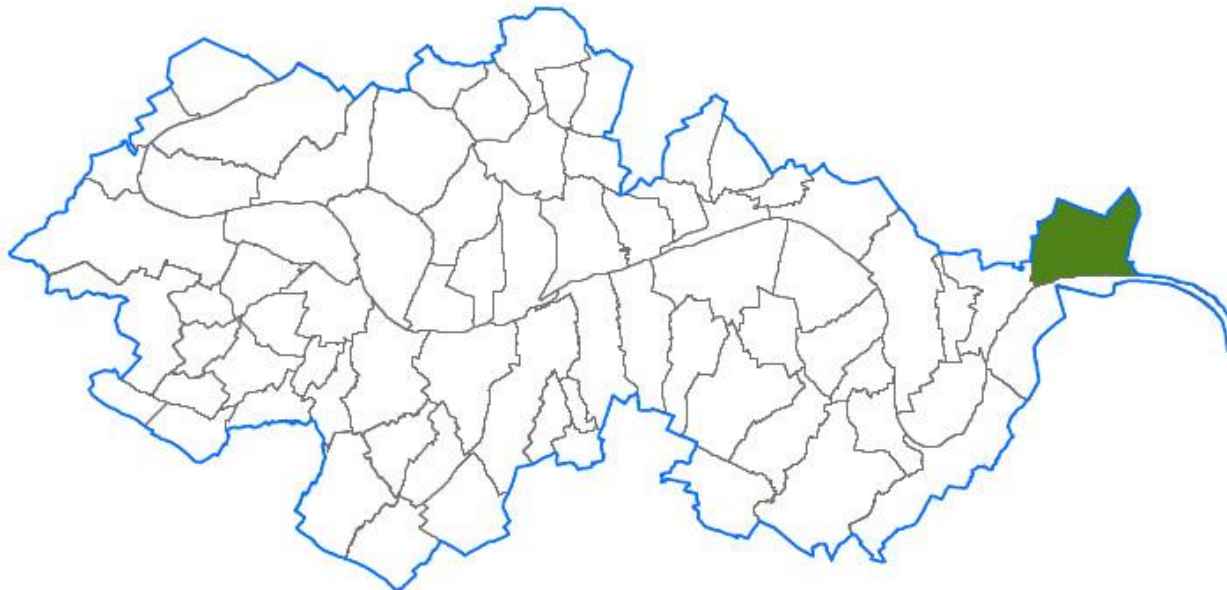


## Conflans-Sainte-Honorine



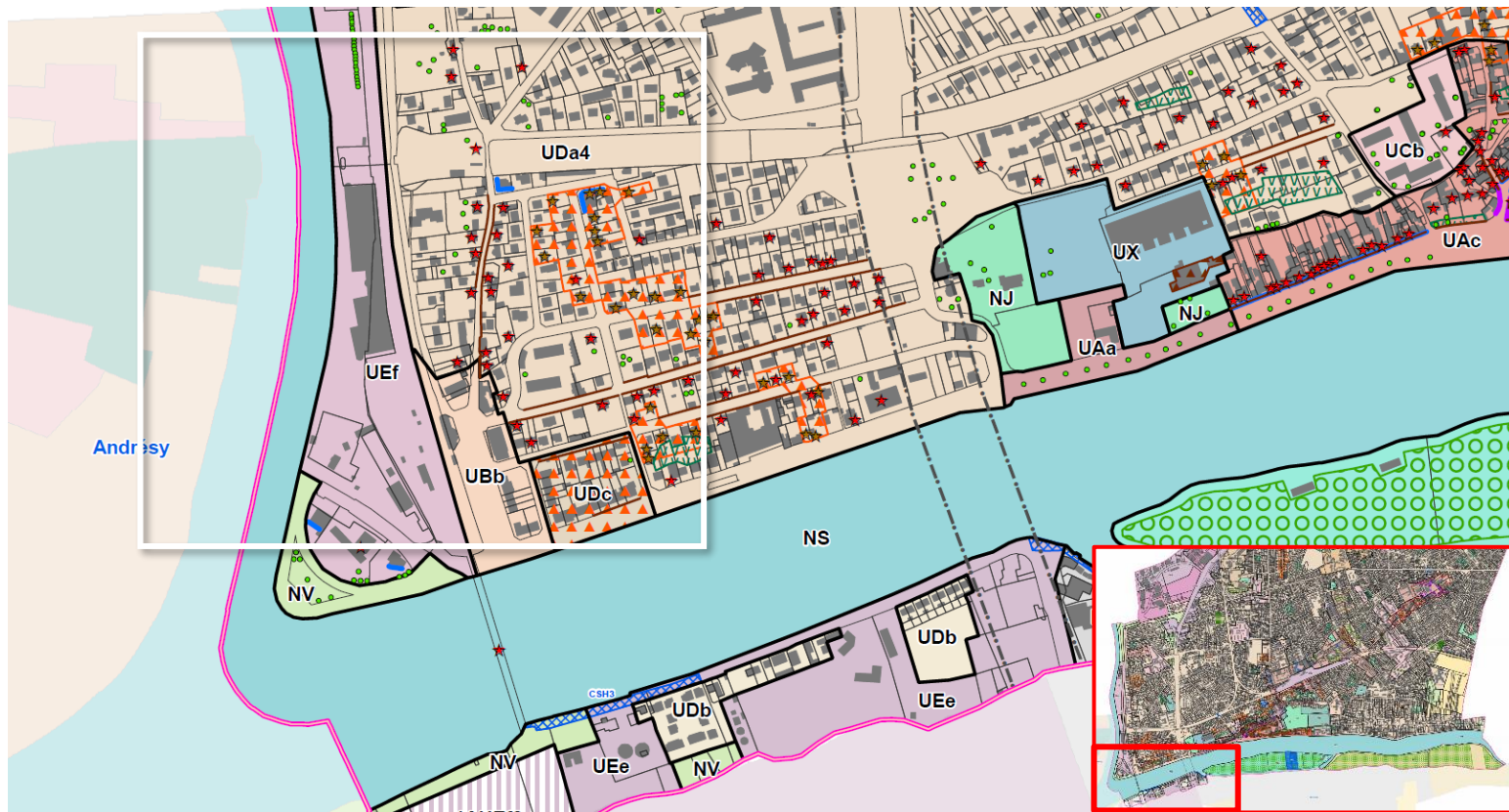
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.



## N°1-CSH – CORRECTION DU PÉRIMÈTRE DES 500 MÈTRES TRONQUÉ DE LA GARE DE CONFLANS-FIN-D'OISE

- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Conflans-Sainte-Honorine
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes

### Localisation de la modification



## Contenu de la modification

La partie 1 du règlement prévoit des dispositions particulières, notamment en matière de stationnement dans les périmètres des 500 mètres autour des gares du territoire communautaire. Ces périmètres sont identifiés en annexe de la partie 1 du règlement « Définitions et dispositions communes ».

Pour la gare de **Conflans-Fin-d'Oise**, ce **périmètre est tronqué** sur la partie nord. La modification a pour objet de corriger cette erreur matérielle et de **faire apparaître l'ensemble du cercle de 500m autour de la gare de Conflans-Fin-d'Oise**, pour une bonne application du règlement.

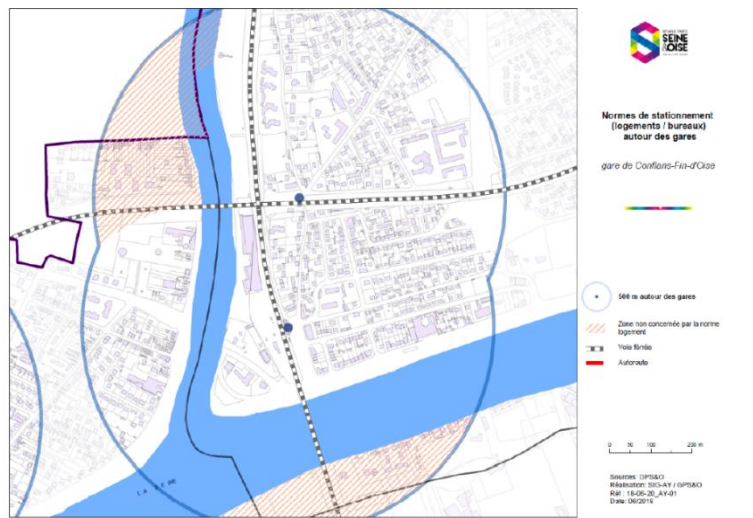
## Synthèse des incidences sur l'environnement

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

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

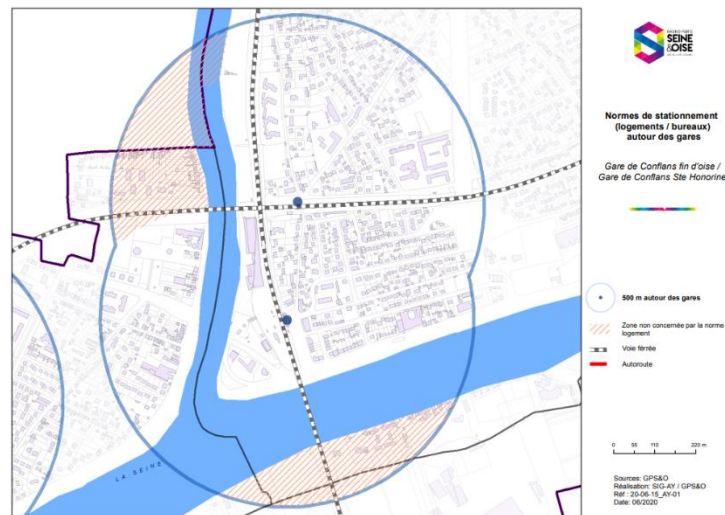
AVANT

Annexe 2 : Périmètres de 500m autour des gares



APRÈS

Annexe 2 : Périmètres de 500m autour des gares

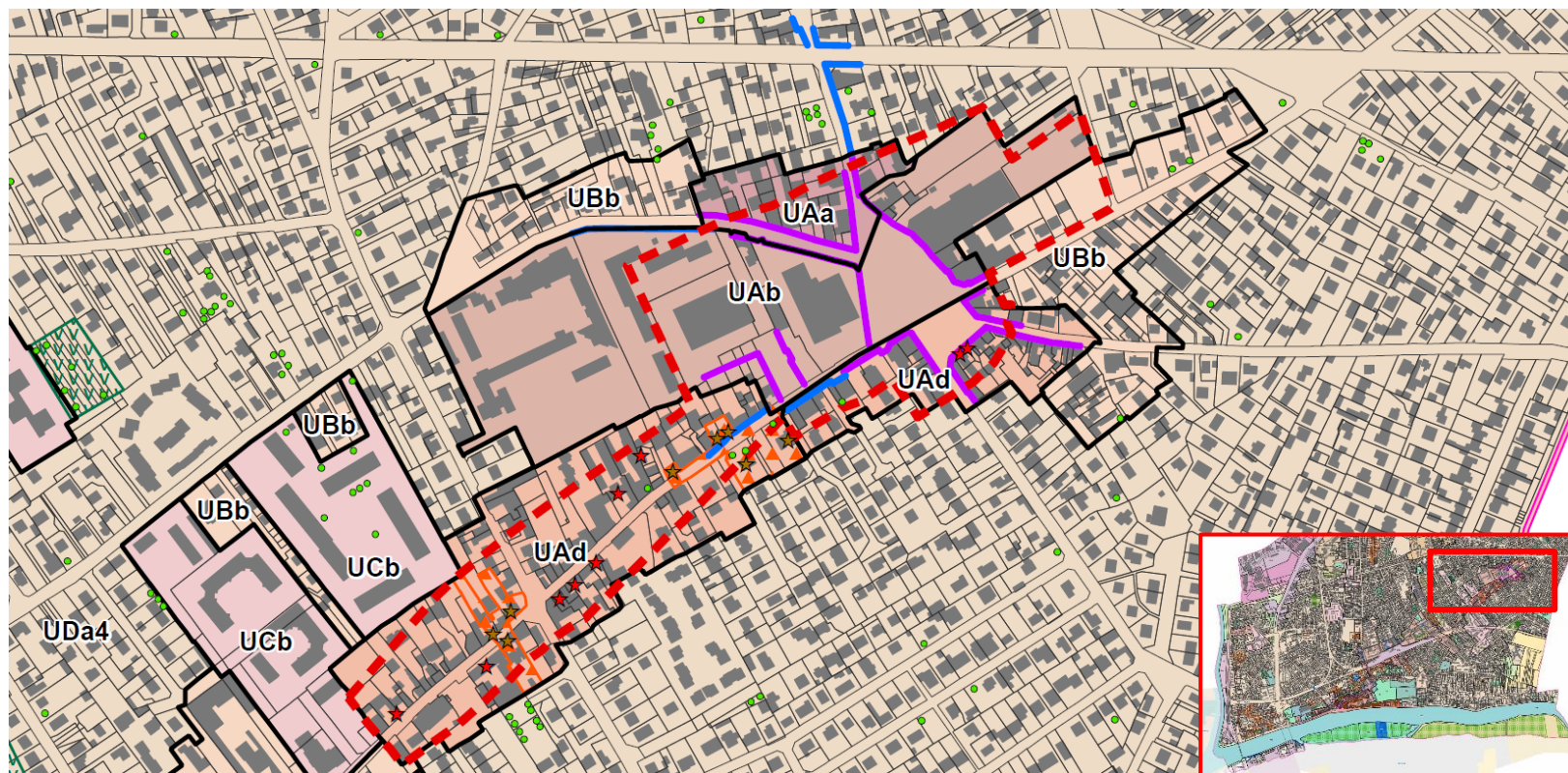


## N°2-CSH – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CHENNEVIÈRES »



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Conflans-Sainte-Honorine
- ▶ **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale  
IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Conflans-Sainte-Honorine

## Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Chennevières » est située sur la deuxième centralité du territoire de la commune. L'objectif de cette OAP est double : préserver le hameau de Chennevières et conforter l'activité économique autour de la place de la Liberté. **Plusieurs ajustements sont prévus sur cette OAP afin de répondre à ces objectifs.**

Dans un premier temps, il est nécessaire de revoir le périmètre de l'OAP pour y intégrer l'ensemble de la nouvelle centralité et la partie est du hameau des Chennevières. L'objectif est d'afficher des orientations communes sur l'ensemble du secteur, en cohérence avec l'ensemble de l'OAP. **La modification étend le périmètre de l'OAP** en ce sens.

Dans un second temps, dans un double objectif de maintien de la dynamique de renouvellement urbain, compte tenu de la vétusté du front bâti, et de maîtrise de l'implantation des bâtiments par rapport à la voie, **une orientation graphique est ajoutée. Celle-ci prévoit, dans la partie est du hameau des Chennevières nouvellement intégrée, le recul des constructions par rapport à la voie.**

*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.*

*Nota bene : la modification générale acte des changements de zonage sur le secteur des Chennevières (se reporter à la fiche N°3-CSH).*

*L'évolution de ce sujet procède de l'avis émis par la commune de Conflans-Sainte-Honorine. Une erreur matérielle sur le schéma de l'OAP s'est produite. En effet, l'objectif de l'extension de cette OAP vise à encadrer davantage tout nouveau projet en imposant un recul de constructions. L'extension à l'est avait été caractérisée en tant que « centralité urbaine à renforcer », toutefois, il s'agit d'une erreur matérielle, puisque non demandée par la commune de Conflans-Sainte-Honorine. Par conséquent, le schéma de l'OAP de secteur à échelle communale « Chennevières » est modifié.*

*Le figuré pour imposer un recul de constructions par rapport à la voie est quant à lui maintenu. S'agissant de rectifier une erreur matérielle, cette demande 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.*

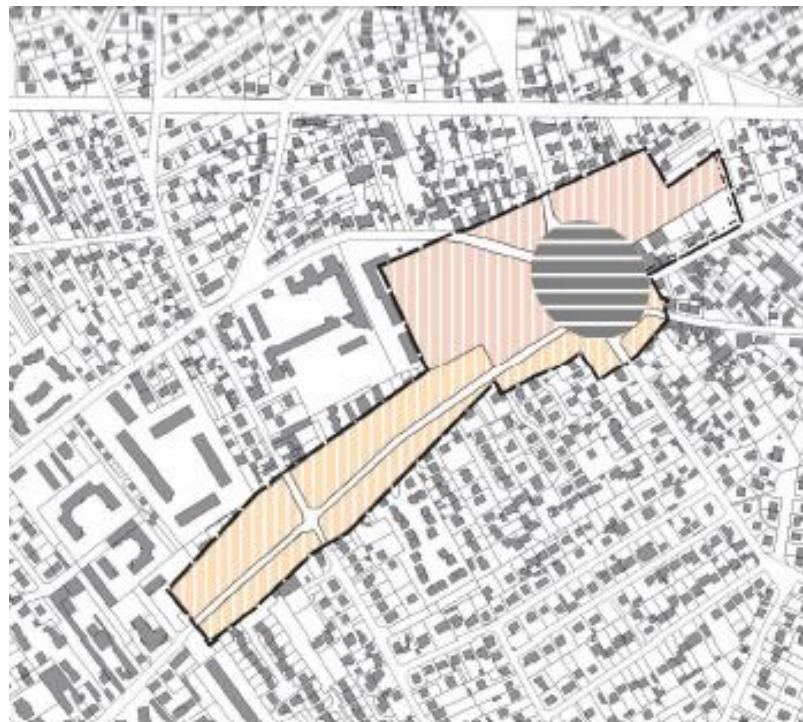
## Synthèse des incidences sur l'environnement

Les modifications apportées ont des incidences positives bien que peu significatives. Elles permettront de mieux gérer les transitions avec l'espace public tout en réaffirmant le rôle du secteur à jouer dans le renouvellement urbain.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

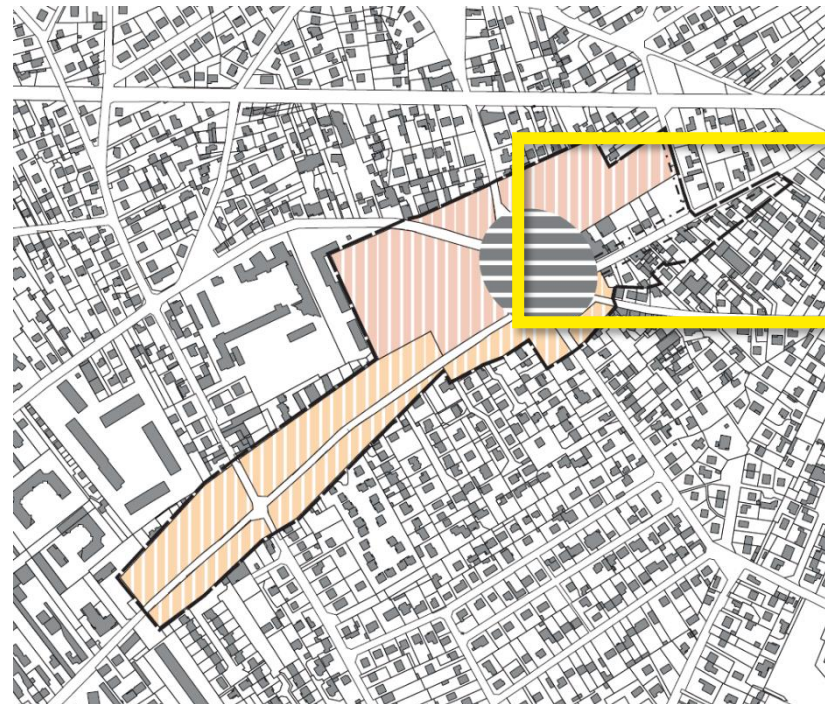
**AVANT**

OAP de secteur à échelle communale « Chennevières »



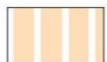
**APRÈS**

OAP de secteur à échelle communale « Chennevières »

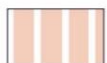


  LIMITE DE L'OAP

#### DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION



PRÉSERVER LE HAMEAU DE CHENNEVIÈRES



CENTRALITÉ À RENFORCER (HABITAT ET COMMERCES)



PLACE URBAINE À RENFORCER ET À REVITALISER

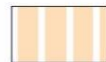
#### COMPOSITION ET MORPHOLOGIE URBAINE



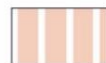
RECU DE L'ALIGNEMENT ET RETRAIT DES CONSTRUCTIONS  
NOTAMMENT EN CAS DE REZ DE CHAUSÉE  
A DESTINATION D'HABITATION

  LIMITE DE L'OAP

#### DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION



PRÉSERVER LE HAMEAU DE CHENNEVIÈRES



CENTRALITÉ À RENFORCER (HABITAT ET COMMERCES)



PLACE URBAINE À RENFORCER ET À REVITALISER

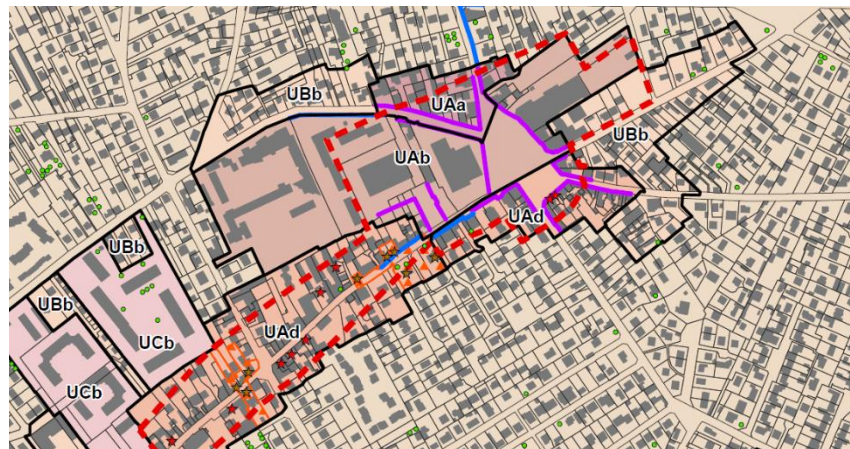
#### COMPOSITION ET MORPHOLOGIE URBAINE



RECU DE L'ALIGNEMENT ET RETRAIT DES CONSTRUCTIONS  
NOTAMMENT EN CAS DE REZ DE CHAUSÉE  
A DESTINATION D'HABITATION

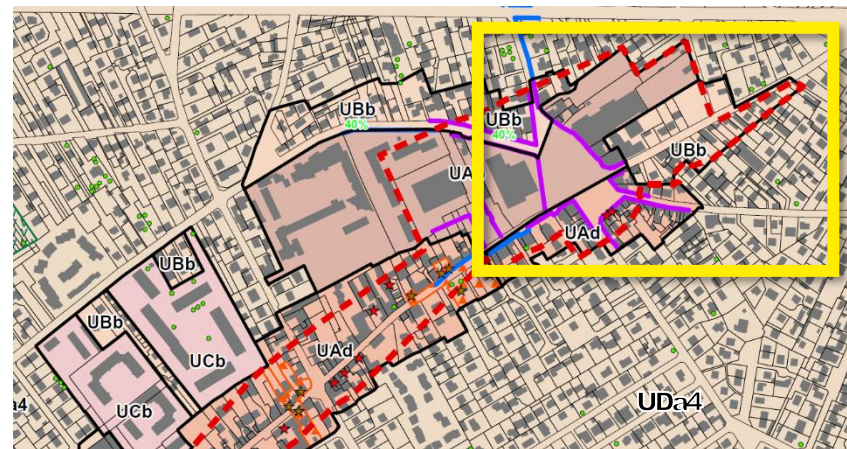
## AVANT

Plan de zonage de la commune



## APRÈS

Plan de zonage de la commune





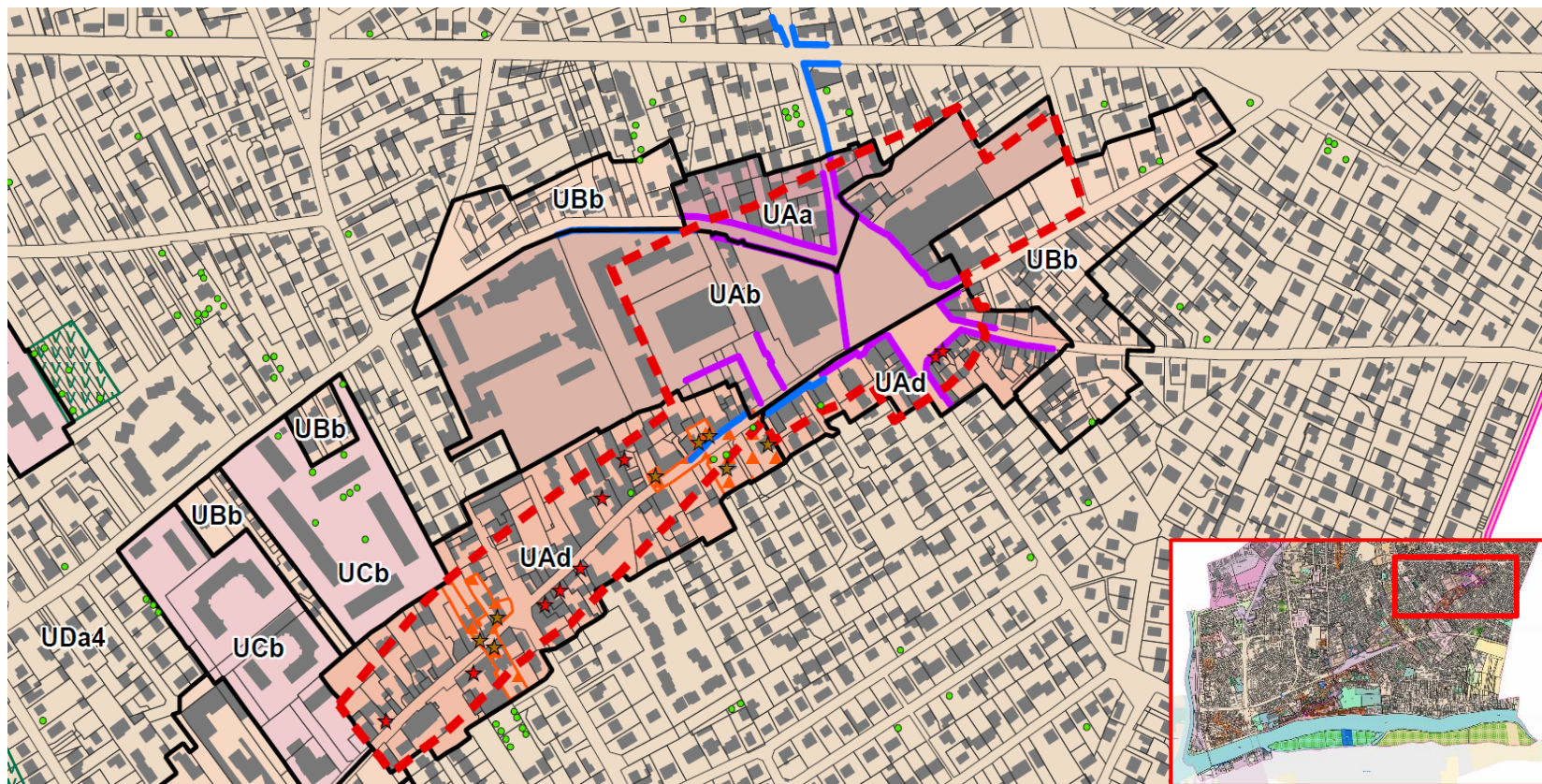




## N°3-CSH – CHANGEMENTS DE ZONAGE DANS LE SECTEUR CHENNEVIÈRES

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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Conflans-Sainte-Honorine

## Contenu de la modification

Autour du secteur de Chennevières, certains secteurs sont classés en UBb, la zone de liaison avec ces espaces de centralités. Toutefois, la morphologie et l'implantation des constructions correspond plus à une zone à dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire avec un tissu aéré le long des voies. Un zonage UDa4 est plus adéquat. 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 qui permettent de respecter les objectifs de végétalisation poursuivis. **La modification bascule ces terrains en UDa4.**

Un secteur est classé en UAa, c'est-à-dire que ces terrains sont identifiés en tant que centre urbain de la commune. Toutefois, ce secteur correspond plutôt à un espace de liaison entre la nouvelle centralité de Chennevières et la zone à dominante d'habitat individuel, de type pavillonnaire. Un classement en UBb est plus pertinent. De même, quelques terrains sont à classer en UDa4 au regard de leur dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire. **La modification bascule ces terrains en UBb et UDa4, conformément au plan de zonage modifié.**

**La modification ajoute également une étiquette augmentant le coefficient de pleine terre à 40% sur une partie de la zone UBb**, dans un souci de préservation de la biodiversité en ville et de lutte contre les îlots de chaleur.

*Nota bene : la modification générale amende le périmètre de l'OAP de secteur à échelle communale « Chennevières » (se reporter à la fiche N°2-CSH).*

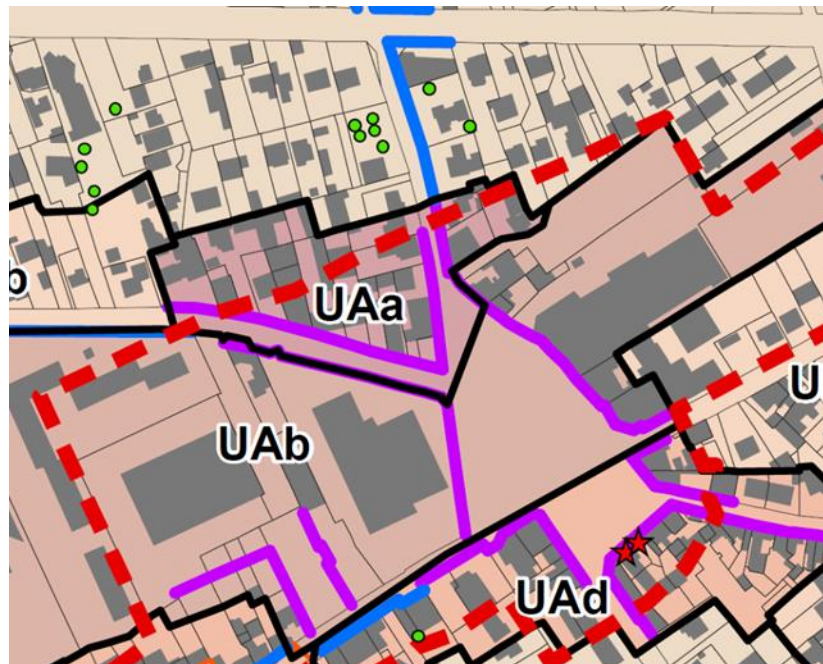
## Synthèse des incidences sur l'environnement

Les modifications apportées ont des incidences positives en ajustant finement les zonages du secteur de projet de manière à assurer des transitions urbaines, architecturales et paysagères de qualité, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et les ambiances climatiques.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

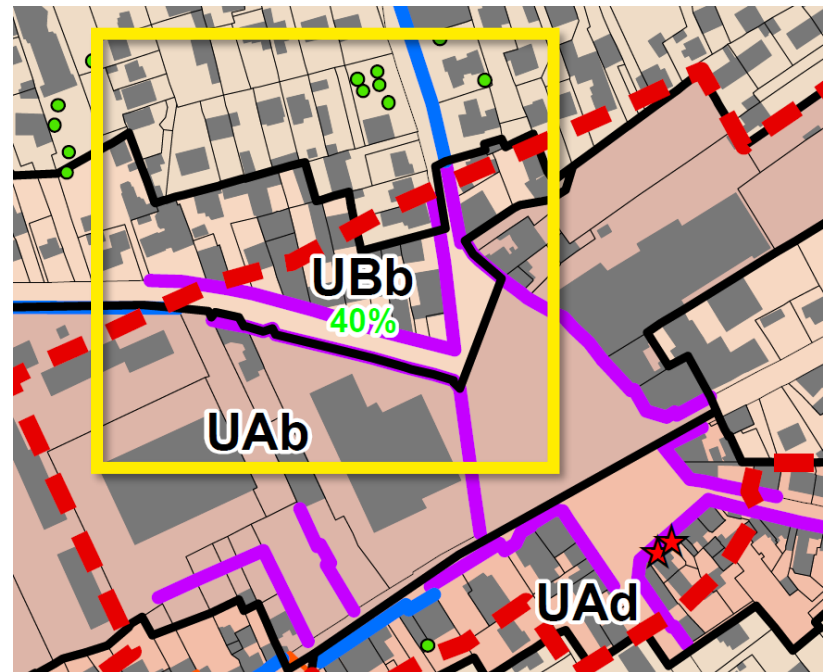
AVANT

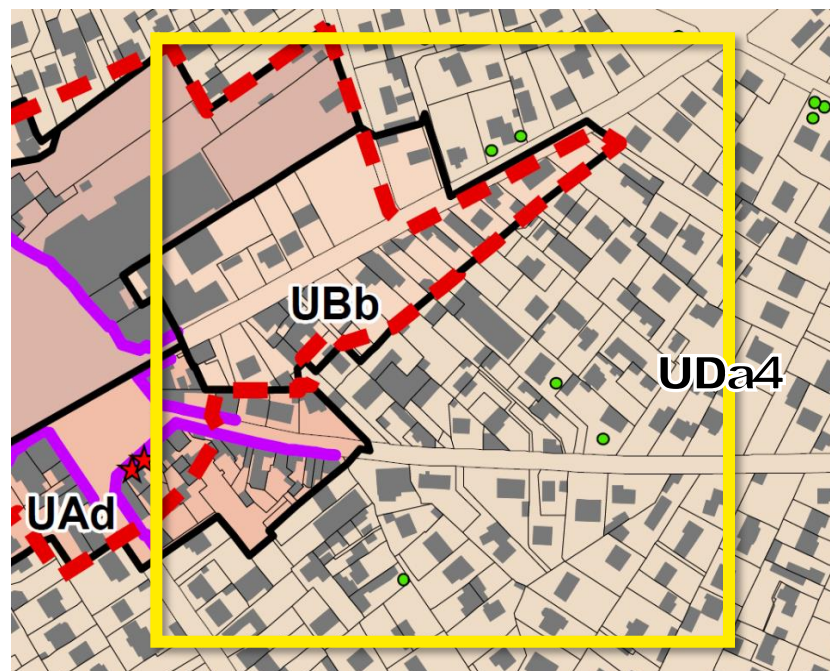
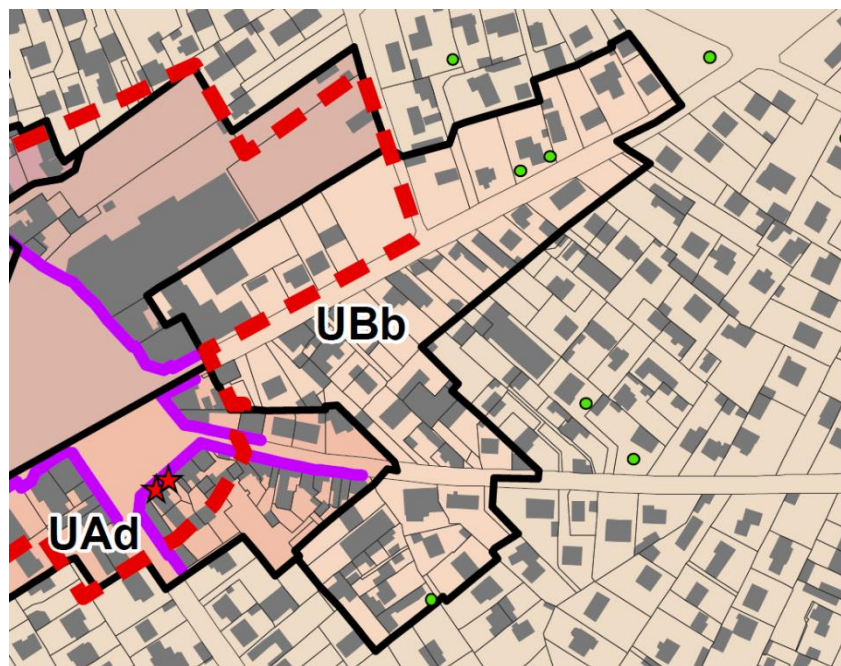
Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune



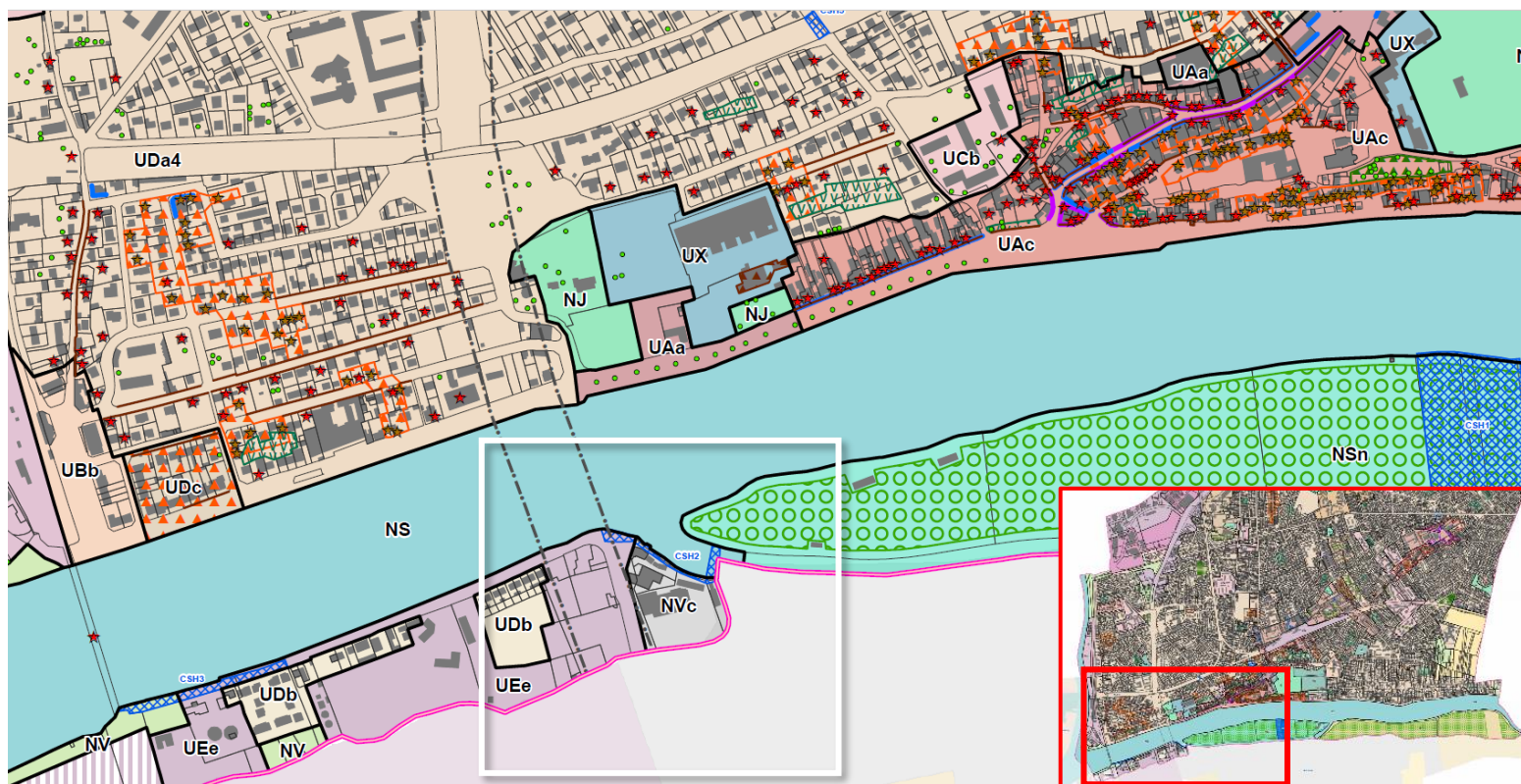


## N°4-CSH/5-ACH – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « CSH2 » ET IDENTIFICATION D'UN TRACE DE VOIE OU CHEMIN



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Conflans-Sainte-Honorine / Achères
- ▶ **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 de Conflans-Sainte-Honorine

## Contenu de la modification

L'emplacement réservé « CSH2 », situé à proximité de l'île du Devant, a pour objet la **création d'un accès à l'île du Devant depuis l'Avenue de Saint-Germain**. Les études d'accès à l'île du Devant ont évolué et l'emprise de l'emplacement réservé « CSH2 » n'est plus pertinente. **La modification supprime l'emplacement réservé « CSH2 » identifié au PLUi approuvé.**

Pour tenir compte de cette suppression d'emplacement réservé, un tracé de voie ou chemin sera ajouté en application des articles L.151-38 et R.151-48 du code de l'urbanisme. Ces tracés de voies ou chemin 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 des communes de Conflans-Sainte-Honorine et d'Achères.**

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

## 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

Tableau des emplacements réservés

CSH1	CONFLANS SAINTE HONORINE	Environnement	Espace libre public et boisé sur l'île du Devant	20833 m <sup>2</sup>	Commune
CSH2	CONFLANS SAINTE HONORINE	Voirie - Projet Transport	Accès à l'île du Devant	1327 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
CSH3	CONFLANS SAINTE HONORINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue du quai de l'île du Bac	1923 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

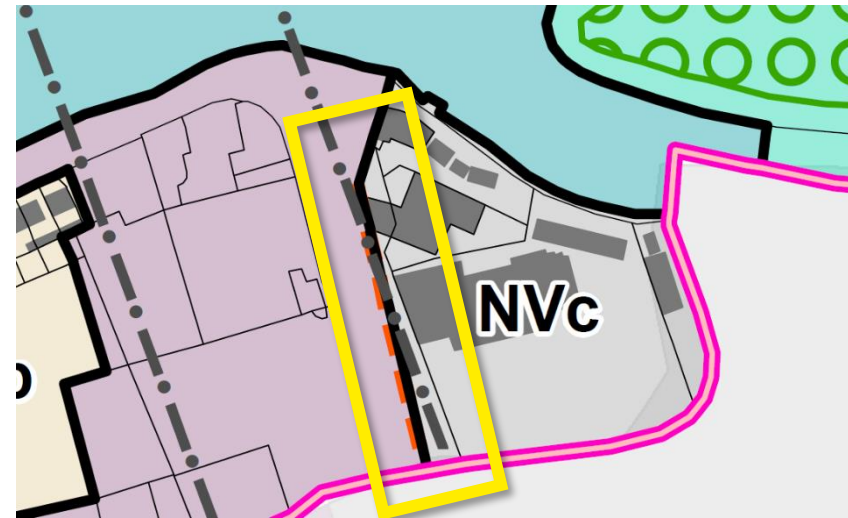


### APRÈS

Tableau des emplacements réservés

CSH1	CONFLANS SAINTE HONORINE	Environnement	Espace libre public et boisé sur l'île du Devant	20833 m <sup>2</sup>	Commune
GSH2	CONFLANS SAINTE HONORINE	Voirie - Projet Transport	Accès à l'île du Devant	4327 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
CSH3	CONFLANS SAINTE HONORINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue du quai de l'île du Bac + placette de retournement et de stationnement	2483 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune









## 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 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.

**L'emplacement réservé « CSH3 »** a pour objet l'élargissement de la rue du quai de l'Ile du Bac. L'évolution des études conduisent à modifier l'emprise et l'objet de cet emplacement réservé **pour permettre la réalisation d'une aire de retournement et des places de stationnement.**

## Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajustement du périmètre de l'emplacement réservé ne porte pas d'incidence significative étant étendu à la marge sur des espaces déjà artificialisés.

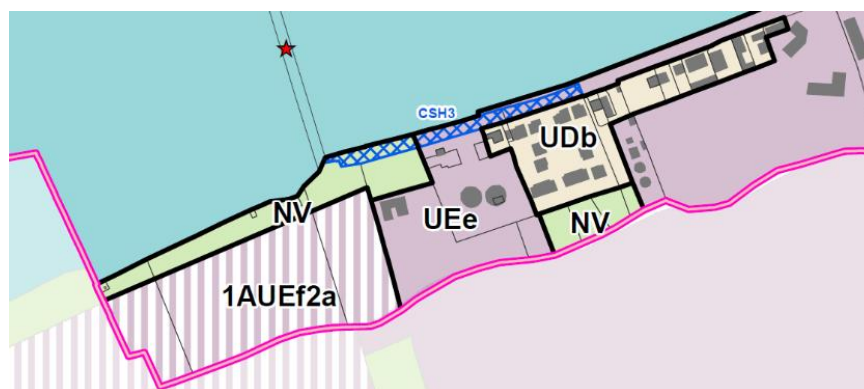
# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

Tableau des emplacements réservés

CSH1	CONFLANS SAINTE HONORINE	Environnement	Espace libre public et boisé sur l'île du Devant	20833 m²	Commune
CSH2	CONFLANS SAINTE HONORINE	Voirie - Projet Transport	Accès à l'île du Devant	1327 m²	CU GPSEO
CSH3	CONFLANS SAINTE HONORINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue du quai de l'île du Bac	1923 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

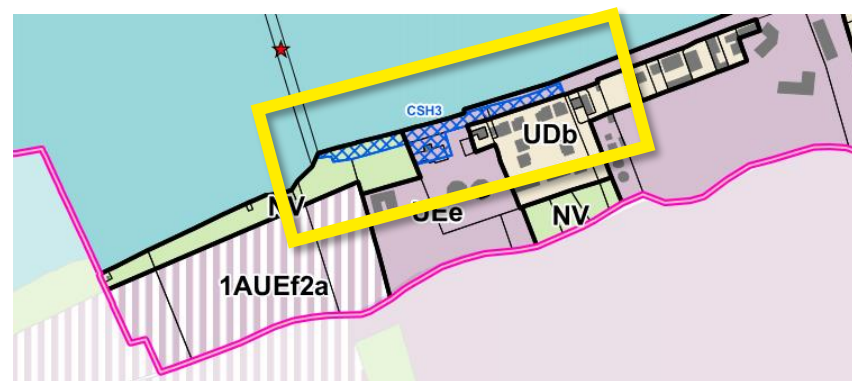


## APRÈS

Tableau des emplacements réservés

CSH1	CONFLANS SAINTE HONORINE	Environnement	Espace libre public et boisé sur l'île du Devant	20833 m²	Commune
GSH2	CONFLANS SAINTE HONORINE	Voirie - Projet Transport	Accès à l'île du Devant	1327 m²	CU GPSEO
CSH3	CONFLANS SAINTE HONORINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue du quai de l'île du Bac + placette de retournement et de stationnement	2483 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



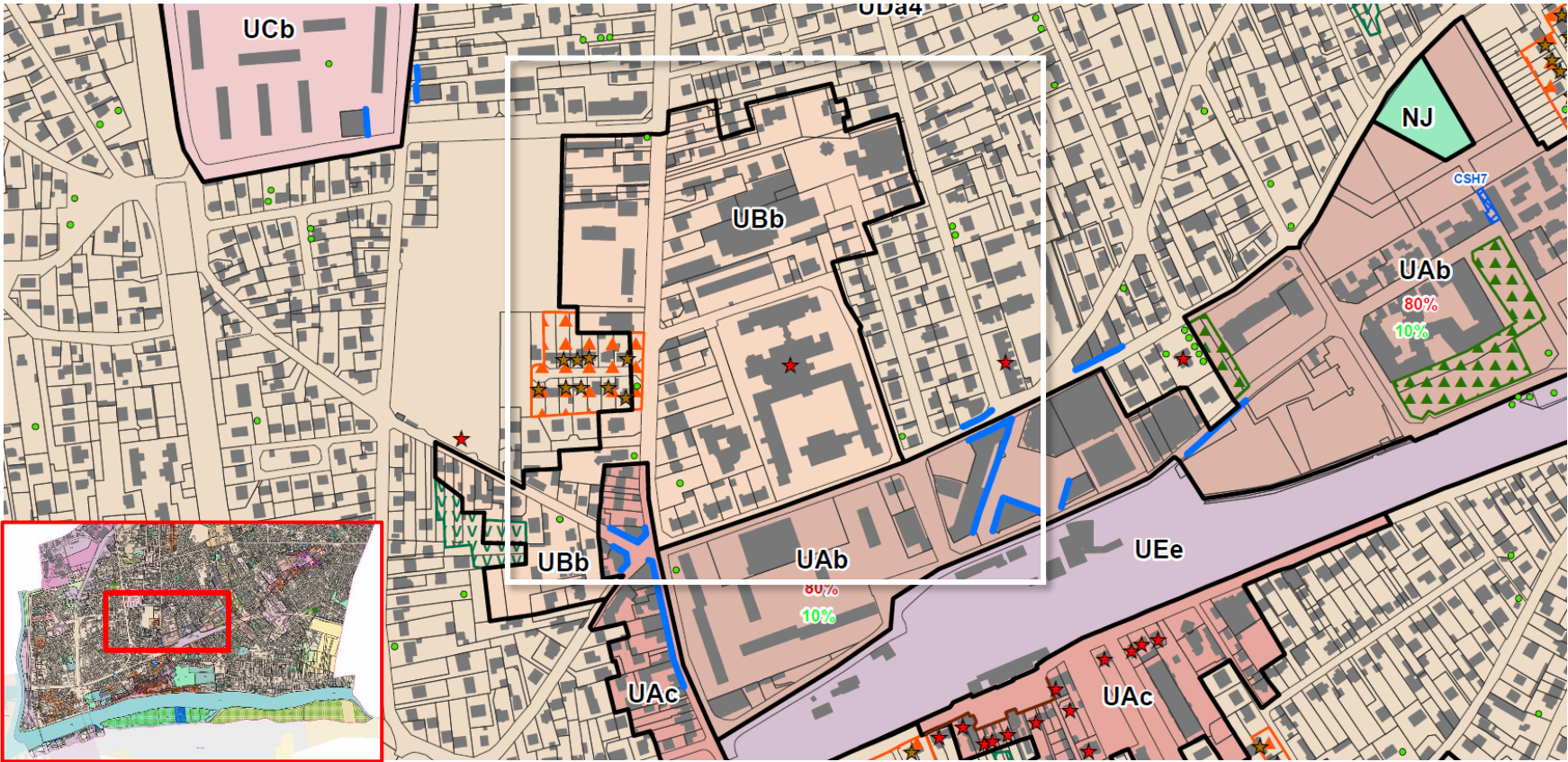




# N°6-CSH – CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LE SECTEUR CARNOT DE UBb VERS UDa4

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

## Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Conflans-Sainte-Honorine

## Contenu de la modification

Le secteur Carnot est classé, pour partie, en UBb, c'est-à-dire que son tissu urbain correspond à un **espace de liaison entre quartiers à dominante d'habitat individuel de type pavillonnaires et centralités** dont l'objectif est de conforter l'organisation de **faubourg**. Certains secteurs classés en UBb **présentent plutôt les caractéristiques de la zone UDa, c'est-à-dire une dominante d'habitat individuel, de type pavillonnaire, avec un tissu 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 coefficient de pleine terre plus contraignantes** que la zone UDa afin de respecter les **objectifs de végétalisation poursuivis**. La modification intègre ce changement sur le plan de zonage de la commune.

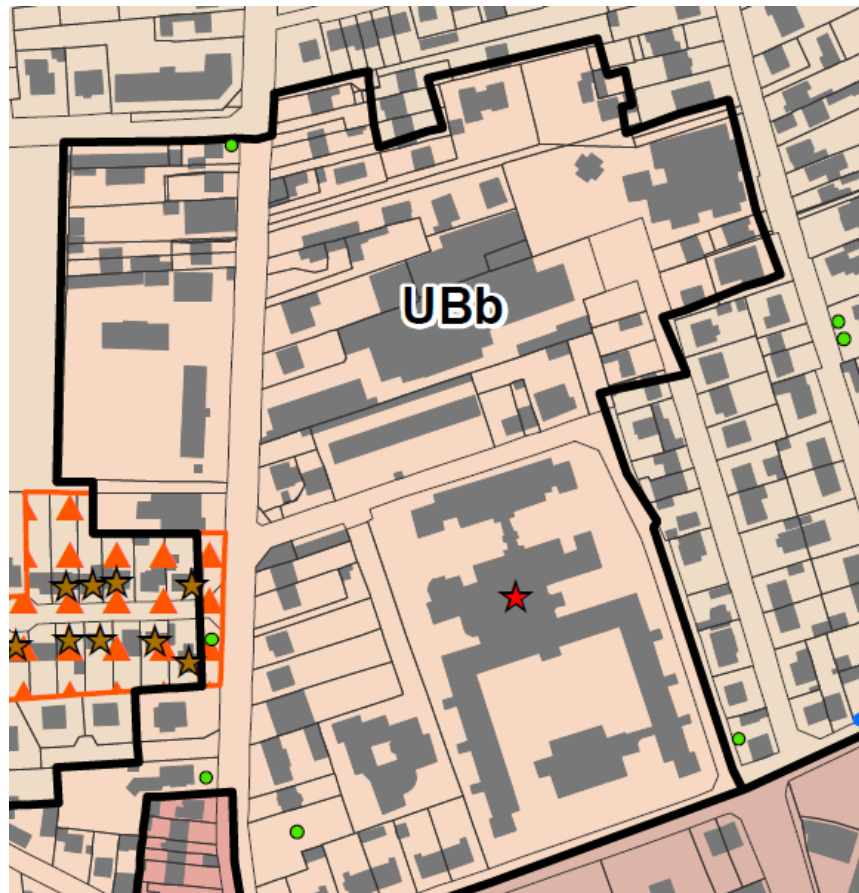
## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en ajustant finement le zonage du secteur aux gabarits architecturaux et formes urbaines en présence, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et aux ambiances climatiques.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

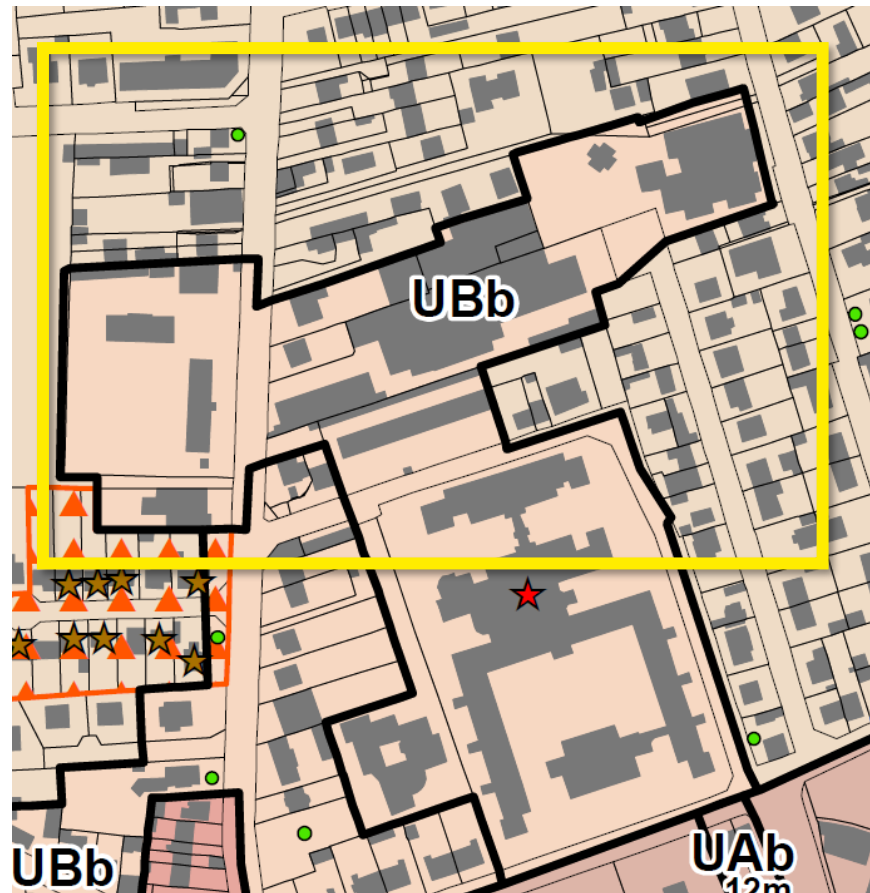
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune





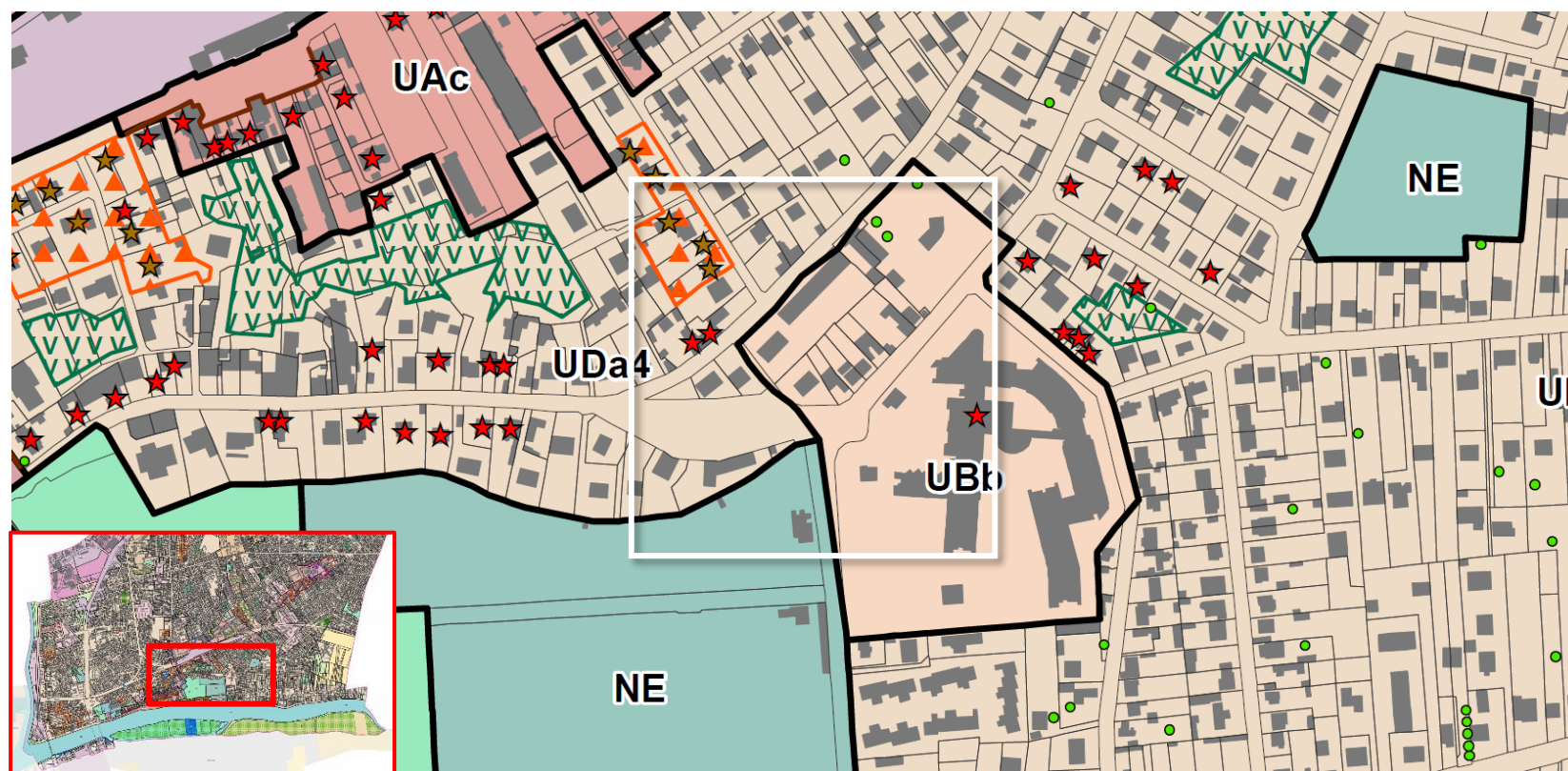


## N°7-CSH – CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LE BOULEVARD RICHARD GARNIER DE UBb VERS UDa4



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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Conflans-Sainte-Honorine

## Contenu de la modification

Le boulevard Richard Garnier est classé, pour partie, en UBb, c'est-à-dire que son tissu urbain correspond à un **espace de liaison entre quartiers dits pavillonnaires et centralités** et dont l'objectif est de conforter l'organisation de **faubourg**. Certains secteurs **se caractérisent plutôt par une dominante d'habitat individuel, de type pavillonnaire avec un tissu aéré le long des voies**, ce qui correspond davantage à un zonage UDa4.

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 afin de respecter les **objectifs de végétalisation poursuivis**. La modification du PLUi **classe une partie de ce secteur en UDa4, en lien avec le tissu environnant déjà classé en UDa4**.

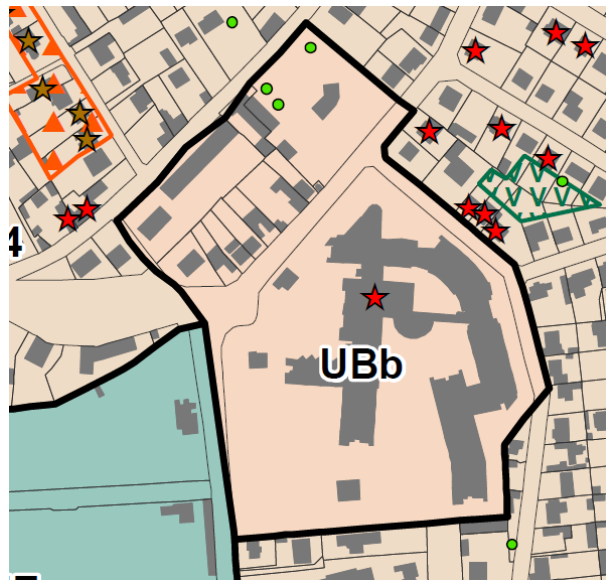
## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en ajustant finement le zonage du secteur aux gabarits architecturaux et formes urbaines en présence, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et aux ambiances climatiques.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

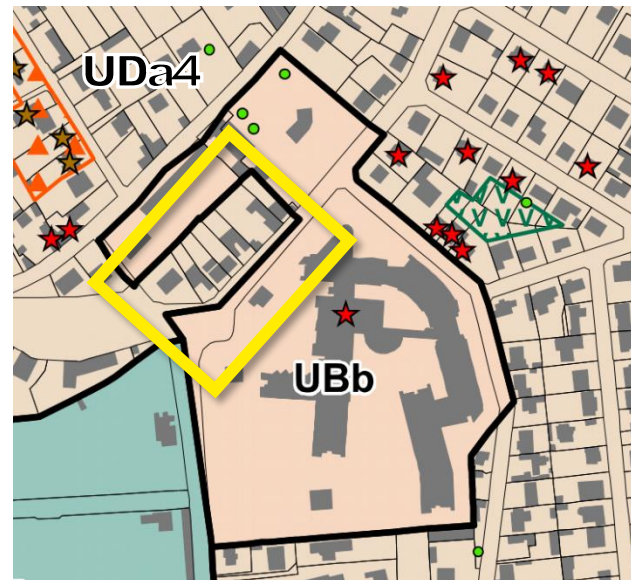
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune





## N°8-CSH – CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LA RUE ALEXIS PIECQ ET L'ALLÉE DES TOURETS DE UBa VERS UDa4



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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Conflans-Sainte-Honorine

## Contenu de la modification

La rue Alexis Piecq et l'allée des Tourets sont classées en UBa. Cette zone regroupe les espaces à proximité des centralités dont le bâti est très hétérogène. Le tissu existant est composé de maisons mitoyennes et la destination de la zone **se caractérise plutôt par une dominante d'habitat individuel, de type pavillonnaire avec un tissu aéré le long des voies**, ce qui correspond à un zonage UDa4.

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 afin de respecter les objectifs de végétalisation poursuivis. La modification du PLUi **classe par conséquent ce secteur en UDa4**.

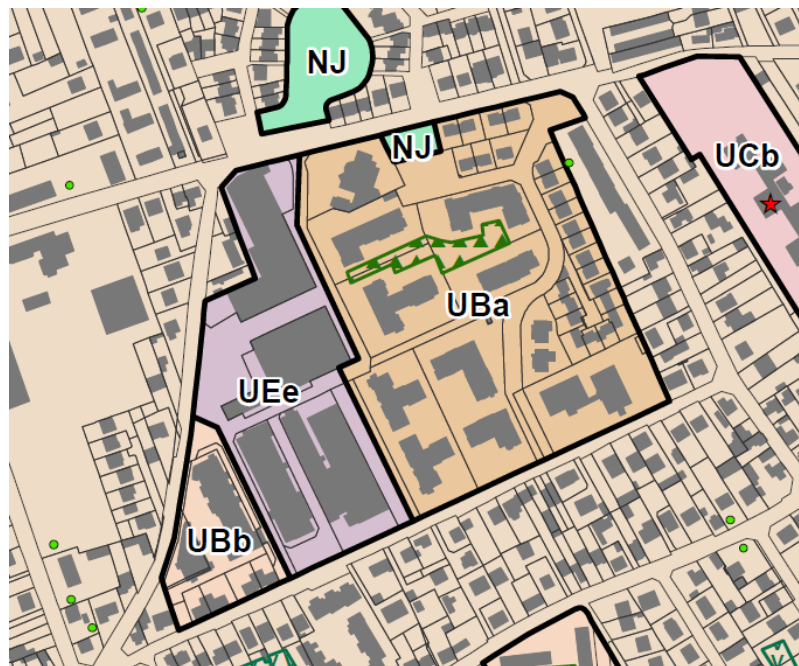
## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en ajustant finement le zonage du secteur aux gabarits architecturaux et formes urbaines en présence, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et les ambiances climatiques.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

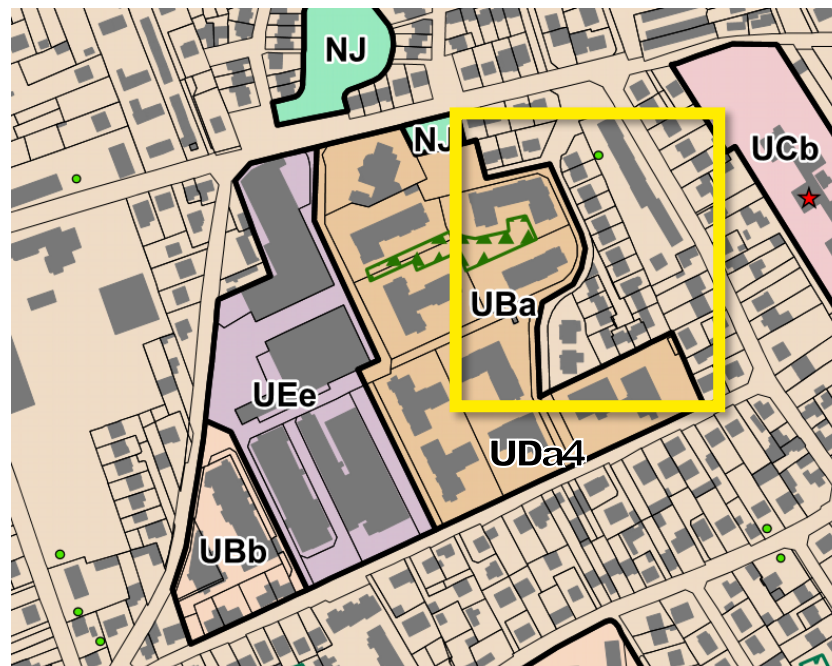
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune





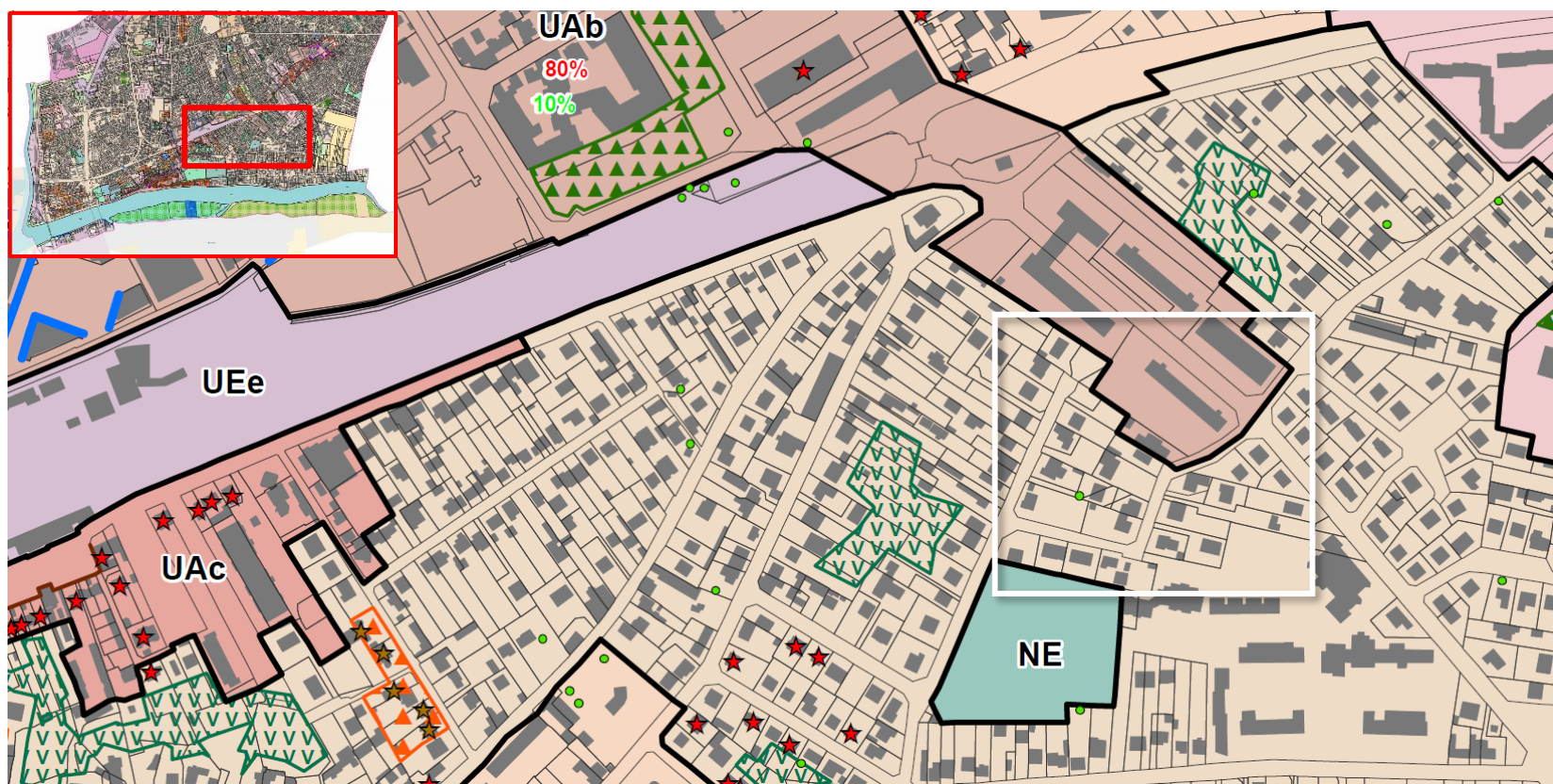




## N°9-CSH – CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LA RUE DES CHAMPS DU FOUR DE UAb VERS UDa4

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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Conflans-Sainte-Honorine

## Contenu de la modification

La rue des Champs du Four est classée en UAb. Cette zone regroupe les quartiers denses et multifonctionnels. Le tissu existant du terrain identifié à **la parcelle AV 189 s'inscrit plutôt dans la continuité de la zone UDa4**, c'est-à-dire dans une zone à dominante d'habitat individuel, de type pavillonnaire avec un tissu aéré le long des voies.

Un changement de zonage en UDa4 sur ce secteur apparaît plus cohérent par rapport à **l'objectif poursuivi et à la morphologie urbaine du terrain concerné**. 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 du PLUi **classe donc ce terrain en UDa4**.

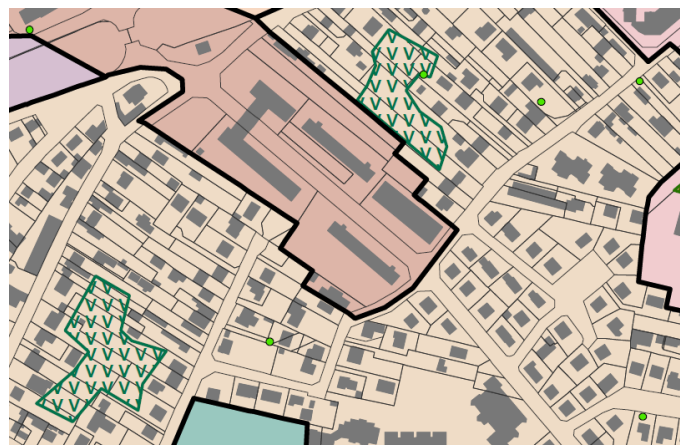
## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en ajustant finement le zonage du secteur aux gabarits architecturaux et formes urbaines en présence, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et les ambiances climatiques. Elle n'est toutefois pas significative, puisqu'elle n'implique qu'une seule parcelle.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

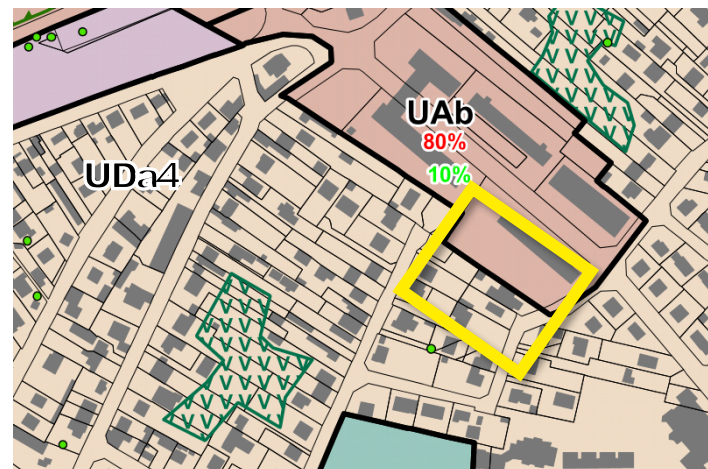
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune



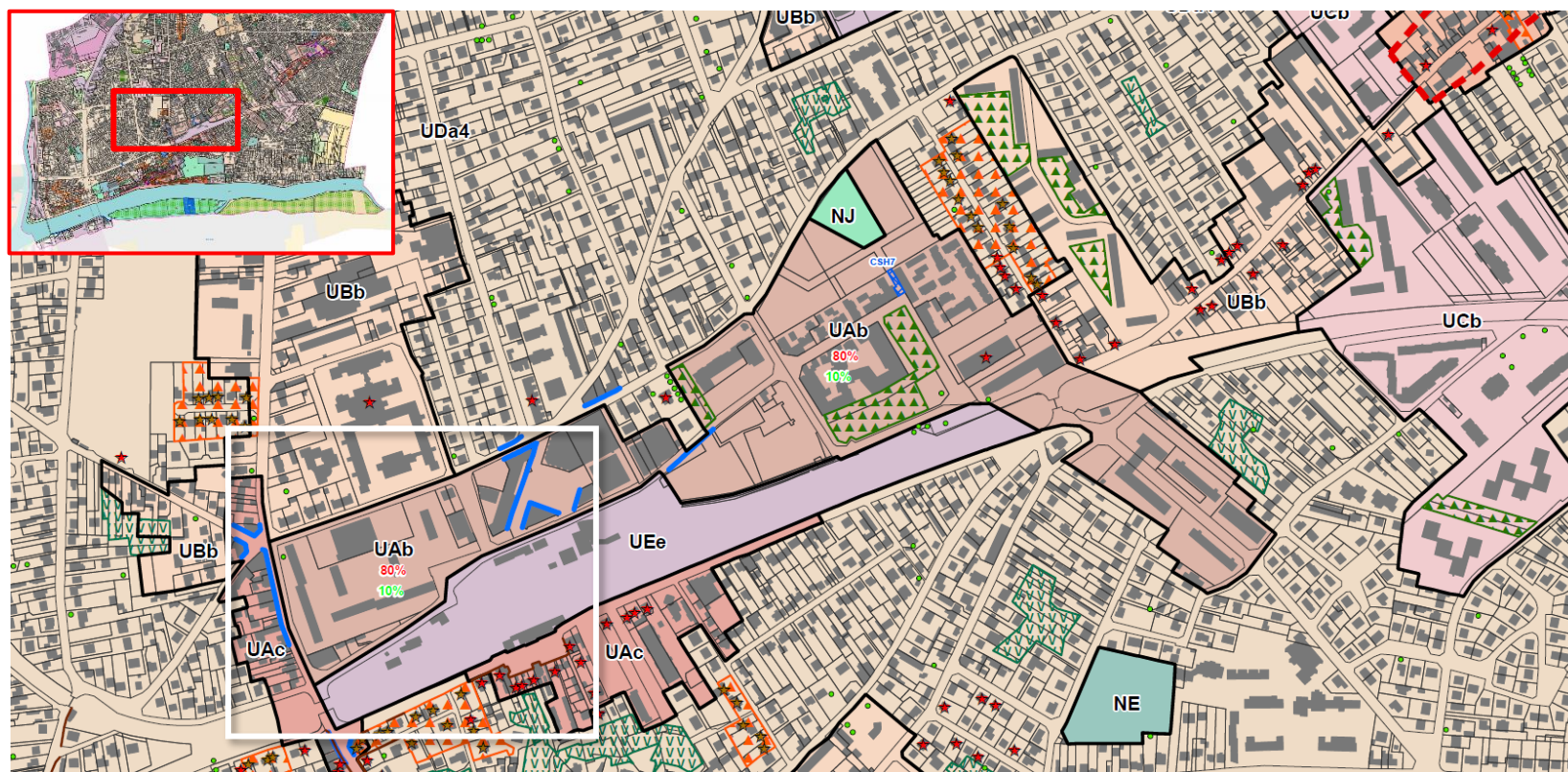


## N°10-CSH – ADAPTATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GRAPHIQUES SUR LE SECTEUR ROMAGNÉ



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

### Localisation de la modification



## Contenu de la modification

Le secteur Romagné, classé en UAb, constitue un espace de liaison entre les quartiers centraux et périphériques de la commune de Conflans-Sainte-Honorine. La **hauteur de façade est limitée à 21 mètres dans cette zone**. Ponctuellement, une **étiquette limitant la hauteur de façade à 12 mètres est ajoutée sur un secteur défini graphiquement**, pour offrir un espace de respiration et garantir une insertion visuelle en cohérence avec le paysage urbain environnant. Cette modification complète le dispositif réglementaire préexistant au chapitre 4 du règlement de la zone. Celui-ci fixe pour objectif que les projets doivent être conçus dans leur volumétrie pour assurer une transition morphologique adaptée avec les quartiers périphériques.

Deux étiquettes figurent également dans cette zone : **une étiquette qui augmente l'emprise au sol à 80% et une étiquette qui réduit le coefficient de pleine terre à 10%**. Dans un objectif **de lutte contre l'artificialisation des sols et des îlots de chaleur ainsi que dans un souci de préservation de la biodiversité en ville**, ces étiquettes seront supprimées du secteur Romagné, à l'exception du secteur Paul Brard dont l'aménagement est en cours. Le règlement de la zone UAb s'applique sur le secteur Romagné avec un coefficient de pleine terre de 20% et d'emprise au sol de 60%.

La modification du PLUi **ajoute donc une étiquette de hauteur et supprime les étiquettes relatives à l'emprise au sol et au coefficient de pleine terre sur le secteur Romagné.**

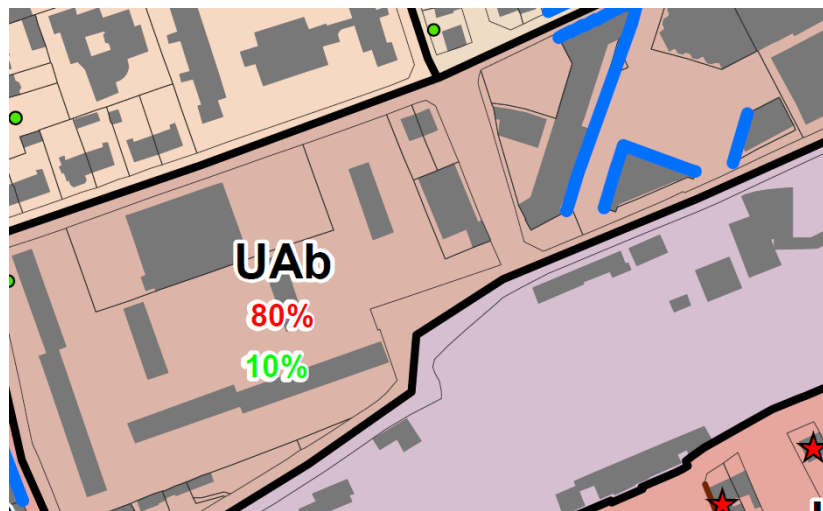
## Synthèse des incidences sur l'environnement

Les ajustements portent des incidences positives en permettant une meilleure insertion des projets sur le plan paysager et en valorisant le rôle multifonctionnel des espaces libres végétalisés en ville.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

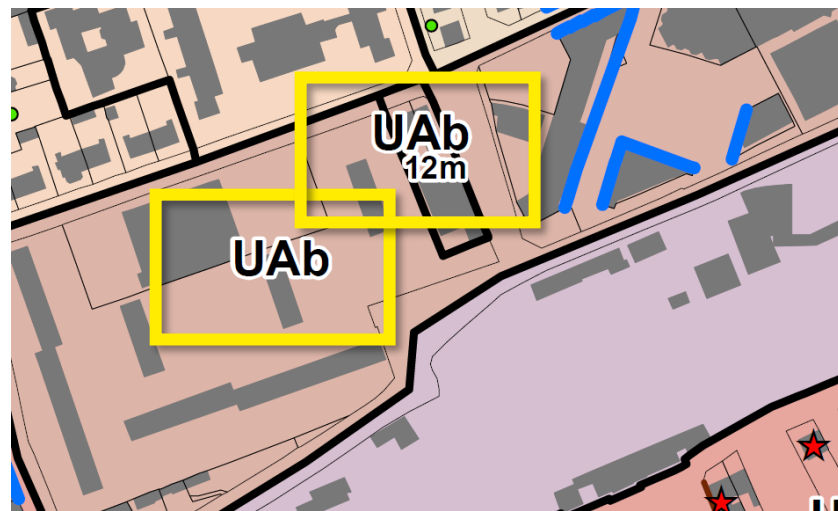
AVANT

Plan de zonage de la commune

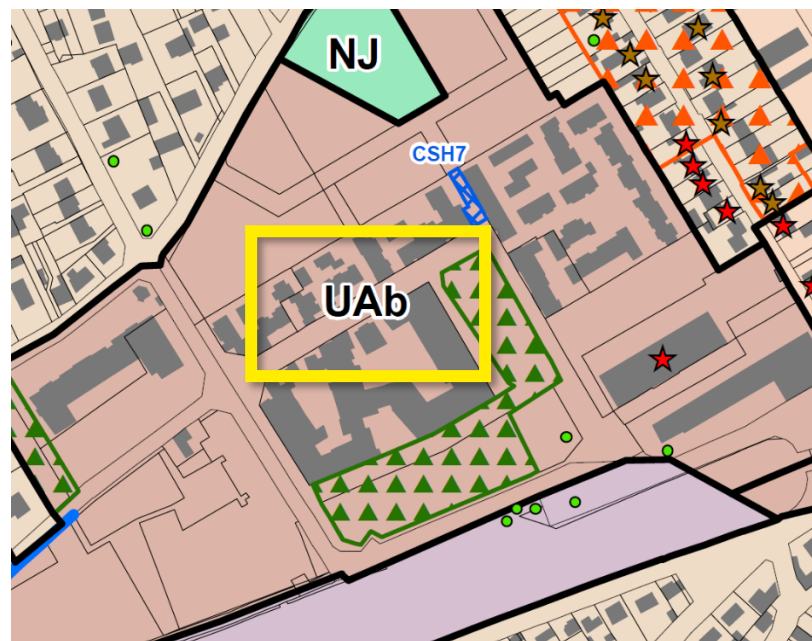
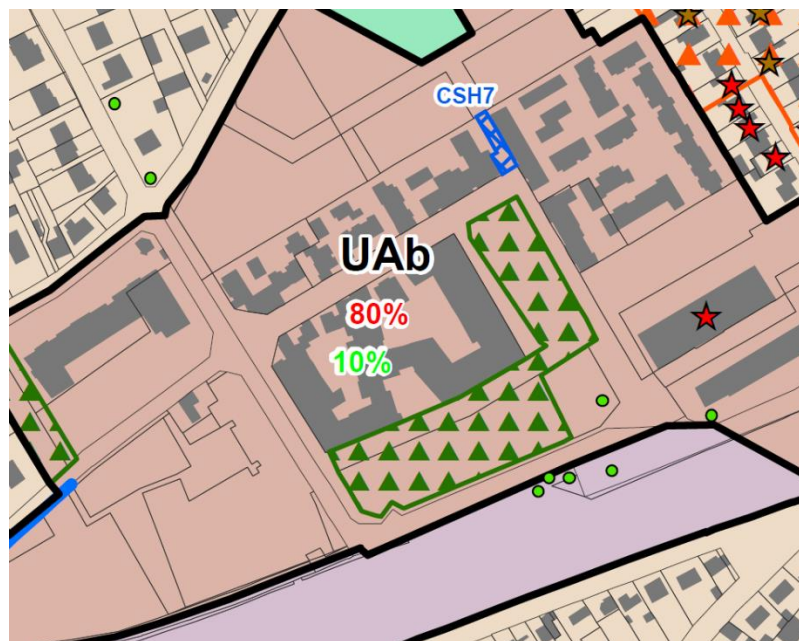


APRÈS

Plan de zonage de la commune





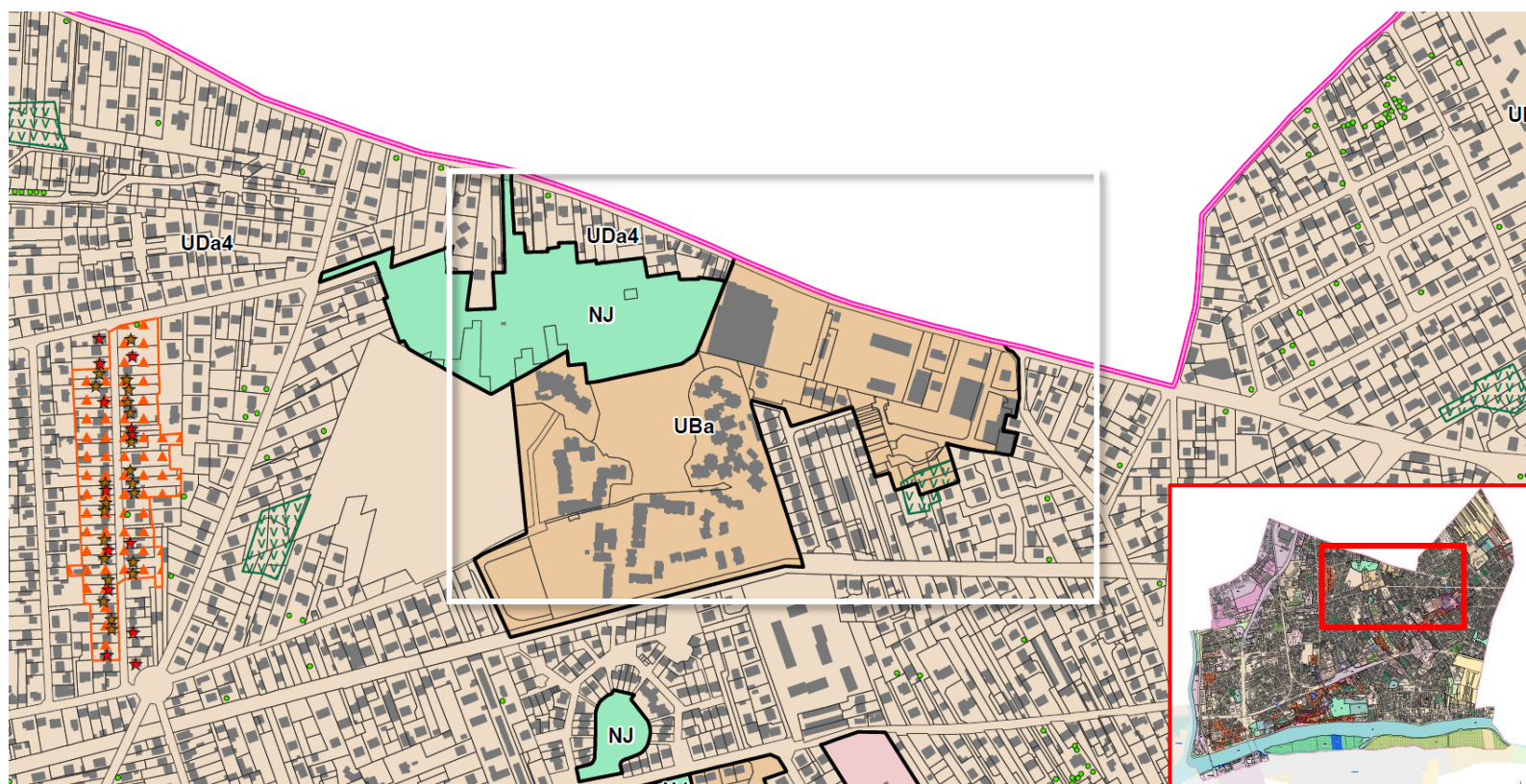


# N°11-CSH – CHANGEMENT DE ZONAGE, AJOUT D'UNE ÉTIQUETTE DE PLEINE TERRE ET D'UN ESPACE COLLECTIF VÉGÉTALISÉ (ECV) SUR LE SECTEUR DES HAUTES ROCHES



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

## Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Conflans-Sainte-Honorine

## Contenu de la modification

Le **secteur des Hautes Roches** est classé en zone UBa. La zone UBa est caractérisée par une **proximité des centralités** et un **bâti très hétérogène**. La **zone UBb** correspond, quant à elle, aux **espaces de liaison entre les quartiers dits pavillonnaires et les espaces péricentraux**. Le secteur des Hautes Roches est entouré d'un secteur UDa4, à dominante d'habitat individuel, de type pavillonnaire avec un tissu aéré le long des voies. **Un classement en UBb est donc plus adapté** à ce secteur qui constitue un espace de liaison avec les quartiers environnants. Le règlement de la zone UBb fixe ainsi des hauteurs en transition avec les quartiers environnants, plus adapté à l'objectif poursuivi.

De plus, dans un objectif **de lutte contre l'artificialisation des sols et des îlots de chaleur ainsi que dans un souci de préservation de la biodiversité en ville**, une étiquette graphique est ajoutée pour augmenter le coefficient de pleine terre à 40%, au lieu de 30%, sur l'ensemble du secteur délimité en UBb. Pour compléter cet objectif et en lien avec la volonté **d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants et de contribuer au maintien de la biodiversité**, la modification identifie un **espace collectif végétalisé (ECV)** sur l'emprise du parc public localisé au sein du quartier.

Pour ces espaces identifiés au titre de la trame verte urbaine, les dispositions réglementaires du chapitre 3.2.3.2 de la partie 1 du règlement, spécifiques aux ECV, s'appliquent. 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.

Comme indiqué dans le chapitre 3.2.3 de la partie 1 du règlement, les espaces collectifs végétalisés identifiés au titre de la trame verte urbaine font l'objet de dispositions spécifiques. L'obligation est faite de préserver ces espaces dans leur composition et de les mettre en valeur par une composition végétale appropriée. A ce titre, aucune place de stationnement ne peut y être réalisée.

Ces espaces peuvent admettre certaines constructions ou aménagements liés à la gestion des résidences : aires d'accueil des composteurs, constructions nécessaires aux stockages des déchets, aires de jeux, cheminements doux, etc.

Dans le cas où ces ensembles résidentiels font l'objet d'un aménagement d'ensemble, les espaces collectifs végétalisés peuvent être recomposés dès lors que leur superficie, issue de cet aménagement, est au moins identique à celle délimitée au plan de zonage.

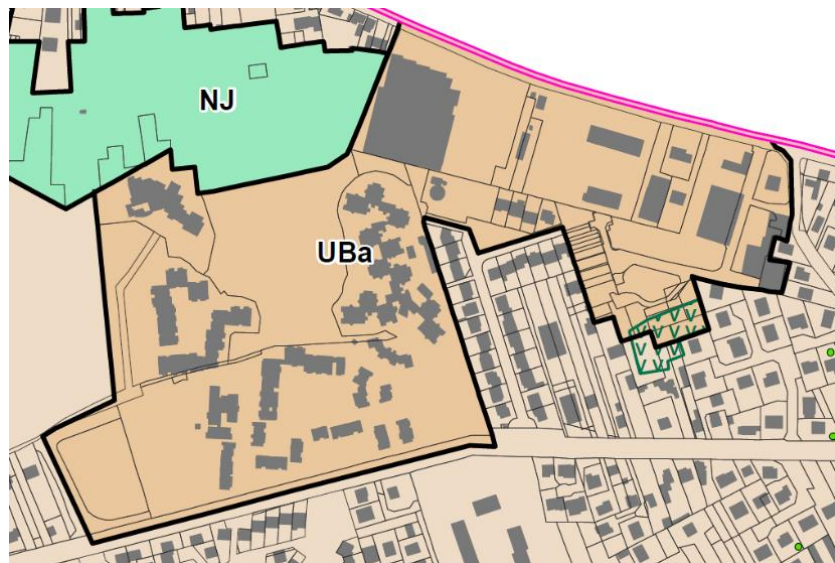
## Synthèse des incidences sur l'environnement

Les modifications portent des incidences positives dans le sens où elles permettent de protéger les espaces végétalisés participant à la qualité du cadre de vie et valorisant également leurs rôles écologique et climatique au sein des tissus urbains.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

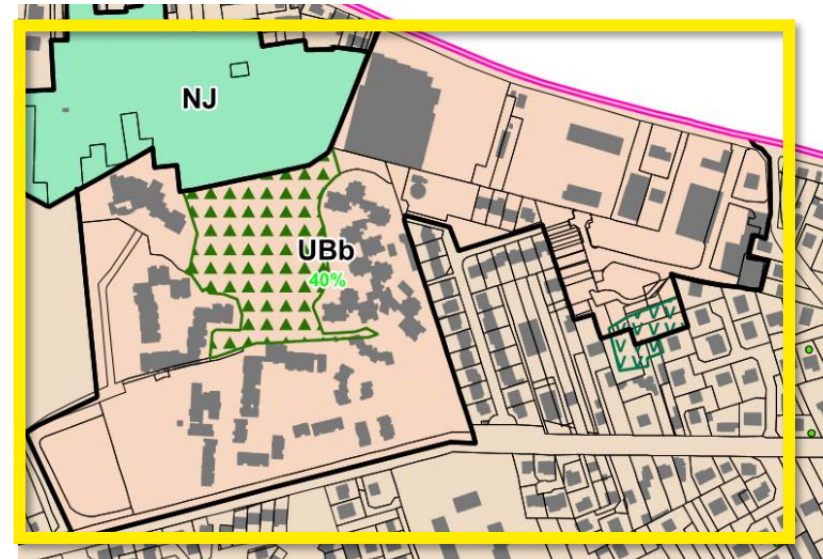
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune



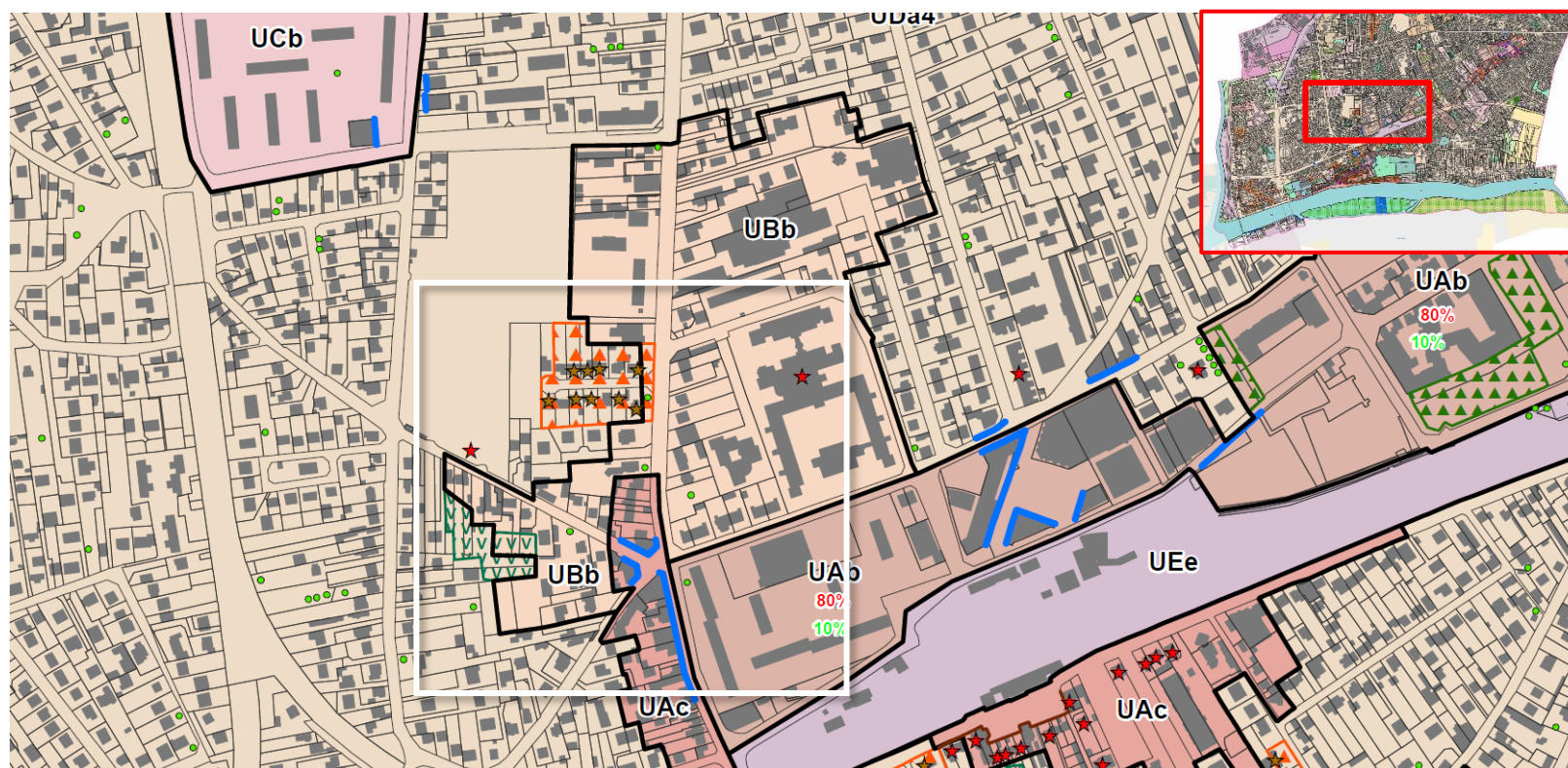


## N°12-CSH – AJOUT D'UNE ÉTIQUETTE POUR AUGMENTER LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE EN UBb AVENUE CARNOT



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

### Localisation de la modification



## Contenu de la modification

Le secteur Carnot est classé, pour partie, en UBb. Le coefficient de pleine terre (CPT) associé à cette zone est de 30%. Dans **un objectif de préservation de la biodiversité urbaine et de lutte contre les îlots de chaleur**, une partie de l'avenue Carnot sera dotée d'une étiquette afin que le **coefficient de pleine terre soit augmenté à 40%**. La modification du PLUi modifie le plan de zonage de la commune.

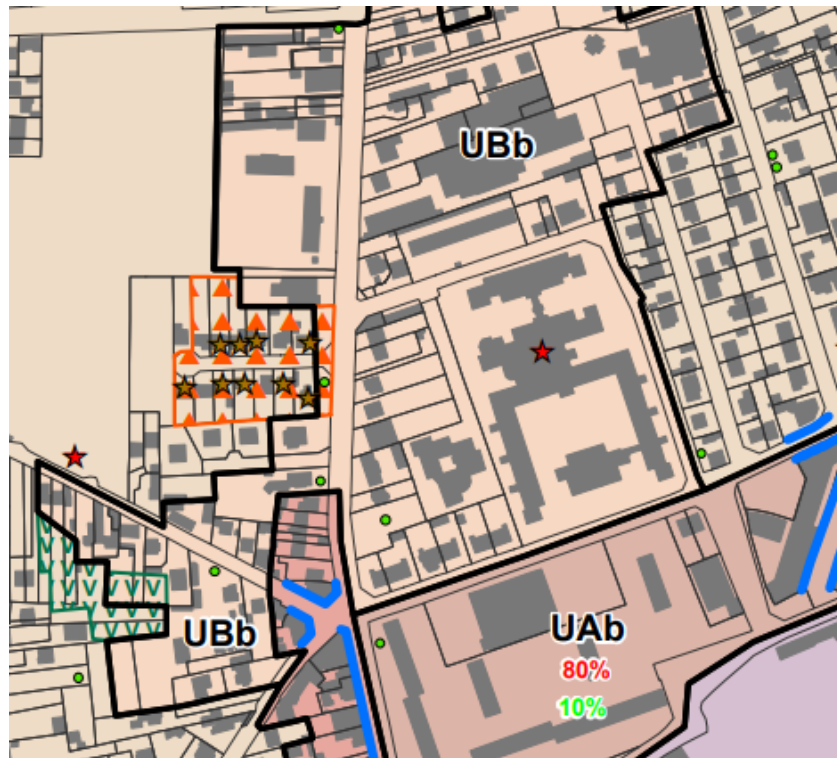
## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives vis-à-vis de la préservation d'espaces libres participant à la préservation de la qualité du cadre de vie et valorisant également leur rôle écologique, sans toutefois être particulièrement significatif (passage de 30 à 40%).

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

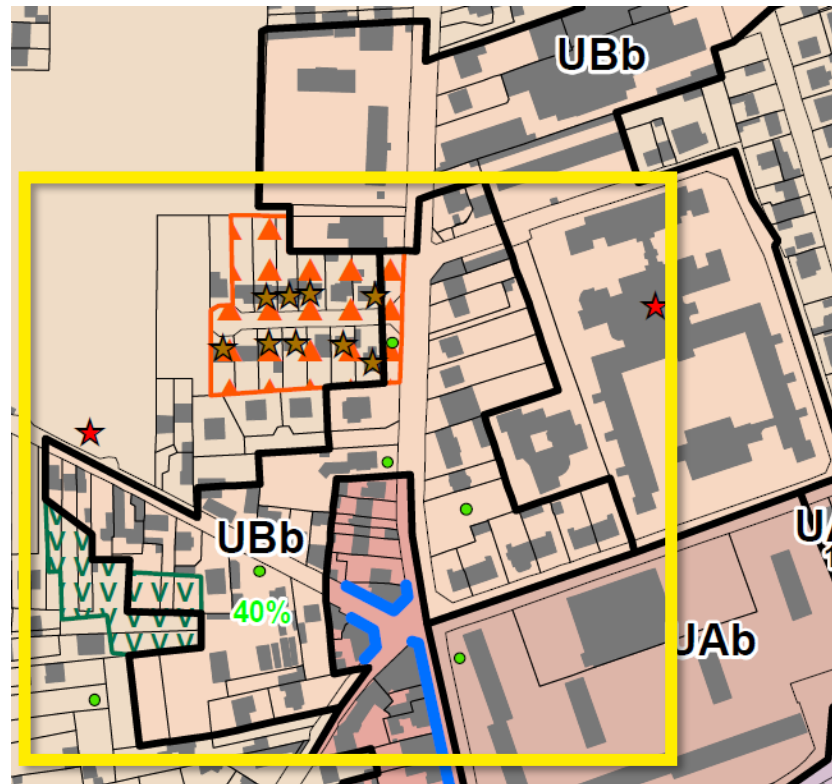
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune





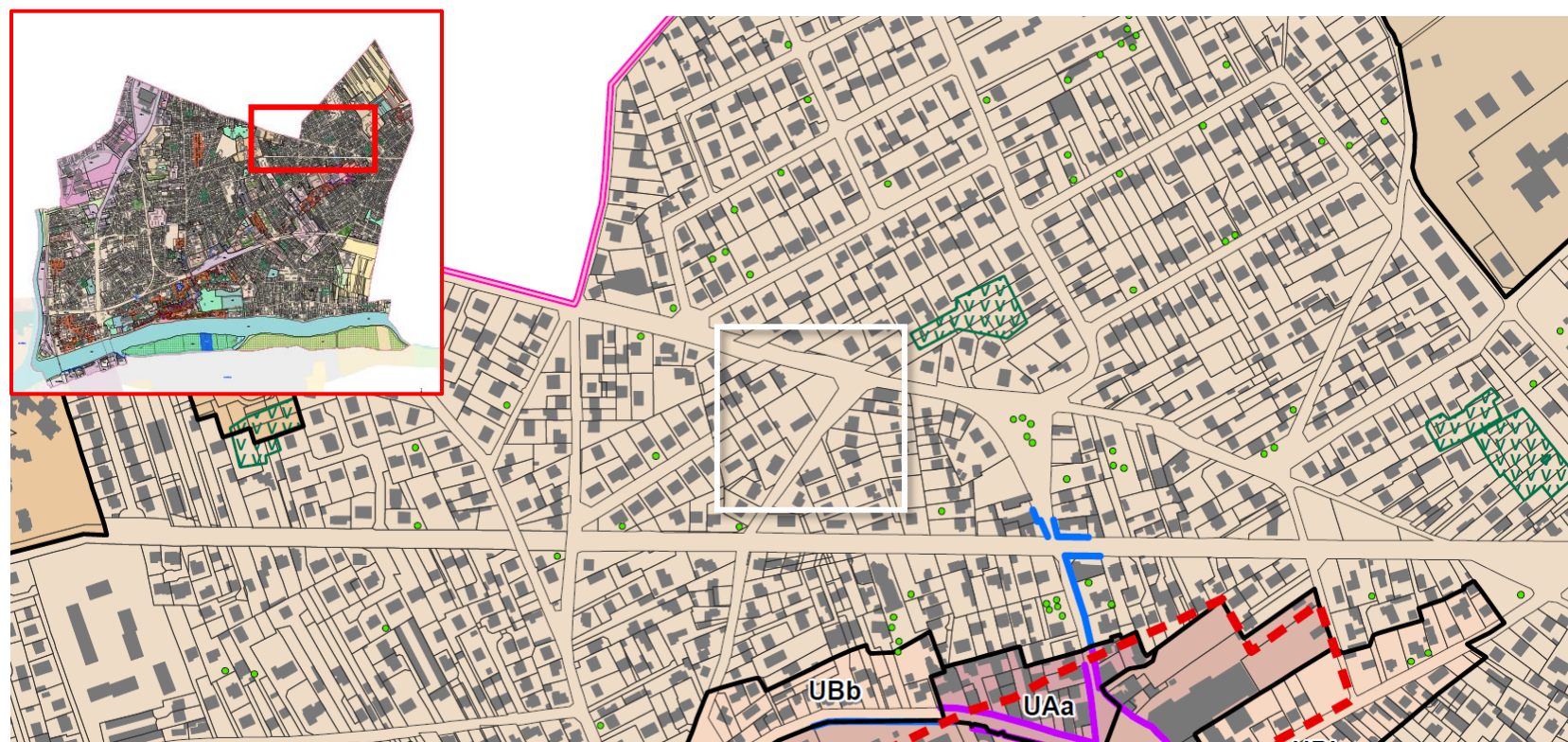


## N°13-CSH – AJOUT D’UN BOISEMENT URBAIN PARTIEL A L’ANGLE DE LA RUE LOUIS DESVIGNES, AVENUE DES CHÊNES ET RUE DE L’AMBASSADEUR



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

### Localisation de la modification



## Contenu de la modification

Situé en UDa4, un site (identifié à ce jour sur la parcelle cadastrale AM 830) est localisé à l'angle de la départementale RD 54 et de l'avenue des chênes. Les arbres de ce terrain **accompagnent l'urbanisation, marquent le paysage urbain du quartier et participent à la qualité du cadre de vie des habitants**. Au regard de **leurs intérêts écologique et paysager**, ils participent à la **trame verte urbaine** et doivent être identifiés comme tels. La modification **ajoute donc un boisement urbain partiel sur le secteur identifié graphiquement**.



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

L'identification de boisements urbains a pour effet l'application des dispositions prévues au chapitre 3.2.3 de la partie 1 du règlement. Ainsi, 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.

Dans les espaces concernés par des boisements urbains, l'abattage d'arbres 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. Toutefois, cette protection ne fait pas obstacle à une recomposition générale de ces espaces. Dans ce cas, la recomposition paysagère, à l'échelle du projet, est conçue pour conserver une superficie et une densité arborée au moins équivalentes à celles initialement existantes.

*L'évolution de ce sujet procède de l'avis du Conseil départemental des Yvelines. S'agissant de la correction de la dénomination de la route départementale dans « le contenu de la modification » (de « RD 48 » à « RD 54 ») afin de garantir une bonne information, cette demande n'est*

*pas considérée comme 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'instauration d'un boisement urbain porte des incidences positives sur l'environnement dans le sens où la protection permet de valoriser le rôle multifonctionnel de l'espace boisé : paysager, écologique, climatique, etc.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

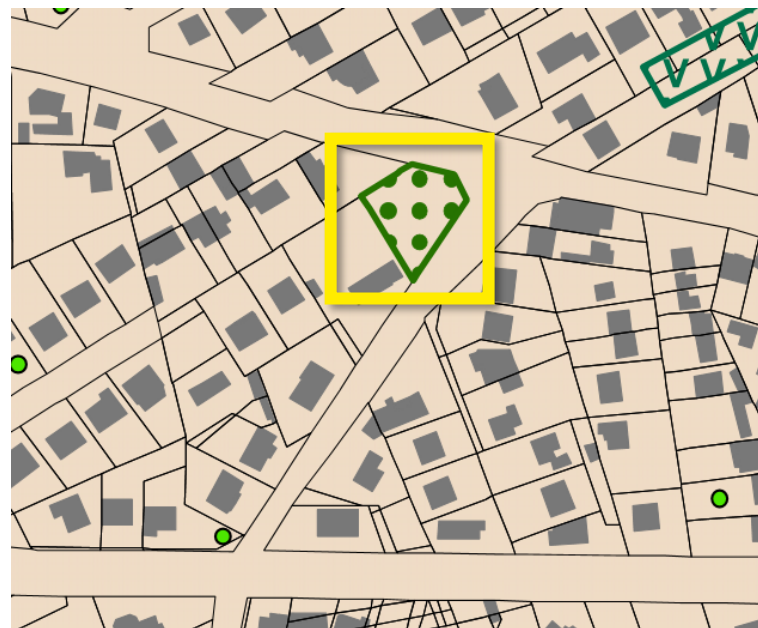
**AVANT**

Plan de zonage de la commune



**APRÈS**

Plan de zonage de la commune



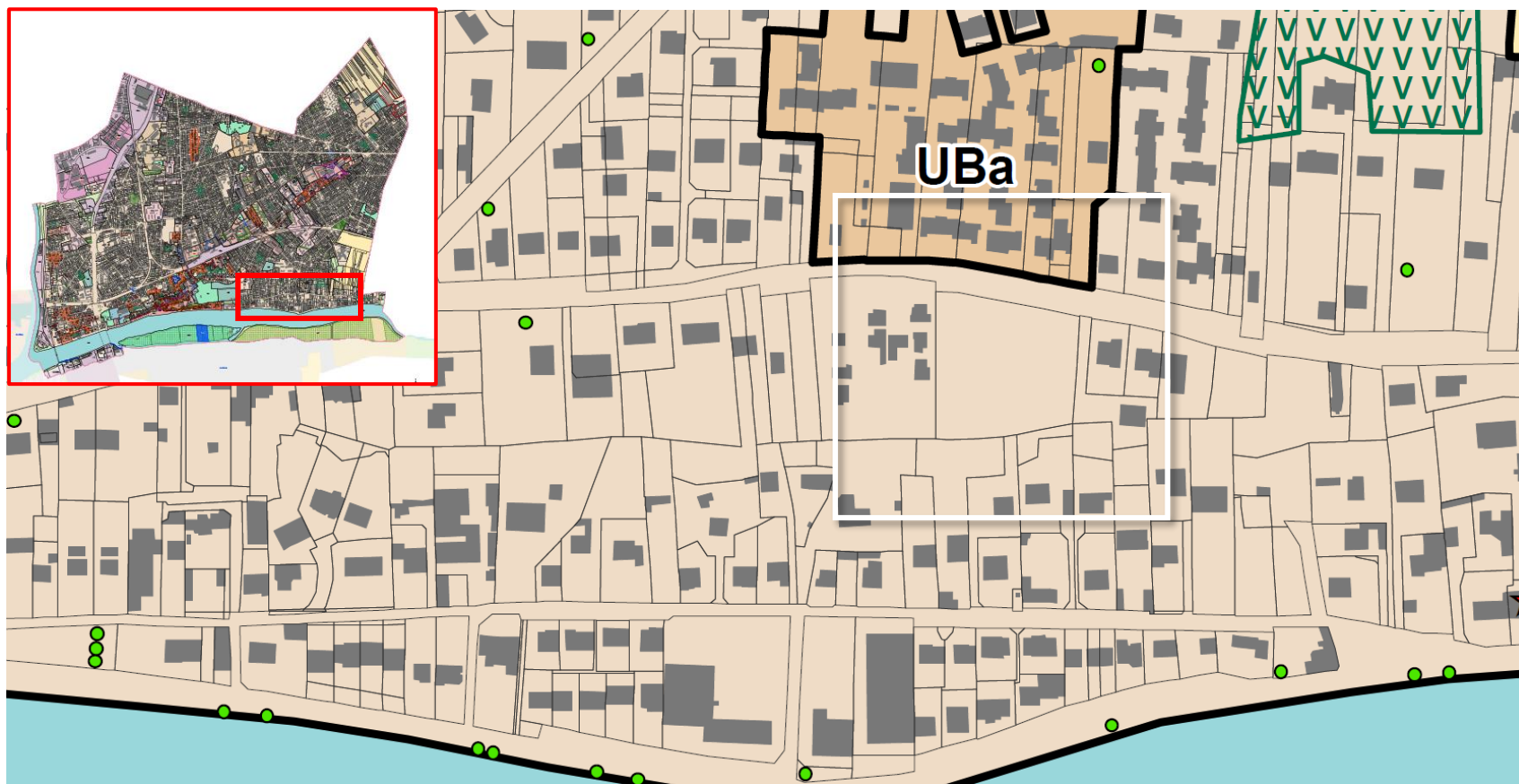


## N°14-CSH – AJOUT D’UN BOISEMENT URBAIN PARTIEL AVENUE DE BELLEVUE



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

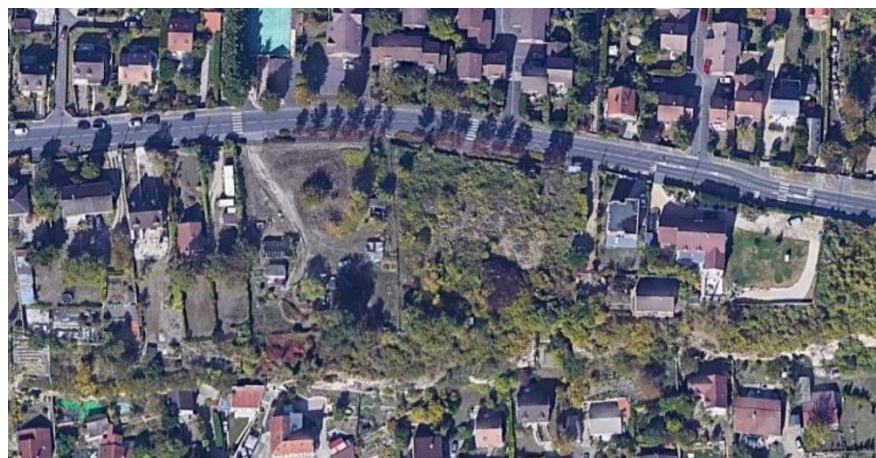
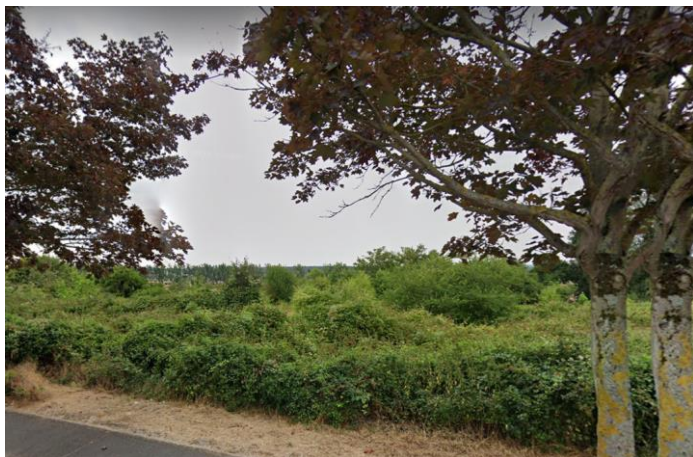
### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Conflans-Sainte-Honorine

## Contenu de la modification

Situé en UDa4, un site (identifié à ce jour sur la parcelle AT 516) est localisé avenue de Bellevue. Ce site est majoritairement végétalisé, de type friche naturelle boisée, et contribue au maintien de la biodiversité. Son caractère naturel **marque le paysage urbain et participe à la qualité du cadre de vie des habitants**. Au regard de **son intérêt écologique et paysager**, ce site doit être identifié au titre de la **trame verte urbaine**. La modification **ajoute un boisement urbain partiel à l'arrière du terrain identifié au cadastre à la parcelle AT 516**.



*Les images sont extraites de Google Maps ainsi que du module Google Street View.*

L'identification de boisements urbains a pour effet l'application des dispositions prévues au chapitre 3.2.3 de la partie 1 du règlement. Ainsi, 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.

Dans les espaces concernés par des boisements urbains, l'abattage d'arbres 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. Toutefois, cette protection ne fait pas obstacle à une recomposition générale de ces espaces. Dans ce cas, la recomposition paysagère, à l'échelle du projet, est conçue pour conserver une superficie et une densité arborée au moins équivalentes à celles initialement existantes.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

L'instauration d'un boisement urbain porte des incidences positives sur l'environnement dans le sens où la protection permet de valoriser le rôle multifonctionnel de l'espace boisé : paysager, écologique, climatique, etc.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

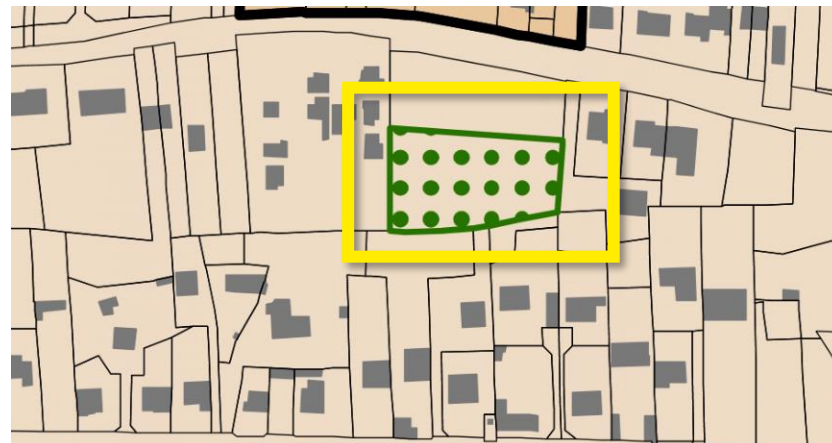
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune





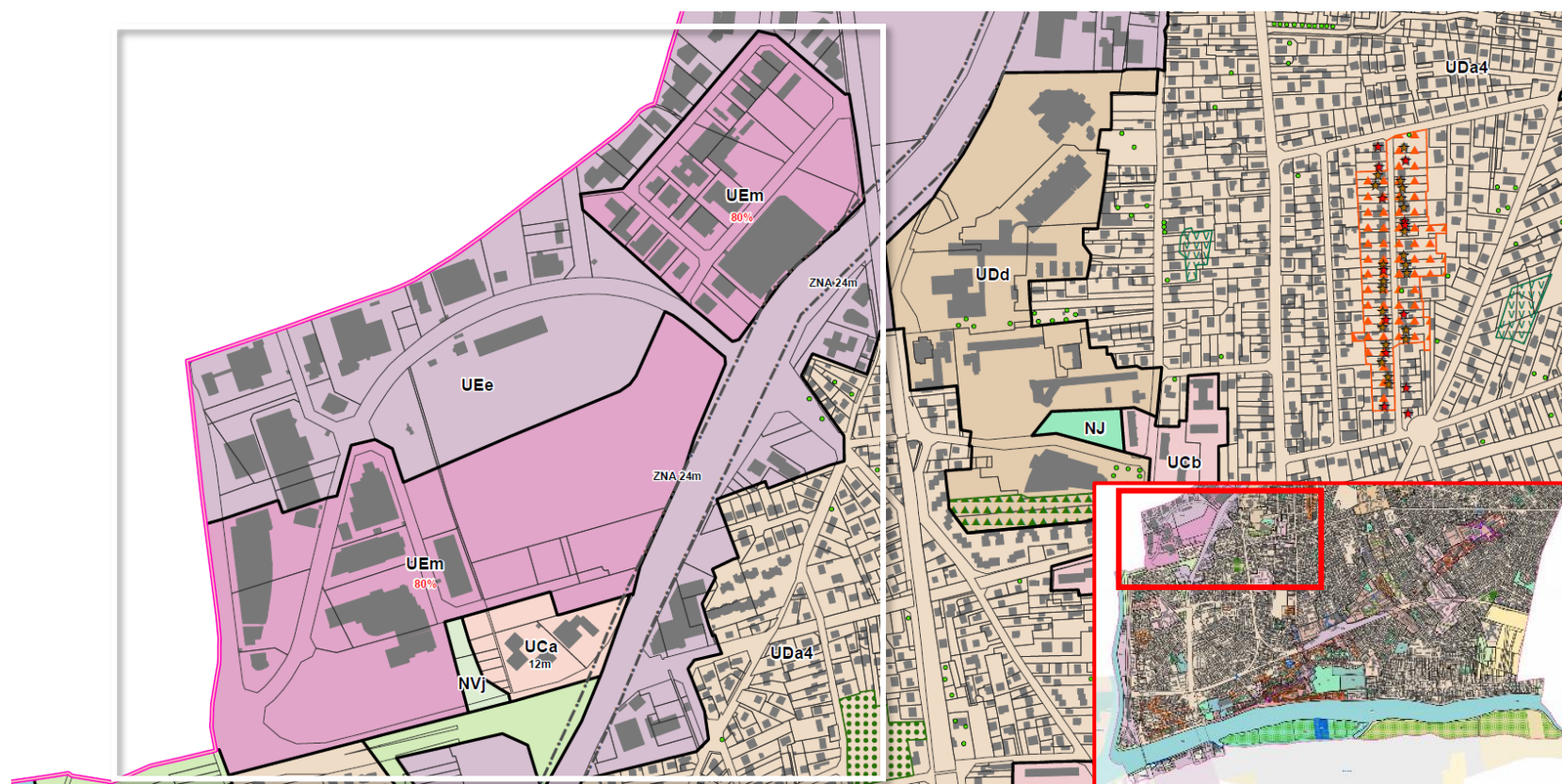


# N°15-CSH – MODIFICATION DES ÉTIQUETTES D'EMPRISE AU SOL DANS LA ZONE D'ACTIVITÉS « LES BOUTRIES »



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

## Localisation de la modification



## Contenu de la modification

La zone d'activités « Les Boutries » est classée en UEe (activités économiques) et UEm (activités mixtes commerciales). Lors de l'élaboration du PLUi, une étiquette d'emprise au sol de 80% a été positionnée sur les zones à dominante commerciale (UEm) au lieu de la zone à dominante économique (UEe).

La modification **amende le plan de zonage et déplace l'étiquette d'emprise au sol de 80% de la zone UEm à la zone UEe**. En zone UEm des Boutries, l'emprise au sol est désormais à 60%, conformément au règlement de la zone.

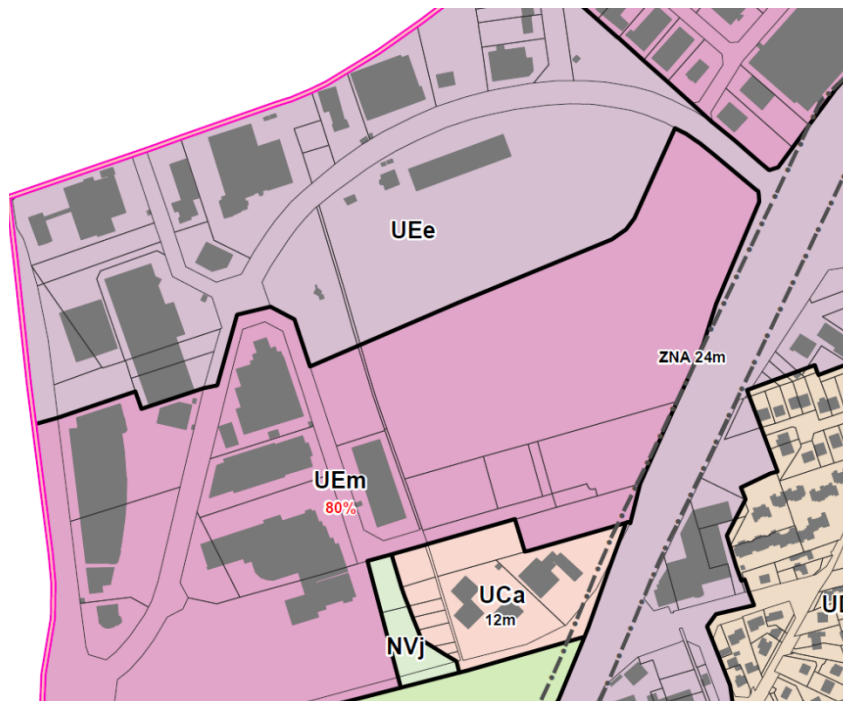
## Appréciation des incidences sur l'environnement

La modification déplace l'étiquette d'emprise au sol de 80% sur la zone UEe au lieu de la zone UEm. Ainsi l'emprise au sol passe de 60% à 80% sur la zone UEe et de 80% à 60% sur la zone UEm. Ces deux zones ayant une superficie relativement similaire, cette modification n'aura pas d'incidence sur l'artificialisation des sols du secteur.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

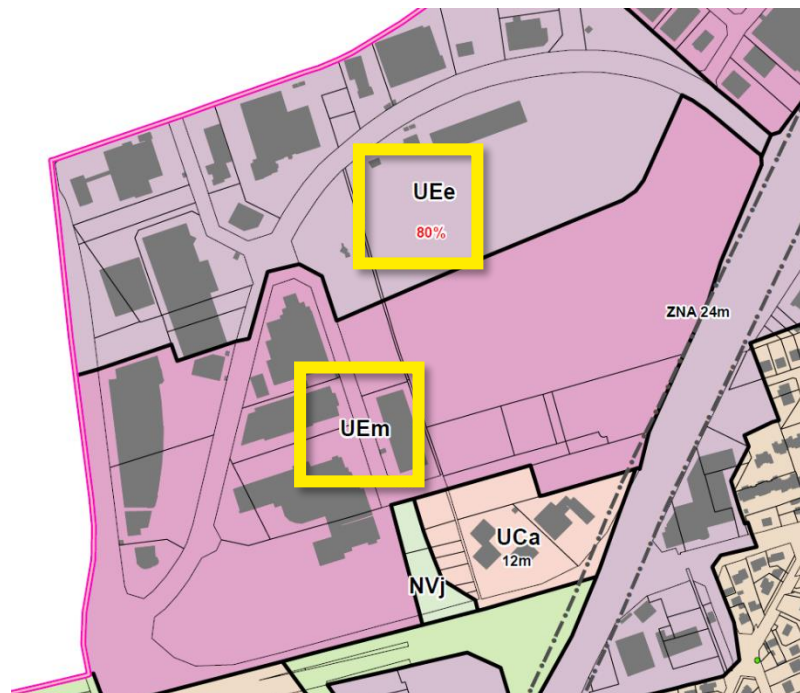
AVANT

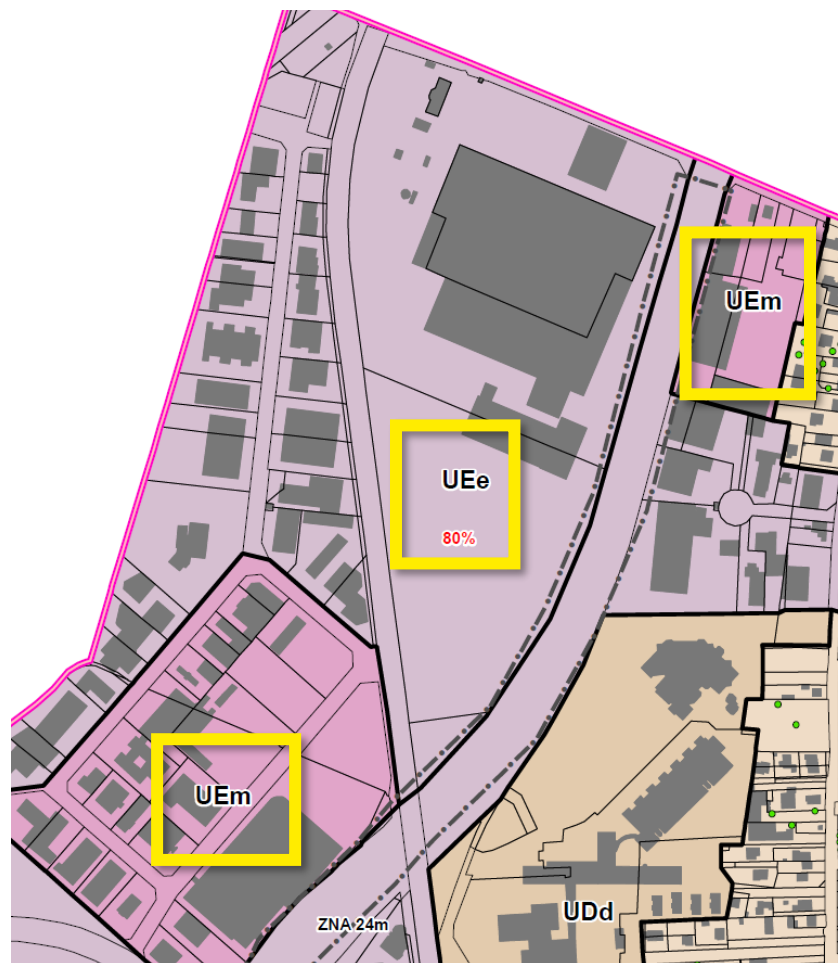
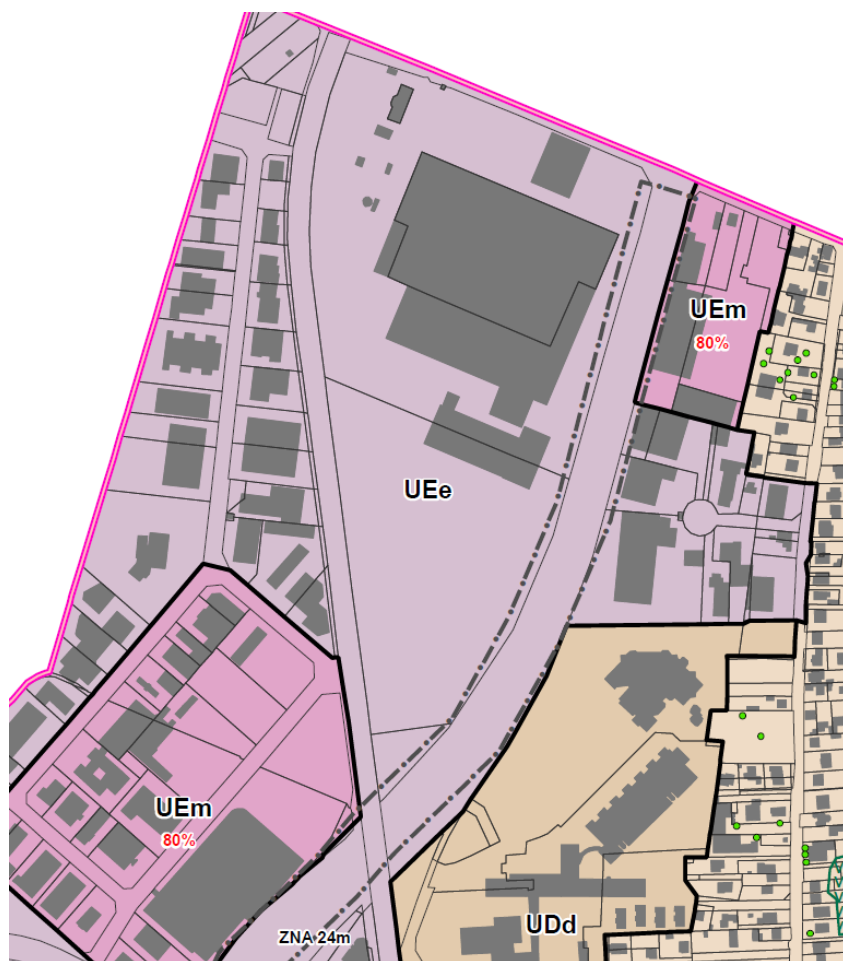
Plan de zonage de la commune



APRÈS

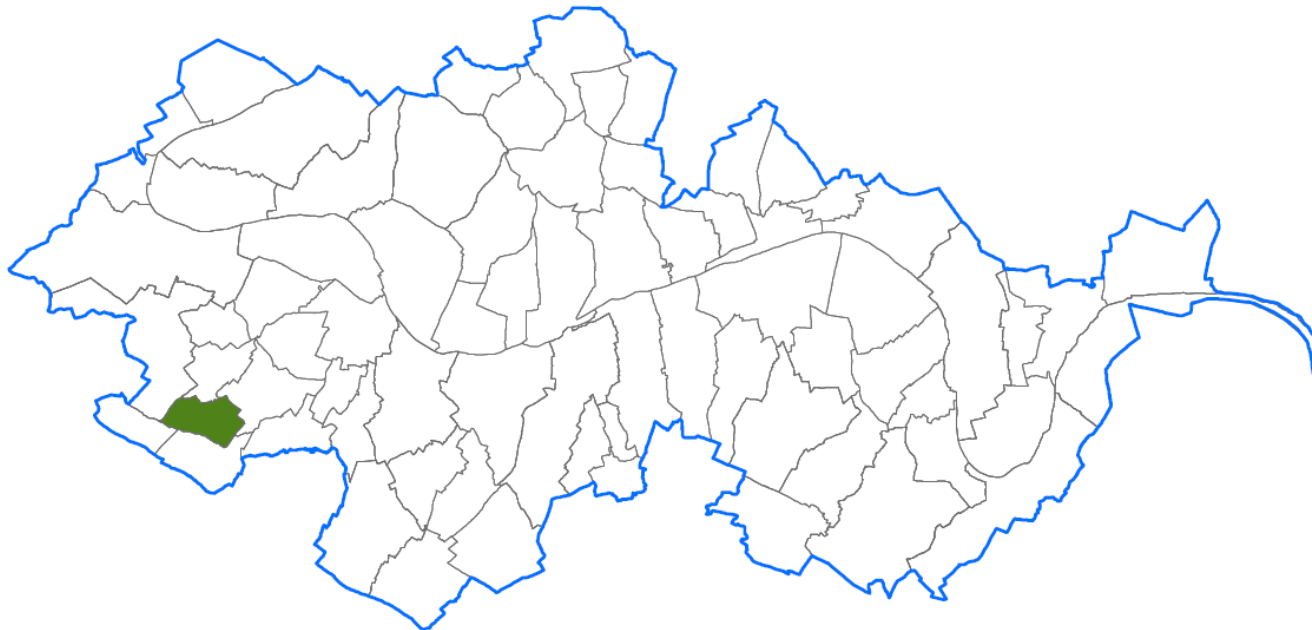
Plan de zonage de la commune







## Favrieux



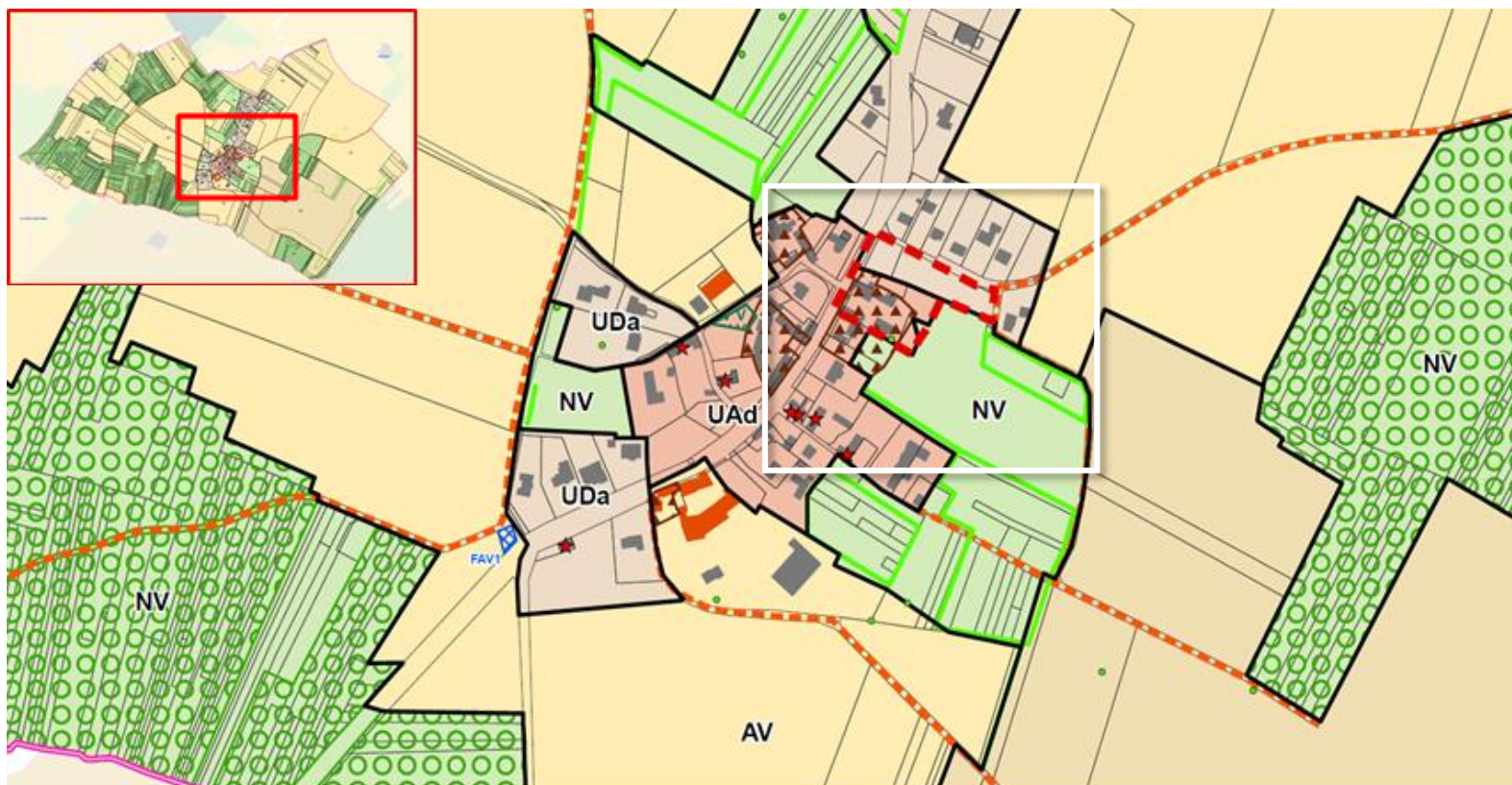
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

## N°1-FAV – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CHEMIN DE LA MARE LA GRUE »



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

### Localisation de la modification





## Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Chemin de la mare la Grue », au nord-est de Favrieux, a pour objectif de **requalifier et valoriser le secteur**. Le projet ayant évolué depuis l'approbation du PLUi, les orientations de l'OAP doivent être adaptées. La modification apporte des **ajustements au texte et au schéma de l'OAP en matière de destination générale et programmation, de composition et morphologie urbaine, d'organisation viaire et déplacements ainsi qu'en matière de protection paysagère et environnementale. Les espaces de transition avec les zones naturelles environnantes sont renforcés.**

*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.*

*Afin de garantir des conditions de sécurité supplémentaires autour de l'organisation viaire prévue et en particulier des accès sur la route départementale, les orientations écrites de l'OAP évoluent.*

*L'évolution de ce sujet procède de l'avis du Conseil Départemental des Yvelines et des échanges tripartites qui en ont découlé entre la commune, le Conseil Départemental des Yvelines et la Communauté urbaine. Cet ajustement 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

La modification porte des incidences neutres en maintenant plusieurs orientations de projet destinées à assurer une meilleure insertion paysagère des futures constructions et aménagements nécessaires.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

OAP secteur à échelle communale « Chemin de la mare la Grue »

#### Destination générale et programmation

- Il sera privilégié la réhabilitation du corps de ferme en commerce, en équipement ou les deux ;
- Implantation d'un cabinet médical et d'un restaurant ;
- Création d'environ 13 logements au total sur 2350m<sup>2</sup> environ répartis entre :
  - o 8 logements maximum de type collectif ou semi-collectif ;
  - o Deux zones sont destinées à l'habitat individuel tel qu'indiqué au schéma. Le secteur désigné le long du chemin de la mare la grue accueillera environ 4 logements.

#### Composition et morphologie urbaine

- Les constructions de collectifs ou semi-collectifs proposeront des logements du T1 au T4 avec une dominante de T1 et T2 s'inscrivant dans un gabarit maximal R+2 ;
- L'implantation de maisons accolées ou non devra être réalisée selon un principe de composition semi-continue, parallèle au chemin de la Mare la grue ;
- Le commerce et/ou l'équipement dans le corps de ferme réhabilité constituera un bâtiment signalant la place et le pôle de commerces/service et pourra à ce titre atteindre un gabarit le
- R+2 ;

### APRÈS

OAP secteur à échelle communale « Chemin de la mare la Grue »

#### Destination générale et programmation

- ~~Il sera privilégié la réhabilitation du corps de ferme en commerce, en équipement ou les deux~~
- **Implantation à vocation dominante de commerces et activités de services (tels que restaurant, cabinet médical, etc.) le long de la route de Mantes. Les équipements publics sont également possibles ;**
- ~~Implantation d'un cabinet médical et d'un restaurant ;~~
- Création d'environ 13 logements ~~au total sur 2350m<sup>2</sup> environ~~ répartis entre :
  - o 8 logements maximum de type collectif ou semi-collectif
  - o deux zones sont destinées à l'habitat individuel tel qu'indiqué au schéma. Le secteur désigné le long du chemin de la mare la grue accueillera environ 4 logements.
- **Réhabilitation potentielle du corps de ferme présent sur le secteur.**

#### Composition et morphologie urbaine

- Les constructions de collectifs ou semi-collectifs proposeront des logements du T1 au T4 avec une dominante de T1 et T2 s'inscrivant dans un gabarit maximal R+2 ;
- **Les constructions accueillant des commerces et activités de services pourront atteindre une hauteur de R+2.**

- L'implantation du restaurant profitera du cadre offert par la présence de la mare et de sa végétation.

#### Organisation viaire et déplacements

- L'accès aux logements collectifs ou semi-collectifs se fera depuis le chemin de la Mare la Grue. Le stationnement se fera prioritairement à l'intérieur de l'emprise constructible. Une offre complémentaire en stationnement pourra être développée comme indiqué au schéma.
- L'accès au restaurant se fera par une liaison piétonne depuis le Chemin de la mare la grue ;
- L'accès aux logements individuels se fait depuis le Chemin de la Mare la grue. Le stationnement se fera prioritairement à l'intérieur de l'emprise constructible ;
- 20 places de stationnement minimum seront créées sous forme d'un parking paysager destiné en priorité aux usagers du pôle de commerces et services et du restaurant.

#### Qualité paysagère et environnementale

- La place aménagée devant le pôle de commerces et services sera conçue comme un lieu de rencontre paysager et végétalisé protégé de l'espace de stationnement par une frange paysagère ;
- Les problématiques d'inondation devront être prises en compte, notamment dans la gestion de l'accès à la construction ;
- La mare est à préserver comme élément valorisant du site. Elle devra faire l'objet de travaux de restauration et d'entretien.

- **Il sera privilégié une** L'implantation de maisons accolées ou non ~~devra être réalisée~~ selon un principe de composition semi-continue, parallèle au chemin de la Mare la grue ;
- ~~Le commerce et/ou l'équipement dans le corps de ferme réhabilité constituera un bâtiment signalant la place et le pôle de commerces/service et pourra à ce titre atteindre un gabarit le R+2 ;~~
- ~~L'implantation du restaurant profitera du cadre offert par la présence de la mare et de sa végétation.~~
- **Les murs en pierre existants devront être de préférence à maintenir.**

#### Organisation viaire et déplacements

- ~~L'accès aux logements collectifs ou semi-collectifs se fera depuis le chemin de la Mare la Grue. Le stationnement se fera prioritairement à l'intérieur de l'emprise constructible. Une offre complémentaire en stationnement pourra être développée comme indiqué au schéma.~~
- ~~L'accès au restaurant se fera par une liaison piétonne depuis le Chemin de la mare la grue ;~~
- ~~L'accès aux logements individuels se fait depuis le Chemin de la Mare la grue. Le stationnement se fera prioritairement à l'intérieur de l'emprise constructible ;~~
- ~~20 places de stationnement minimum seront créées sous forme d'un parking paysager destiné en priorité aux usagers du pôle de commerces et services et du restaurant.~~
- **Les accès au secteur se feront depuis la route de Mantes et le chemin de la Mare la Grue. Pour tenir compte des conditions de sécurité publique, seul un**

accès en entrée sur le secteur sera possible depuis la route de Mantes (RD 928). Le positionnement des accès chemin de la Mare la Grue tiendra compte de la présence du carrefour avec la RD 928 afin de garantir les conditions de circulation.

- Pour l'ensemble des constructions (collectif, semi-collectif ou individuel), le stationnement se fera de préférence à l'intérieur de l'emprise des constructions.
- Plusieurs aires de stationnements complémentaires, notamment destinées aux commerces et aux activités de services, pourront être aménagées.
- Des liaisons piétonnes s'intégreront au projet afin de permettre l'accès aux commerces et aux activités de services.

#### Qualité paysagère et environnementale

- ~~— La place aménagée devant le pôle de commerces et services sera conçue comme un lieu de rencontre paysager et végétalisé protégé de l'espace de stationnement par une frange paysagère ;~~
- La mare, actuellement présente sur le secteur, sera à préserver et valoriser. Elle sera un élément constituant du futur projet. À ce titre, elle pourra faire l'objet de travaux de restauration et d'entretien.
- Les stationnements pourront être extérieurs. Ils seront réalisés de préférence sous la forme de parkings paysagers contribuant à l'amélioration de la qualité du cadre de vie.
- Les problématiques d'inondation ~~devront être~~ seront prises en compte, notamment dans la gestion de l'accès à la construction ;

- La mare est à préserver comme élément valorisant du site. Elle devra faire l'objet de travaux de restauration et d'entretien.
- Une attention particulière sera portée aux espaces de transition identifiés dans le schéma de l'OAP comme franges paysagères, dans leur traitement qualitatif comme quantitatif.

Schéma de l'OAP

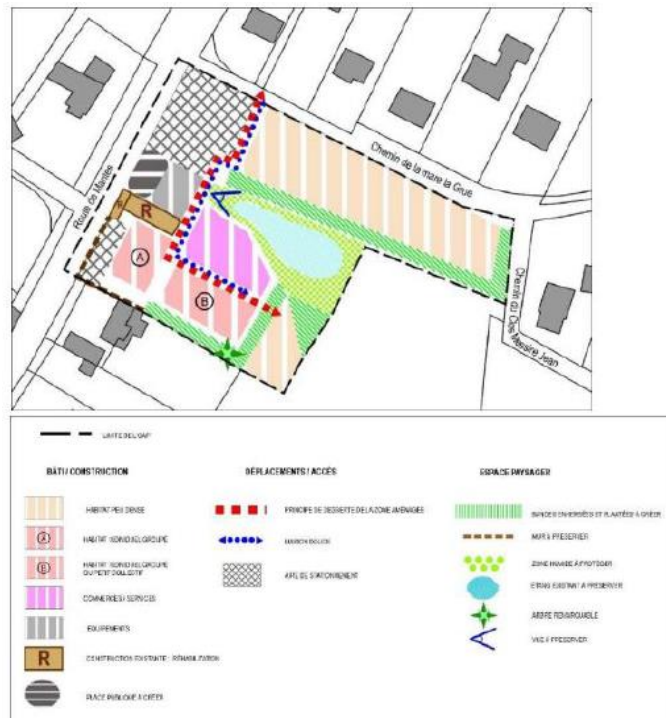
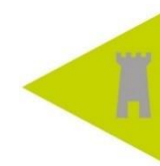


Schéma de l'OAP

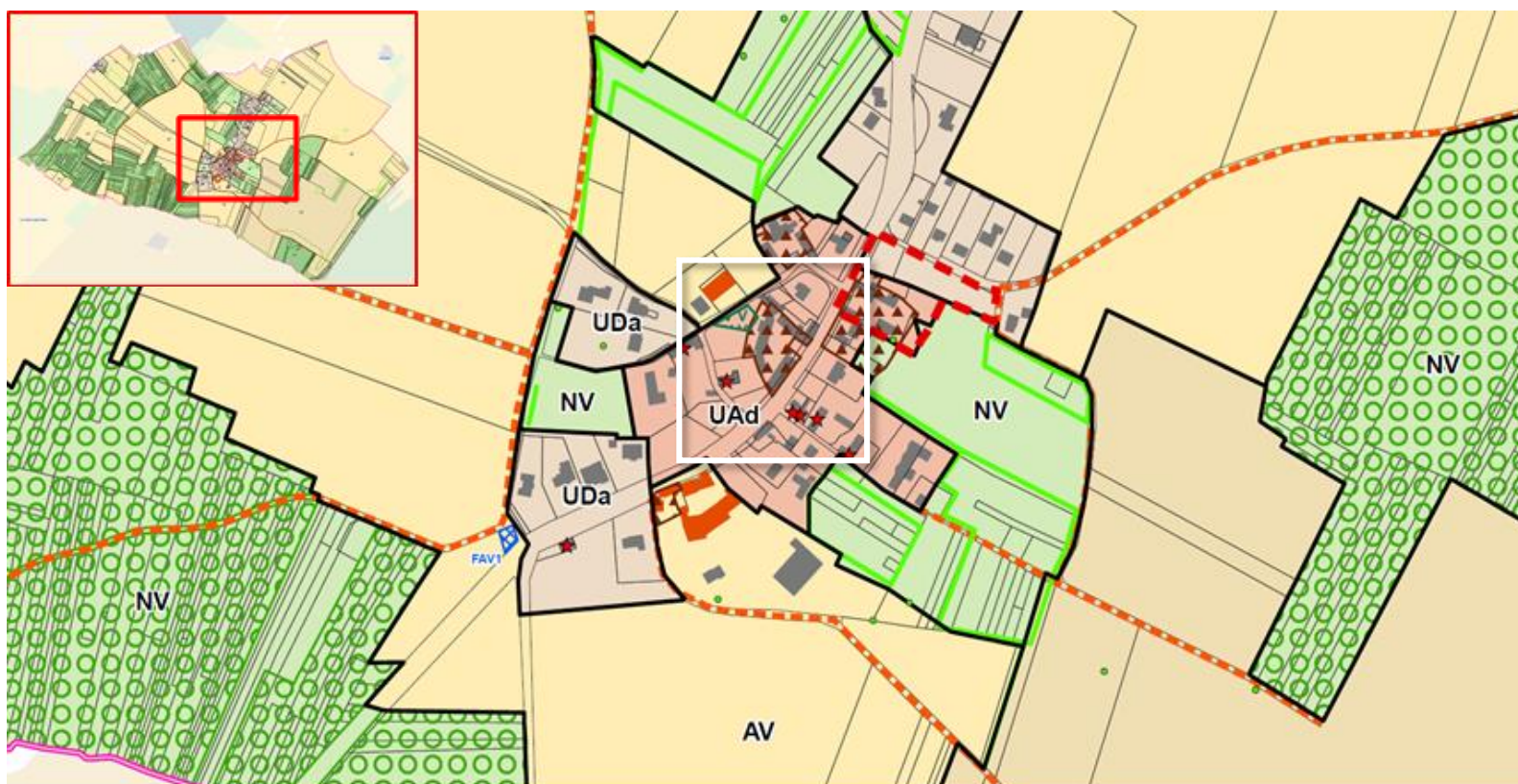


## N°2-FAV – MODIFICATION ET COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 46 ROUTE DE MANTES



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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Favrieux

## Contenu de la modification

La fiche de protection patrimoniale 78231\_PAT\_012 concerne un ensemble bâti identifié au **46 route de Mantes**.

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**.

Pour **plus de précision et accompagner au mieux l'instruction des projets en lien avec l'ensemble bâti**, la fiche patrimoine 78231\_PAT\_012 est **modifiée et complétée**. Dans la catégorie « ensemble bâti » et dans la typologie « corps de ferme » : les cours communes ainsi que les cours des corps de ferme identifiés sont préservées. Ces espaces libres ne peuvent être utilisés pour du stationnement sur plus de la moitié de la surface totale de la cour considérée. La **fiche 78231\_PAT\_012 ne renseigne pas suffisamment les caractéristiques de l'ensemble bâti, elle est complétée pour préciser la présence d'une cour intéressante à préserver**.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

La précision porte des incidences positives en assurant la protection d'un élément de patrimoine (cour) qui contribuera à la valorisation de l'ensemble bâti remarquable identifié.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78231\_PAT\_012



**PLUi** Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Favrieux**

Ensemble bâti  
78231\_PAT\_012  
Nom : Corps de ferme

Typologie : Corps de ferme  
46 ROUTE DE MANTES

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

<b>Genèse</b>	Non renseigné		
<b>Période de construction</b>	Non renseigné	<b>Intérêt</b>	Historique : OUI Architectural : Paysager :

### APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78231\_PAT\_012

**PLUi** Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Favrieux**

Ensemble bâti  
78231\_PAT\_012  
Nom : Corps de ferme

Typologie : Corps de ferme  
46 ROUTE DE MANTES

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

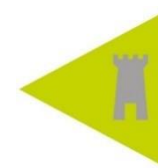



<b>Genèse</b>	Non renseigné		
<b>Période de construction</b>	XIX <sup>ème</sup> et XX <sup>ème</sup>	<b>Intérêt</b>	Historique : Architectural : Oui Paysager : Oui



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+1+C
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade
	Traitement de la toiture
	Dispositions particulières
	Composition : Travées irrégulières Matériaux : Moellon calcaire
	Forme : 2 pans Matériaux : Tuile mécanique
	volumétrie
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Espace libre : Présence
	Espace paysager : Non renseigné

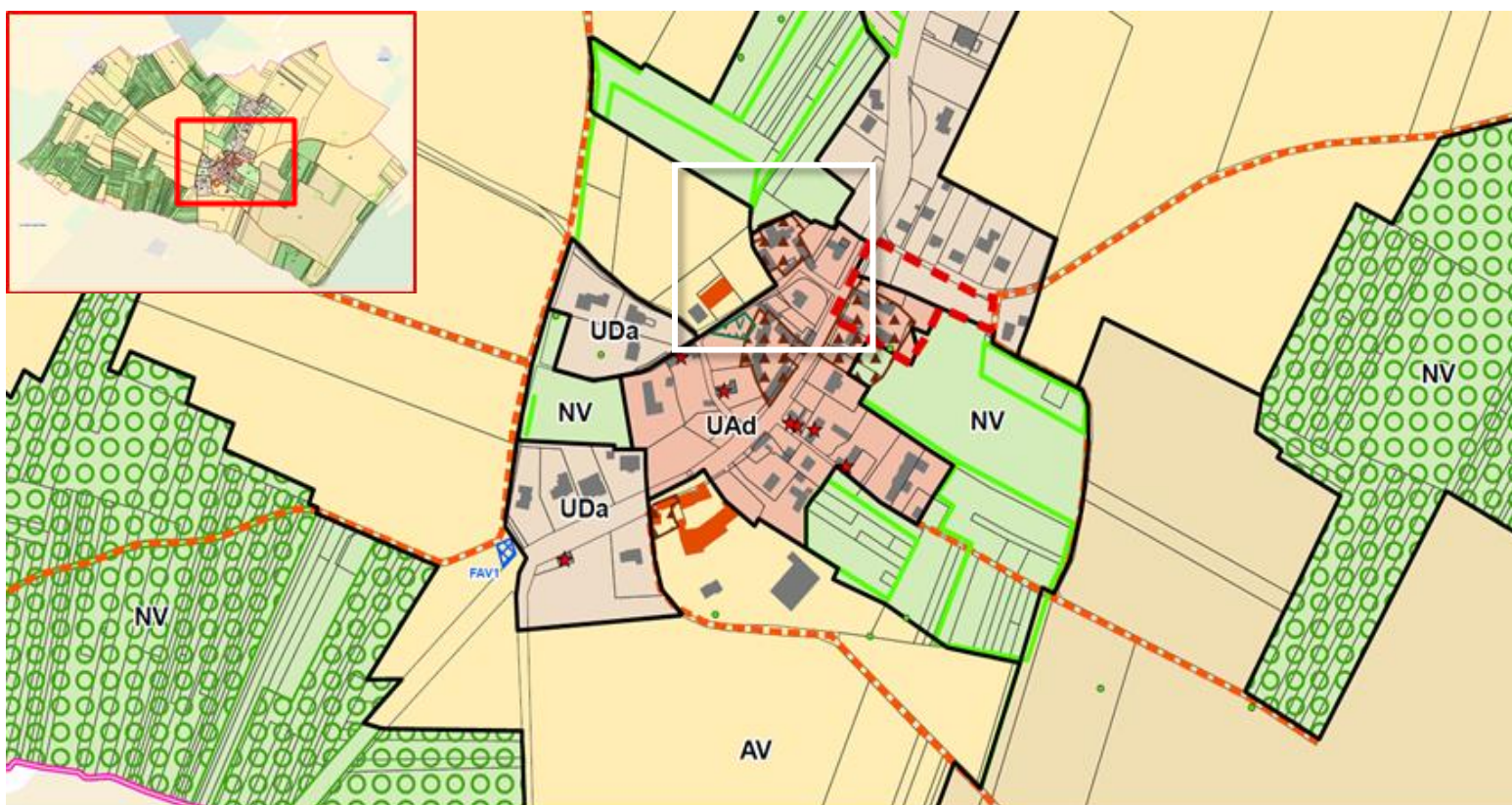
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Rapport à la rue : Non concerné Rapport aux limites : Non concerné
	Autres éléments à préserver : Non renseigné
	Gabarit : R+1+C
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade
	Traitement de la toiture
	Dispositions particulières
	Composition : Travées régulières Matériaux : Moellon calcaire
	Forme : 2 pans Matériaux : Tuile mécanique
	Composition urbaine et architecturale rurale de la construction : implantation, matériaux traditionnels, gabarit
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Espace libre : Présence
	Espace paysager : Cour de ferme



## N°3-FAV – MODIFICATION ET COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 4 CHEMIN DU CLOS AU COMTE

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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Favrieux

## Contenu de la modification

La fiche de protection patrimoniale 78231\_PAT\_013 concerne un ensemble bâti identifié au **4 chemin du clos au Comte**.

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 fiche patrimoine 78231\_PAT\_013 est modifiée et complétée** afin d'accompagner l'instruction et ainsi renforcer la protection de cet ensemble. Dans la catégorie « ensemble bâti » et dans la typologie « corps de ferme » : les cours communes ainsi que les cours des corps de ferme identifiés sont préservés. Ces espaces libres ne peuvent être utilisés pour du stationnement sur plus de la moitié de la surface totale de la cour considérée. **La fiche 78231\_PAT\_013 ne renseigne pas suffisamment les caractéristiques de l'ensemble bâti, elle est complétée pour préciser la présence d'une cour intéressante à préserver.**

## Synthèse des incidences sur l'environnement

La précision porte des incidences positives en assurant la protection d'un élément de patrimoine (cour) qui contribuera à la valorisation de l'ensemble bâti remarquable identifié.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78231\_PAT\_013

**PLUi** PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**Favrieux**

Ensemble bâti  
78231\_PAT\_013  
Nom : Corps de ferme

Typologie : Corps de ferme  
4 CHEMIN DU CLOS AU COMTE

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




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

## APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78231\_PAT\_013

**PLUi** PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**Favrieux**

Ensemble bâti  
78231\_PAT\_013  
Nom : Corps de ferme

Typologie : Corps de ferme  
4 CHEMIN DU CLOS AU COMTE

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




Genèse	Non renseigné		
Période de construction	1850	Intérêt	Historique : Architectural : OUI Paysager : OUI

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+C	
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières Matériaux : Moellon calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	<i>Non renseigné</i>
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

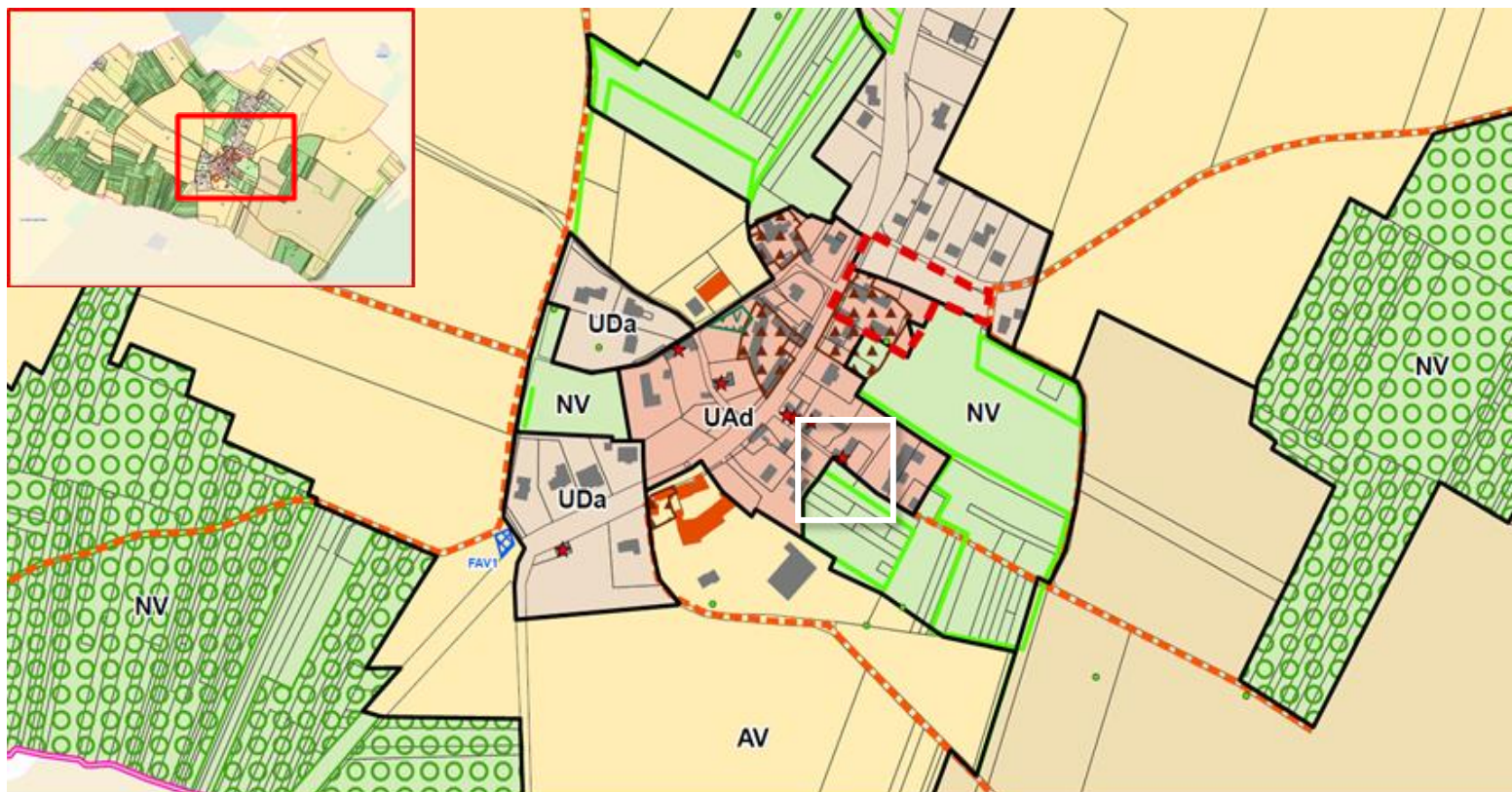
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Rapport à la rue : Non concerné	
	Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : <i>Bâtiment secondaire, mur</i>	
	Gabarit : R+C	
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières Matériaux : Moellon calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans Matériaux : Tuile mécaniques
	Dispositions particulières	<i>Morphologie des constructions (gabarit, implantation), composition architecturale rurale (matériaux, forme)</i>
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : <i>Cour de ferme</i>	



## N°4-FAV – CORRECTION ET COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 7 RUE DU CLOS MESSIRE JEAN

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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Favrieux

## Contenu de la modification

La fiche de protection patrimoniale 78231\_PAT\_005 identifie l'édifice et patrimoine urbain et rural (EPUR) **au 5 chemin du clos Messire Jean**. Or, l'édifice identifié est situé au 7 chemin du clos Messire Jean. **Il convient donc de rectifier la fiche de protection patrimoniale.**

De plus, les caractéristiques principales de morphologie et implantation des constructions par rapport aux limites avaient été renseignées comme « sur aucune limite ». Toutefois, **la construction s'implante sur deux limites au moins**. La modification **corrige également cette erreur matérielle**. Enfin, la modification renseigne la période de construction.

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 patrimoine urbain et rural (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**.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant de corrections d'erreurs matérielles, portant sur des fiches descriptives non réglementaires, la modification n'aura pas d'incidence sur l'environnement.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78231 PAT\_005



### Favrieux

Edifice patrimoine urbain et rural

78231\_PAT\_005

Nom : Maison rurale

Typologie : Maison rurale

5 CHEMIN DU CLOS MESSIRE JEAN



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

<b>Genèse</b>	Non renseigné		
<b>Période de construction</b>	Non renseigné	<b>Intérêt</b>	Historique : OUI Architectural : Paysager : OUI

## APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78231 PAT\_005



### Favrieux

Edifice patrimoine urbain et rural

78231\_PAT\_005

Nom : Maison rurale

Typologie : Maison rurale

7 CHEMIN DU CLOS MESSIRE JEAN



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

<b>Genèse</b>	Non renseigné		
<b>Période de construction</b>	1969	<b>Intérêt</b>	Historique : Architectural : OUI Paysager : OUI



PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1	
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Moellon calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
Dispositions particulières	<i>Non renseigné</i>	
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Jardin intéressant	

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : <i>Sur les deux limites au moins (2 côtés ou plus)</i>	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1	
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Moellon calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
Dispositions particulières	<i>Caractéristiques urbaines et architecturales rurales du bâti : implantation, gabarit, composition architecturale et matériaux.</i>	
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Jardin intéressant	

## N°5-FAV – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « FAV1 »



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Favrieux
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements 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 Favrieux

## Contenu de la modification

L'emplacement réservé « FAV1 », au bénéfice de la commune, était prévu pour la **réalisation d'une citerne à incendie** en zone agricole. Le **projet ayant été abandonné**, il n'y a plus lieu de grever le terrain d'une telle servitude. La modification **supprime l'emplacement réservé au plan de zonage et dans l'annexe au règlement**.

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 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 permettra de limiter la consommation d'espaces agricoles.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

Tableau des emplacements réservés

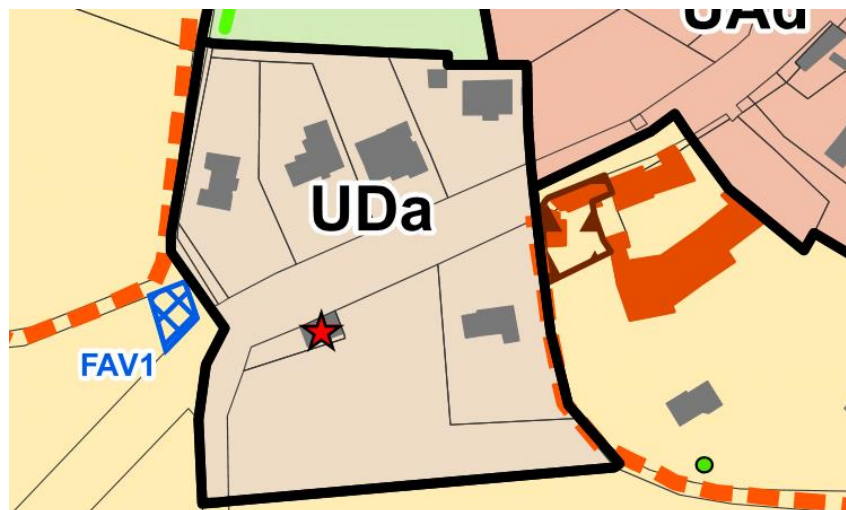
Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
EVE1	EVECQUEMONT	Voirie - Projet Transport	Stationnement et équipement public de proximité	576 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
FAV1	FAVRIEUX	Equipement public	Citerne incendie	208 m <sup>2</sup>	Commune

### APRÈS

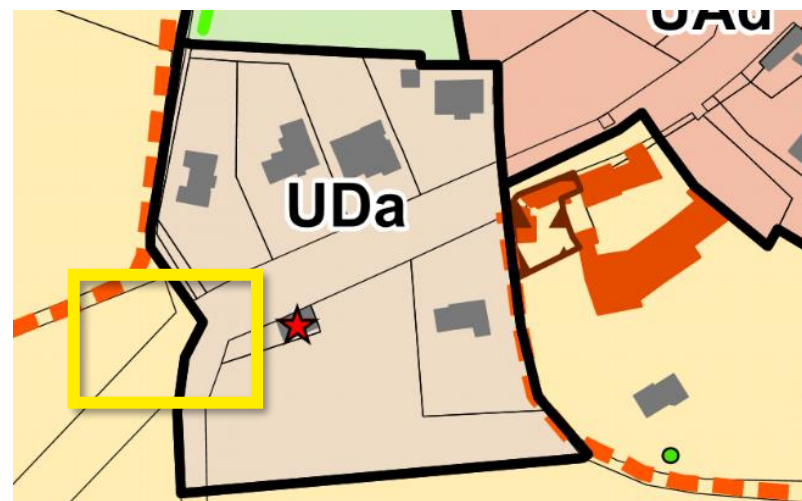
Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
EPO2	EPONE	Voirie - Projet Transport	Chemin piétonnier le long de la Mauldre – l= 5m	26157 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
EPO20	EPONE	Voirie - Projet Transport	Elargissement du chemin rural n°14 dit de Poissy	2003 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
EVE1	EVECQUEMONT	Voirie - Projet Transport	Stationnement et équipement public de proximité	576 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
FAV4	FAVRIEUX	Equipement public	Citerne incendie	208 m <sup>2</sup>	Commune

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune





## N°6-FAV – AJOUT D’UN BOISEMENT URBAIN SUR UN TERRAIN SIS ROUTE DE MANTES



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

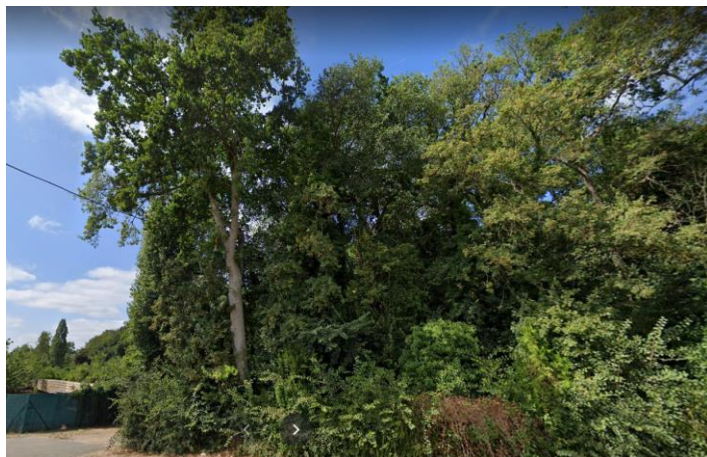
### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Favrieux

## Contenu de la modification

Un ensemble de terrains (référencés à ce jour au cadastre sur les parcelles B 56, B 207 et B 351) **est majoritairement boisé**. Le PLUi approuvé identifie un alignement d'arbres sur le pourtour de celui-ci. Il est nécessaire de compléter la trame verte urbaine par l'ajout d'un boisement urbain partiel en zone UDa. En effet, le caractère boisé des terrains **accompagne l'urbanisation, marque le paysage urbain et participe à la qualité du cadre de vie des habitants**. Au regard de **ses intérêts écologique et paysager**, le boisement participe à la **trame verte urbaine** et doit être identifié comme tel. La modification **ajoute un boisement urbain partiel à l'arrière des terrains précités**.



*Les images sont extraites de Google Maps ainsi que du module Google Street View.*

L'identification de boisements urbains a pour effet l'application des dispositions prévues au chapitre 3.2.3 de la partie 1 du règlement. Ainsi, 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.

Dans les espaces concernés par des boisements urbains, l'abattage d'arbres 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. Toutefois, cette protection ne fait pas obstacle à une reconstitution générale de ces espaces. Dans ce cas, la reconstitution paysagère, à l'échelle du projet, est conçue pour conserver une superficie et une densité arborée au moins équivalentes à celles initialement existantes.

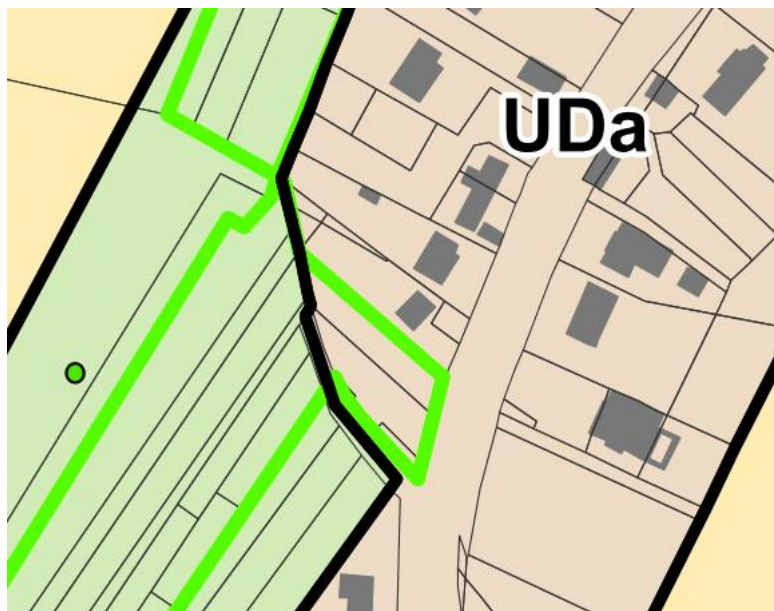
## Synthèse des incidences sur l'environnement

L'instauration d'un boisement urbain porte des incidences positives sur l'environnement dans le sens où la protection permet de valoriser le rôle multifonctionnel de l'espace boisé : paysager, écologique, climatique, etc.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

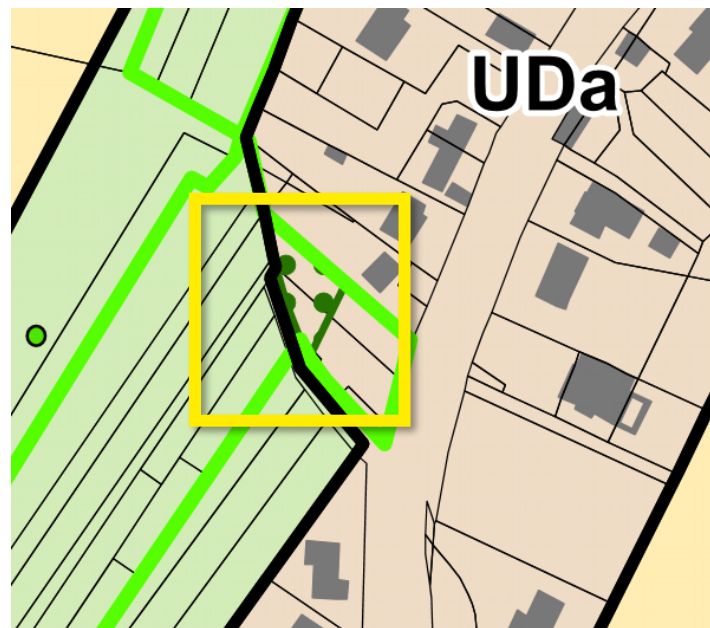
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune

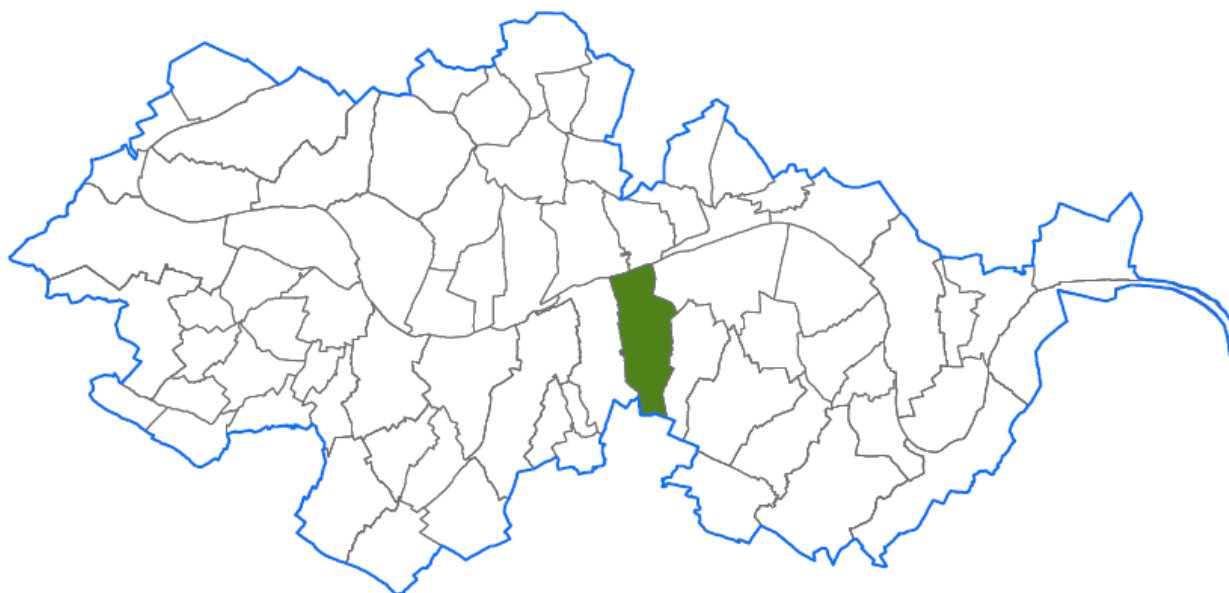








## Flins-sur-Seine



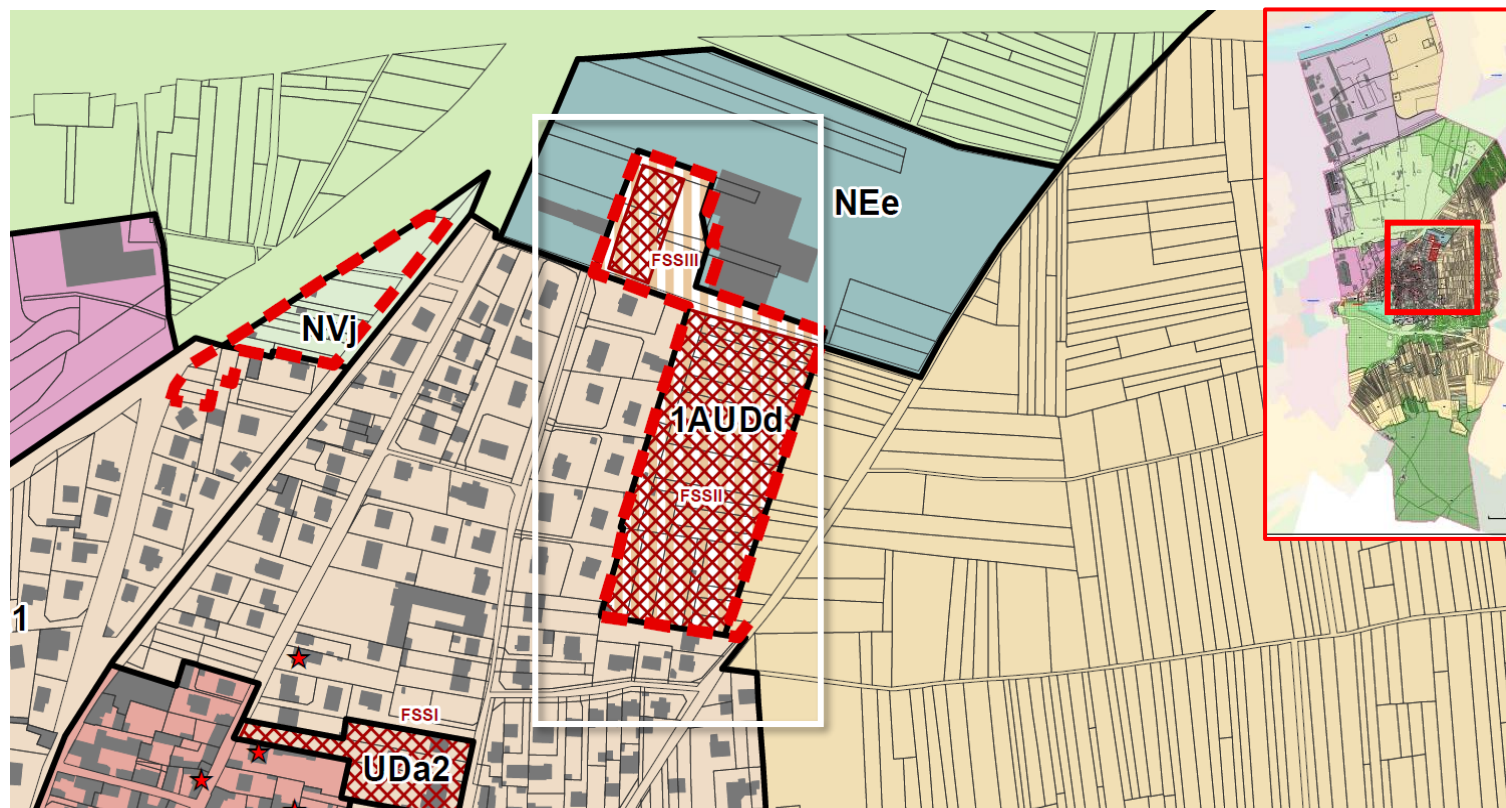
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

## N°1-FSS – MODIFICATION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES BLEUETS ET JARDINS FAMILIAUX »



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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Flins-sur-Seine

## Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « **Les Bleuets et jardins familiaux** » doit être modifiée dans ses orientations pour tenir compte de **l'évolution de sa programmation en termes d'équipements publics** et au regard du contexte réglementaire en matière de **programmation de logements sociaux**. En effet, la commune de Flins-sur-Seine n'est plus soumise aux obligations de la loi dite « solidarité et renouvellement urbains » (SRU) suite à la modification du périmètre de l'unité urbaine de Paris au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

**Sans remettre en cause les objectifs de l'OAP**, à savoir qualifier l'arrière du lotissement existant, renforcer la polarité de l'équipement public et diversifier l'offre résidentielle de logements, certaines évolutions sont effectuées dans l'OAP.

Les orientations du **sous-secteur 2** sont précisées en vue de l'accueil majoritairement **d'équipement public, tel qu'une école**.

La densité de logements et la **programmation de logements sociaux** prévues dans le **sous-secteur 3** sont modifiées en maintenant environ une proportion minimum de 30% de logements sociaux.

Enfin, il est précisé que cette **OAP sera 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 équilibres prévus par le PLHi en matière de production de logements sociaux.*

## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en renforçant l'intensification résidentielle sur ce secteur de projet stratégique pour la commune malgré une nécessaire augmentation de la sollicitation des ressources à prévoir pour satisfaire les besoins.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Les Bleuets et Jardins familiaux »

Destination générale et programmation

- À l'ouest, le sous-secteur 1 a vocation à accueillir l'extension des jardins familiaux ;
- Au centre, le sous-secteur 2 a vocation à accueillir une dizaine de logements en vis-à-vis du gymnase ;
- À l'est, le sous-secteur 3 est dédié à une opération d'une cinquantaine de logements répartis de la manière suivante :
  - o Une vingtaine de maisons accolées en lien avec le pavillonnaire existant ;
  - o Une trentaine de logement répartis entre maisons accolées et petits collectifs en frange de la zone agricole.
  - o La programmation en logement sera composée de 100% de Logements Locatifs Sociaux, avec une densité de 55 logements/ha.

### APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Les Bleuets et Jardins Familiaux »

Destination générale et programmation

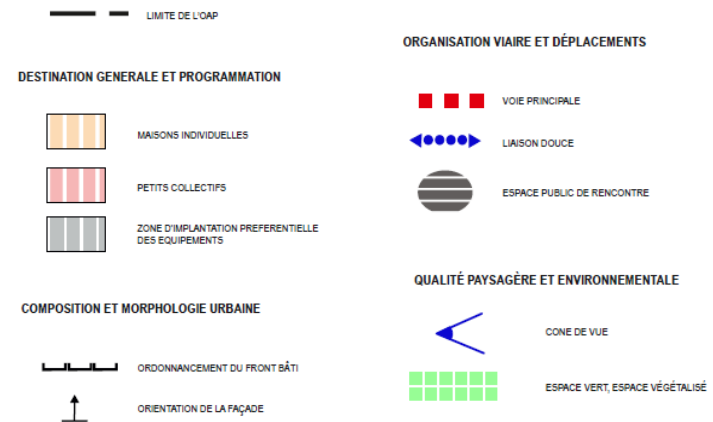
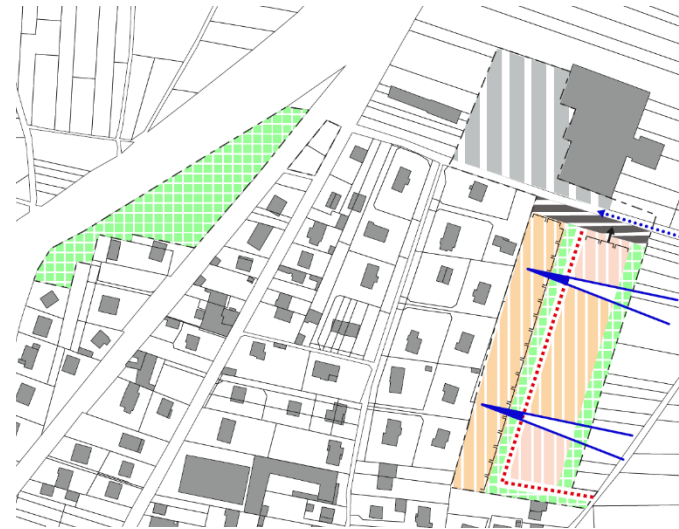
**Cette OAP a vocation à être réalisée à court terme.**

- À l'ouest, le sous-secteur 1 a vocation à accueillir l'extension des jardins familiaux ;
- Au centre, le sous-secteur 2 a vocation à accueillir ~~une dizaine de logements en vis-à-vis du gymnase~~ **majoritairement des équipements publics, telle qu'une école** ;
- À l'est, le sous-secteur 3 est dédié à une opération ~~d'une cinquantaine de~~ **80 logements environ avec une proportion minimum de 30% de logements sociaux répartis de la manière suivante :**
  - ~~o Une vingtaine de maisons accolées en lien avec le pavillonnaire existant ;~~
  - ~~o Une trentaine de logement répartis entre maisons accolées et petits collectifs en frange de la zone agricole.~~
  - ~~o La programmation en logement sera composée de 100% de Logements Locatifs Sociaux, avec une densité de 55 logements/ha.~~

### Schéma de l'OAP



### Schéma de l'OAP

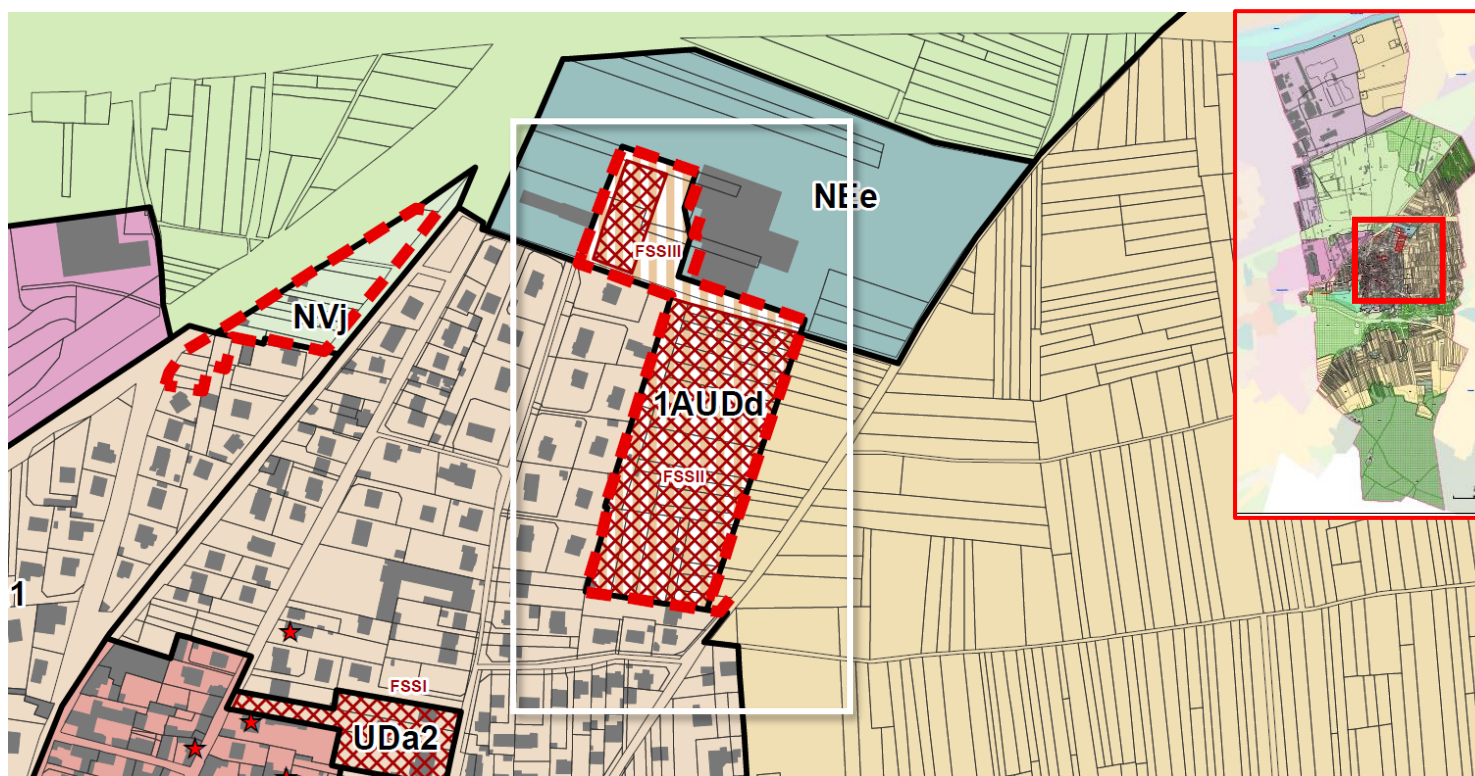


## N°2-FSS – SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS MIXITÉ SOCIALE « FSSII » ET « FSSIII »



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Flins-sur-Seine
- ▶ **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 de Flins-sur-Seine



## Contenu de la modification

Deux emplacements réservés mixité sociale grèvent le périmètre de l'OAP de secteur à échelle communale « Les Bleuets et Jardins familiaux ». Ces emplacements réservés avaient pour objectif d'accomplir les objectifs triennaux de la commune de Flins-sur-Seine fixés dans le cadre de la loi dite « solidarité et renouvellement urbains » (SRU). La **sortie de l'unité urbaine de Paris** de la commune de Flins-sur-Seine assouplit ses objectifs en matière de logements locatifs sociaux. Il n'est plus prévu la réalisation de plus de 100% de logements locatifs sociaux sur ce périmètre de l'OAP : au regard de la méthodologie du PLUi, les emplacements réservés « FSSII » et « FSSIII » ne sont plus nécessaires. **La modification supprime les emplacements réservés « FSSII » et « FSSIII »** du périmètre de l'OAP.

Les emplacements réservés mixité sociale ont pour effet d'imposer, sur les terrains concernés, la réalisation d'un programme d'habitation dont tout ou partie est destiné à des logements ou hébergements financés par des prêts aidés par l'État. Elle a également pour effet d'ouvrir un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement. Pour chaque emplacement réservé est définie la part du programme, en nombre de logements ou d'hébergements, devant être financée par l'État par des prêts aidés.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

La suppression des emplacements réservés destinés à la réalisation de logements sociaux ne porte pas d'incidence sur l'environnement, le périmètre restant étant majoritairement dédié à la réalisation de logements.

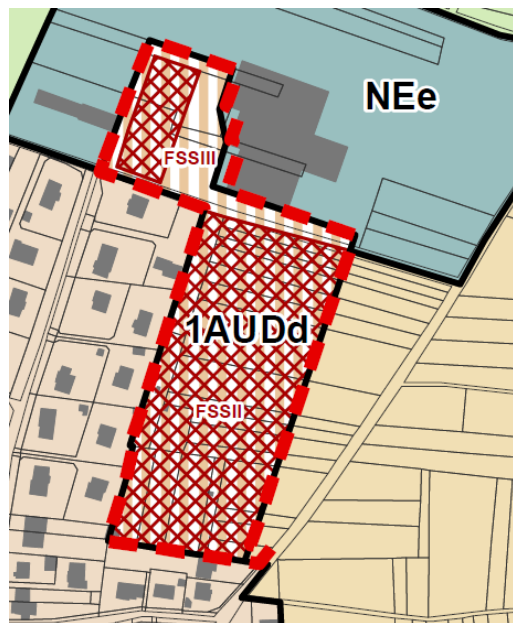
## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

Tableau des emplacements réservés

FSSI	FLINS SUR SEINE	100% LLS Secteur Ecole	AB 197, 198, 200	4324 m <sup>2</sup>	Commune
FSSII	FLINS SUR SEINE	100% LLS Secteurs des Bleuets et Jardins Familiaux	AB 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 3*	15287 m <sup>2</sup>	Commune
FSSIII	FLINS SUR SEINE	100% LLS Secteurs des Bleuets et Jardins Familiaux	AB 53, 287	1732 m <sup>2</sup>	Commune

Plan de zonage de la commune

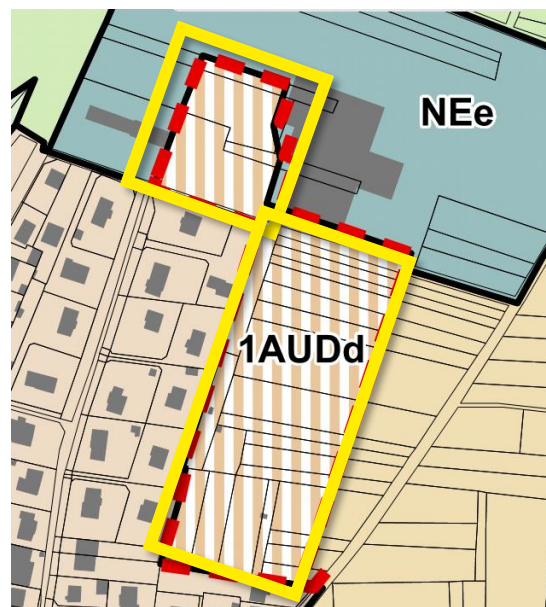


### APRÈS

Tableau des emplacements réservés

FSSI	FLINS SUR SEINE	100% LLS Secteur Ecole	AB 197, 198, 200	4324 m <sup>2</sup>	Commune
FSSII	FLINS SUR SEINE	100% LLS Secteurs des Bleuets et Jardins Familiaux	AB 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 3*	15287 m <sup>2</sup>	Commune
FSSIII	FLINS SUR SEINE	100% LLS Secteurs des Bleuets et Jardins Familiaux	AB 53, 287	1732 m <sup>2</sup>	Commune

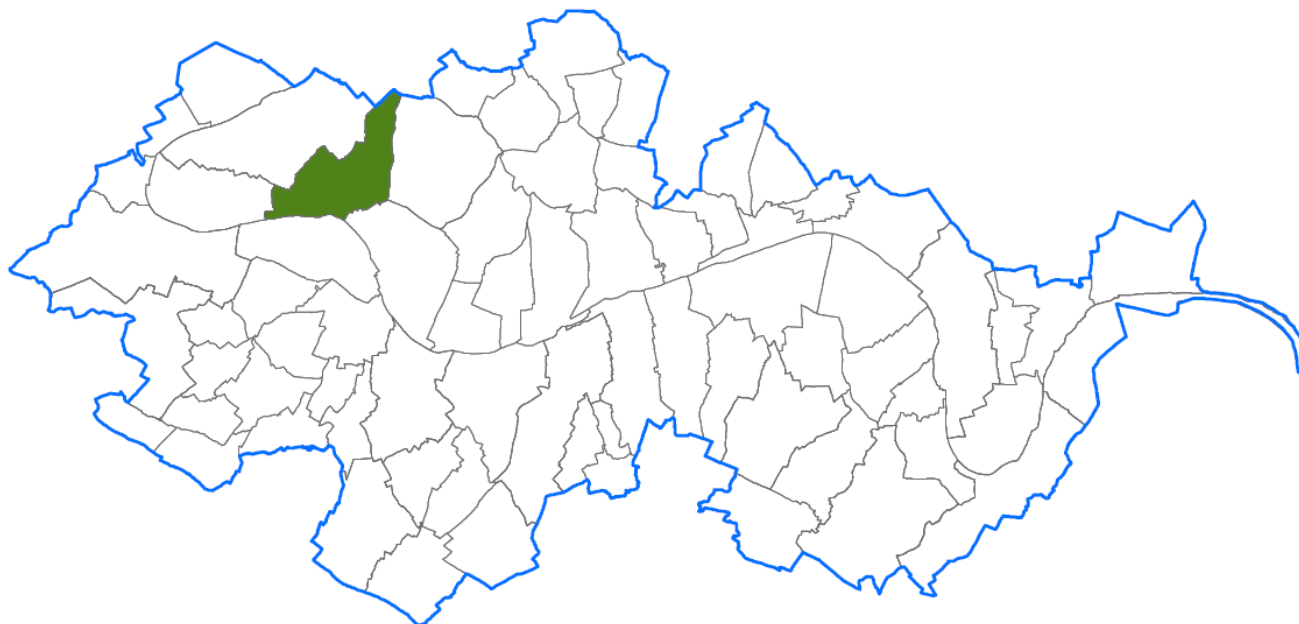
Plan de zonage de la commune







## Follainville-Dennemont



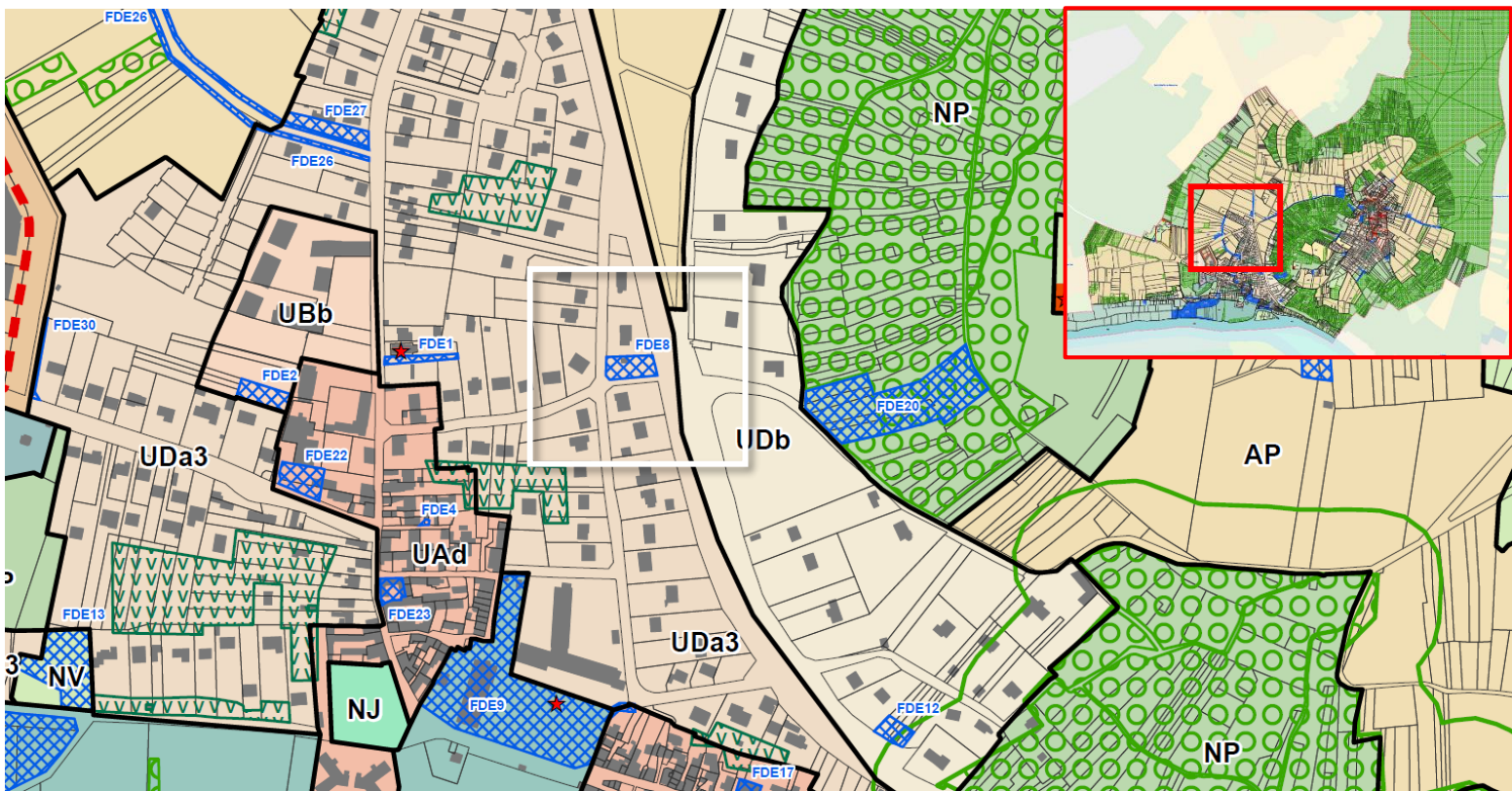
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.



## N°1-FDE – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE « FDE8 »

- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Follainville-Dennemont
- ▶ **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 n°2 de la commune de Follainville-Dennemont

## 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 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.

L'emplacement réservé « FDE8 » est prévu pour la réalisation d'un passage sous la déviation de la route département (RD) 47. À la suite d'une mise en demeure d'acquiescer, la Communauté urbaine n'a pas souhaité tirer bénéfice de l'emplacement réservé « FDE8 » sur la parcelle identifiée AH 62. En conséquence, l'emplacement réservé « FDE8 » doit être supprimé. Le **plan de zonage de la commune de Follainville-Dennemont est modifié** pour faire apparaître une telle réduction. L'emplacement réservé « FDE8 » est également supprimé dans **l'annexe du règlement**.

*Ce nouveau sujet tient compte des contributions versées lors de l'enquête publique. S'agissant de tenir compte d'une inopposabilité de fait à la suite d'une mise en demeure d'acquiescer, la suppression 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

S'agissant de la suppression d'un emplacement réservé situé dans l'enveloppe urbaine, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement. Le caractère apaisé du secteur est maintenu.

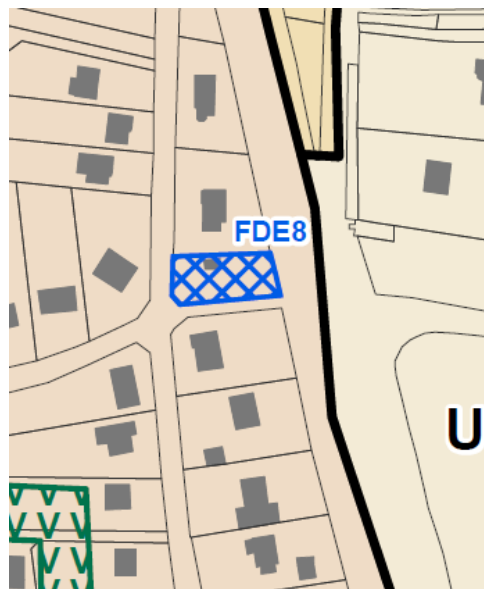
# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

Tableau des emplacements réservés

FDE7	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Environnement	Entrée paysagère par Saint Martin	1641 m <sup>2</sup>	Commune
FDE8	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Voirie - Projet Transport	Passage sous déviation RD 147	646 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
FDE9	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Environnement	Aménagement du site historique du château de Condorcet et liaison entre la Seine et le haut	9155 m <sup>2</sup>	Commune

Plan de zonage de la commune

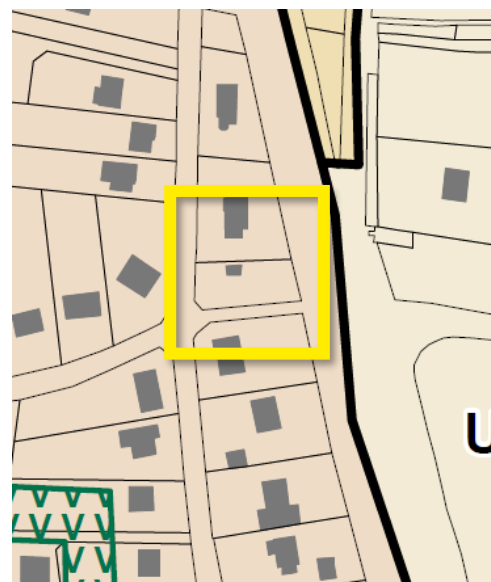


## APRÈS

Tableau des emplacements réservés

FDE7	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Environnement	Entrée paysagère par Saint Martin	1641 m <sup>2</sup>	Commune
FDE8	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Voirie - Projet Transport	Passage sous déviation RD-147	646 m <sup>2</sup>	CU-GPSEO
FDE9	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Environnement	Aménagement du site historique du château de Condorcet et liaison entre la Seine et le haut	9155 m <sup>2</sup>	Commune

Plan de zonage de la commune



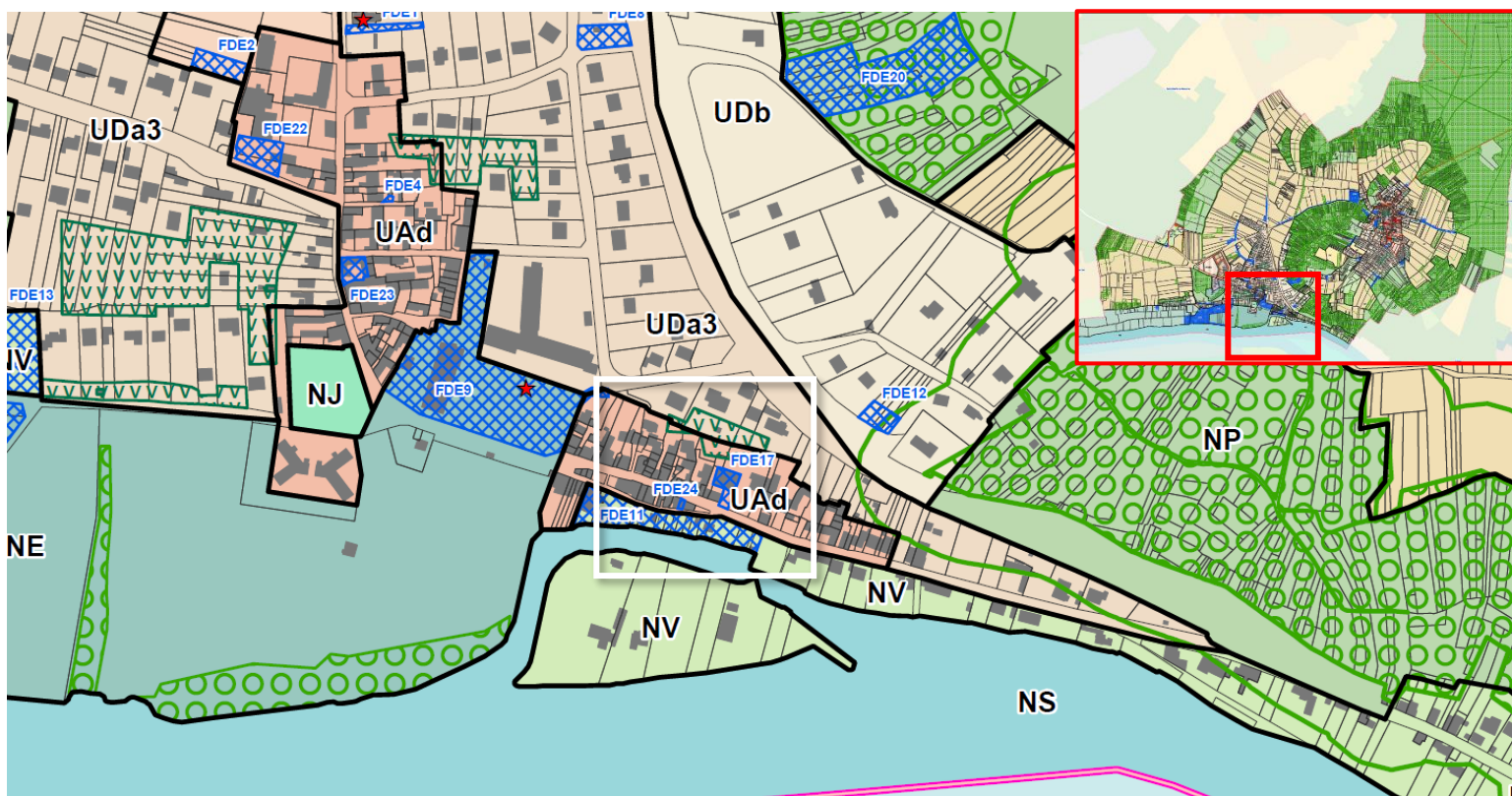




## N°2-FDE – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE « FDE24 »

- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Follainville-Dennemont
- ▶ **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 n°2 de la commune de Follainville-Dennemont

## 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 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.

L'emplacement réservé « FDE24 » est prévu pour l'aménagement et la gestion des containers de déchets ménagers. À la suite d'une mise en demeure d'acquiescer, la Communauté urbaine n'a pas souhaité tirer bénéfice de l'emplacement réservé « FDE24 » sur la parcelle identifiée AD 161. En conséquence, l'emplacement réservé « FDE24 » doit être supprimé. Le **plan de zonage de la commune de Follainville-Dennemont est modifié** pour faire apparaître une telle réduction. L'emplacement réservé « FDE24 » est également supprimé dans **l'annexe du règlement**.

*Ce nouveau sujet tient compte des contributions versées lors de l'enquête publique. S'agissant de tenir compte d'une inopposabilité de fait à la suite d'une mise en demeure d'acquiescer, la suppression 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

S'agissant de la suppression d'un emplacement réservé situé dans l'enveloppe urbaine, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement. Le caractère apaisé du secteur est maintenu.

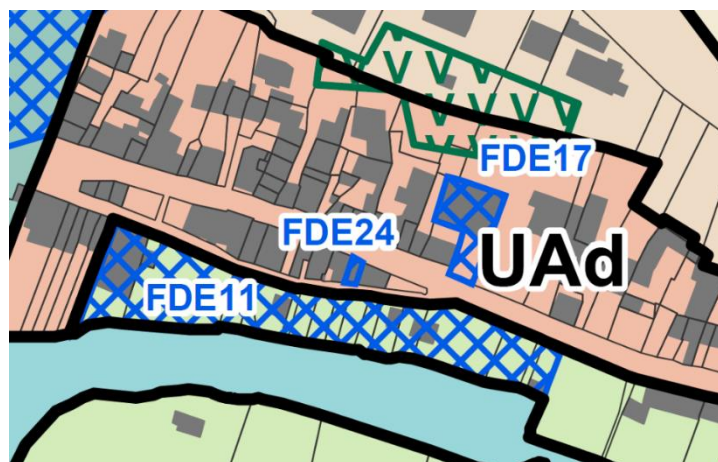
## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

Tableau des emplacements réservés

FDE24	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Réseaux - Assainissement	Aménagement et gestion des containers de déchets ménagers	26 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
FDE26	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Voirie - Projet Transport	Elargissement du Chemin des Sémistières	2939 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
FDE27	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Réseaux - Assainissement	Création du bassin de Rétention angle chemin des Sémistières/ rue Jaurès	651 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
FDE28	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Réseaux - Assainissement	Création d'un bassin de Rétention Angle RD148/sente des Clos Pierrets	2283 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

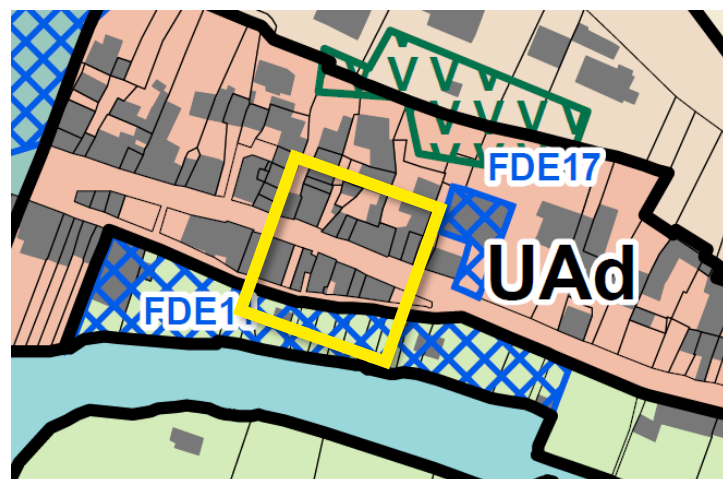


### APRÈS

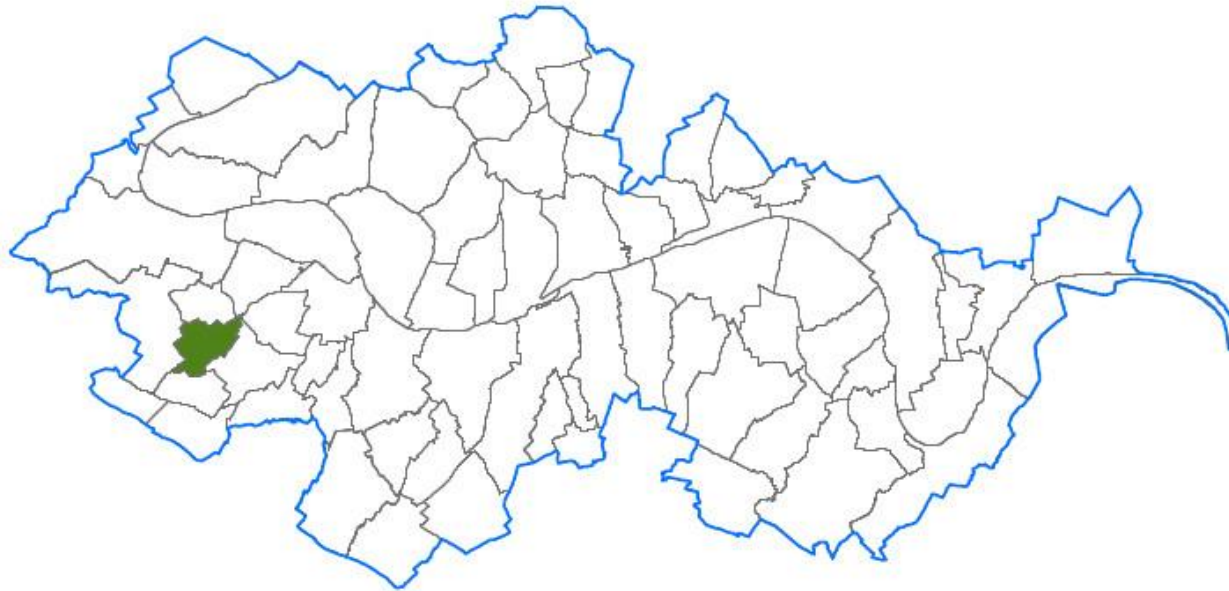
Tableau des emplacements réservés

FDE24	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Réseaux - Assainissement	Aménagement et gestion des containers de déchets ménagers	26 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
FDE26	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Voirie - Projet Transport	Elargissement du Chemin des Sémistières	2939 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
FDE27	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Réseaux - Assainissement	Création du bassin de Rétention angle chemin des Sémistières/ rue Jaurès	651 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
FDE28	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Réseaux - Assainissement	Création d'un bassin de Rétention Angle RD148/sente des Clos Pierrets	2283 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



## Fontenay-Mauvoisin



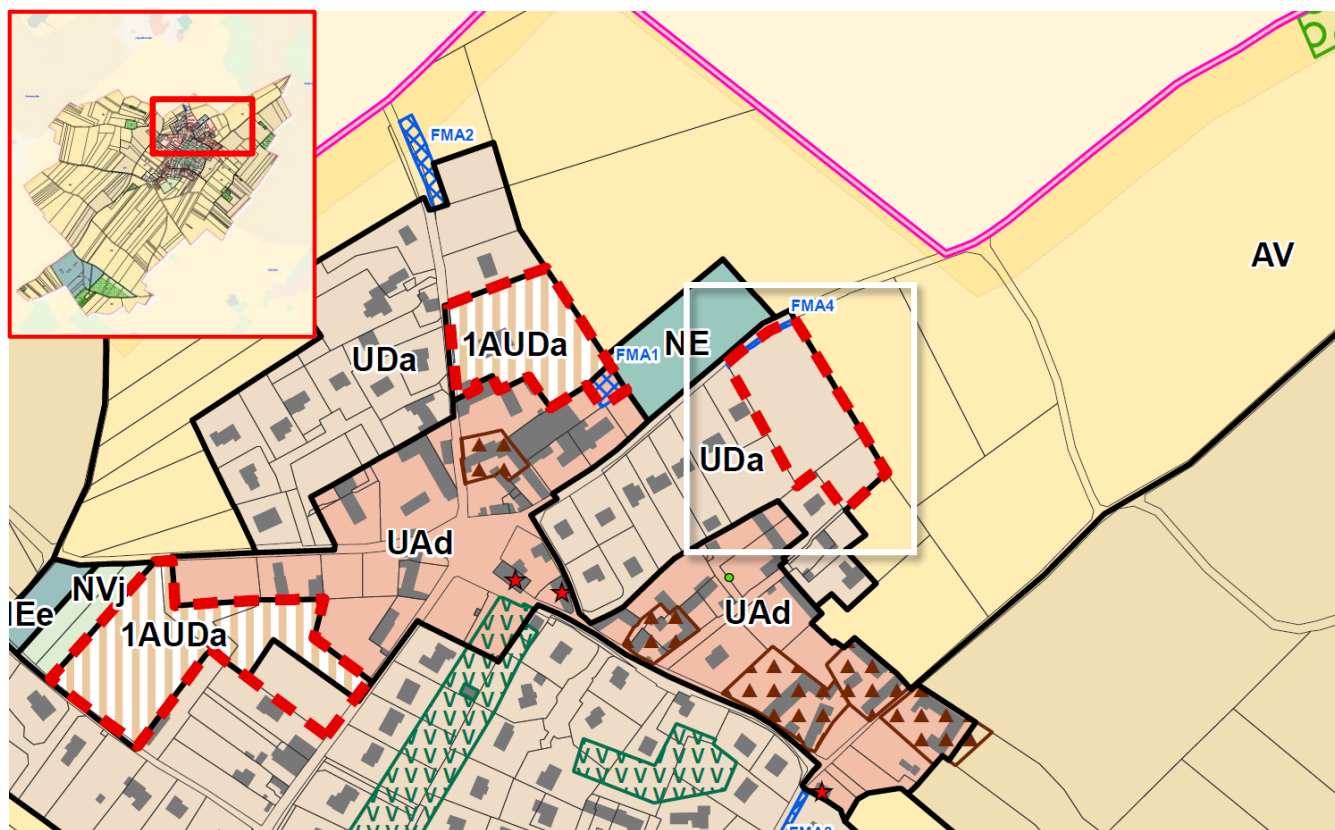
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.



## N°1-FMA – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CLOS BOULLET »

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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Fontenay-Mauvoisin

## Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Secteur Le Clos Boulet » a pour **vocation de densifier le cœur du village et de qualifier la limite entre l'espace agricole et l'espace bâti**. Des études ont permis d'affiner le programme de l'opération. Ainsi, afin de prévoir une meilleure transition entre l'habitat individuel dense et l'habitat individuel peu dense, l'espace végétalisé initialement prévu le long de la rue du Clos Boulet sera déplacé entre ces deux types d'habitat. Il est complété par une haie arborée située également entre ces deux types d'habitat.

De même, une erreur matérielle subsiste dans les orientations écrites de cette OAP. La superficie de 4 000m<sup>2</sup> annoncée dans la présentation est erronée, **celle-ci est en réalité de 6 000m<sup>2</sup>**. **La présentation de l'OAP est corrigée**. La densité ayant été calculée à partir des 4 000m<sup>2</sup>, il faut également la corriger : ainsi, pour environ 10 logements sur 6 000m<sup>2</sup>, **la densité est d'environ 18 logements à l'hectare** et non pas 26 logements à l'hectare. Il s'agit bien ici de la correction d'une erreur matérielle et non d'une baisse de la densité sur l'opération : la programmation et la superficie de l'OAP restent inchangées dans les faits.

**La modification amende les orientations de l'OAP et modifie le schéma en conséquence.**

*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.*

## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives bien que peu significatives : l'espace végétalisé est simplement déplacé à l'OAP, permettant de meilleures transitions paysagères et des rôles écologique et climatique optimisés.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Secteur Le Clos Boulet »

#### Présentation du secteur

##### Localisation :

Le secteur est situé au nord-est de la commune de Fontenay-Mauvoisin, à proximité immédiate du cœur de village et des principaux équipements (École, mairie). Il s'étend sur environ 4000m<sup>2</sup>.

### APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Secteur Le Clos Boulet »

#### Présentation du secteur

##### Localisation :

Le secteur est situé au nord-est de la commune de Fontenay-Mauvoisin, à proximité immédiate du cœur de village et des principaux équipements (École, mairie). Il s'étend sur environ **6000 m<sup>2</sup>**.

### Objectifs :

L'aménagement du secteur a une double vocation : proposer une densification d'une « dent creuse » aux abords du cœur de village et qualifier la limite entre espace agricole et espace bâti.

### **Les orientations**

#### Destination générale et programmation

- Le secteur a vocation à accueillir environ 10 logements avec une densité de 26 logements à l'hectare.
- La programmation en logement favorisera le désenclavement d'un terrain adjacent situé au sud du projet.

#### Organisation viaire et déplacements

- Le secteur sera desservi depuis la rue du Clos Boulet par une voie à créer longeant les nouvelles constructions par l'est.

#### Qualité paysagère et environnementale

- La rue Clos Boulet présente en rive sud un alignement de haies et d'arbustes qu'il s'agira de maintenir et prolonger.
- Un espace végétalisé d'agrément aux nouvelles constructions sera créé au nord du secteur, en face des terrains de sport, entre la voie du Clos Boulet et les futures constructions.
- Le projet prendra en compte la nécessité de gérer les eaux pluviales issues de la voie communale. L'espace végétalisé situé au nord pourra, au-delà de sa fonction d'agrément, répondre à cet objectif.

### Objectifs :

L'aménagement du secteur a une double vocation : proposer une densification d'une « dent creuse » aux abords du cœur de village et qualifier la limite entre espace agricole et espace bâti.

### **Les orientations**

#### Destination générale et programmation

- Le secteur a vocation à accueillir environ 10 logements avec une densité **moyenne** de **26 18** logements à l'hectare.
- La programmation en logement favorisera le désenclavement d'un terrain adjacent situé au sud du projet.

#### Organisation viaire et déplacements

- Le secteur sera desservi depuis la rue du Clos Boulet par une voie à créer longeant les nouvelles constructions par l'est.

#### Qualité paysagère et environnementale

- La rue Clos Boulet présente en rive sud un alignement de haies et d'arbustes qu'il s'agira de maintenir et prolonger.
- Un espace végétalisé d'agrément aux nouvelles constructions sera créé au nord du secteur, **en face des terrains de sport, entre la voie du Clos Boulet et les futures constructions entre l'habitat individuel dense et l'habitat individuel peu dense. Une haie arborée complètera l'espace végétalisé entre les deux types d'habitat.**

Une lisière paysagée sera aménagée entre le secteur à urbaniser et les espaces agricoles dans une logique de préservation et de valorisation de ces espaces

- Le projet prendra en compte la nécessité de gérer les eaux pluviales issues de la voie communale. L'espace végétalisé situé au nord pourra, au-delà de sa fonction d'agrément, répondre à cet objectif.
- Une lisière paysagée sera aménagée entre le secteur à urbaniser et les espaces agricoles dans une logique de préservation et de valorisation de ces espaces.



Schéma de l'OAP de secteur à échelle communale

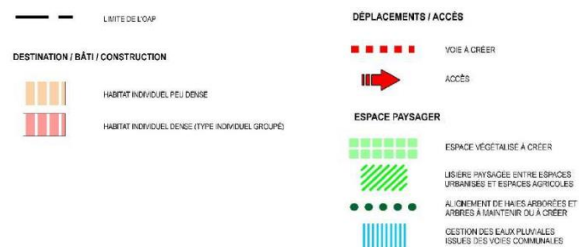
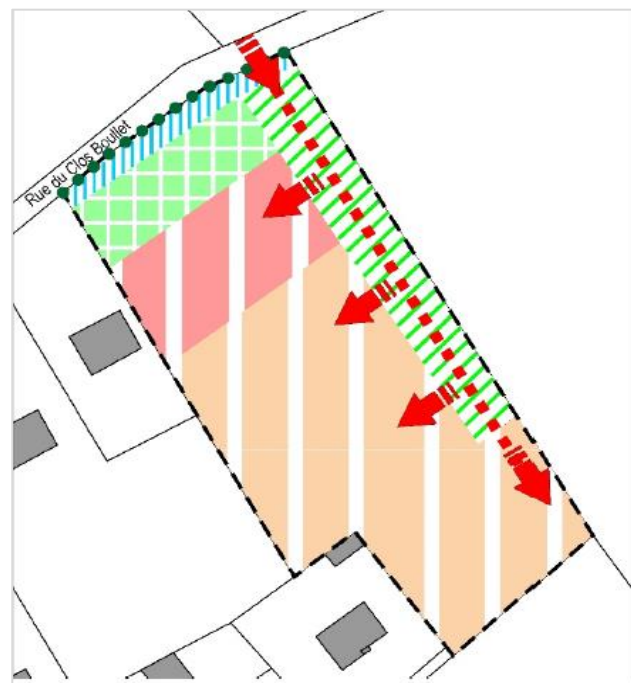
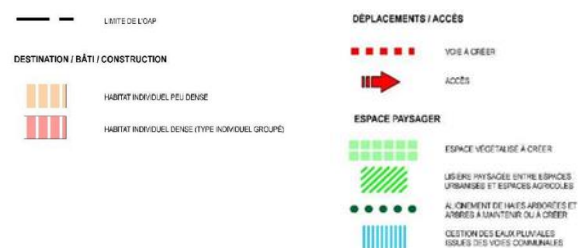
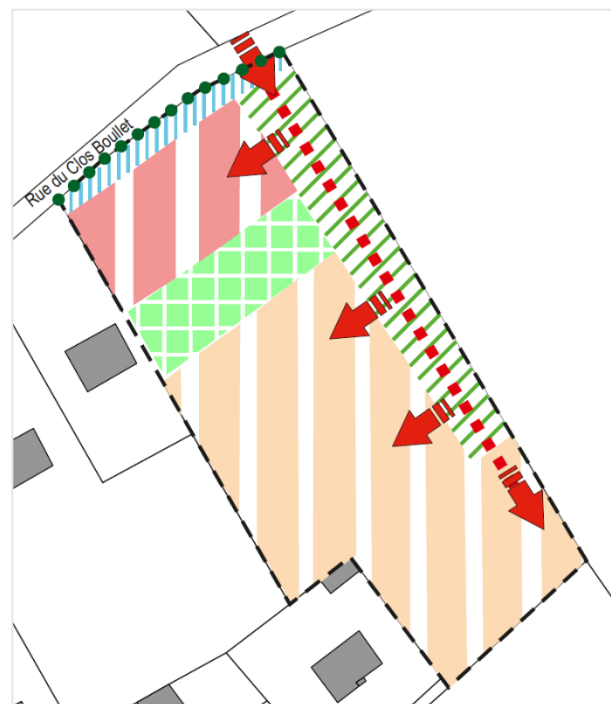


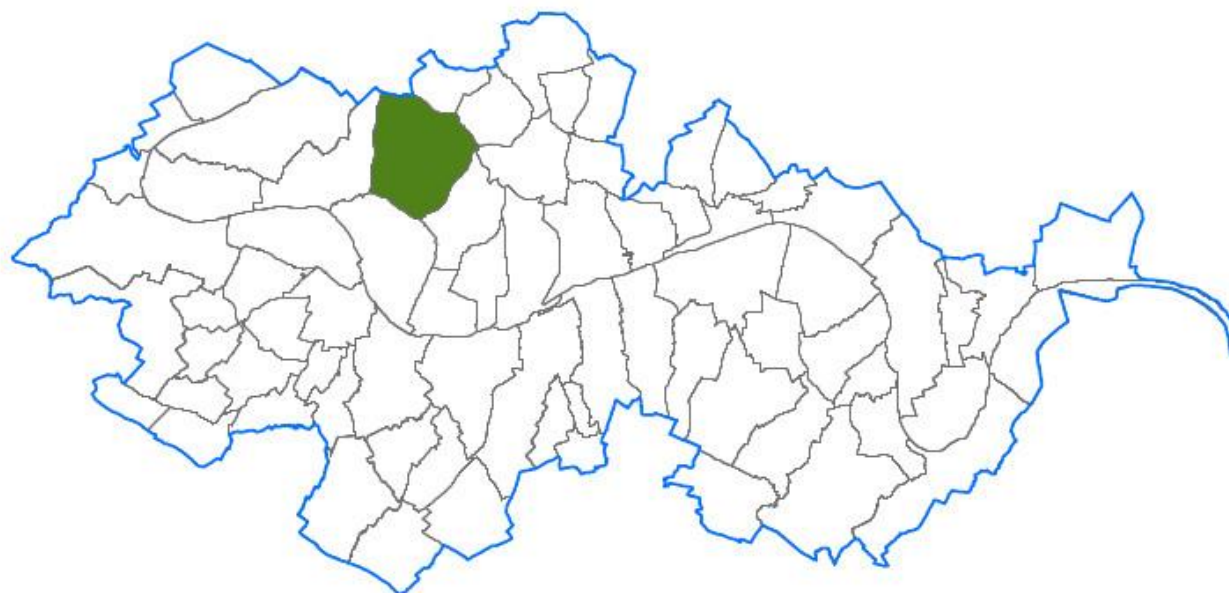
Schéma de l'OAP de secteur à échelle communale







## Fontenay-Saint-Père



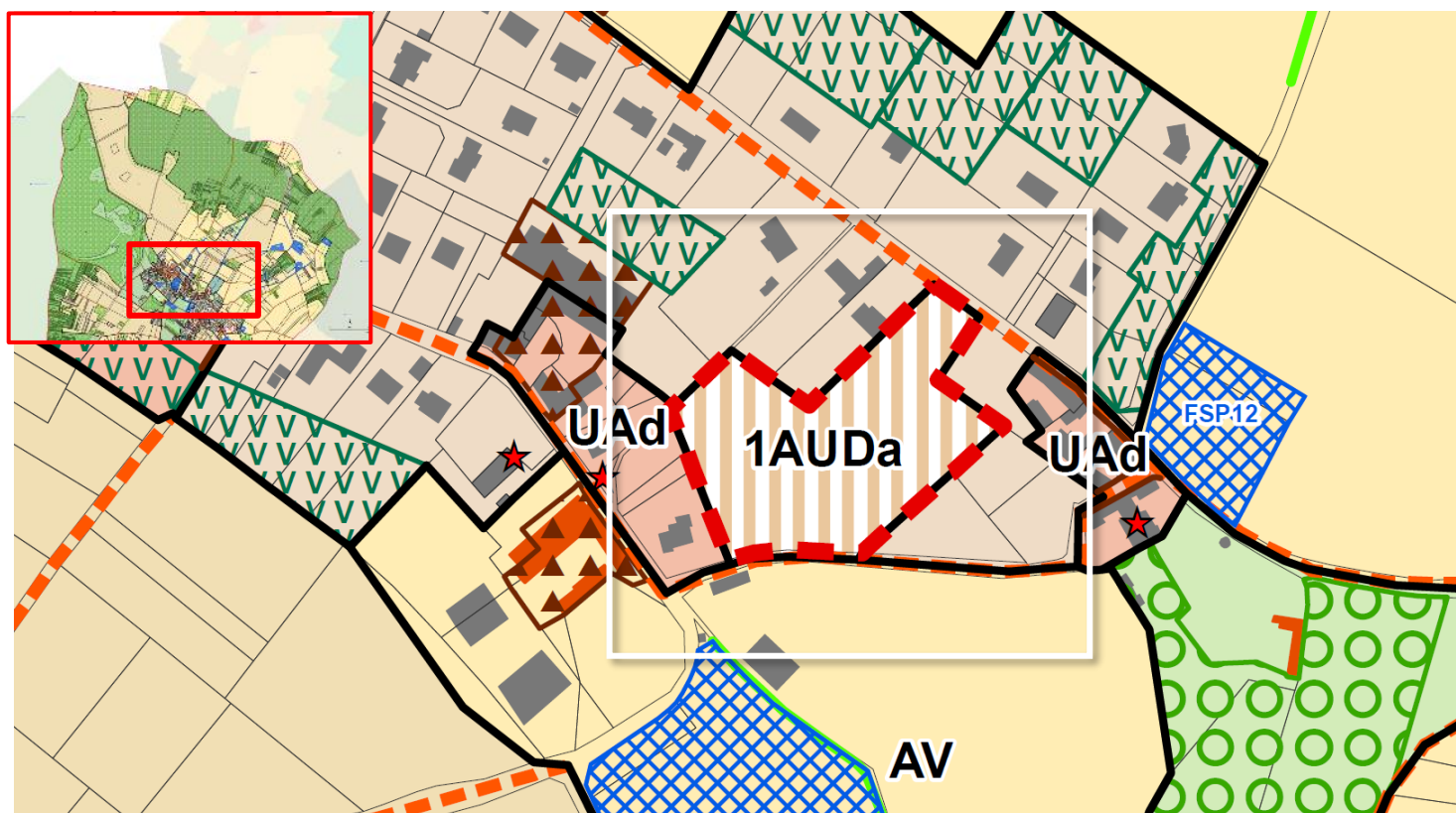
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.



## N°1-FSP – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « RUE DE L'ANCIENNE MAIRIE, RUE DU MOULIN »

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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune n°1 de Fontenay-Saint-Père

## Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Rue de l'ancienne mairie, rue du moulin » a pour objectifs de proposer la densification d'une « dent creuse » aux abords du cœur de village et de qualifier la limite entre espace agricole et espace bâti. L'OAP porte sur une zone 1AUDa. La rédaction actuelle du texte de l'OAP limite de manière trop précise le type et la forme urbaine des logements prévus. La **modification amende les orientations de l'OAP de secteur à échelle communale** en matière de typologie des logements pour permettre une plus grande souplesse, en conformité avec le règlement de la zone UDa auquel est rattachée la zone 1AUDa, dans laquelle se situe l'OAP. Enfin, il est 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.*

## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification ne porte pas d'effet significatif sur l'environnement.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Rue de l'ancienne mairie, rue du moulin »

#### Destination générale et programmation

- Réalisation de l'opération en une ou deux tranches ;
- Capacité d'accueil de l'ordre de 15 logements à l'hectare ;
- Réalisation de logements de taille et de typologies diversifiées : maisons individuelles, maisons groupées, petits collectifs bas.

### APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Rue de l'ancienne mairie, rue du moulin »

#### Destination générale et programmation

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

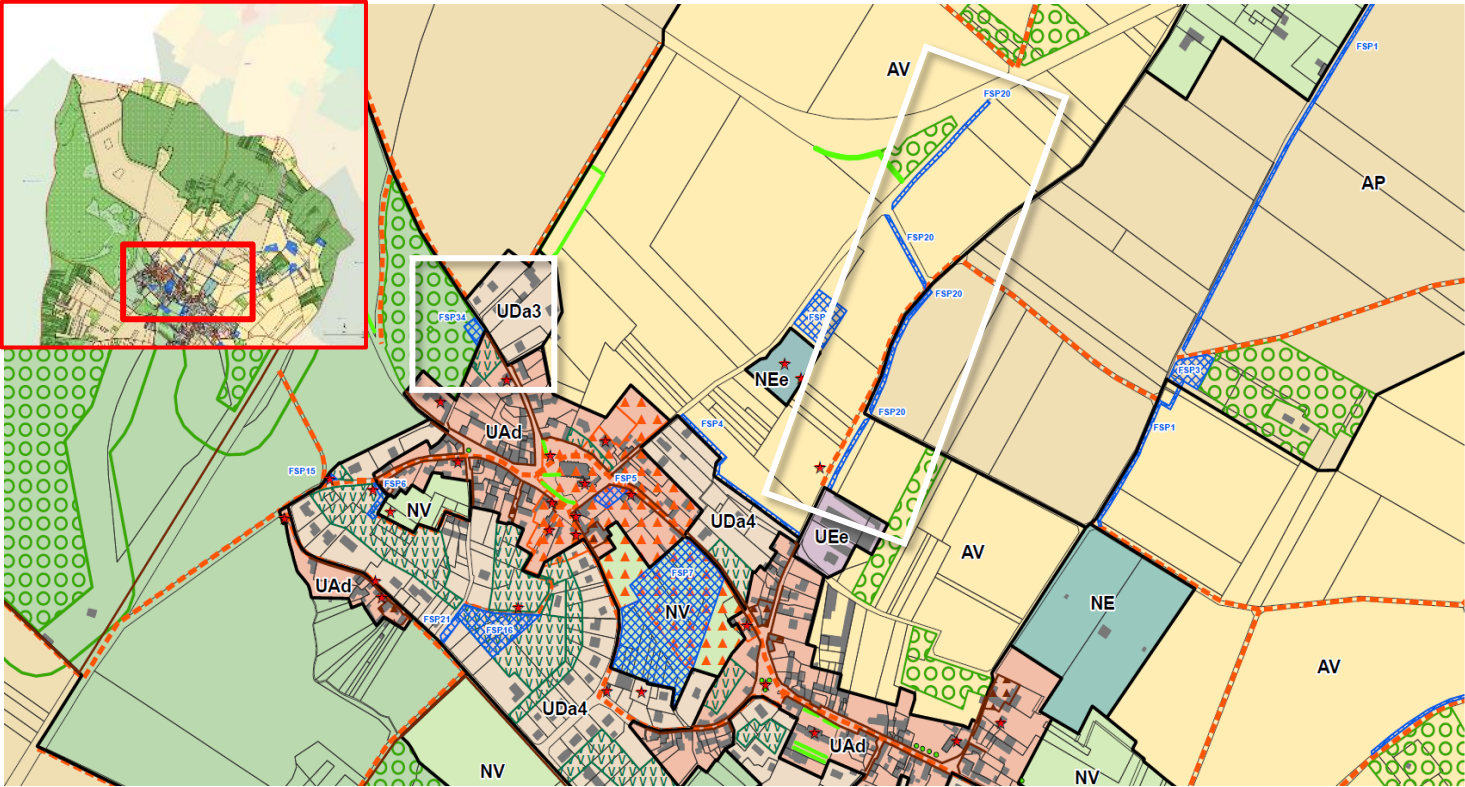
- Réalisation de l'opération en une ou deux tranches ;
- Capacité d'accueil de l'ordre de 15 logements à l'hectare ;
- ~~— Réalisation de logements de taille et de typologies diversifiées : maisons individuelles, maisons groupées, petits collectifs bas.~~



# N°2-FSP – MODIFICATION DE LA TYPOLOGIE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « FSP20 » ET « FSP34 »

- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Fontenay-Saint-Père
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)

## Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune n°1 de Fontenay-Saint-Père

## 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 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.

Les emplacements réservés (ER) « FSP20 » et « FSP34 » ont pour objet, respectivement, un « élargissement de voie » et une « aire de retournement rue des Foyaux ». La **typologie** attribuée à ces deux ER est « **Réseaux – Assainissement** ». Toutefois, cette typologie ne correspond pas à la nature du projet. La modification corrige donc cette erreur matérielle.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une erreur matérielle, la modification ne porte pas d'incidence sur l'environnement.



## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

Tableau des emplacements réservés

FSP18	FONTENAY SAINT PÈRE	Environnement	Préservation d'éléments identifiés liés à l'eau	90 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
FSP19	FONTENAY SAINT PÈRE	Stationnement	Création d'un parking public	300 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
FSP20	FONTENAY SAINT PÈRE	Réseaux - Assainissement	Élargissement de la voie	2035 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
FSP21	FONTENAY SAINT PÈRE	Stationnement	Création d'un parking public	246 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
FSP30	FONTENAY SAINT PÈRE	Réseaux - Assainissement	Création de fossé pour eaux pluviales	696 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
FSP31	FONTENAY SAINT PÈRE	Réseaux - Assainissement	Bassin de rétention des eaux pluviales	8162 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
FSP32	FONTENAY SAINT PÈRE	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement	340 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
FSP34	FONTENAY SAINT PÈRE	Réseaux - Assainissement	Aire de retournement rue des Foyaux	343 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

### APRÈS

Tableau des emplacements réservés

FSP18	FONTENAY SAINT PÈRE	Environnement	Préservation d'éléments identifiés liés à l'eau	90 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
FSP19	FONTENAY SAINT PÈRE	Stationnement	Création d'un parking public	300 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
FSP20	FONTENAY SAINT PÈRE	Voirie - Projet Transport	Élargissement de la voie	2035 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
FSP21	FONTENAY SAINT PÈRE	Stationnement	Création d'un parking public	246 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
FSP30	FONTENAY SAINT PÈRE	Réseaux - Assainissement	Création de fossé pour eaux pluviales	696 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
FSP31	FONTENAY SAINT PÈRE	Réseaux - Assainissement	Bassin de rétention des eaux pluviales	8162 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
FSP32	FONTENAY SAINT PÈRE	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement	340 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
FSP34	FONTENAY SAINT PÈRE	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement rue des Foyaux	343 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

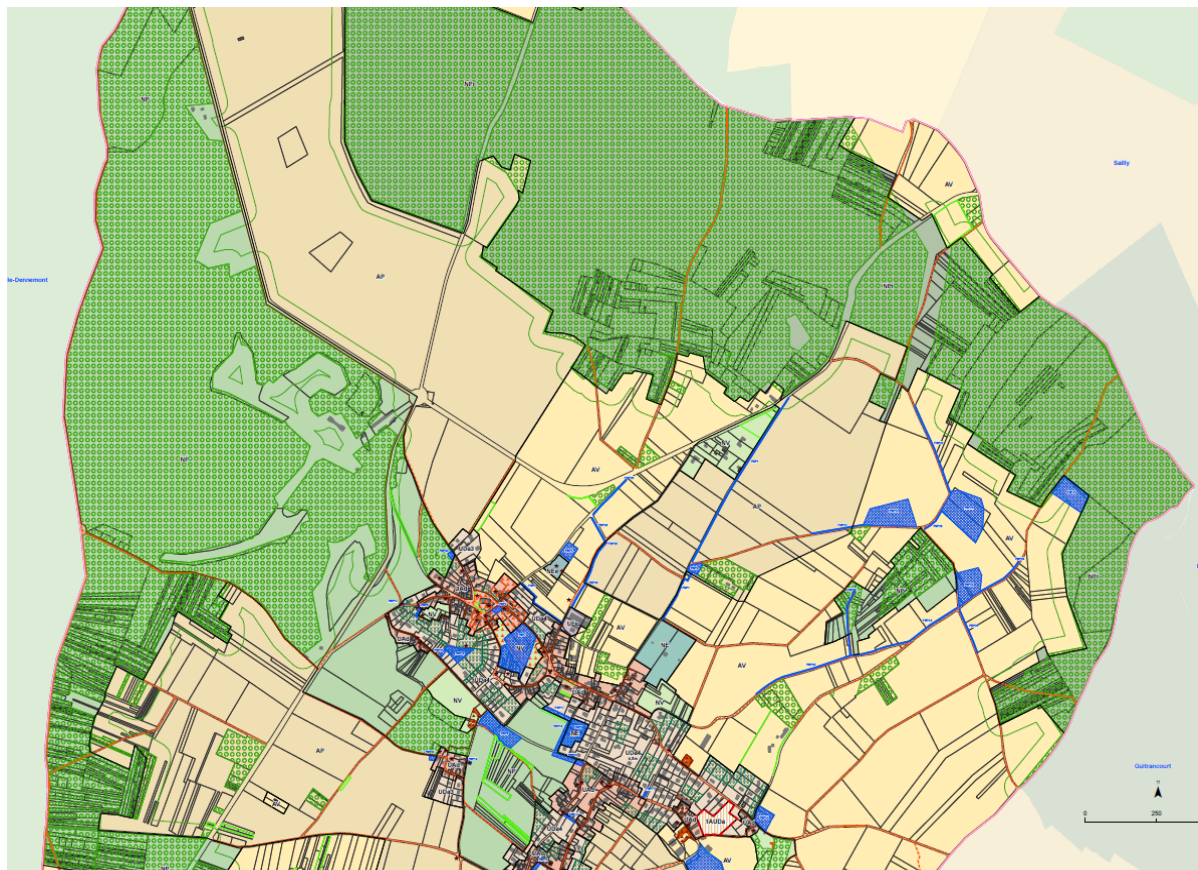




## N°3-FSP – AJOUTS DE TRACÉS DE VOIES/CHEMINS SUR LE PLAN DE ZONAGE

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

### Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Fontenay-Saint-Père

## Contenu de la modification

En application des articles L.151-38 et R.151-48-1° du code de l'urbanisme, peuvent figurer aux plans de zonage 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. Certains chemins ruraux ont été identifiés au plan de zonage de la commune de Fontenay-Saint-Père au titre de cette disposition figurant au chapitre 1.4.3 de la partie 1 du règlement. La commune souhaite que **l'ensemble des chemins ruraux soit identifié à titre indicatif en complémentarité afin de rendre compte des réalités de la commune**. La modification du PLUi fait figurer aux plans de zonage n°1 et n°2 de la commune l'ensemble des chemins ruraux.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

Bien que peu significative, la modification permet d'acter la présence de chemins ruraux, supports de découverte des paysages communaux.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

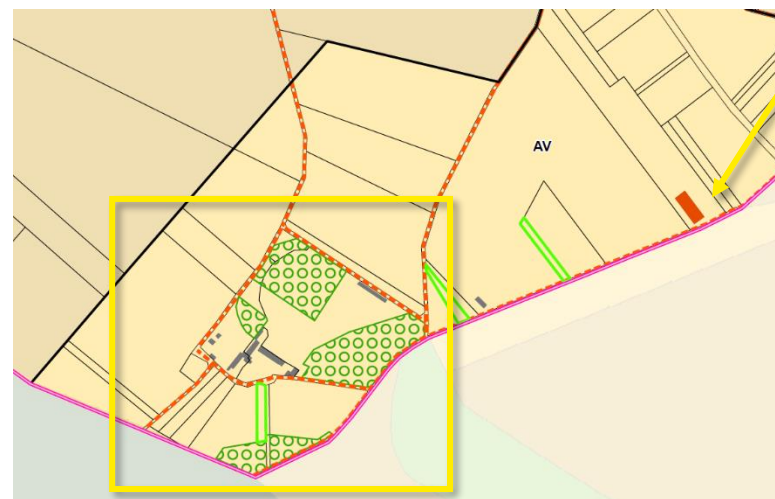
AVANT

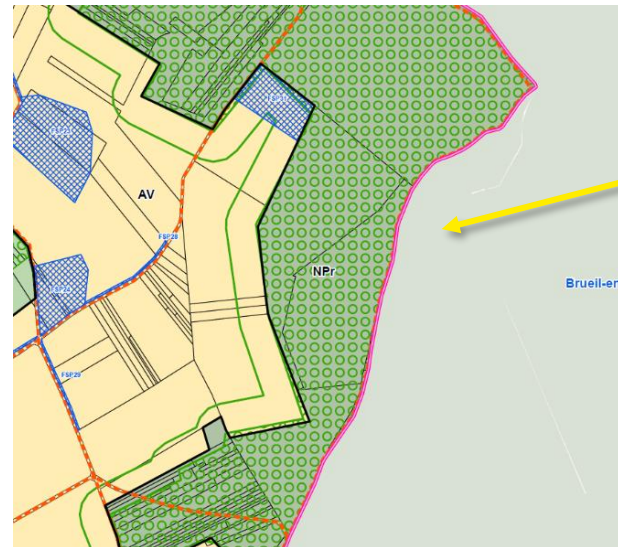
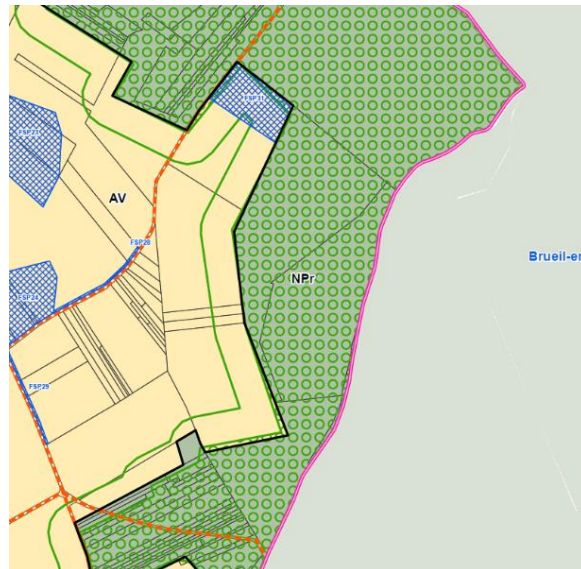
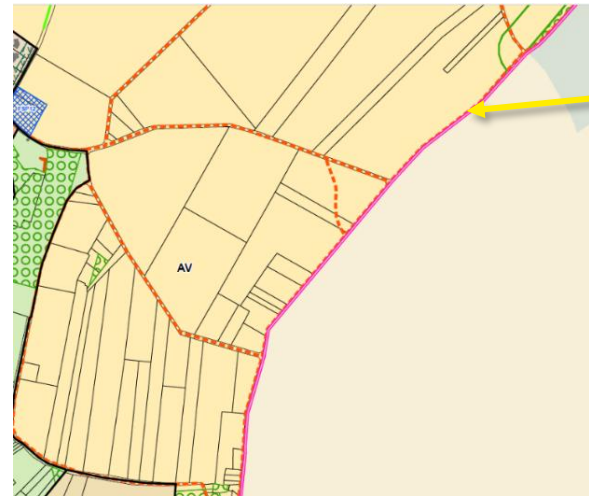
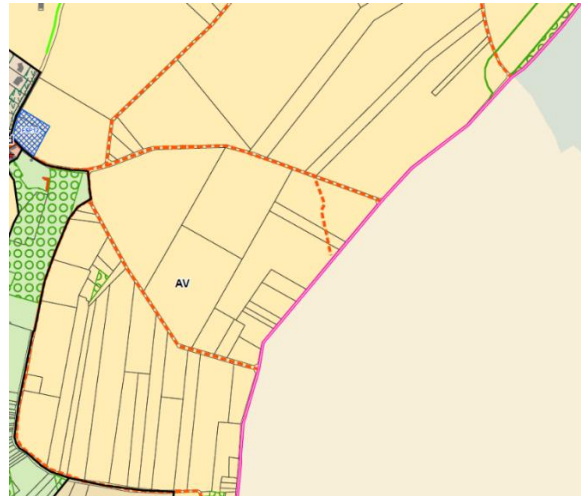
Plan de zonage de la commune

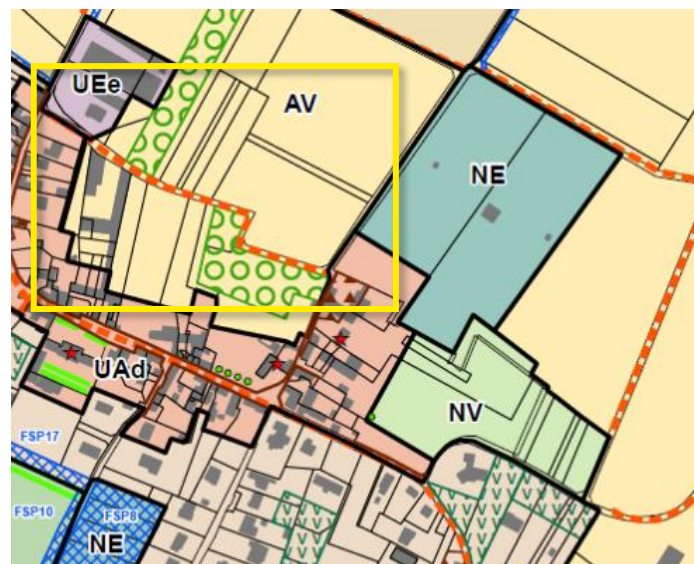
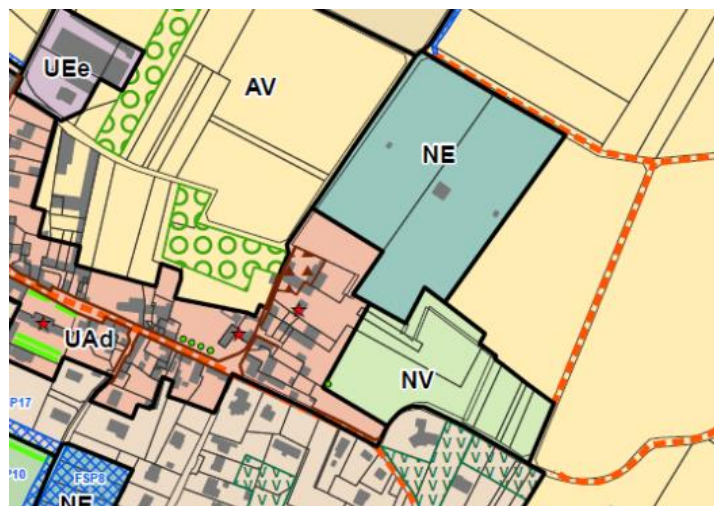
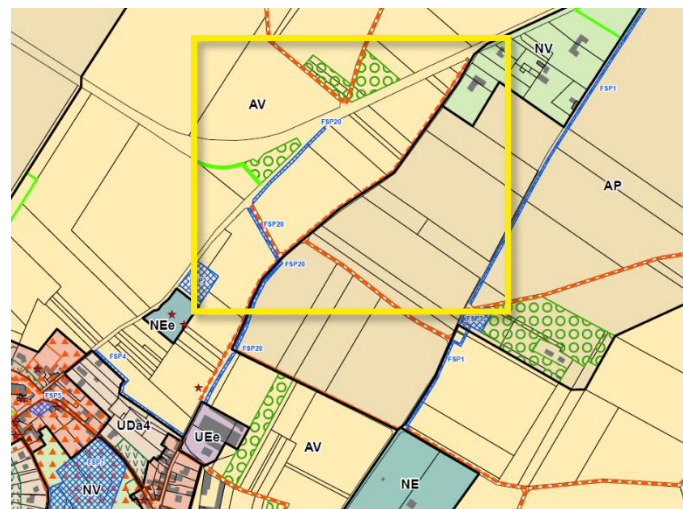
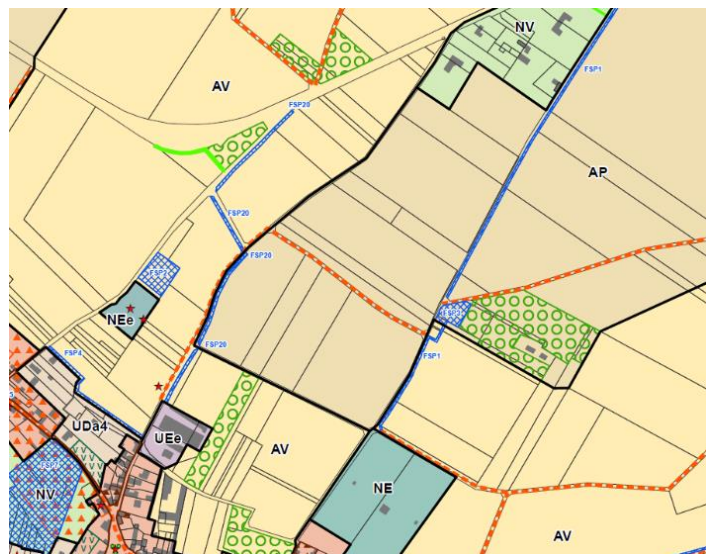


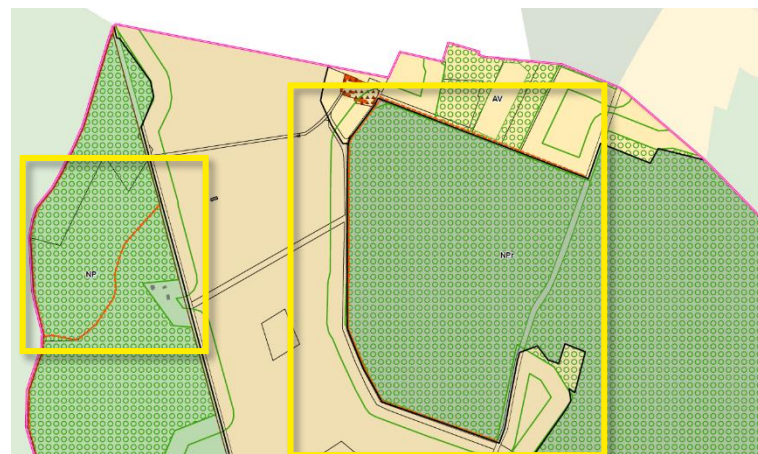
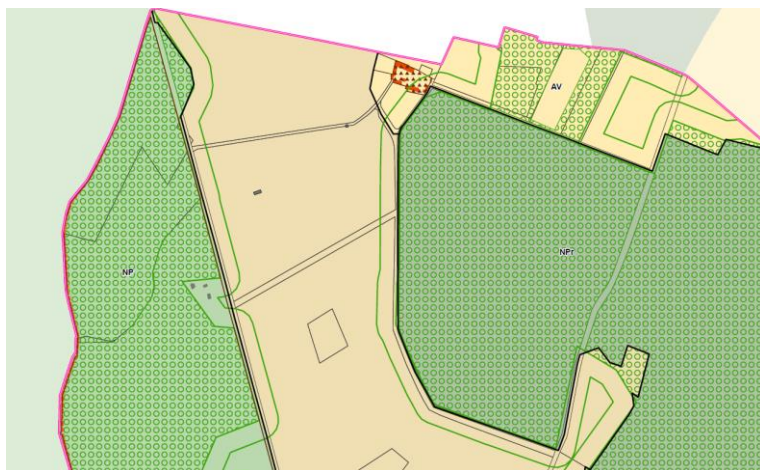
APRÈS

Plan de zonage de la commune







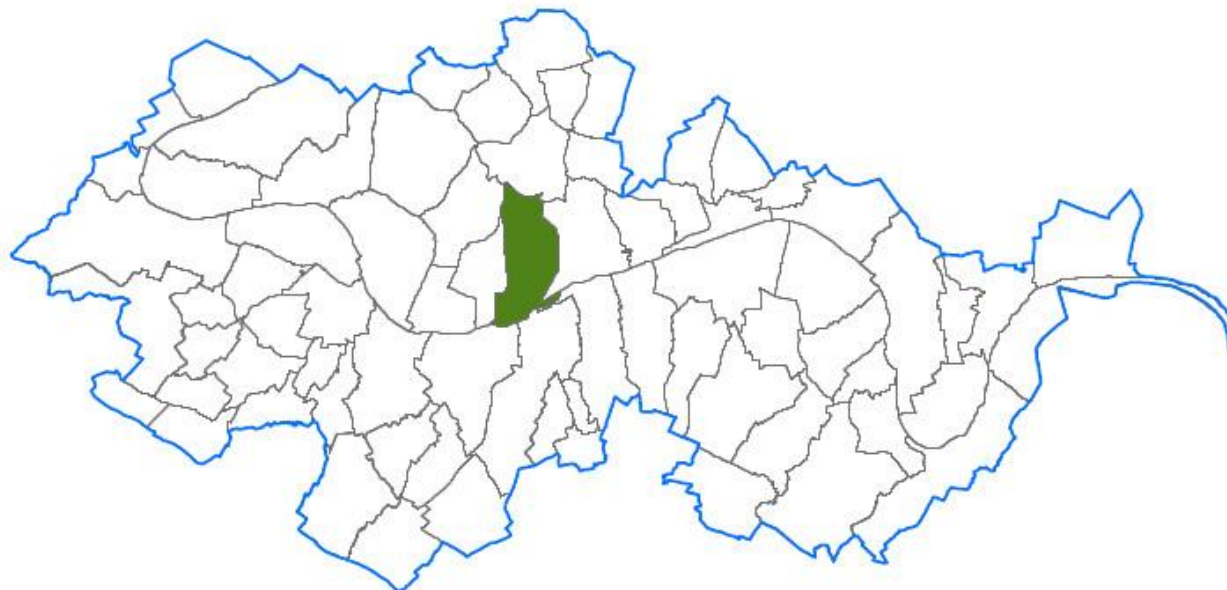








## Gargenville



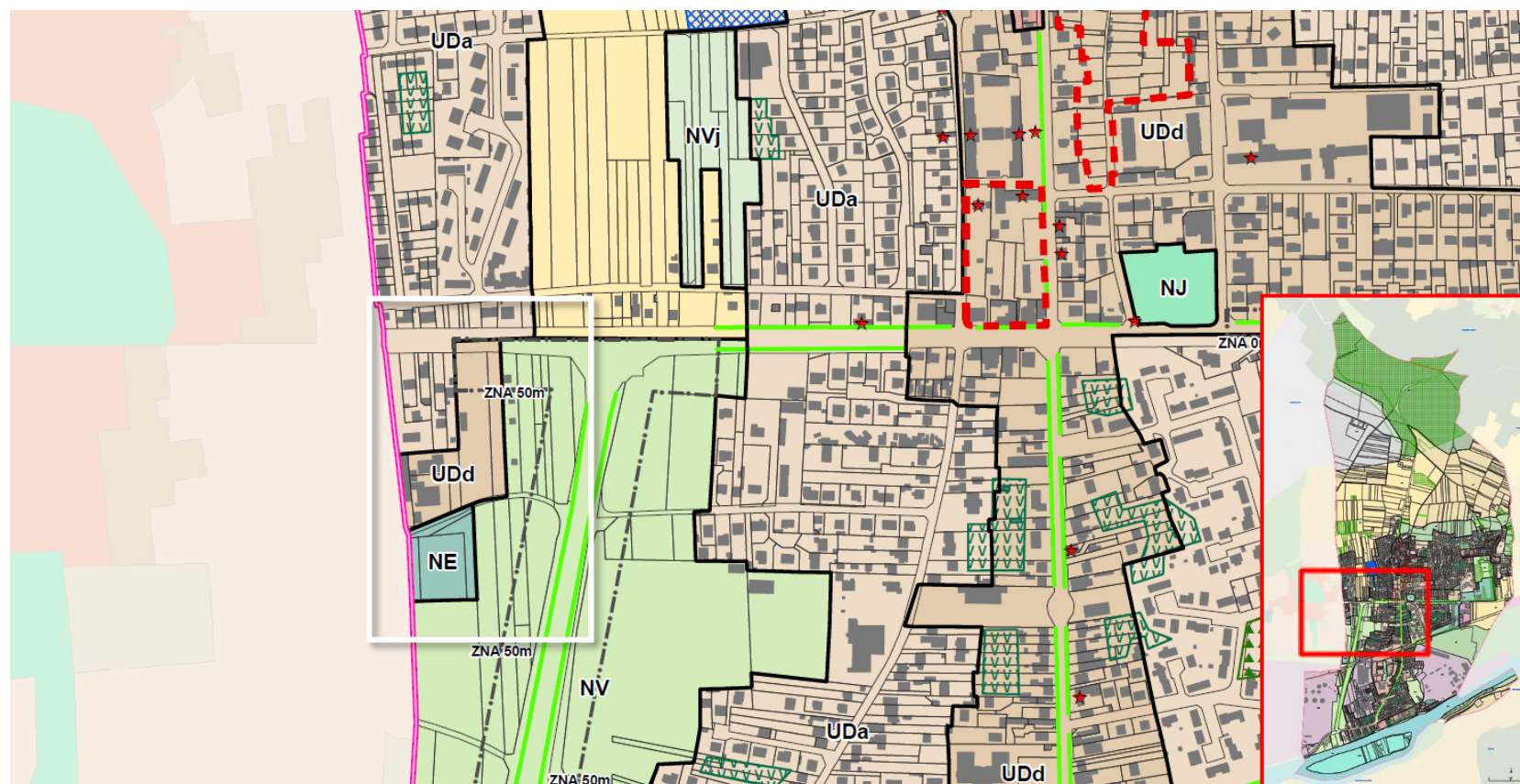
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.



## N°1-GAR – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDd VERS UEe

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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Gargenville

## Contenu de la modification

La zone UDd correspond à des espaces à **dominante résidentielle** de morphologie mixte dans lesquels les constructions de type pavillonnaire jouxtent des petits collectifs. Pour tenir compte de l'évolution du contexte économique et de la volonté communale de maintenir de l'activité économique sur un secteur déjà en partie occupé par des activités économiques, un changement de zonage d'un secteur classé en UDd à UEe **apparaît plus en adéquation avec l'objectif recherché.**

Le secteur concerné se situe à l'ouest de la commune, en limite de la commune d'Issou et à l'écart des centralités, délimité au nord de l'avenue du colonel Fabien et au sud de l'impasse des Haies, enclavé par un secteur de type pavillonnaire à l'ouest et par l'aire d'accueil des gens du voyage à l'est. Le secteur est déjà occupé par des activités à caractère économique (plateau moto-école et plusieurs entreprises sur sa partie sud-ouest). L'évolution des études sur le secteur démontre la nécessité de **maintenir la vocation économique du tissu urbain dans l'attente d'un projet plus abouti.**

La modification vise donc à maintenir la vocation économique sur l'ensemble du secteur identifié en actant le changement de zonage en UEe. **La zone UEe qui a vocation à accueillir des activités économiques autres que les commerces de détail importants** correspond à l'objectif de renforcer l'attractivité économique du secteur **tout en garantissant le traitement des transitions avec les zones urbaines mixtes à proximité immédiate** (gabarit des hauteurs et distance par rapport aux limites séparatives). **Ainsi, la modification classe ce secteur en UEe.**

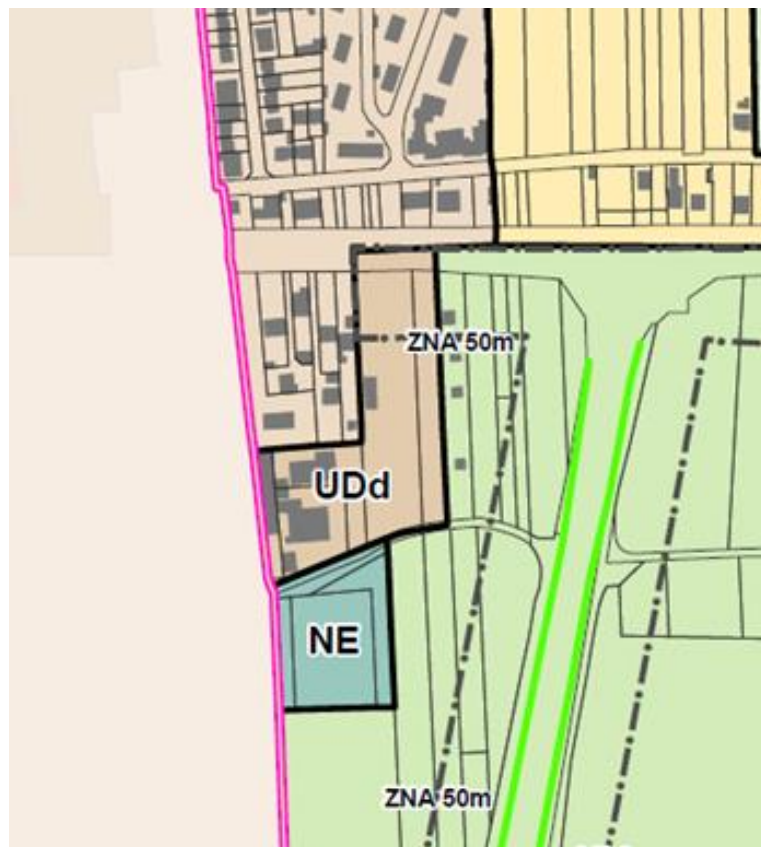
## Synthèse des incidences sur l'environnement

Le changement de vocation du secteur, de résidentielle à économique, induit de fait des incidences négatives. La nature même des constructions et les besoins en termes de gabarit et d'implantation génèrent ainsi des impacts sur le site en lui-même et ses abords résidentiels. Toutefois, comme évoqué ci-dessus, ce changement de zonage vise à prendre en compte la vocation économique des constructions existantes. Le changement de zonage aura des incidences environnementales relativement limitées. De plus, le règlement de la zone UEe prévoit une règle visant à limiter la hauteur des constructions en limites séparatives d'une zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte, permettant ainsi une meilleure insertion paysagère.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

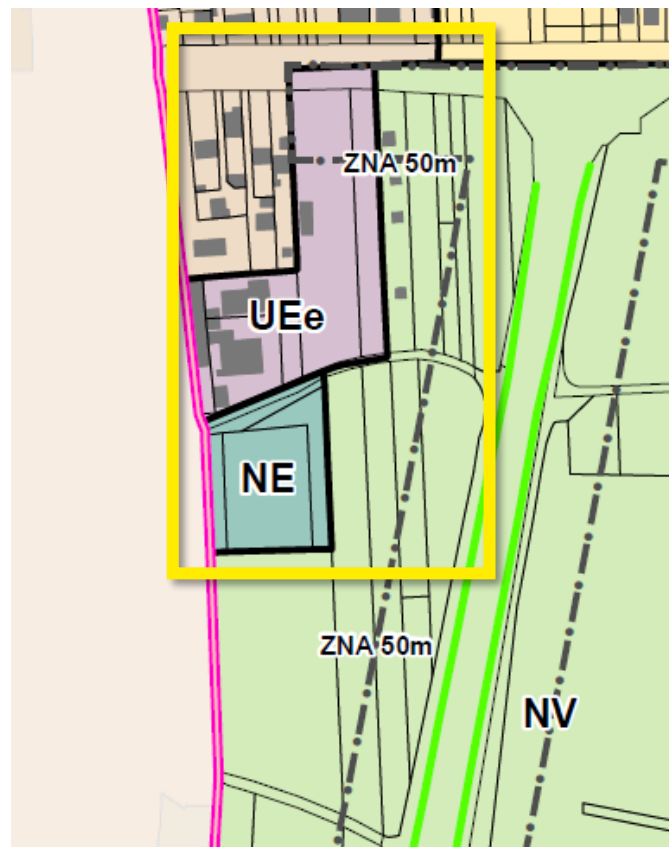
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

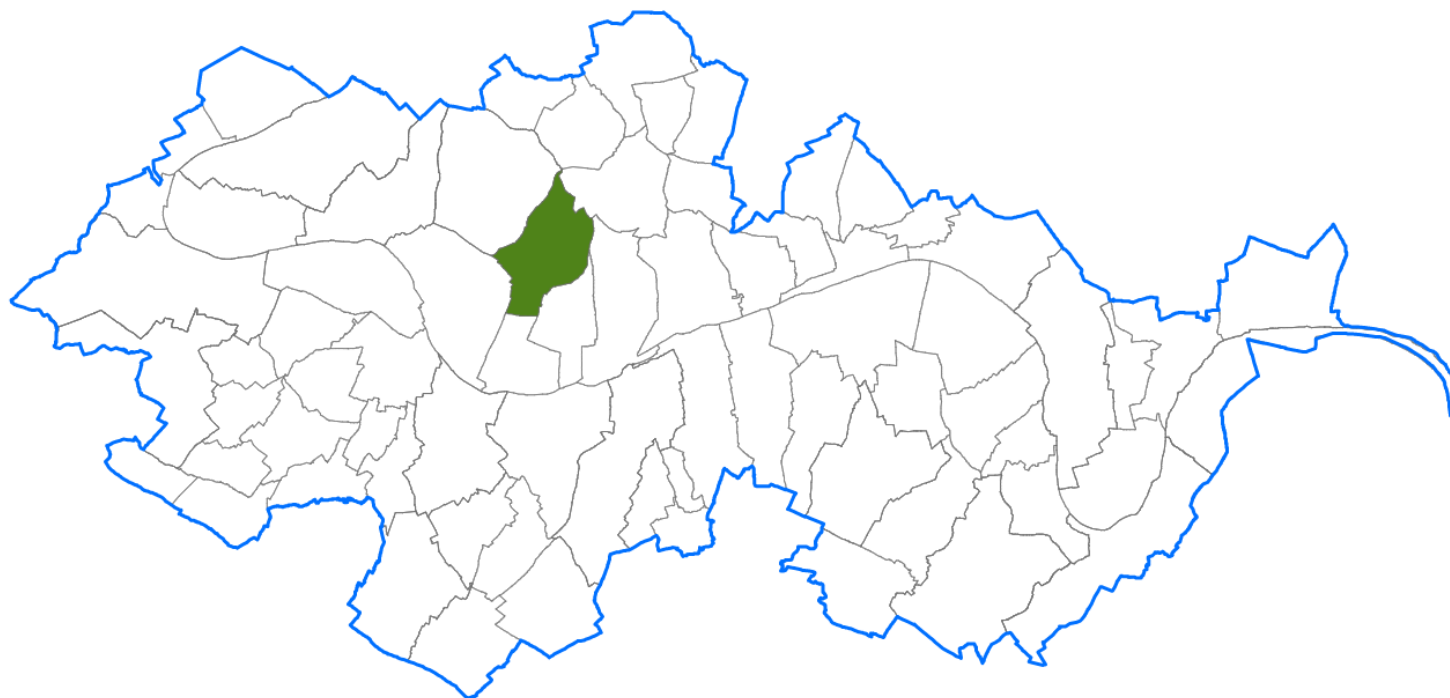
Plan de zonage de la commune







## Guitrancourt



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.

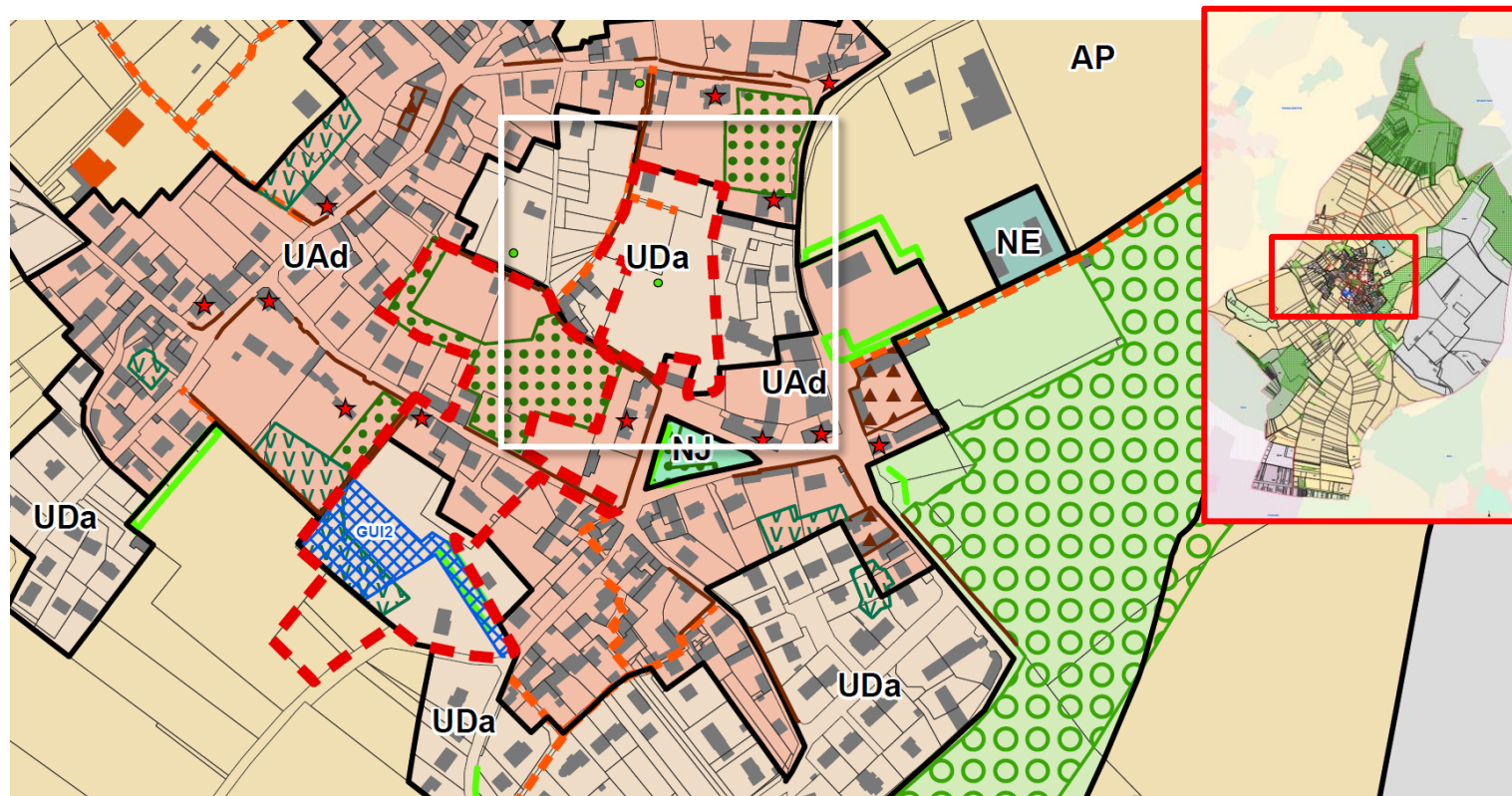




## N°1-GUI – CLARIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CENTRE-BOURG »

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

### Localisation de la modification



## Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Centre-bourg » a pour objet la réalisation d'un programme de logements. La rédaction de certaines orientations peut **soulever des interrogations**. Le tribunal administratif de Versailles confirme cette rédaction interrogative dans son jugement du 16 septembre 2022 (n°2100721), particulièrement à l'égard de l'expression « logements communaux ». Pour clarifier le sens des orientations et tenir compte de l'abrogation partielle prononcée par le tribunal administratif de Versailles, la **modification ajuste certaines orientations de l'OAP de secteur à échelle communale** « Centre-bourg ». Ces ajustements portent uniquement sur le contenu écrit de l'OAP relatif à la présentation des objectifs, à la destination générale et programmation et à la composition et morphologie urbaine. La légende du schéma est également modifiée pour tenir compte de ces évolutions. Le reste du contenu écrit et graphique n'est pas modifié.

*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.*

## Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'ajustements ponctuels améliorant la compréhension de l'orientation, la modification est sans effet sur l'environnement.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Centre-bourg »

Objectif :

L'aménagement de ce secteur vise à définir des principes de composition d'ensemble cohérents du point de vue architectural et paysager. L'aménagement du secteur qui se contenterait de diviser le terrain en lots à bâtir viabilisés doit être exclu.

Destination générale et programmation

- Programme de 4 à 10 logements communaux sur environ 1500m<sup>2</sup> de terrain au nord-ouest ;
- Programme de 10 à 16 maisons de typologie différenciée sur le reste du secteur soit 6900 m<sup>2</sup> environ.
- Offre de logements diversifiés : location et accession à la propriété ;
- Constructions pouvant être réalisées en plusieurs tranches ;

Composition et morphologie urbaine

- Différenciation de la typologie du bâti : maisons groupées, petits collectifs, maisons individuelles de tailles différenciées : F2, F3, F4 ;
- Conservation des murs anciens identifiés au plan de zonage.

### APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Centre-bourg »

Objectif :

L'aménagement de ce secteur vise à définir des principes de composition d'ensemble cohérents du point de vue architectural et paysager. ~~L'aménagement du secteur qui se contenterait de diviser le terrain en lots à bâtir viabilisés doit être exclu.~~

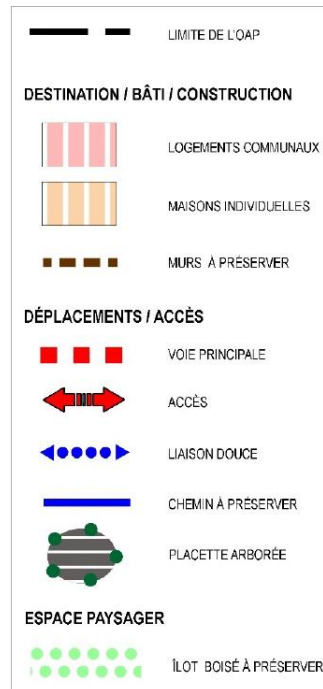
Destination générale et programmation

- Programme de 4 à 10 logements ~~communaux~~ sur environ 1500m<sup>2</sup> de terrain au nord-ouest ;
- Programme de 10 à 16 maisons de typologie différenciée sur le reste du secteur soit 6900 m<sup>2</sup> environ.
- Offre de logements diversifiés **à privilégier : telle que la** location et l'accession à la propriété ;
- Constructions pouvant être réalisées en plusieurs tranches ;

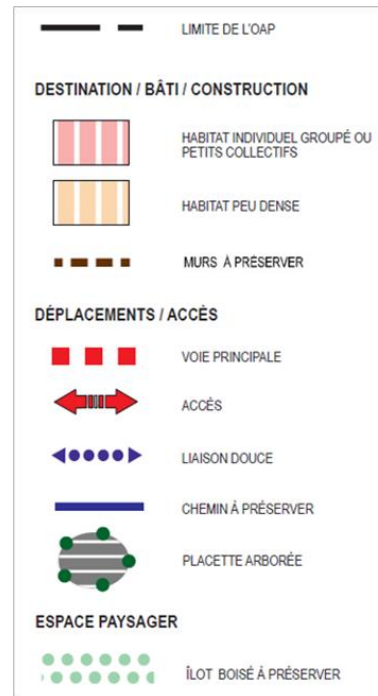
Composition et morphologie urbaine

- Différenciation de la typologie du bâti **privilégiée : type** maisons groupées, petits collectifs, maisons individuelles de tailles différenciées : F2, F3, F4 ;
- Conservation des murs anciens identifiés au plan de zonage.

## Schéma de l'OAP



## Schéma de l'OAP

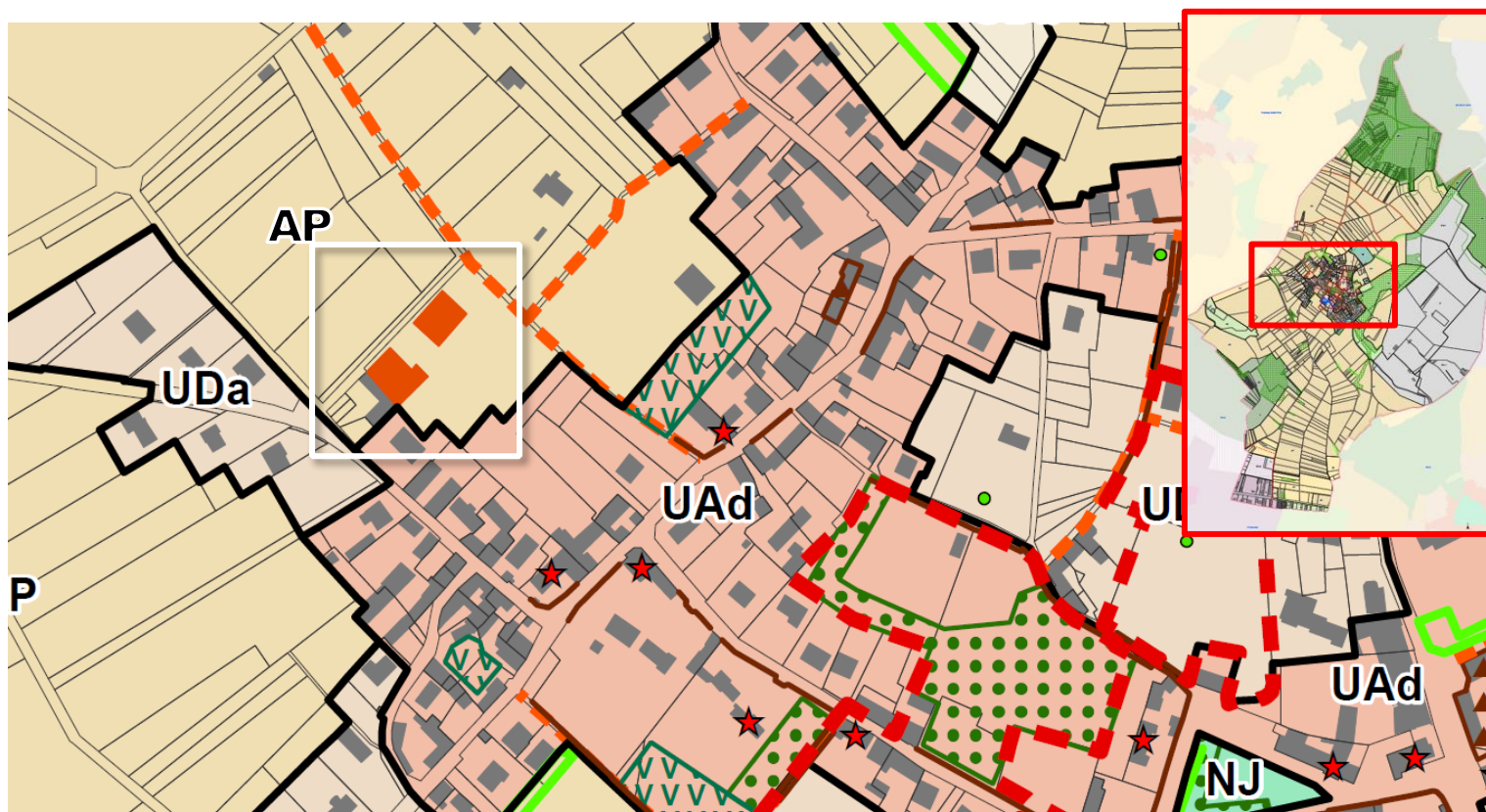




## N°2-GUI – AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION RUE DU MESLIER

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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Guitrancourt

## Contenu de la modification

Les constructions sises rue du Meslier sont classées en zone agricole préservée (AP) du PLUi. Plusieurs constructions sont d'ores et déjà identifiées sur le site comme susceptibles de changer de destination : toutefois, toutes n'ont pas été identifiées. Dans une optique de **préservation et de valorisation du bâti et dans un objectif de lutte contre l'artificialisation des sols**, la modification identifie l'ensemble des constructions sur le secteur AP proche du centre-bourg parmi les **bâtiments pouvant changer de destination**.

Cette modification n'a pas pour objet d'augmenter la constructibilité en zone AP. Il est rappelé que les changements de destination admis en zone agricole sont conditionnés par le règlement de la zone AP. 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 préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

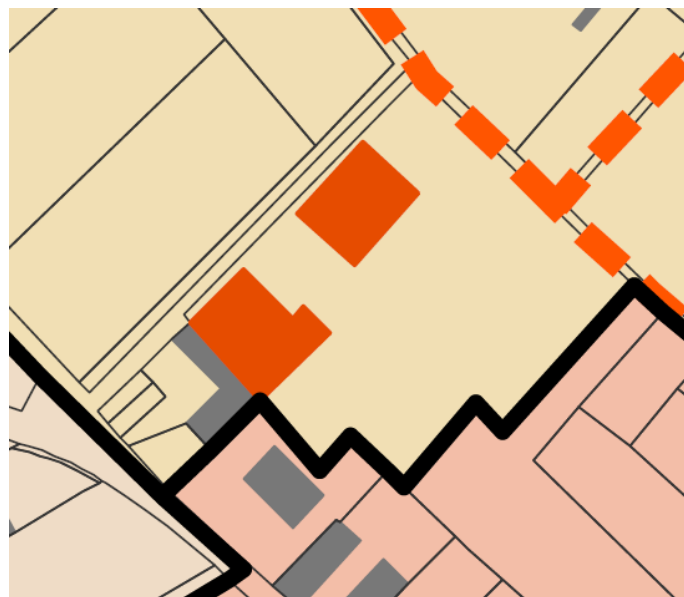
## Synthèse des incidences sur l'environnement

Bien que le changement de destination puisse impliquer des pressions sur les ressources ou milieux en fonction des usages qui seront développés, il contribue cependant à réhabiliter et à mobiliser des constructions existantes, portant ainsi des incidences plutôt positives.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

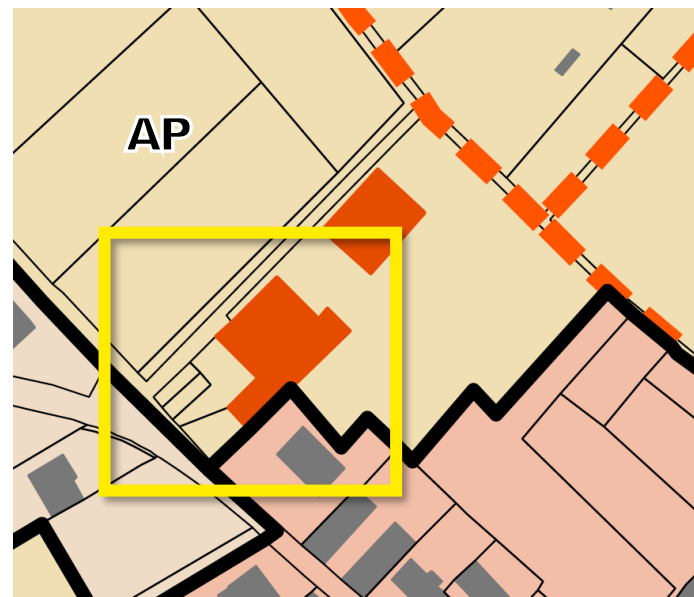
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune

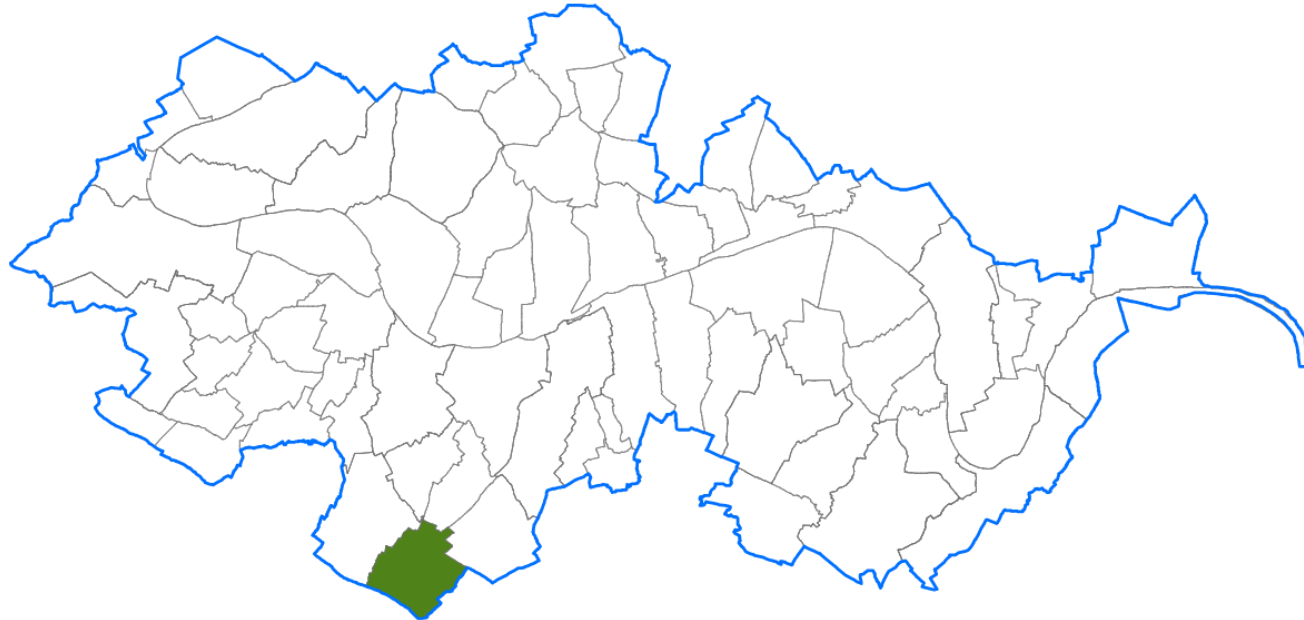








## Hargeville



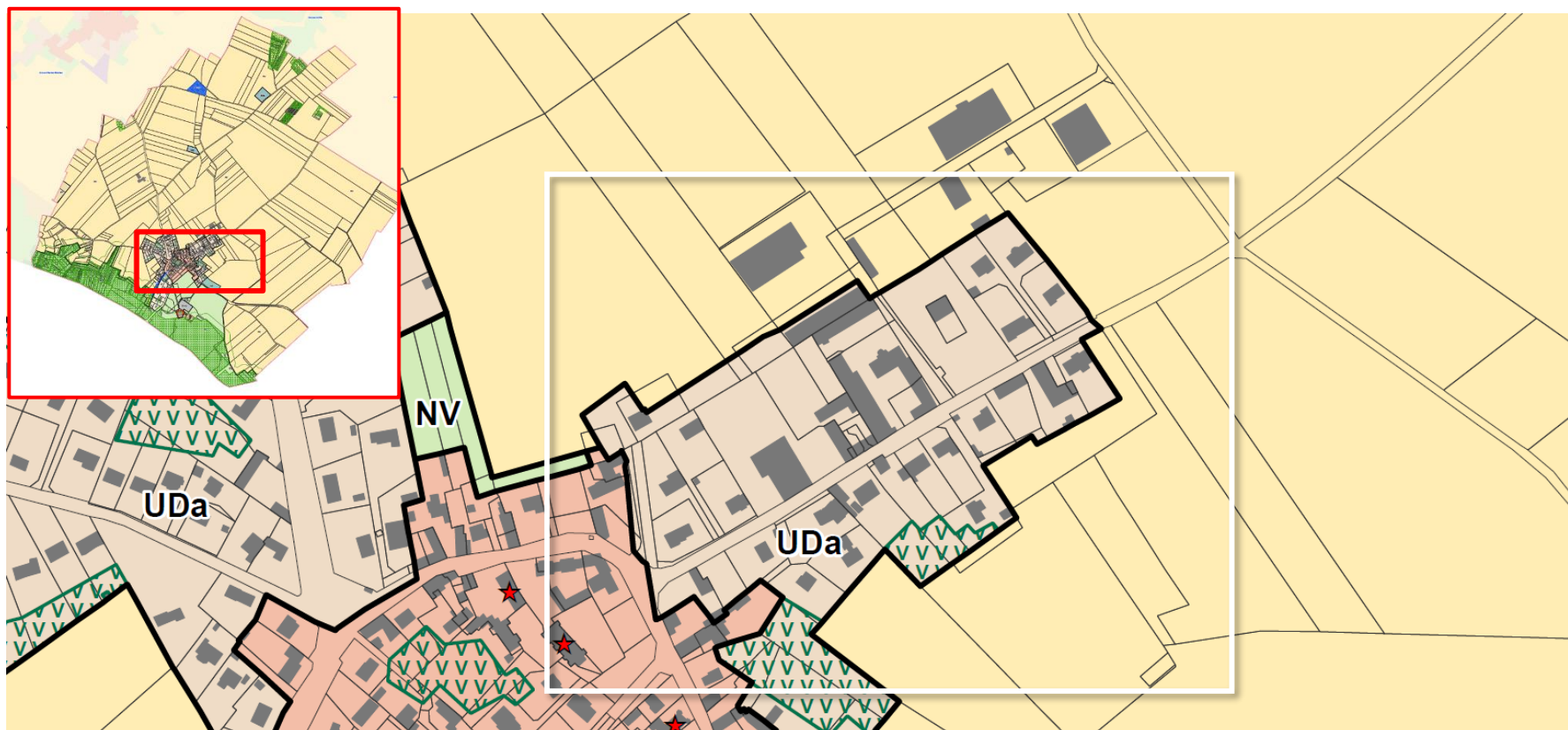
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

## N°1-HAR – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDa vers UDa4 RUE DE LA BELLE ÉPINE



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

### Localisation de la modification



## Contenu de la modification

Un secteur situé au nord de la **rue de la belle épine est classé en UDa** au plan de zonage communal. La zone UDa correspond au secteur à dominante d'habitat individuel où une évolution du bâti est recherchée en bande de constructibilité principale (BCP) pour tenir compte de la dominante végétale en bande de constructibilité secondaire (BCS) à préserver.

La zone UDa prévoit un secteur UDa4 qui tient compte des tissus urbains le long des voies plus aérés.

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 intègre ce changement sur le plan de zonage de la commune d'Hargeville.

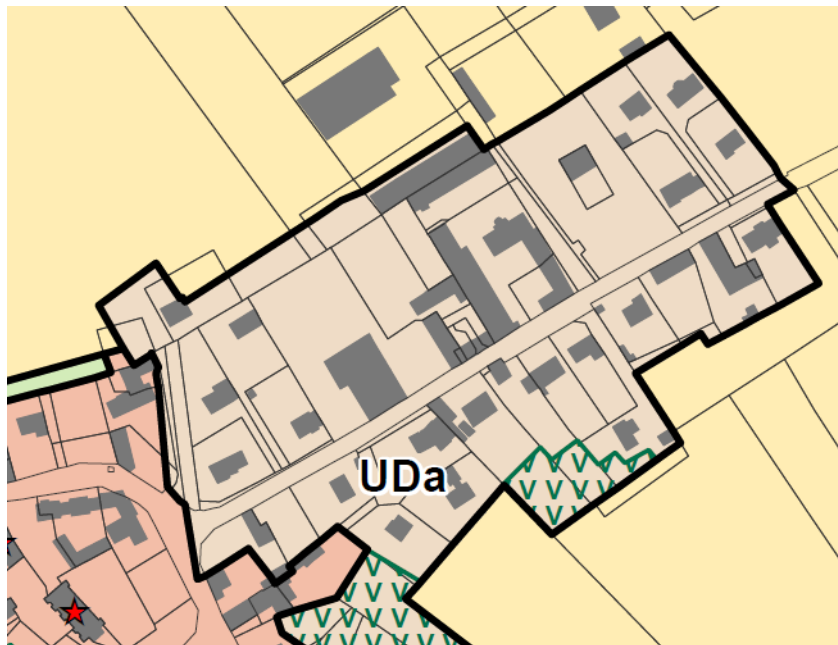
## Synthèse des incidences sur l'environnement

Les modifications portent des incidences positives en ajustant finement le zonage du secteur aux gabarits architecturaux et formes urbaines en présence, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et les ambiances climatiques.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

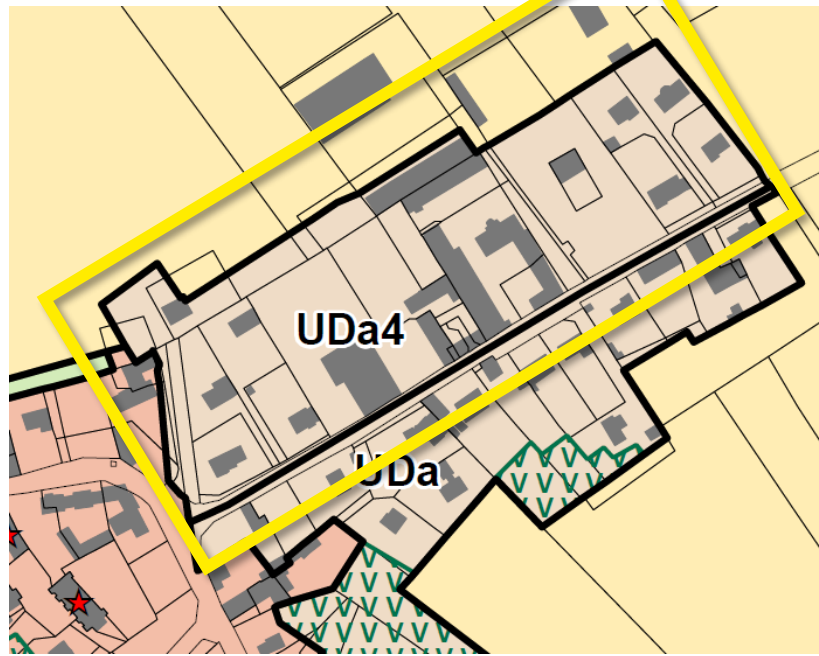
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune







# Issou



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.

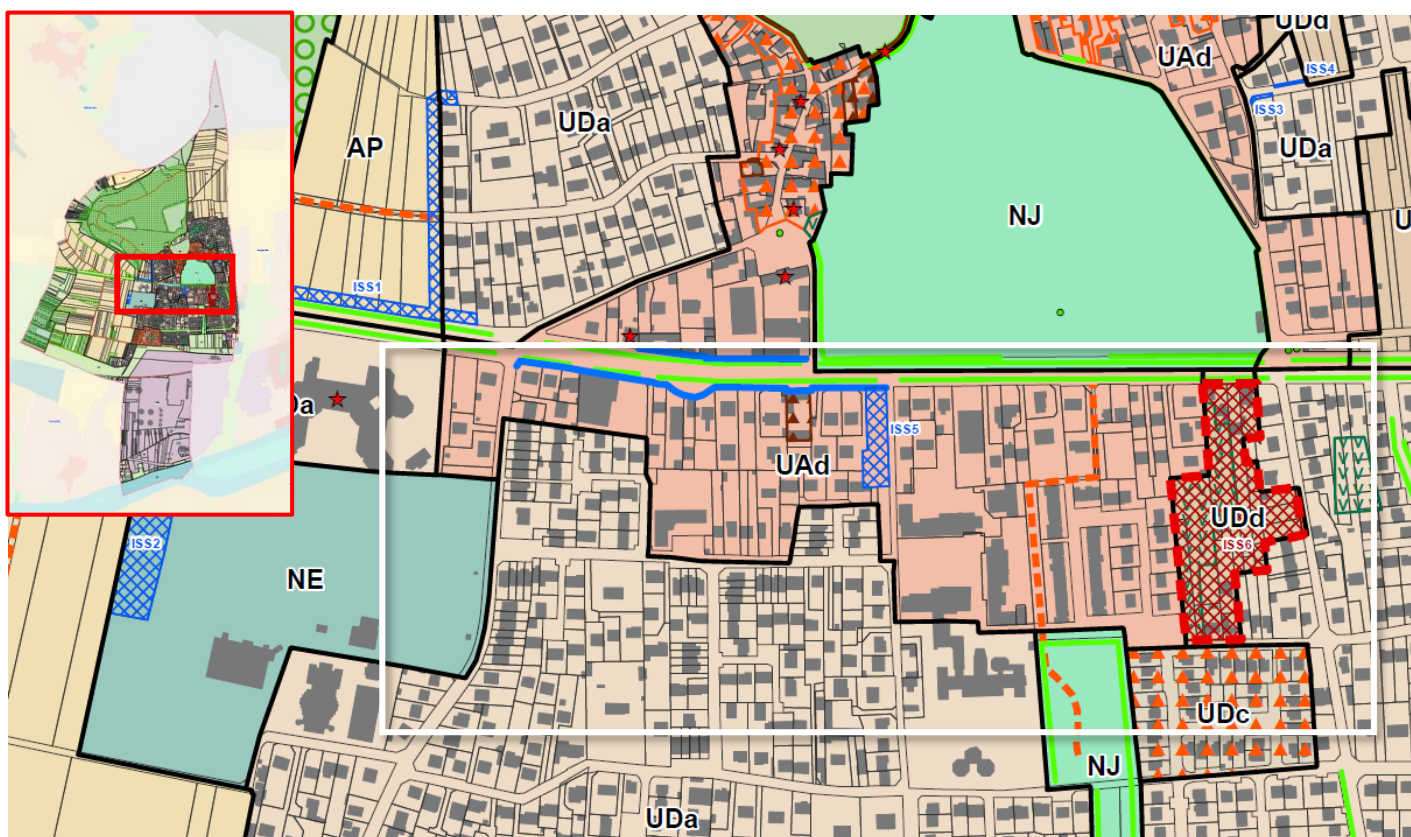


## N°1-ISS – CRÉATION D'UNE OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CŒUR D'ISSOU »



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Issou
- ▶ **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale  
IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune d'Issou

## Contenu de la modification

Le secteur « Cœur d'Issou » couvre un périmètre élargi autour de l'ancienne friche commerciale du Lidl. Il constitue un potentiel important en matière de renouvellement urbain pour la commune. La création d'une OAP de secteur à échelle communale sur ce secteur a pour objet d'afficher un projet d'aménagement urbain d'ensemble qualitatif répondant aux besoins réels de la commune. L'objectif est également de **rattraper les obligations découlant de la loi dite « solidarité et renouvellement urbains » (SRU) en matière de création de logements sociaux.**

En matière de destination générale et programmation, l'OAP « Cœur d'Issou » favorise l'optimisation du foncier avec notamment la définition **d'une densité moyenne de logements relativement importante** et un **phasage qui priorise la reconversion de la friche commerciale.** Ces choix s'inscrivent parfaitement dans la logique des évolutions législatives et notamment de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets récemment approuvée. Par ailleurs, la fixation d'un nombre minimum de logements sociaux permet à la commune de tendre vers son objectif SRU de 25%.

Dans sa composition urbaine, l'OAP **propose une mixité fonctionnelle** qui sera bénéfique pour le quartier comme pour l'ensemble de la commune. Une attention particulière est également apportée à **l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement.**

Concernant les déplacements, l'OAP définit à la fois des orientations pour **faciliter les déplacements motorisés** (différents accès au secteur, stationnement permettant l'accès aux commerces et aux services...) et des orientations pour **favoriser les déplacements doux dans les îlots végétalisés.**

Enfin, l'OAP intègre plusieurs orientations en faveur de la qualité paysagère et environnementale du projet. Ainsi, elle prévoit notamment **l'aménagement d'espaces collectifs paysagers, la végétalisation des parkings** ou encore **la création d'une frange paysagère au sud.** Ces orientations participent à une meilleure intégration du projet dans son environnement et à garantir un cadre de vie qualitatif aux habitants.

La modification ajoute le périmètre de cette nouvelle OAP de secteurs à échelle communale au plan de zonage de la commune. Les dispositions graphiques (continuité paysagère, ensemble bâti identifié, linéaire toute activité et emplacement réservé) figurant sur le plan de zonage du PLUi approuvé sont maintenues et un emplacement réservé mixité sociale est ajouté (cf. 2-ISS).

*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 création de l'OAP porte des incidences positives en fléchant le renouvellement d'un secteur en friche, en associant une enveloppe de logements à réaliser et en développant des mesures pour assurer son insertion dans l'environnement. L'OAP prend également en compte les risques et nuisances suite au processus d'évaluation environnementale.

*À noter que la création de cette OAP fait l'objet d'une analyse au titre des sites susceptibles d'être impactés (se reporter au tome 2 – Évaluation environnementale, « 2. Rapport environnemental »).*

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

OAP de secteur à échelle communale

**PAS D'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE**

### APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Cœur d'Issou »

#### Présentation du secteur

#### Localisation :

D'une superficie d'environ 1,75 ha, ce secteur est en bordure de la route départementale RD190 qui traverse la commune. Il est accessible depuis la RD190, la rue de la Gare, la rue de Montalet et l'impasse des Hautes Bovettes.

#### Objectif :

Ce projet a la double vocation de requalifier l'entrée de ville et de conforter l'offre de logements et de commerces de la commune.

#### Les orientations

#### Destination générale et programmation

- Réalisation d'un minimum de 60% de logements collectifs sociaux avec des rez-de-chaussée actifs le long de la RD190, à destination de commerces et activités de services.
- Réalisation de l'OAP en 2 phases distinctes avec :

- En phase 1, l'aménagement d'un projet au niveau de la friche correspondant à l'ancien Lidl ;
- En phase 2, l'aménagement du secteur Est de l'OAP.
- La densité sera adaptée au regard de la capacité des équipements (réseaux et voirie) avec une densité maximale possible d'environ 130 logements à l'hectare.

### Composition et morphologie urbaine

- Implantation des bâtiments en retrait de la RD190 afin de permettre la construction de stationnement client et résidentiel ;
- Une hauteur totale maximum des constructions correspondant à du R+2+C ou R+2+A avec de préférence des rez-de-chaussée dédiés aux commerces et activités de service le long de la RD190 ;
- Un épannelage progressif des hauteurs des constructions permettant d'assurer une bonne transition avec le secteur pavillonnaire situé au sud est souhaité.

### Organisation viaire et déplacements

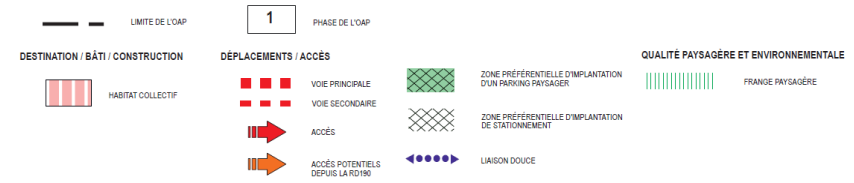
- Accès depuis la rue de la Gare et la rue de Montalet de préférence, avec accès potentiels sur la RD190 mais également sur l'Impasse des Hautes Bovettes ;
- Créations de liaisons douces en cœur d'îlot permettant notamment de traverser le secteur et de se raccrocher aux quartiers environnants ;

- Aménagement de plusieurs aires de stationnements destinées aux commerces et aux services présents autour du secteur.

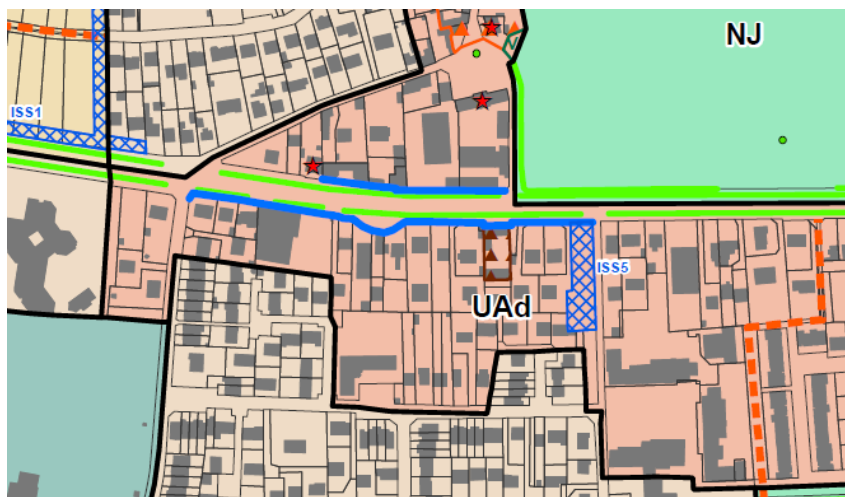
#### Qualité paysagère et environnementale

- Une attention particulière devra être accordée à la potentielle pollution des sols du site afin de limiter les risques d'exposition des populations aux risques et nuisances sanitaires liés à ce type de pollution ;
- Aménagement d'un espace collectif paysager au sein des constructions projetées permettant de garantir un cadre de vie qualitatif aux futurs résidents ;
- Création d'une frange paysagère au sud de l'OAP permettant une meilleure intégration du projet dans son environnement et offrant une transition avec l'habitat pavillonnaire présent au sud.

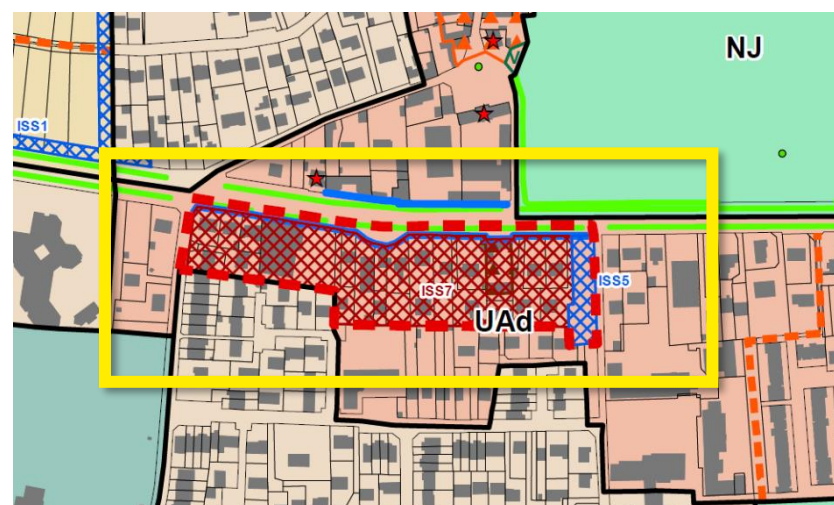
## Schéma de l'OAP



Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune





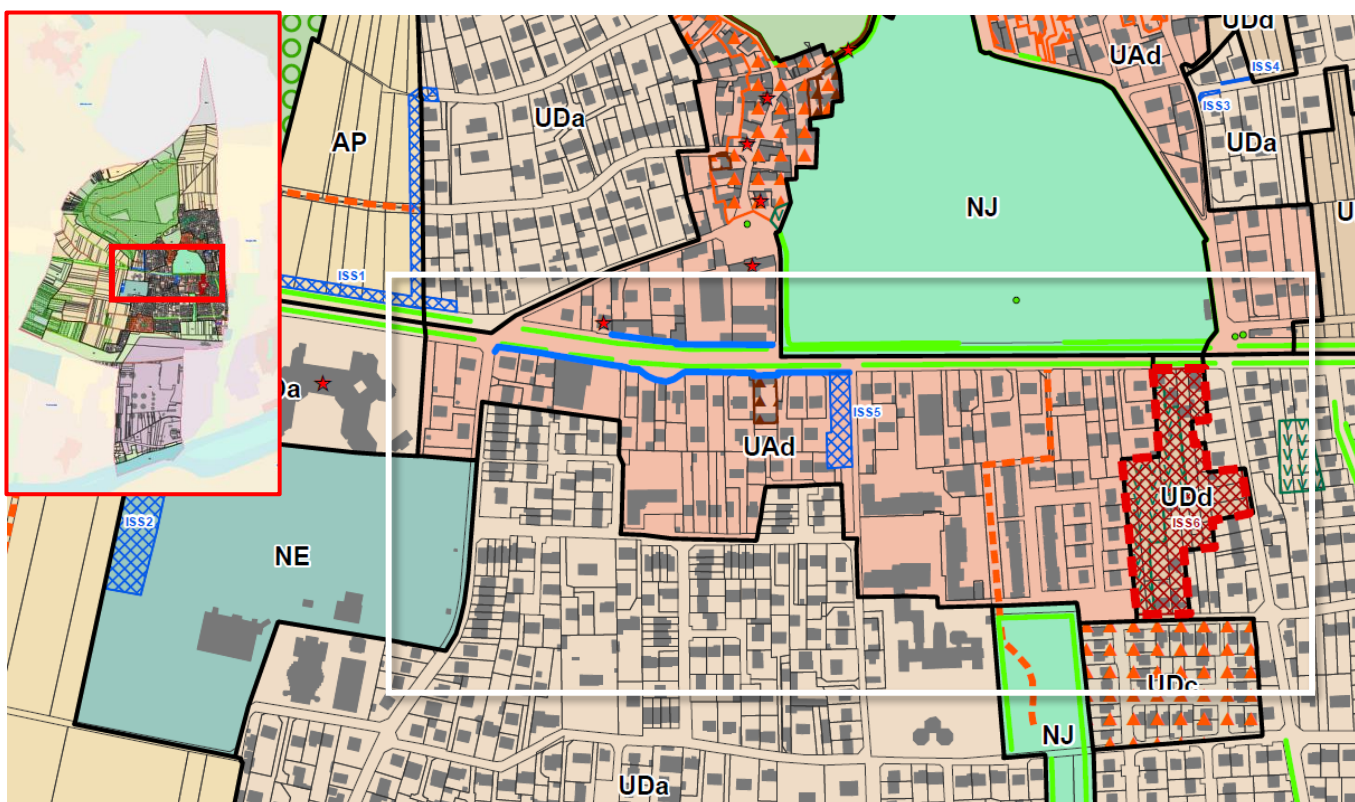


## N°2-ISS – CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ MIXITÉ SOCIALE « ISS7 »



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

### Localisation de la modification



## Contenu de la modification

Les emplacements réservés mixité sociale ont pour effet d'imposer, sur les terrains concernés, la réalisation d'un programme d'habitation dont tout ou partie est destiné à des logements ou hébergements financés par des prêts aidés par l'État. Elle a également pour effet d'ouvrir un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement. Pour chaque emplacement réservé est définie la part du programme, en nombre de logements ou d'hébergements, devant être financée par l'État par des prêts aidés.

Dans le cadre de la nouvelle OAP de secteur à échelle communale « Cœur d'Issou » (cf. 1-ISS), une programmation de logements sociaux est prévue. Un **emplacement réservé mixité sociale** au bénéfice de la commune est créé en cohérence avec les orientations de l'OAP, soit un **minimum de 60% de logements sociaux**.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

La création d'un emplacement réservé à destination de logement social n'engendre pas d'incidence sur l'environnement. La création de l'OAP « Cœur d'Issou » est par ailleurs analysée au point précédent.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

Tableau des emplacements réservés

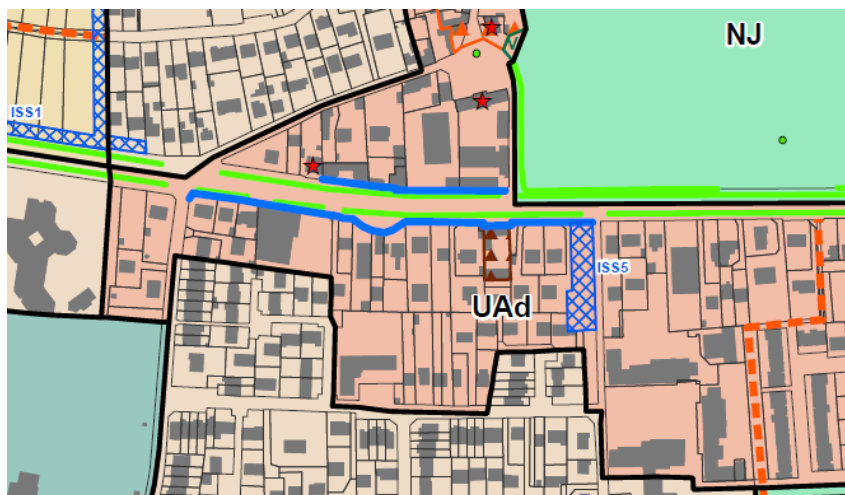
Numéro	Commune	Proportion de logement social	Référence(s) cadastrale(s)	Superficie	Bénéficiaire
ISS6	ISSOU	50% LLS OAP 1 Création d'un cheminement piétonnier et paysager	AB 30, 40, 49, 50, 51, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 279, 280, 306, 307, 318, 3*	11602 m <sup>2</sup>	Commune
ORGI	ORGEVAL	30% LLS Rue du parc / rue de Bethemont	AO 210, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 246, 247,	8385 m <sup>2</sup>	Commune

### APRÈS

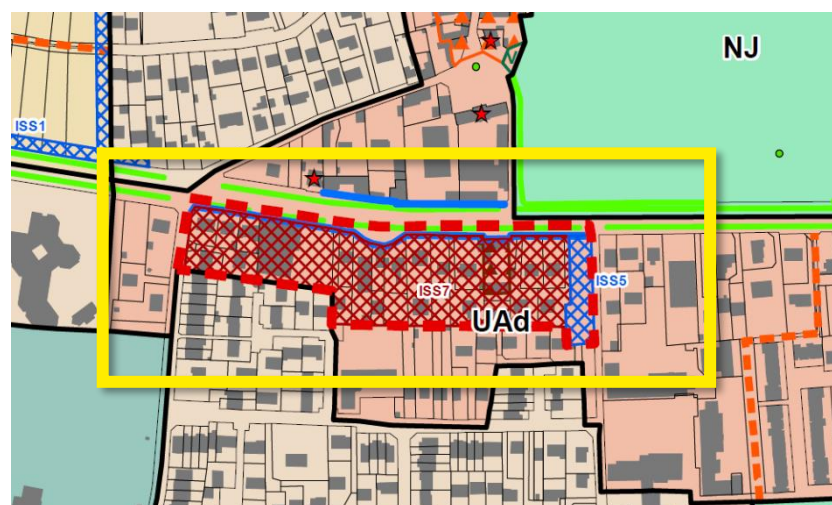
Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Proportion de logement social	Référence(s) cadastrale(s)	Superficie	Bénéficiaire
ISS6	ISSOU	50% LLS OAP 1 Création d'un cheminement piétonnier et paysager	AB 30, 40, 49, 50, 51, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 279, 280, 306, 307, 318, 3*	11602 m <sup>2</sup>	Commune
ISS7	ISSOU	60% minimum de LLS Secteur Cœur d'Issou	AE 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 347, 33, 34, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51	16077 m <sup>2</sup>	Commune
ORGI	ORGEVAL	30% LLS Rue du parc / rue de Bethemont	AO 210, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 246, 247,	8385 m <sup>2</sup>	Commune

Plan de zonage de la commune



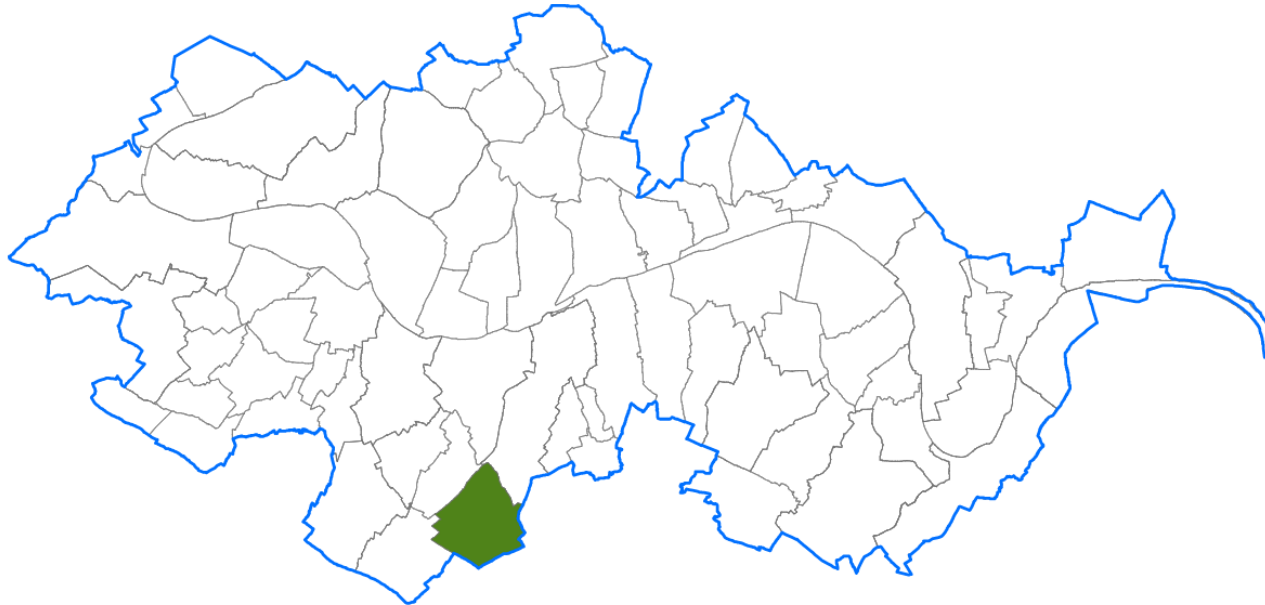
Plan de zonage de la commune







# Jumeauville



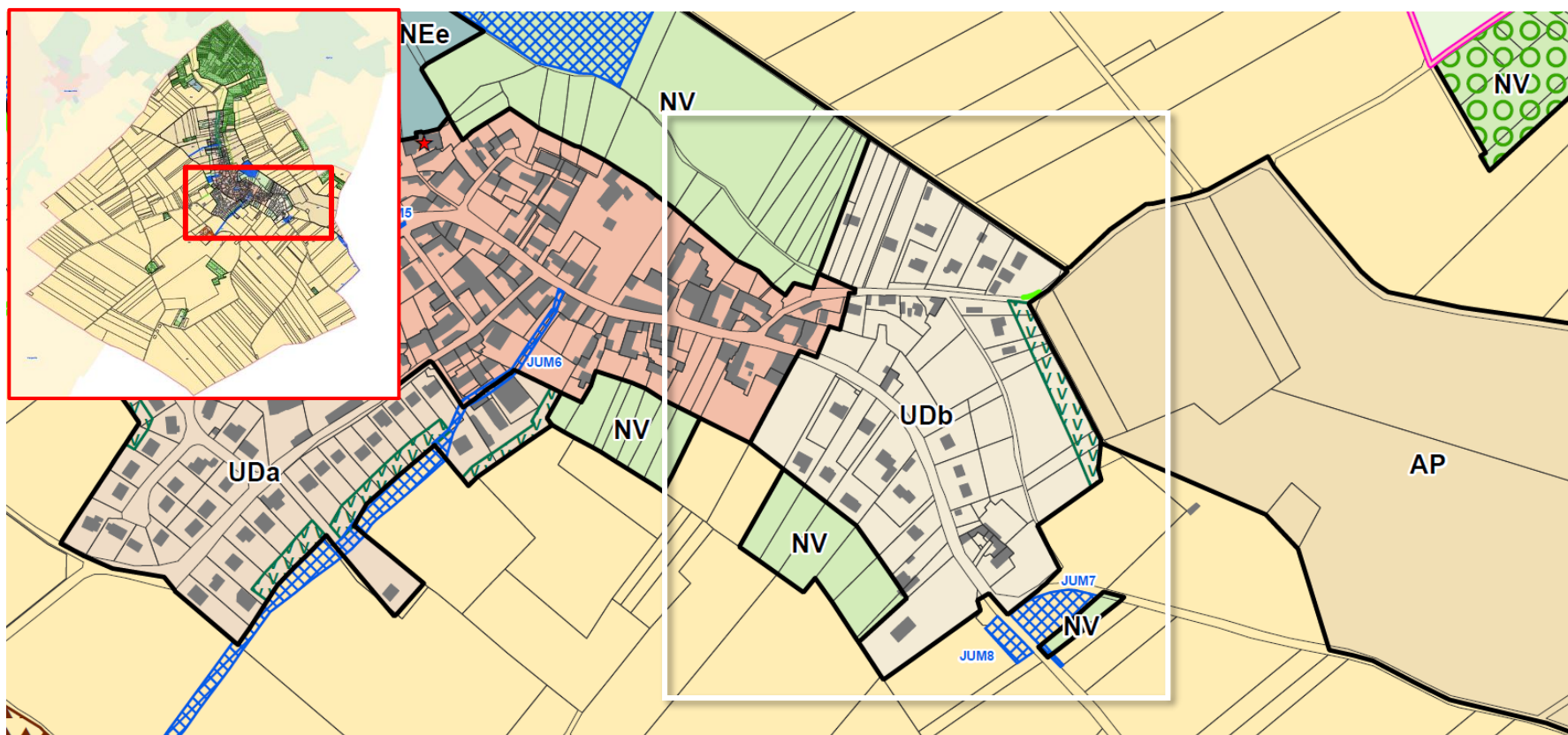
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.



## N°1-JUM – CHANGEMENT DE ZONAGE EN ENTRÉE EST DE VILLE DE UDb VERS UDa

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

### Localisation de la modification



## Contenu de la modification

Les entrées de ville de la commune de Jumeauville, dont la morphologie du bâti est similaire, sont classées en UDa, à l'exception de l'entrée est qui est classée en UDb. Les zones UDa et UDb sont des zones à dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire. Toutefois, la zone UDb, qui correspond davantage aux espaces en périphérie, ne permet qu'une **évolution modérée du bâti**.

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.

Afin de permettre de nouvelles constructions, tout **en préservant également le caractère rural et végétal de la commune** en cohérence avec l'existant, la modification du **PLUi classe donc ce secteur en UDa**.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

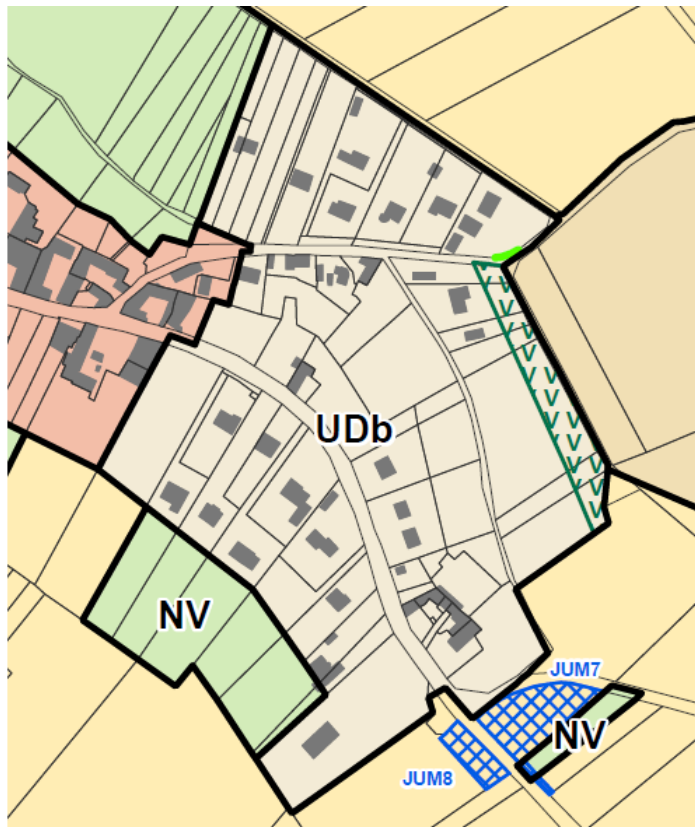
Les modifications apportées portent des incidences positives en ajustant finement le zonage du secteur aux gabarits architecturaux et formes urbaines en présence, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et les ambiances climatiques.



# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune

