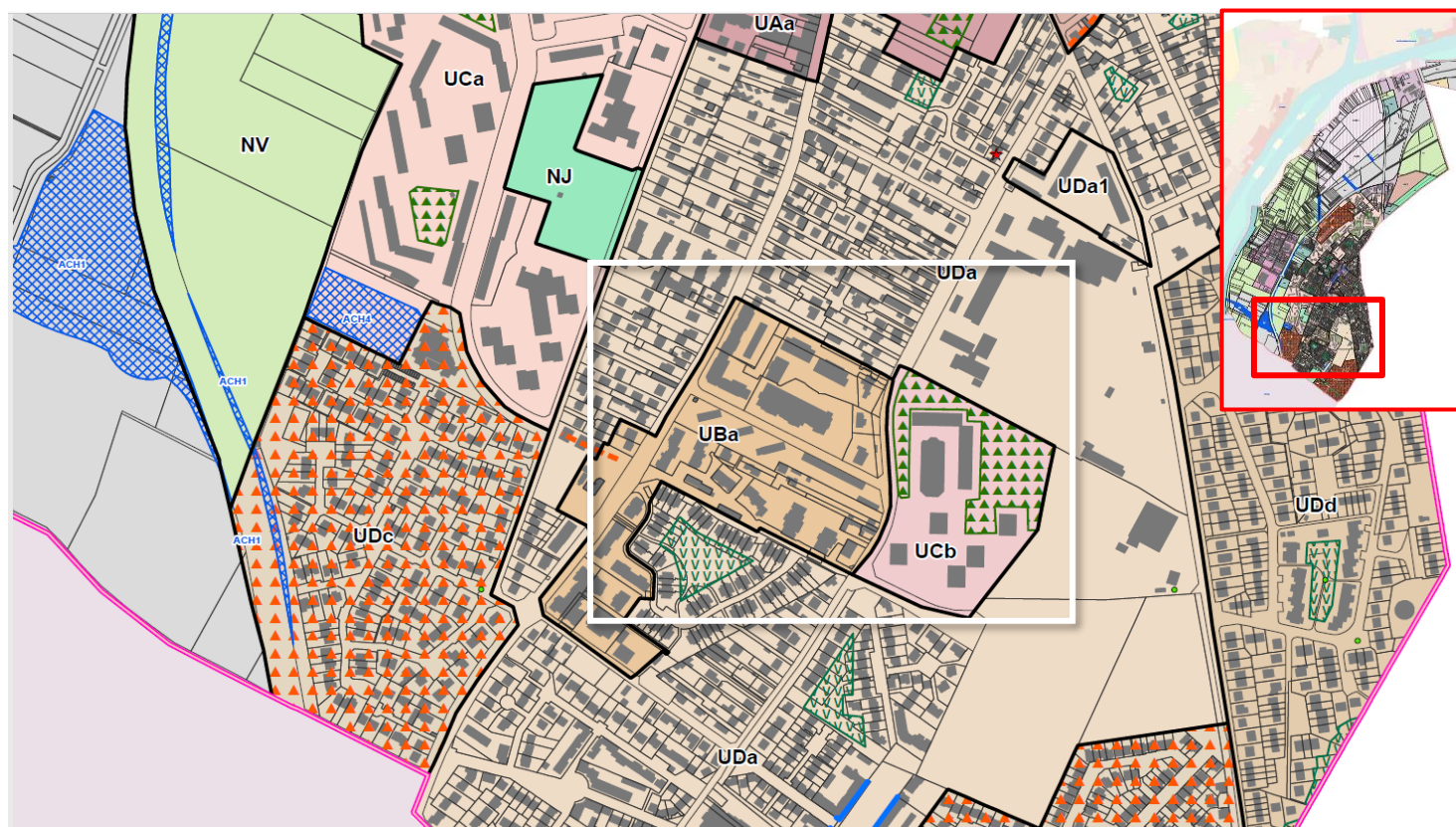


## N°4-ACH – AJOUT D’UN ARBRE REMARQUABLE SUR LE TERRAIN SIS 50B RUE GEORGES BOURGOIN



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Achères
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

### Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune d'Achères

## Contenu de la modification

Dans un **objectif de préservation de la biodiversité urbaine et du maintien de la qualité du cadre de vie**, il est apparu nécessaire de compléter la liste des arbres remarquables de la commune d'Achères. Le chêne, situé sur la parcelle BE 351 sise 50B rue Georges Bourgoïn – dont le changement de zonage vers UDa est proposé – est ajouté au regard de son essence, sa qualité paysagère et son âge. La modification identifie donc **cet arbre au plan de zonage de la commune en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**.

Les arbres et les continuités paysagères identifiés aux plans de zonage en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont préservés. Le chapitre 3.2.3.4 de la partie 1 du règlement prévoit que toute construction ou travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur préservation. Leur abattage ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire. Un abattage ponctuel peut être admis dès qu'il s'agit de créer un accès à un terrain qui ne dispose d'aucun autre accès direct ou autre localisation qui éviterait cet abattage ponctuel. Dans ce cas, la largeur de l'accès doit être strictement limitée aux besoins fonctionnels de l'aménagement ou de la construction projetés. Leur abattage doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

À noter que l'ensemble des arbres remarquables ajoutés dans le cadre de cette modification est présenté dans l'annexe sur l'identification des arbres remarquables.

*Nota bene. La modification bascule également le secteur en UDa (se reporter à la fiche N°3-ACH).*

## Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'un arbre remarquable porte des incidences positives, d'un point de vue écologique, mais aussi paysager : ces sujets représentent des points d'appui majeurs à la qualité des ambiances urbaines.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

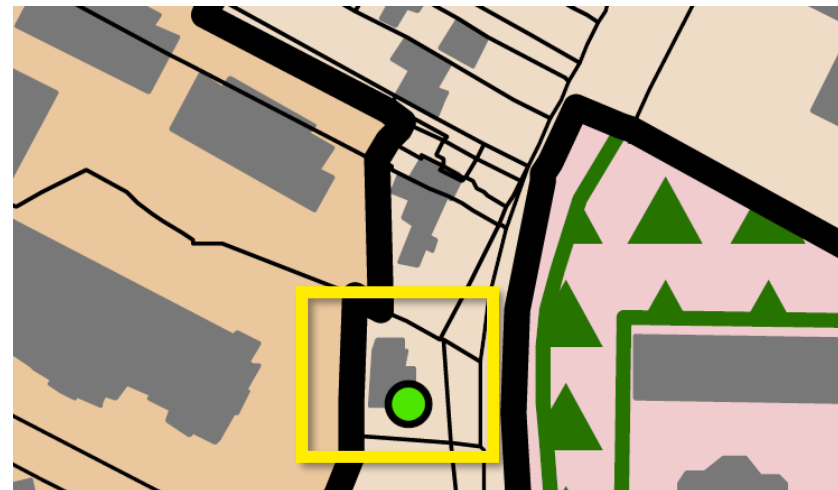
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune





## N°5-ACH/4-CSH – IDENTIFICATION D'UN TRACE DE VOIE OU CHEMIN



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Achères / Conflans-Sainte-Honorine
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

### Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune d'Achères



## Contenu de la modification

Pour tenir compte de la **suppression de l'emplacement réservé « CSH2 »** sur la commune de Conflans-Sainte-Honorine et maintenir un accès à l'île du Devant, **un tracé de voie ou chemin est ajouté sur le plan de zonage d'Achères** sur le secteur identifié graphiquement **en continuité** de celui proposé sur le secteur de Conflans-Sainte-Honorine.

En application des articles L.151-38 et R.151-48-1 du code de l'urbanisme, ces tracés de voies ou chemins figurent aux plans de zonage et identifient les voies à conserver, à modifier ou à créer, y compris les chemins piétonniers ou itinéraires cyclables. Leur **tracé indicatif** permet une adaptation, dès lors que leur fonction de liaison est maintenue.

**Un tracé de voie ou chemin est donc ajouté sur le plan de zonage de la commune d'Achères, en continuité de celui ajouté sur celui de Conflans-Sainte-Honorine.**

*Nota bene :cette fiche décrit les évolutions concernant la commune d'Achères uniquement ; pour connaître les évolutions concernant la commune de Conflans-Sainte-Honorine, il convient de se reporter à la fiche N°4-CSH/5-ACH.*

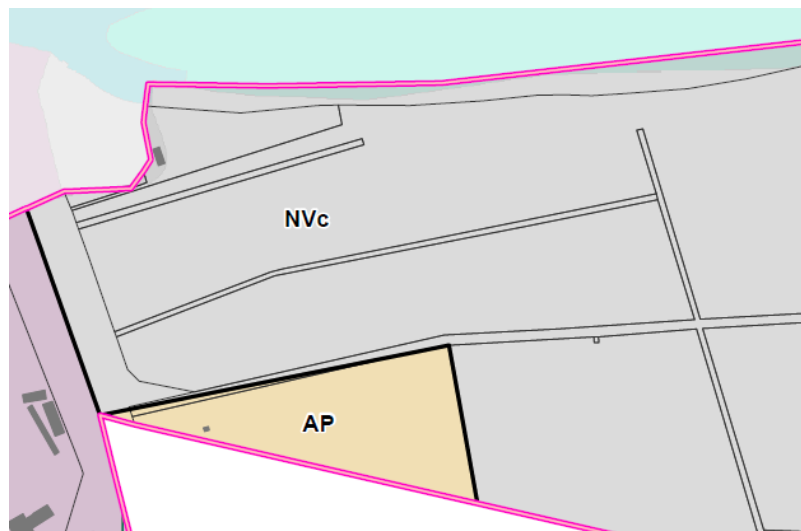
## Synthèse des incidences sur l'environnement

L'identification du chemin porte des incidences positives en matière d'accessibilité à un espace végétalisé, sans toutefois que celle-ci soit significative, bien qu'en cohérence avec les études réalisées sur le secteur.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

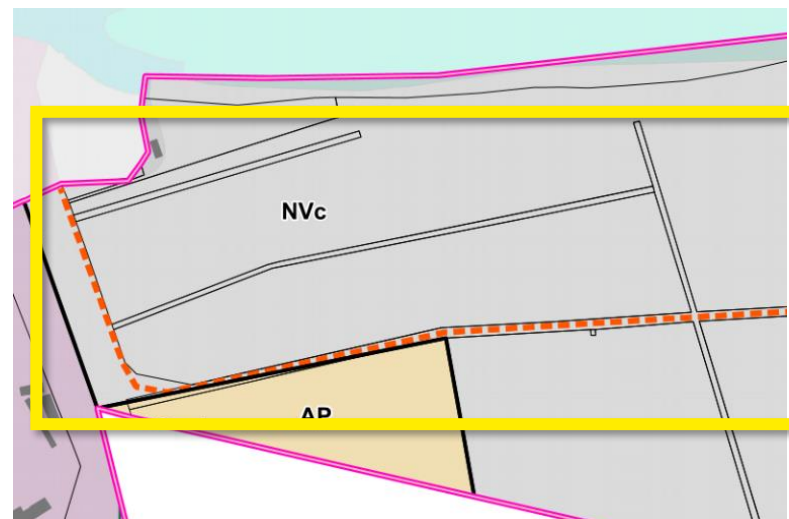
**AVANT**

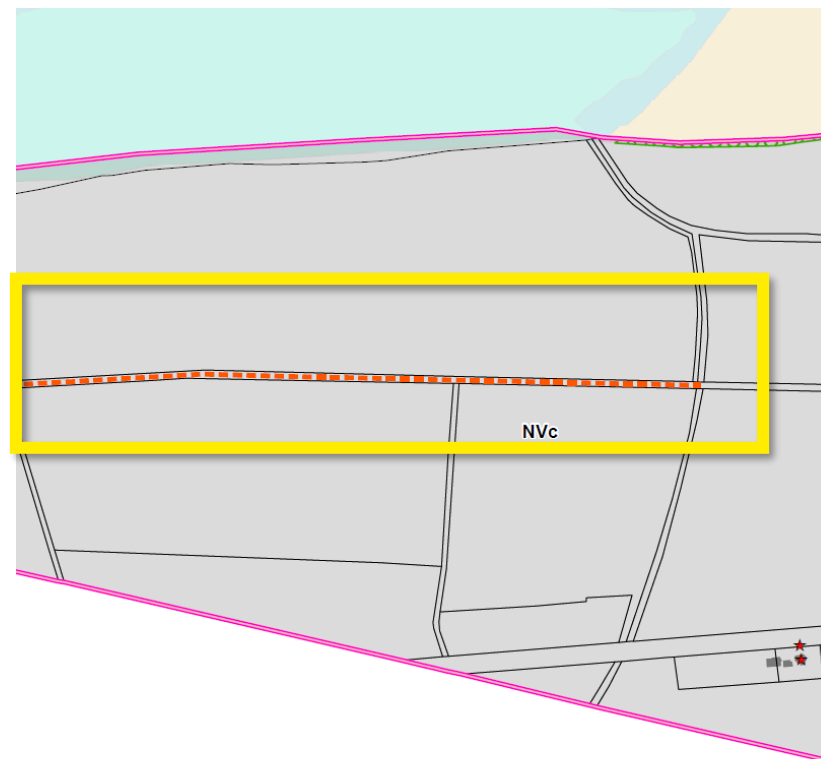
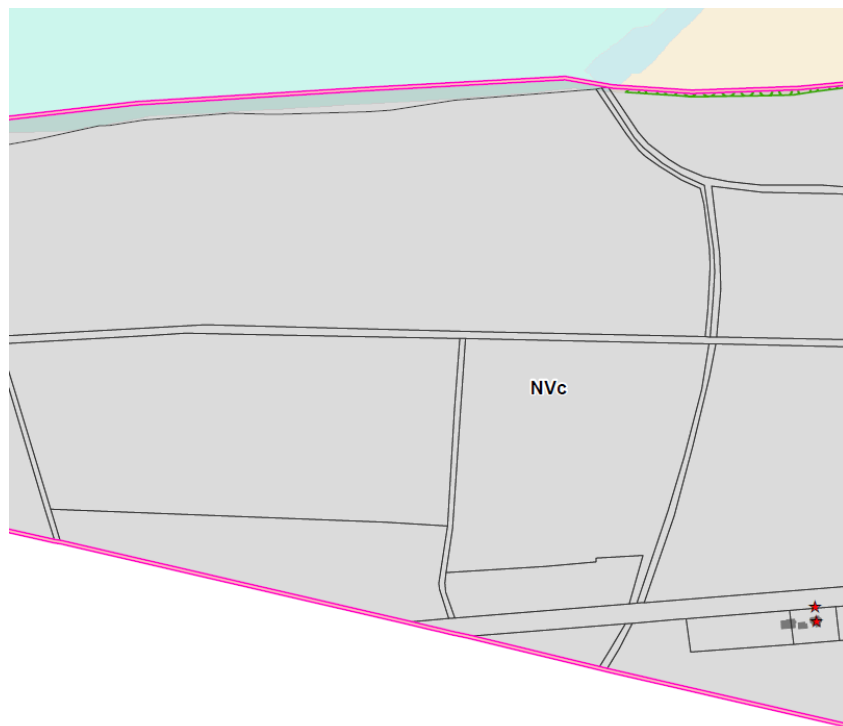
Plan de zonage n°1 et 2 de la commune



**APRÈS**

Plan de zonage n°1 et 2 de la commune

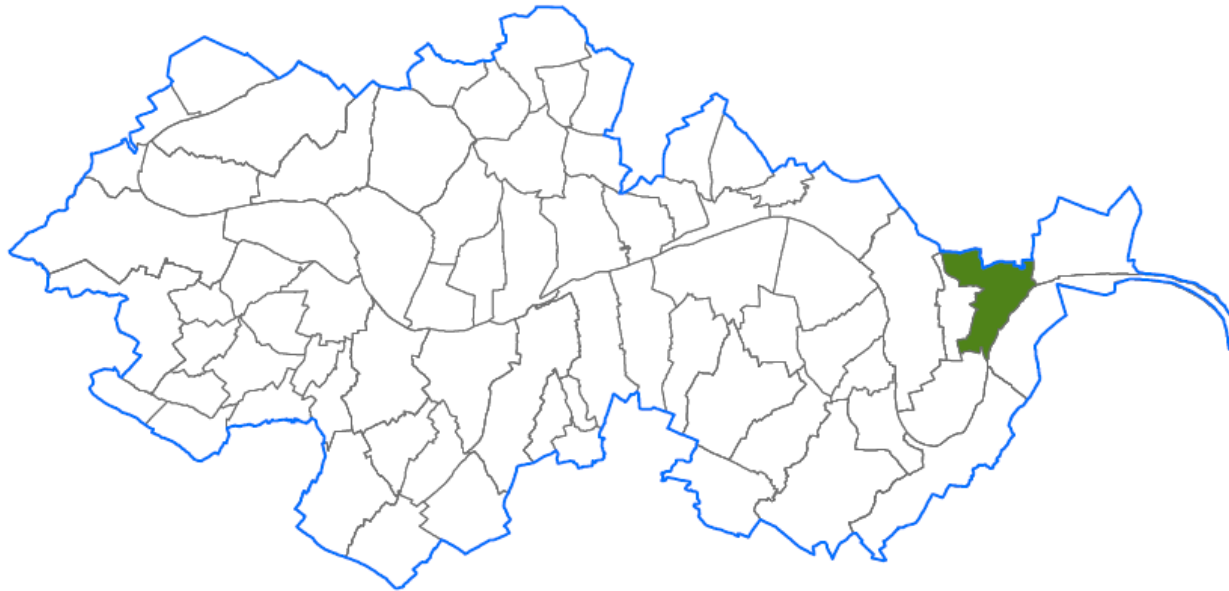








## Andrésy



Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

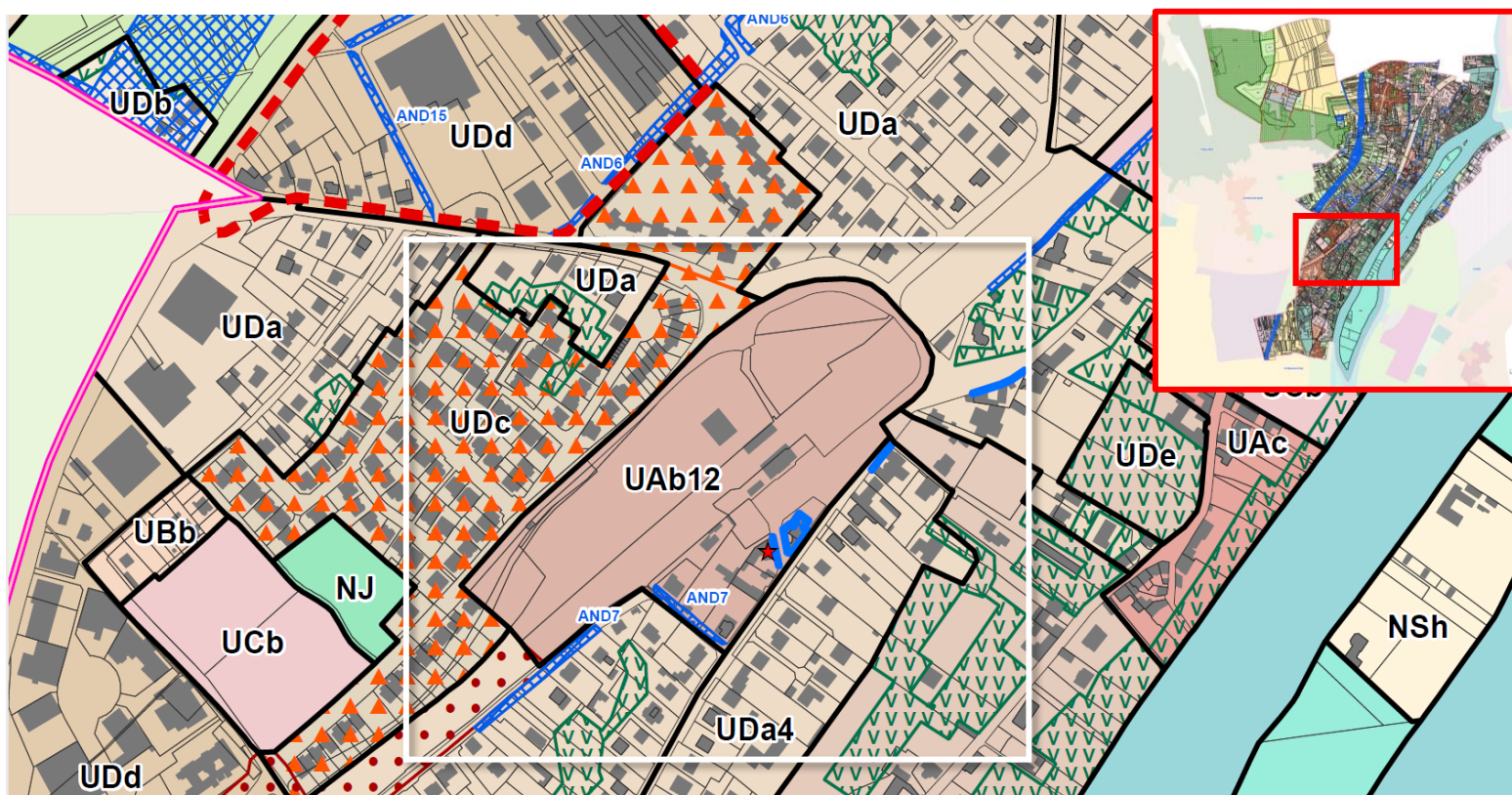
La commune d'Andrésy est notamment concernée par l'actualisation des périmètres d'attente (se reporter à la fiche transversale N°22).

## N°1-AND – CLARIFICATION DU SCHÉMA DU ZOOM DE L'OAP DE SECTEUR À ENJEUX MÉTROPOLITAINS N°14 « LE SECTEUR GARE D'ANDRÉSY »



- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Andrésy
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 2 – OAP de secteurs à enjeux métropolitains

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune d'Andrésy

## Contenu de la modification

L'OAP de secteur à enjeux métropolitains « La confluence Seine-Oise et plaine d'Achères » possède un zoom sur « le secteur gare d'Andrézy ». **Une des orientations graphiques précise la démolition de la halle aux marchandises.**

L'objectif de cette mention graphique n'était pas d'obliger à la démolition mais **d'indiquer qu'elle était possible**. En effet, ainsi que le prévoit la modification transversale N°7, clarifiant les orientations graphiques sur le sujet des constructions existantes identifiées dans les OAP, un projet qui ne prévoirait pas cette démolition ne saurait être considéré comme incompatible avec l'OAP dès lors que cette non-démolition ne compromet pas la logique générale poursuivie dans ladite OAP. Cependant, afin d'éclaircir l'objectif poursuivi, la modification corrige **le zoom de l'OAP à enjeux métropolitains n°14 et supprime l'affichage de la démolition dans le schéma et la légende de l'OAP. Une orientation écrite de l'OAP précise l'intention de privilégier la conservation de la halle.**

*Nota bene : la modification transversale N°7 clarifie l'orientation relative aux interventions sur les constructions existantes dans les OAP de secteurs à enjeux métropolitains.*

## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification vise une clarification des orientations de l'OAP sans changement d'intention, la modification sera sans effet sur l'environnement. L'ajustement réalisé permet d'assurer une meilleure lisibilité à la volonté, dans la mesure du possible, de conserver la halle.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

OAP de secteur à enjeux métropolitains n°14 « La confluence Seine-Oise et plaine d'Achères » - « Le secteur gare d'Andrézy »

#### Composition et morphologie urbaine

- Favoriser le logement collectif en R+3 à proximité de la future place au nord ;
- Implantation du bâti en continuité autour des places publiques.

### APRÈS

OAP de secteur à enjeux métropolitains n°14 « La confluence Seine-Oise et plaine d'Achères » - « Le secteur gare d'Andrézy »

#### Composition et morphologie urbaine

- Favoriser le logement collectif en R+3 à proximité de la future place au nord ;
- Implantation du bâti en continuité autour des places publiques ;
- **Dans la mesure du possible, la conservation de la halle aux marchandises sera privilégiée.**



Limite OAP		
<b>Mobilités</b>	<b>Destination et vocation principale des espaces</b>	<b>Patrimoine, paysage et trame verte</b>
— Voie principale existante	■ Habitat individuel à semi-collectif	■ Espace vert à conserver
⋯ Voie ferrée	■ Habitat collectif	● Arbres à conserver ou à planter si restructuration de la voirie
■ Gare	■ Construction existante : démolition	
— Voie à restructurer avec traitement des façades	■ Espace de centralité et parvis de la place de la gare à conserver et à requalifier	
— Liasion douce à créer		
— Passerelle existante		
○ Parc-relai		



Limite OAP		
<b>Mobilités</b>	<b>Destination et vocation principale des espaces</b>	<b>Patrimoine, paysage et trame verte</b>
— Voie principale existante	■ Habitat individuel à semi-collectif	■ Espace vert à conserver
⋯ Voie ferrée	■ Habitat collectif	● Arbres à conserver ou à planter si restructuration de la voirie
■ Gare	■ Espace de centralité et parvis de la place de la gare à conserver et à requalifier	
— Voie à restructurer avec traitement des façades		
— Liasion douce à créer		
— Passerelle existante		
○ Parc-relai		

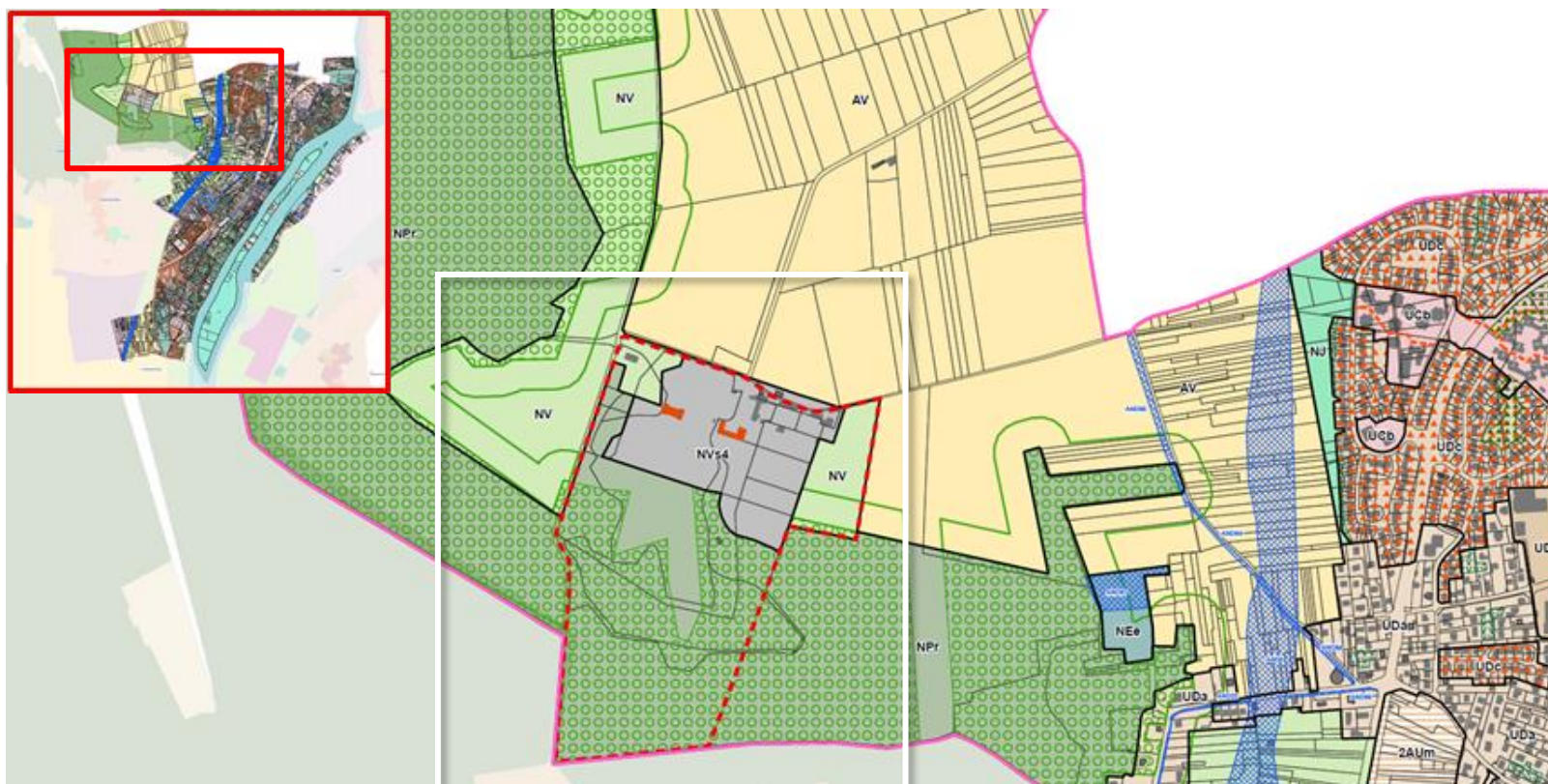


## N°2-AND – CORRECTION DES ORIENTATIONS RELATIVES À LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « DOMAINE DU FAÏ »



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Andrésy
- ▶ **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune d'Andrésy

## Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Domaine du Faÿ » comporte des **orientations relatives à la qualité paysagère et environnementale**. Plus particulièrement, il est précisé que le château ainsi que le colombier sont identifiés « *en tant qu'ensemble bâti au titre de la démarche patrimoine* ». Les éléments présents sur le **domaine du Faÿ sont protégés au titre de l'aire de valorisation du patrimoine (AVAP) d'Andrézy et non au titre de la démarche patrimoniale du PLUi**. Afin d'éviter une incompréhension de l'orientation, le **texte de l'OAP est corrigé pour tenir compte de l'origine de la protection**.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une correction matérielle, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Domaine du Faÿ »

Qualité paysagère et environnementale

Le château est identifié en tant qu'ensemble bâti au titre de la démarche patrimoine, le colombier est également identifié à ce titre.

### APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Domaine du Faÿ »

Qualité paysagère et environnementale

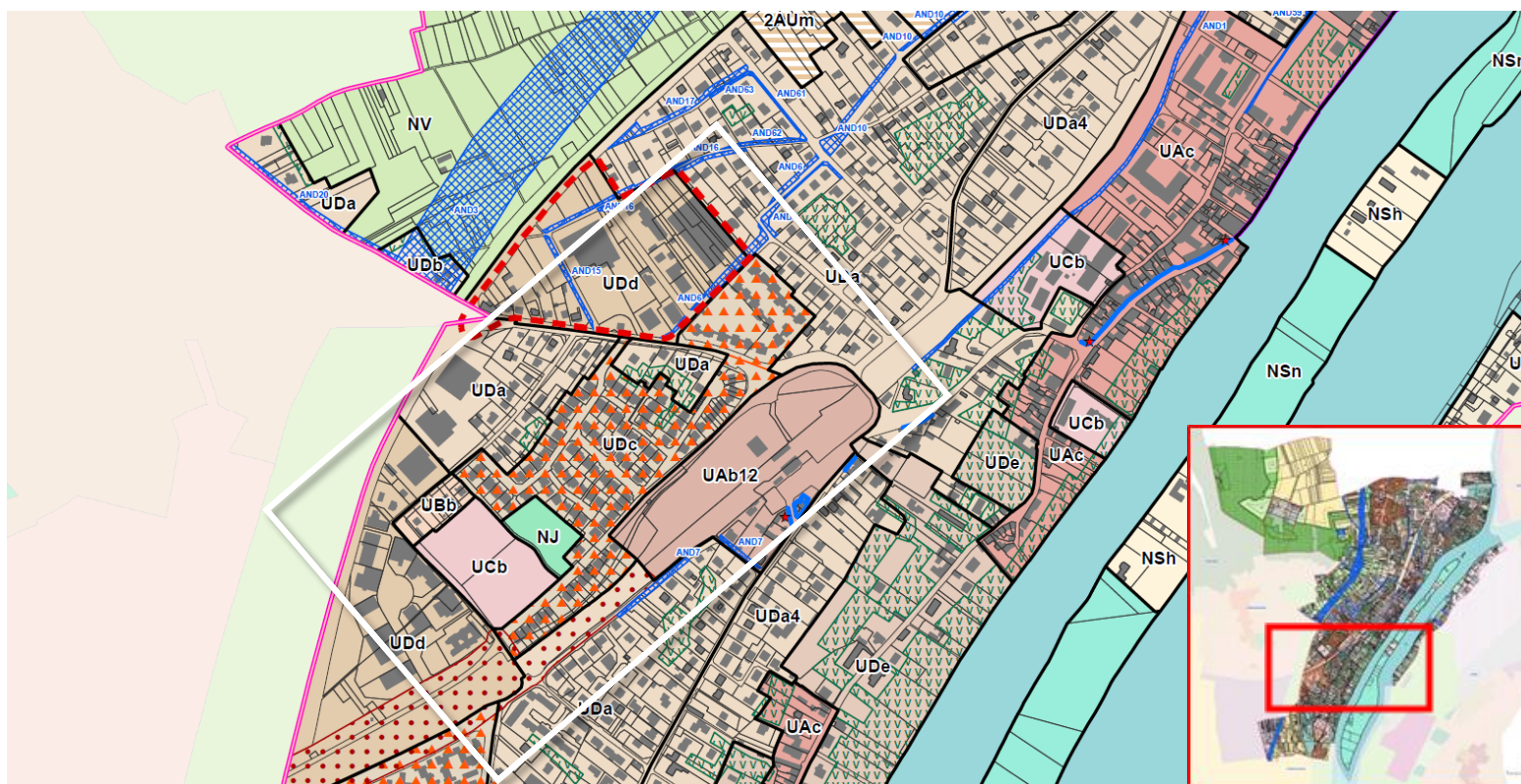
Le château **et le colombier sont** ~~est~~ identifiés en tant qu'ensemble bâti **remarquable au titre de l'aire de valorisation du patrimoine (AVAP), dans laquelle se trouve l'OAP** ~~au titre de la démarche patrimoine, le colombier est également identifié à ce titre.~~

## N°3-AND – MODIFICATION DE L'ENSEMBLE COHÉRENT URBAIN « LA CLOSERAIE DES VALENCES »



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Andrésy
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune

### Localisation de la modification





## Contenu de la modification

La commune d'Andrésy est concernée par plusieurs ensembles cohérents urbains (ECU), dont celui de « la Closeraie des Valences » (78015\_ECU\_002). Ces ensembles cohérents urbains bénéficient ainsi d'une **composition urbaine dont l'intérêt repose sur l'organisation homogène des constructions**.

L'objectif des ECU est de conserver le caractère homogène de l'organisation urbaine spécifique à chaque ensemble et qui a fondé leur identification, tout en permettant l'évolution du bâti.

Des fiches, établies pour chacun des espaces concernés, précisent les dispositions particulières applicables à chacun d'eux. Ces fiches sont intégrées dans la partie 3 du règlement. Ces fiches, établies pour chacun de ces ensembles, précisent leurs caractéristiques propres. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, **lorsque des prescriptions (dispositions particulières) figurent dans les fiches des ensembles cohérents urbains, ces dispositions viennent soit compléter, soit se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée**, en l'espèce UDC, y compris les règles qualitatives prévues pour les éléments patrimoniaux identifiés. L'objectif de cette zone est de **protéger le patrimoine sans le sanctuariser**.

La démarche patrimoniale du PLUi a pour objectif une **mise en valeur du patrimoine architectural** du territoire. Cette démarche patrimoniale, si elle a vocation à **protéger, n'empêche pas les évolutions du bâti**. L'ensemble cohérent urbain (ECU) de la Closeraie des Valences (78015\_ECU\_002) prévoit un traitement spécifique des clôtures dans ses prescriptions. Cette prescription est uniquement prévue **pour les clôtures à l'alignement couvrant au maximum la moitié du linéaire**. Cette disposition ne permet pas une bonne insertion des clôtures qui couvrent moins de la moitié du linéaire. **Afin de renforcer la protection de l'ECU, le traitement des clôtures est modifié**. De même, les principales caractéristiques de la fiche relative aux clôtures seront corrigées pour correspondre aux constructions identifiées.

*Nota bene : la modification modifie également les dispositions particulières de certains ensembles cohérents urbains de la commune d'Andrésy pour permettre les annexes et extensions (se reporter à la fiche N°4-AND/1-CSP).*


## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences plutôt positives dans le sens où elle permet de préciser les dispositions concernant les clôtures afin qu'elles s'adaptent au contexte urbain, architectural et paysager des ECU concernés par ce changement. Elle permet ainsi de valoriser et de maintenir la qualité du cadre paysager bâti.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

### Fiche de protection patrimoniale 78015\_ECU\_002



### Andrésy


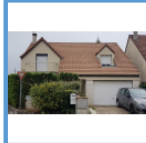
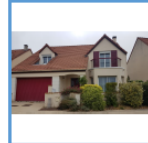
Fiche de protection

**Ensemble Cohérent Urbain**

La Closeraie des Valences : rue Claude Debussy / rue Frédéric Chopin / rue Georges Bizet / rue Jean-Philippe Rameau

78015\_ECU\_002

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Rapport à la rue et aux limites : <i>Constructions implantées en recul de la voie et sur une limite séparative. Parcelle homogène sauf pour l'avenue François Couperin .</i> Gabarit : R+C avec lucarnes
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade Composition : <i>travées irrégulières</i> Matériaux : <i>crépi et menuiseries de teinte claire, parfois blanche, briques pierres granitées</i>
	Traitement de la toiture Forme : <i>deux pans</i> Matériaux : <i>tuiles brunes</i>
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Traitement des espaces libres : <i>jardin à l'arrière et traitement paysager à l'avant.</i> Clôtures : <i>clôtures constituées de haies, avec parfois un petit muret.</i>






**OBJECTIF**

L'objectif poursuivi est de préserver l'homogénéité des gabarits et des teintes de cet ensemble pavillonnaire et d'en conserver l'aspect végétalisé qui le démarque des quartiers environnants.

## APRÈS

### Fiche de protection patrimoniale 78015\_ECU\_002



### Andrésy



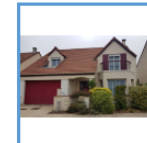
Fiche de protection

**Ensemble Cohérent Urbain**

La Closeraie des Valences : rue Claude Debussy / rue Frédéric Chopin / rue Georges Bizet / rue Jean-Philippe Rameau

78015\_ECU\_002

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Rapport à la rue et aux limites : <i>Constructions implantées en recul de la voie et sur une limite séparative. Parcelle homogène sauf pour l'avenue François Couperin .</i> Gabarit : R+C avec lucarnes
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade Composition : <i>travées irrégulières</i> Matériaux : <i>crépi et menuiseries de teinte claire, parfois blanche, briques pierres granitées</i>
	Traitement de la toiture Forme : <i>deux pans</i> Matériaux : <i>tuiles brunes</i>
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Traitement des espaces libres : <i>jardin à l'arrière et traitement paysager à l'avant.</i> Clôtures : <i>les clôtures sont soit constituées de haies, soit d'un muret surmonté d'un chaperon en brique claire.</i>

**OBJECTIF**

L'objectif poursuivi est de préserver l'homogénéité des gabarits et des teintes de cet ensemble pavillonnaire et d'en conserver l'aspect végétalisé qui le démarque des quartiers environnants.





**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

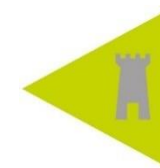
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade	Décors : <i>les pierres granitées et la brique sont conservées.</i>  <i>les menuiseries peuvent être de teinte blanche, les lucarnes sont conservées</i>
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Traitement des espaces libres : <i>les clôtures à l'alignement peuvent couvrir au maximum la moitié du linéaire. Dans ce cas, celles-ci sont constituées de haies basses d'essences locales variées.</i>	



**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

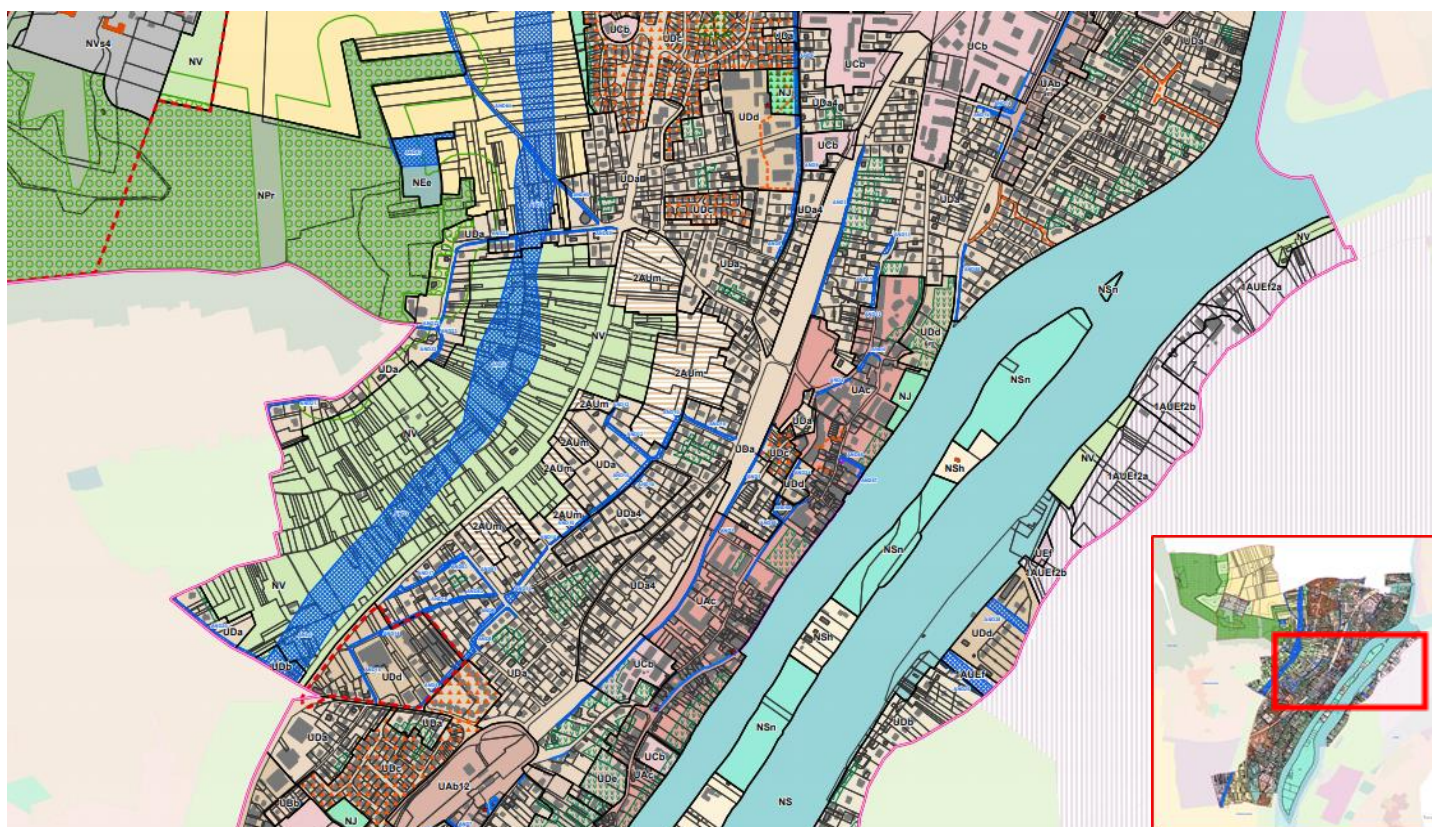
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Sont admises :  <i>- l'extension des constructions principales. L'emprise au sol de l'extension est au plus égale soit à 20 m<sup>2</sup>, soit à 20% de celle de la construction existante (à destination d'habitation) à la date d'approbation du PLU<i>i</i></i> <i>- la construction d'annexes nouvelles.</i>	
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade	Décors : <i>les pierres granitées et la brique sont conservées.</i>  <i>les menuiseries peuvent être de teinte blanche, les lucarnes sont conservées.</i>
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Traitement des espaces libres : <i>les clôtures à l'alignement sont constituées de haies basses d'essences locales variées ou d'un muret surmonté d'un chaperon en brique claire.</i>	

## N°4-AND/1-CSP – MODIFICATION DES RÈGLES D'IMPLANTATION DANS CERTAINS ENSEMBLES COHÉRENTS URBAINS



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Andrésy / Carrières-sous-Poissy
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune d'Andrésy



## Contenu de la modification

La commune d'Andrésey est concernée par plusieurs ensembles cohérents urbains (ECU) dont ceux de « La Closeraie des Valences » (78015\_ECU\_002), « Résidence Flore » (78015\_ECU\_004), « Résidence les Massigottes » (78015\_ECU\_006), « Rue Barbantalle » (78015\_ECU\_007), « Les Charvaux » (78015\_ECU\_008 et 78015\_ECU\_010) et « Résidence Les Favrils » (78015\_ECU\_009). Ces secteurs bénéficient ainsi d'une **composition urbaine dont l'intérêt repose sur l'organisation homogène des constructions**.

L'objectif des ECU est de conserver le caractère homogène de l'organisation urbaine spécifique à chaque ensemble et qui a fondé leur identification, tout en permettant l'évolution du bâti.

Des fiches, établies pour chacun des espaces concernés, précisent les dispositions particulières applicables à chacun d'eux. Ces fiches sont intégrées dans la partie 3 du règlement. Ces fiches, établies pour chacun de ces ensembles, précisent leurs caractéristiques propres. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, **lorsque des prescriptions (dispositions particulières) figurent dans les fiches** des ensembles cohérents urbains, ces dispositions viennent **soit compléter, soit se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée**, en l'espèce UDC, y compris les règles qualitatives prévues pour les éléments patrimoniaux identifiés. L'objectif de cette zone est de **protéger le patrimoine sans le sanctuariser**.

La démarche patrimoniale du PLUi a pour objectif une **mise en valeur du patrimoine architectural**, notamment, du territoire. Cette démarche patrimoniale, si elle a vocation à **protéger, n'empêche pas les évolutions du bâti**. Actuellement, le règlement de la zone UDC limite à 10% de l'emprise totale de la construction existante l'emprise au sol des annexes et des extensions d'une construction existante, sauf disposition substitutive des fiches ECU.

Cette disposition apparaît restrictive par rapport aux emprises au sol déjà existantes dans un certain nombre d'ECU de la commune. Afin de permettre une **évolution modérée du bâti adaptée aux ECU existants**, une **extension des constructions existantes de 20m<sup>2</sup> ou 20%** de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ainsi que la construction d'annexes nouvelles sont admises dans les ECU susvisés.

*Nota bene : la modification générale fait évoluer les dispositions particulières de l'ensemble cohérent urbain « La Closeraie des Valences » (se reporter à la fiche N°3-AND). De plus, une partie de l'ensemble cohérent urbain « Résidence Flore » se situe à Carrières-sous-Poissy (se reporter à la fiche N°1-CSP/4-AND).*

## Synthèse des incidences sur l'environnement

Bien que l'augmentation soit mesurée et contribue à assurer l'évolution du bâti existant et ses usages, elle porte des incidences plutôt négatives bien que non significatives au regard des objectifs précités et du contexte urbain déjà constitué.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

### Fiche de protection patrimoniale 78015\_ECU\_002



#### Andrésey

Fiche de protection

La Closerie des Valences : rue Claude Debussy / rue Frédéric Chopin / rue Georges Bizet / rue Jean-Philippe Rameau

Ensemble Cohérent Urbain

78015\_ECU\_002

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : <i>Constructions implantées en recul de la voie et sur une limite séparative. Parcellaire homogène sauf pour l'avenue François Couperin .</i> Gabarit : R+C avec lucarnes
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade Composition : <i>travées irrégulières</i> Matériaux : <i>crépi et menuiseries de teinte claire, parfois blanche, briques pierres granitées</i>
	Traitement de la toiture Forme : <i>deux pans</i> Matériaux : <i>tuiles brunes</i>
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : <i>jardin à l'arrière et traitement paysager à l'avant.</i> Clôtures : <i>clôtures constituées de haies, avec parfois un petit muret.</i>



#### OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver l'homogénéité des gabarits et des teintes de cet ensemble pavillonnaire et d'en conserver l'aspect végétalisé qui le démarque des quartiers environnants.

## APRÈS

### Fiche de protection patrimoniale 78015\_ECU\_002



#### Andrésey

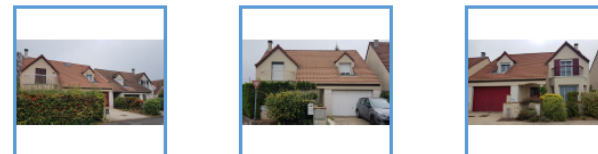
Fiche de protection

La Closerie des Valences : rue Claude Debussy / rue Frédéric Chopin / rue Georges Bizet / rue Jean-Philippe Rameau

Ensemble Cohérent Urbain

78015\_ECU\_002

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : <i>Constructions implantées en recul de la voie et sur une limite séparative. Parcellaire homogène sauf pour l'avenue François Couperin .</i> Gabarit : R+C avec lucarnes
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade Composition : <i>travées irrégulières</i> Matériaux : <i>crépi et menuiseries de teinte claire, parfois blanche, briques pierres granitées</i>
	Traitement de la toiture Forme : <i>deux pans</i> Matériaux : <i>tuiles brunes</i>
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : <i>jardin à l'arrière et traitement paysager à l'avant.</i> Clôtures : <i>les clôtures sont soit constituées de haies, soit d'un muret surmonté d'un chaperon en brique claire.</i>



#### OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver l'homogénéité des gabarits et des teintes de cet ensemble pavillonnaire et d'en conserver l'aspect végétalisé qui le démarque des quartiers environnants.





**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Décors : <i>les pierres granitées et la brique sont conservées.</i> <i>les menuiseries peuvent être de teinte blanche, les lucarnes sont conservées</i>
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : <i>les clôtures à l'alignement peuvent couvrir au maximum la moitié du linéaire. Dans ce cas, celles-ci sont constituées de haies basses d'essences locales variées.</i>	



**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Morphologie & Implantation des constructions	Sont admises : <i>- l'extension des constructions principales. L'emprise au sol de l'extension est au plus égale soit à 20 m<sup>2</sup>, soit à 20% de celle de la construction existante (à destination d'habitation) à la date d'approbation du PLU<i>i</i></i> <i>- la construction d'annexes nouvelles.</i>	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Décors : <i>les pierres granitées et la brique sont conservées.</i> <i>les menuiseries peuvent être de teinte blanche, les lucarnes sont conservées.</i>
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : <i>les clôtures à l'alignement sont constituées de haies basses d'essences locales variées ou d'un muret surmonté d'un chaperon en brique claire.</i>	

Fiches de protection patrimoniale 78015 ECU 004 et 78123 ECU 001



Andrésy/Carrières-sous-Poissy

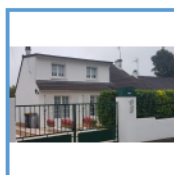
Fiche de protection

Résidence Flore : rue du Général Leclerc

Ensemble Cohérent Urbain

78015\_ECU\_004 // 78123\_ECU\_001

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : <i>Constructions implantées en recul de la voie et en retrait des limites séparatives. Les annexes sont implantées en fond de parcelle.</i> Gabarit : R+C
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade Composition : <i>travées régulières</i> Matériaux : <i>enduit clair de teinte blanche, lucarnes à double fenêtre</i>
	Traitement de la toiture Forme : <i>deux pans</i> Matériaux : <i>tuiles brunes type Huguenot à pannes</i>
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : <i>espaces végétalisés à l'arrière et à l'avant des constructions</i> Clôtures : <i>elles sont constituées de muret en maçonnerie de teinte blanche surélevé de grilles en fer forgé et de haies ou uniquement de haies. Les portails et portillons sont constitués de fer forgé de teinte foncée.</i>



OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver la très grande homogénéité des constructions ainsi que le caractère paysager.

Fiches de protection patrimoniale 78015 ECU 004 et 78123 ECU 001



Andrésy/Carrières-sous-Poissy

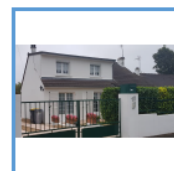
Fiche de protection

Résidence Flore : rue du Général Leclerc

Ensemble Cohérent Urbain

78015\_ECU\_004 // 78123\_ECU\_001

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : <i>Constructions implantées en recul de la voie et en retrait des limites séparatives. Les annexes sont implantées en fond de parcelle.</i> Gabarit : R+C
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade Composition : <i>travées régulières</i> Matériaux : <i>enduit clair de teinte blanche, lucarnes à double fenêtre</i>
	Traitement de la toiture Forme : <i>deux pans</i> Matériaux : <i>tuiles brunes type Huguenot à pannes</i>
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : <i>espaces végétalisés à l'arrière et à l'avant des constructions</i> Clôtures : <i>elles sont constituées de muret en maçonnerie de teinte blanche surélevé de grilles en fer forgé et de haies ou uniquement de haies. Les portails et portillons sont constitués de fer forgé de teinte foncée.</i>



OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver la très grande homogénéité des constructions ainsi que le caractère paysager.



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Qualité urbaine & architecturale	Les volets en bois originels, l'enduit extérieur, les tuiles sont maintenues et leur teinte conservée, les doubles lucarnes sont conservées.
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : Les clôtures sont constituées de muret en maçonnerie de teinte blanche surélevé soit de grilles en fer forgé doublé de haies ou soit uniquement de haies.



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie & Implantation des constructions	Sont admises : - l'extension des constructions principales. L'emprise au sol de l'extension est au plus égale soit à 20 m <sup>2</sup> , soit à 20% de celle de la construction existante (à destination d'habitation) à la date d'approbation du PLU <sub>i</sub> - la construction d'annexes nouvelles.
Qualité urbaine & architecturale	Les volets en bois originels, l'enduit extérieur, les tuiles sont maintenues et leur teinte conservée, les doubles lucarnes sont conservées.
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : Les clôtures sont constituées de muret en maçonnerie de teinte blanche surélevé soit de grilles en fer forgé doublé de haies ou soit uniquement de haies.



## Fiche de protection patrimoniale 78015\_ECU\_006



### Andrésey

Fiche de protection

Résidence les Massigottes : allée Marcel Allain / rue des Cardinettes

Ensemble Cohérent Urbain

78015\_ECU\_006

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : <i>constructions implantées en recul de la voie et sur une ou deux limites séparatives</i> <i>parcellaire rectangulaire</i> Gabarit : R+C et R+1
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade Composition : <i>travées régulières</i> Matériaux : <i>Enduit clair de teinte variant de rose claire à ocre</i> <i>Couleur porte d'entrée : RAL 3005, 6002 ou 5003</i>
	Traitement de la toiture Forme : <i>4 pans</i> Matériaux : <i>tuiles brunes ou rouges flammé</i>
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : <i>espaces végétalisés à l'arrière et à l'avant des constructions</i> Clôtures : <i>elles sont constituées de muret en maçonnerie surélevé de grilles en fer forgé de couleur noire. Les portails et portillons sont constitués de fer forgé de teinte noire.</i>



#### OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver la très grande homogénéité de cet ensemble de maisons identiques.

## Fiche de protection patrimoniale 78015\_ECU\_006



### Andrésey

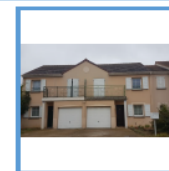
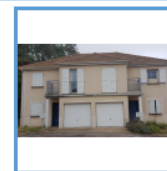
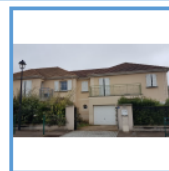
Fiche de protection

Résidence les Massigottes : allée Marcel Allain / rue des Cardinettes

Ensemble Cohérent Urbain

78015\_ECU\_006

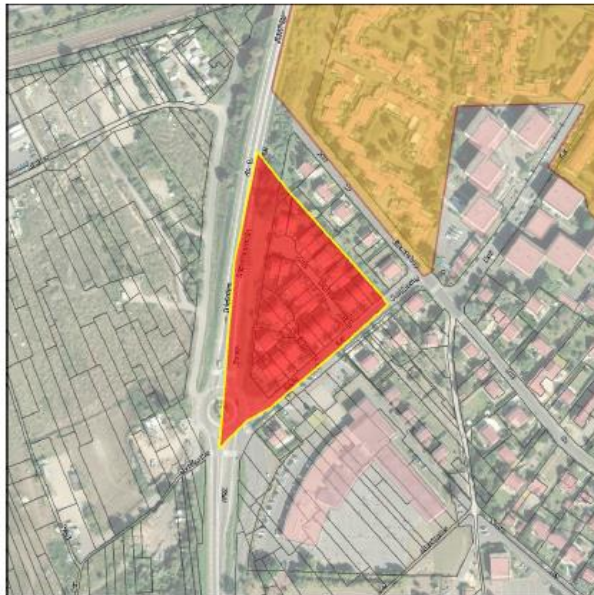
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : <i>constructions implantées en recul de la voie et sur une ou deux limites séparatives</i> <i>parcellaire rectangulaire</i> Gabarit : R+C et R+1
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade Composition : <i>travées régulières</i> Matériaux : <i>Enduit clair de teinte variant de rose claire à ocre</i> <i>Couleur porte d'entrée : RAL 3005, 6002 ou 5003</i>
	Traitement de la toiture Forme : <i>4 pans</i> Matériaux : <i>tuiles brunes ou rouges flammé</i>
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : <i>espaces végétalisés à l'arrière et à l'avant des constructions</i> Clôtures : <i>elles sont constituées de muret en maçonnerie surélevé de grilles en fer forgé de couleur noire. Les portails et portillons sont constitués de fer forgé de teinte noire.</i>



#### OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver la très grande homogénéité de cet ensemble de maisons identiques.





**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Qualité urbaine & architecturale

*Les chaînage d'angle, les menuiseries, les volets en bois et les balcons originaux sont maintenus et leur teinte conservée*

Qualité paysagère & écologique

*Clôtures : les clôtures sont constituées de muret en maçonnerie surélevé de grilles en fer forgé de couleur noire. Les portails et portillons sont constitués de fer forgé de teinte noire.*



**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Morphologie  
&  
Implantation des constructions

Sont admises :

- l'extension des constructions principales. L'emprise au sol de l'extension est au plus égale soit à 20 m<sup>2</sup>, soit à 20% de celle de la construction existante (à destination d'habitation) à la date d'approbation du PLUi
- la construction d'annexes nouvelles.

Qualité urbaine & architecturale

*Les chaînage d'angle, les menuiseries, les volets en bois et les balcons originaux sont maintenus et leur teinte conservée*

Qualité paysagère & écologique

*Clôtures : les clôtures sont constituées de muret en maçonnerie surélevé de grilles en fer forgé de couleur noire. Les portails et portillons sont constitués de fer forgé de teinte noire.*

## Fiche de protection patrimoniale 78015 ECU\_007



### Andrésy

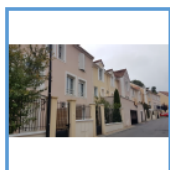
Fiche de protection

Rue Barbantalle

Ensemble Cohérent Urbain

78015\_ECU\_007

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
Morphologie & Implantation des constructions	<p>Rapport à la rue et aux limites :  <i>constructions implantées en recul de la voie à l'exception des garages en façade et sur une ou deux limites séparatives</i></p> <p><i>parcellaire rectangulaire</i></p> <p>Gabarit : R+1 et R+2</p>
Qualité urbaine & architecturale	<p>Traitement de la façade</p> <p>Composition : <i>travées régulières</i></p> <p>Matériaux :  <i>Enduit clair de teinte variant de rose claire à ocre</i></p> <p>Couleur porte d'entrée et volets : RAL 9001, 5014, 1034 et 3016 / portes de garage : blanc crème / couleur modénature : blanc / couleur ferronneries : RAL 7024</p>
	<p>Traitement de la toiture</p> <p>Forme : <i>2 pans</i></p> <p>Matériaux : <i>tuiles brunes</i></p>
Qualité paysagère & écologique	<p>Traitement des espaces libres : <i>espaces végétalisés à l'arrière des constructions</i></p> <p>Clôtures : <i>elles sont constituées soit de haies, soit de mur en maçonnerie à mi-hauteur et surélevé de grilles en fer forgé de couleur noire. Les portails et portillons sont constitués de fer forgé de teinte noire</i></p>



#### OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver la très grande homogénéité de cet ensemble de maisons identiques.

## Fiche de protection patrimoniale 78015 ECU\_007



### Andrésy

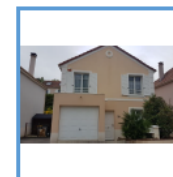
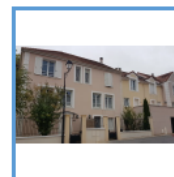
Fiche de protection

Rue Barbantalle

Ensemble Cohérent Urbain

78015\_ECU\_007

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
Morphologie & Implantation des constructions	<p>Rapport à la rue et aux limites :  <i>constructions implantées en recul de la voie à l'exception des garages en façade et sur une ou deux limites séparatives</i></p> <p><i>parcellaire rectangulaire</i></p> <p>Gabarit : R+1 et R+2</p>
Qualité urbaine & architecturale	<p>Traitement de la façade</p> <p>Composition : <i>travées régulières</i></p> <p>Matériaux :  <i>Enduit clair de teinte variant de rose claire à ocre</i></p> <p>Couleur porte d'entrée et volets : RAL 9001, 5014, 1034 et 3016 / portes de garage : blanc crème / couleur modénature : blanc / couleur ferronneries : RAL 7024</p>
	<p>Traitement de la toiture</p> <p>Forme : <i>2 pans</i></p> <p>Matériaux : <i>tuiles brunes</i></p>
Qualité paysagère & écologique	<p>Traitement des espaces libres : <i>espaces végétalisés à l'arrière des constructions</i></p> <p>Clôtures : <i>elles sont constituées soit de haies, soit de mur en maçonnerie à mi-hauteur et surélevé de grilles en fer forgé de couleur noire. Les portails et portillons sont constitués de fer forgé de teinte noire</i></p>



#### OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver la très grande homogénéité de cet ensemble de maisons identiques.



**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Qualité urbaine & architecturale

*Les chaînages d'angle et les balcons originels sont maintenus et la teinte des menuiseries est conservée.*

Qualité paysagère & écologique

*Clôtures : les clôtures sont constituées soit de haies, soit de mur en maçonnerie à mi-hauteur et surélevé de grilles en fer forgé de couleur noire. Les portails et portillons sont constitués de fer forgé de teinte noire*



**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Morphologie  
&  
Implantation des constructions

Sont admises :

- l'extension des constructions principales. L'emprise au sol de l'extension est au plus égale soit à 20 m<sup>2</sup>, soit à 20% de celle de la construction existante (à destination d'habitation) à la date d'approbation du PLU*i*
- la construction d'annexes nouvelles

Qualité urbaine & architecturale

*Les chaînages d'angle et les balcons originels sont maintenus et la teinte des menuiseries est conservée.*

Qualité paysagère & écologique

*Clôtures : les clôtures sont constituées soit de haies, soit de mur en maçonnerie à mi-hauteur et surélevé de grilles en fer forgé de couleur noire. Les portails et portillons sont constitués de fer forgé de teinte noire.*



Fiches de protection patrimoniale 78015\_ECU\_008 et 78015\_ECU\_010



Andrésey

Fiche de protection

Les Charvaux : 2 ensembles  
Rue Hainaut / rue de Thymerais / rue de Penthièvre  
Rue de Valois / rue du Vexin / rue de Vermandois

Ensemble Cohérent Urbain

78015\_ECU\_008 // 78015\_ECU\_010

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES				
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : <i>constructions implantées en recul de la voie et sur une ou deux limites séparatives</i> <i>parcellaire rectangulaire</i> Gabarit : R+C à R+1			
	<table border="1"> <tr> <td>Traitement de la façade</td> <td>Composition : <i>travées régulières</i> Matériaux : <i>enduit clair, briques</i></td> </tr> <tr> <td>Traitement de la toiture</td> <td>Forme : <i>2 pans, chiens assis</i> Matériaux : <i>tuiles brunes</i></td> </tr> </table>	Traitement de la façade	Composition : <i>travées régulières</i> Matériaux : <i>enduit clair, briques</i>	Traitement de la toiture
Traitement de la façade	Composition : <i>travées régulières</i> Matériaux : <i>enduit clair, briques</i>			
Traitement de la toiture	Forme : <i>2 pans, chiens assis</i> Matériaux : <i>tuiles brunes</i>			
Qualité urbaine & architecturale				
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : <i>espaces végétalisés à l'arrière et à l'avant des constructions</i> Clôtures : <i>elles sont de faible hauteur et réalisées soit de matériaux mixtes à savoir muret en maçonnerie ou en briques surélevé de lisses en bois, soit de haies. Les clôtures mixtes sont très souvent doublées de haies.</i>			



OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver l'homogénéité de cet ensemble constitué de maisons similaires ou l'aspect végétal domine et est à préserver l'ensemble se situant au Nord de la commune et en limite de zones agricoles.

Fiches de protection patrimoniale 78015\_ECU\_008 et 78015\_ECU\_010



Andrésey

Fiche de protection

Les Charvaux : 2 ensembles  
Rue Hainaut / rue de Thymerais / rue de Penthièvre  
Rue de Valois / rue du Vexin / rue de Vermandois

Ensemble Cohérent Urbain

78015\_ECU\_008 // 78015\_ECU\_010

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES				
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : <i>constructions implantées en recul de la voie et sur une ou deux limites séparatives</i> <i>parcellaire rectangulaire</i> Gabarit : R+C à R+1			
	<table border="1"> <tr> <td>Traitement de la façade</td> <td>Composition : <i>travées régulières</i> Matériaux : <i>enduit clair, brique</i></td> </tr> <tr> <td>Traitement de la toiture</td> <td>Forme : <i>2 pans, chiens assis</i> Matériaux : <i>tuiles brunes</i></td> </tr> </table>	Traitement de la façade	Composition : <i>travées régulières</i> Matériaux : <i>enduit clair, brique</i>	Traitement de la toiture
Traitement de la façade	Composition : <i>travées régulières</i> Matériaux : <i>enduit clair, brique</i>			
Traitement de la toiture	Forme : <i>2 pans, chiens assis</i> Matériaux : <i>tuiles brunes</i>			
Qualité urbaine & architecturale				
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : <i>espaces végétalisés à l'arrière et à l'avant des constructions</i> Clôtures : <i>elles sont de faible hauteur et réalisées soit de matériaux mixtes à savoir muret en maçonnerie ou en briques surélevé de lisses en bois, soit de haies. Les clôtures mixtes sont très souvent doublées de haies.</i>			



OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver l'homogénéité de cet ensemble constitué de maisons similaires ou l'aspect végétal domine et est à préserver l'ensemble se situant au Nord de la commune et en limite de zones agricoles.





DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Qualité urbaine & architecturale	Les chiens assis, les parements en brique sont conservés et les volets en bois originels sont maintenus.
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : les murs pleins sont proscrits et les clôtures mixtes sont doublées de haies.

DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie & Implantation des constructions	Sont admises : - l' extension des constructions principales. L'emprise au sol de l'extension est au plus égale soit à 20 m <sup>2</sup> , soit à 20% de celle de la construction existante (à destination d'habitation) à la date d'approbation du PLUi - la construction d'annexes nouvelles
Qualité urbaine & architecturale	Les chiens assis, les parements en brique sont conservés et les volets en bois originels sont maintenus.
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : les murs pleins sont proscrits et les clôtures mixtes sont doublées de haies.

## Fiche de protection patrimoniale 78015 ECU 009



Andrécy

Fiche de protection

Résidence Les Favrils : rue des Terres Blanches

Ensemble Cohérent Urbain

78015\_ECU\_009

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES					
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : <i>constructions implantées en recul de la voie et en général sur une limite séparative</i> <i>parcellaire rectangulaire</i> Gabarit : R+1+C				
	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">Qualité urbaine &amp; architecturale</td> <td>Traitement de la façade</td> <td>Composition : <i>travées régulières</i> Matériaux : <i>enduit</i></td> </tr> <tr> <td>Traitement de la toiture</td> <td>Forme : <i>2 pans, chiens assis</i> Matériaux : <i>tuiles brunes type Huguenot</i></td> </tr> </table>	Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : <i>travées régulières</i> Matériaux : <i>enduit</i>	Traitement de la toiture
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade		Composition : <i>travées régulières</i> Matériaux : <i>enduit</i>		
	Traitement de la toiture	Forme : <i>2 pans, chiens assis</i> Matériaux : <i>tuiles brunes type Huguenot</i>			
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : <i>espaces végétalisés à l'arrière et à l'avant des constructions</i> Clôtures : <i>elles sont de faible hauteur et constituées de lisses blanches doublées de haies</i>				



OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver la très grande homogénéité de cette ensemble paysager.

## Fiche de protection patrimoniale 78015 ECU 009



Andrécy

Fiche de protection

Résidence Les Favrils : rue des Terres Blanches

Ensemble Cohérent Urbain

78015\_ECU\_009

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES					
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : <i>constructions implantées en recul de la voie et en général sur une limite séparative</i> <i>parcellaire rectangulaire</i> Gabarit : R+1+C				
	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">Qualité urbaine &amp; architecturale</td> <td>Traitement de la façade</td> <td>Composition : <i>travées régulières</i> Matériaux : <i>enduit</i></td> </tr> <tr> <td>Traitement de la toiture</td> <td>Forme : <i>2 pans, chiens assis</i> Matériaux : <i>tuiles brunes type Huguenot</i></td> </tr> </table>	Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : <i>travées régulières</i> Matériaux : <i>enduit</i>	Traitement de la toiture
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade		Composition : <i>travées régulières</i> Matériaux : <i>enduit</i>		
	Traitement de la toiture	Forme : <i>2 pans, chiens assis</i> Matériaux : <i>tuiles brunes type Huguenot</i>			
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : <i>espaces végétalisés à l'arrière et à l'avant des constructions</i> Clôtures : <i>elles sont de faible hauteur et constituées de lisses blanches doublées de haies</i>				



OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver la très grande homogénéité de cette ensemble paysager.



**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Qualité urbaine & architecturale

*Les chiens assis et les volets en bois originels sont maintenus, les tuiles sont maintenues et leur teinte conservée.*

Qualité paysagère & écologique

*Clôtures : Les clôtures sont constituées de lisses blanches doublées de de haies*



**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Morphologie  
&  
Implantation des constructions

Sont admises :

- l'extension des constructions principales. L'emprise au sol de l'extension est au plus égale soit à 20 m<sup>2</sup>, soit à 20% de celle de la construction existante (à destination d'habitation) à la date d'approbation du PLUi
- la construction d'annexes nouvelles

Qualité urbaine & architecturale

*Les chiens assis et les volets en bois originels sont maintenus, les tuiles sont maintenues et leur teinte conservée.*

Qualité paysagère & écologique

*Clôtures : Les clôtures sont constituées de lisses blanches doublées de de haies.*

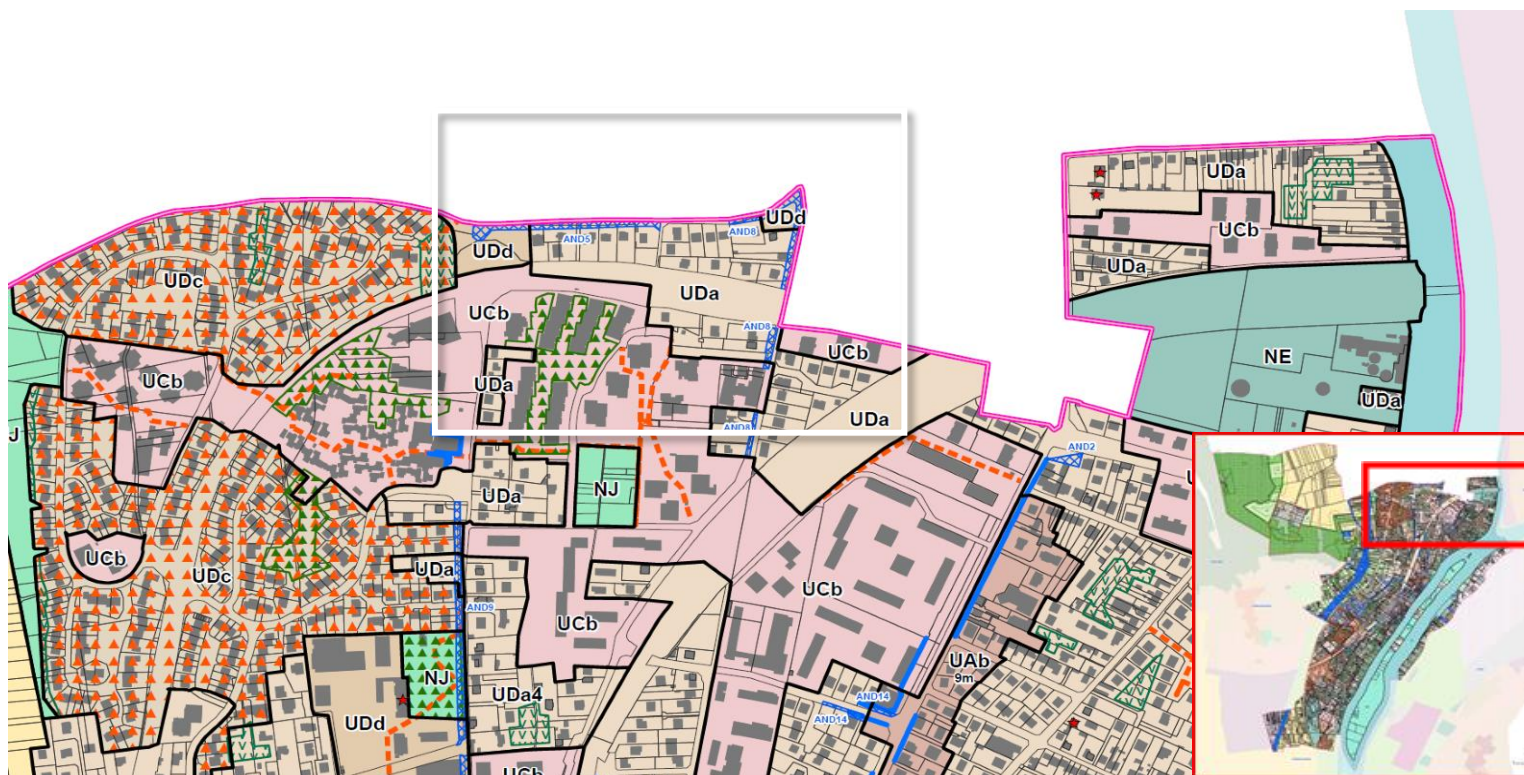


## N°5-AND – CORRECTION DU PLAN DE ZONAGE ET DU TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « AND5 » ET « AND8 »



- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Andrésy
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)  
IV – Règlement – Partie 5.2– Plan de zonage par commune

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune d'Andrésy



## Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Chaque emplacement réservé est repéré sur les plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Les étiquettes des emplacements réservés « AND5 » et « AND8 » ont été **identifiés incorrectement** au plan de zonage. La **modification corrige cette erreur matérielle** sur le plan de zonage. La superficie de ces deux emplacements est également corrigée dans l'annexe du règlement.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant de la correction d'une erreur matérielle, la modification n'aura **pas d'incidence sur l'environnement**.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

Tableau des emplacements réservés

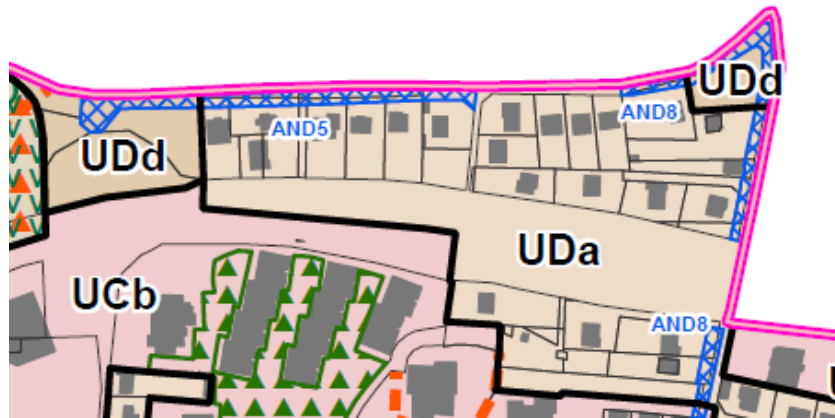
AND1	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Création ou élargissement d'un chemin piéton d'une largeur de 3,5m	4055 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
AND2	ANDRESY	Environnement	Création d'un espace vert	279 m <sup>2</sup>	Commune
AND3	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Création de l'autoroute A 104	150778 m <sup>2</sup>	Etat
AND4	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la Grande de l'Hautil rue à 8m	528 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
AND5	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue des Beauvettes à 8m	1379 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
AND6	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue des Sablons à 12m et plus	1955 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
AND7	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue des Valences à 8m	783 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
AND8	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue du Bel-Air à 10-12m	1688 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
AND9	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de l'avenue des Robaresses à 12m plus	3798 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
AND10	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de l'avenue Maxime Traverse à 12m	3508 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

### APRÈS

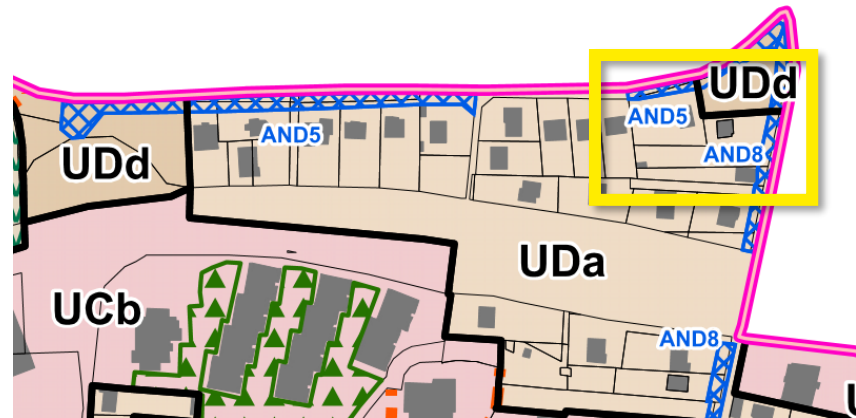
Tableau des emplacements réservés

AND1	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Création ou élargissement d'un chemin piéton d'une largeur de 3,5m	4055 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
AND2	ANDRESY	Environnement	Création d'un espace vert	279 m <sup>2</sup>	Commune
AND3	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Création de l'autoroute A 104	148237 m <sup>2</sup>	Etat
AND4	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la Grande de l'Hautil rue à 8m	528 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
AND5	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue des Beauvettes à 8m	1764 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
AND6	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue des Sablons à 12m et plus	1955 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
AND7	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue des Valences à 8m	783 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
AND8	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue du Bel-Air à 10-12m	1303 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
AND9	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de l'avenue des Robaresses à 12m plus	3798 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
AND10	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de l'avenue Maxime Traverse à 12m	3508 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

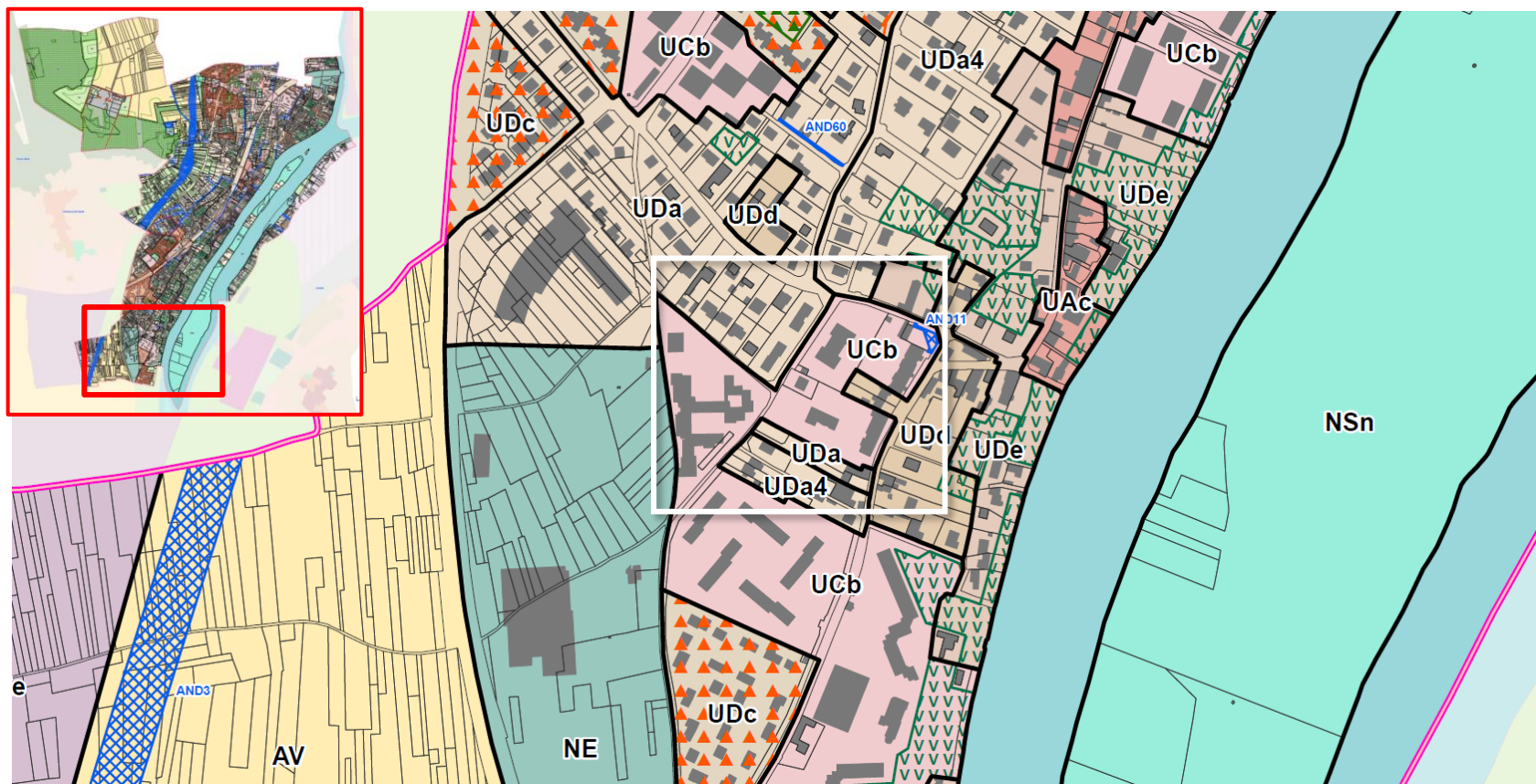




## N°6-AND – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UCb VERS UDa AU 1 SENTE DES GARENNES

- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Andrésy
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

### Localisation de la modification





## Contenu de la modification

Le terrain, situé au 1 sente des Garennes (identifié au cadastre à la parcelle AM 230), est actuellement classé en UCb. La zone UCb correspond à une zone résidentielle qui regroupe des ensembles de logements collectifs sur des emprises relativement vastes.

La zone UDa, limitrophe, apparaît plus adaptée au secteur. Elle correspond aux espaces à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel. L'implantation des constructions sur les terrains, leur densité et leur volumétrie qui sont très diversifiées, engendrent une organisation urbaine hétérogène. Ce tissu est également marqué par des discontinuités. L'objectif est de valoriser ces espaces urbains en favorisant une évolution du bâti, tout en respectant la volumétrie générale des constructions dans ce tissu et en préservant la dominante végétale, notamment les ilots verts.

**Les caractéristiques du terrain, occupé par un habitat de type individuel, et la morphologie de la construction correspondent davantage au caractère et aux objectifs de la zone UDa.** Le plan de zonage de la commune d'Andrésey est modifié dans ce sens pour acter le changement de zonage en UDa.

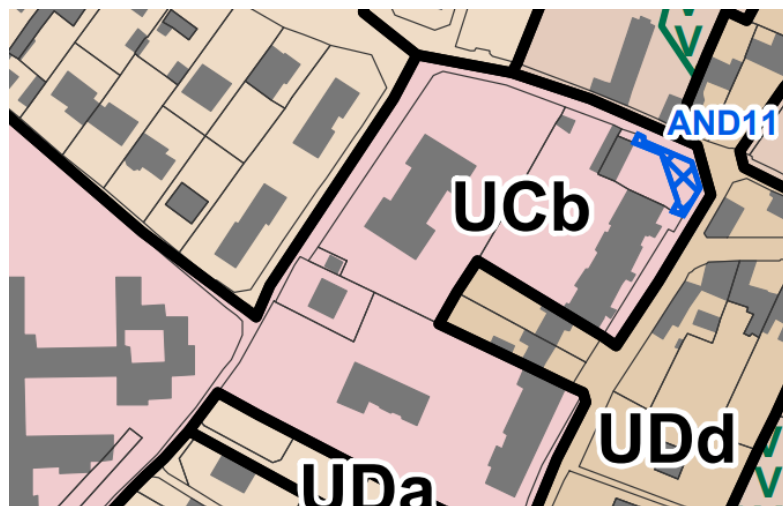
## Synthèse des incidences sur l'environnement

Cet ajustement de zonage visant un seul terrain n'a **pas d'incidence majeure sur l'environnement.**

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

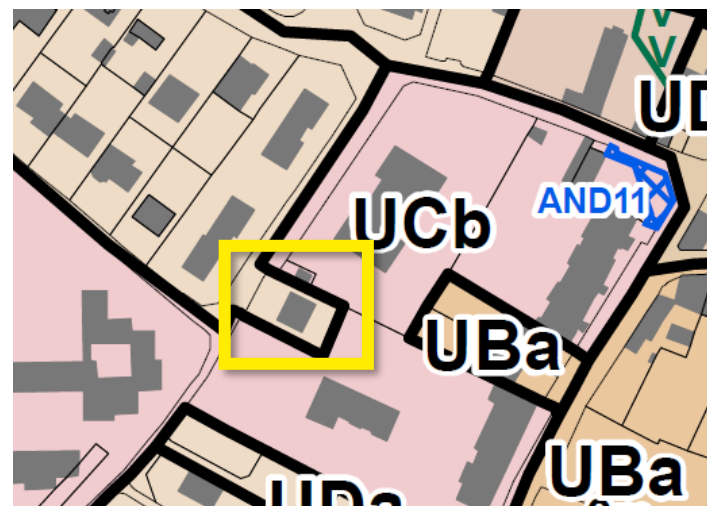
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune



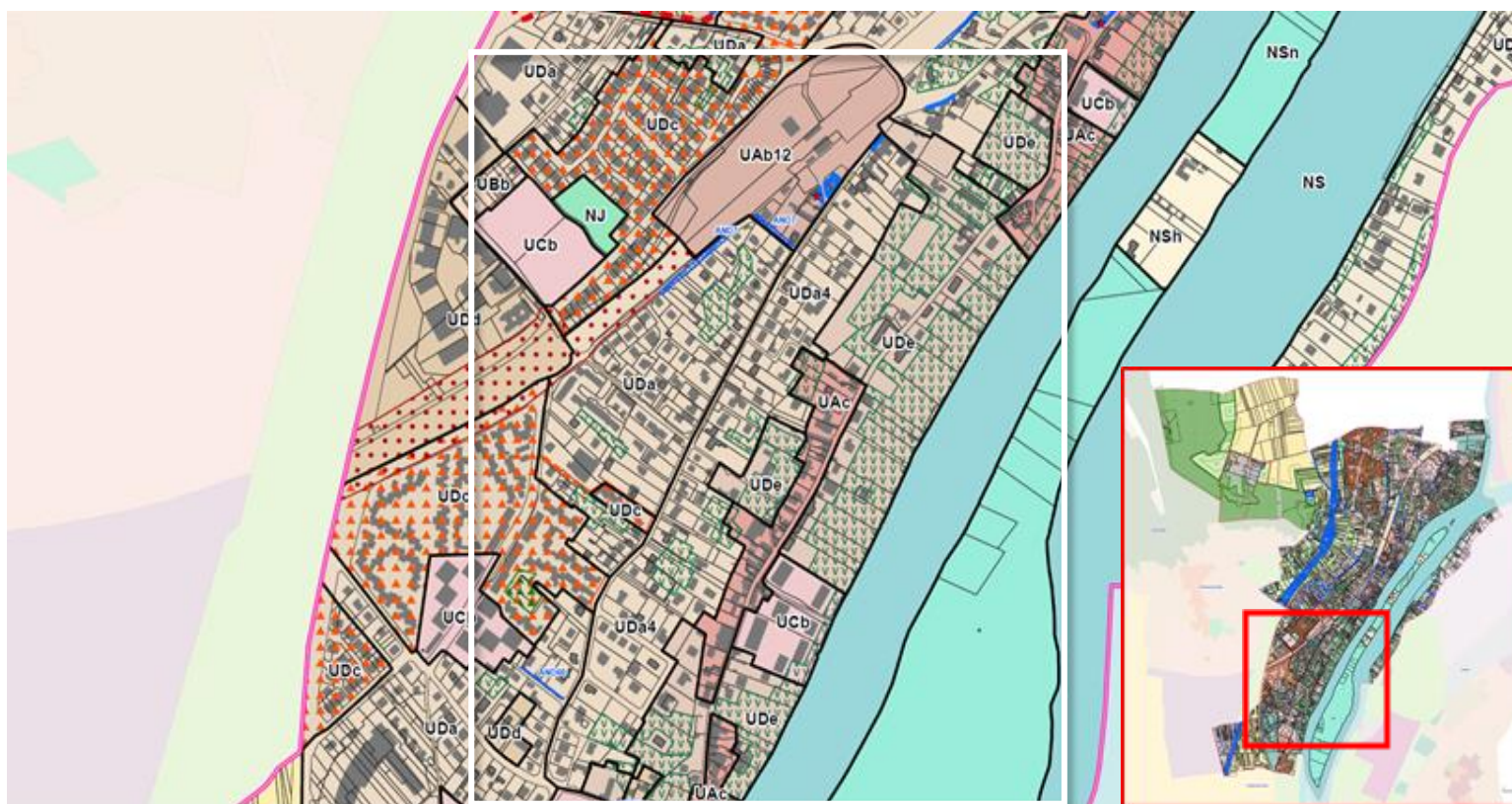


## N°7-AND – HARMONISATION DU ZONAGE DU CÔTÉ PAIR DE L'AVENUE MAURICE BERTEAUX EN UDa4



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Andrésy
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune d'Andrésy



## Contenu de la modification

L'avenue Maurice Berteaux est divisée en plusieurs secteurs. Son **côté impair est majoritairement classé en UDa4** alors que son côté pair est majoritairement classé en UDa. Le secteur UDa4 possède les mêmes caractéristiques morphologiques que la zone UDa avec un **tissu urbain aéré, le long des voies**, ainsi qu'une dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire plus densifié. Les côtés pair et impair de l'avenue ont un tissu aéré le long des voies. Le côté pair de l'avenue correspond davantage au secteur UDa4.

Un changement de zonage en UDa4 sur ce secteur **correspond mieux à l'objectif poursuivi et à la morphologie urbaine du secteur**. L'implantation des constructions sur ce secteur est plus aérée. Le secteur UDa4 permet de nouvelles constructions en bande de constructibilité secondaire (BCS) mais avec des règles d'emprise au sol et de coefficient de pleine terre plus contraignantes que la zone UDa actuelle afin de respecter les objectifs de végétalisation poursuivis.

**La modification classe le côté pair de l'avenue Maurice Berteaux en UDa4** dans un souci de cohérence.

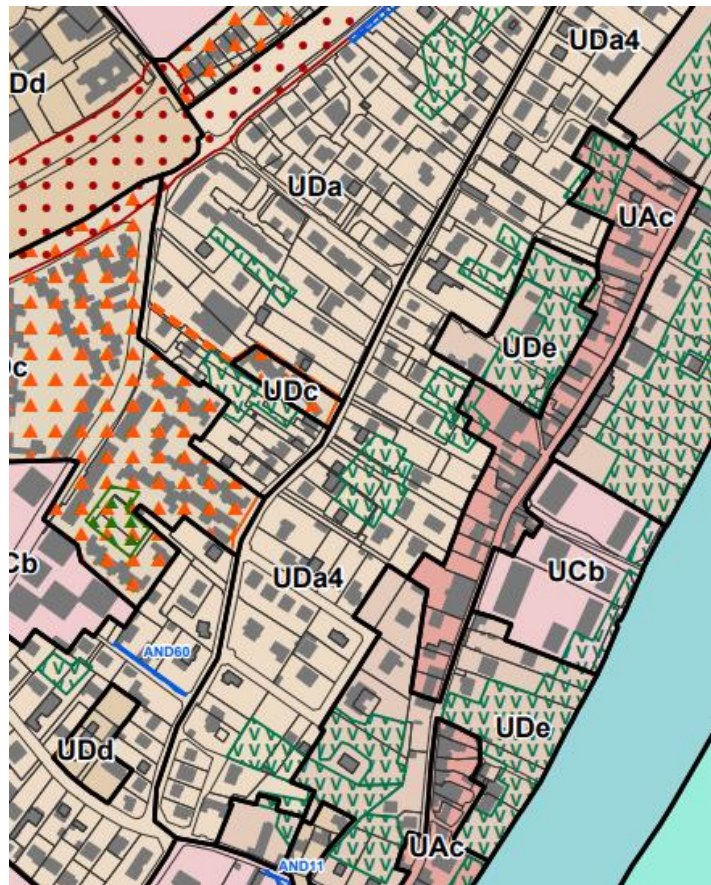
## Synthèse des incidences sur l'environnement

Les possibilités d'intensification sont compensées, il faut noter que le tissu urbain est d'ores et déjà très bien constitué. Ainsi la modification porte des incidences positives visant à préserver les ambiances paysagères et végétales de l'avenue.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

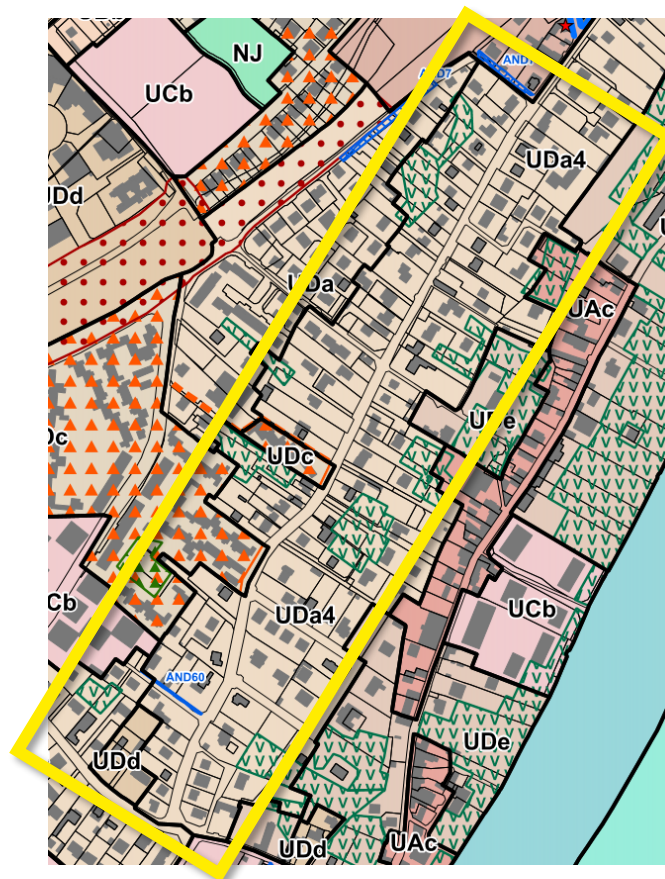
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune





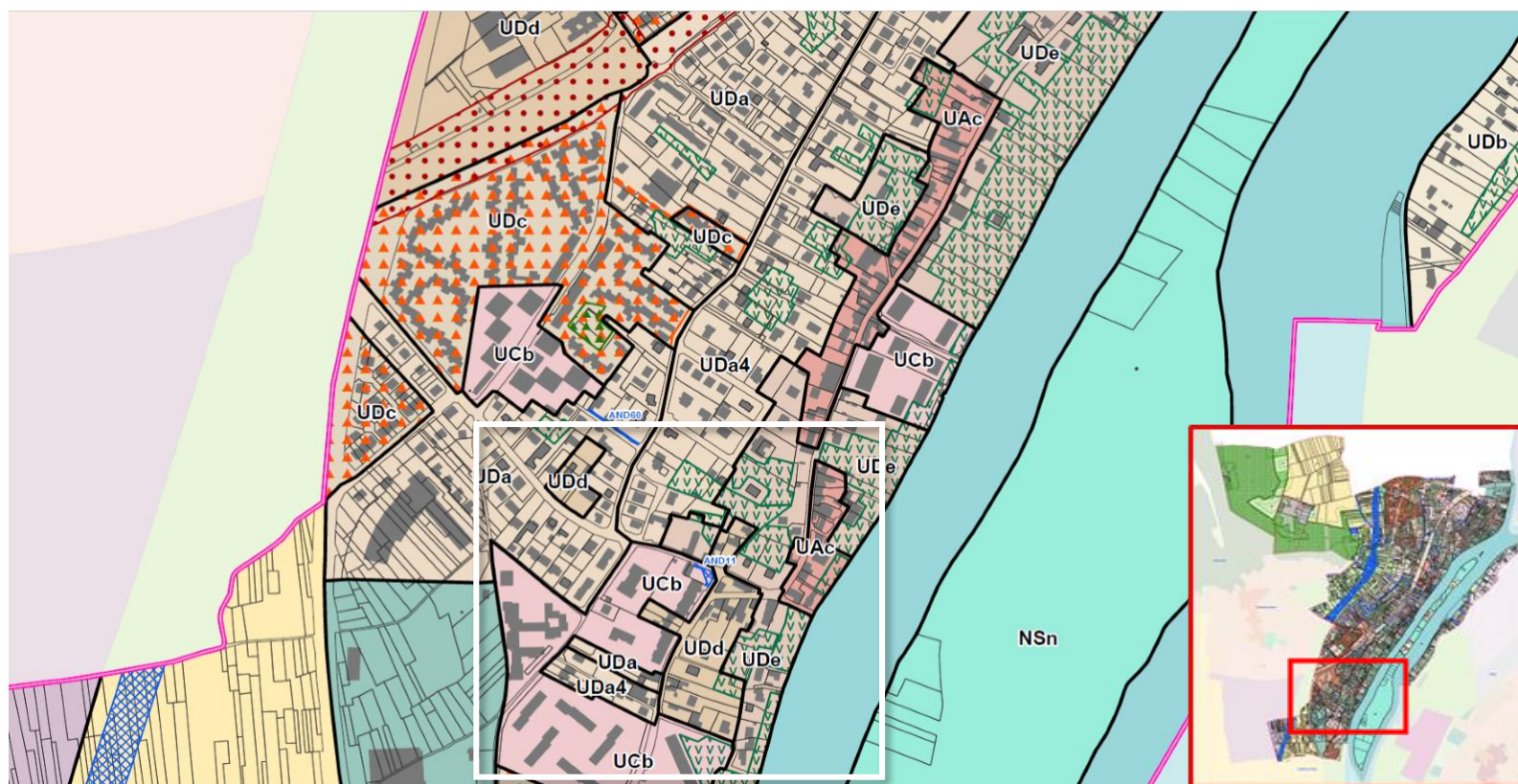


## N°8-AND – CHANGEMENT DE ZONAGE RUE DU GENERAL LECLERC DE UDe VERS UBa ET AJOUT D'UNE ÉTIQUETTE DE HAUTEUR



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Andrésy
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

### Localisation de la modification





## Contenu de la modification

**Le secteur de la rue du Général Leclerc est actuellement classé en UDD à proximité d'une zone identifiée comme un centre-bourg (UAc).** La zone UDD correspond aux espaces à dominante résidentielle de morphologie mixte dans lesquels les constructions de type pavillonnaire jouxtent des petits collectifs. Un changement de zonage en zone UBa apparait plus pertinent au regard des caractéristiques du secteur. En effet, la zone UBa regroupe les espaces à proximité des centralités avec un tissu urbain hétérogène, **peu densifié et proche du centre-bourg**. Ainsi, un classement **en zone UBa serait plus pertinent**. La modification classe **donc ce secteur en UBa**. En revanche, la hauteur façade de 12 mètres prévue en UBa peut créer des ruptures dans le tissu urbain vis-à-vis de la zone UDD située aux alentours. Ainsi, pour conserver une **harmonie sur le secteur, une étiquette de hauteur façade de 9 mètres est ajoutée pour le secteur nouvellement classé en UBa**.

*Suite à l'enquête publique, les parcelles AM 225 et 226 classées en UBa, encadrées dans la zone UCb, ne sont pas concernées par l'étiquette de hauteur de 9 mètres afin de permettre une bonne insertion et une meilleure transition avec la zone UCb adjacente.*

*L'évolution de ce sujet tient compte des contributions versées lors de l'enquête publique et des échanges avec la commune d'Andrésy intervenus dans ce cadre. Ce nouveau sujet n'est pas considéré comme une demande nouvelle susceptible de remettre en cause le dossier soumis à enquête publique ayant fait l'objet de l'analyse des enjeux environnementaux et de l'avis de l'Autorité Environnementale.*

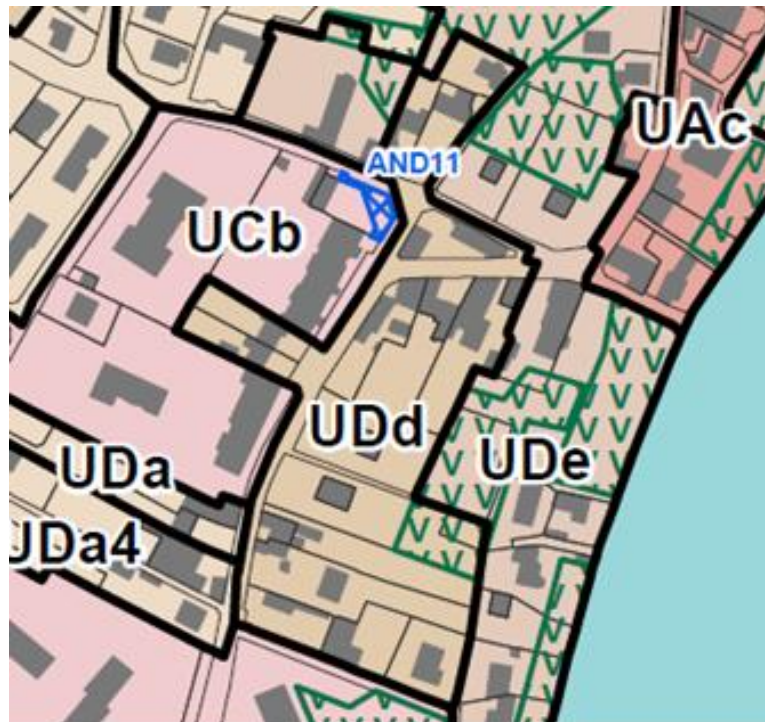
## Synthèse des incidences sur l'environnement

Le changement de zone porte des incidences positives puisqu'il permet d'ajuster le règlement à la juste vocation du secteur tout en adaptant plus finement la règle de hauteur afin d'assurer une meilleure insertion de potentiels projets.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

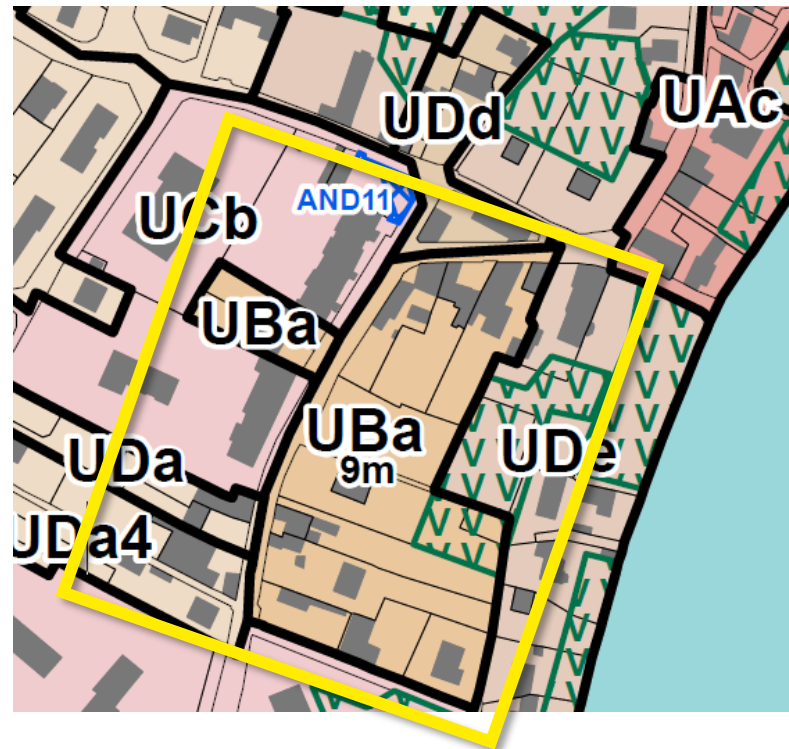
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune



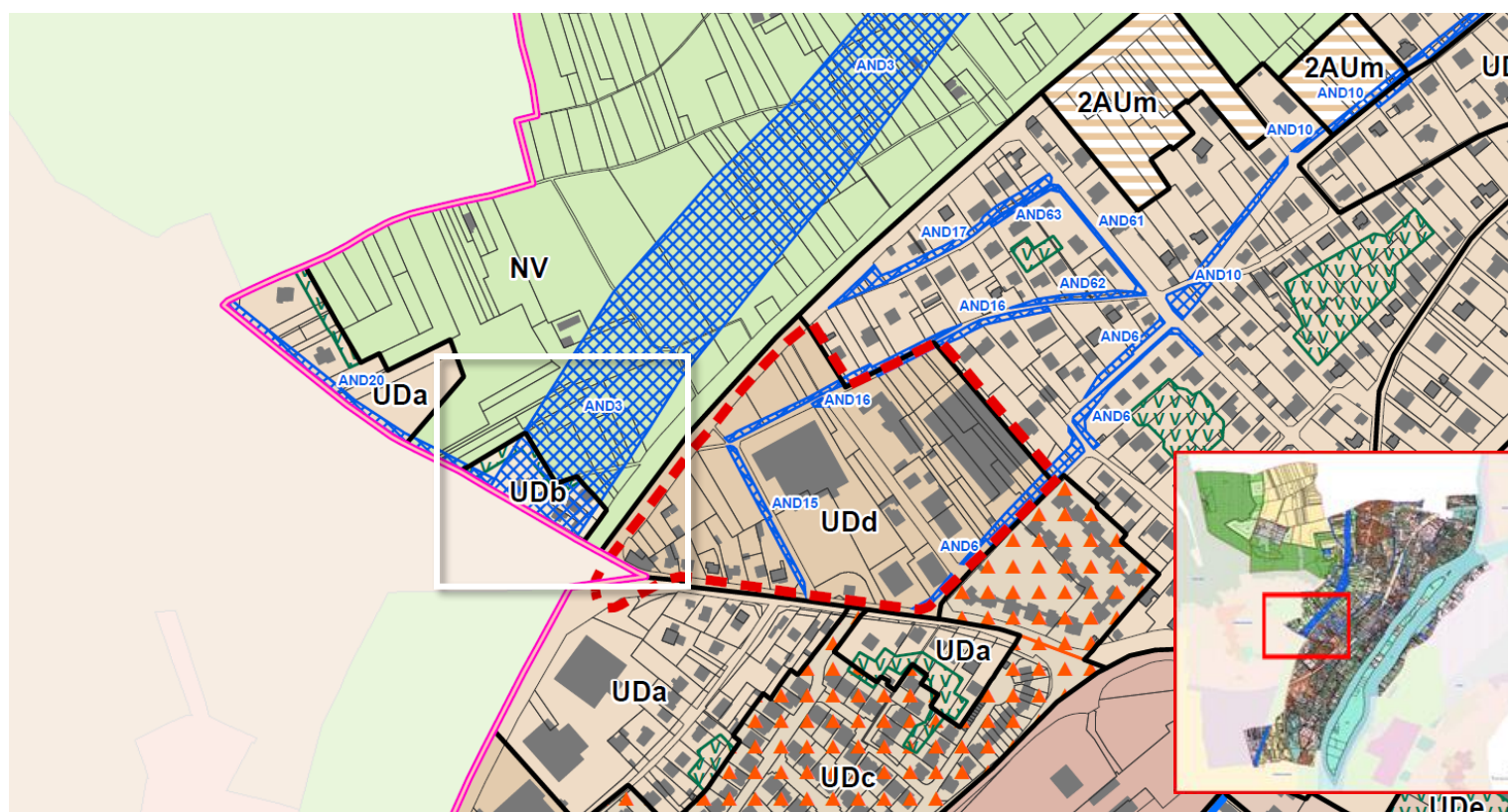


## N°9-AND – RÉDUCTION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « AND3 »



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Andrésy
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)  
IV – Règlement – Partie 5.2– Plan de zonage par commune

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune d'Andrésy



## Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Chaque emplacement réservé est repéré sur les plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

L'emplacement réservé « AND3 », au bénéfice de l'État, est prévu pour la réalisation de l'autoroute A 104. À la suite d'une mise en demeure d'acquiescer, l'État a informé la commune d'Andrésey qu'il n'avait pas souhaité tirer bénéfice de l'emplacement réservé « AND3 » sur les parcelles identifiées au cadastre aux numéros 306 et 611 de la section AR. En conséquence, l'emplacement réservé « AND3 » doit être réduit. Le **plan de zonage de la commune d'Andrésey est modifié** pour faire apparaître une telle réduction. La **superficie** de l'emplacement réservé « AND3 » est également corrigée dans **l'annexe du règlement**.

*Ce nouveau sujet procède de l'avis de la commune d'Andrésey sur le dossier. S'agissant de tenir compte d'une inopposabilité de fait à la suite d'une mise en demeure d'acquiescer, la réduction de cet ER ,n'est pas pas considérée comme une demande nouvelle susceptible de remettre en cause le dossier soumis à enquête publique ayant fait l'objet de l'analyse des enjeux environnementaux et de l'avis de l'Autorité Environnementale.*

## Synthèse des incidences sur l'environnement

La réduction de l'ER permet la préservation d'environ 2,5ha de zone naturelle, apportant des incidences positives sur le paysage et le cadre de vie, sur le développement de la trame verte et réduisant la consommation et l'imperméabilisation d'espaces naturels ou agricoles.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

Tableau des emplacements réservés

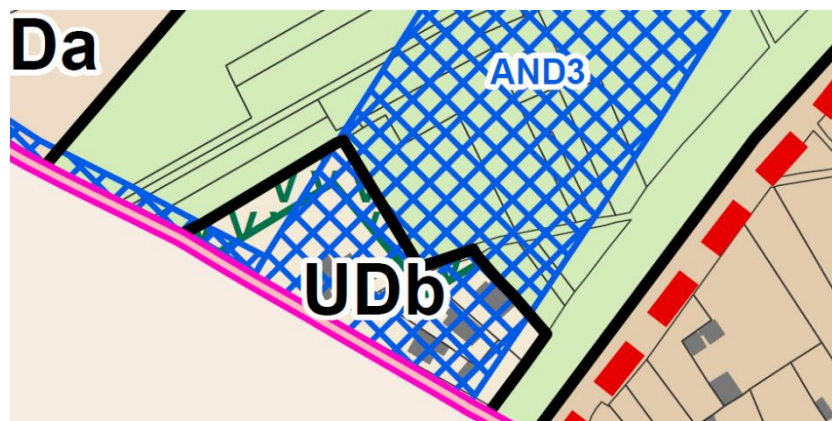
AND1	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Création ou élargissement d'un chemin piéton d'une largeur de 3,5m	4055 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
AND2	ANDRESY	Environnement	Création d'un espace vert	279 m <sup>2</sup>	Commune
AND3	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Création de l'autoroute A 104	150778 m <sup>2</sup>	Etat
AND4	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la Grande de l'Hautil rue à 8m	528 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

## APRÈS

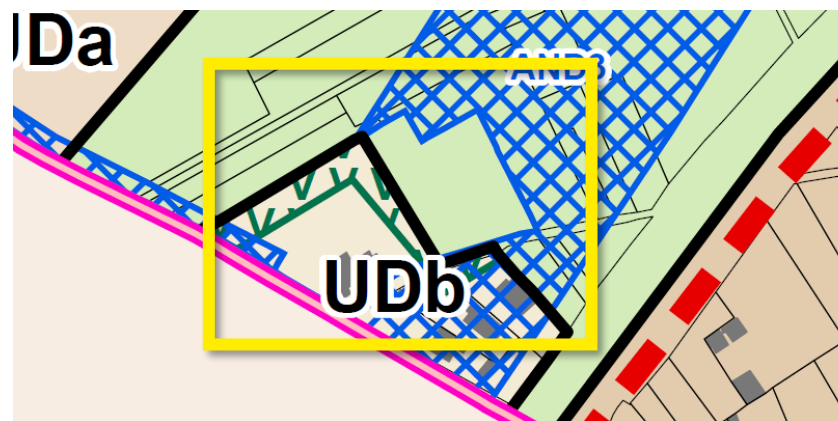
Tableau des emplacements réservés

AND1	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Création ou élargissement d'un chemin piéton d'une largeur de 3,5m	4055 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
AND2	ANDRESY	Environnement	Création d'un espace vert	279 m <sup>2</sup>	Commune
AND3	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Création de l'autoroute A 104	148237 m <sup>2</sup>	Etat
AND4	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la Grande de l'Hautil rue à 8m	528 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

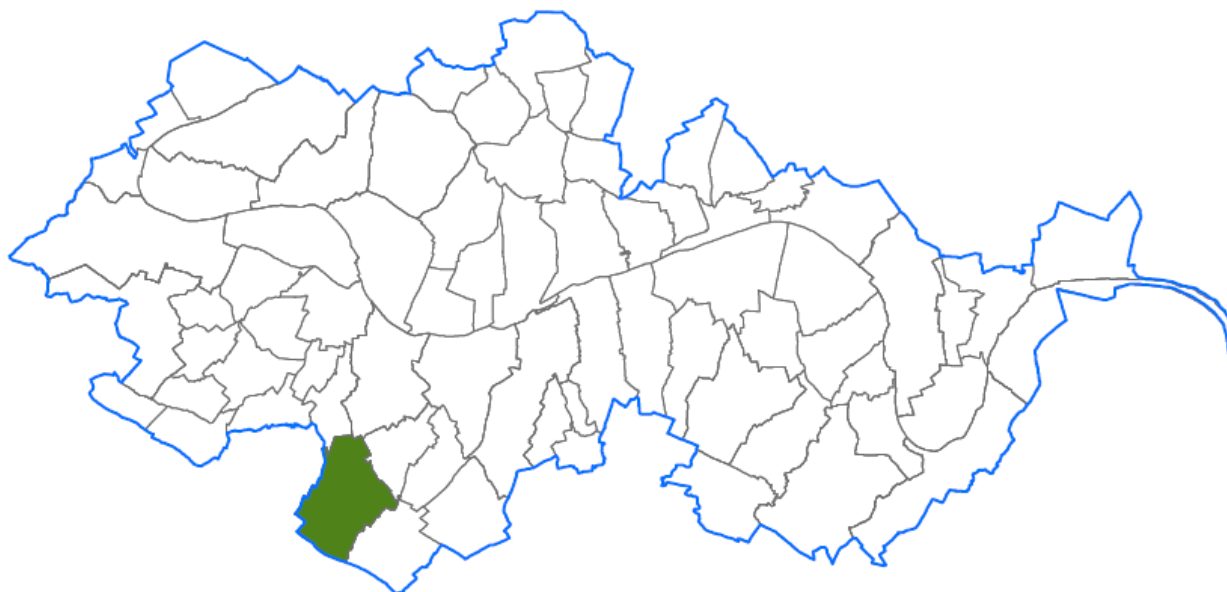






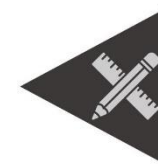


## Arnouville-lès-Mantes



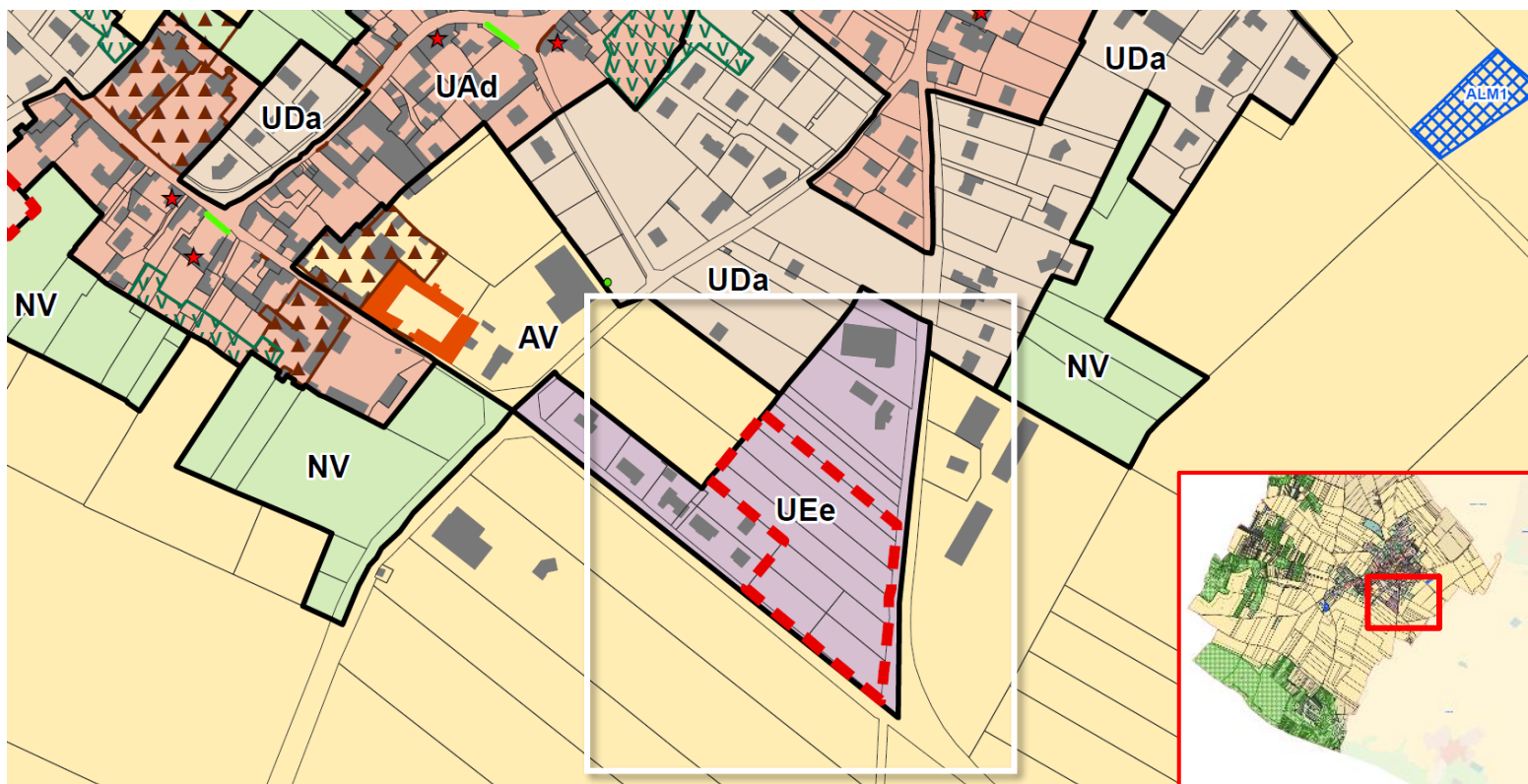
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

## N°1-ALM – CORRECTIONS MATÉRIELLES DANS LES ORIENTATIONS ÉCRITES ET ADAPTATION DU SCHÉMA DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « SECTEUR 2 »



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Arnouville-lès-Mantes
- ▶ **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale

### Localisation de la modification



Plan de zonage n°2 de la commune d'Arnouville-lès-Mantes

## Contenu de la modification

Les parcelles cadastrales OD 253 et OD 254 de l'OAP de secteur à échelle communale « Secteur 2 » d'Arnouville-lès-Mantes sont mal renseignées au regard du référentiel cadastral en vigueur. En effet, ces parcelles sont actuellement renseignées « **D 253** » et « **D 254** ». Ainsi, pour une parfaite cohérence sur le contenu des informations contenues dans l'OAP, **la dénomination des parcelles** de l'OAP est corrigée. Cependant, il est important de préciser que seul le secteur identifié graphiquement est opposable : le référentiel cadastral est simplement une indication, le PLUi se base sur les terrains et non les parcelles.

Par ailleurs, il existe une **seconde erreur matérielle dans le nom de la rue identifiée dans l'OAP** : il ne s'agit pas de la route Gaston Godet comme cela est indiqué mais de la **ruelle Mare**. La modification générale a également pour effet de corriger cette **erreur matérielle**.

Enfin, l'identification spécifique sur le schéma de l'OAP d'un **cheminement piéton au nord-ouest du secteur**, en plus de la desserte déjà prévue au titre des orientations écrites de l'OAP depuis l'intérieur du secteur d'aménagement, n'apparaît plus nécessaire. **Cette orientation graphique figurant sur le schéma de l'OAP est supprimée.**

## Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'un ajustement et de la correction d'erreurs matérielles, la modification sera **sans effet sur l'environnement**.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Secteur 2 »

Organisation viaire et déplacements

- Accès unique au secteur depuis la route Gaston Godet ;
- Interdiction d'accès direct sur la RD 65 (route d'd'Hargeville) ;
- Desserte des terrains voisins (parcelles OD 253 et OD 254) depuis l'intérieur du secteur d'aménagement.

### APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Secteur 2 »

Organisation viaire et déplacements

- Accès unique au secteur depuis la ~~route Gaston Godet~~ **ruelle Mare** ;
- Interdiction d'accès direct sur la RD 65 (route d'~~d~~Hargeville) ;
- Desserte des terrains voisins (**parcelles référencées au cadastre en vigueur ~~OD 253 et OD 254~~ « D 253 » et « D 254 »**) depuis l'intérieur du secteur d'aménagement

## Schéma de l'OAP

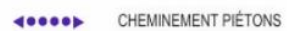


— — LIMITE DE L'OAP

### DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION



### DÉPLACEMENTS / ACCÈS



### ESPACE PAYSAGER



## Schéma de l'OAP



— — LIMITE DE L'OAP

### DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION



### DÉPLACEMENTS / ACCÈS



### ESPACE PAYSAGER





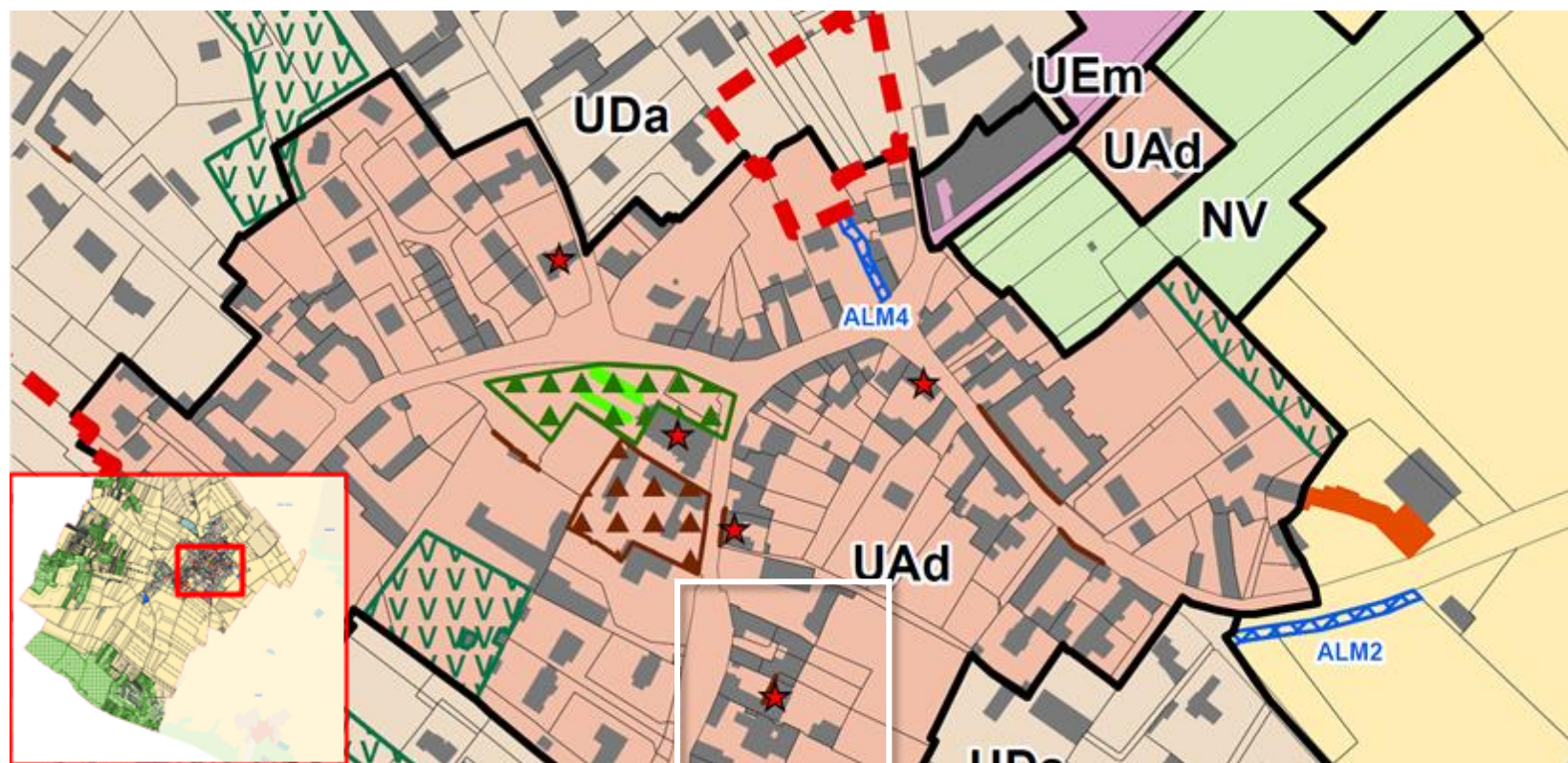


## N°2-ALM – CORRECTION MATÉRIELLE DE LA PHOTOGRAPHIE ET COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 6 RUE DE LA BEURRON



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Arnouville-lès-Mantes
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune

### Localisation de la modification



Plan de zonage n°2 de la commune d'Arnouville-lès-Mantes

## Contenu de la modification

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.

Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.

Pour les édifices patrimoines urbains et ruraux (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Une **erreur matérielle** a été commise sur la fiche de protection patrimoniale 78020\_PAT\_008, la **photographie** identifiant la maison rurale sise 6 rue de la beurron est **erronée**. **La modification corrige cette erreur matérielle pour faire apparaître la bonne photographie et complète également les éléments descriptifs de la fiche pour une meilleure prise en compte des caractéristiques de la construction existante**.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant principalement de compléments et de correction d'une erreur matérielle sur le descriptif d'une fiche patrimoniale sans prescription réglementaire, la modification sera **sans effet sur l'environnement**.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

### Fiche de protection patrimoniale 78020 PAT\_008

**PLUi** Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Arnouville-lès-Mantes**

Edifice patrimoine urbain et rural  
78020\_PAT\_008

Nom : Maisons rurales

Typologie : Maison rurale  
6 RUE DE LA BEURRON

Etat : Bon et authentique **PROTECTION : Remarquable**

Genèse : Non renseigné

Période de construction	Non renseigné	Intérêt	Historique : OUI Architectural : Paysager :
-------------------------	---------------	---------	---

**PRINCIPALES CARACTERISTIQUES**

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur les deux limites au moins (2 côtés ou plus)	
Autres éléments à préserver : Bâtiment secondaire		
Gabarit : R+1		
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières Matériaux : Moellon calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans Matériaux : Tuile plate
	Dispositions particulières	Non renseigné
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Non renseigné	

## APRÈS

### Fiche de protection patrimoniale 78020 PAT\_008

**PLUi** Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Arnouville-lès-Mantes**

Edifice patrimoine urbain et rural  
78020\_PAT\_008

Nom : Maison rurale

Typologie : Maison rurale  
6 RUE DE LA BEURRON

Etat : Bon et authentique **PROTECTION : Remarquable**

Genèse : Non renseigné

Période de construction	1860	Intérêt	Historique : Architectural : OUI Paysager :
-------------------------	------	---------	---

**PRINCIPALES CARACTERISTIQUES**

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur les deux limites au moins (2 côtés ou plus)	
Autres éléments à préserver : Bâtiment secondaire		
Gabarit : R+1		
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières Matériaux : Moellon calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Composition et caractéristiques architecturales rurales du bâti (matériaux traditionnels, organisation du bâti)
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Non renseigné	







## Aubergenville



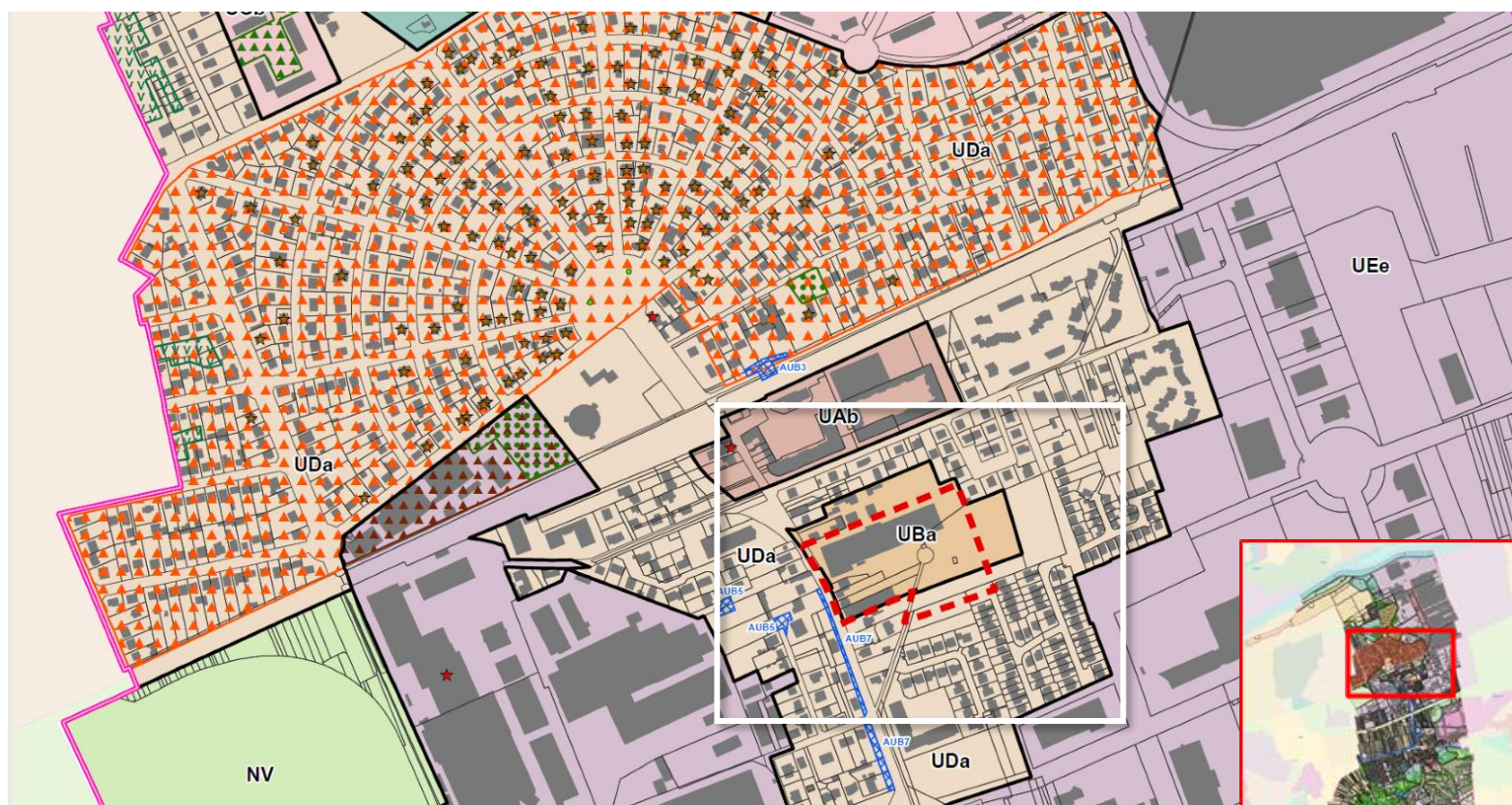
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

## N°1-AUB – CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UBa AUTOUR DU SECTEUR DE LA FRICHE LANDUYT



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Aubergenville
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

### Localisation de la modification





## Contenu de la modification

Le secteur de la « friche Landuyt » d'Aubergenville, à proximité de la gare, est **concerné par deux zonages distincts : UBa et UDa**. La zone UBa est caractérisée par un bâti hétérogène tant dans la forme que dans la destination. Une partie des terrains est classée en zone UDa, c'est-à-dire qu'ils ont une dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire avec des hauteurs plus faibles que la zone UBa. **Les constructions sises sur les terrains autour du périmètre de l'OAP de secteur à échelle communale « Gare » sont assez hétérogène dans leur destination et leur forme.** La zone UBa est mieux adaptée à la morphologie et la vocation de la zone. Dans un objectif de **cohérence de la zone et sa vocation**, la modification classe l'ensemble du périmètre de l'OAP et les terrains voisins en UBa.

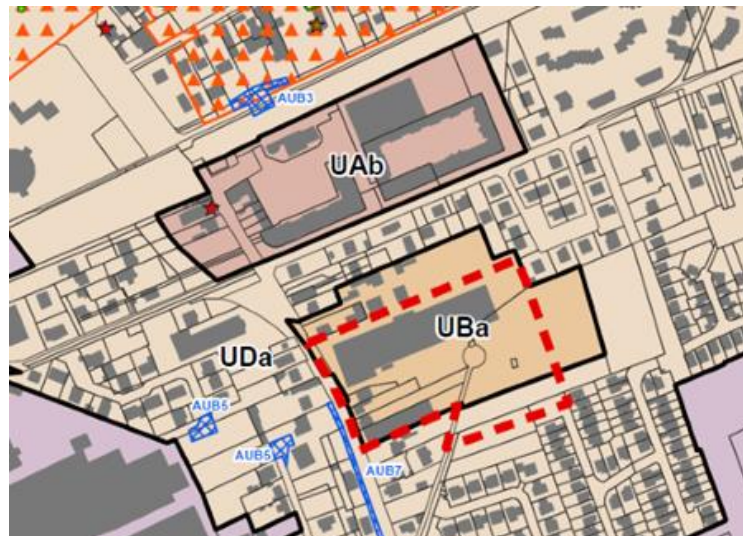
## Synthèse des incidences sur l'environnement

Le changement de zonage opéré porte des incidences positives dans le sens où il permettra des transitions plus harmonieuses entre le secteur de la friche à terme renouvelé et les secteurs bâtis plus au nord tout en actant les gabarits actuels très hétérogènes du tissu individuel. Le changement permet également de densifier le secteur.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

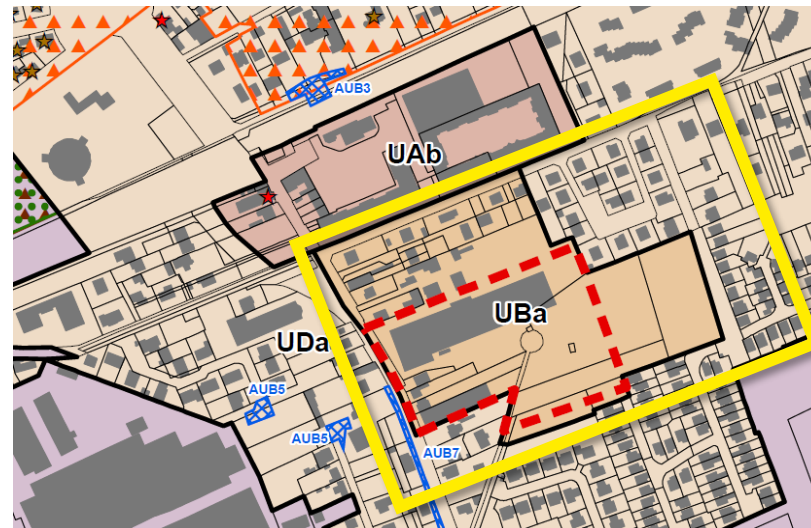
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune



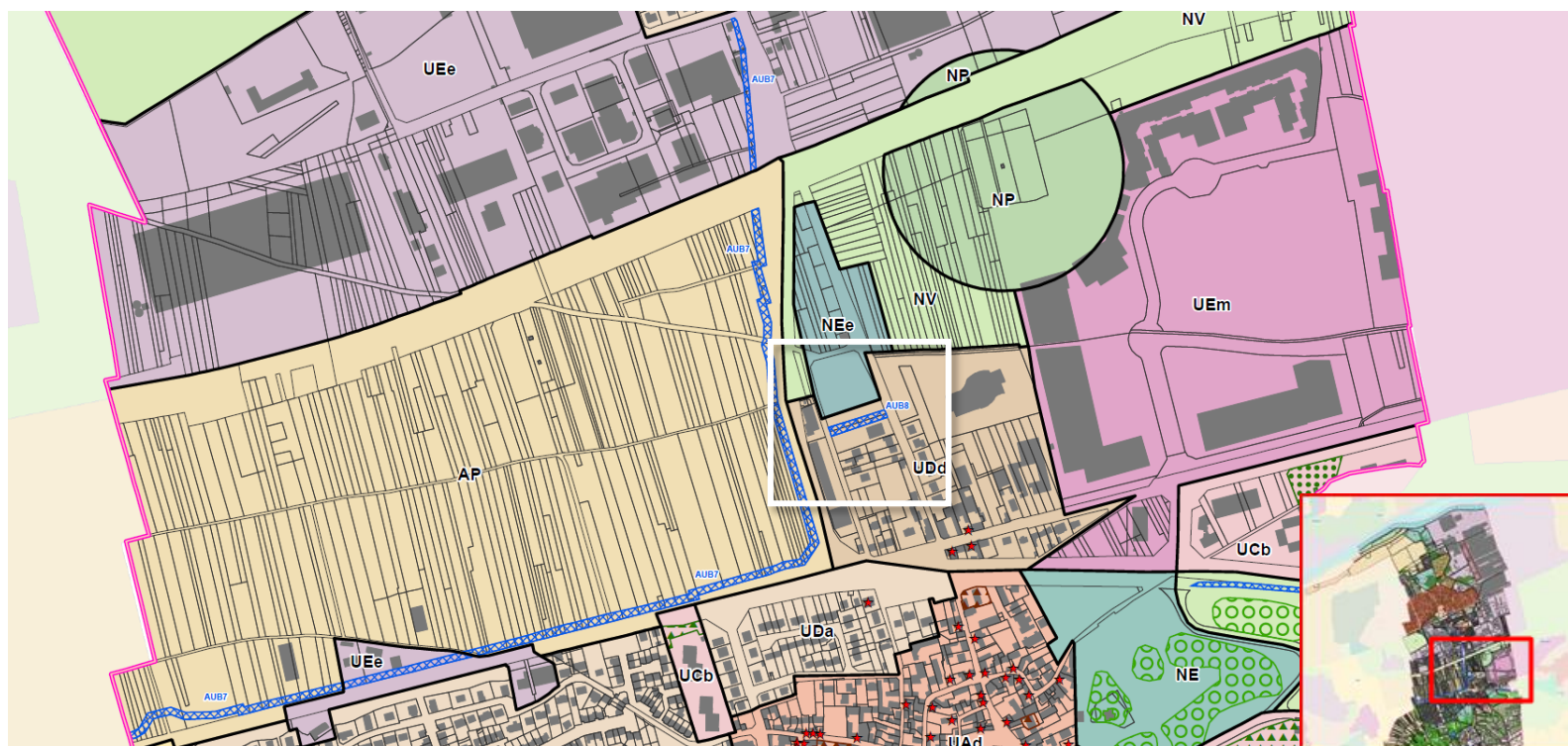




## N°2-AUB – RÉDUCTION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « AUB8 »

- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Andrésy
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)  
IV – Règlement – Partie 5.2– Plan de zonage par commune

### Localisation de la modification





## Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Chaque emplacement réservé est repéré sur les plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

L'emplacement réservé « AUB8 », au bénéfice de la Communauté urbaine, est prévu pour la réalisation d'un élargissement de voirie. À la suite d'une mise en demeure d'acquiescer, la Communauté urbaine n'a pas souhaité tirer bénéfice de l'emplacement réservé « AUB8 » sur les parcelles identifiées au cadastre au numéro 277 de la section AT. En conséquence, l'emplacement réservé « AUB8 » doit être réduit. Le **plan de zonage de la commune d'Aubergenville est modifié** pour faire apparaître une telle réduction. La **superficie** de l'emplacement réservé « AUB8 » est également corrigée dans **l'annexe du règlement**.

*L'évolution de ce sujet tient compte des contributions versées lors de l'enquête publique et des échanges avec la commune d'Aubergenville intervenus dans ce cadre. S'agissant de tenir compte d'une inopposabilité de fait à la suite d'une mise en demeure d'acquiescer, la réduction de cet ER n'est pas considérée comme une demande nouvelle susceptible de remettre en cause le dossier soumis à enquête publique ayant fait l'objet de l'analyse des enjeux environnementaux et de l'avis de l'Autorité Environnementale.*

## Synthèse des incidences sur l'environnement

La réduction de l'emplacement réservé se suit de l'application du zonage UDd qui permet des emprises au sol limitées et un taux de pleine terre de 30% favorable en milieu urbain à la création d'espaces végétalisés (amélioration du cadre paysager, développement de la biodiversité, fonctionnement du cycle de l'eau). L'ER se situe dans un espace d'ores et déjà urbanisé.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

Tableau des emplacements réservés

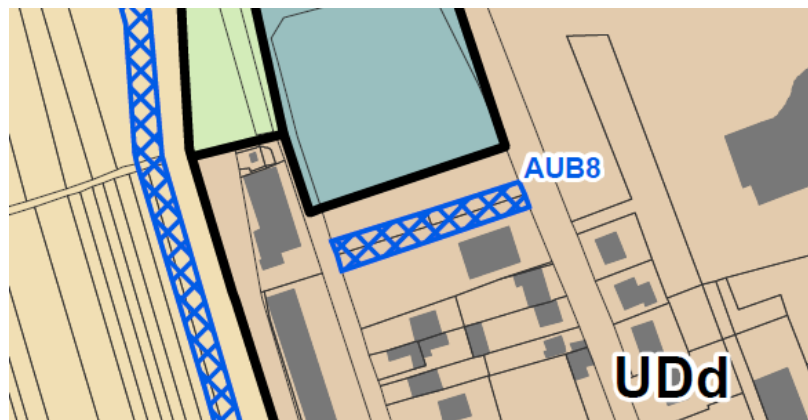
AUB5	AUBERGENVILLE	Voirie - Projet Transport	Raquettes de retournement des impasses des Priers et Villa Héribé.	484 m²	CU GPSEO
AUB7	AUBERGENVILLE	Voirie - Projet Transport	Chemin piétons Nord-Sud du Plan Vert	14277 m²	CU GPSEO
AUB8	AUBERGENVILLE	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue de l'Egalité, portion Est/Ouest	782 m²	CU GPSEO
AUB10	AUBERGENVILLE	Voirie - Projet Transport	Chemin piéton Avenue de l'Union	1685 m²	CU GPSEO

## APRÈS

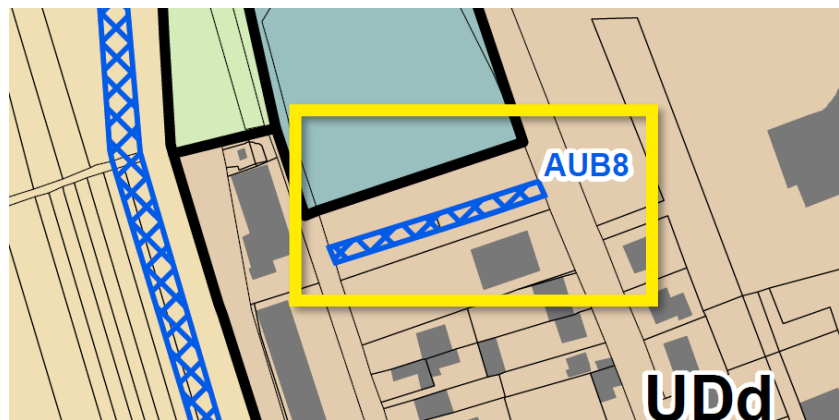
Tableau des emplacements réservés

AUB5	AUBERGENVILLE	Voirie - Projet Transport	Raquettes de retournement des impasses des Priers et Villa Héribé.	484 m²	CU GPSEO
AUB7	AUBERGENVILLE	Voirie - Projet Transport	Chemin piétons Nord-Sud du Plan Vert	14277 m²	CU GPSEO
AUB8	AUBERGENVILLE	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue de l'Egalité, portion Est/Ouest	380 m²	CU GPSEO
AUB10	AUBERGENVILLE	Voirie - Projet Transport	Chemin piéton Avenue de l'Union	1685 m²	CU GPSEO

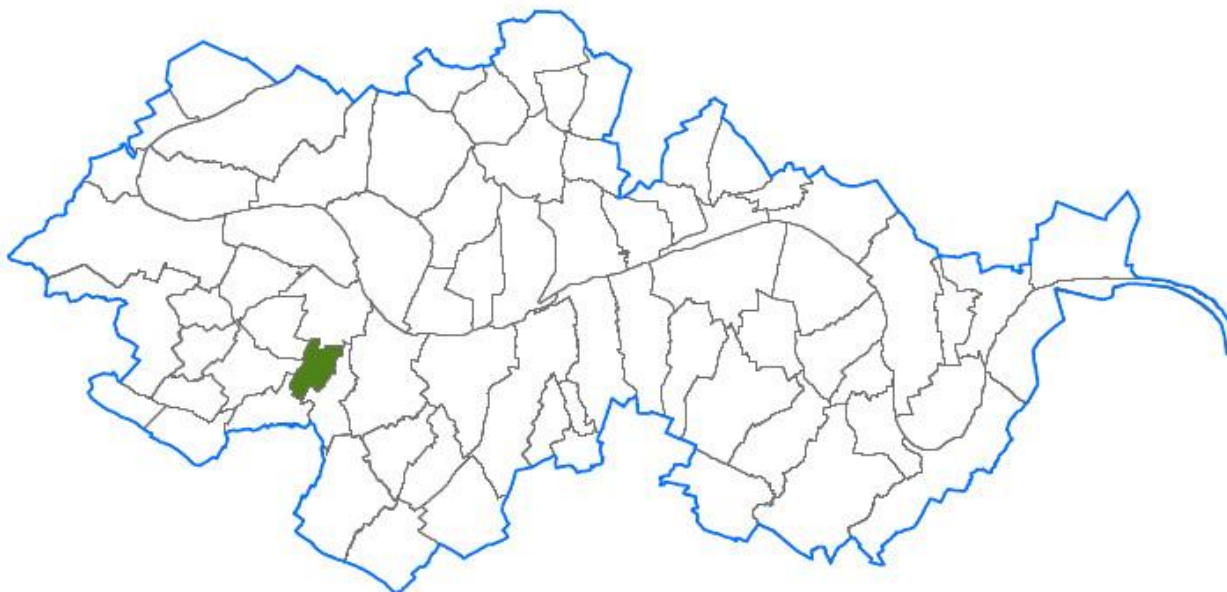
Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune



## Auffreville-Brasseuil



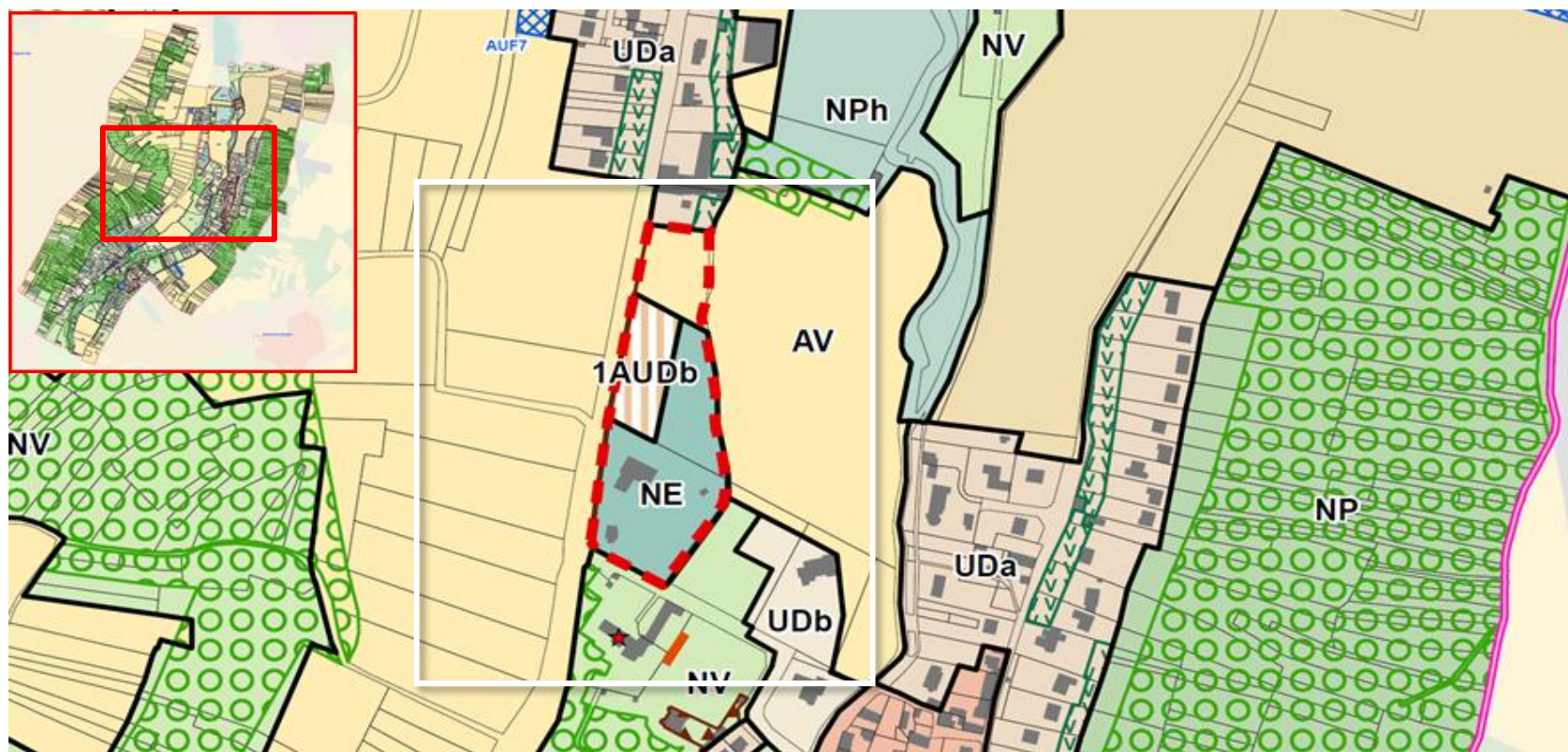
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

## N°1-AUF – CORRECTION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « PORTE DES PRÉS »



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Auffreville-Brasseuil
- ▶ **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale

### Localisation de la modification





## Contenu de la modification

Des études sur l'OAP de secteur à échelle communale « Porte des Prés » ont permis d'affiner le nombre de logements nécessaires pour répondre **aux besoins démographiques de la commune d'Auffreville-Brasseuil**. La modification porte ainsi **le nombre de logements de 6 à 16 sur l'OAP « Porte des prés »** afin de répondre aux enjeux de la commune en matière de création de logements. De plus, il sera précisé que cette OAP a vocation à être réalisée à court terme.

*Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les orientations prévues par le PLHi en matière de production de logements sociaux.*

*Suite à l'enquête publique, la programmation et la typologie de logements évoluent. L'augmentation initiale du nombre de logements (de 6 à 16) est légèrement réajustée (6 à 14). Par ailleurs, la typologie de logements est également ajustée pour répondre aux besoins de la commune.*

*L'évolution de ce sujet tient compte des contributions versées lors de l'enquête publique et des échanges avec la commune d'Auffreville-Brasseuil intervenus dans ce cadre. Cette évolution n'est pas considérée comme une demande nouvelle susceptible de remettre en cause le dossier soumis à enquête publique ayant fait l'objet de l'analyse des enjeux environnementaux et de l'avis de l'Autorité Environnementale.*

## Synthèse des incidences sur l'environnement

L'augmentation du nombre de logements attendus sur la zone, si elle porte des incidences potentiellement négatives en matière d'augmentation des consommations de ressources nécessaires, est pourtant positive en considérant l'effort d'optimisation de la zone contribuant à limiter la consommation d'espace.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

OAP de secteurs à échelle communale « Porte des Prés »

Objectif :

Le projet vise à l'aménagement du secteur en l'organisation selon 3 sous-secteurs :

- Sous-secteur 1 : 2300m<sup>2</sup> environ, aménagés en espaces verts (y compris des espaces de jeux) au nord ;

### APRÈS

OAP de secteurs à échelle communale « Porte des Prés »

Objectif :

Le projet vise à l'aménagement du secteur en l'organisation selon 3 sous-secteurs :

- Sous-secteur 1 : 2300m<sup>2</sup> environ, aménagés en espaces verts (y compris des espaces de jeux) au nord ;

- Sous-secteur 2 : 9700 m<sup>2</sup> environ, destinés à recevoir des équipements publics (dont un parking paysager) ;
- Sous-secteur 3 : 3000 m<sup>2</sup> environ destinés à accueillir une opération de logements diversifiés.

#### Destination générale et programmation

- Sous-secteur 1 : Espaces verts récréatifs et aires de jeux ;
- Sous-secteur 2 : Équipements publics (atelier communal éventuellement) ;
- Sous-secteur 3 : Construction d'environ 6 logements diversifiés : petits logements pavillonnaires et maisons de ville avec jardin et garage, appartements de type F1 et F2.

#### Composition et morphologie urbaine

Dans le sous-secteur 3 :

- Implantation des constructions en tenant compte de l'ensoleillement maximum des pièces principales. Une implantation linéaire des pavillons sera à éviter ;
- Implantation des constructions en recul de la voie d'accès pour permettre le stationnement des véhicules sur le terrain. Possibilité d'une implantation sur une des limites séparatives latérales ;
- Les maisons peuvent être groupées par deux ;
- Hauteur totale des constructions à prévoir en harmonie avec le bâti existant environnant.

- Sous-secteur 2 : 9700 m<sup>2</sup> environ, destinés à recevoir des équipements publics (dont un parking paysager) ;
- Sous-secteur 3 : 3000 m<sup>2</sup> environ destinés à accueillir une opération de logements **diversifiés**.

#### Destination générale et programmation

#### **Cette OAP a vocation à être réalisée à court terme.**

- Sous-secteur 1 : Espaces verts récréatifs et aires de jeux ;
- Sous-secteur 2 : Équipements publics (atelier communal éventuellement) ;
- Sous-secteur 3 : Construction d'environ **6 14** logements **diversifiés : petits logements pavillonnaires et maisons de ville avec jardin et garage, appartements de type F1 et F2 collectifs et espaces extérieurs.**

#### Composition et morphologie urbaine

Dans le sous-secteur 3 :

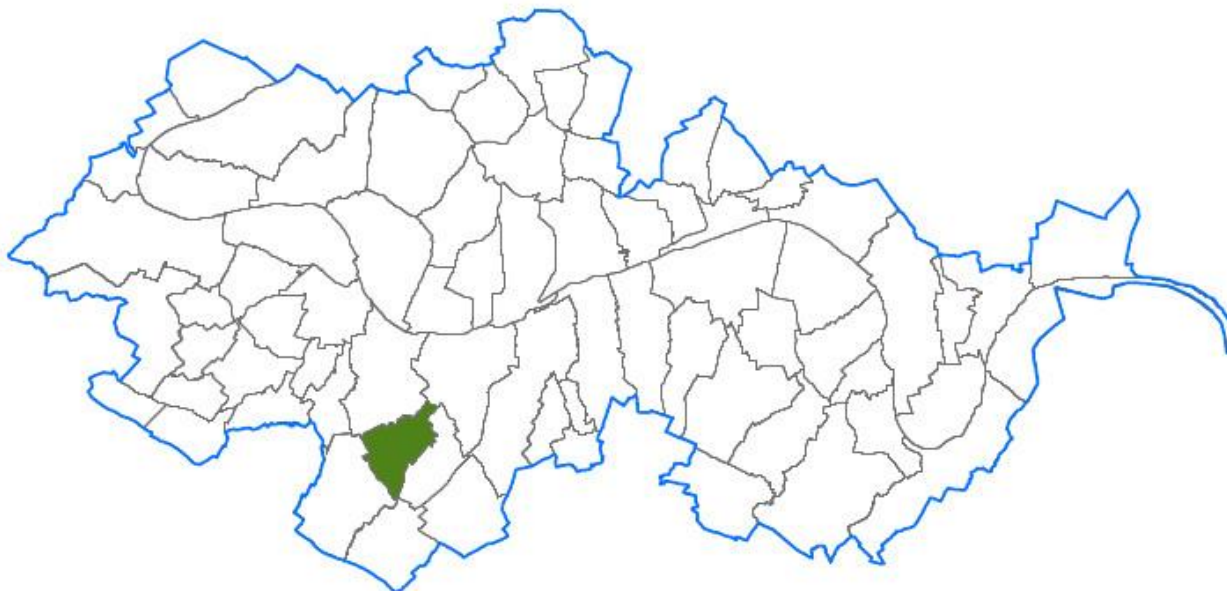
- Implantation des constructions en tenant compte de l'ensoleillement maximum des pièces principales. Une implantation linéaire des **pavillons constructions** sera à éviter ;
- Implantation des constructions en recul de la voie d'accès pour permettre le stationnement des véhicules sur le terrain. Possibilité d'une implantation sur une des limites séparatives latérales ;

- Les **maisons constructions** peuvent être groupées par deux ;
- Hauteur totale des constructions à prévoir en harmonie avec le bâti existant environnant.





## Boinville-en-Mantois



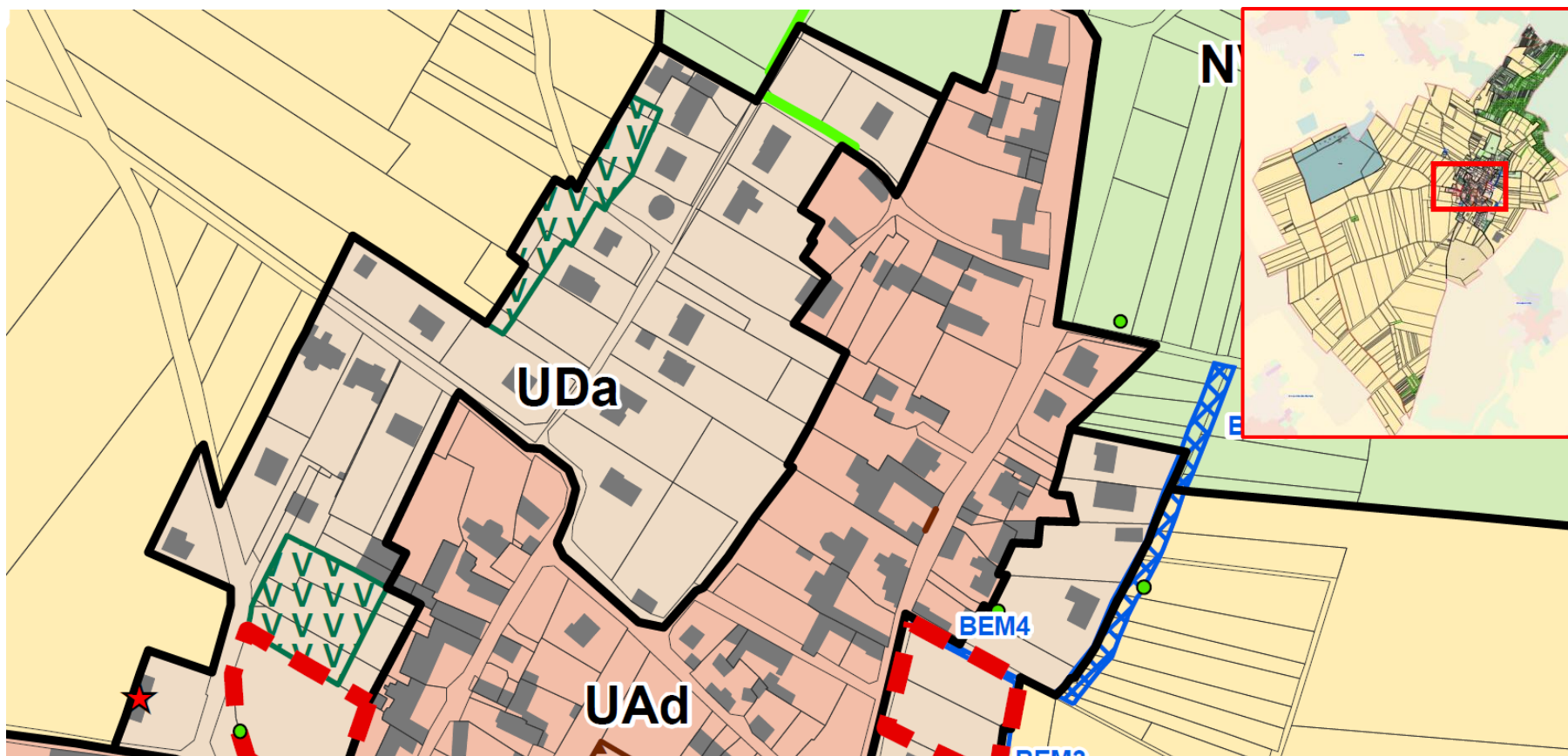
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

## N°1-BEM – CHANGEMENTS DE ZONAGE DE UDa VERS UDa4 DANS LE CENTRE-VILLE



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Boiville-en-Mantois
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Boiville-en-Mantois

## Contenu de la modification

La commune de Boinville-en-Mantois est marquée par un cœur de village aux constructions aérées sur de grands terrains et une prédominance de terres agricoles. Le secteur **UDa4** correspond mieux à la vocation des deux quartiers puisqu'elle correspond à un **tissu à dominante d'habitat individuel, de type pavillonnaire, aéré le long des voies**.

Un changement de zonage en UDa4 sur ce secteur **correspond mieux à l'objectif poursuivi et à la morphologie urbaine du secteur**. L'implantation des constructions sur ce secteur est plus aérée. Le secteur UDa4 permet de nouvelles constructions en bande de constructibilité secondaire (BCS) mais avec des règles d'emprise au sol et de coefficients de pleine terre plus contraignantes que la zone UDa actuelle afin de respecter les objectifs de végétalisation poursuivis.

**La modification générale classe les terrains identifiés graphiquement sur le plan de zonage communal (référéncés au cadastre à ce jours aux 492, 489, 407, 434, 180, 525, 524, 465, 443, 513, 449, 448, 233, 421, 487, 488 et 536 de la section cadastrale C) en UDa4.**

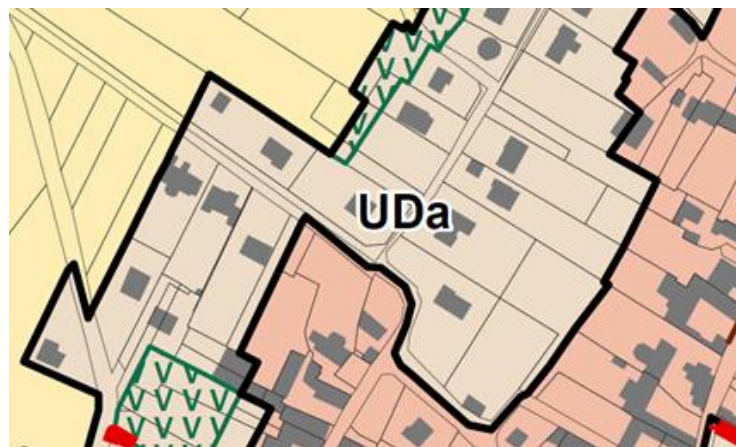
## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences plutôt positives en préservant le caractère pavillonnaire apaisé du secteur en limite d'espaces naturels.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

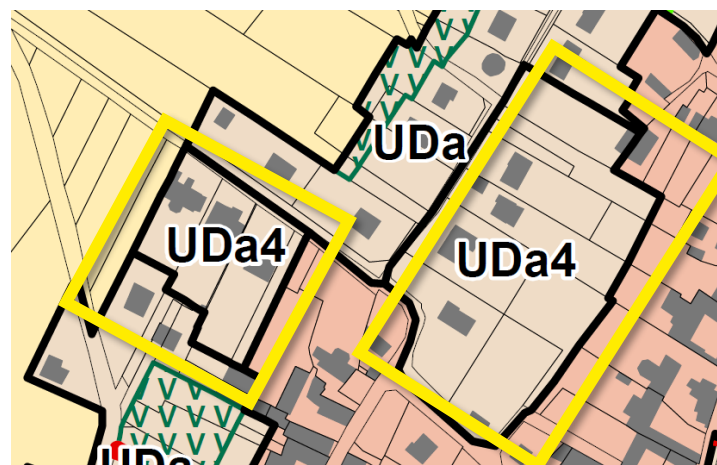
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune







## Bouafle



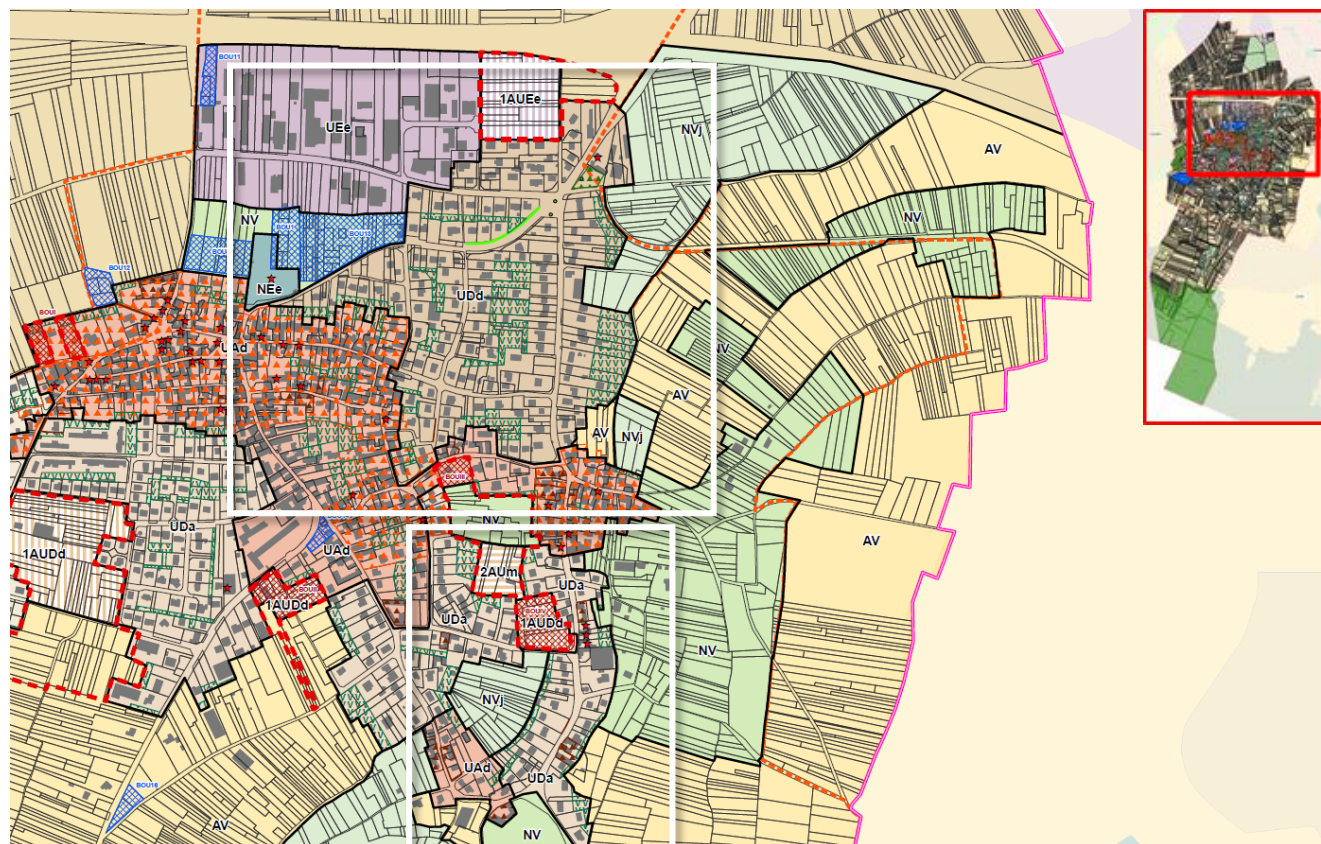
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

## N°1-BOU – CHANGEMENTS DE ZONAGE DE UDd ET UDa VERS UDa2 SUR DEUX SECTEURS



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Bouafle
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Bouafle

## Contenu de la modification

Aujourd'hui, une partie de la commune de Bouafle est **classée en zone UDD**. La zone UDD correspond aux espaces à dominante résidentielle de morphologie mixte dans lesquels les constructions à dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire jouxtent des petits collectifs. Or, le tissu urbain du secteur du Pré Seigneur correspond plutôt à une dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire diversifié. Au regard du contexte législatif en faveur des objectifs de mixité sociale et des besoins résidentiels de la commune, **un changement de zonage pour un secteur UDa2 paraît plus adapté**. Dans ce secteur, les constructions bénéficient de dispositions différentes pour favoriser les logements locatifs sociaux notamment en bande de constructibilité secondaire. **La modification classe les terrains en UDa2.**

**Toujours dans le cadre des objectifs de mixité sociale, un classement en secteur UDa2 est également prévu dans le secteur de la rue de la Vallée, actuellement classé en UDa.**

## Synthèse des incidences sur l'environnement

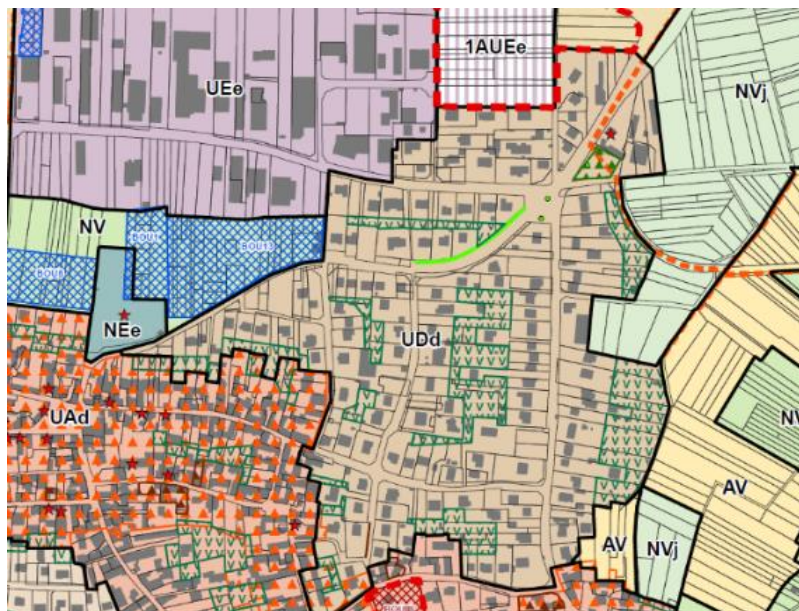
Le changement de zonage permet de valoriser les espaces libres du tissu pour la participation à l'effort de constructions de logements sociaux par intensification, ce qui porte des incidences positives. Bien que cette intensification puisse impacter le caractère paysager, végétalisé et perméable des secteurs concernés, le règlement écrit et graphique du PLUi prend d'ores et déjà des dispositions pour limiter les effets (emprise au sol, coefficient de pleine terre, identification de cœurs d'îlots et lisières de jardins).



# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

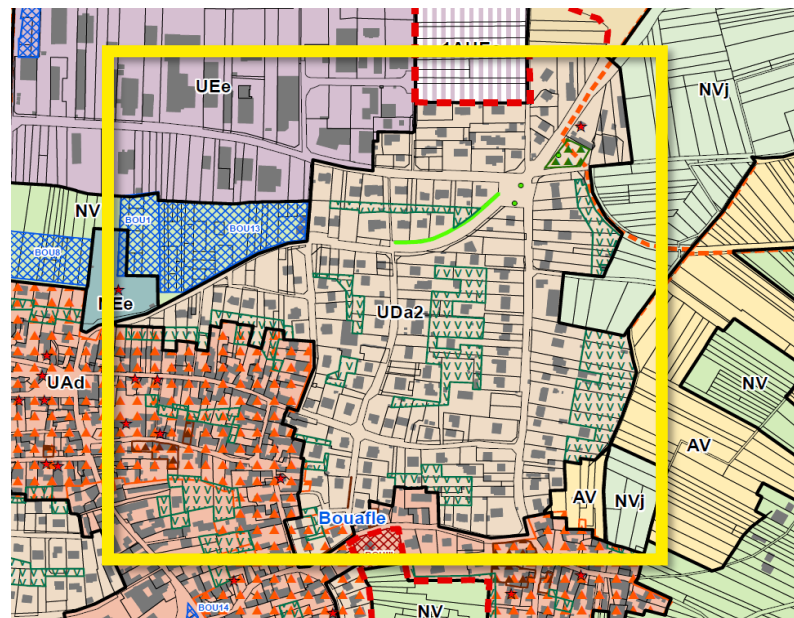
AVANT

Plan de zonage de la commune



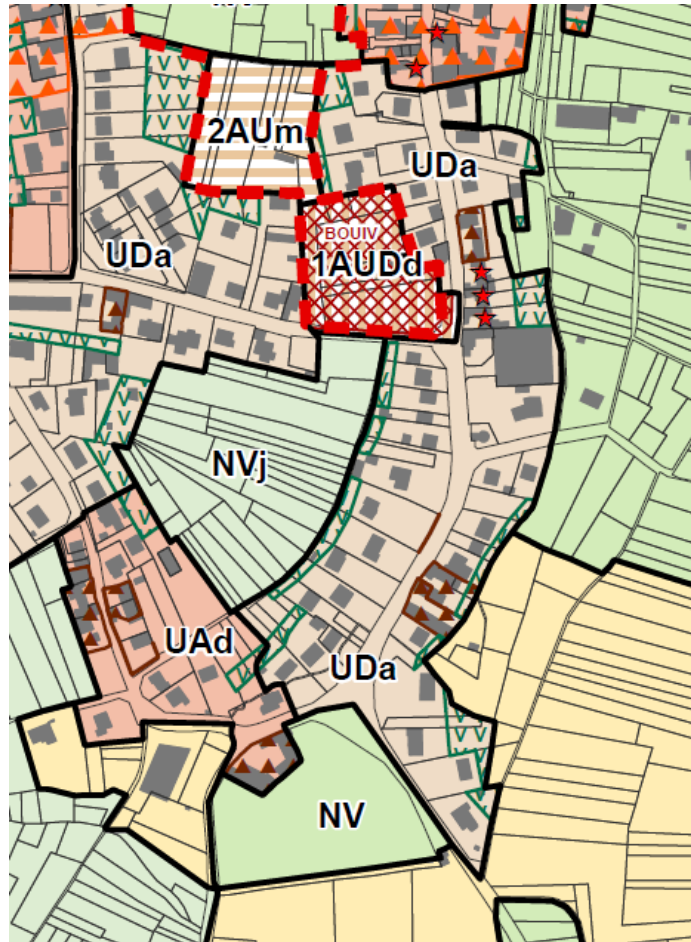
APRÈS

Plan de zonage de la commune

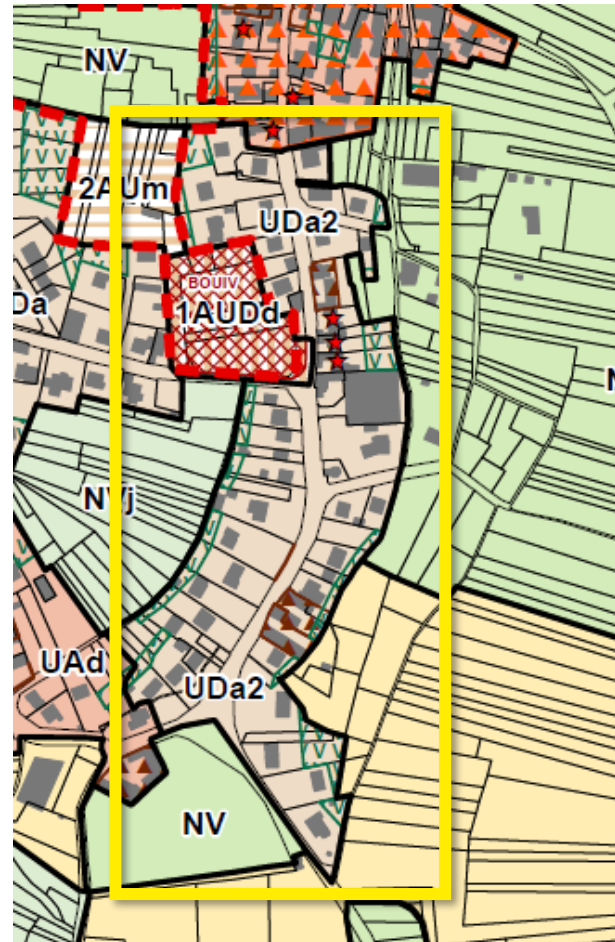




Plan de zonage de la commune

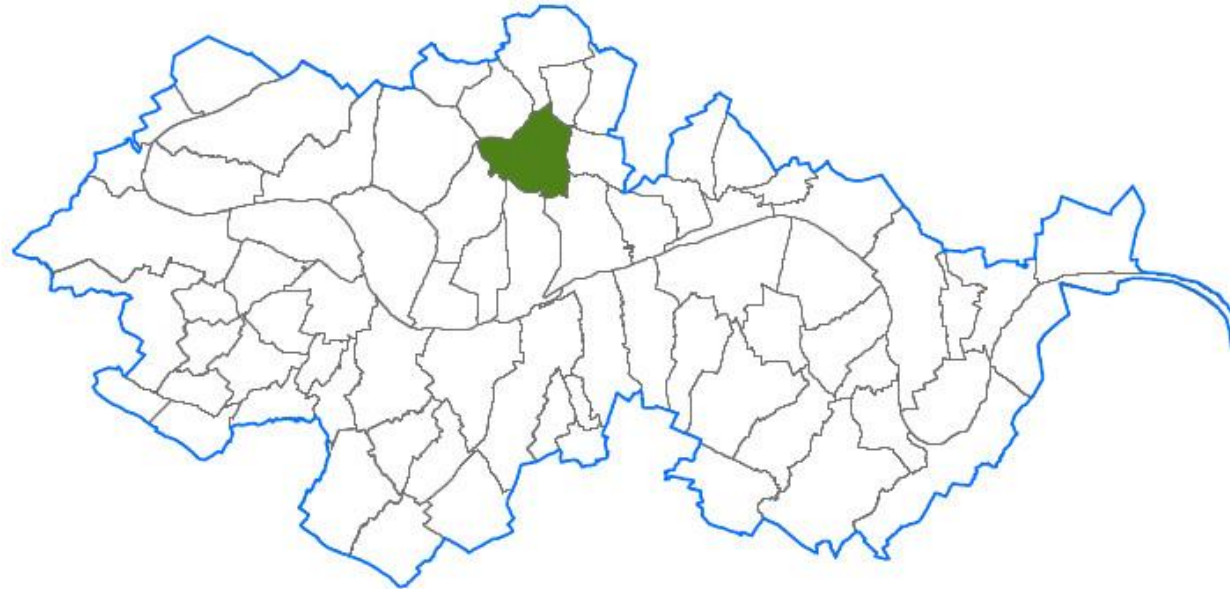


Plan de zonage de la commune



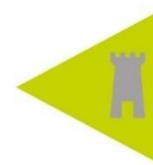


## Brueil-en-Vexin



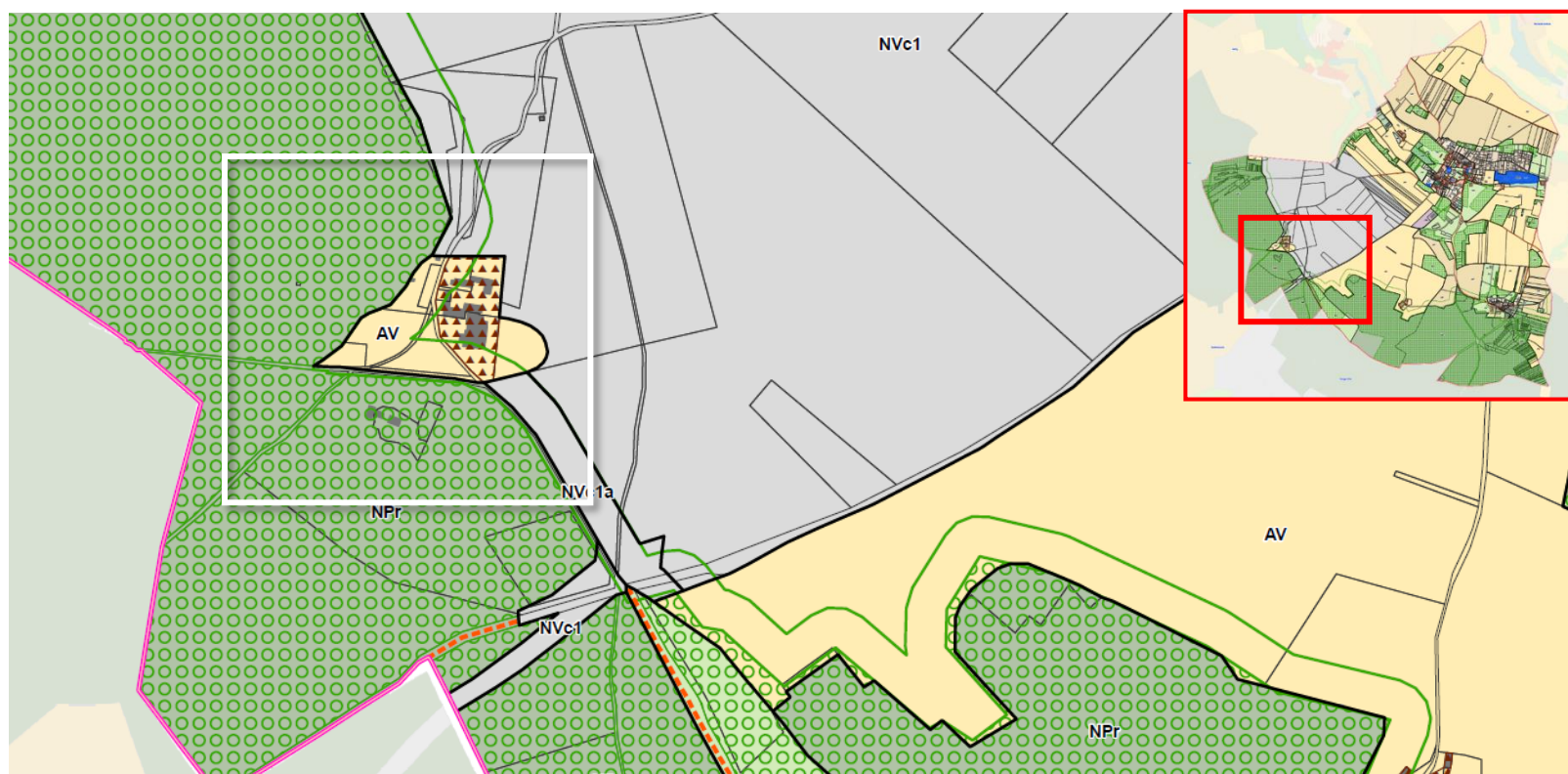
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

## N°1-BEV – CHANGEMENT DU DEGRÉ DE PROTECTION DE L'ENSEMBLE BATI « LA FERME SAINT LAURENT »



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Brueil-en-Vexin
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiche de protection patrimoniale par commune

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Brueil-en-Vexin



## Contenu de la modification

La ferme Saint Laurent est identifiée comme un **ensemble bâti remarquable** au titre de la démarche patrimoniale du PLUi.

L'objectif de cette **démarche patrimoniale** est la **mise en valeur et la préservation du caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.

Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.

Pour les ensembles bâtis, ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**. De même, les espaces libres (cours communes et jardins) sont **maintenus et préservés dès lors qu'ils sont constitutifs de la qualité urbaine et paysagère**.

La ferme Saint-Laurent se trouve sur la crête d'une colline à deux vallées. Fondé au XI<sup>ème</sup> siècle sous le nom de Saint-Laurent de Conservin ou Saint-Laurent-la-Garenne, ce fut jadis un monastère. Ce site stratégique a défendu une des entrées de l'Île-de-France contre les incursions anglaises. Vers le XVII<sup>ème</sup> siècle, ce lieu ne fut plus qu'un prieuré, l'ensemble de ses biens fut vendu en 1791. À la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, son église fut incendiée.

Des vestiges du prieuré sont encore visibles dans les bâtiments de la ferme St Laurent : colonnettes engagées, chapiteaux romans, murs de la nef. Ils témoignent de l'architecture monastique dans le Vexin.

Au regard de ces caractéristiques historiques et architecturales, la ferme Saint-Laurent témoigne particulièrement du patrimoine rural du territoire. Cette ferme devrait être classée comme « **exceptionnelle** » **dans le PLUi afin que sa démolition, même partielle, soit interdite**. La modification **renforce la protection de cet ensemble bâti au regard de son intérêt historique et architectural et complète son descriptif**. Pour plus de précision et accompagner au mieux l'instruction des projets en lien avec l'édifice, la fiche de protection patrimoniale est modifiée et complétée.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

Le renforcement des protections porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans l'identité du territoire.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

#### Fiche de protection patrimoniale 78113 PAT\_014



**PLUi** PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**Brueil-en-Vexin**

**Ensemble bâti**  
78113\_PAT\_014  
Nom : La ferme de Saint Laurent

Typologie : Corps de ferme  
SAINT LAURENT

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

**Genèse**  
La ferme était un couvent fondé au XI<sup>ème</sup> siècle et cité en 1252. A la Révolution, les biens du prieuré furent vendus. La ferme st Laurent est encore en activité. Le terrain est la propriété de la Société Calcia.

<b>Période de construction</b>	XI <sup>ème</sup> siècle	<b>Intérêt</b>	Historique : OUI Architectural : OUI Paysager : OUI
--------------------------------	--------------------------	----------------	---

### APRÈS

#### Fiche de protection patrimoniale 78113 PAT\_014

**PLUi** PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**Brueil-en-Vexin**

**Ensemble bâti**  
78113\_PAT\_014  
Nom : La ferme de Saint Laurent

Typologie : Corps de ferme  
SAINT LAURENT

Etat : Bon et transformé **PROTECTION : Exceptionnel**




**Genèse**  
La ferme Saint-Laurent se trouve sur la crête d'une colline de deux vallées. Fondé au XI<sup>ème</sup> siècle sous le nom de St-Laurent de Conservin ou St-Laurent-la-Garenne, ce fut jadis un monastère. Ce site stratégique a défendu une des entrées de l'Île-de-France contre les incursions anglaises. Vers le XVII<sup>ème</sup>, ce lieu ne fut plus qu'un prieuré, l'ensemble de ses biens furent vendus en 1791. A la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, son église fut incendiée. Des vestiges du prieuré sont encore visibles dans les bâtiments de la ferme St Laurent : colonnettes engagées, chapiteaux romans, murs de la nef. Ils témoignent de l'architecture monastique dans le Vexin.

<b>Période de construction</b>	XI <sup>ème</sup> siècle	<b>Intérêt</b>	Historique : OUI Architectural : OUI Paysager :
--------------------------------	--------------------------	----------------	---

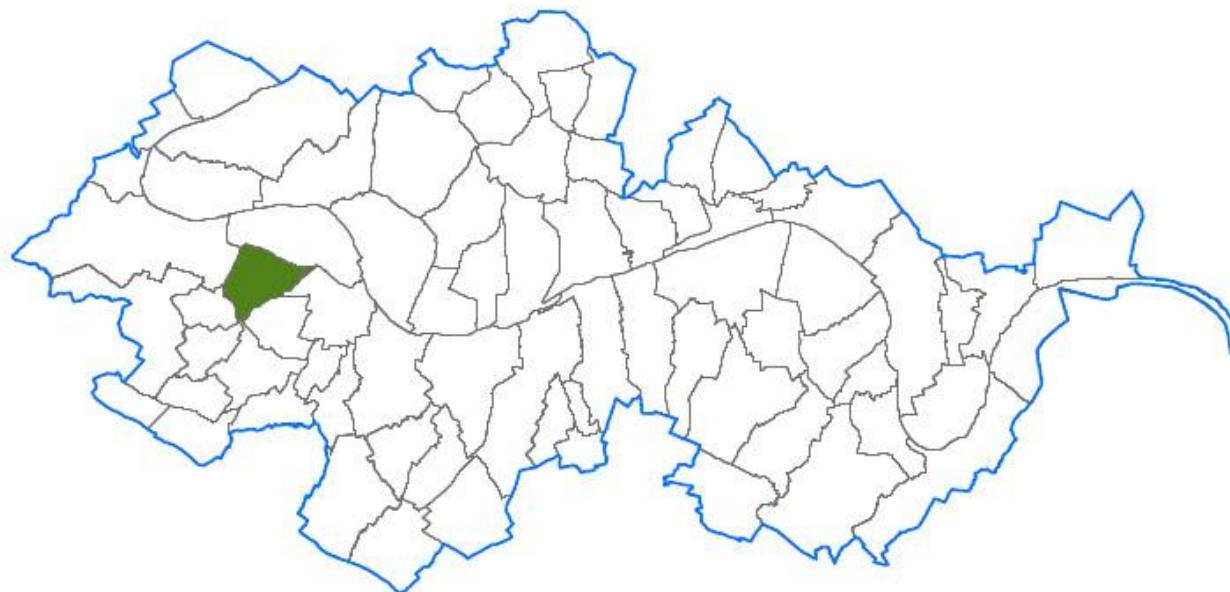
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Rapport à la rue : Non concerné	
	Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+2	
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières Matériaux : Moellon calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	<i>petits bois, fenêtre demi lune, porche</i>
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Rapport à la rue : Non concerné	
	Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : mur, ouverture	
	Gabarit : R+2	
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières Matériaux : Moellon calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	<i>petits bois, fenêtre demi-lune, porche, vestiges (colonnettes, chapiteaux romans, murs de la nef)</i>
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	





# Buchelay



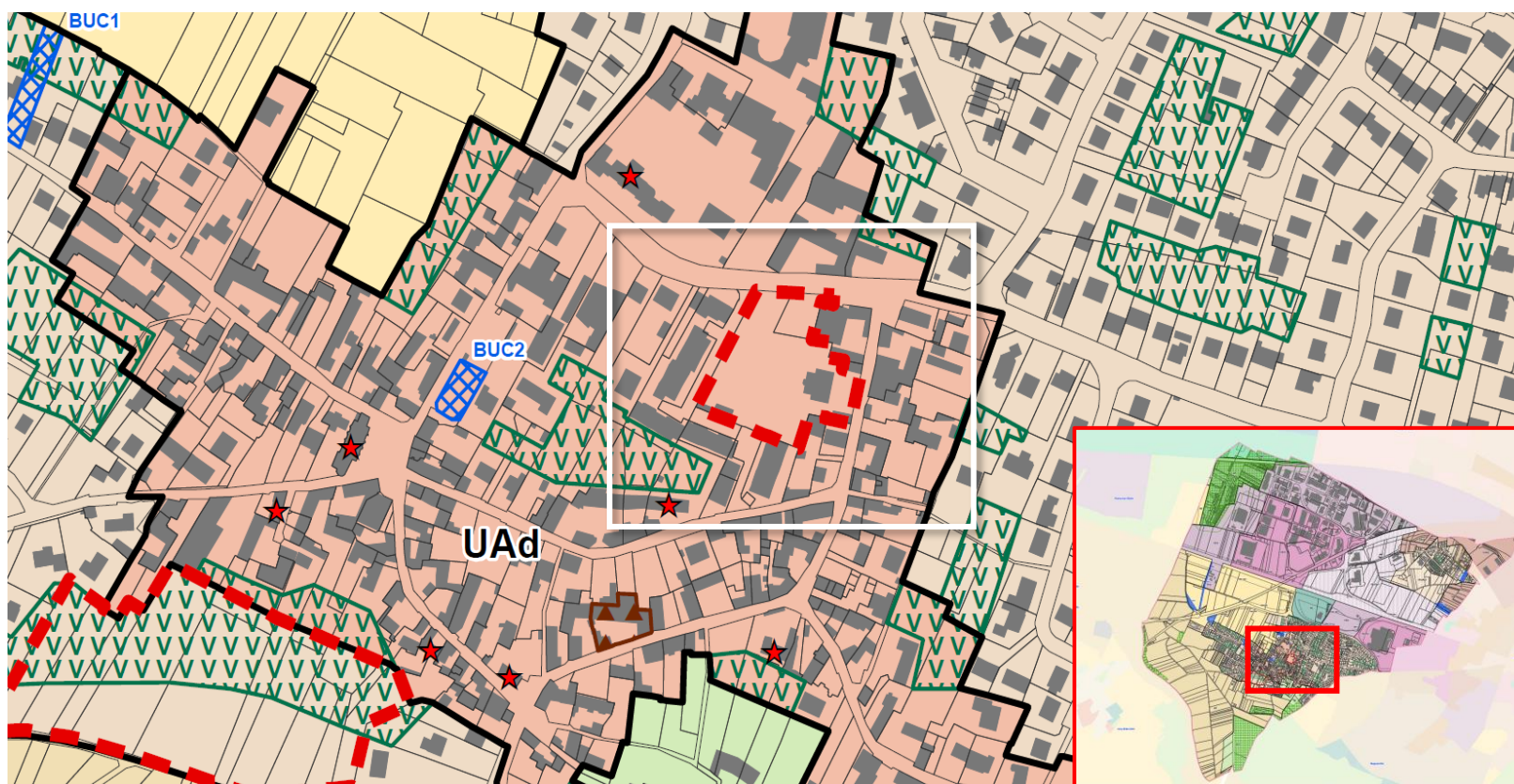
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

## N°1-BUC – AJUSTEMENT DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CENTRE-VILLAGE »



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Buchelay
- ▶ **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Buchelay

## Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Centre-village » a pour objectif d'accueillir de nouveaux logements tout en préservant le patrimoine bâti et paysager. **Cette OAP prévoyait, en plus du programme de logements, l'installation d'un équipement scolaire sur la partie du sud du secteur.** Cette orientation doit être assouplie afin que la réalisation de l'équipement scolaire ne soit pas imposée au regard des besoins de la commune qui ont évolué. **Le contenu écrit et graphique de l'OAP est modifié en conséquence. L'objectif d'accueillir une programmation logement à dominante intermédiaire et ou collectif sur le même secteur sud est indiqué.**

*Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les équilibres prévus par le PLHi en matière de production de logements sociaux.*

## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte uniquement sur la fonction/destination des bâtiments. Elle vise à introduire une plus grande souplesse sur le programme envisagé sans remettre en cause la vocation à dominante d'habitat attendue sur le secteur. Cet ajustement n'a pas d'incidence environnementale notable.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

#### OAP de secteur à échelle communale « Centre-village »

##### Destination générale et programmation

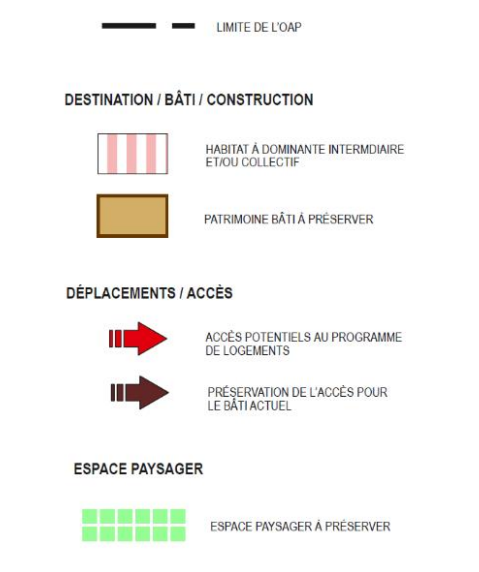
- Production minimale de 30 logements et maximale de 50 logements sur 2500m<sup>2</sup> environ de terrain d'assiette ;
- Typologie de logements diversifiés avec 60% minimum de logements de 4 pièces et plus.
- La partie sud du secteur accueillera une programmation de logements couplée à un projet d'implantation d'un équipement scolaire.

### APRÈS

#### OAP de secteur à échelle communale « Centre-village »

##### Destination générale et programmation

- Production minimale de 30 logements et maximale de 50 logements sur 2500m<sup>2</sup> environ de terrain d'assiette ;
- Typologie de logements diversifiés avec 60% minimum de logements de 4 pièces et plus.
- La partie sud du secteur accueillera une programmation de logements ~~couplée à un projet d'implantation d'un équipement scolaire~~ **à dominante intermédiaires et/ou collectifs.**

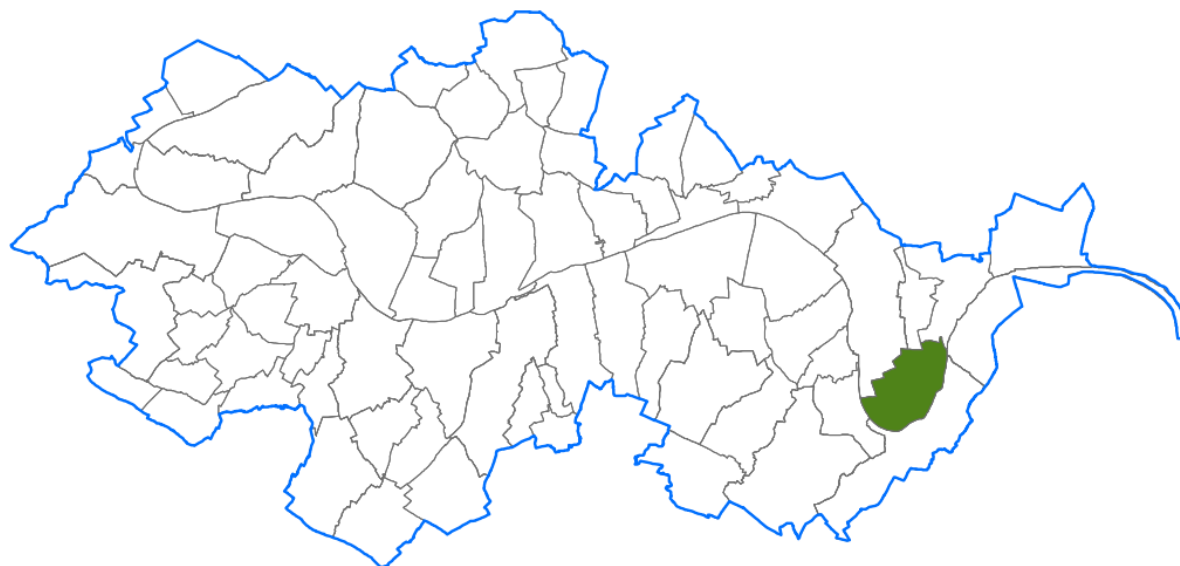








## Carrières-sous-Poissy



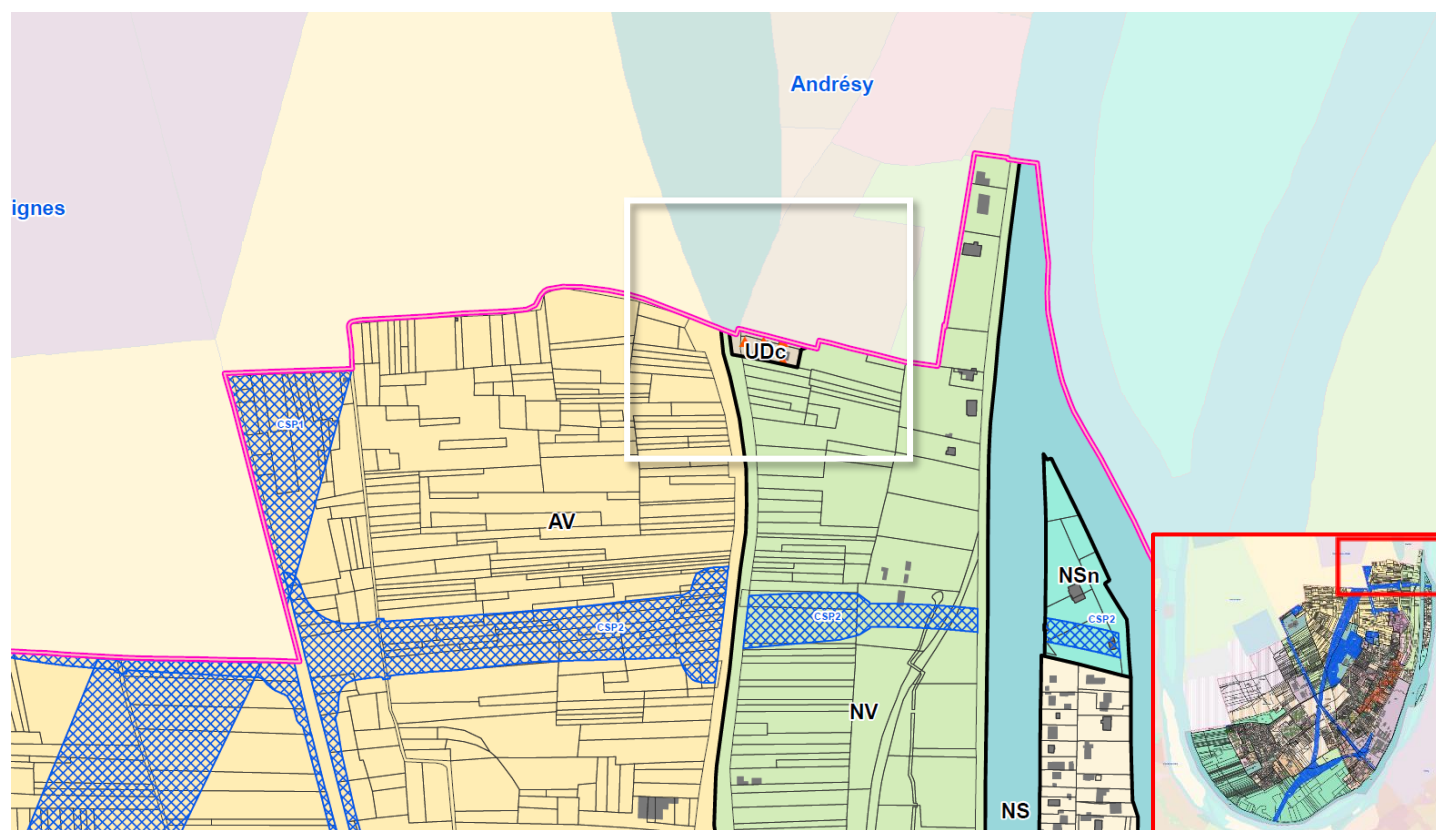
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

## N°1-CSP/4-AND – MODIFICATION DES RÈGLES D'IMPLANTATION DANS L'ENSEMBLE COHÉRENT URBAIN « RESIDENCE FLORE : RUE DU GENERAL LECLERC »



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Carrières-sous-Poissy / Andrésy
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Carrières-sous-Poissy



## Contenu de la modification

La commune de Carrières-sous-Poissy est concernée par l'ensemble cohérent urbain (ECU) « Résidence Flore » (78123\_ECU\_001). Ce secteur bénéficie ainsi d'une **composition urbaine dont l'intérêt repose sur l'organisation homogène des constructions**.

L'objectif des ECU est de conserver le caractère homogène de l'organisation urbaine spécifique à chaque ensemble et qui a fondé leur identification, tout en permettant l'évolution du bâti.

Des fiches, établies pour chacun des espaces concernés, précisent les dispositions particulières applicables à chacun d'eux. Ces fiches sont intégrées dans la partie 3 du règlement. Ces fiches, établies pour chacun de ces ensembles, précisent leurs caractéristiques propres. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, **lorsque des prescriptions (dispositions particulières) figurent dans les fiches des ensembles cohérents urbains, ces dispositions viennent soit compléter, soit se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée**, en l'espèce UDC, y compris les règles qualitatives prévues pour les éléments patrimoniaux identifiés. L'objectif de cette zone est de **protéger le patrimoine sans le sanctuariser**.

La démarche patrimoniale du PLUi a pour objectif une **mise en valeur du patrimoine architectural**, notamment, du territoire. Cette démarche patrimoniale, si elle a vocation à **protéger, n'empêche pas les évolutions du bâti**. Actuellement, le règlement de la zone UDC limite à 10% de l'emprise totale de la construction existante l'emprise au sol des annexes et des extensions d'une construction existante, sauf disposition substitutive des fiches ECU.

Cette disposition apparaît restrictive par rapport aux emprises au sol déjà existantes dans l'ensemble cohérent urbain « Résidence Flore ». Afin de permettre une **évolution modérée du bâti adaptée à l'existant**, une **extension des constructions existantes de 20m<sup>2</sup> ou 20%** de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ainsi que la construction d'annexes nouvelles sont admises dans l'ensemble cohérent urbain « Résidence Flore » (78123\_ECU\_001).

*Nota bene : une partie de l'ensemble cohérent urbain « Résidence Flore » se situe à Andrésy (se reporter à la fiche N°1-CSP/4-AND).*

## Synthèse des incidences sur l'environnement

Bien que l'augmentation soit mesurée et contribue à assurer l'évolution du bâti existant et ses usages, elle porte des incidences plutôt négatives bien que non significatives au regard des objectifs précités et du contexte urbain déjà constitué.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

Fiches de protection patrimoniale 78015\_ECU\_004 et 78123\_ECU\_001



Andrésy/Carrières-sous-Poissy

Fiche de protection

Résidence Flore : rue du Général Leclerc

Ensemble Cohérent Urbain

78015\_ECU\_004 // 78123\_ECU\_001

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : <i>Constructions implantées en recul de la voie et en retrait des limites séparatives. Les annexes sont implantées en fond de parcelle.</i> Gabarit : R+C
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade Composition : <i>travées régulières</i> Matériaux : <i>enduit clair de teinte blanche, lucarnes à double fenêtre</i>
	Traitement de la toiture Forme : <i>deux pans</i> Matériaux : <i>tuelles brunes type Huguénot à pannes</i>
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : <i>espaces végétalisés à l'arrière et à l'avant des constructions</i> Clôtures : <i>elles sont constituées de muret en maçonnerie de teinte blanche surélevé de grilles en fer forgé et de haies ou uniquement de haies. Les portails et portillons sont constitués de fer forgé de teinte foncée.</i>



### OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver la très grande homogénéité des constructions ainsi que le caractère paysager.

## APRÈS

Fiches de protection patrimoniale 78015\_ECU\_004 et 78123\_ECU\_001



Andrésy/Carrières-sous-Poissy

Fiche de protection

Résidence Flore : rue du Général Leclerc

Ensemble Cohérent Urbain

78015\_ECU\_004 // 78123\_ECU\_001

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : <i>Constructions implantées en recul de la voie et en retrait des limites séparatives. Les annexes sont implantées en fond de parcelle.</i> Gabarit : R+C
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade Composition : <i>travées régulières</i> Matériaux : <i>enduit clair de teinte blanche, lucarnes à double fenêtre</i>
	Traitement de la toiture Forme : <i>deux pans</i> Matériaux : <i>tuelles brunes type Huguénot à pannes</i>
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : <i>espaces végétalisés à l'arrière et à l'avant des constructions</i> Clôtures : <i>elles sont constituées de muret en maçonnerie de teinte blanche surélevé de grilles en fer forgé et de haies ou uniquement de haies. Les portails et portillons sont constitués de fer forgé de teinte foncée.</i>



### OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver la très grande homogénéité des constructions ainsi que le caractère paysager.



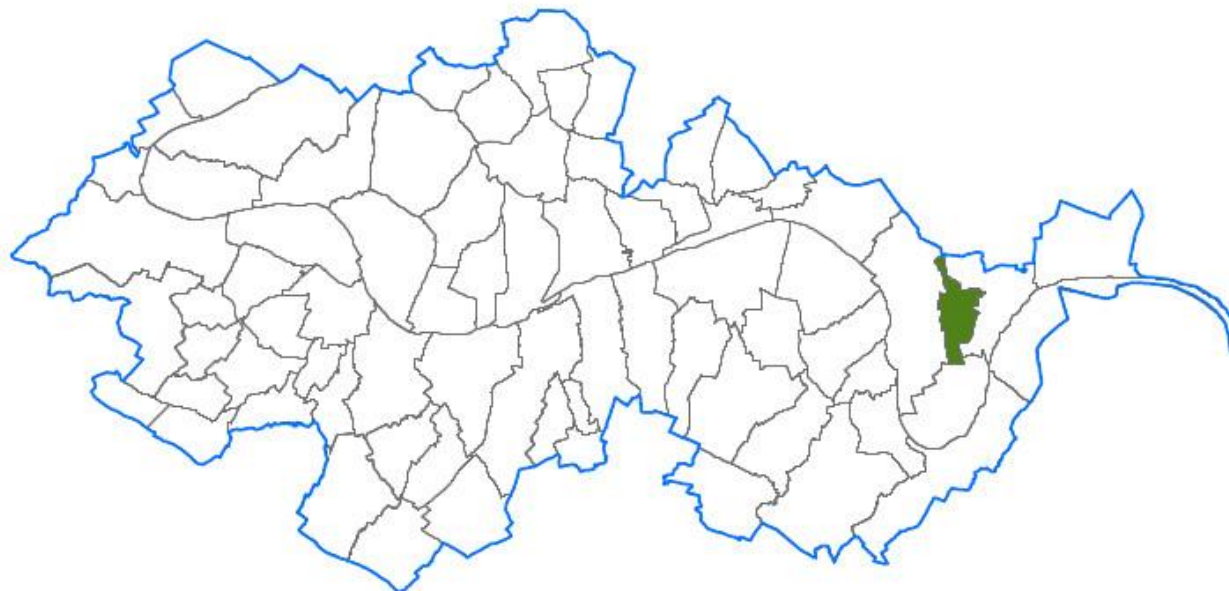
DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Qualité urbaine & architecturale	Les volets en bois originels, l'enduit extérieur, les tuiles sont maintenues et leur teinte conservée, les doubles lucarnes sont conservées.
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : Les clôtures sont constituées de muret en maçonnerie de teinte blanche surélevé soit de grilles en fer forgé doublé de haies ou soit uniquement de haies.



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie & Implantation des constructions	Sont admises :  - l'extension des constructions principales. L'emprise au sol de l'extension est au plus égale soit à 20 m <sup>2</sup> , soit à 20% de celle de la construction existante (à destination d'habitation) à la date d'approbation du PLUi  - la construction d'annexes nouvelles.
Qualité urbaine & architecturale	Les volets en bois originels, l'enduit extérieur, les tuiles sont maintenues et leur teinte conservée, les doubles lucarnes sont conservées.
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : Les clôtures sont constituées de muret en maçonnerie de teinte blanche surélevé soit de grilles en fer forgé doublé de haies ou soit uniquement de haies.



## Chanteloup-les-Vignes



Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

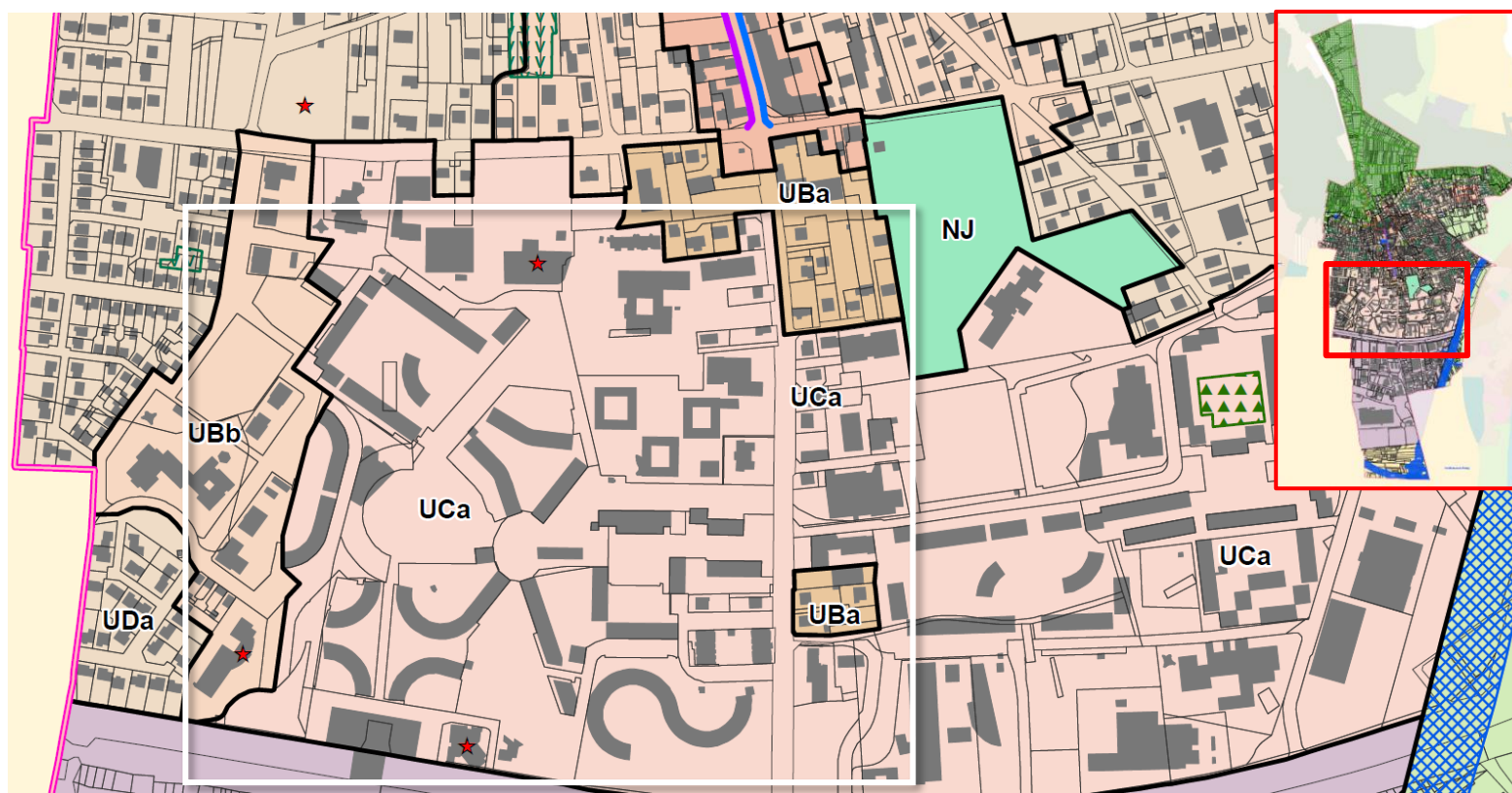


## N°1-CLV – MODIFICATIONS PONCTUELLES DANS LE QUARTIER DE LA NOÉ DE L'OAP DE SECTEUR À ENJEUX MÉTROPOLITAINS N°11



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Chanteloup-les-Vignes
- ▶ **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 2 – OAP de secteurs à enjeux métropolitains

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Chanteloup-les-Vignes

## Contenu de la modification

Le quartier de la Noé est un quartier soutenu par l'État et l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) depuis plusieurs années. L'objectif de l'OAP de secteur à enjeux métropolitain n°11, secteur Dorgelès – Avenue de Poissy, est de poursuivre les dynamiques de restructuration urbaine déjà engagées. Ainsi, l'OAP doit évoluer concernant certaines orientations pour tenir compte de l'évolution du projet : l'organisation viaire, la programmation de l'équipement scolaire et le stationnement.

Plus précisément, l'OAP n'indique aucune orientation en matière de stationnement, c'est donc le règlement qui s'applique en complémentarité : pour Chanteloup-les-Vignes, la norme est de 1,8 places par logement. Compte tenu de la présence de la gare, la modification prévoit de **compléter les modalités de réalisation de stationnement dans l'OAP concernée. Les orientations prévoient une place minimum par logement, localisé de préférence en infrastructure, dans l'emprise des bâtiments.** De même, le projet d'aménagement sur le quartier de la Noé à Chanteloup-les-Vignes, a évolué ; le pôle éducatif devient la cité éducative Simone Veil. La modification **rend compte de ces évolutions** dans l'OAP de secteur à enjeux métropolitains portant sur le secteur Dorgelès – Avenue de Poissy.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

Les ajustements réalisés à l'OAP portent des incidences positives notamment vis-à-vis des usages de l'espace (réduction de la place du stationnement permettant de nouveaux usages) et du développement des mobilités douces. La réalisation privilégiée du stationnement dans l'emprise des bâtiments limite potentiellement l'artificialisation des sols.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

OAP de secteur à enjeux métropolitains n°11 « La Boucle de Chanteloup, Carrières et Triel » - « Le secteur Dorgelès – Avenue de Poissy »

Le projet porté par cette OAP vise à poursuivre les dynamiques de restructuration urbaines enclenchées depuis quelques années sur le secteur. Les axes fondamentaux sont les suivants :

- Redonner au quartier son statut d'entrée de ville
- Révéler l'avenue de Poissy comme axe structurant du projet ;

### APRÈS

OAP de secteur à enjeux métropolitains n°11 « La Boucle de Chanteloup, Carrières et Triel » - « Le secteur Dorgelès – Avenue de Poissy »

Le projet porté par cette OAP vise à poursuivre les dynamiques de restructuration urbaines enclenchées depuis quelques années sur le secteur. Les axes fondamentaux sont les suivants :

- Redonner au quartier son statut d'entrée de ville
- Révéler l'avenue de Poissy comme axe structurant du projet ;

- Réorganiser les équipements scolaires pour la création d'un pôle éducatif (Cité scolaire Dorgelès)

#### Destination générale et programmation

Le projet s'articule autour de plusieurs sous-secteurs avec à l'ouest la réorganisation et la restructuration de la cité scolaire Dorgelès, la mutation du foncier se trouvant autour du parc Champeau et l'amélioration de l'interface entre la RD1 et la ville. La qualité des équipements publics sera à renforcer, ils seront également à restructurer et/ou réorganiser dans le but de mettre à disposition des habitants des équipements adaptés, sécurisés et attractifs tels que la cité scolaire Dorgelès, Victor Hugo, la passerelle des services publics, les collèges. »

#### L'organisation urbaine et la destination des espaces

Le foncier situé le long de l'avenue de Poissy est à valoriser, des logements seront construits sur les terrains mutables ainsi qu'un centre médical intégré dans un programme de logements le long de l'avenue de Poissy.

Les espaces publics situés dans la cité scolaire Dorgelès seront à réaménager afin d'en améliorer la convivialité et la sécurité.

#### L'organisation viaire et les déplacements

L'entrée de ville au sud de Chanteloup-les-Vignes est à traiter sur la partie longeant l'avenue du général Charles de Gaulle afin de pouvoir valoriser l'image de la Noé. La façade urbaine le long de l'avenue du Général Charles de Gaulle est à valoriser en portant une attention particulière à la résidentialisation de la résidence de l'Ellipse et en mettant en valeur l'espace situé entre le bâtiment

- Réorganiser les équipements scolaires ~~pour la création d'un pôle éducatif (Cité scolaire Dorgelès)~~ avec la création de la cité éducative Simone Veil

#### Destination générale et programmation

« Le projet s'articule autour de plusieurs sous-secteurs avec à l'ouest la réorganisation et la restructuration ~~de la cité scolaire Dorgelès des équipements scolaires et~~ la mutation du foncier se trouvant autour du parc Champeau ~~et l'amélioration de l'interface entre la RD1 et la ville.~~ **Sur la partie Sud, le projet de requalification de la RD1 permettra d'apaiser les flux de circulation afin de tendre vers l'aménagement d'un boulevard urbain encourageant les mobilités douces et permettant de renforcer l'attractivité de l'entrée de ville.**

La qualité des équipements publics sera à renforcer, ils seront également à restructurer et/ou réorganiser dans le but de mettre à disposition des habitants des équipements adaptés, sécurisés et attractifs ~~tels que la cité scolaire Dorgelès, Victor Hugo, la passerelle des services publics, les collèges~~ **la cité éducative Simone Veil.**

#### L'organisation urbaine et la destination des espaces

Le foncier situé le long de l'avenue de Poissy est à valoriser, des logements seront construits sur les terrains mutables ainsi qu'un centre médical intégré dans un programme de logements le long de l'avenue de Poissy.

Les espaces publics situés ~~dans la cité scolaire Dorgelès aux abords de la cité éducative Simone Veil~~ seront à réaménager afin d'en améliorer la convivialité et la sécurité.

de l'Ellipse et l'avenue du général Charles de Gaulle. L'aménagement d'un espace public de qualité faisant le lien entre l'avenue de Poissy et la gare constitue un enjeu majeur de valorisation de l'entrée du quartier.

Traiter qualitativement les interfaces entre la RD1 et la ville : traitement qualitatif et paysager des espaces publics et espaces de transition entre la RD1 et les résidences situées au nord de la voie.

### L'organisation viaire et les déplacements

L'entrée de ville au sud de Chanteloup-les-Vignes est à traiter sur la partie longeant l'avenue du général Charles de Gaulle afin de pouvoir valoriser l'image de la Noé. La façade urbaine le long de l'avenue du Général Charles de Gaulle est à valoriser en portant une attention particulière à la résidentialisation de la résidence de l'Ellipse et en mettant en valeur l'espace situé entre le bâtiment de l'Ellipse et l'avenue du général Charles de Gaulle. L'aménagement d'un espace public de qualité faisant le lien entre l'avenue de Poissy et la gare constitue un enjeu majeur de valorisation de l'entrée du quartier.

**Compte tenu de la présence de la gare dans le quartier, l'ensemble des constructions à usage d'habitation pourront bénéficier d'une place minimum de stationnement par logement localisé de préférence en infrastructure, dans l'emprise des bâtiments.**

Traiter qualitativement les interfaces entre la RD1 et la ville : traitement qualitatif et paysager des espaces publics et espaces de transition entre la RD1 et les résidences situées au nord de la voie.

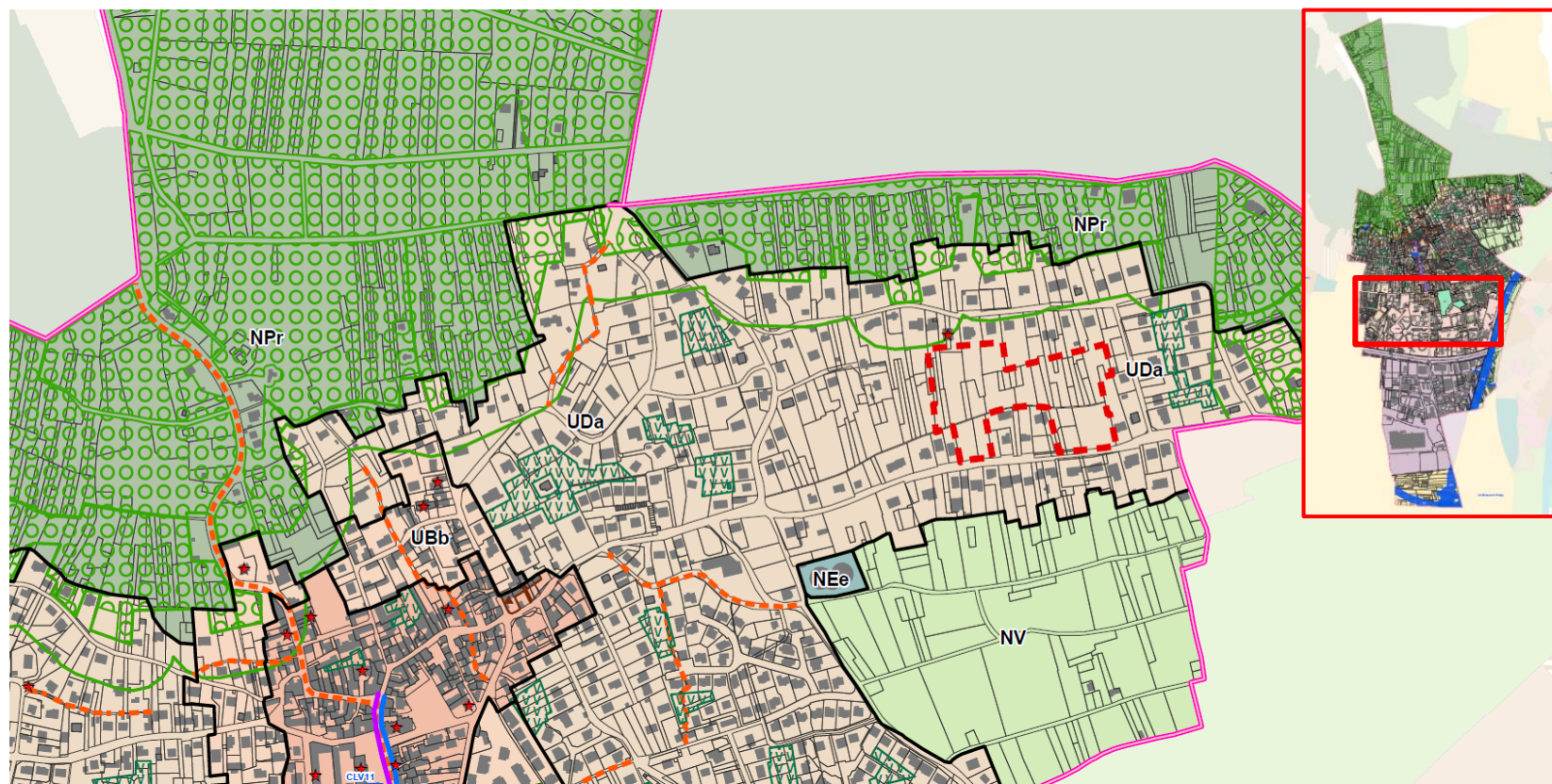


## N°2-CLV – AJOUT D'UN CŒUR D'ÎLOT (CIL) RUE DES CHARIOTS



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Chanteloup-les-Vignes
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

### Localisation de la modification





## Contenu de la modification

Un ensemble de terrain situé rue des Chariots est classé en zone UDa. Les fonds de terrains sont largement végétalisés (arbres, arbustes...). Leur qualité présente un **intérêt paysager** qu'il convient de préserver grâce à des cœurs d'îlots (CIL). L'ajout d'un cœur d'îlot identifié graphiquement présente un **intérêt écologique** puisqu'il sert d'espace relais pour la faune. Il pourra également jouer un rôle en matière de lutte contre les îlots de chaleur, en préservant des espaces végétalisés dans le tissu urbain constitué. Ainsi, dans un objectif de renforcement de la trame verte urbaine, la modification **ajoute un cœur d'îlot (CIL) identifié graphiquement sur le plan de zonage communal**.

Les cœurs d'îlots correspondent, généralement, à la confluence de fonds de jardins dans les quartiers pavillonnaires.

Comme indiqué dans le chapitre 3.2.3 de la partie 1 du règlement, les cœurs d'îlots identifiés au titre de la trame verte urbaine font l'objet de dispositions spécifiques qui encadrent certains aménagements sous des conditions précises :

- une reconfiguration de l'espace est possible en conservant une surface végétalisée identique en continuité avec les compositions végétales environnantes ;
- des cheminements doux, des places de stationnement, des piscines et des constructions annexes peuvent y être réalisés dès lors que 60% de l'espace demeurent végétalisés.

En outre, dans les cœurs d'îlots comme dans les lisières, est autorisée l'extension limitée des constructions existantes à destination d'habitation principale. Toutefois, dans les lisières de jardin, une extension ne doit pas être réalisée vers la limite extérieure de la lisière (en général le fond de terrain) afin que le rôle de transition de la lisière ne s'en trouve pas altéré.

Tous les aménagements, installations, constructions, clôtures, coupes et abattages d'arbres, non soumis à permis de construire, font l'objet d'une déclaration préalable en application des articles L.421-4, R.151-43, R.421-12, R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.



*Les images sont extraites de Google Maps et du module Google Street View*

## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en ajoutant une nouvelle protection des espaces végétalisés en cœurs d'îlots, renforçant ainsi le déploiement des outils préservant la trame verte urbaine.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune





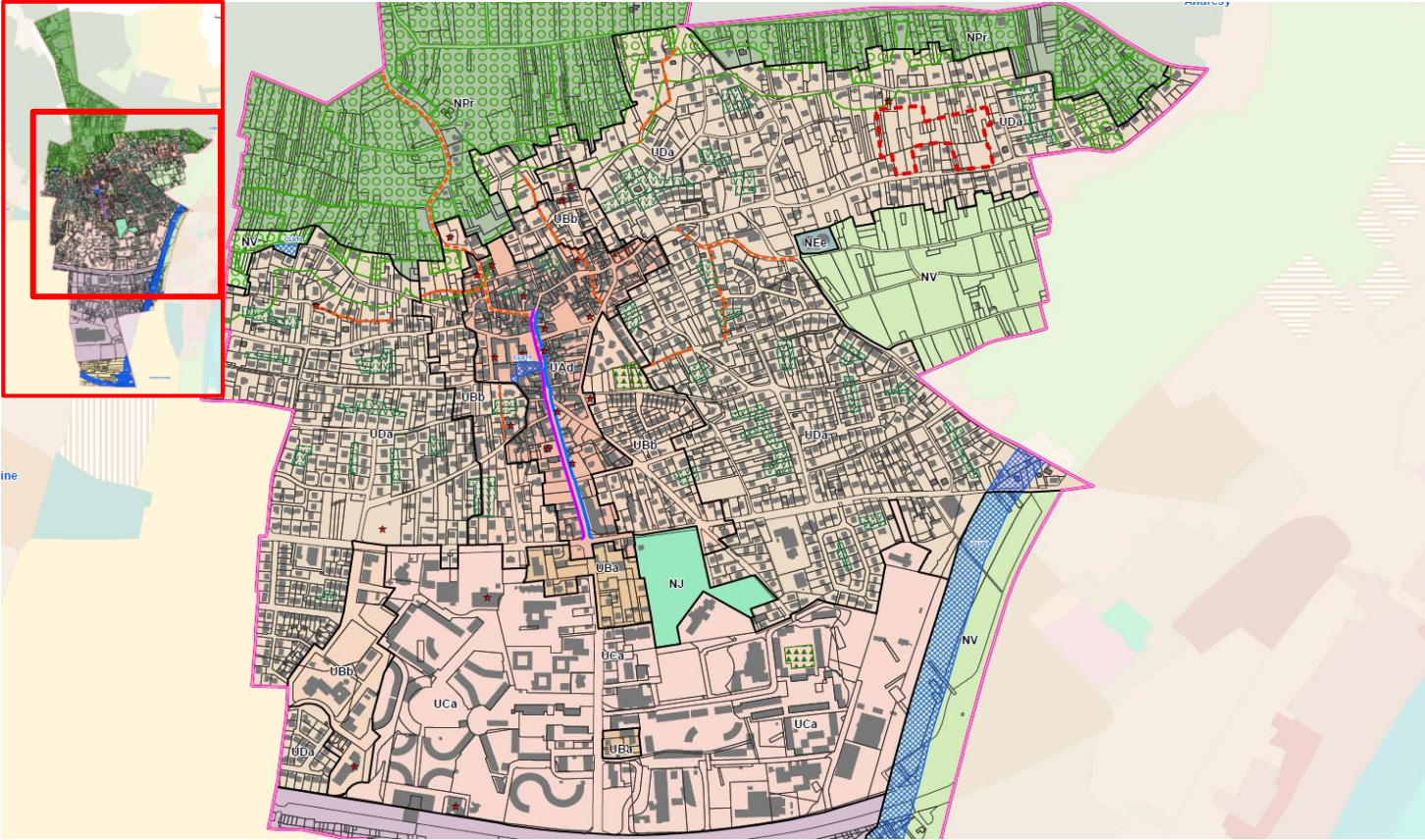




# N°3-CLV – AJOUTS D'ARBRES REMARQUABLES SUR LA COMMUNE

- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Chanteloup-les-Vignes
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

## Localisation de la modification



Extrait du plan de zonage de la commune de Chanteloup-les-Vignes

## Contenu de la modification

Dans un **objectif de préservation de la biodiversité urbaine et du maintien de la qualité du cadre de vie**, il est apparu nécessaire de compléter la liste des arbres remarquables de la commune de Chanteloup-les-Vignes. Plusieurs arbres sont ajoutés au regard de leur essence, leur qualité paysagère ou leur âge. La modification identifie donc **ces arbres au plan de zonage de la commune en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**.

Les arbres et les continuités paysagères identifiés aux plans de zonage en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont préservés. Le chapitre 3.2.3.4 de la partie 1 du règlement prévoit que toute construction ou travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur préservation. Leur abattage ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire. Un abattage ponctuel peut être admis dès qu'il s'agit de créer un accès à un terrain qui ne dispose d'aucun autre accès direct ou autre localisation qui éviterait cet abattage ponctuel. Dans ce cas, la largeur de l'accès doit être strictement limitée aux besoins fonctionnels de l'aménagement ou de la construction projetée. Leur abattage doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

À noter, que l'ensemble des arbres remarquables ajoutés dans le cadre de cette modification est présenté dans l'annexe sur l'identification des arbres remarquables.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

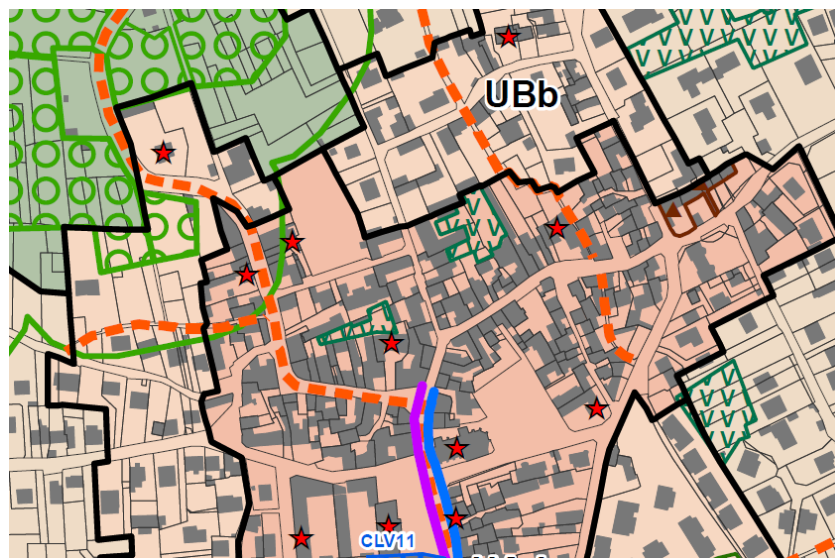
L'ajout d'arbres remarquables porte des incidences positives, d'un point de vue écologique, mais aussi paysager : ces sujets représentent des points d'appui majeurs à la qualité des ambiances urbaines.



# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

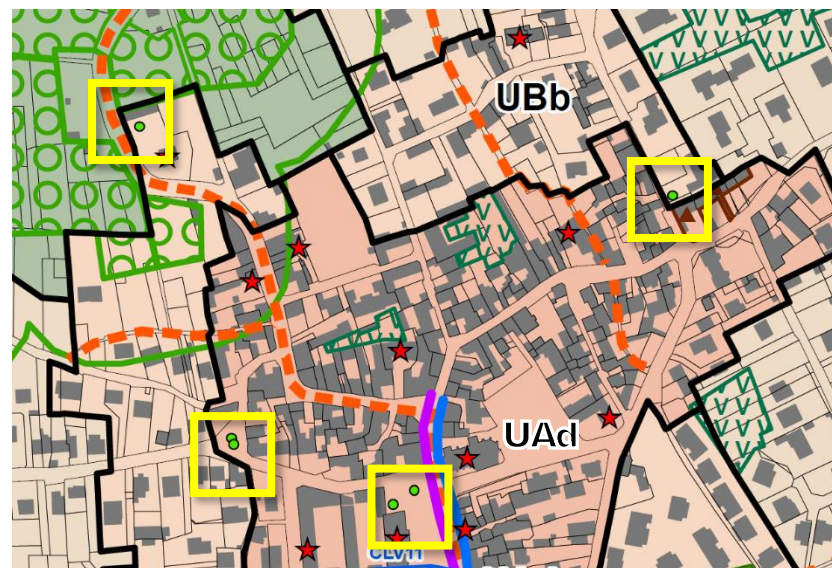
AVANT

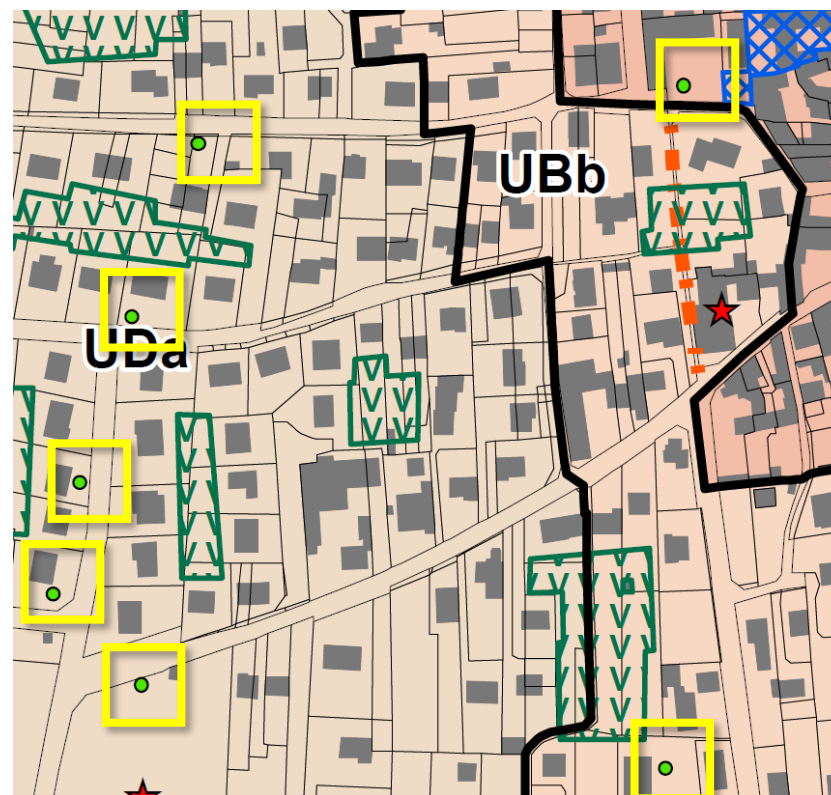
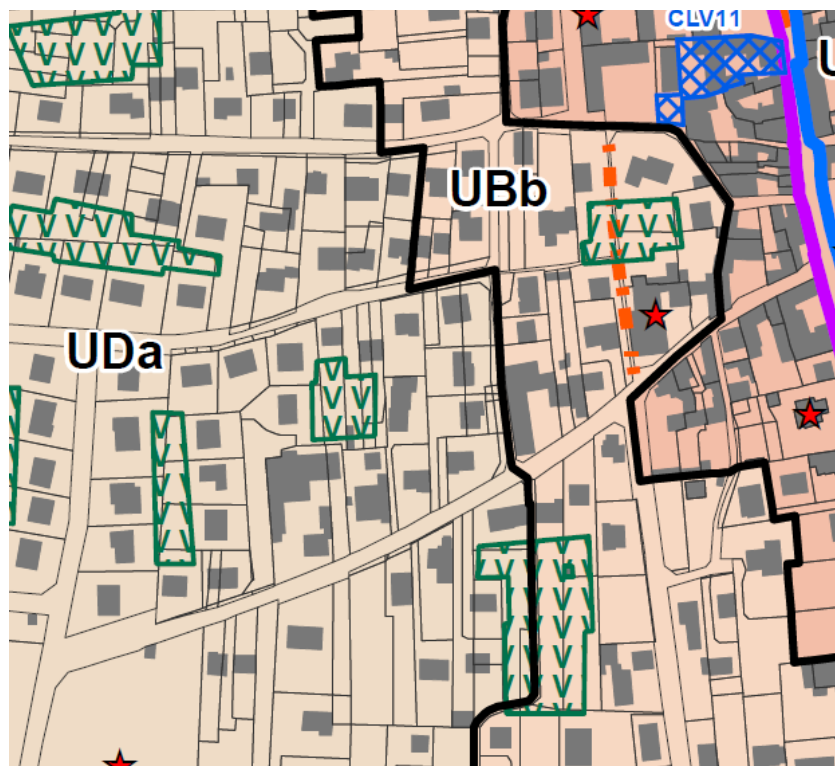
Plan de zonage de la commune

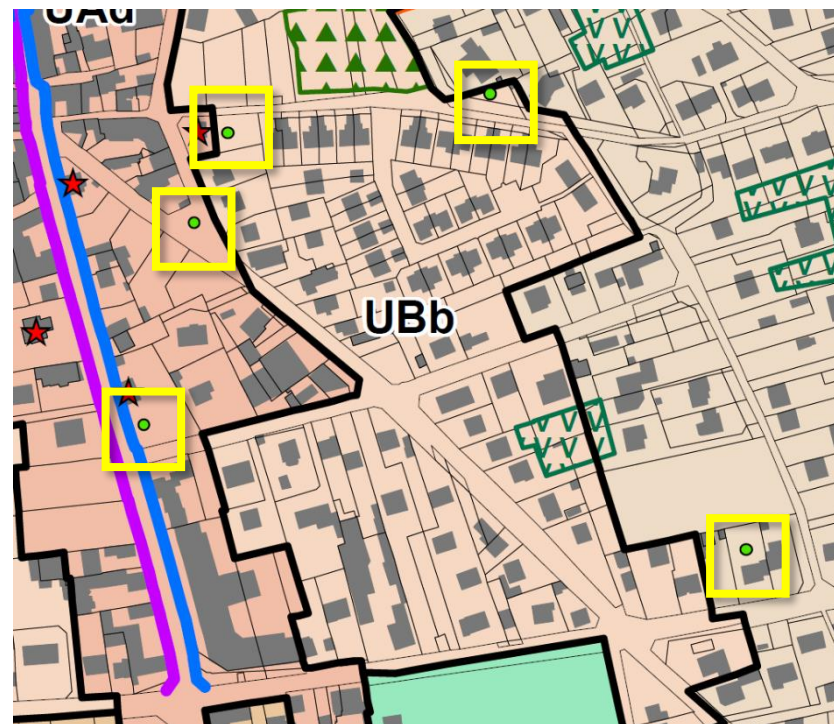
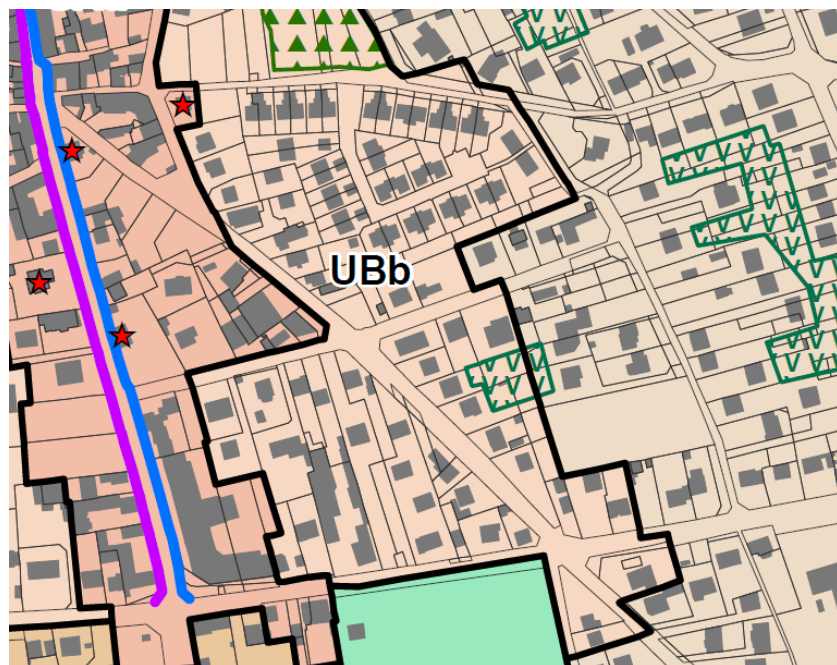


APRÈS

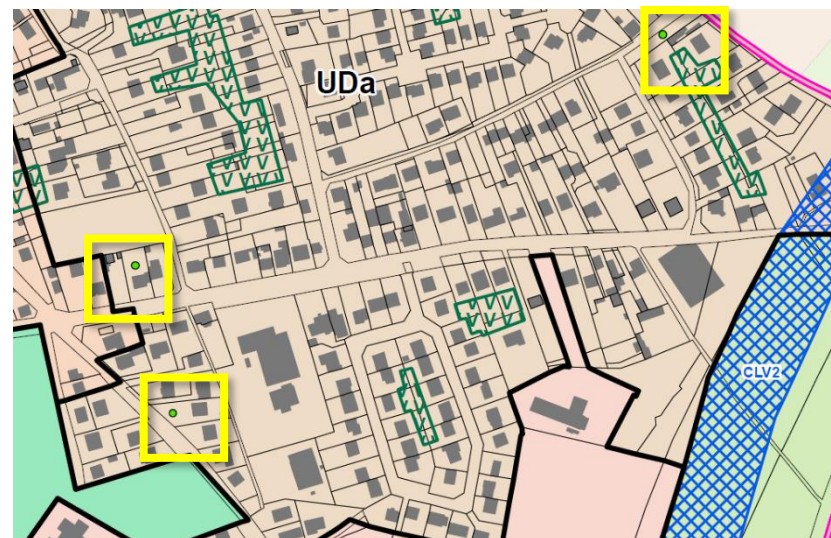
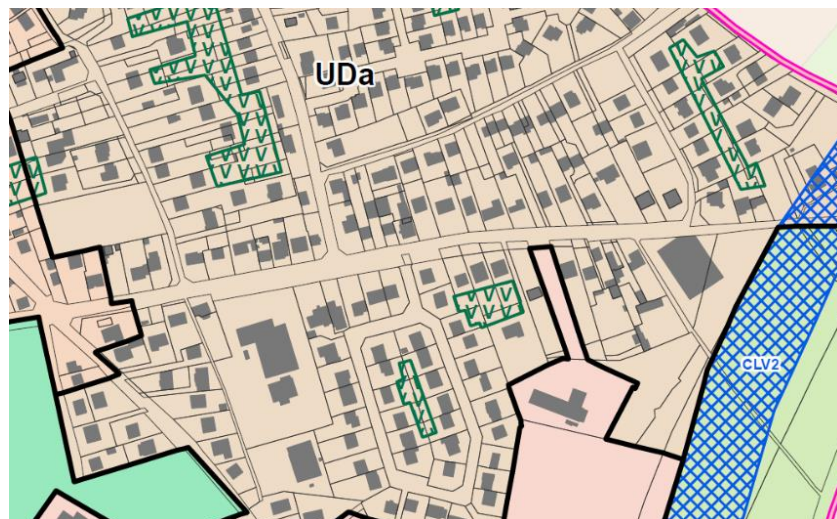
Plan de zonage de la commune

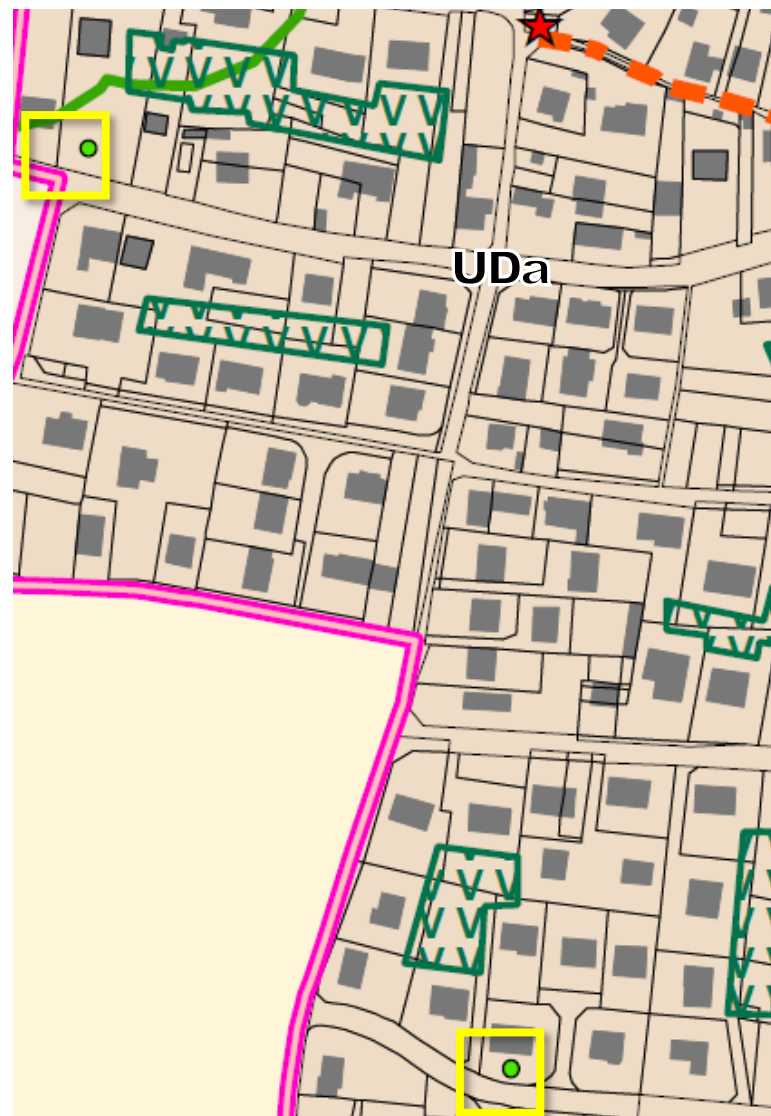
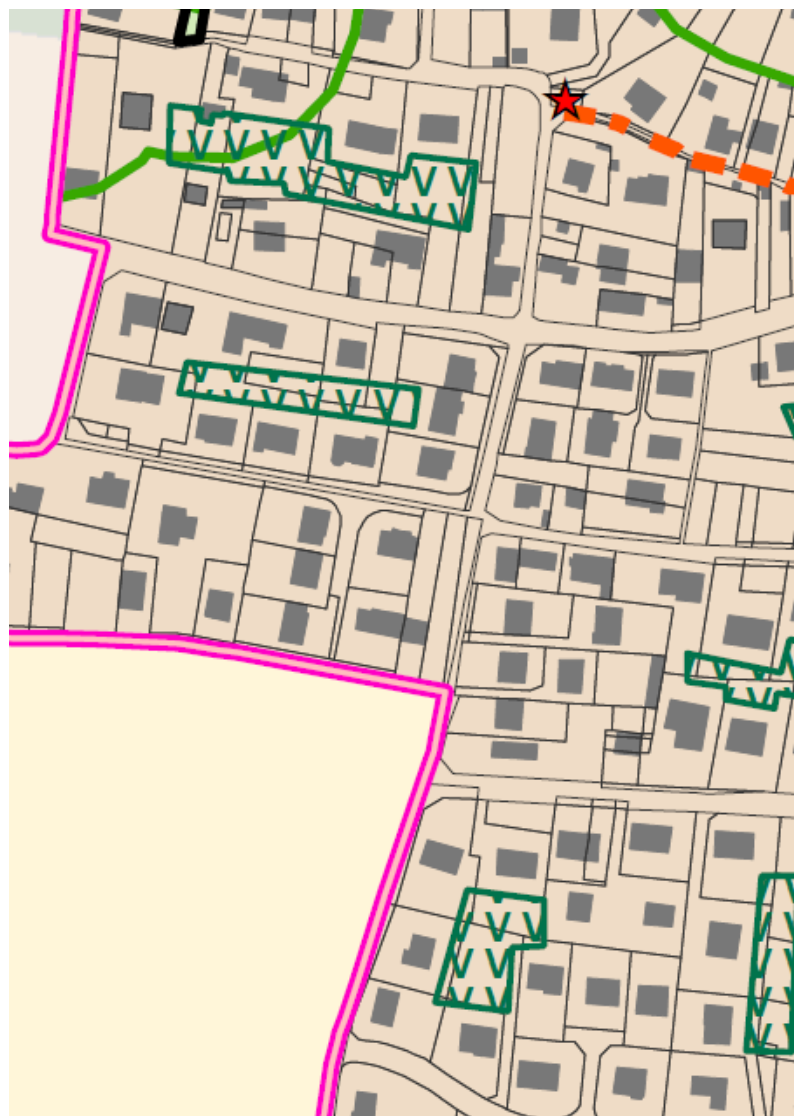




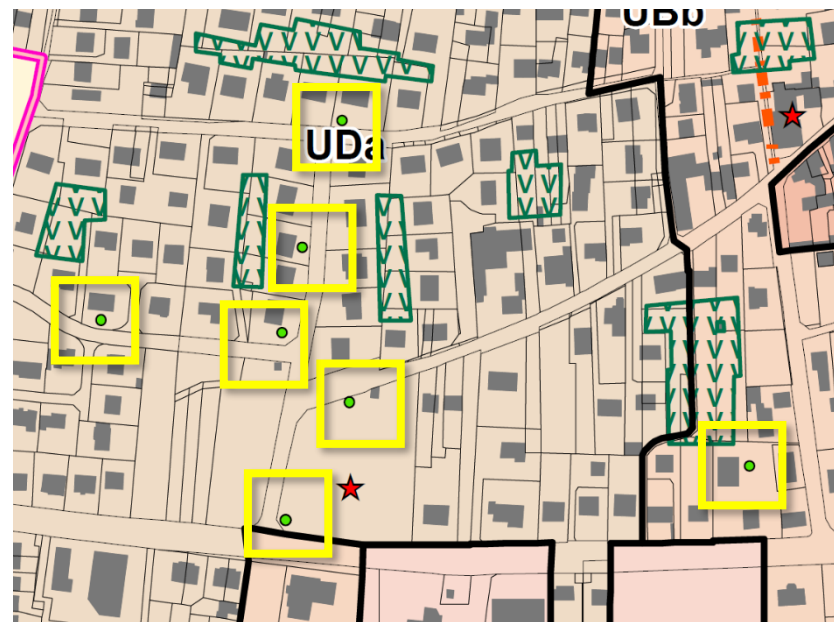
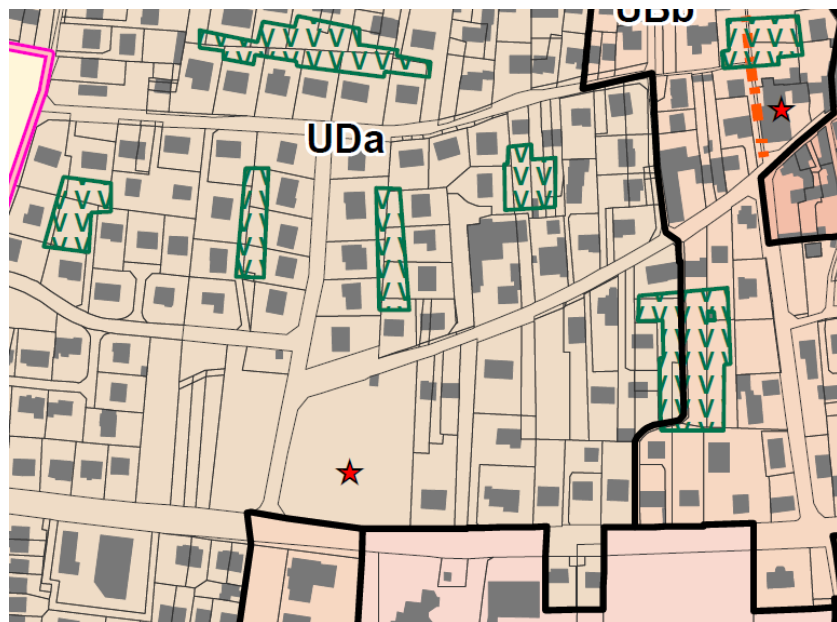


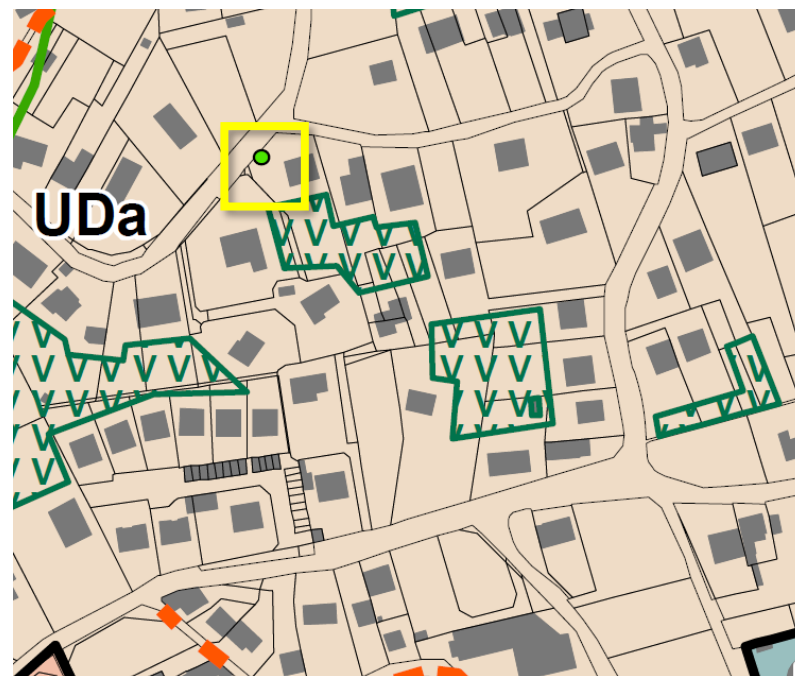
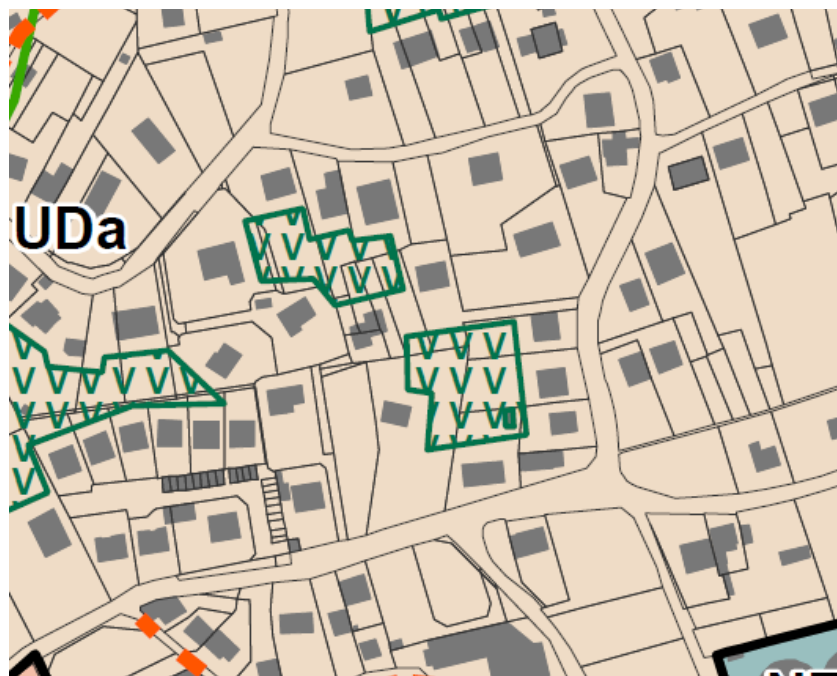


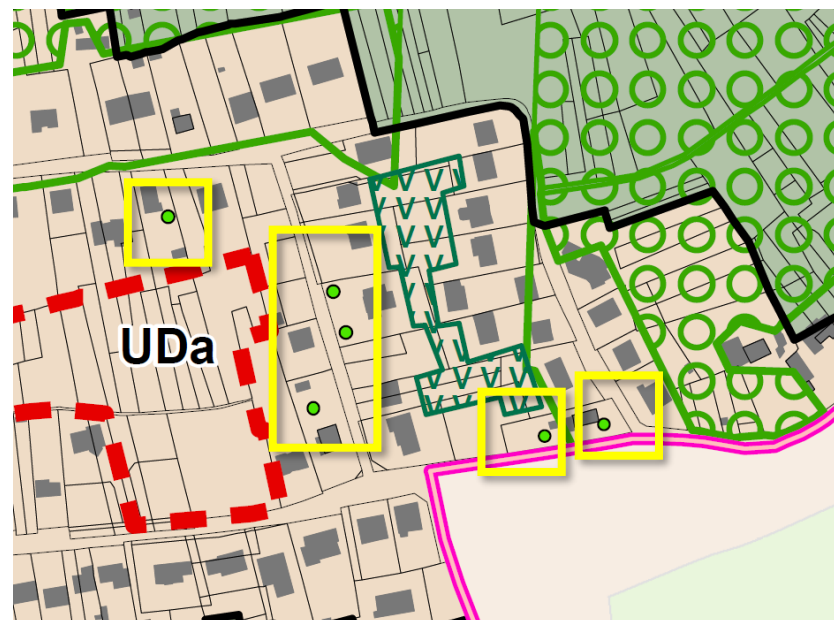
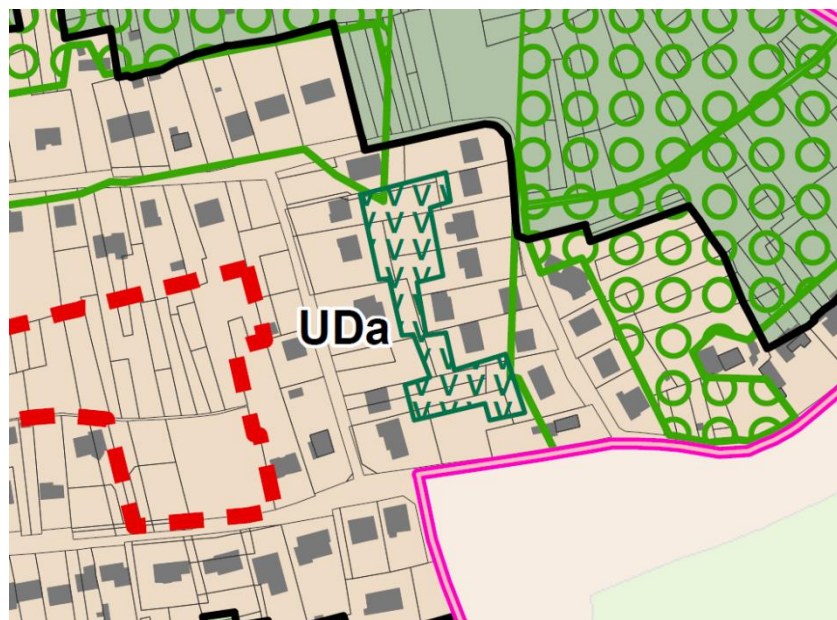








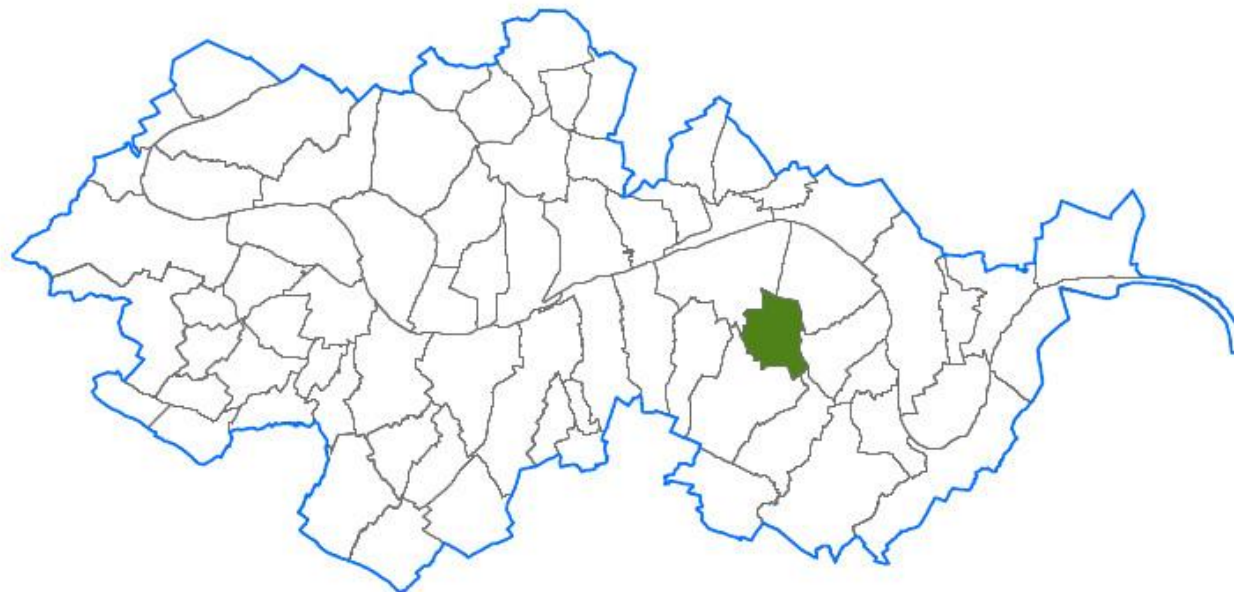








## Chapet



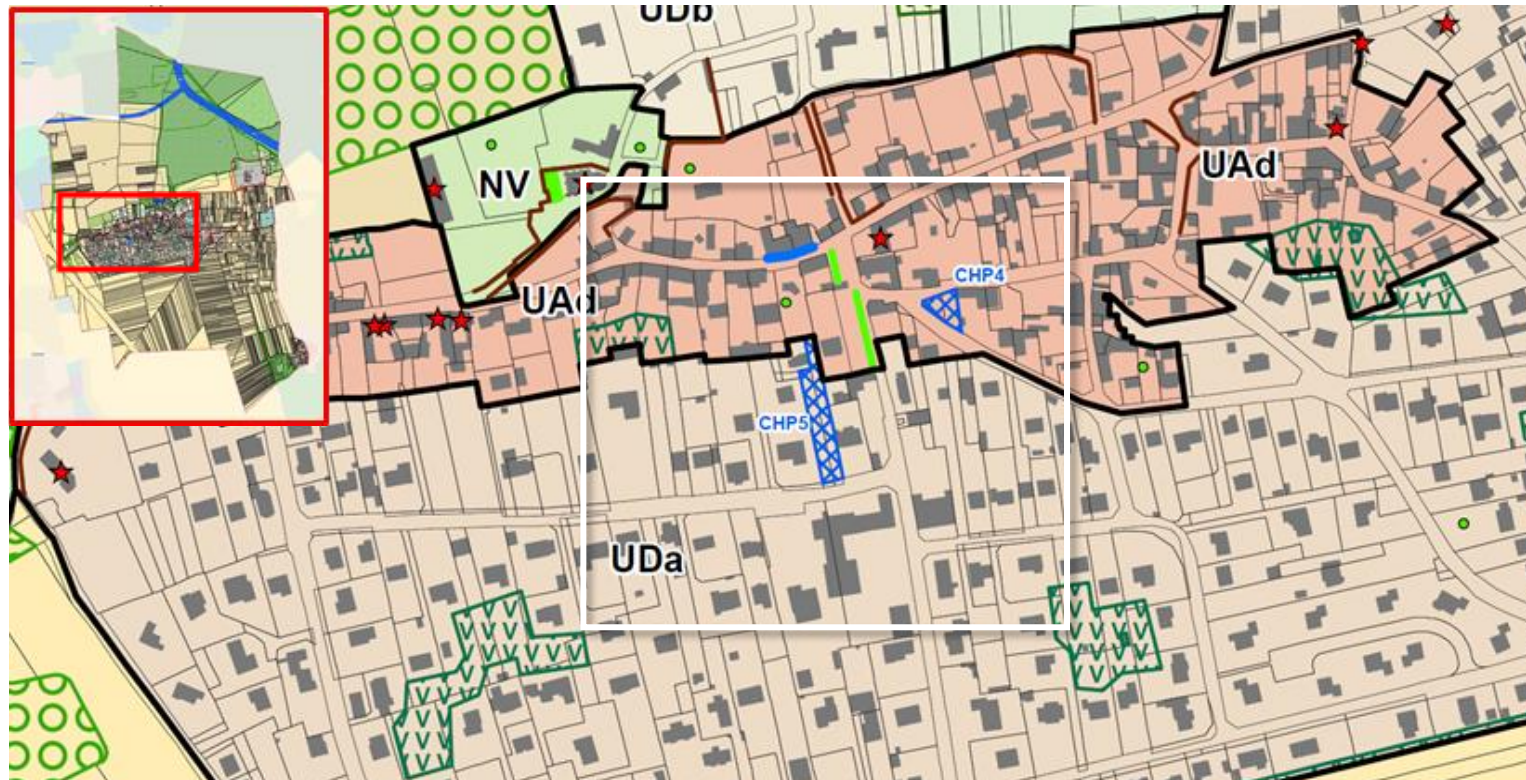
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.



## N°1-CHP – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « CHP5 » SIS SUR LES TERRAINS RUE DU PAVILLON

- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Chapet
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacement réservés et servitudes de localisation)  
IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Chapet

## Contenu de la modification

L'emplacement réservé « CHP5 » identifié au cadastre sur les parcelles AA 119 et AA 120 était prévu pour un **projet de réalisation de places de stationnement**. En raison de **l'abandon du projet** sur cet espace, l'emplacement réservé n'a plus de raison d'être maintenu. Il s'agit donc de modifier le plan de zonage de la commune ainsi que le tableau des emplacements réservés annexé au règlement et d'y supprimer l'emplacement réservé « CHP5 ».

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrain sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

La suppression de l'emplacement réservé en milieu urbain ne porte pas d'effet majeur.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

Tableau des emplacements réservés

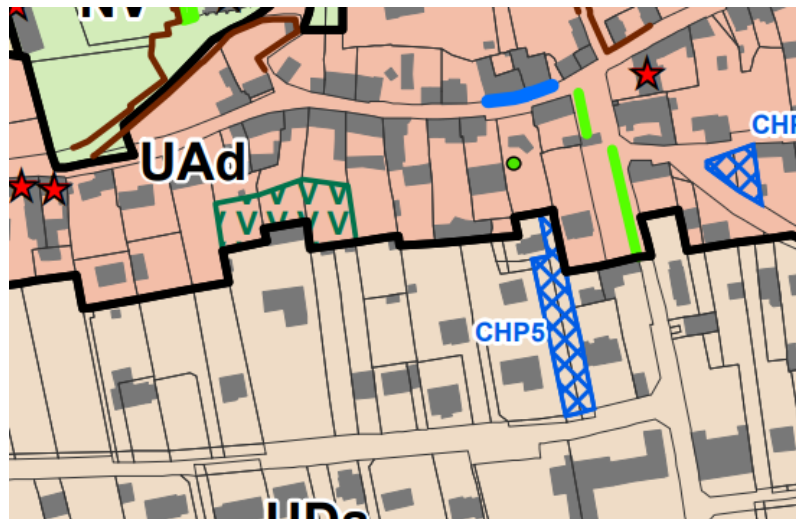
Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
CHP1	CHAPET	Voirie - Projet Transport	Contournement Est des Mureaux	29462 m <sup>2</sup>	Département
CHP4	CHAPET	Equipement public	Création d'un espace public, de stationnement et élargissement de voirie	275 m <sup>2</sup>	Commune
CHP5	CHAPET	Stationnement	Création de places de stationnement	868 m <sup>2</sup>	Commune
CHP6	CHAPET	Voirie - Projet Transport	Déviations RD154	74841 m <sup>2</sup>	Département
CHP7	CHAPET	Réseaux - Assainissement	Création d'un bassin de retenue des eaux	2763 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

### APRÈS

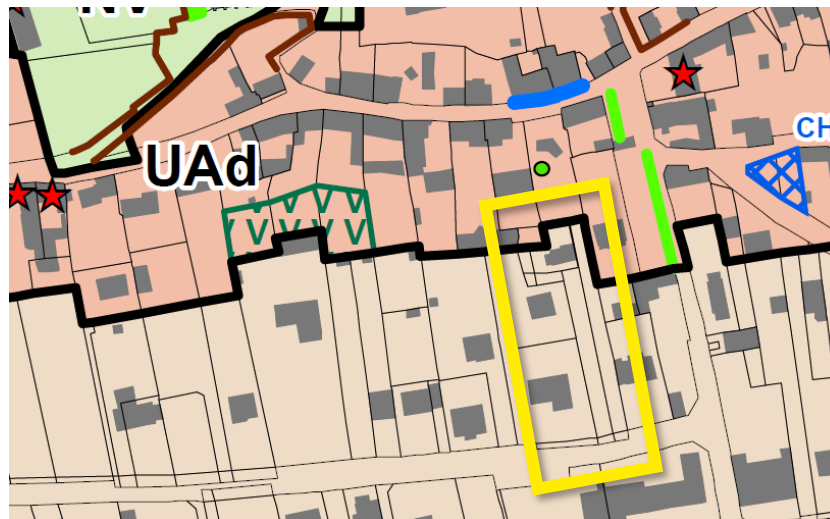
Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
CHP1	CHAPET	Voirie - Projet Transport	Contournement Est des Mureaux	29462 m <sup>2</sup>	Département
CHP4	CHAPET	Equipement public	Création d'un espace public, de stationnement et élargissement de voirie	275 m <sup>2</sup>	Commune
CHP5	CHAPET	Stationnement	Création de places de stationnement	868 m <sup>2</sup>	Commune
CHP6	CHAPET	Voirie - Projet Transport	Déviations RD154	74841 m <sup>2</sup>	Département
CHP7	CHAPET	Réseaux - Assainissement	Création d'un bassin de retenue des eaux	2763 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune





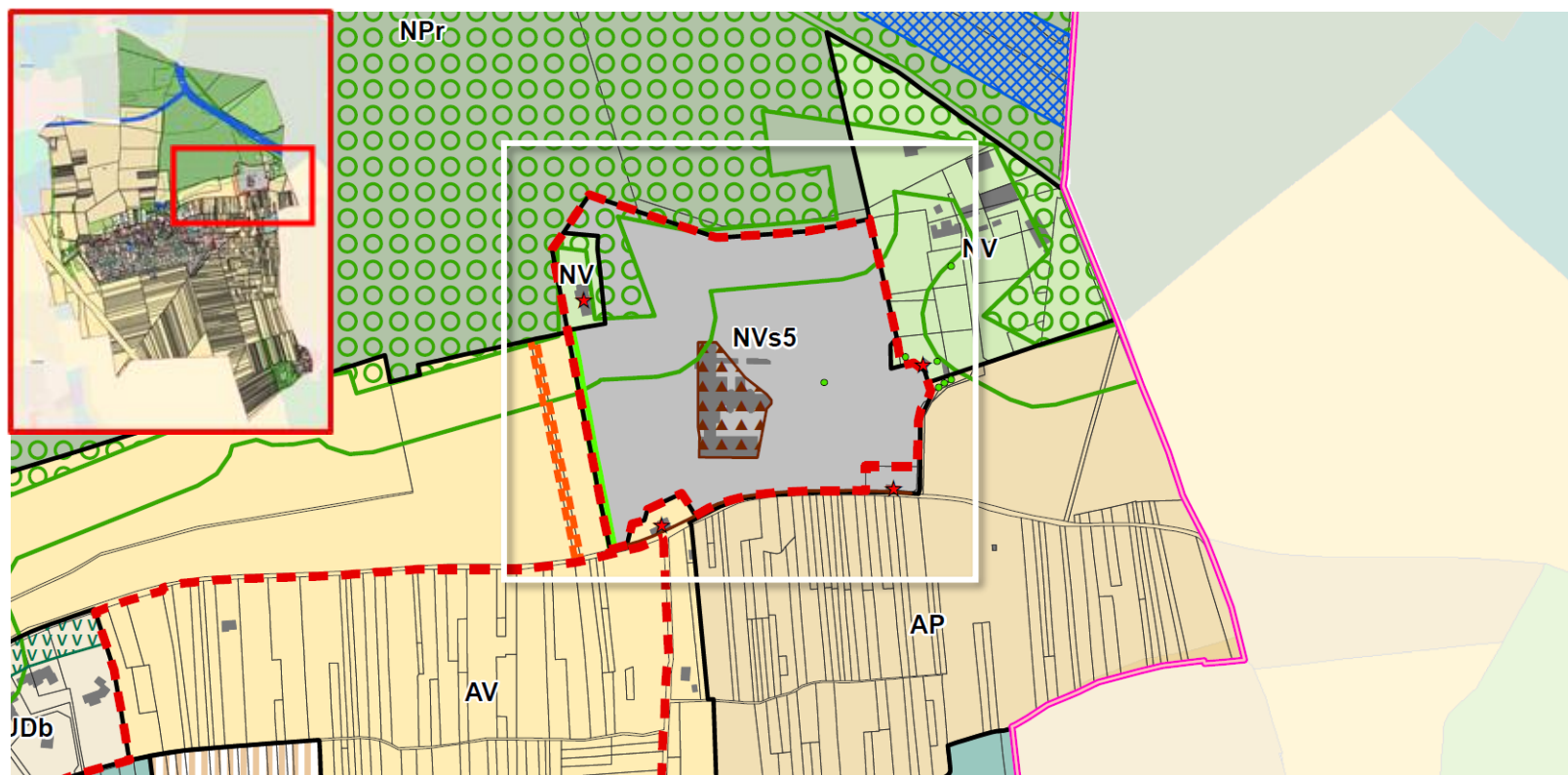


## N°2-CHP – CHANGEMENT DE DESTINATION SUR LE SITE DE L'ANCIENNE CLINIQUE DE BAZINCOURT



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Chapet
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Chapet

## Contenu de la modification

Le secteur classé en NVs5 situé sur la commune de Chapet est une **zone principalement naturelle** correspondant à des propriétés dont la vocation est d'accueillir des **constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités médicales ou paramédicales** en cohérence avec les orientations de l'OAP de secteur à échelle communale. Ce secteur recouvre le site de l'ancienne clinique de Bazincourt. Le site est vide d'occupation. Le château et les constructions en extension sont également identifiés au PLUi approuvé en tant qu'ensemble bâti remarquable.

Afin de **permettre une reconversion et une valorisation du bâti**, un **changement de destination** est ajouté dans le cadre de la présente modification sur l'ensemble des constructions existantes. Cet ajout graphique sur le plan de zonage permettra aux constructions et notamment au château d'accueillir une destination différente de celle existante, tout en s'inscrivant dans une **logique de lutte contre l'artificialisation des sols**.

Cette modification n'a pas pour objet d'augmenter la constructibilité en zone NV. Il est rappelé que le changement de destination admis en zone naturelle est conditionné par le règlement de la zone naturelle (NV). De plus, le changement de destination ne dispense pas au stade du permis de construire d'être soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Ainsi, il est **ajouté un changement de destination** au plan de zonage communal sur **l'ensemble des constructions existantes situé dans le secteur NVs5**.

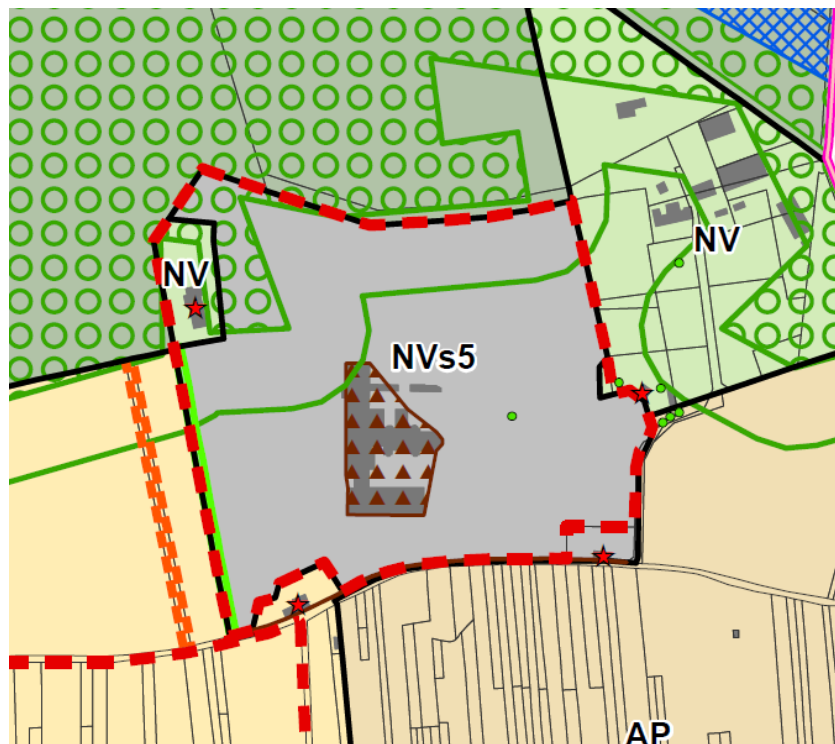
## Synthèse des incidences sur l'environnement

Le changement de destination possible n'entraîne pas d'incidence majeure dans ce site déjà bâti et vise principalement la possibilité d'une reconversion des locaux existants et une mise en valeur patrimoniale, le règlement de zone prévoyant les conditions d'admission des changements de destination en lien avec sa localisation dans un environnement à dominante naturelle de la zone.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune

