

PLUi

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



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

Le Président

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'X' or similar, written over the printed name 'Le Président'.

4.2.3.1 ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION (4/7) Modification générale n°1 du PLUi



4. LES EVOLUTIONS TERRITORIALES

Juziers – Mousseaux-sur-Seine

PARVENU LE
20 DEC. 2023
SOUS-PRÉFECTURE
78 MANTES LA JOLIE

construireensemble.gpseo.fr

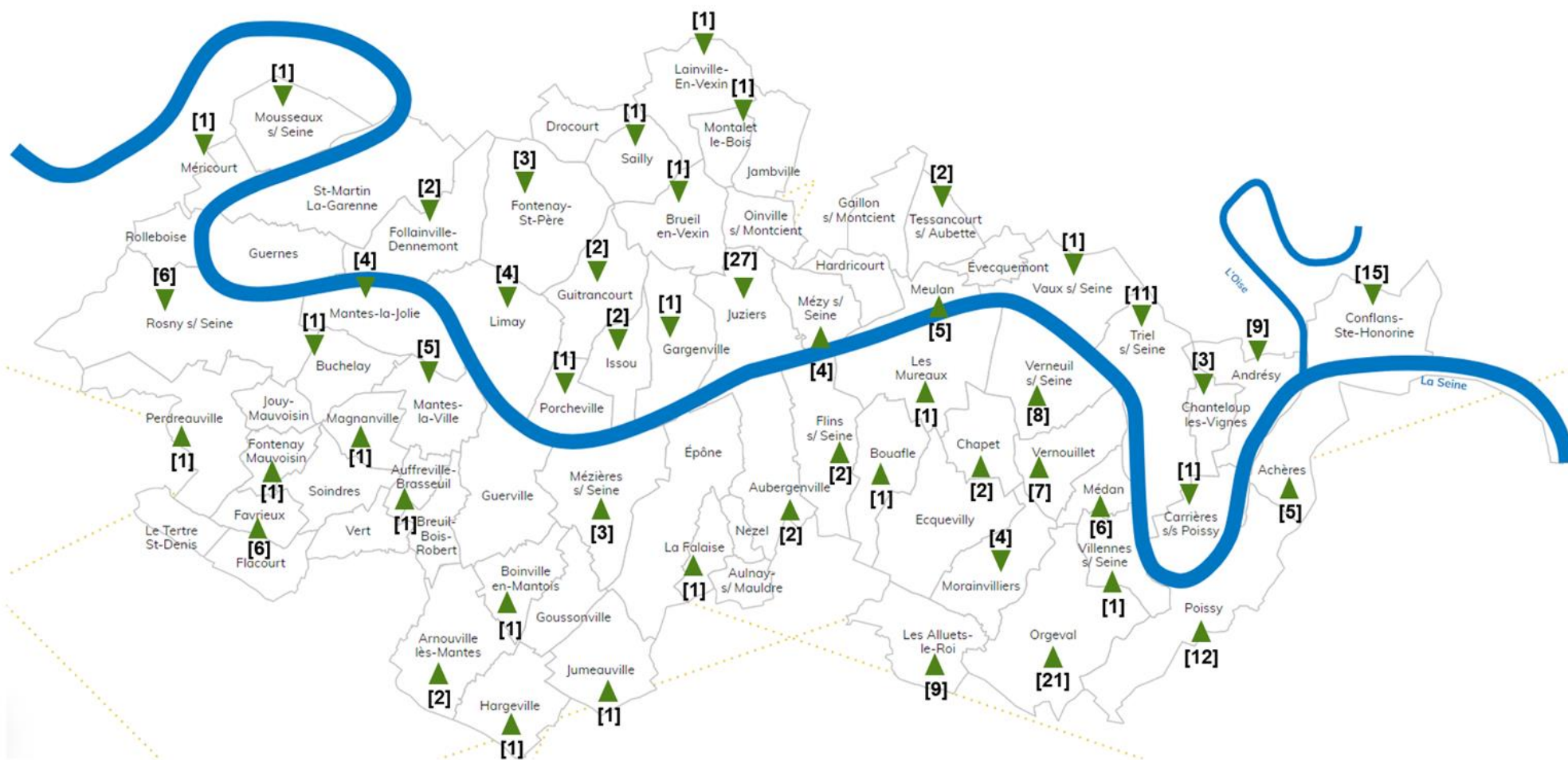


GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE



B. Les évolutions territoriales
Juziers – Mousseaux-sur-Seine

Synthèse des communes concernées par une ou plusieurs évolutions territoriales



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

Juziers	445
N°1-JUZ – MODIFICATION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES SERGENTERIES »	446
N°2-JUZ – MODIFICATION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES SOTTERIES »	452
N°3-JUZ – MODIFICATION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES PLIS ».....	456
N°4-JUZ – MODIFICATION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES CHAUDIÈRES »	460
N°5-JUZ – MODIFICATION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES MARAIS-BOCANNES ».....	465
N°6-JUZ – MODIFICATION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES FRICHOTS-BOCANNES ».....	470
N°7-JUZ – MODIFICATION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES LOUVETIÈRES »	476
N°8-JUZ – MODIFICATION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LA SCIERIE ».....	482
N°9-JUZ – IDENTIFICATION D’UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 14 RUE DU MARAIS	486
N°10-JUZ – IDENTIFICATION D’UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 21 RUE DE LA FONTAINE	490
N°11-JUZ – IDENTIFICATION D’UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 25 RUE BLANCHE PIERRE.....	494
N°12- JUZ – IDENTIFICATION D’UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 17 RUE DE LA FONTAINE	498
N°13-JUZ – IDENTIFICATION D’UNE VILLA EN ÉDIFICE PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 5 RUE BERTHE MORISOT.....	502
N°14-JUZ – IDENTIFICATION D’UNE MAISON RURALE EN ÉDIFICE PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 5 RUE BERTHE MORISOT	506
N°15-JUZ – IDENTIFICATION D’UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 48 RUE DU COMMERCE	510
N°16-JUZ – IDENTIFICATION D’UN ENSEMBLE BÂTI AU 36 RUE DU MARAIS.....	514
N°17-JUZ – IDENTIFICATION D’UN ENSEMBLE BÂTI AU 35 RUE BLANCHE PIERRE	518
N°18-JUZ – IDENTIFICATION D’UN ENSEMBLE BÂTI AU 22 RUE DE LA RÉPUBLIQUE.....	522
N°19-JUZ – IDENTIFICATION D’UN ENSEMBLE BÂTI AU 19 RUE D’AUMONT.....	526
N°20-JUZ – IDENTIFICATION D’UN ENSEMBLE BÂTI AU 11BIS RUE D’AUMONT.....	530
N°21-JUZ – IDENTIFICATION D’UN ENSEMBLE BÂTI AU 24 RUE D’AUMONT.....	534
N°22-JUZ – IDENTIFICATION D’UN ENSEMBLE BÂTI AUX 7 ET 11 RUE BERTHE MORISOT.....	538
N°23-JUZ – IDENTIFICATION D’UN ENSEMBLE COHÉRENT PATRIMONIAL SUR LE SECTEUR ENTRE LA ROUTE D’APREMONT, RUE DE MÉZY, CHEMIN DES SABLONS ET RUE DE LA CÔTE D’APREMONT	542
N°24-JUZ – IDENTIFICATION D’UN ENSEMBLE COHÉRENT PATRIMONIAL SUR LE SECTEUR ENTRE LES RUES D’ABLEMONT, DU COMMERCE ET BLANCHE PIERRE	548
N°25-JUZ – IDENTIFICATION D’UN ENSEMBLE COHÉRENT PATRIMONIAL SUR LE SECTEUR ENTRE LES RUES BLANCHE PIERRE ET DU MARAIS	554
N°26-JUZ – COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 11 RUE DU MARAIS.....	560
N°27-JUZ – COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 14 QUAI LEON CHAUSSON.....	564
La Falaise	569

N°1-LFA – AJOUT D’UN CHANGEMENT DE DESTINATION SUR LE CHÂTEAU DE LA FALAISE ET SES DÉPENDANCES	570
Lainville-en-Vexin.....	575
N°1-LAI – SUPPRESSION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CRUSSOL »	576
Les Alluets-le-Roi.....	583
N°1-LAR – MODIFICATION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « ROUTE D’ECQUEVILLY ».....	584
N°2-LAR – MODIFICATION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « ROUTE ROYALE – RUE DE LA FERME »	588
N°3-LAR – MODIFICATION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « RUE DE LA PROCESSION – CHEMIN DE LA VIEILLE RUE »	592
N°4-LAR – SUPPRESSION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CŒUR DE VILLAGE ».....	596
N°5-LAR – SUPPRESSION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « RUE DU PARC »	600
N°6-LAR – SUPPRESSION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « RUE DE LA PROCESSION – RUE AU LOUP ».....	604
N°7-LAR – CRÉATION D’UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « LAR3 »	608
N°8-LAR – SUPPRESSION DE L’EMPLACEMENT RÉSERVÉ « LAR1 »	612
N°9-LAR – SUPPRESSION DE L’EMPLACEMENT RÉSERVÉ « LAR2 »	616
Les Mureaux	621
N°1-LMU– CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LES RUES DU PIEU, CHATEAUBRIAND ET LÉO LAGRANGE DE UDa VERS UDa4.....	622
Limay.....	627
N°1-LIM – MODIFICATION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CENTRE-VILLE ».....	628
N°2-LIM – CRÉATION D’UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « LIM53 »	632
N°3-LIM – CRÉATION DE DEUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « LIM54 » ET « LIM55 »	636
N°4-LIM – REDUCTION DE L’EMPLACEMENT RÉSERVÉ « LIM3 »	640
Magnanville	645
N°1-MAG – MODIFICATIONS DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ENSEMBLES COHÉRENTS URBAINS	646
Mantes-la-Jolie.....	653
N°1-MLJ – CRÉATION D’UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR L’ÉLARGISSEMENT DE L’ALLÉE DES MARRONNIERS	654
N°2-MLJ – CRÉATION D’UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ IMPASSE ÉMILE ZOLA.....	658
N°3-MLJ – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDa VERS UBa BOULEVARD DU MARECHAL JUIN	662

N°4-MLJ – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UEm VERS UAb16 RUE JEAN HOËT	666
Mantes-la-Ville.....	669
N°1-MLV – MODIFICATION ET DIVISION DE L’ENSEMBLE COHERENT URBAIN DU « DOMAINE DE LA VALLEE » EN QUATRE ENSEMBLES COHÉRENTS URBAINS.....	670
N°2-MLV – MODIFICATION DE L’ENSEMBLE COHERENT URBAIN « RUE DE BRETAGNE ET RUE CAMELINAT » PERMETTANT LES ANNEXES ET EXTENSIONS.....	682
N°3-MLV – MODIFICATION DE L’ENSEMBLE COHERENT URBAIN « RUES MARCEL SEMBAT, D’ARMENTIERES, DES ERABLES ET CAMELINAT » PERMETTANT LES ANNEXES ET EXTENSIONS	686
N°4-MLV – IDENTIFICATION D’UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA CONSTRUCTION SISE 12 RUE DES PLAISANCES.....	690
N°5-MLV – CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UD _a ROUTE DE HOUDAN.....	696
Médan	701
N°1-MED – IDENTIFICATION D’UN ENSEMBLE BÂTI AU 33 RUE PIERRE CURIE.....	702
N°2-MED – IDENTIFICATION D’UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 6 RUE DES AULNES	706
N°3-MED – IDENTIFICATION D’UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 3 RUE PASTEUR	710
N°4-MED – IDENTIFICATION D’UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 36 RUE DU BAS BRETEUIL.....	714
N°5-MED – IDENTIFICATION D’UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 42 RUE DU BAS BRETEUIL.....	718
N°6-MED – SUPPRESSION D’UN TRACÉ DE VOIE/CHEMIN INDICATIF DU PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE	722
Méricourt.....	725
N°1-MER – SUPPRESSION DE L’EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MER1 »	726
Meulan-en-Yvelines.....	731
N°1-MEY – MODIFICATION DU « SECTEUR DES ÉTANGS PRÉS » DE L’OAP DE SECTEUR À ENJEUX MÉTROPOLITAINS N°9 « LE SECTEUR DES AULNES »	732
N°2-MEY – CHANGEMENT DU ZONAGE DE UB _a VERS UD _a AVENUE DES AULNES	736
N°3-MEY – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UB _a VERS UD _a RUE DE TESSANCOURT	740
N°4-MEY – CRÉATION D’UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MEY4 »	744
N°5-MEY – SUPPRESSION DE L’EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MEY3 » ET CHANGEMENT DE ZONAGE VERS NV	748
Mézières-sur-Seine.....	753

N°1-MES – AJOUT D’UNE SERVITUDE DE LOCALISATION SUR UN SECTEUR CHEMIN DE LA FONTAINE LUBIN.....	754
N°2-MES – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDa VERS UDa4 RUE DE CHAUFFOUR ET QUARTIER DES PALLUETS	758
N°3-MES – CHANGEMENT DE ZONAGE VERS Udd RUE NATIONALE	762
Mézy-sur-Seine	767
N°1-MYS – CRÉATION D’UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MYS8 » ROUTE D’APREMONT.....	768
N°2-MYS – SUPPRESSION DE L’EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MYS7 »	772
N°3-MYS – MODIFICATION DE L’ÉTIQUETTE DE HAUTEUR SUR LES SECTEURS UDa3	776
N°4-MYS – CRÉATION D’UN CŒUR D’ÎLOT (CIL) SUR LES TERRAINS IDENTIFIÉS DANS LE SECTEUR DE LA ROUTE D’APREMONT ET LA RUE ERAMBERT	780
Montalet-le-Bois	785
N°1-MLB – CHANGEMENT DE ZONAGE RUE ANDRÉ GODET DE UDa VERS UDb	786
Morainvilliers.....	789
N°1-MOR – MODIFICATION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CENTRE-BOURG (PROPRIÉTÉ CARAYON) »	790
N°2-MOR – MODIFICATION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES GROUX ».....	796
N°3-MOR – SUPPRESSION DE L’EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MOR21 »	800
N°4-MOR – SUPPRESSION DU CHANGEMENT DE DESTINATION SUR LES CONSTRUCTIONS DANS LE PARC D’ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DES GROUX	804
Mousseaux-sur-Seine	809
N°1-MOU – CORRECTION DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 4BIS GRANDE RUE	810

Juziers



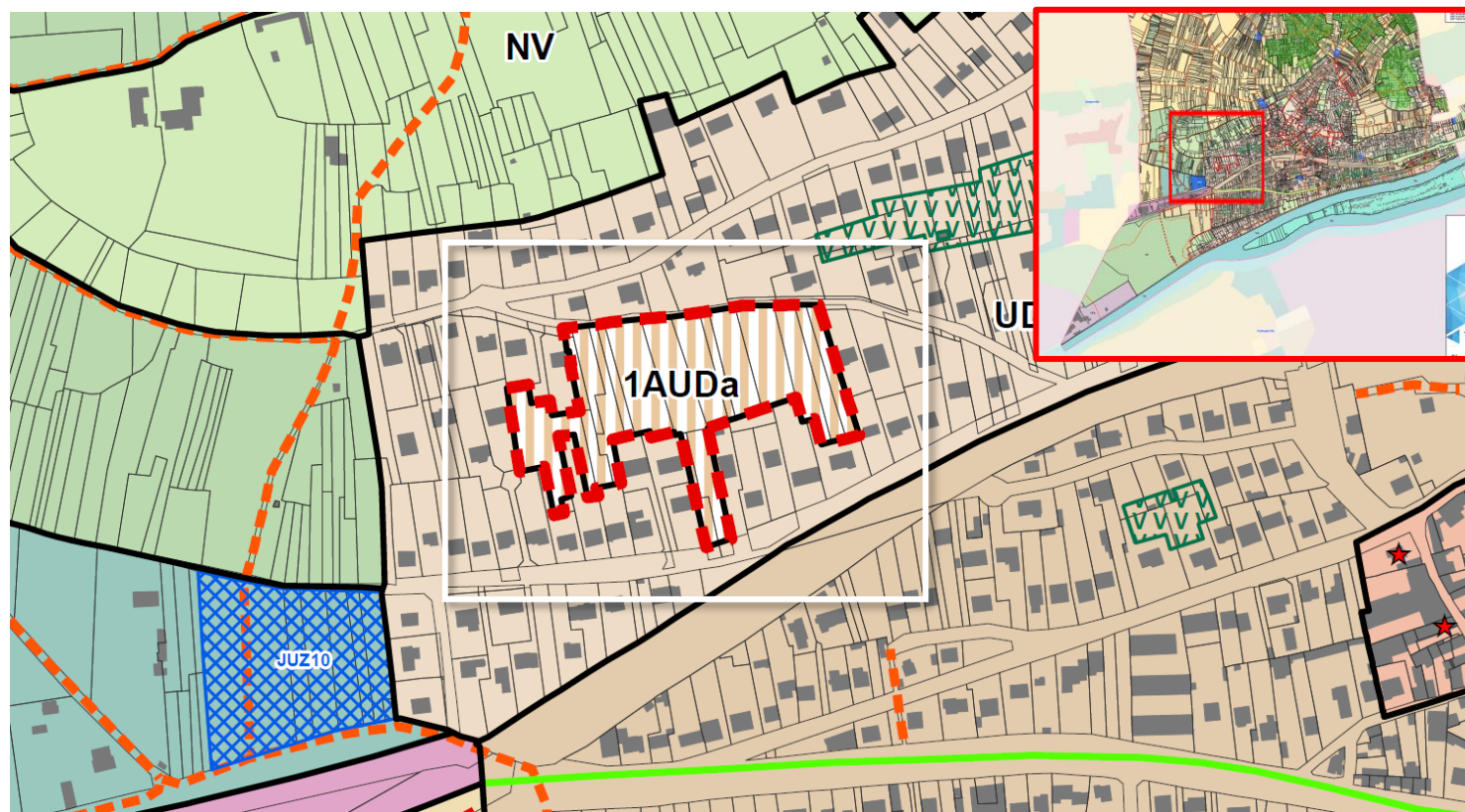
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES SERGENTERIES »



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Juziers
- ▶ **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 des **Sergenteries** a pour objet la réalisation d'une opération de logements mixtes tout en y gardant des espaces naturels perméables. Elle est classée en 1AUDa au PLUi approuvé. Dans un objectif de **préservation du patrimoine architectural et paysager** de la commune tout en **adaptant les constructions à sa topographie contrainte**, l'OAP des Sergenteries a été retravaillée. La modification amende ses orientations écrites et graphiques en matière de destination générale et programmation, de composition et morphologie urbaine, d'organisation viaire et de déplacements et de qualité paysagère et environnementale. Ces ajustements participent à une meilleure intégration du projet dans son environnement et à garantir un cadre de vie qualitatif aux habitants. 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 équilibres prévus par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Les modifications portent des incidences positives. Elles renforcent l'encadrement du futur projet vis-à-vis de son intégration dans l'environnement en renforçant les caractéristiques d'aménagement sur le principe des écoquartiers.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Les Sergenteries »

Destination générale et programmation

- Programme de 55 à 60 logements, soit une densité de 40 logements/ha comprenant :
- Des logements collectifs et des maisons individuelles groupées ;
 - Au minimum 35% de logements allant du T2 a T4 ;
 - Au minimum 40% de logements aidés.

Composition et morphologie urbaine

- Aménagement à prévoir sur le principe des écoquartiers :

APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Les Sergenteries »

Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée à court terme.

- Programme de 55 à 60 logements, soit une densité de 40 logements/ha comprenant :
 - o **Typologie** : des logements collectifs et des maisons individuelles groupées ;
 - o **Au minimum 20% des logements de type maisons individuelles ;**
 - o **Les T5 représentent au maximum 10% des logements ;**

- Optimisation de l'utilisation de l'espace ;
- Ecogestion de l'eau de pluie ;
- Objectif de bilan énergétique neutre, voire positif ;
- Utilisation préférentielle des énergies renouvelables.
- Emploi de matériaux locaux et écologiques pour la construction ;
- Respect des critères de Haute Qualité Environnementale ;
- Hauteur totale maximale des constructions : 12 m.

Organisation viaire et déplacements

- Aménagement de la rue des Ruisselets pour l'ouvrir entièrement à la circulation automobile ;
- Accès unique depuis la rue des Ruisselets ;
- Voie traversante nord-sud entre la rue des Ruisselets et le chemin du Mesnil servant de desserte primaire pour l'ensemble du secteur, doublée d'une liaison douce ;
- Carrefour à aménager au débouché de la voie nouvelle avec le chemin du Mesnil ;
- Stationnement organisé en placettes paysagères.

Qualité paysagère et environnementale

- Intégration paysagère du bâti respectant la configuration du site et l'adaptation des constructions au relief avec une dégradation de leurs hauteurs totales en fonction de la pente du terrain.

- o ~~Au minimum 35% de logements allant du T2 à T4 ;~~
- o Au minimum **40% 45%** de logements aidés **au titre de la loi SRU.**

Composition et morphologie urbaine

- Aménagement à prévoir sur le principe des écoquartiers :
 - o ~~Optimisation de l'utilisation de l'espace ;~~
 - o Ecogestion de l'eau de pluie ;
 - o Objectif de bilan énergétique neutre, voire positif ;
 - o Utilisation préférentielle des énergies renouvelables.
- Emploi de matériaux locaux et écologiques pour la construction ;
- Respect des critères de Haute Qualité Environnementale ;
- Hauteur totale **moyenne** maximale des constructions : ~~12 m~~ **9m** ;
- **Dans le cas de l'implantation de toitures terrasses, une fonctionnalisation (végétalisation, implantation de système d'énergie renouvelable...) devra être privilégiée.**

Organisation viaire et déplacements

- Aménagement de la rue des Ruisselets pour l'ouvrir entièrement à la circulation automobile ;
- ~~Accès unique depuis la rue des Ruisselets ;~~
- Voie traversante **en double sens** nord-sud entre la rue des Ruisselets et le chemin du Mesnil ~~servant de desserte primaire pour l'ensemble du secteur, doublée d'une liaison douce~~ **ouverte à la circulation au public, doublée d'une liaison douce, et stationnement afférent** ;
- Carrefour à aménager au débouché de la voie nouvelle avec le chemin du Mesnil ;

- Stationnement organisé en placettes paysagères
- Offre diversifiée pour le stationnement (placettes paysagères, à la parcelle et en sous-sol...) ;
- Espace de rencontre central qui pourra être réalisé (jardin, aire récréative...).

Qualité paysagère et environnementale

- Intégration paysagère du bâti respectant la configuration du site et l'adaptation des constructions au relief avec une dégradation de leurs hauteurs totales en fonction de la pente du terrain ;
- Privilégier les plantations de haies permettant une meilleure intégration du projet (feuillage persistant...).

Schéma de l'OAP

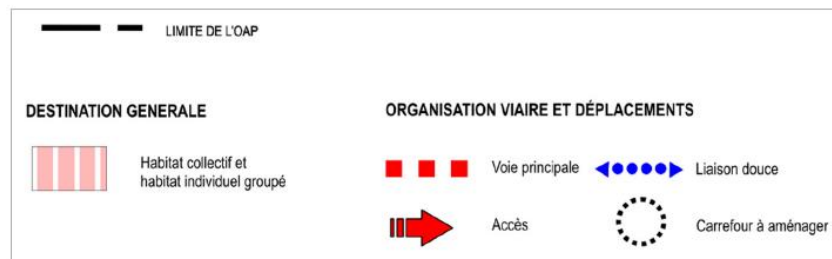
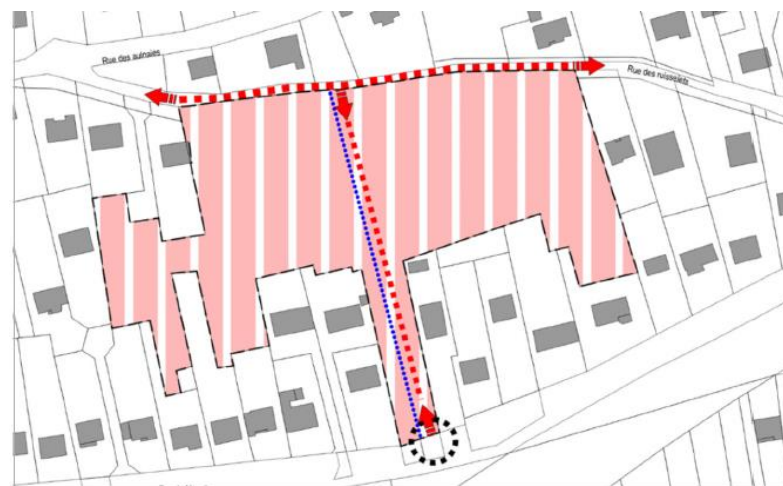


Schéma de l'OAP

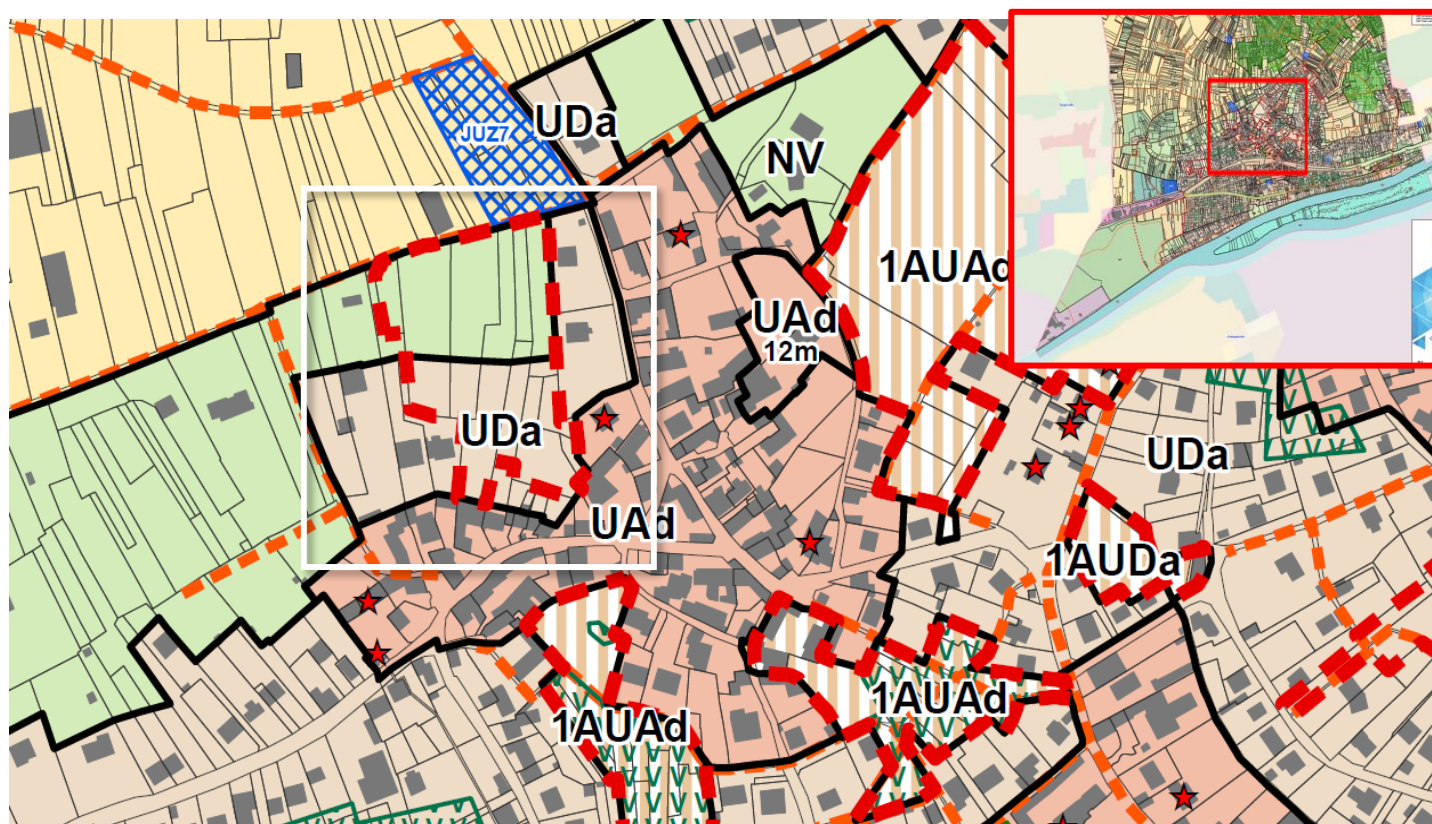


N°2-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES SOTTERIES »



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

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale des **Sotteries** a pour objet l'organisation de la **constructibilité d'un ensemble de fonds de terrains** situés pour partie en UDa et NV au PLUi **approuvé**. Dans un objectif de **préservation du patrimoine architectural et paysager** de la commune tout en **adaptant les constructions à sa topographie contrainte**, l'OAP des Sotteries a été retravaillée pour y apporter notamment un objectif de production de logements au titre de la loi « solidarité et renouvellement urbain » (SRU). La modification amende ponctuellement le schéma de l'OAP et ses orientations écrites en matière de destination générale et programmation, de composition et morphologie urbaine et de qualité paysagère et environnementale. Ces ajustements participent à une meilleure intégration du projet dans son environnement et à garantir un cadre de vie qualitatif aux habitants.

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

Les modifications portent des incidences positives. Bien que la densité envisagée ait été légèrement impactée, cette évolution tient compte du choix de préserver un espace de respiration et de transition non constructible et végétalisé sur la parcelle, qui contribue au maintien de la trame verte urbaine du territoire. La zone d'implantation préférentielle pour le stationnement devra s'accompagner d'aménagements paysagers.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Les Sotteries »

Destination générale et programmation

- Ensemble de logements avec une densité minimum de 15 logements/hectare appréciée sur l'ensemble du secteur.

Composition et morphologie urbaine

- Les constructions devront s'implanter selon le principe indiqué au schéma ;
- La hauteur totale des bâtiments ne devra pas excéder 10 m.

APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Les Sotteries »

Destination générale et programmation

- Ensemble de logements avec une densité **minimum moyenne** de 15 logements/hectare appréciée sur **l'ensemble du secteur sur la zone urbanisable**.
- **Minimum de 45% de logements aidés au titre de la loi SRU.**

Composition et morphologie urbaine

- Les constructions devront s'implanter selon le principe indiqué au schéma ;

Organisation viaire et déplacements

- Création d'une voie de desserte à double sens ;
- Placette aménagée et paysagée comprenant des dispositifs de stationnement et éventuellement un dispositif de retournement.

Qualité paysagère et environnementale

- Partie nord du secteur non constructible et maintenue avec une structure végétale importante ;
- Préservation des vues remarquables sur la vallée de la Seine à partir du chemin des Sotteries notamment, les constructions étant implantées dans la partie basse du terrain côté sud du secteur ;
- Le secteur est soumis aux aléas de retrait et de gonflement des argiles (aléa fort) et se situe au sein d'une zone de remontée de nappe.

- ~~La hauteur totale des bâtiments ne devra pas excéder 40m.~~ **Hauteur totale moyenne des constructions : 8m ;**

Organisation viaire et déplacements

- Création d'une voie de desserte à double sens ;
- Placette aménagée et paysagée comprenant des dispositifs de stationnement et éventuellement un dispositif de retournement.

Qualité paysagère et environnementale

- Partie nord **et sud-est** du secteur non constructibles et maintenues avec une structure végétale importante ;
- Préservation des vues remarquables sur la vallée de la Seine à partir du chemin des Sotteries notamment, les constructions étant implantées dans la partie basse du terrain côté sud du secteur ;
- Le secteur est soumis aux aléas de retrait et de gonflement des argiles (aléa fort) et se situe au sein d'une zone de remontée de nappe.

Schéma de l'OAP

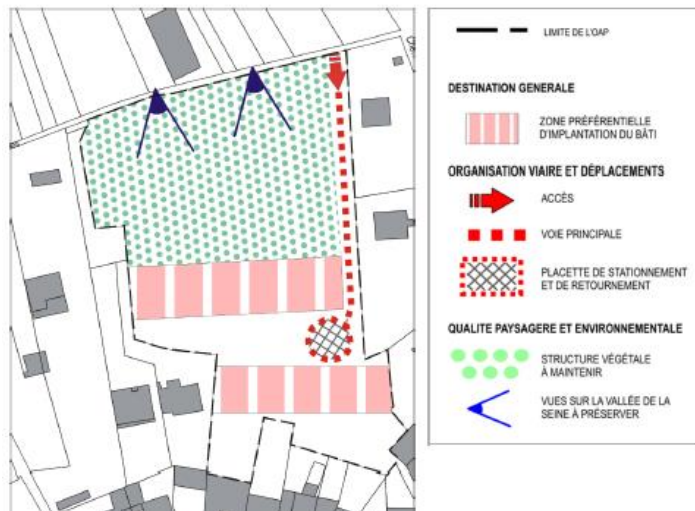
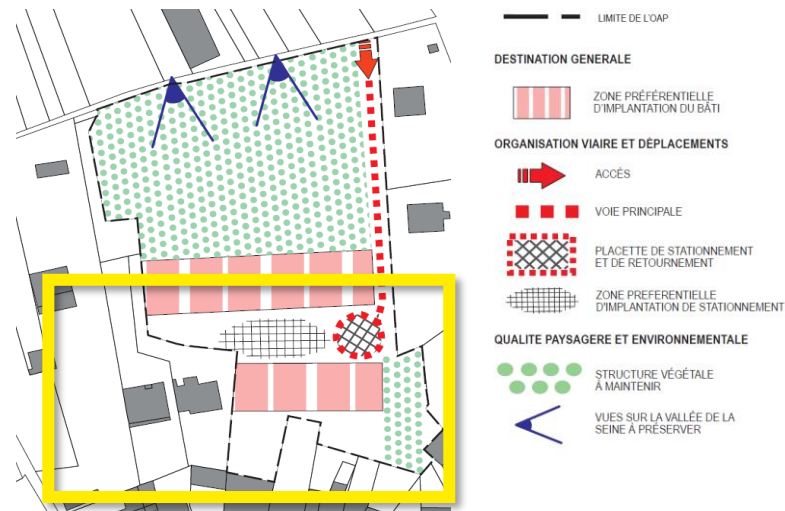


Schéma de l'OAP

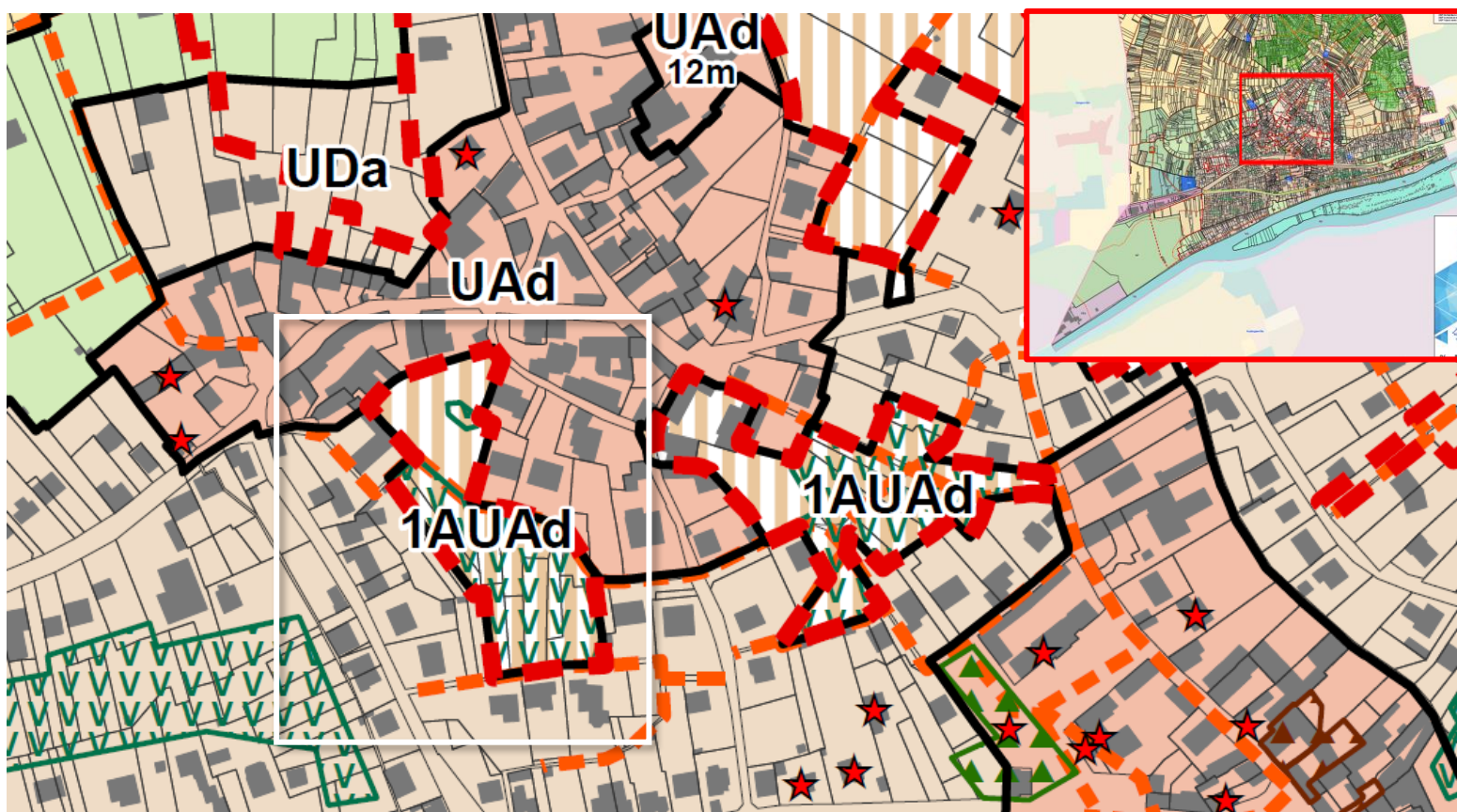


N°3-JUZ – MODIFICATION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES PLIS »



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

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale des **Plis**, située en zone 1AUAd du PLUi approuvé, a pour objet d'organiser l'urbanisation du secteur selon des gabarits et des orientations en lien avec le tissu ancien. Dans un objectif de **préservation du patrimoine architectural et paysager** de la commune tout en **adaptant les constructions à sa topographie contrainte**, l'OAP des Plis a été retravaillée pour améliorer notamment l'objectif de production de logements sociaux. La modification amende ponctuellement les orientations écrites et graphiques de l'OAP en matière de destination générale et programmation et de composition et morphologie urbaine. Ces ajustements participent à une meilleure intégration du projet dans son environnement et à garantir un cadre de vie qualitatif aux habitants. Enfin, il est précisé que cette OAP a vocation à être réalisée à long 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 ne porte pas d'incidences significatives sur le secteur en précisant quelques éléments de projet en lien avec l'avancement des études pré-opérationnelles sur le secteur.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Les Plis »

Destination générale et programmation

- Programme de logements diversifiés avec une dominante de collectifs et une densité comprise entre 25 et 35 logements/ha ;
- Minimum de 35% de logements de petite taille (T1 à T3) ;
- Minimum de 40% de logements aidés.

Composition et morphologie urbaine

- Implantation du bâti dans la partie nord du secteur et organisation des constructions autour d'un jardin de cœur d'îlot ;

APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Les Plis »

Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

- Programme de logements diversifiés avec ~~une dominante de collectifs et une densité comprise entre 25 et 35 logements/ha~~ **environ 7 logements sur l'ensemble du secteur** ;
- Minimum de 35% de logements de petite taille (T1 à T3) ;
- Minimum de ~~40%~~ **45%** de logements aidés **au titre de la loi SRU.**

- Hauteur totale des constructions limitée à 12 mètres.

Organisation viaire et déplacements

- Reconversion de la partie sud du secteur en jardins pouvant bénéficier de leur position de belvédère : jardins partagés, vergers, gestion différenciée des eaux pluviales.

Qualité paysagère et environnementale

- Créer un accès sur la rue de la Citerne ;
- Renforcer les liaisons douces existantes par l'amélioration de leur praticabilité ;
- Préserver les stationnements paysagés et organisés en lien avec la placette de cœur d'îlot.
- Le secteur se situe au sein d'une zone de remontée de nappe et est soumis aux aléas de retrait et de gonflement des argiles

Composition et morphologie urbaine

- Implantation du bâti dans la partie nord du secteur et organisation des constructions autour d'un jardin de cœur d'îlot ;
- ~~Hauteur totale des constructions limitée à 12 mètres.~~

Organisation viaire et déplacements

- Reconversion de la partie sud du secteur en jardins pouvant bénéficier de leur position de belvédère : jardins partagés, vergers, gestion différenciée des eaux pluviales.

Qualité paysagère et environnementale

- Créer un accès sur la rue de la Citerne ;
- Renforcer les liaisons douces existantes par l'amélioration de leur praticabilité ;
- Préserver les stationnements paysagés et organisés en lien avec la placette de cœur d'îlot.
- Le secteur se situe au sein d'une zone de remontée de nappe et est soumis aux aléas de retrait et de gonflement des argiles.

Schéma de l'OAP

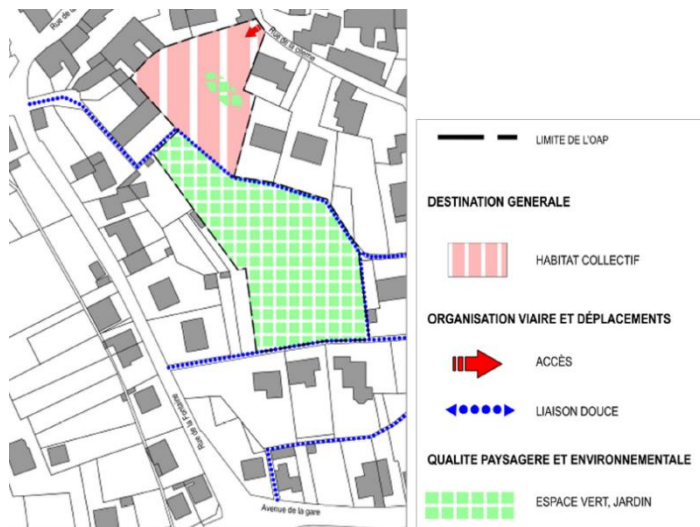


Schéma de l'OAP

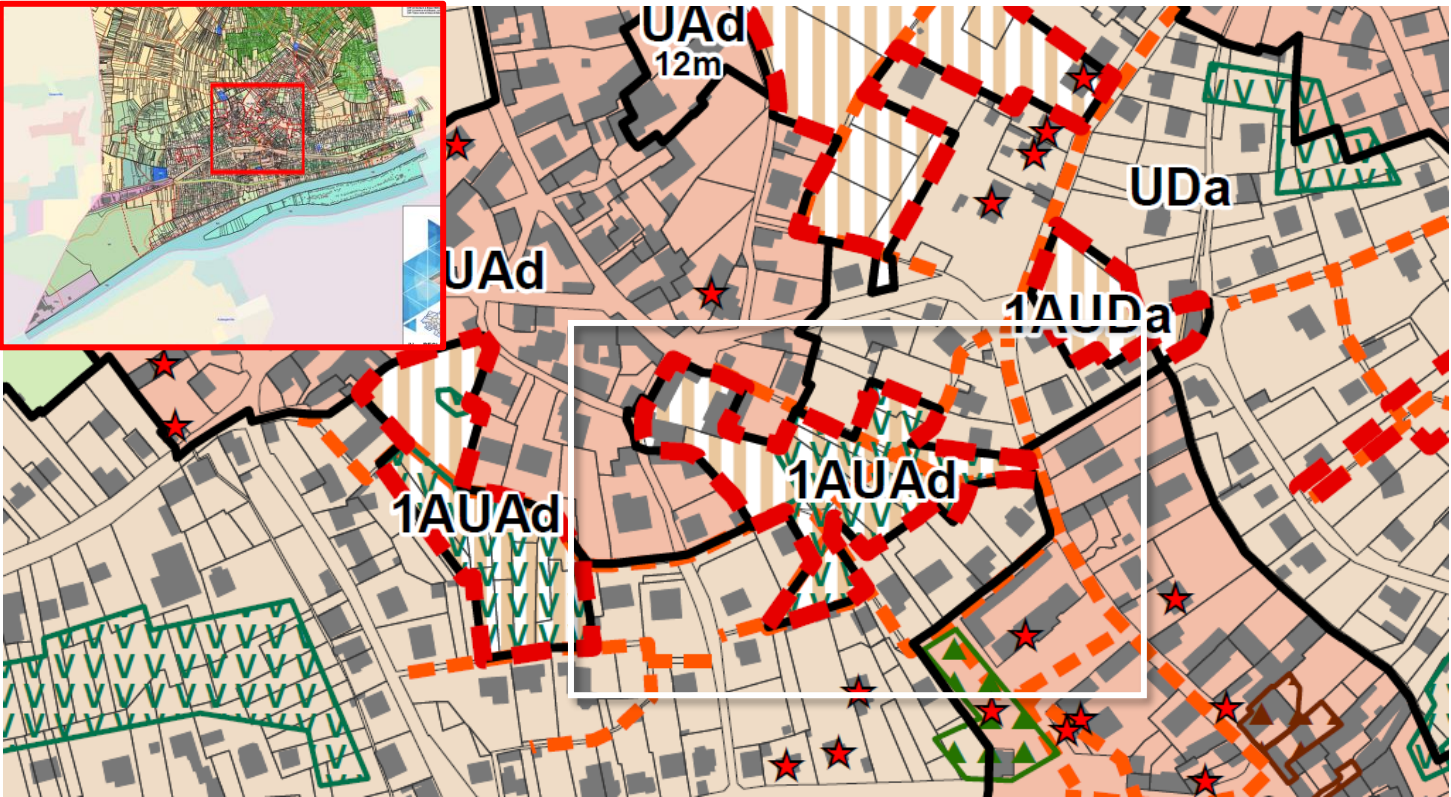




N°4-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES CHAUDIÈRES »

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

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale des **Chaudières** a pour objet d'organiser l'urbanisation de ce secteur selon des gabarits et des orientations en lien avec le tissu ancien. Elle est classée en 1AUAd au PLUi approuvé. Dans un objectif de **préservation du patrimoine architectural et paysager** de la commune tout en **adaptant les constructions à sa topographie contrainte**, l'OAP des Chaudières a été retravaillée pour améliorer notamment l'objectif de production de logements sociaux. La modification amende ponctuellement le schéma et les orientations écrites de l'OAP en matière de destination générale et programmation, de composition et morphologie urbaine, d'organisation viaire et de déplacements et de qualité paysagère et environnementale. Ces ajustements participent à une meilleure intégration du projet dans son environnement et à garantir un cadre de vie qualitatif aux habitants. Enfin, il est précisé que cette OAP a vocation à être réalisée sur le long 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

Les modifications apportées à l'OAP ont des incidences positives en assurant une meilleure insertion du projet dans son environnement et en prévoyant la réhabilitation de bâtis existants pour la réalisation de logements.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteurs à échelle communale « Les Chaudières »

Destination générale et programmation

- Programme de logements à dominante collective et densité comprise entre 50 et 65 logements/ha. ;
- Minimum de 40% de logements de petite taille (T1 à T3) ;
- Minimum de 40% de logements aidés.

Composition et morphologie urbaine

- Les constructions doivent être implantées dans la zone préférentielle selon le schéma ci-joint ;
- Aménagement d'une placette de village au cœur de l'espace bâti ;
- Réhabilitation du bâti identifié à destination d'habitat ou d'équipements ;
- Hauteur totale des constructions limitée à 12 mètres.

Organisation viaire et déplacements

- Accès depuis les rues d'Aumont et de la Citerne ;
- Renforcement des liaisons douces en améliorant leur praticabilité ;
- Organisation des stationnements en lien avec l'aménagement des jardins.

Qualité paysagère et environnementale

- Réalisation d'un parc public au sud du secteur devant tirer parti de sa position de belvédère pour son aménagement, notamment

APRÈS

OAP de secteurs à échelle communale « Les Chaudières »

Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

- Programme de logements à dominante collective ~~et densité comprise entre 50 et 65 logements/ha. ;~~
 - o **Environ 12 logements en réhabilitation ;**
 - o **Environ 8 nouveaux logements ;**
- Minimum de ~~40%~~ **50%** de logements de petite taille (T1 à T3) ;
- Minimum de ~~40%~~ **45%** de logements aidés **au titre de la loi SRU.**

Composition et morphologie urbaine

- Les constructions doivent être implantées dans la zone préférentielle selon le schéma ci-joint ;
- Aménagement d'une placette de village au cœur de l'espace bâti ;
- Réhabilitation du bâti identifié ~~à destination d'habitat ou d'équipements ;~~
- ~~Hauteur totale des constructions limitée à 12 mètres.~~
- **Hauteur totale moyenne des constructions du secteur à 9,50 mètres à privilégier ;**
- **Toitures à pans à privilégier ;**
- **Adapter les constructions nouvelles au relief, afin de préserver les vues sur la vallée de la Seine.**

par les usages suivants : agriculture, vergers, gestion différenciée ou gestion des eaux pluviales ;

- Aménagement de jardins en cœur d'îlot bâti ;
- L'attention des constructeurs est attirée sur la situation du secteur couvert par des risques de retrait-gonflement des argiles (aléa fort).

Organisation viaire et déplacements

- Accès depuis ~~les la~~ **les la** rues d'Aumont ~~et de la Citerne~~ **privilegié** ;
- Renforcement des liaisons douces en améliorant leur praticabilité ;
- Organisation des stationnements en lien avec l'aménagement des jardins.

Qualité paysagère et environnementale

- Réalisation d'un ~~parc public~~ **espace paysager partagé** au sud du secteur devant tirer parti de sa position de belvédère pour son aménagement, notamment par les usages suivants : **jardins partagés**, ~~agriculture~~, vergers, **vignes**, gestion différenciée ou gestion des eaux pluviales ;
- ~~Aménagement de jardins en cœur d'îlot bâti ;~~
- L'attention des constructeurs est attirée sur la situation du secteur couvert par des risques de retrait-gonflement des argiles (aléa fort).

Schéma de l'OAP

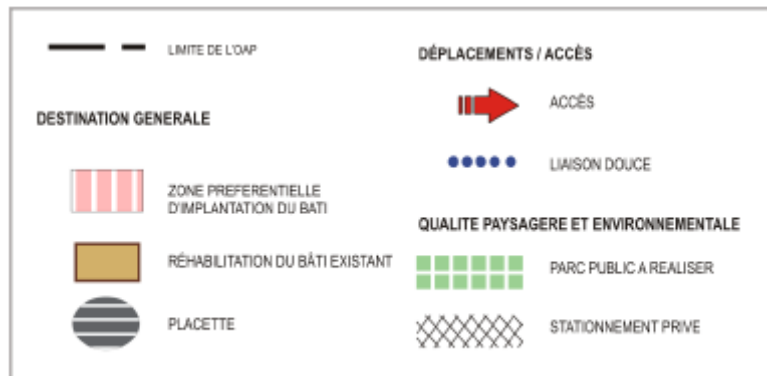
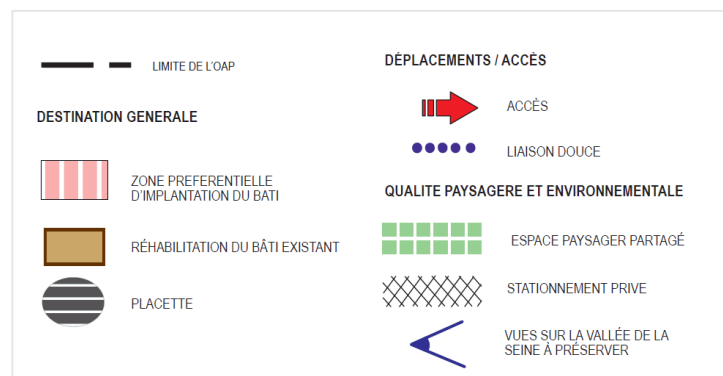
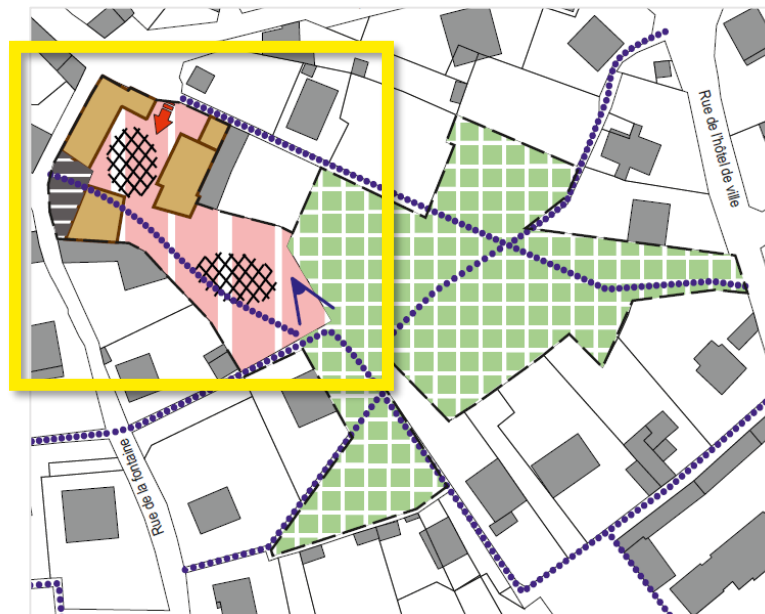


Schéma de l'OAP

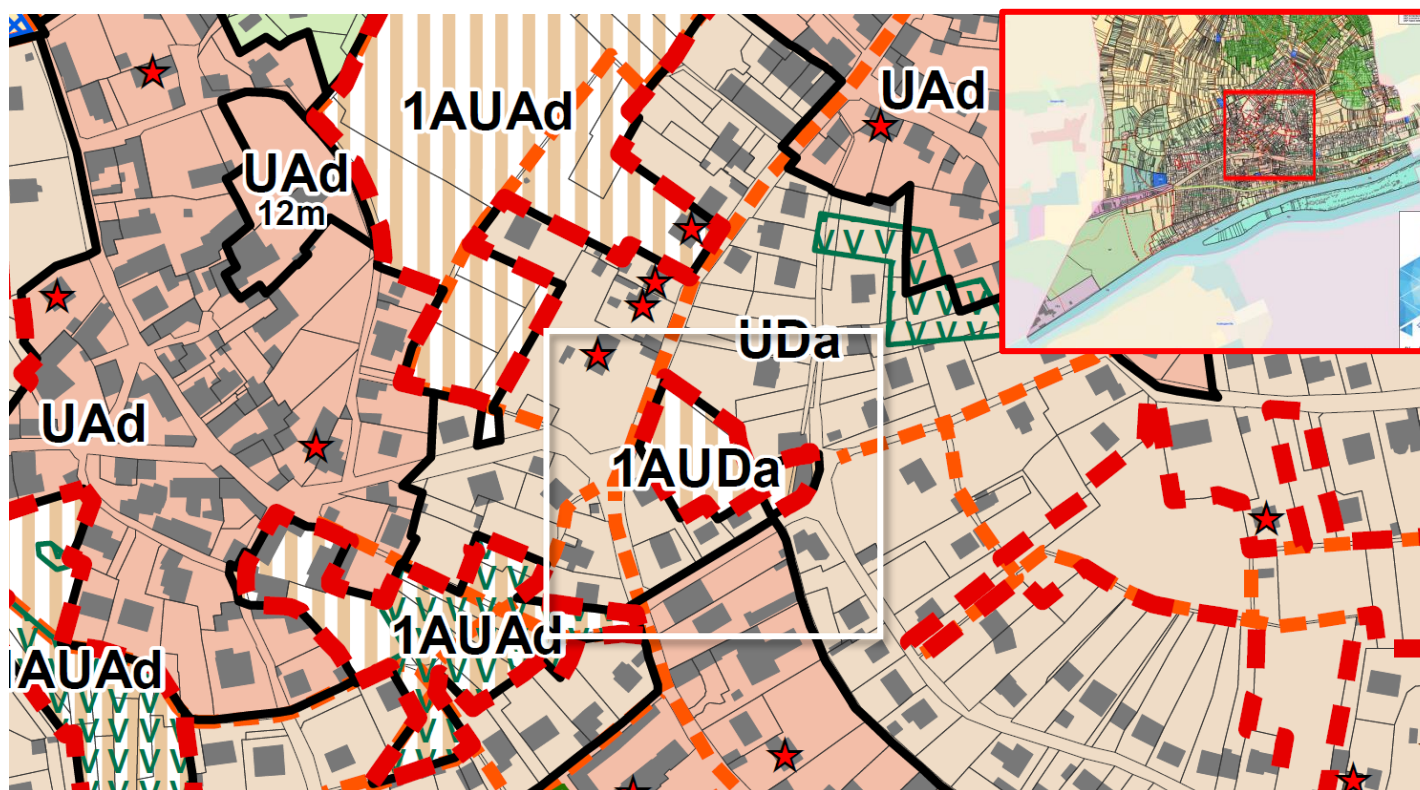


N°5-JUZ – MODIFICATION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES MARAIS-BOCANNES »



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Juziers
- ▶ **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 des **Marais-Bocannes** a pour objet l'organisation de l'urbanisation du secteur en tirant parti de sa topographie en pente et en mettant le ruisseau en valeur. Elle est classée en 1AUDa au PLUi approuvé. Dans un objectif de **préservation du patrimoine architectural et paysager** de la commune tout en **adaptant les constructions à sa topographie contrainte**, l'OAP des Marais-Bocannes a été retravaillée pour améliorer notamment l'objectif de production de logements sociaux. La modification amende ponctuellement le schéma et les orientations écrites de l'OAP en matière de destination générale et programmation et de composition et morphologie urbaine. Ces ajustements participent à une meilleure intégration du projet dans son environnement et à garantir un cadre de vie qualitatif aux habitants. Il est également précisé que cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme. Enfin, la modification corrige **une erreur matérielle sur le schéma** et fait correspondre les couleurs de la légende et du schéma.

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

Les modifications portent des incidences positives qui ne sont toutefois pas significatives.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Les Marais-Bocannes »

Destination générale et programmation

- Densité de logements comprise entre 40 et 50 logements/ha. ;
- Habitat collectif dominant ;
- Minimum de 50% de logements de petite taille (T1 à T3) ;
- Minimum de 40% de logements aidés ;
- Réhabilitation du bâti identifié en logements ou en équipements.

Composition et morphologie urbaine

APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Les Marais-Bocannes »

Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

- Densité de logements comprise entre 40 et 50 logements/ha. ;
- Habitat collectif dominant ;
- Minimum de 50% de logements de petite taille (T1 à T3) ;
- Minimum de **40% 45%** de logements aidés **au titre de la loi SRU** ;
- Réhabilitation du bâti identifié en logements ou en équipements.

- Implantation du bâti dans la partie nord-ouest du secteur ;
- Hauteur totale des constructions limitée à 12 mètres ;
- Gabarit des immeubles collectifs en R+1 + comble ou R+2.

Organisation viaire et déplacements

- Accès depuis la rue des Frichots ;
- Liaison douce à aménager entre la rue du Marais et la rue des Bocannes.

Qualité paysagère et environnementale

- Valoriser le ru à découvert et aménager un espace public en lien avec lui ;
- Favoriser la création de jardins en cœur d'îlot ;
- L'attention des constructeurs est attirée sur la situation du secteur couvert par des risques de retrait-gonflement des argiles (aléa fort) ;
- Ce secteur est également soumis à des risques de ruissellement rue du Marais.

Composition et morphologie urbaine

- Implantation du bâti dans la partie nord-ouest du secteur ;
- Hauteur totale **moyenne** des constructions **du secteur** limitée à **12 mètres 8 mètres** ;
- **Gabarit des immeubles collectifs en R+1 + comble ou R+2.**

Organisation viaire et déplacements

- Accès depuis la rue des Frichots ;
- Liaison douce à aménager entre la rue du Marais et la rue des Bocannes.

Qualité paysagère et environnementale

- Valoriser le ru à découvert et aménager un espace public en lien avec lui ;
- Favoriser la création de jardins en cœur d'îlot ;
- L'attention des constructeurs est attirée sur la situation du secteur couvert par des risques de retrait-gonflement des argiles (aléa fort) ;
- Ce secteur est également soumis à des risques de ruissellement rue du Marais.

Schéma de l'OAP

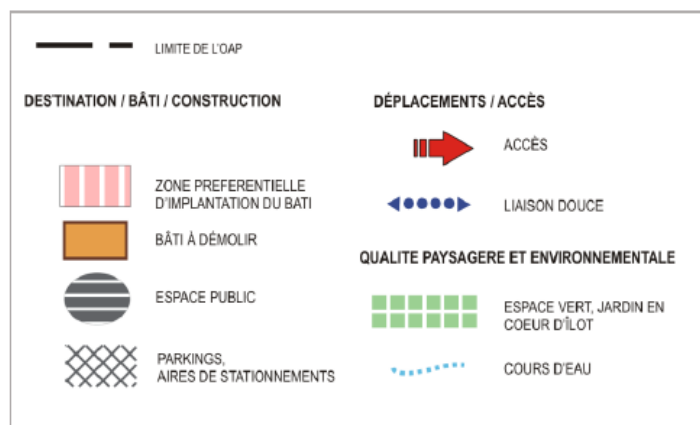
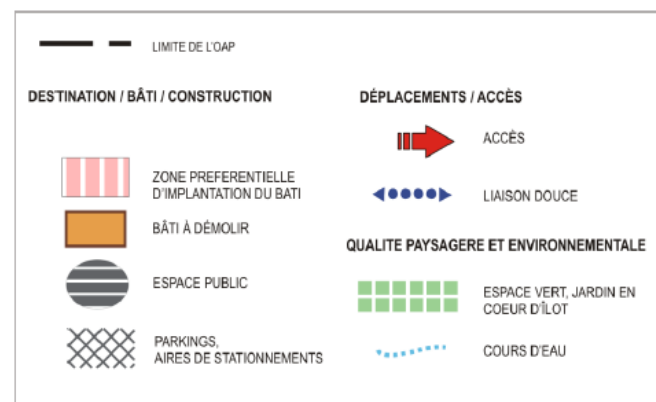


Schéma de l'OAP

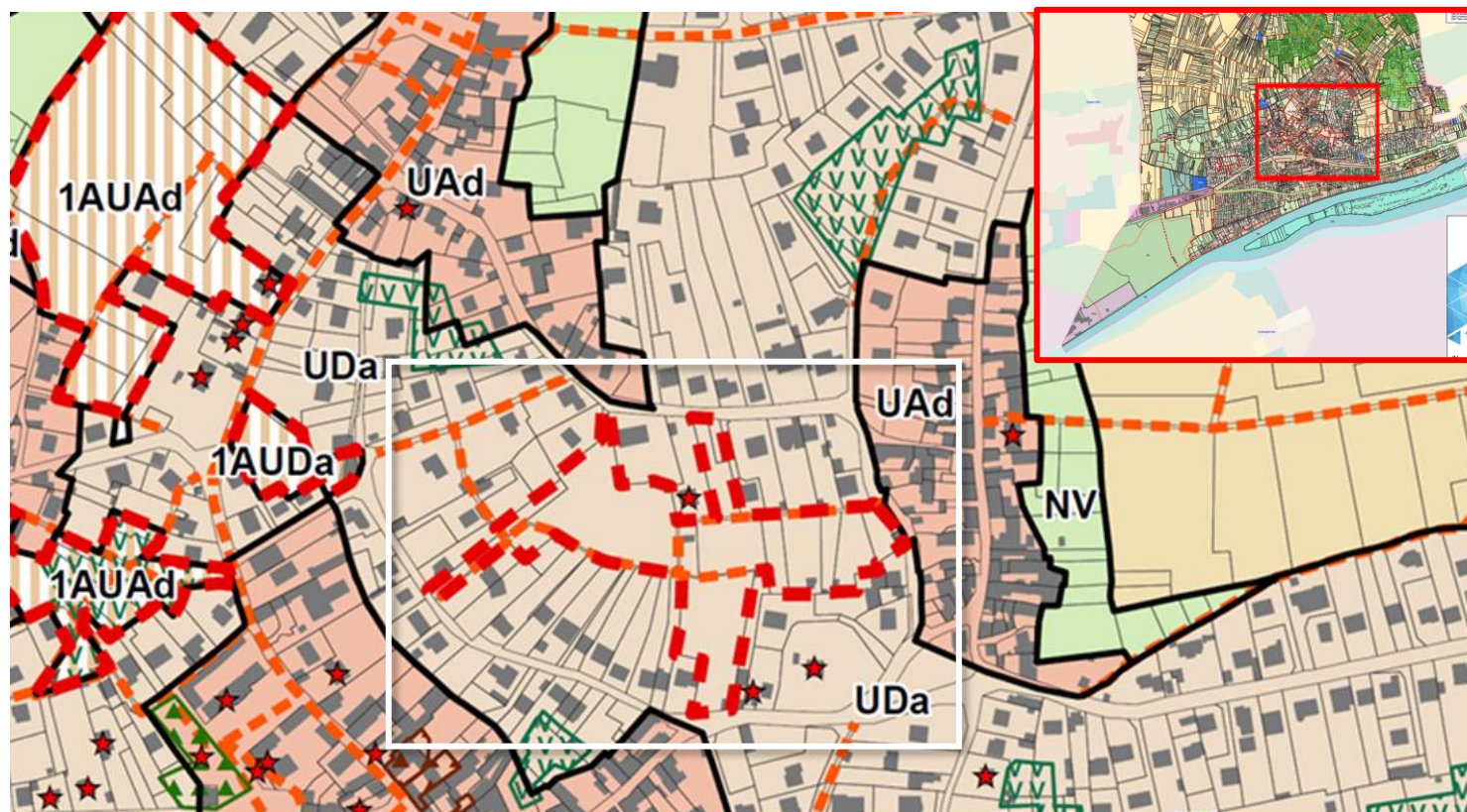


N°6-JUZ – MODIFICATION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES FRICHOTS-BOCANNES »



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

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale des **Frichots-Bocannes** a pour objet l'urbanisation du secteur en prenant en compte sa topographie en pente et en gardant des espaces naturels perméables. Elle se situe en zone UDa au PLUi approuvé. Dans un objectif de **préservation du patrimoine architectural et paysager** de la commune tout en **adaptant les constructions à sa topographie contrainte**, l'OAP des Frichots-Bocannes a été retravaillée pour améliorer notamment l'objectif de production de logements sociaux. La modification amende ponctuellement les orientations écrites et le schéma de l'OAP en matière de destination générale et programmation, de composition et morphologie urbaine et de qualité paysagère et environnementale. Ces ajustements participent à une meilleure intégration du projet dans son environnement et à garantir un cadre de vie qualitatif aux habitants.

Cette même OAP définit deux sous-secteurs de projet délimités qui prennent en compte la topographie en pente et gardent des espaces naturels perméables. Le **sous-secteur 1, le plus dense** selon les orientations actuelles de l'OAP, est **soumis aux aléas de retrait et gonflement des argiles et se situe dans une zone de remontée de nappe**. Il y a une **erreur dans le texte** : c'est le **sous-secteur 2 qui devrait être le plus dense**, avec 40 logements et non 12. **La modification inverse le nombre de logements prévus pour chacun des sous-secteurs** afin de corriger l'erreur matérielle.

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

Les modifications portent des incidences positives qui ne sont toutefois pas significatives.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Les Frichots-Bocannes »

Destination générale et programmation

- Densité de 45 logements/ha ;
- Habitat mixte dominé par des logements collectifs et de l'individuel groupé ;
- Minimum de 40% de logements aidés ;

APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Les Frichots-Bocannes »

Destination générale et programmation

- Densité de 45 logements/ha ;
- Habitat mixte dominé par des logements collectifs et de l'individuel groupé ;
- Minimum de **40% 45%** de logements aidés **au titre de la loi SRU** ;

Composition et morphologie urbaine

- Organisation du bâti en 2 sous-secteurs de part et d'autre d'un espace public central :
 - o Sous-secteur 1 : 40 logements au maximum dans la partie est ;
 - o Sous-secteur 2 : 12 logements au maximum dans la partie ouest.
- Adapter les constructions au relief, afin de préserver les vues sur la vallée de la Seine ;
- Hauteur totale des constructions limitée à 12 mètres.

Organisation viaire et déplacements

- Voie de desserte interne doublée de liaisons douces ;
- Renforcement du maillage piétonnier en créant 2 accès piétons sur la rue Blanche Pierre ;
- Placettes de stationnement paysagées réparties le long des voies de desserte.

Qualité paysagère et environnementale

- Maintenir ou reconstituer la structure végétale dans les espaces verts indiqués au schéma ;
- Reconvertir la partie sud du secteur en parc pouvant mettre en avant sa position de belvédère ;
- Urbanisation selon le principe de l'écoquartier avec :
 - o Optimisation de l'utilisation de l'espace ;
 - o Ecogestion des eaux pluviales ;
 - o Objectif de bilan énergétique neutre, voire positif ;
 - o Respect des critères de HQE pour les constructions ;

Composition et morphologie urbaine

- Organisation du bâti en 2 sous-secteurs de part et d'autre d'un espace public central :
 - o Sous-secteur 1 (**partie ouest**) : ~~40~~ **12** logements au maximum dans la partie **ouest est** ;
 - o Sous-secteur 2 (**partie est**) : ~~12~~ **40** logements au maximum dans la partie **est ouest**.
- Adapter les constructions au relief, afin de préserver les vues sur la vallée de la Seine ;
- ~~Hauteur totale des constructions limitée à 12 mètres.~~
- **Hauteur totale moyenne des constructions dans la partie est : 12 m ;**
- **Hauteur totale moyenne des constructions dans la partie ouest : 9,50 m ;**
- **Toitures à pans à privilégier.**

Organisation viaire et déplacements

- Voie de desserte interne doublée de liaisons douces ;
- Renforcement du maillage piétonnier en créant 2 accès piétons sur la rue Blanche Pierre ;
- Placettes de stationnement paysagées réparties le long des voies de desserte.

Qualité paysagère et environnementale

- Maintenir ou reconstituer la structure végétale dans les espaces verts indiqués au schéma ;
- ~~Reconvertir la partie sud du secteur en parc pouvant mettre en avant sa position de belvédère ;~~
- Urbanisation selon le principe de l'écoquartier avec :
 - o Optimisation de l'utilisation de l'espace ;

- Le secteur est soumis aux aléas de retrait-et de gonflement des argiles (aléa fort) et se situe dans une zone de remontée de nappe.
- Le secteur est soumis aux aléas de retrait-et de gonflement des argiles (aléa fort) et se situe dans une zone de remontée de nappe.
 - o Ecogestion des eaux pluviales ;
 - o Objectif de bilan énergétique neutre, voire positif ;
 - o Respect des critères de HQE pour les constructions ;

Schéma de l'OAP

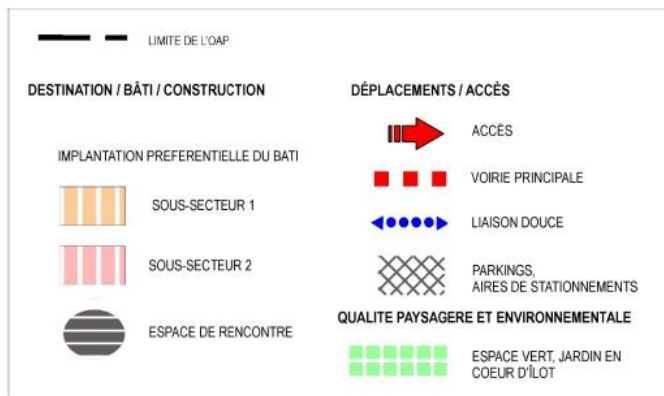
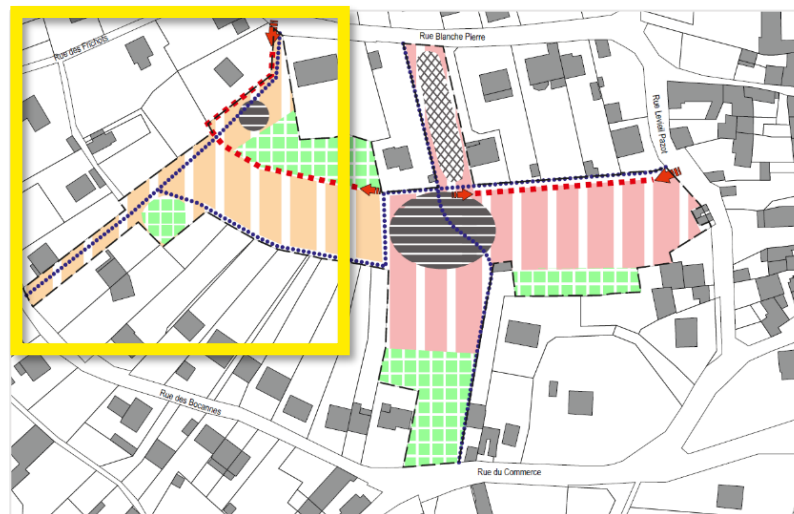


Schéma de l'OAP

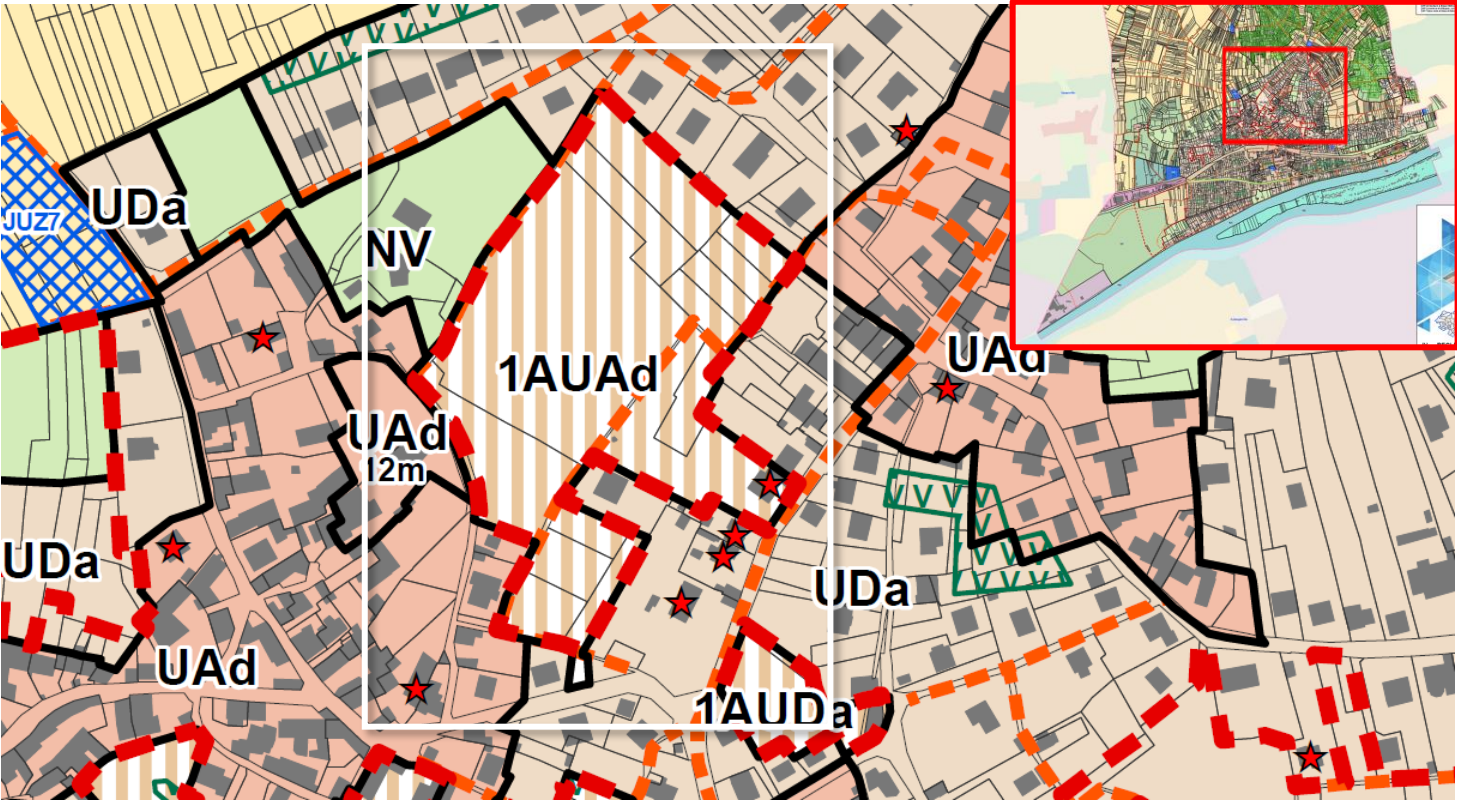




N°7-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES LOUVETIÈRES »

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

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale des Louvetières a pour objet l'urbanisation du secteur selon des gabarits et des orientations en lien avec le tissu ancien et en gardant des espaces naturels publics perméables. Elle se situe en zone 1AUAd au PLUi approuvé. Dans un objectif de **préservation du patrimoine architectural et paysager** de la commune tout en **adaptant les constructions à sa topographie contrainte**, l'OAP des Louvetières a été retravaillée pour tenir compte de l'évolution des études en lien avec la topographie, la trame viaire et la capacité des réseaux du secteur. La modification amende ponctuellement les orientations écrites et graphiques de l'OAP en matière de destination générale et programmation, de composition et morphologie urbaine et d'organisation viaire. Ces ajustements participent à une meilleure intégration du projet dans son environnement et à garantir un cadre de vie qualitatif aux habitants. Enfin, il est précisé que cette OAP a vocation à être réalisée sur le long 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

Les modifications apportées à l'OAP portent des incidences contrastées : si la densité attendue est réduite à l'échelle de l'OAP, cette évolution permet néanmoins une meilleure intégration du projet dans son environnement urbain et paysager.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Les Louvetières »

Destination générale et programmation

- Programme de logements diversifiés avec une densité de 40 à 45 logements à l'hectare, comprenant de l'habitat collectif et de l'habitat individuel groupé ;
- Minimum 35% de logements de petite taille (T1, T2, T3) ;
- Minimum de 40% de logements aidés à prévoir.

Composition et morphologie urbaine

- Implantation des constructions dans la continuité du tissu ancien : esprit d'une rue de village avec alignement sur

APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Les Louvetières »

Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

- Programme de logements diversifiés avec une densité **moyenne** de ~~40 à 45~~ **35** logements à l'hectare, ~~comprenant de l'habitat collectif et de l'habitat individuel groupé ;~~
- **Il sera privilégié de l'habitat de type petits collectifs de maximum 4 logements et de type maisons individuelles ;**

rue, alternance de façades principales et de pignon sur rue, mitoyenneté des constructions, effets de discontinuités partielles ;

- Dégrader la hauteur totale des bâtiments en fonction de la pente pour préserver les vues sur la vallée de la Seine ;
- Hauteur totale maximale des constructions : 12 m.

Organisation viaire et déplacements

- Une voirie à double sens dessert la partie basse du secteur. Elle aboutit sur la rue d'Aumont, en sens unique. Une autre voie à sens unique permet de relier la première à la rue du Marais ;
- Création de placettes paysagées de stationnement et de retournement ;
- Améliorer la praticabilité des liaisons douces existantes.

Qualité paysagère et environnementale

- Préserver l'espace naturel au-dessus des habitations, en partie haute des terrains ;
- Préserver les vues remarquables identifiées sur la vallée de la Seine ;
- L'attention des constructeurs est attirée sur la situation du secteur couvert par des risques de retrait-gonflement des argiles (aléa fort).

- ~~— Minimum 35% de logements de petite taille (T1, T2, T3) ;~~
- Minimum de **40% 45%** de logements aidés à prévoir **au titre de la loi SRU.**

Composition et morphologie urbaine

- Implantation des constructions dans la continuité du tissu ancien : esprit d'une rue de village avec alignement sur rue, ~~mitoyenneté des constructions~~, effets de discontinuités partielles ;
- ~~— Dégrader la hauteur totale des bâtiments en fonction de la pente pour préserver les vues sur la vallée de la Seine ;~~
- Hauteur totale ~~maximale~~ **moyenne** des constructions : **12 m 8m.**

Organisation viaire et déplacements

- Une voirie **ouverte à la circulation publique** à double sens dessert la partie basse du secteur. Elle aboutit sur la rue d'Aumont, en sens unique. Une autre voie à sens unique permet de relier la première à la rue du Marais ;
- Création de placettes paysagées de stationnement et de retournement ;
- ~~Améliorer la praticabilité des liaisons douces existantes~~
- **Préserver la sente et le chemin des Louvetières avec leurs abords boisés.**

Qualité paysagère et environnementale

- Préserver l'espace naturel au-dessus des habitations, en partie haute des terrains ;
- Préserver les vues remarquables identifiées sur la vallée de la Seine ;

- L'attention des constructeurs est attirée sur la situation du secteur couvert par des risques de retrait-gonflement des argiles (aléa fort).

Schéma de l'OAP

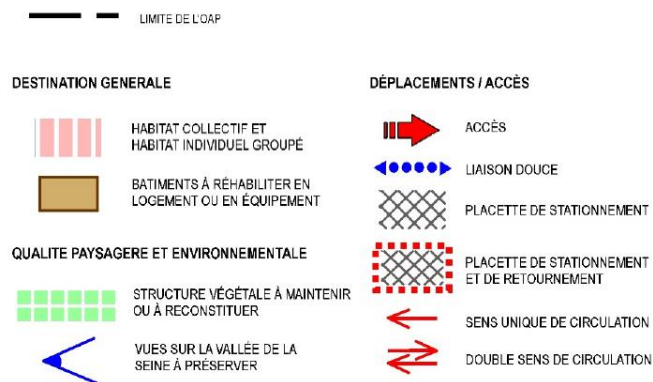


Schéma de l'OAP

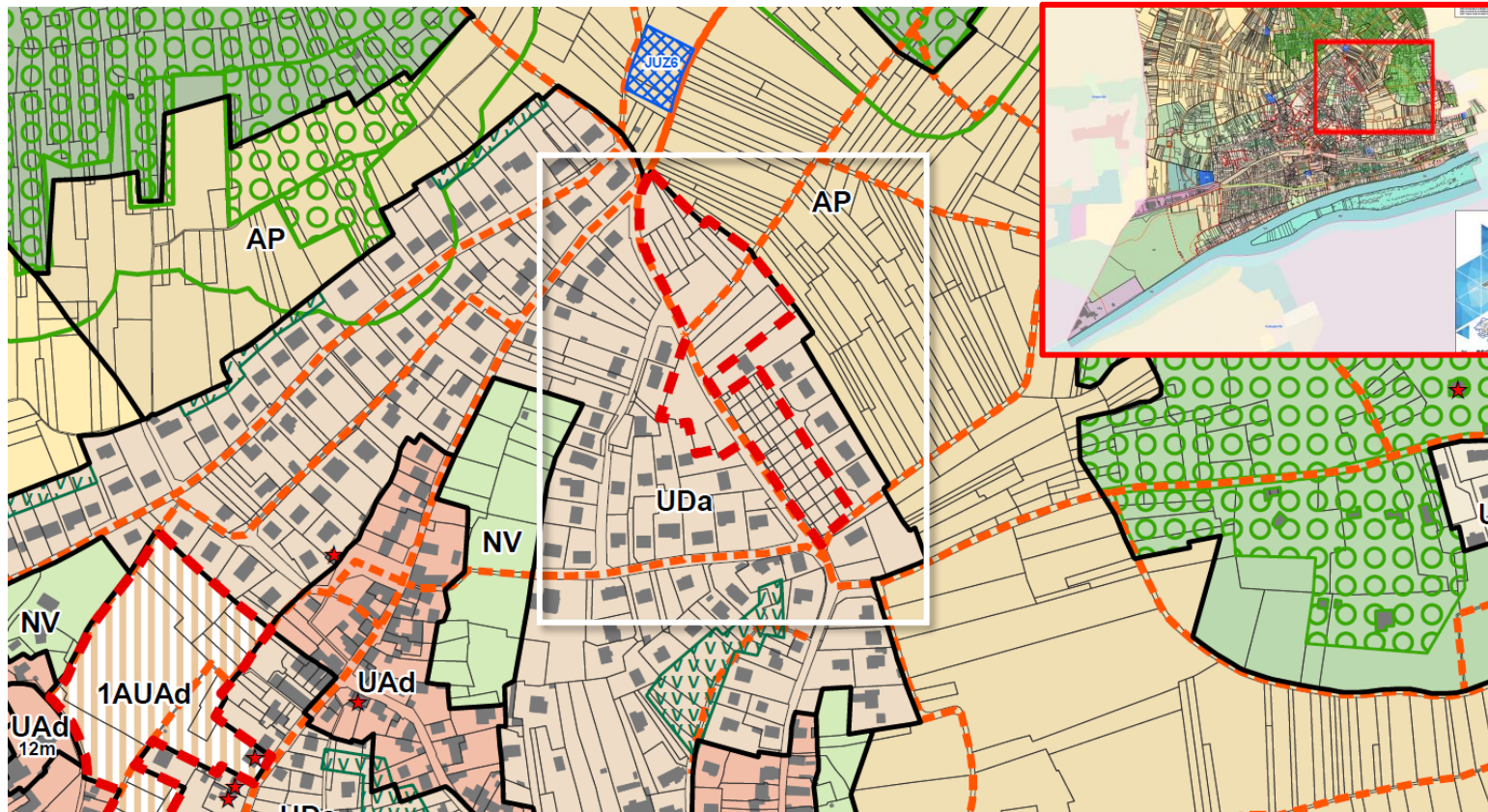




N°8-JUZ – MODIFICATION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LA SCIERIE »

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

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « La Scierie » a pour objet l'urbanisation du secteur en front de rue tout en évitant le gaspillage parcellaire. Elle se situe en zone UDa au PLUi approuvé. Dans un objectif de **préservation du patrimoine architectural et paysager** de la commune tout en **adaptant les constructions à sa topographie contrainte**, les orientations écrites et graphiques de l'OAP « La Scierie » ont été retravaillées en matière de destination générale et programmation, de composition et morphologie urbaine et d'organisation viaire et déplacements. La modification apporte des ajustements ponctuels aux orientations et au schéma de l'OAP.

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 sur l'augmentation de la densité minimum porte des incidences positives en termes d'intensification du tissu urbain. Elle engendrera quelques incidences négatives liées aux pressions sur les ressources (eau, déchets...), qui sont toutefois très limitées en raison de la taille du secteur concerné.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale « La Scierie »

Destination générale et programmation

- Densité minimum de 20 logements/ha ;
- Habitat mixte à dominante individuel groupé.

Composition et morphologie urbaine

- Implantation des constructions le long de la voie ;
- Hauteur totale des constructions limitée à 10 mètres.

Organisation viaire et déplacements

- Création d'une voie de desserte à double sens permettant de désenclaver les fonds de terrain au nord-est du secteur ;

APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « La Scierie »

Destination générale et programmation

- Densité minimum de **20 25** logements/ha ;
- Habitat mixte à dominante individuel groupé.

Composition et morphologie urbaine

- Implantation des constructions le long de la voie ;
- Hauteur totale **moyenne** des constructions limitée à 10 mètres.

Organisation viaire et déplacements

- Création d'une voie de desserte à double sens permettant de désenclaver les fonds de terrain au nord-est du secteur ;

- Aménagement et sécurisation du carrefour créé au débouché de la voie nouvelle.

Qualité paysagère et environnementale

- Maintien de la structure végétale dans les espaces au nord indiqués au schéma ;
- L'attention des constructeurs est attirée sur la situation du secteur couvert par des risques de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).

Schéma de l'OAP

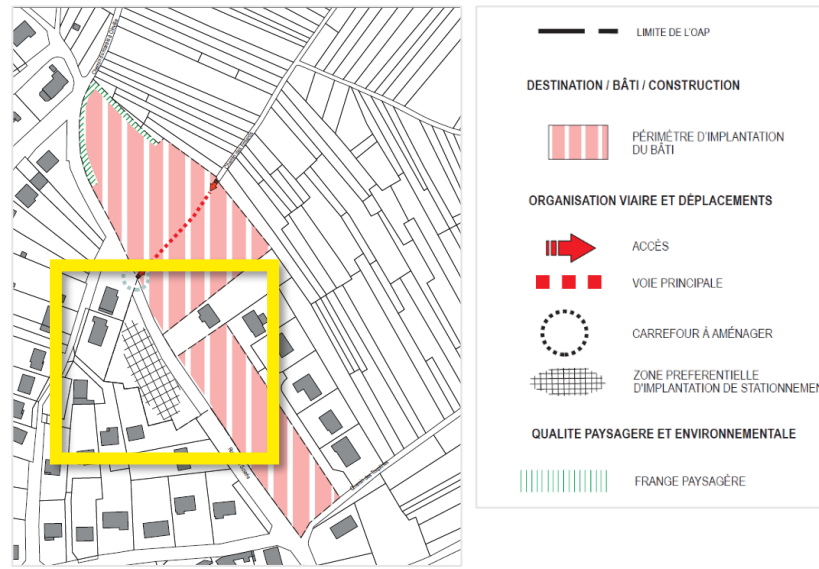


- Aménagement et sécurisation du carrefour créé au débouché de la voie nouvelle.

Qualité paysagère et environnementale

- Maintien de la structure végétale dans les espaces au nord indiqués au schéma ;
- L'attention des constructeurs est attirée sur la situation du secteur couvert par des risques de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).

Schéma de l'OAP

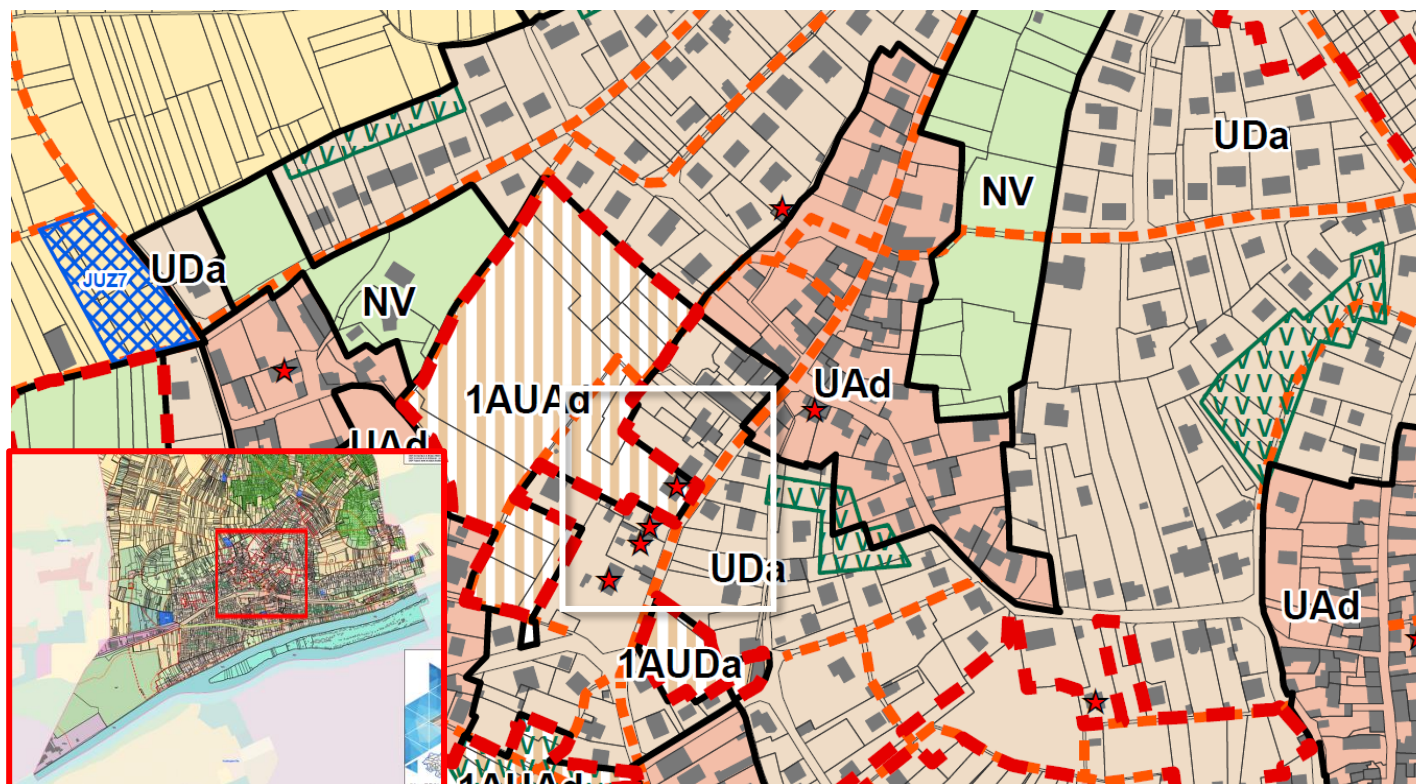


N°9-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 14 RUE DU MARAIS



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Juziers
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

La construction sise 14 rue du Marais est située en zone UDa. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un intérêt patrimonial et paysager. **Au regard de son caractère remarquable historique, architectural et paysager, cette construction de type « pavillon » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

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**.

Nota bene : la modification identifie également un ensemble cohérent urbain et un ensemble bâti dans le secteur (se reporter aux fiches N°25-JUZ et 16-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT_093

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT_093

PLU
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Juziers

Edifice patrimoine urbain et rural
78327_PAT_093

Nom : Le Castelet

Typologie : Pavillon
14 RUE DU MARAIS

Etat : Bon et authentique PROTECTION : Remarquable

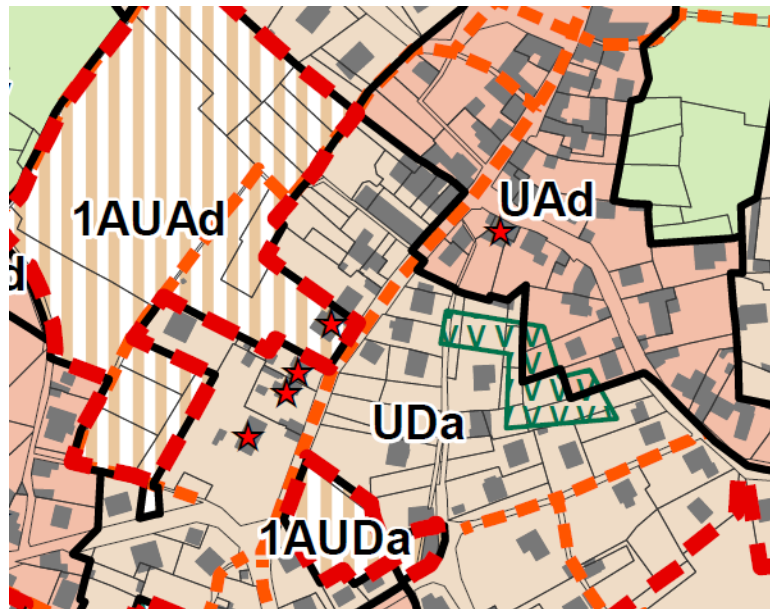


Genèse Ce bâtiment a été bâti en 1897 et restauré en 2016 dans son état d'origine.

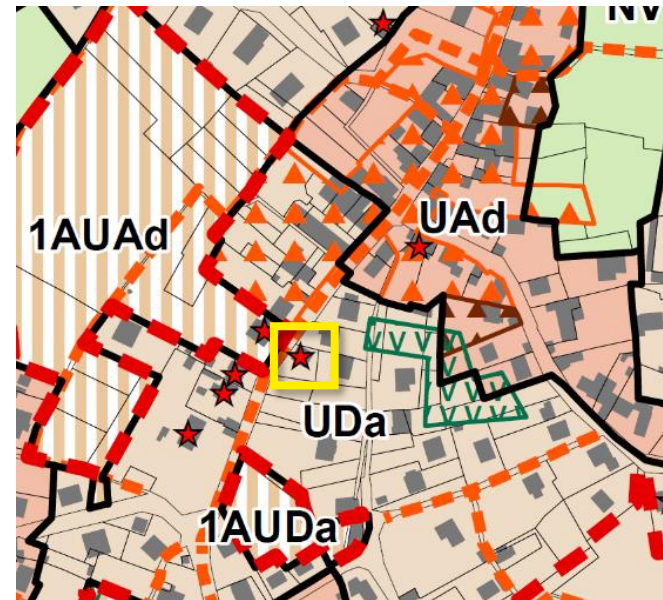
Période de construction	1897	Intérêt	Historique : OUI Architectural : OUI Paysager : OUI
-------------------------	------	---------	---

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : RDC	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Composé
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Décors de briques rouges au-dessus de chaque ouverture, chaînage angle en pierre, faldôtre à fleurons
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Jardin intéressant	

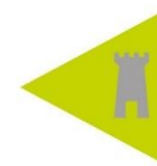
Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

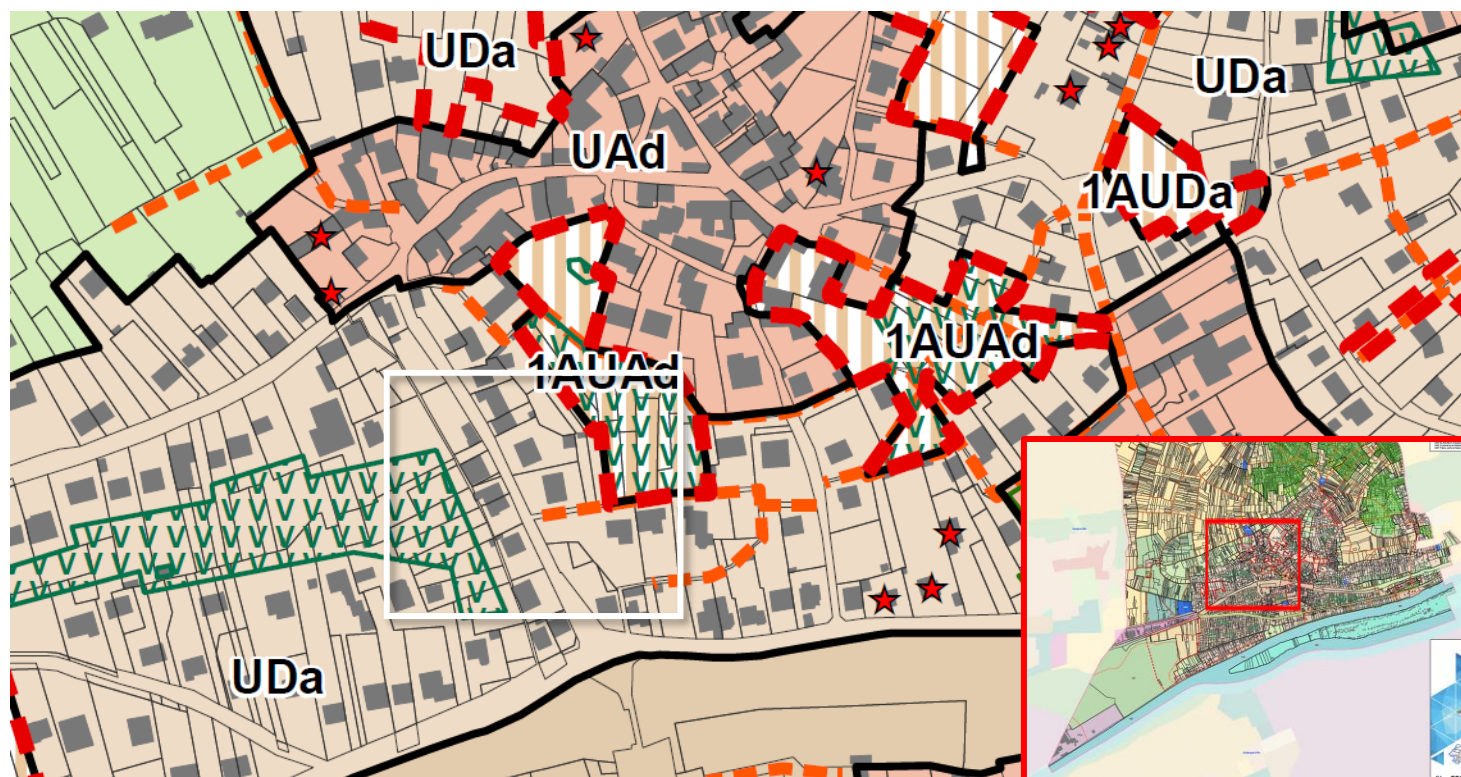


N°10-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 21 RUE DE LA FONTAINE



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Juziers
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

La **construction sise 21 rue de la fontaine** est située en zone UDa. Elle est dans un secteur qui se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural et paysager, cette construction de type « villa » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

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**.

Nota bene : la modification identifie également un EPUR au 17 rue de la fontaine (se reporter à la fiche N°12-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi


AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT_094

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT_094

 **PLUi** PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Juziers

Edifice patrimoine urbain et rural
78327_PAT_094

Nom : Villa

Typologie : Villa
21 RUE DE LA FONTAINE

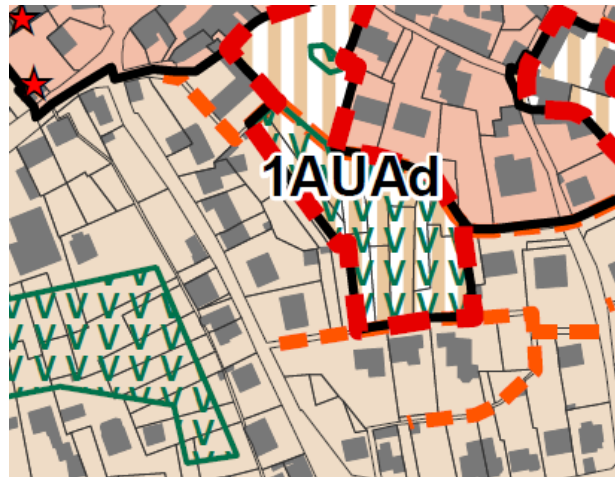
Etat : Bon et authentique PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Non renseigné		
--------	---------------	--	--

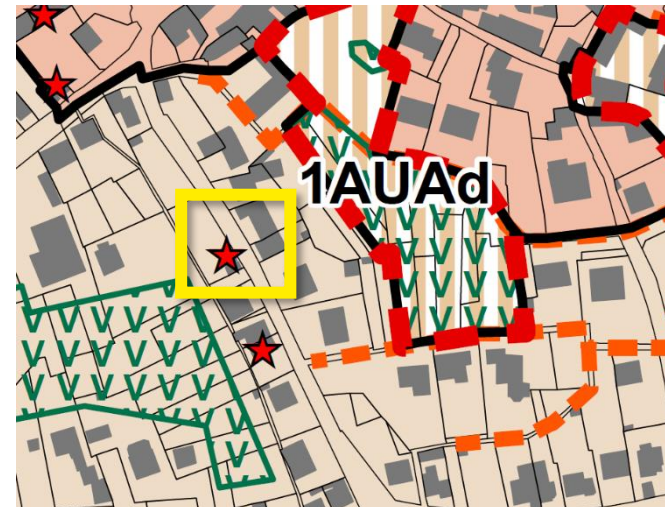
Période de construction	Années 30	Intérêt	Historique : Architectural : OUI Paysager : OUI
-------------------------	-----------	---------	---

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières
		Matériaux : Composé
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuile plate
	Dispositions particulières	Façade composée de moellons, d'enduit et pans de bois, lucarnes rampantes, cheminée brique bi-couleur
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Jardin intéressant	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

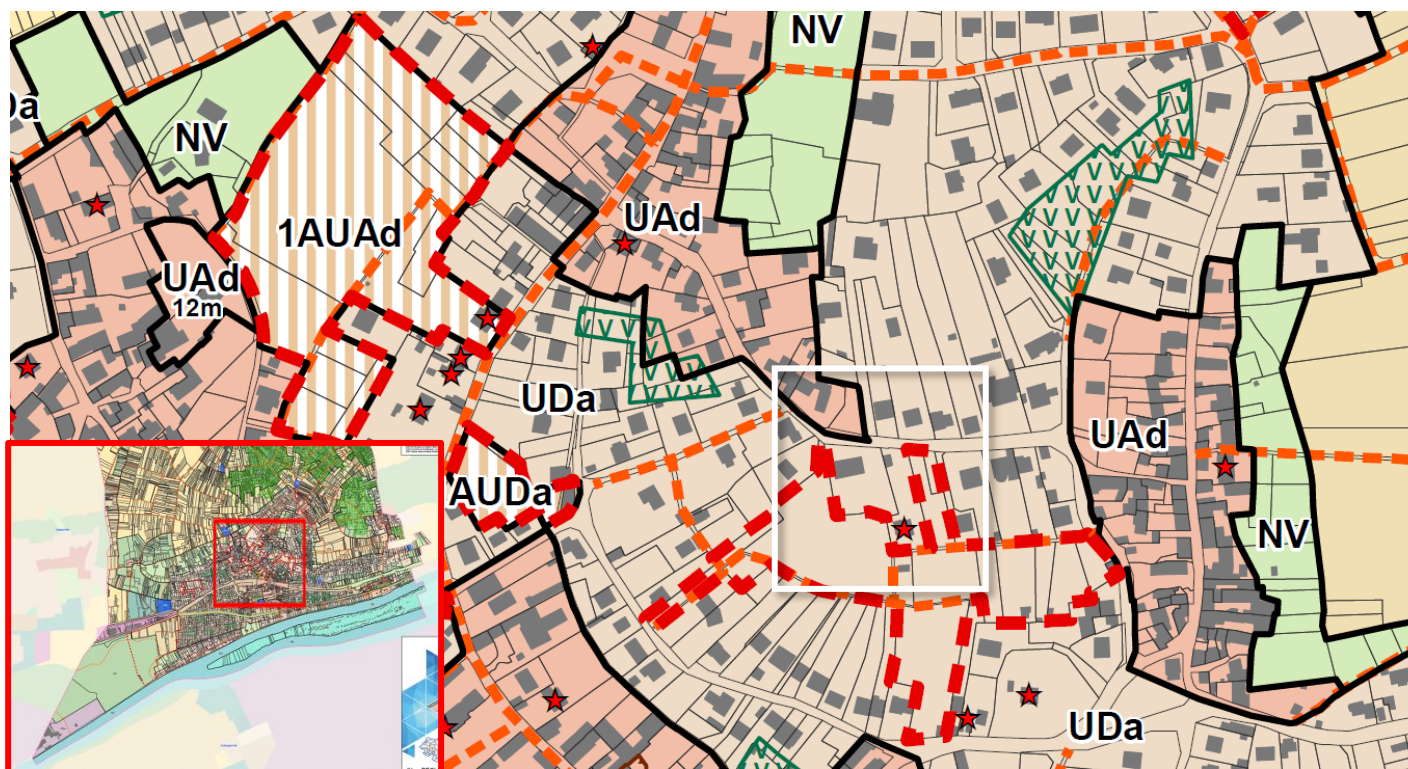


N°11-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 25 RUE BLANCHE PIERRE



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Juziers
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

La construction sise 25 rue Blanche Pierre est située en zone UDa. Elle est dans un secteur qui se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural et paysager, cette construction de type « villa » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

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**.

Nota bene : la modification identifie également un ensemble cohérent patrimonial sur le secteur (se reporter à la fiche N°24-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT_095

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT_095



Juziers

Edifice patrimoine urbain et rural
78327_PAT_095

Nom : Villa

Typologie : Villa
25 RUE BLANCHE PIERRE

Etat : Bon et authentique PROTECTION : *Remarquable*

Genèse : Non renseigné

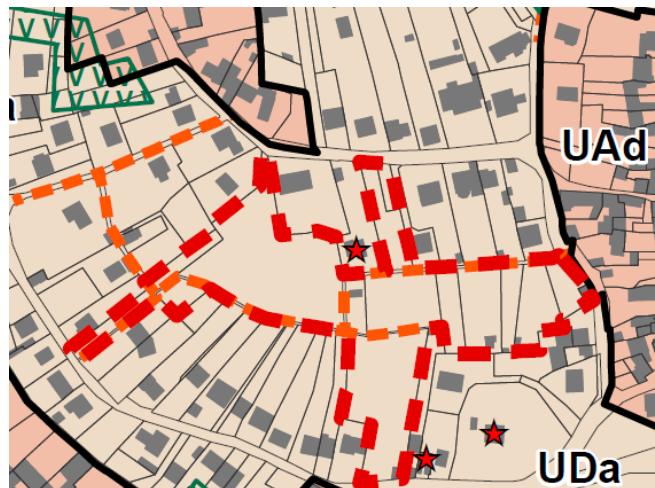
Période de construction : 1906

Intérêt : Historique :
Architectural : OUI
Paysager : OUI



PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1 à R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Composé
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Ardoise
	Dispositions particulières	Composition de la façade : de pierre de taille, moellons et enduit sur les pignons. Encadrement des baies, marquise, chaînage d'angle en pierre, bandeau, épi de faîtage.
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Jardin intéressant	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

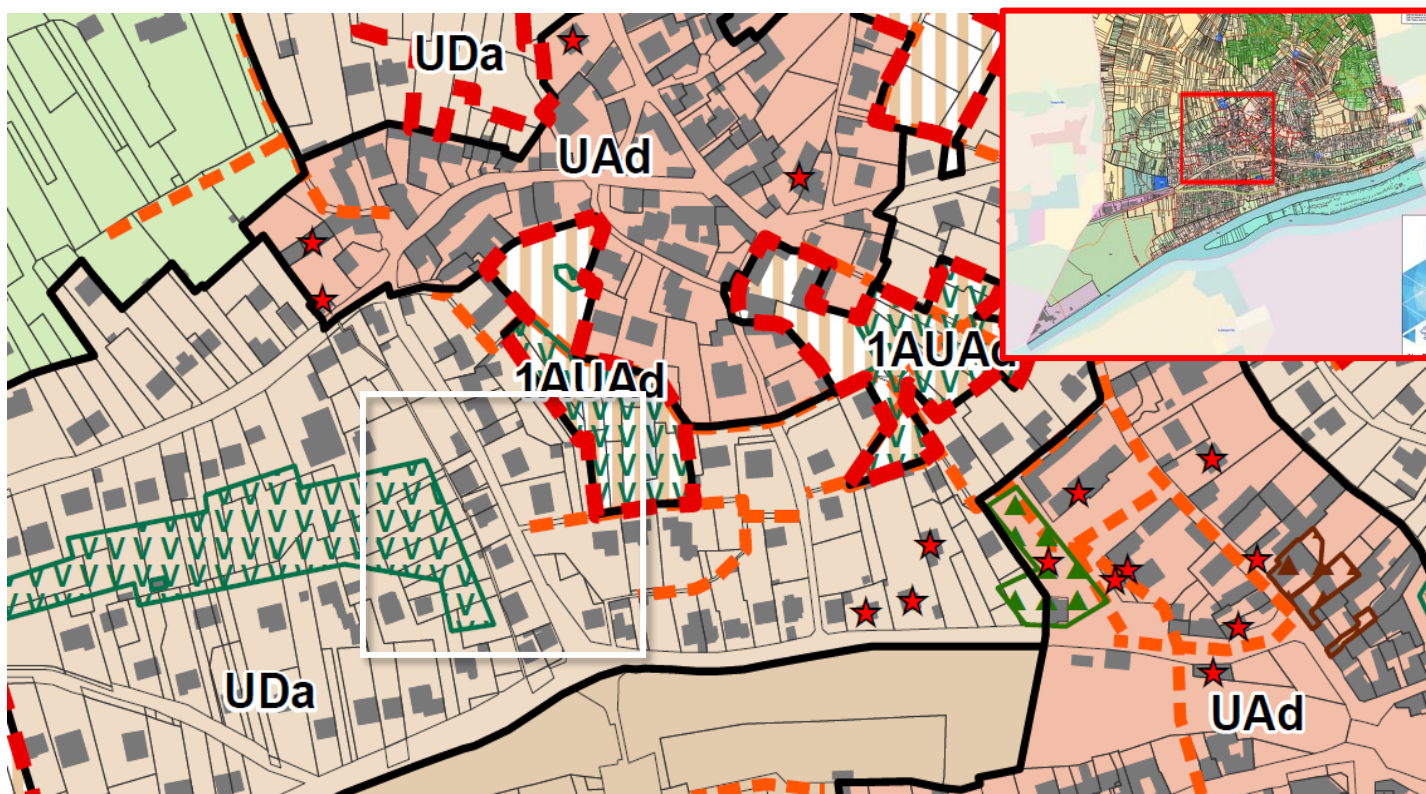


N°12- JUZ – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 17 RUE DE LA FONTAINE



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Juziers
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

La construction sise 17 rue de la fontaine est située en zone UDa. Elle est dans un secteur qui se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, cette construction de type « pavillon » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

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**.

Nota bene : la modification identifie également un EPUR au 21 rue de la fontaine (se reporter à la fiche N°10-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT_096

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT_096

 **PLU**
PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Juziers

Edifice patrimoine urbain et rural
78327_PAT_096

Nom : Pavillon

Typologie : Pavillon
17 RUE DE LA FONTAINE

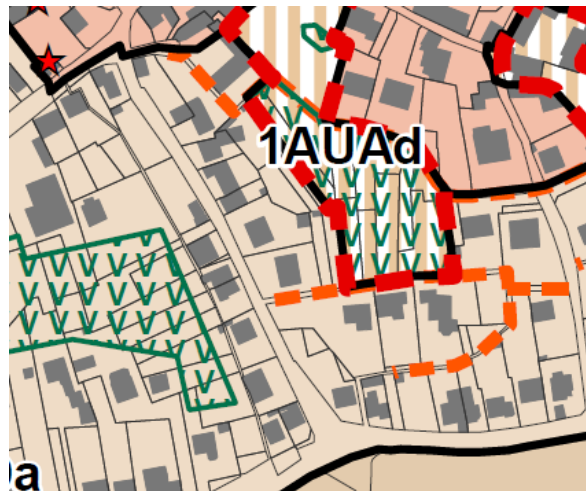
Etat : Bon et authentique PROTECTION : Remarquable

Genèse	Non renseigné		
--------	---------------	--	--

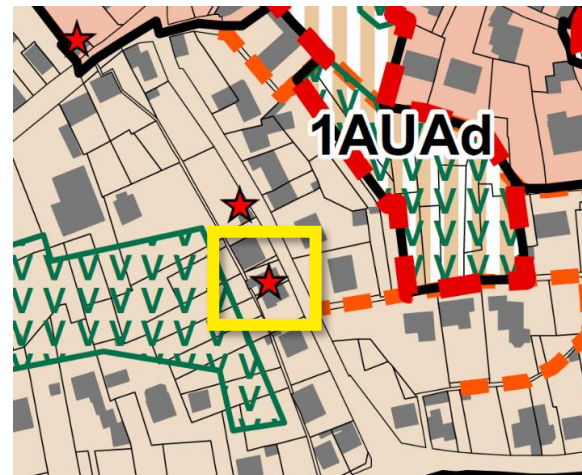
Période de construction	1900	Intérêt	Historique : Architectural : OUI Paysager :
-------------------------	------	---------	---

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur 1 limite (1 côté)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Composé
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Chaînage d'angle en pierre, matériaux de façade (brique et pierre meulière), garde-corps en ferronnerie, encadrement des ouvertures
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

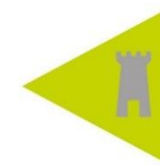
Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

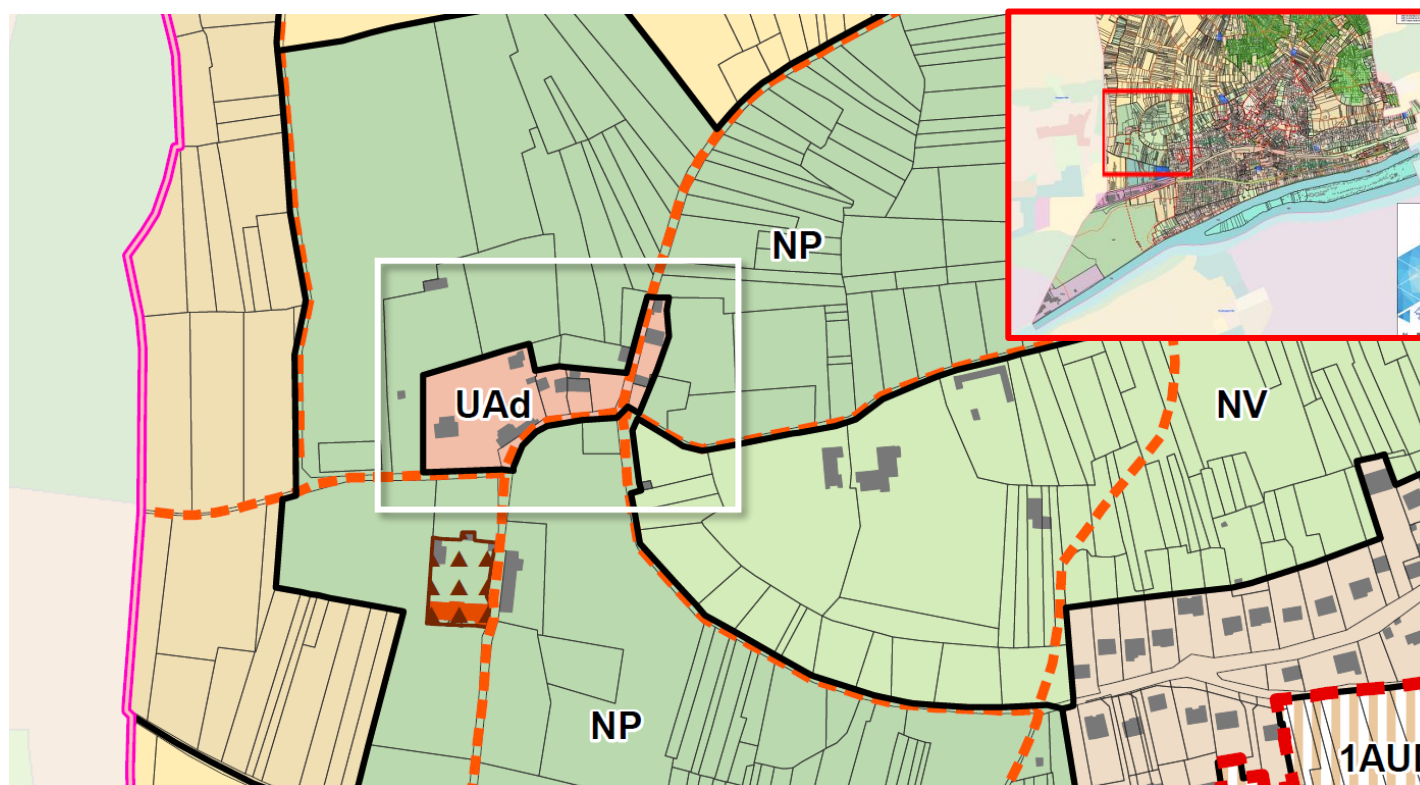


N°13-JUZ – IDENTIFICATION D'UNE VILLA EN ÉDIFICE PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 5 RUE BERTHE MORISOT



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Juziers
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

La **construction sise au 5 rue Berthe Morisot** est située en zone UAd. Elle est dans un secteur qui se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural et paysager, cette construction de type « villa » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale**

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**.

Nota bene : la modification identifie également un deuxième EPUR au 5 et un ensemble bâti au 7 et 11 de la rue Berthe Morisot (se reporter aux fiches N°14-JUZ et 22-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT_097

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT_097

 **PLU**
PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Juziers

Edifice patrimoine urbain et rural
78327_PAT_097

Nom : La Closeraie du Mesnil

Typologie : Villa
5 RUE BERTHE MORISOT

Etat : Bon et transformé PROTECTION :
Remarquable

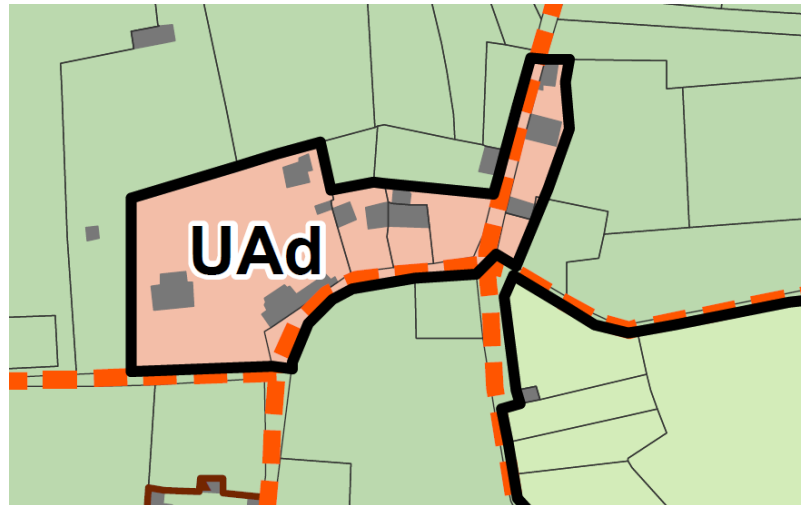
 

Genèse Cette villa est la maison de maître du domaine « la Closeraie du Mesnil ». Bâtie en retrait des voies, à l'arrière de la maison de gardien dans un environnement arboré et clôturé de murs, la bâtisse est peu visible.

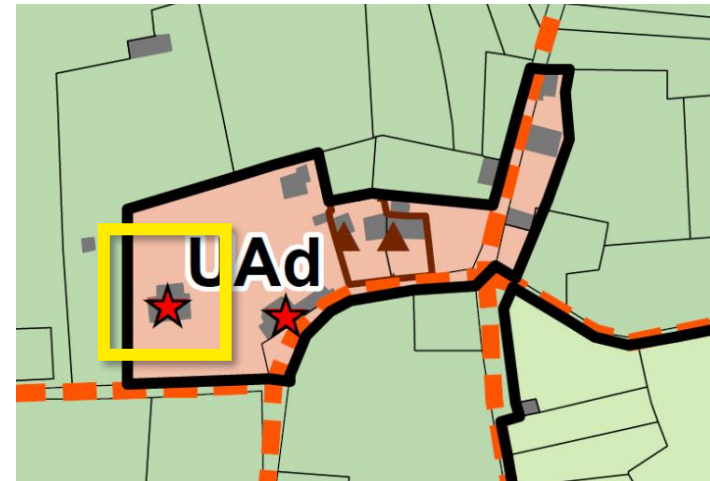
Période de construction	1830	Intérêt	Historique : Architectural : Oui Paysager : Oui
--------------------------------	------	----------------	---

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : mur	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : enduit, pierre
	Traitement de la toiture	Forme : Non renseigné
		Matériaux : Ardoise
	Dispositions particulières	Gabarit, composition architecturale (ouvertures, matériaux)
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Jardin intéressant	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

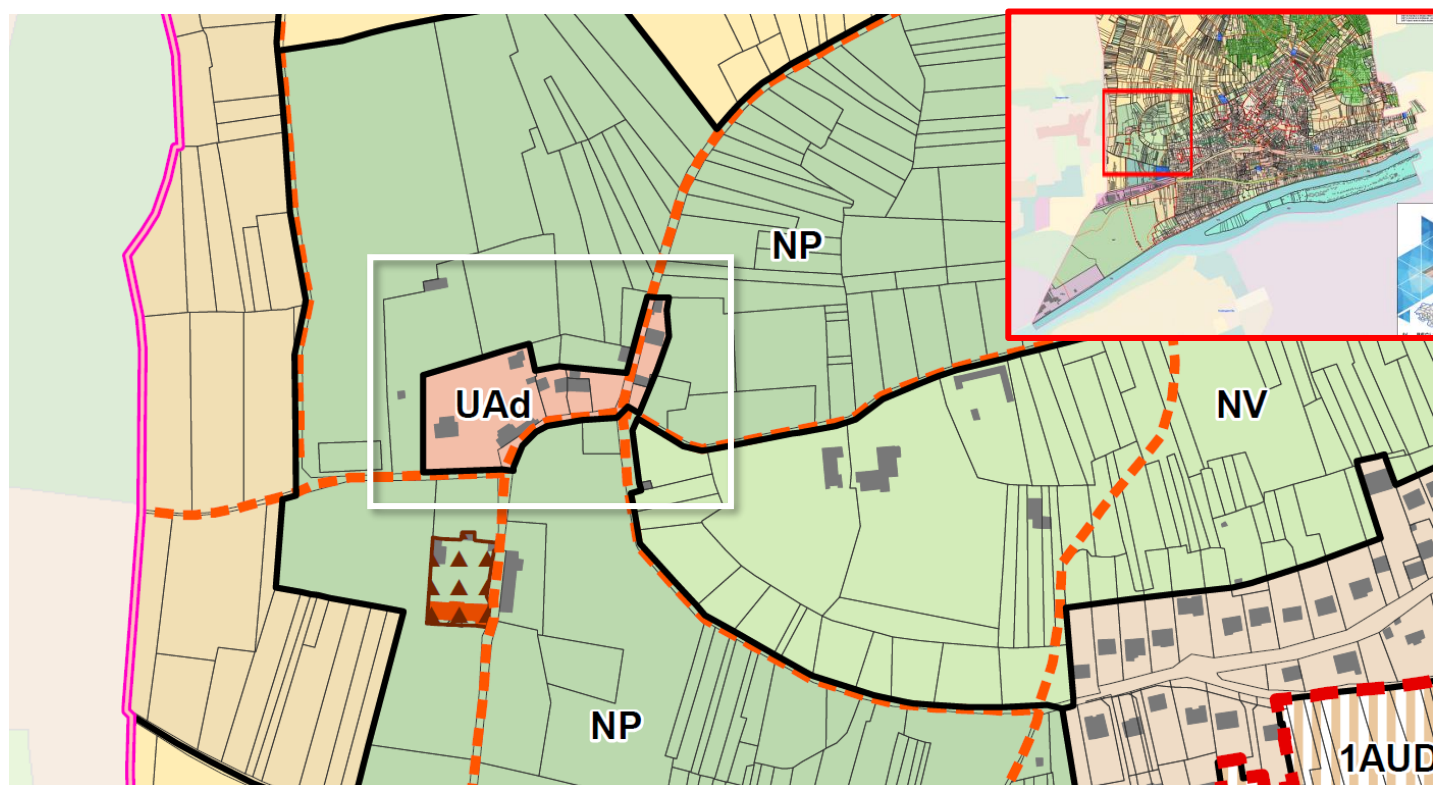


N°14-JUZ – IDENTIFICATION D'UNE MAISON RURALE EN ÉDIFICE PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 5 RUE BERTHE MORISOT



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Juziers
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

La construction sise au 5 rue Berthe Morisot est située en zone UAd. Elle est dans un secteur qui se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, cette construction de type « maison rurale » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

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**.

Nota bene : la modification identifie également un deuxième EPUR au 5 et un ensemble bâti au 7et 11 de la rue Berthe Morisot (se reporter aux fiches N°13-JUZ et 22-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi


AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT_098

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT_098



Juziers

Edifice patrimoine urbain et rural
78327_PAT_098

Nom : La Closeraie du Mesnil

Typologie : Maison rurale
5 RUE BERTHE MORISOT

Etat : Bon et transformé PROTECTION :
Remarquable

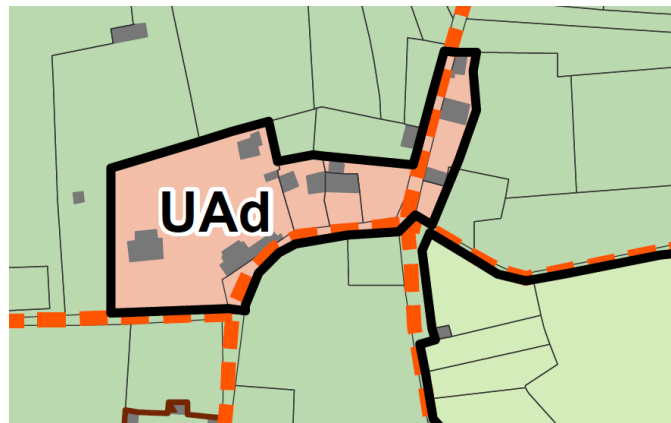
Genèse : Cette bâtisse est la maison de gardien du domaine « la Closeraie du Mesnil ».

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

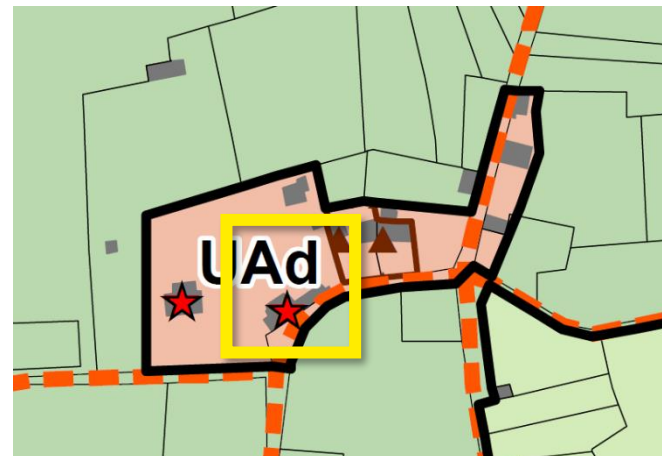


PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné
	Rapport aux limites : Sur une limite (1 côté)
	Autres éléments à préserver : Non renseigné
	Gabarit : R+1
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade
	Traitement de la toiture
	Dispositions particulières
	Composition : Travées irrégulières Matériaux : Pierre Forme : 2 pans Matériaux : Tuile mécanique
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence
	Espace paysager : Non renseigné

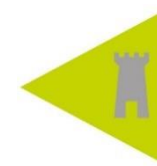
Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

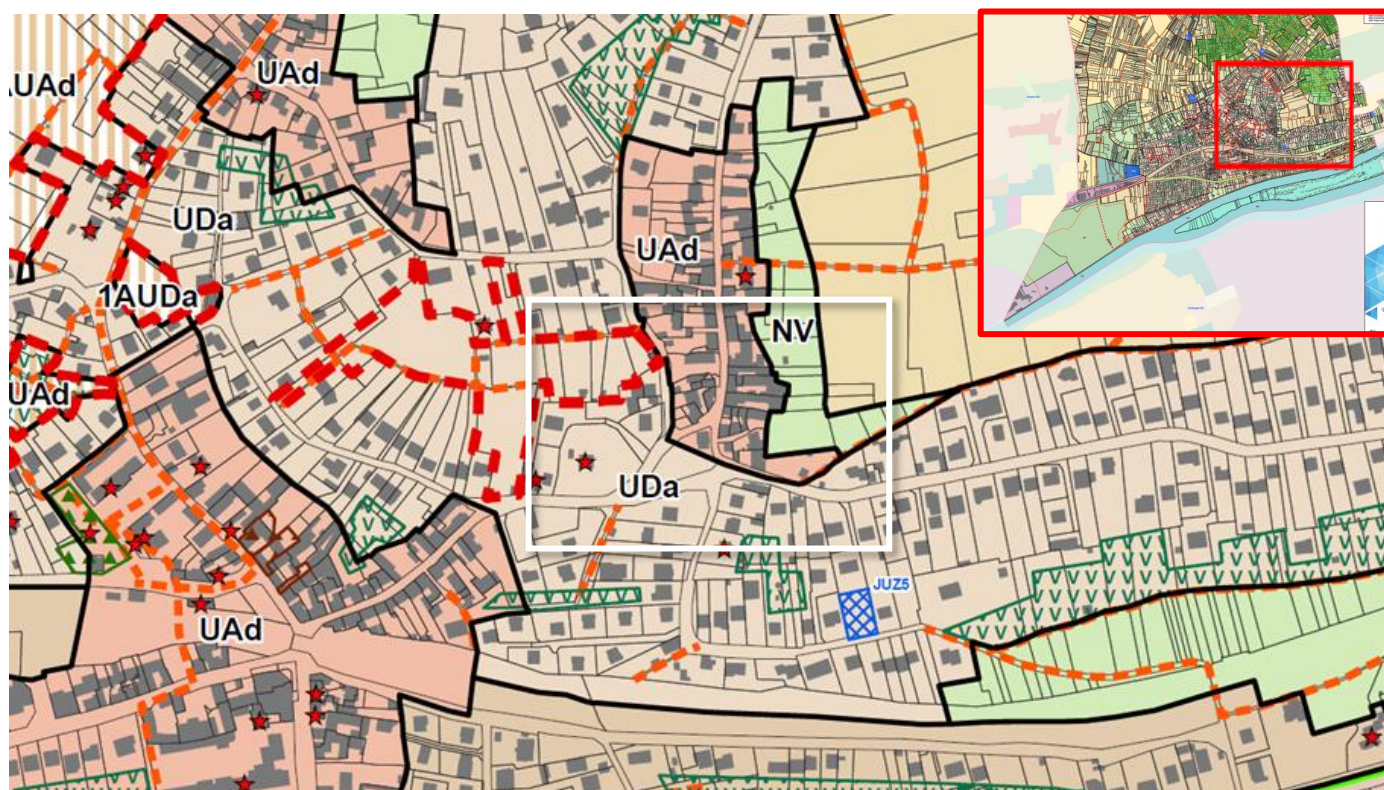


N°15-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 48 RUE DU COMMERCE



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Juziers
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

La construction sise 48 rue du commerce est située en zone UAd. Elle est dans un secteur qui se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, cette construction de type « villa » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

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**.

Nota bene : la modification identifie également un ensemble cohérent patrimonial sur le secteur (se reporter à la fiche N°24-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT_092

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT_092

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Juziers

Edifice patrimoine urbain et rural
78327_PAT_092

Nom : Villa

Typologie : Villa
48 RUE DU COMMERCE

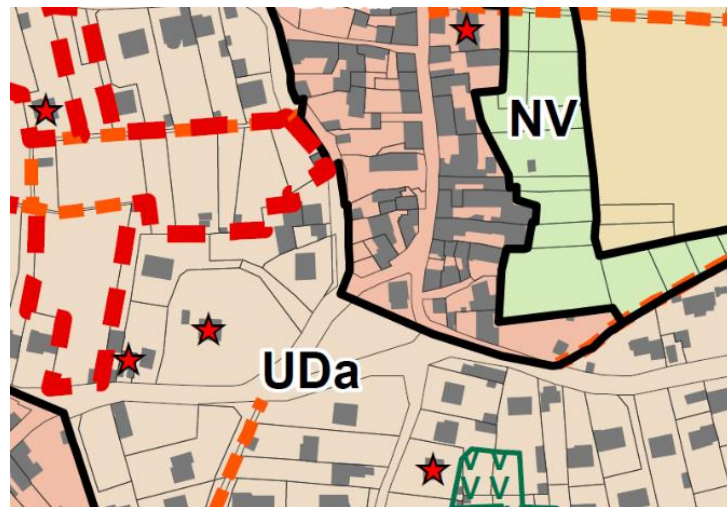
Etat : Bon et authentique **PROTECTION :**
Remarquable

Genèse	Non renseigné		
--------	---------------	--	--

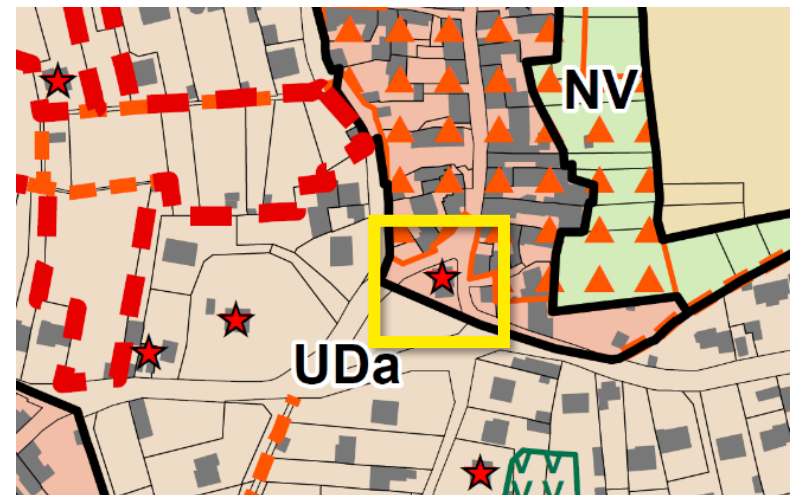
Période de construction	1925	Intérêt	Historique : Architectural : OUI Paysager :
-------------------------	------	---------	---

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Composé
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Façade en pierre meulière, enduit, chaînage d'angle et encadrement ouvertures brique.
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

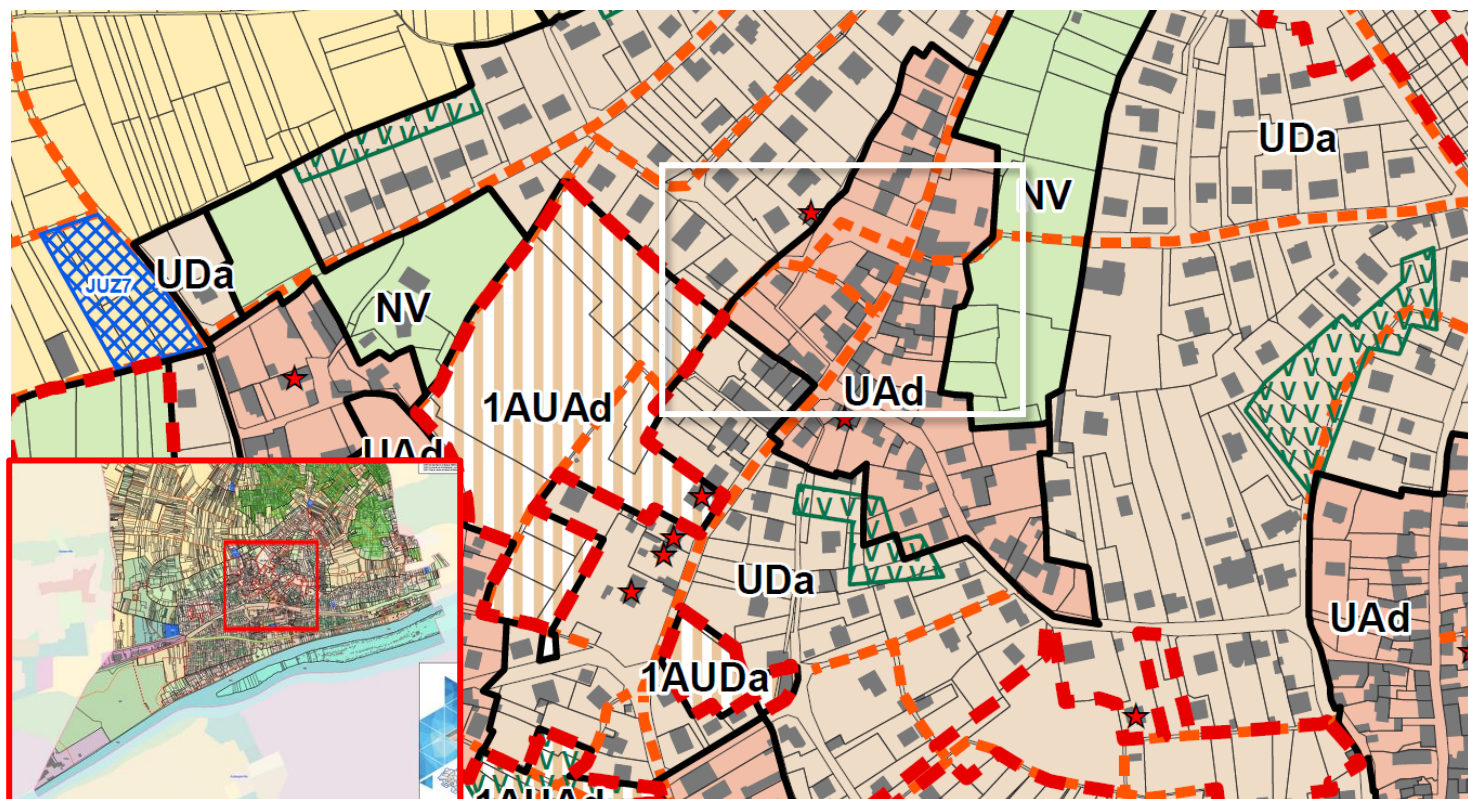




N°16-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AU 36 RUE DU MARAIS

- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Juziers
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

La construction sise 36 rue du Marais est située en zone UAd. Elle est dans un secteur qui se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, cette construction de type « corps de ferme » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un ensemble bâti (EB) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

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 (EB), 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**.

Nota bene : la modification identifie également un ensemble cohérent patrimonial dans ce quartier (se reporter à la fiche N°25-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT_099

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT_099

PLUi PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Juziers

Ensemble bâti
78327_PAT_099

Nom : Corps de ferme



Typologie : Corps de ferme
36 RUE DU MARAIS

Etat : Bon et transformé PROTECTION : Remarquable

Genèse : Non renseigné

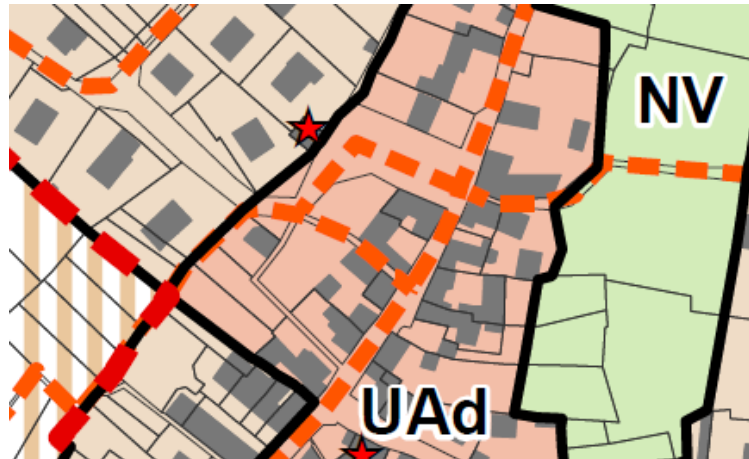
Période de construction : 1870

Intérêt : Historique :
Architectural : Oui
Paysaner :

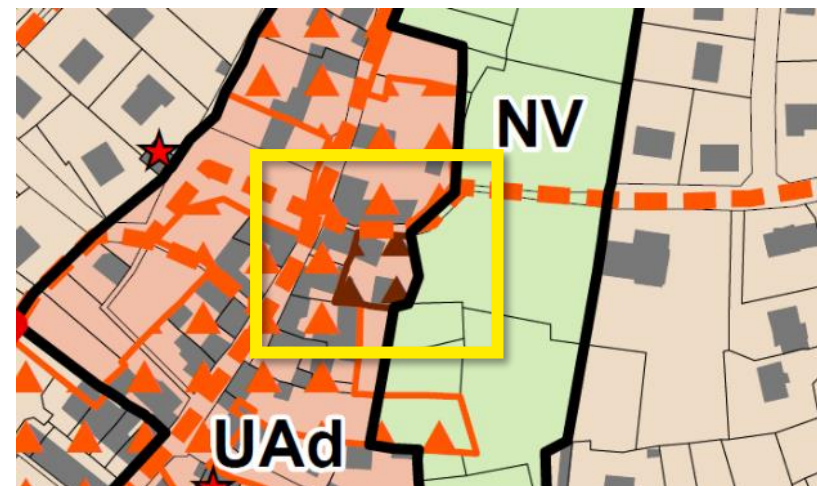



PRINCIPALES CARACTERISTIQUES					
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné				
	Rapport aux limites : Non concerné				
	Autres éléments à préserver : bâtiment secondaire				
	Gabarit : R+1				
Qualité urbaine & architecturale	<table border="1"> <tr> <td>Traitement de la façade</td> <td>Composition : Travées régulières</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Matériaux : Moellon calcaire</td> </tr> </table>	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières		Matériaux : Moellon calcaire
	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières			
		Matériaux : Moellon calcaire			
Traitement de la toiture	<table border="1"> <tr> <td>Forme : 2 pans</td> </tr> <tr> <td>Matériaux : Tuile plate</td> </tr> </table>	Forme : 2 pans	Matériaux : Tuile plate		
Forme : 2 pans					
Matériaux : Tuile plate					
Dispositions particulières	Caractère rural de la construction : implantation, gabarit, composition architecturale (matériaux, forme)				
Qualité paysagère & écologique	<table border="1"> <tr> <td>Espace libre : Présence</td> </tr> <tr> <td>Espace paysager : Non renseigné</td> </tr> </table>	Espace libre : Présence	Espace paysager : Non renseigné		
Espace libre : Présence					
Espace paysager : Non renseigné					

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

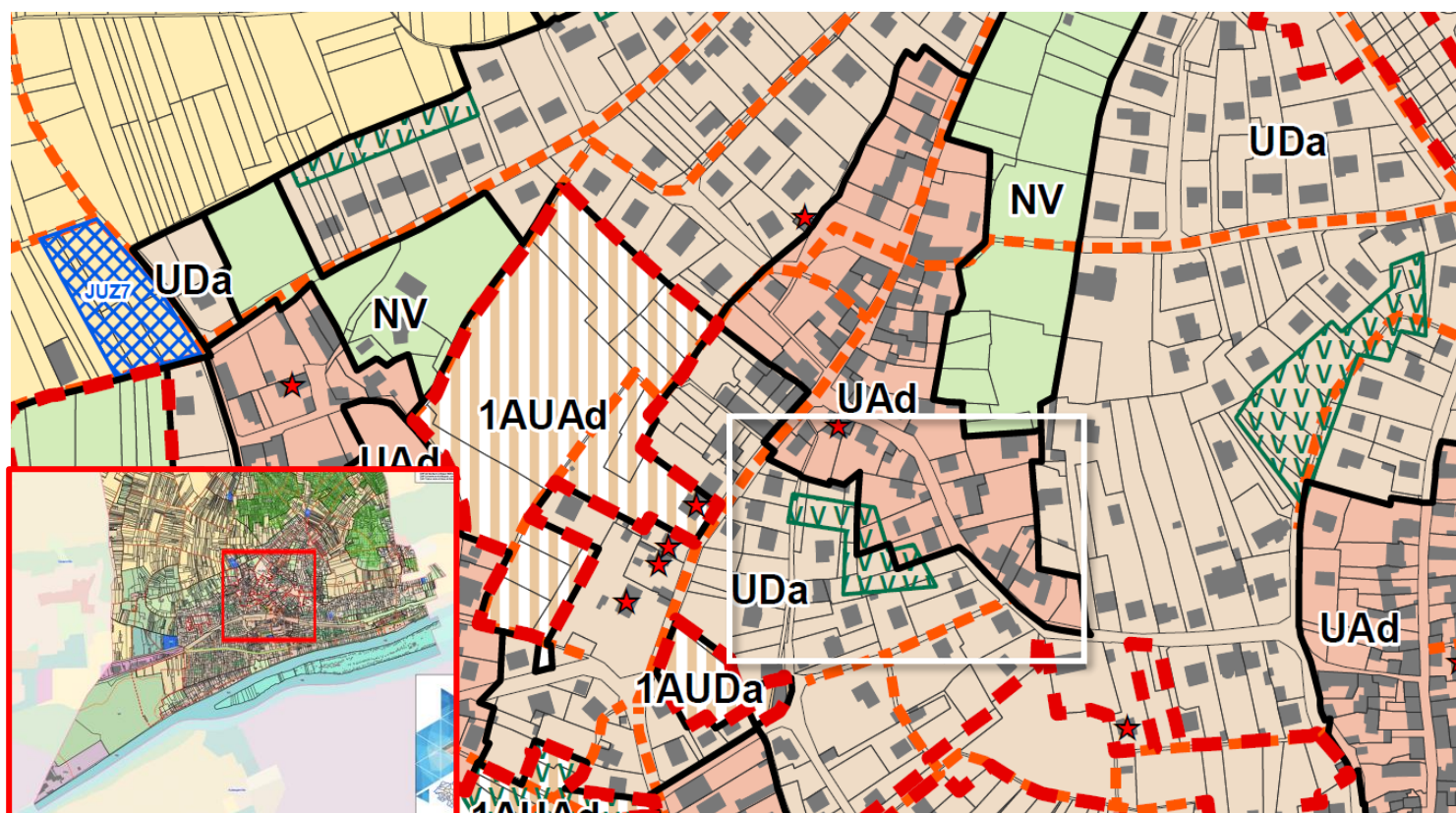


N°17-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AU 35 RUE BLANCHE PIERRE



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Juziers
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

La construction sise 35 rue Blanche Pierre est située en zone UAd. Elle est dans un secteur qui se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural typique du Vexin, cette construction de type « pavillon » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un ensemble bâti (EB) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

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 (EB), 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**.

Nota bene : la modification identifie également un ensemble cohérent patrimonial dans ce quartier (se reporter à la fiche N°25-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT 100

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT 100

 **PLUi** PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Juziers

Ensemble bâti
78327_PAT_100

Nom : Pavillon

Typologie : Pavillon
35 RUE BLANCHE PIERRE

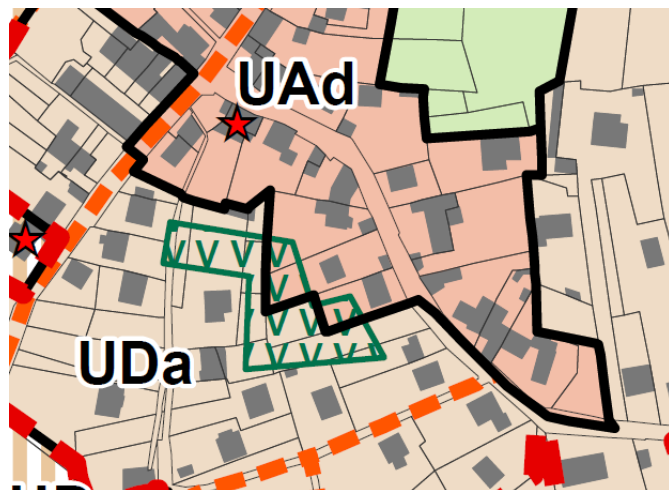
Etat : Bon et transformé PROTECTION :
Remarquable

Genèse	Non renseigné		
--------	---------------	--	--

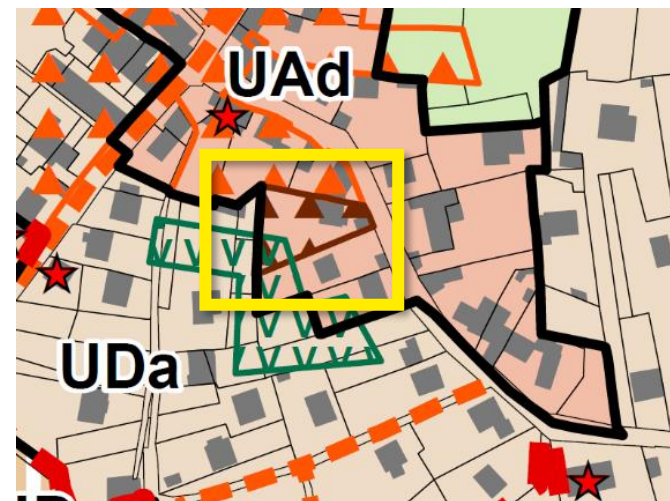
Période de construction	1936	Intérêt	Historique : Architectural : OUI Paysager :
-------------------------	------	---------	---

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné	
	Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières
		Matériaux : Moellon calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile plate
	Dispositions particulières	Caractéristiques architecturales rurales de la construction (matériaux)
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

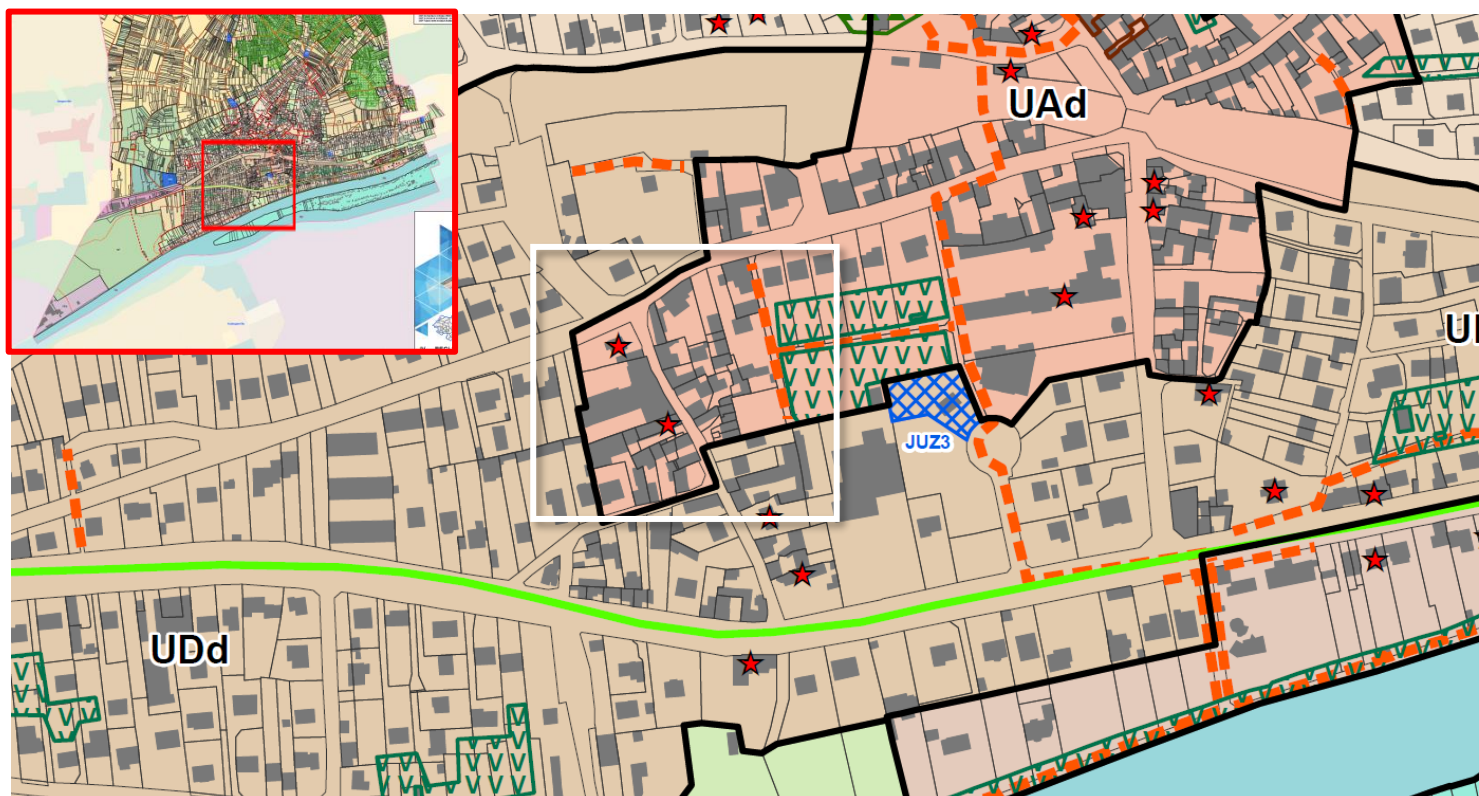


N°18-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AU 22 RUE DE LA RÉPUBLIQUE



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Juziers
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Contenu de la modification

La construction sise 22 rue de la République est située en zone UAd. Elle est dans un secteur qui se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural typique du Vexin, cette construction de type « corps de ferme » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un ensemble bâti (EB) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

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 (EB), 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**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT 101

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT 101

PLUi
PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Juziers

Ensemble bâti
78327_PAT_101

Nom : Corps de ferme

Typologie : Corps de ferme
22 RUE DE LA REPUBLIQUE

Etat : Bon et authentique PROTECTION :
Remarquable

Genèse : Non renseigné

Période de construction : 1700

Intérêt : Historique :
Architectural : OUI
Paysager :

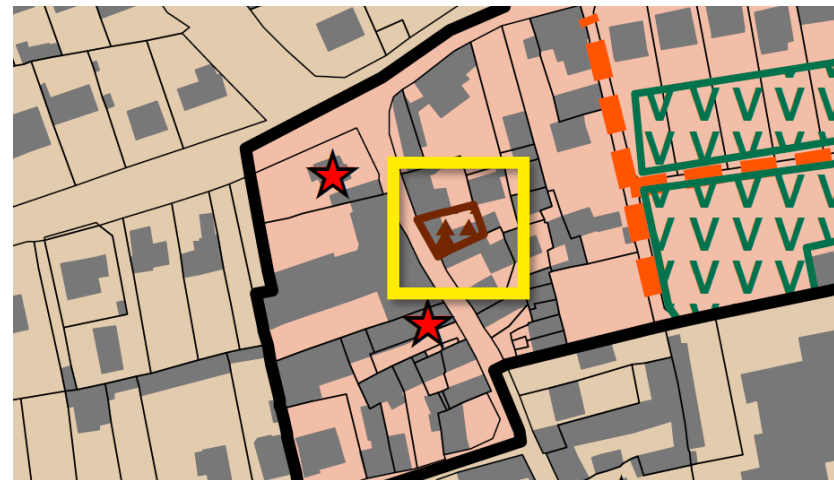



PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné
	Rapport aux limites : Non concerné
	Autres éléments à préserver : Ouverture
	Gabarit : R+1
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade
	Traitement de la toiture
	Dispositions particulières
	Composition : Travées régulières Matériaux : Moellon calcaire Forme : 2 pans Matériaux : Tuile plate
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence
	Espace paysager : Non renseigné

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

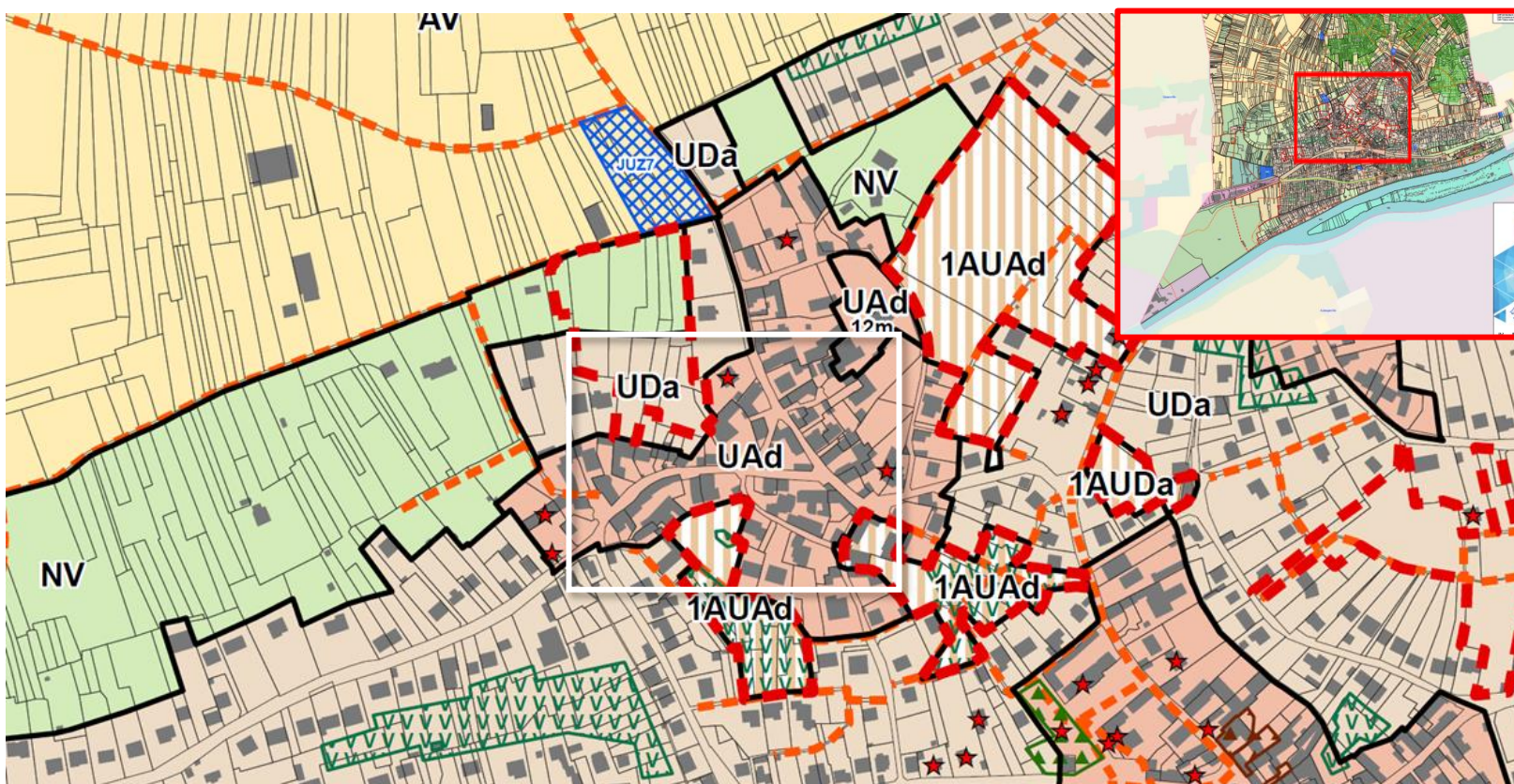




N°19-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AU 19 RUE D'AUMONT

- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Juziers
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Contenu de la modification

La construction sise 19 rue d'Aumont est située en zone UAd. Elle est dans un secteur qui se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, cette construction de type « corps de ferme » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un ensemble bâti remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

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 (EB), 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**.

Nota bene : la modification identifie également deux ensembles bâtis sur le secteur (se reporter aux fiches N°20-JUZ et 21-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT 102

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT 102

PLU
PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Juziers

Ensemble bâti
78327_PAT_102

Nom : Corps de ferme

Typologie : Corps de ferme
19 RUE D'AUMONT

Etat : Bon et transformé PROTECTION :
Remarquable

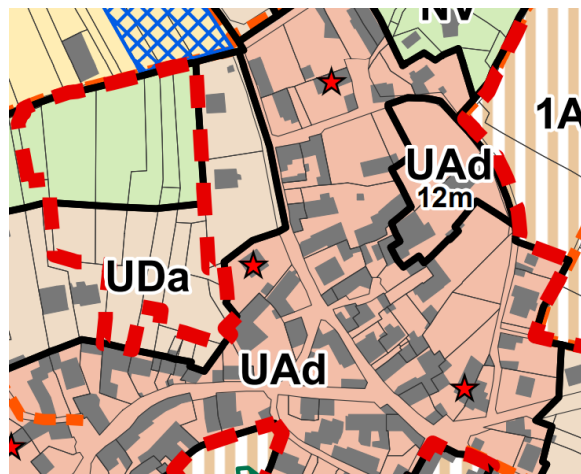
Genèse : Non renseigné

Période de construction	1855	Intérêt	Historique : Architectural : OUI Paysager :
-------------------------	------	---------	---

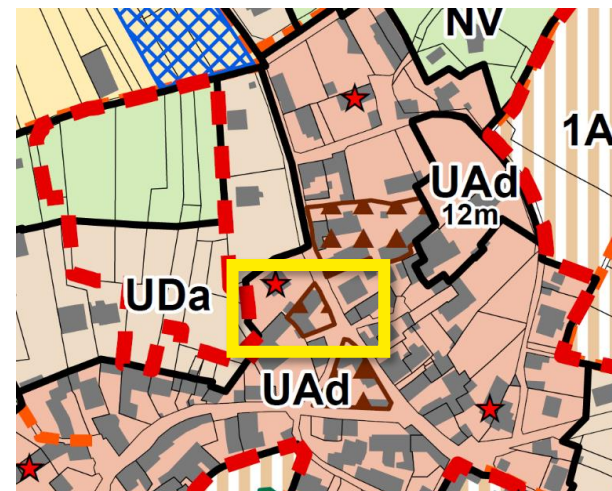


PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné	
	Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Mur	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières Matériaux : Moellon calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Caractère urbain et architectural rural de la construction. Gabarit, forme et composition du bâti (ouvertures), matériaux
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

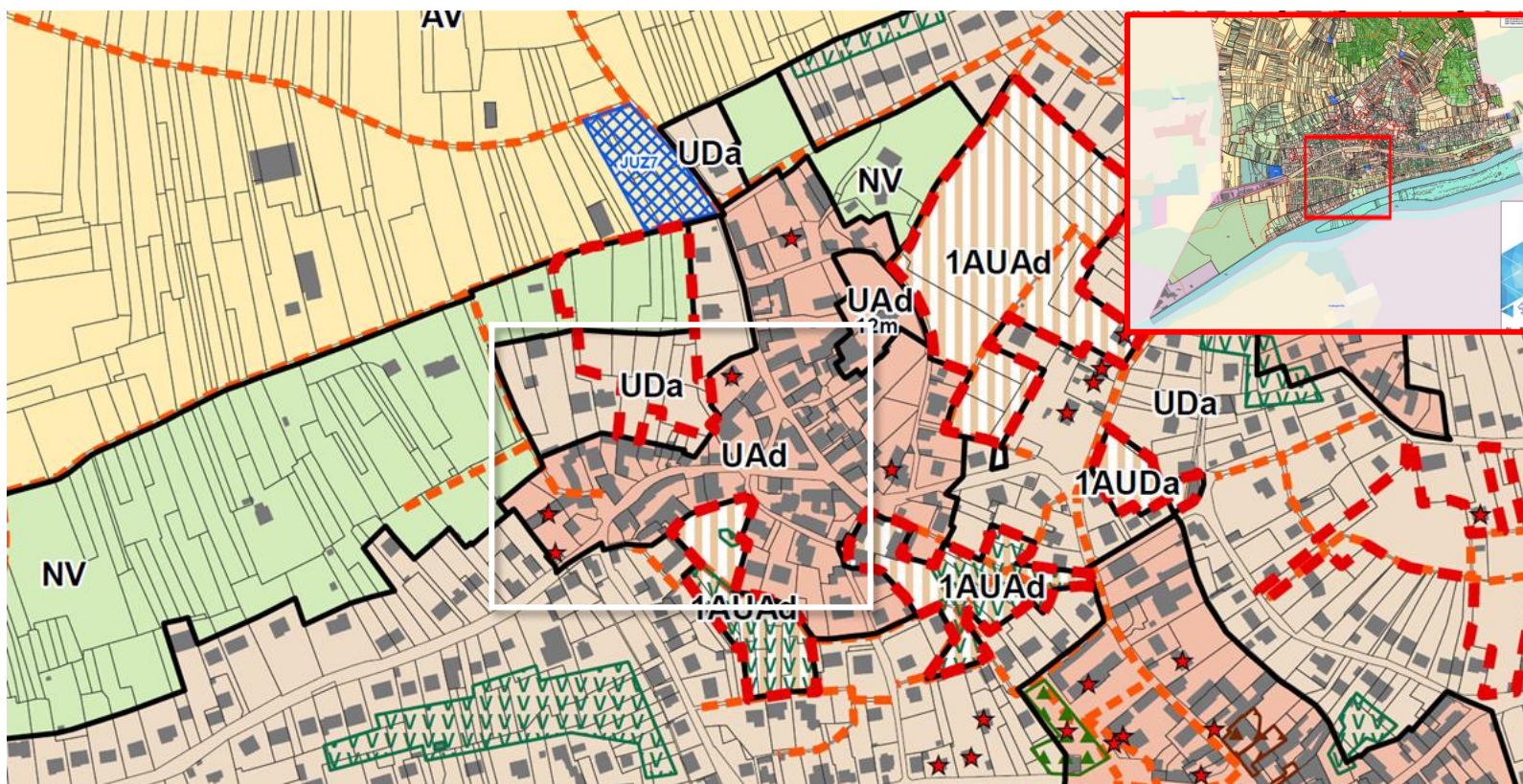


N°20-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AU 11BIS RUE D'AUMONT



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Juziers
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Contenu de la modification

La construction sise 11bis rue d'Aumont (identifiée au cadastre sur les parcelles AC662, AC916, AC917, AC915) est située en zone UAd. Elle est dans un secteur qui se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, cette construction de type « corps de ferme » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un ensemble bâti (EB) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

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 (EB), 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**.

Nota bene : la modification identifie également deux ensembles bâtis sur le secteur (se reporter aux fiches N°19-JUZ et 21-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi


AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT 103

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT 103

 **PLU**
PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Juziers

Ensemble bâti
78327_PAT_103

Nom : Corps de ferme

Typologie : Corps de ferme
11BIS RUE D'AUMONT

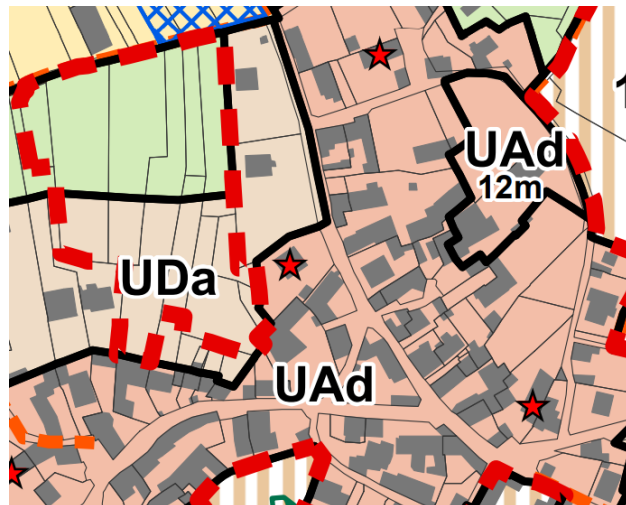
Etat : Bon et authentique PROTECTION :
Remarquable

Genèse	Non renseigné		
--------	---------------	--	--

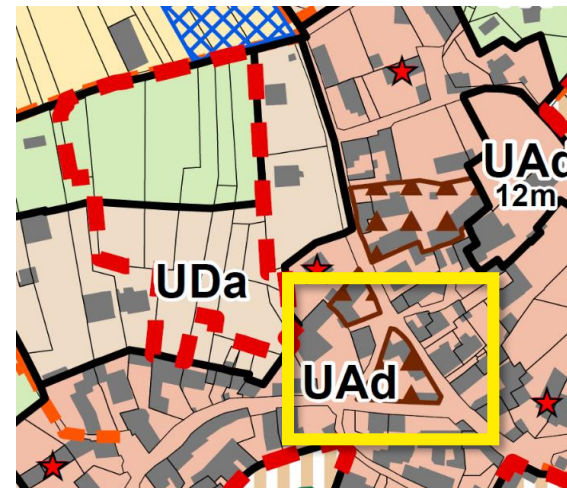
Période de construction	1780	Intérêt	Historique : Architectural : OUI Paysager :
-------------------------	------	---------	---

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné	
	Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières
		Matériaux : Moellons calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuile plate
	Dispositions particulières	Caractéristiques urbaines et architecturales de la construction.
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

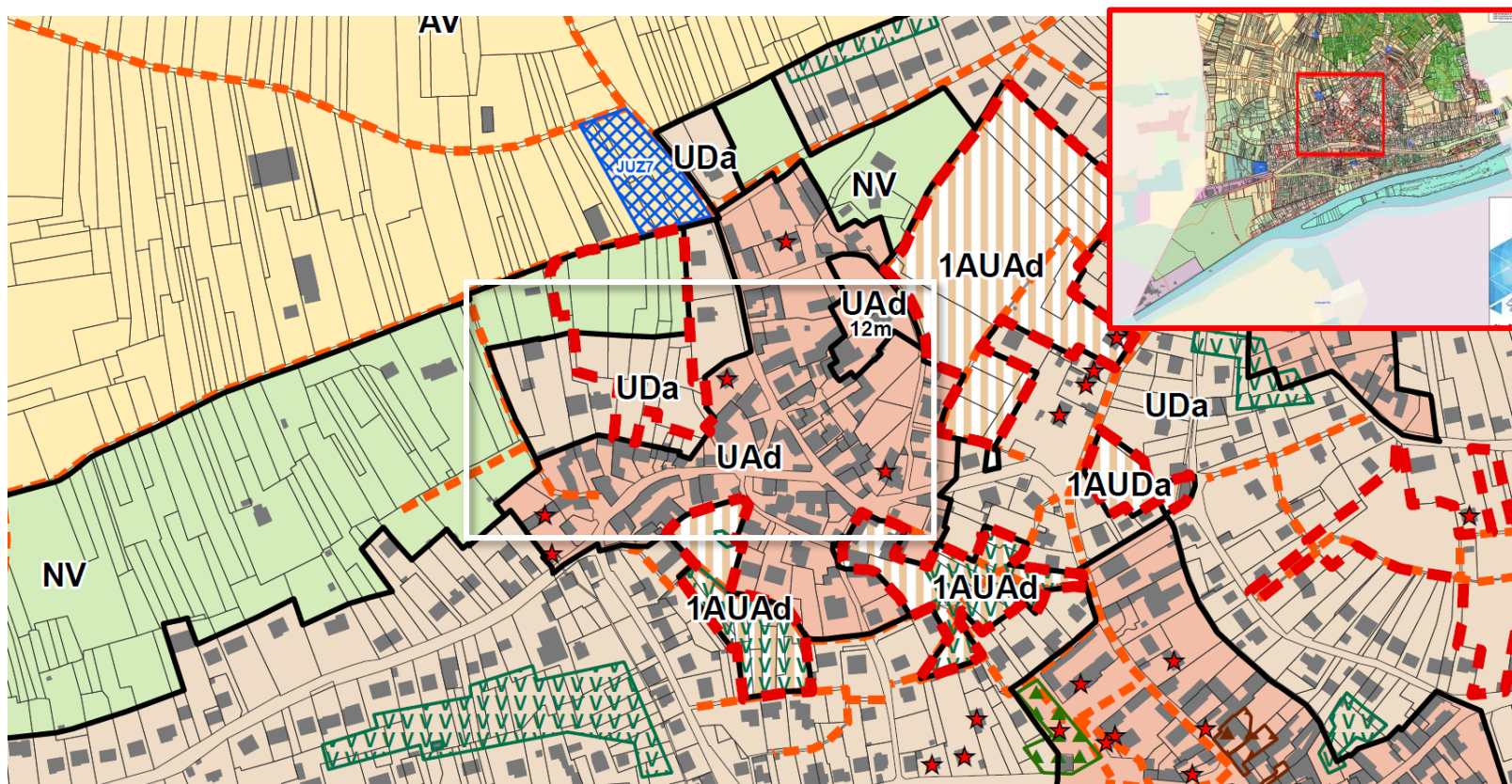




N°21-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AU 24 RUE D'AUMONT

- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Juziers
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

La construction sise 24 rue d'Aumont est située en zone UAd. Elle est dans un secteur qui se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, cette construction de type « corps de ferme » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un ensemble bâti (EB) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

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 (EB), 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**.

Nota bene : la modification identifie également deux ensembles bâtis sur le secteur (se reporter aux fiches N°19-JUZ et 20-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi


AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT 104

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT 104





Juziers

Ensemble bâti
78327_PAT_104

Nom : Corps de ferme

Typologie : Corps de ferme
24 RUE D'AUMONT

Etat : Bon et transformé PROTECTION :
Remarquable

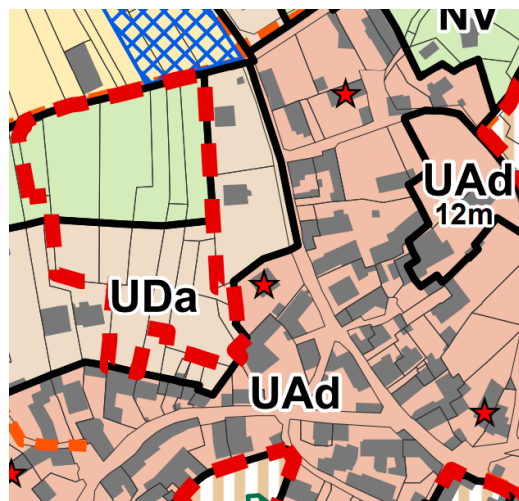
 

Genèse : Ancien corps de ferme réhabilité en logements.

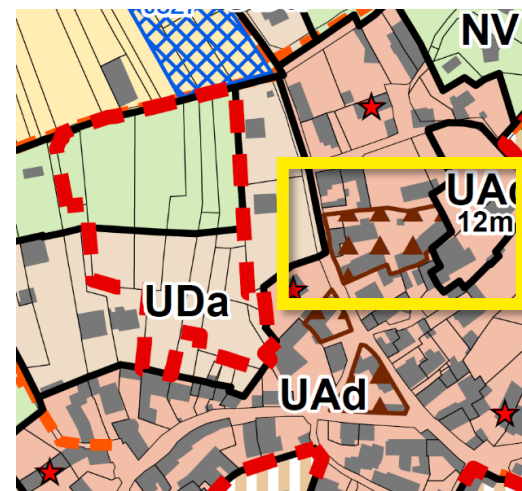
Période de construction	1800	Intérêt	Historique : Architectural : OUI Paysager :
-------------------------	------	---------	---

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné	
	Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+2	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Composé
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Façade pierre et enduit, composition urbaine et architecturale du bâti.
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

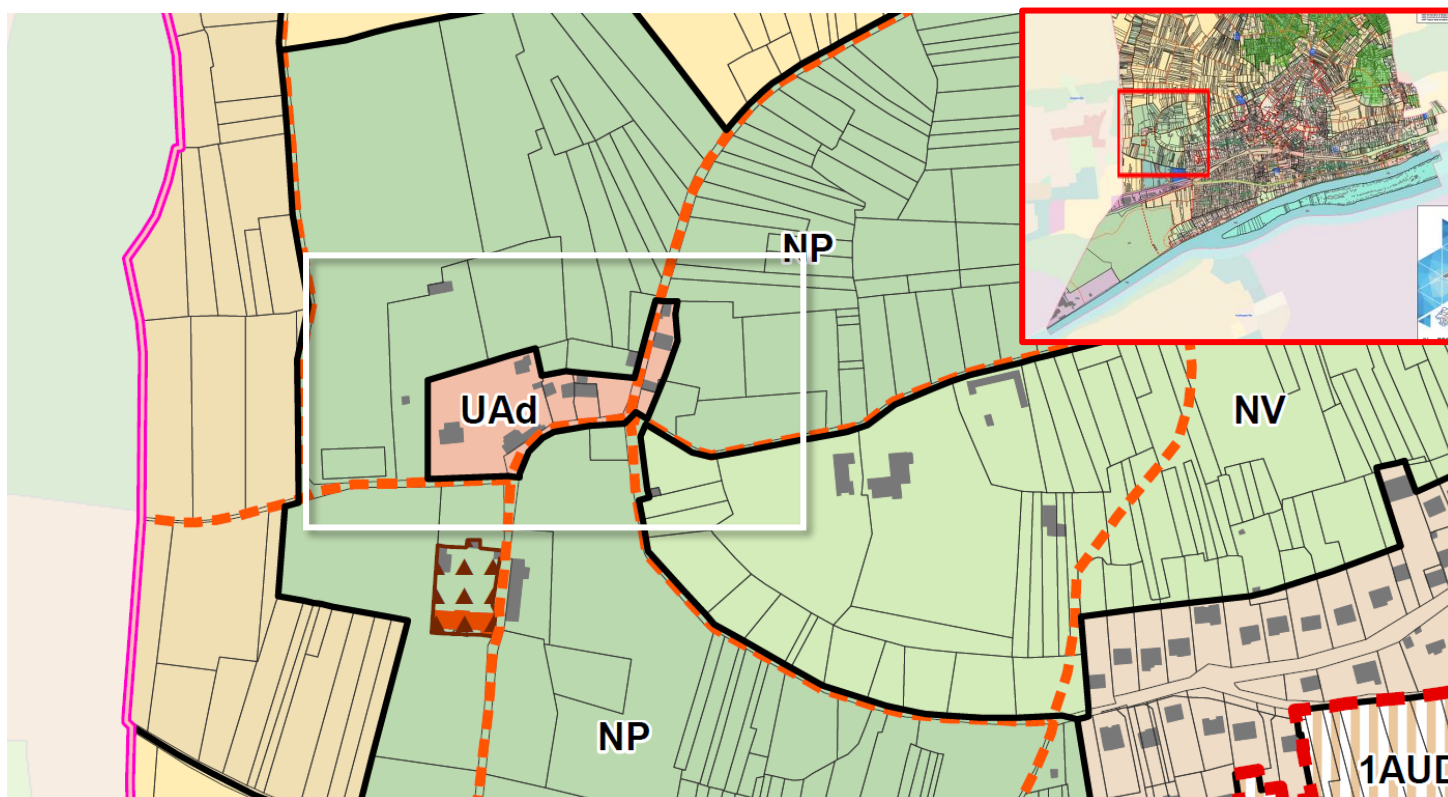


N°22-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AUX 7 ET 11 RUE BERTHE MORISOT



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Juziers
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

La construction sise aux 7 et 11 rue Berthe Morisot est située en zone UAd. Elle est dans un secteur qui se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural et paysager, cette construction de type « corps de ferme » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un ensemble bâti (EB) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

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 (EB), 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**.

Nota bene : la modification identifie également deux édifices patrimoine urbain et rural (EPUR) sur le secteur (se reporter aux fiches N°13-JUZ et 14-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi


AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_105

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_105

 **PLUi** PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Juziers



Ensemble bâti
78327_PAT_105

Nom : Corps de ferme

Typologie : Corps de ferme
7-11 RUE BERTHE MORISOT

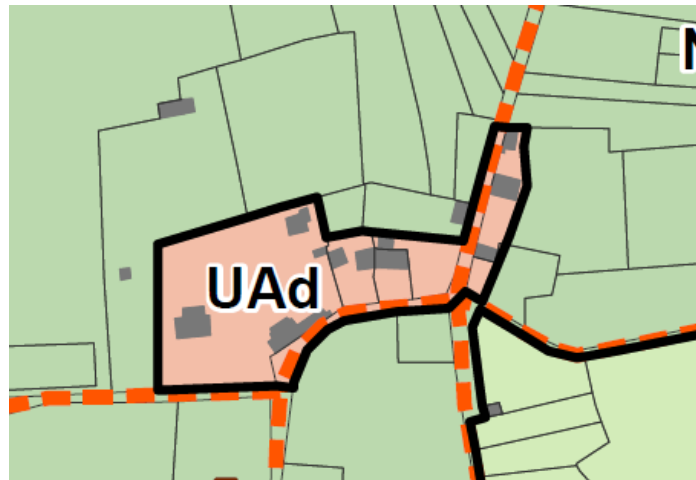
Etat : Bon et transformé PROTECTION :
Remarquable

Genèse	Non renseigné		
Période de construction	1850, 1860	Intérêt	Historique : Architectural : OUI Paysager : OUI

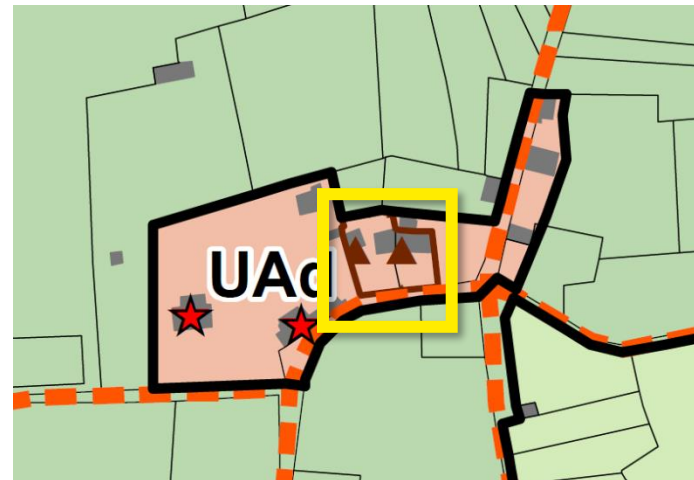


PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné	
	Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Moellon calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Caractéristiques architecturales et rurales de l'ensemble bâti (matériaux, forme)
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Bassin	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

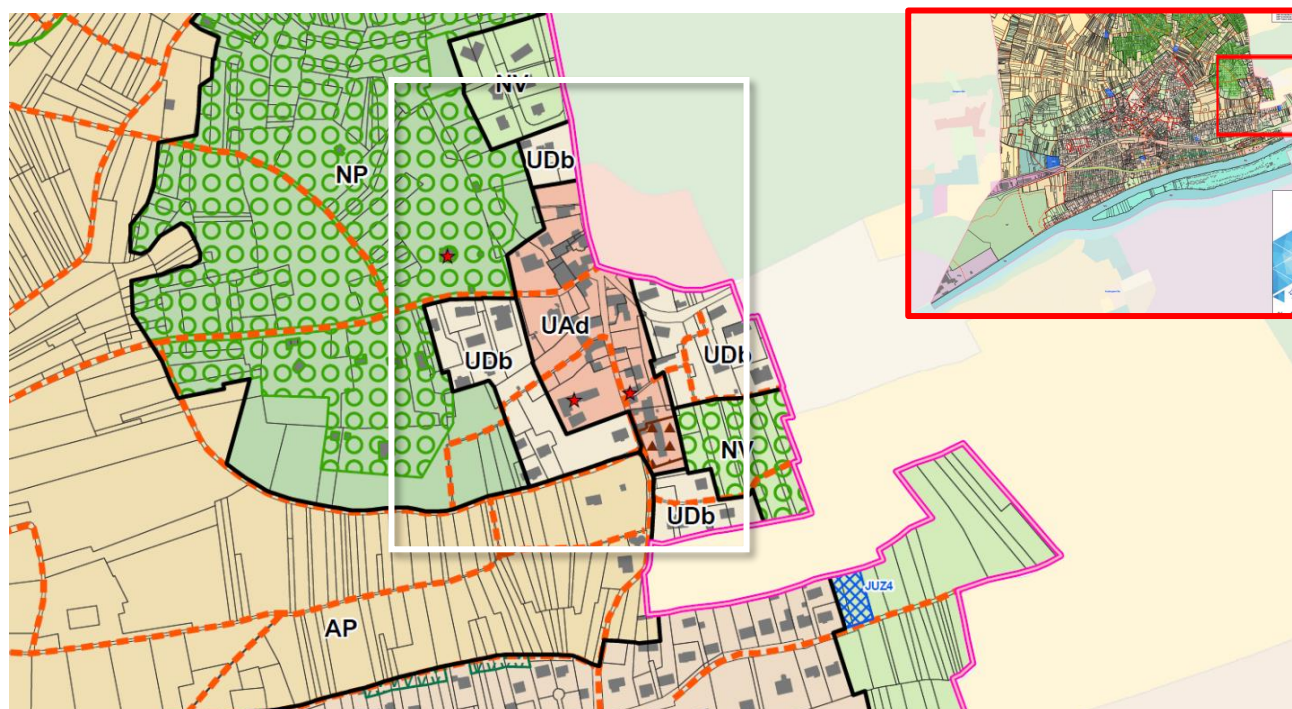


N°23-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE COHÉRENT PATRIMONIAL SUR LE SECTEUR ENTRE LA ROUTE D'APREMONT, RUE DE MÉZY, CHEMIN DES SABLONS ET RUE DE LA CÔTE D'APREMONT



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Juziers
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

Le secteur entre la rue de Mézy, la côte d'Apremont, la route d'Apremont et le chemin des sablons se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. La qualité de ce secteur justifie son identification en tant **qu'ensemble cohérent patrimonial** : il participe à la qualité urbaine et architecturale de la commune. La modification **crée un ensemble cohérent patrimonial (ECP)** pour ce secteur afin de mieux le préserver.

L'objectif de la démarche patrimoniale est de permettre une évolution du bâti dans le respect de son environnement urbain et non de figer la construction, dans un objectif de valorisation du patrimoine. Il s'agit essentiellement de préserver la composition urbaine de ces ensembles de constructions. Le maintien du gabarit, de l'implantation, du volume et de l'aspect général des constructions garantit de conserver la cohérence de l'organisation urbaine de ces ensembles. Cette préservation ne fait pas obstacle à l'évolution du bâti, voire même à une démolition/reconstruction, dans le respect des prescriptions figurant dans la fiche d'identification de chacun de ces ensembles (partie 3 du règlement). 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. Toutefois, lorsque des prescriptions figurent dans les fiches ECP au titre des dispositions particulières, ces dernières complètent ou se substituent aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée. De même, comme l'indique la partie 4.2.1.2 de la partie 1 du règlement, des édifices patrimoine urbain et rural (EPUR) peuvent être identifiés dans un ensemble cohérent. L'objectif est de leur appliquer les dispositions générales des EPUR en complémentarité.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327_ECP_003

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327_ECP_003

PLU
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Juziers

Fiche de protection : Route d'Apremont / Rue de Mézy / Chemin des Sablons / Rue de la Côte d'Apremont

Ensemble Cohérent Patrimonial : 78327_ECP_003

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : Constructions implantées en limite de la voie et sur une limite séparative au moins. Gabarit : R+1
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade Composition : Travées régulières Matériaux : Moellon calcaire / enduit
	Traitement de la toiture Forme : 2 pans Matériaux : Tuile
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : Présence Clôtures : Non renseigné





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver les bâtiments composant autrefois le hameau appelé « Apremont ». L'aspect pierre et le caractère ancien de cet ensemble sont en rupture avec les constructions plus récentes de la ville, élément qu'il convient de ne pas dénaturer.

 SEINE & OISE

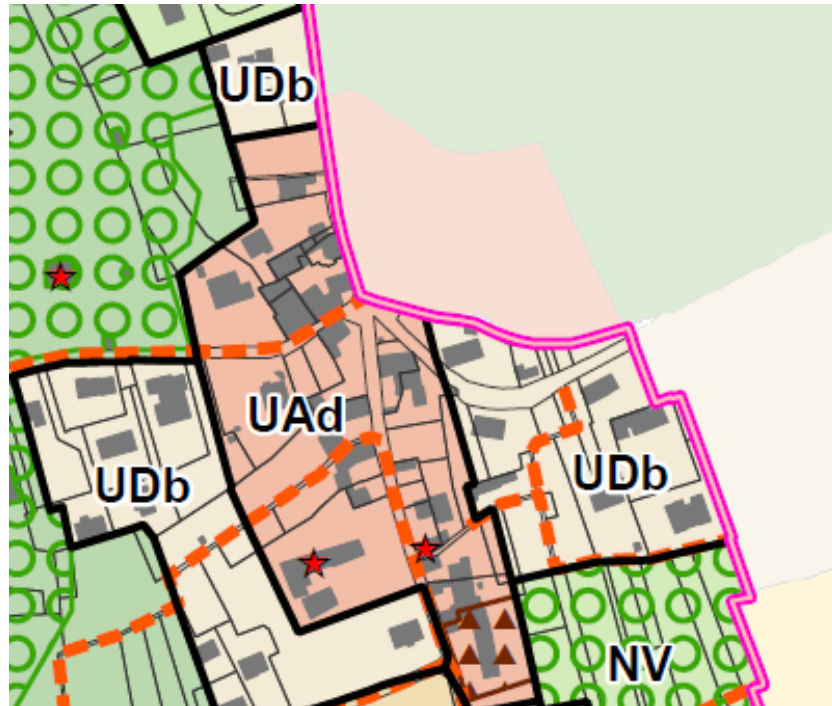


DISPOSITIONS PARTICULIERES

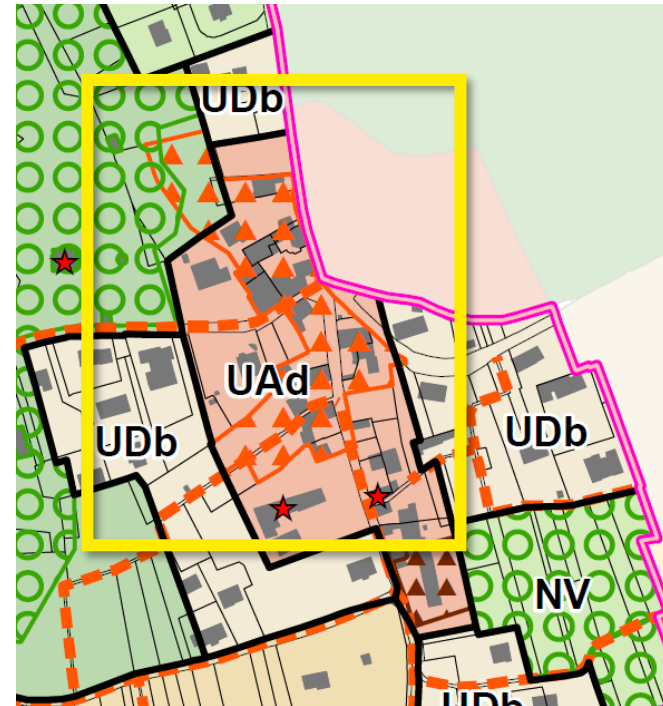
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	<p>Matériaux: les parties constituées de pierre sont à préserver.</p> <p>Décor: les volets bois originels, brique, encadrements de fenêtres, linteaux, et oeil de bœuf sont à préserver.</p> <p>L'enduit du crépi est de teinte claire.</p>
----------------------------------	-------------------------	---



Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

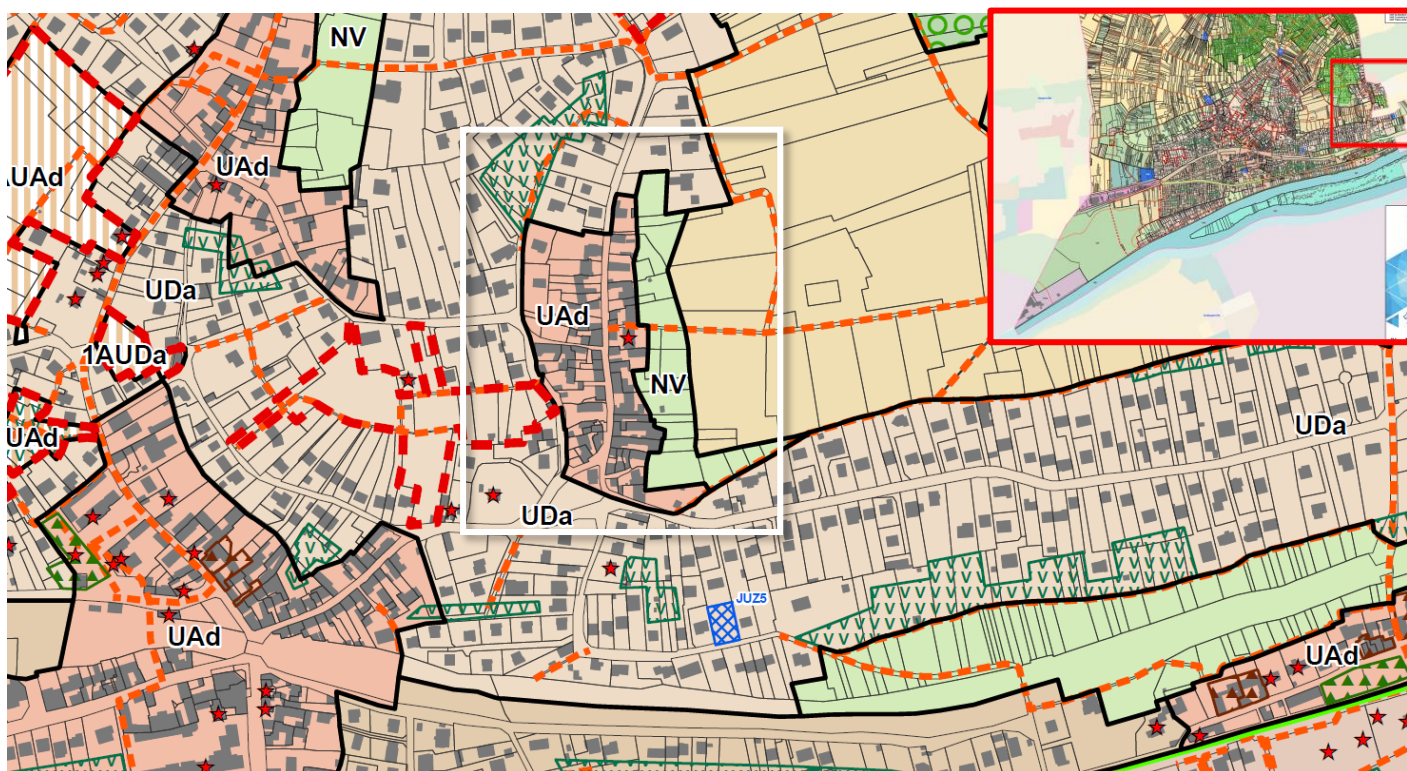


N°24-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE COHÉRENT PATRIMONIAL SUR LE SECTEUR ENTRE LES RUES D'ABLEMONT, DU COMMERCE ET BLANCHE PIERRE



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Juziers
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

Le secteur entre les rues d'Ablemont, du commerce et Blanche Pierre se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. La qualité de ce secteur justifie son identification en tant **qu'ensemble cohérent patrimonial** : il participe à la qualité urbaine et architecturale de la commune. La modification **crée un ensemble cohérent patrimonial (ECP)** pour ce secteur afin de mieux le préserver.

L'objectif de la démarche patrimoniale est de permettre une évolution du bâti dans le respect de son environnement urbain et non de figer la construction, dans un objectif de valorisation du patrimoine. Il s'agit essentiellement de préserver la composition urbaine de ces ensembles de constructions. Le maintien du gabarit, de l'implantation, du volume et de l'aspect général des constructions garantit de conserver la cohérence de l'organisation urbaine de ces ensembles. Cette préservation ne fait pas obstacle à l'évolution du bâti, voire même à une démolition/reconstruction, dans le respect des prescriptions figurant dans la fiche d'identification de chacun de ces ensembles (partie 3 du règlement). 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. Toutefois, lorsque des prescriptions figurent dans les fiches ECP au titre des dispositions particulières, ces dernières complètent ou se substituent aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée. De même, comme l'indique la partie 4.2.1.2 de la partie 1 du règlement, des édifices patrimoine urbain et rural (EPUR) peuvent être identifiés dans un ensemble cohérent. L'objectif est de leur appliquer les dispositions générales des EPUR en complémentarité.

Nota bene : la modification identifie également un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) sur le secteur (se reporter à la fiche N°15-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327_ECP_002

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327_ECP_002

PLU
Plan Local d'Urbanisme
& Intercommunal

Juziers

Fiche de protection : Rue d'Ablemont / Rue du Commerce / Rue Blanche Pierre
Ensemble Cohérent Patrimonial : 78327_ECP_002

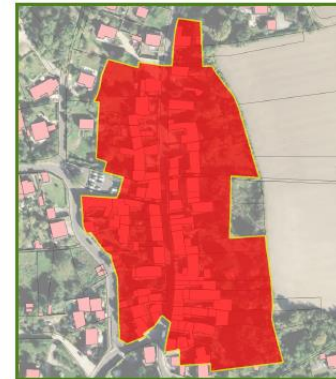
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : Constructions implantées en limite de la voie et sur une limite séparative au moins. Gabarit : R+1
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade Composition : Travées régulières Matériaux : Moellon calcaire / Enduit
	Traitement de la toiture Forme : 2 pans Matériaux : Tuile
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : Présence
	Clôtures : Non renseigné



OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver les bâtiments composant autrefois le hameau appelé « Ablemont ». L'aspect pierre et le caractère ancien de cet ensemble sont en rupture avec les constructions plus récentes de la ville, élément qu'il convient de ne pas dénaturer.



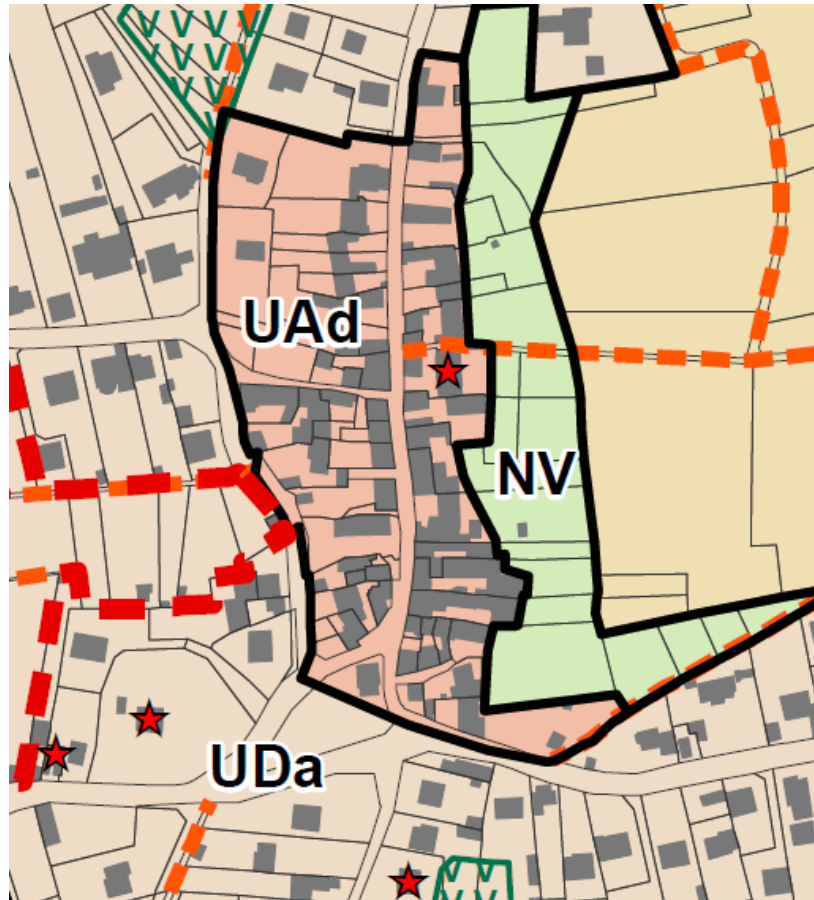


DISPOSITIONS PARTICULIERES

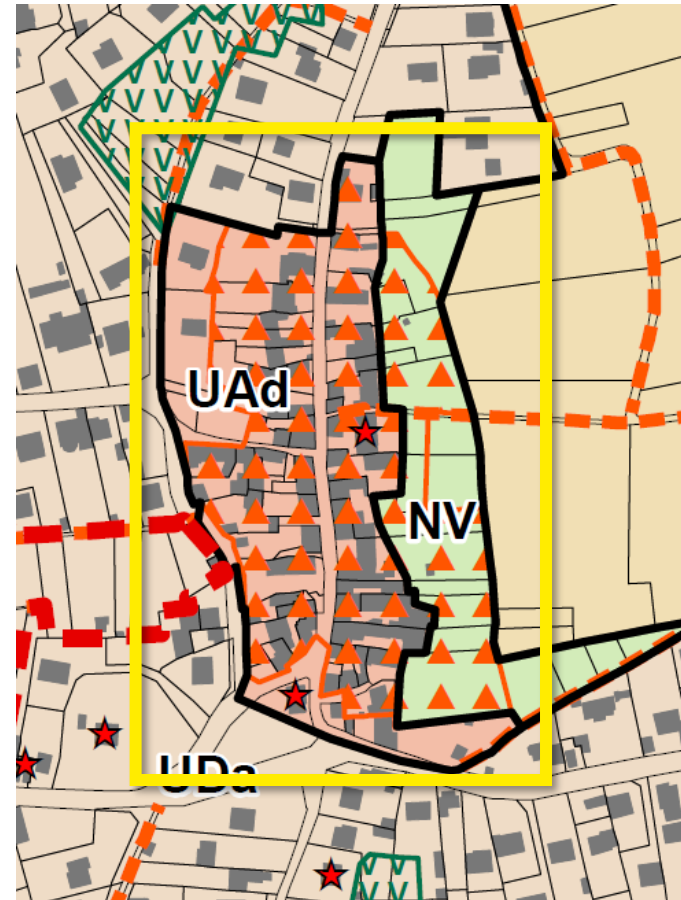
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	<p>Matériaux: les parties constituées de pierre sont à préserver.</p> <p>Décors: les volets bois originels, brique, encadrements de fenêtres, linteaux, sont à préserver.</p> <p>L'enduit du crépi est de teinte claire.</p>
----------------------------------	-------------------------	--



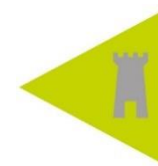
Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

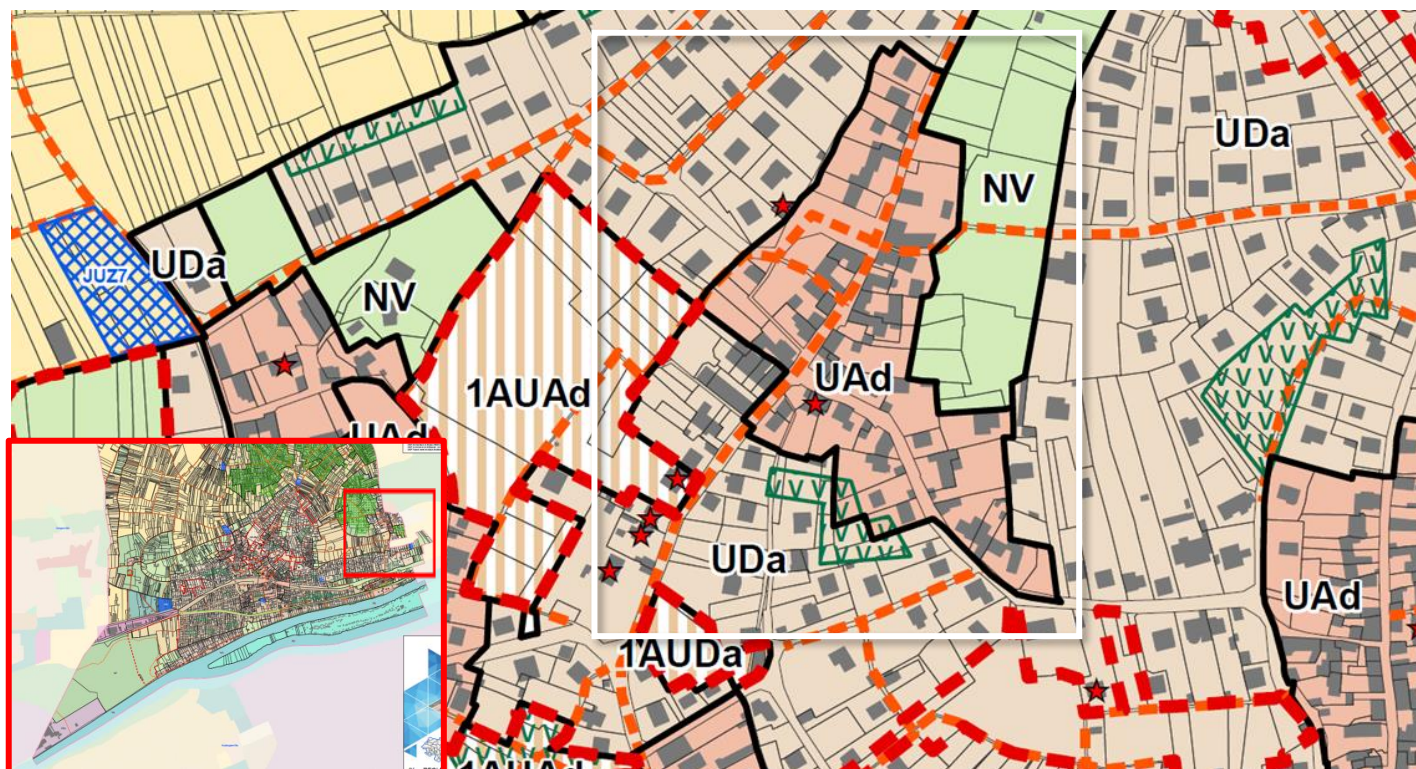


N°25-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE COHÉRENT PATRIMONIAL SUR LE SECTEUR ENTRE LES RUES BLANCHE PIERRE ET DU MARAIS



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Juziers
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Contenu de la modification

Le secteur entre les rues Blanche Pierre et du marais se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. La qualité de ce secteur justifie son identification en tant **qu'ensemble cohérent patrimonial** : il participe à la qualité urbaine et architecturale de la commune. La modification **crée un ensemble cohérent patrimonial (ECP)** pour ce secteur afin de mieux le préserver.

L'objectif de la démarche patrimoniale est de permettre une évolution du bâti dans le respect de son environnement urbain et non de figer la construction, dans un objectif de valorisation du patrimoine. Il s'agit essentiellement de préserver la composition urbaine de ces ensembles de constructions. Le maintien du gabarit, de l'implantation, du volume et de l'aspect général des constructions, garantit de conserver la cohérence de l'organisation urbaine de ces ensembles. Cette préservation ne fait pas obstacle à l'évolution du bâti, voire même à une démolition/reconstruction, dans le respect des prescriptions figurant dans la fiche d'identification de chacun de ces ensembles (partie 3 du règlement). 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. Toutefois, lorsque des prescriptions figurent dans les fiches ECP au titre des dispositions particulières, ces dernières complètent ou se substituent aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée. De même, comme l'indique la partie 4.2.1.2 de la partie 1 du règlement, des édifices patrimoine urbain et rural (EPUR) peuvent être identifiés dans un ensemble cohérent. L'objectif est de leur appliquer les dispositions générales des EPUR en complémentarité.

Nota bene : la modification identifie également deux ensembles bâtis, l'un rue du Marais (se reporter à la fiche N°16-JUZ) et l'autre rue Blanche Pierre (se reporter à la fiche N°17-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327 ECP_001

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327 ECP_001

PLU
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Juziers

Fiche de protection : Rue Blanche Pierre / Rue du Marais

Ensemble Cohérent Patrimonial : 78327_ECP_001

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : Constructions implantées en limite de la voie et sur une limite séparative. Gabarit : R+1
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade Composition : Travées régulières et irrégulières Matériaux : Moellon calcaire / Enduit
	Traitement de la toiture Forme : 2 pans Matériaux : Tuile et ardoise
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : Présence Clôtures : Non renseigné

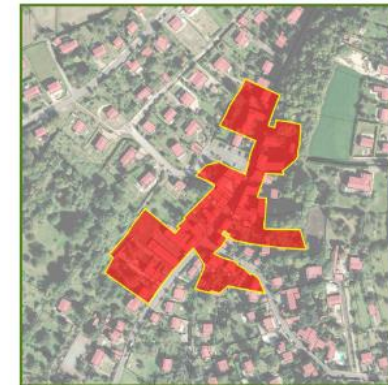




OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver les bâtiments composant autrefois le hameau appelé « Le Marais ». L'aspect pierre et le caractère ancien de cet ensemble sont en rupture avec les constructions plus récentes de la ville, élément qu'il convient de ne pas dénaturer.

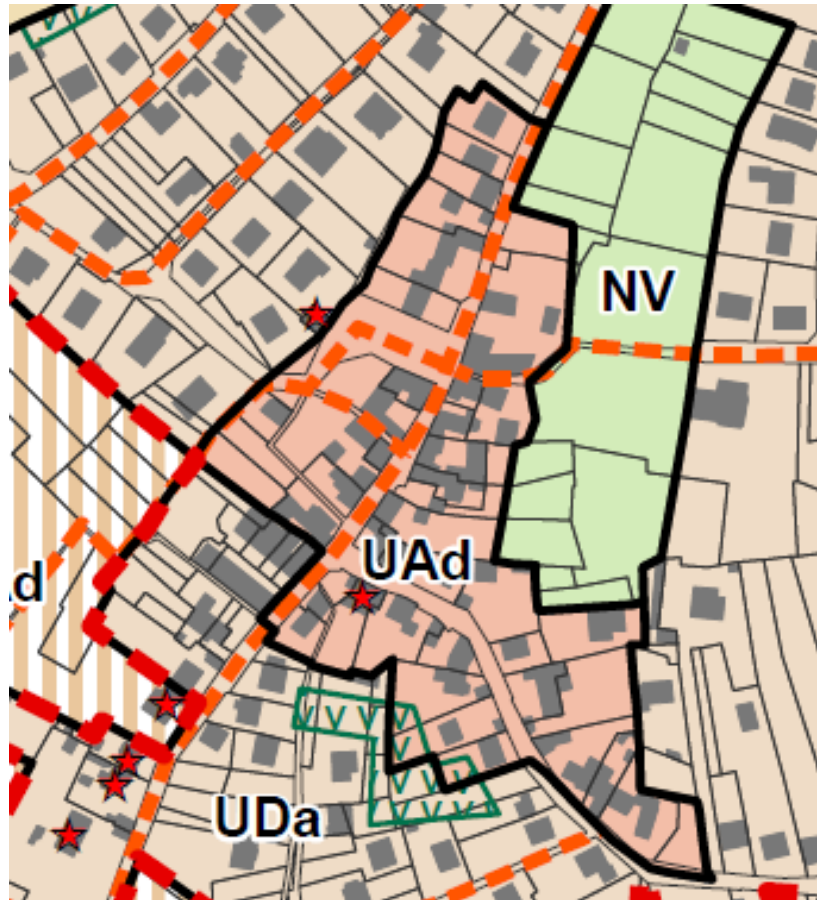




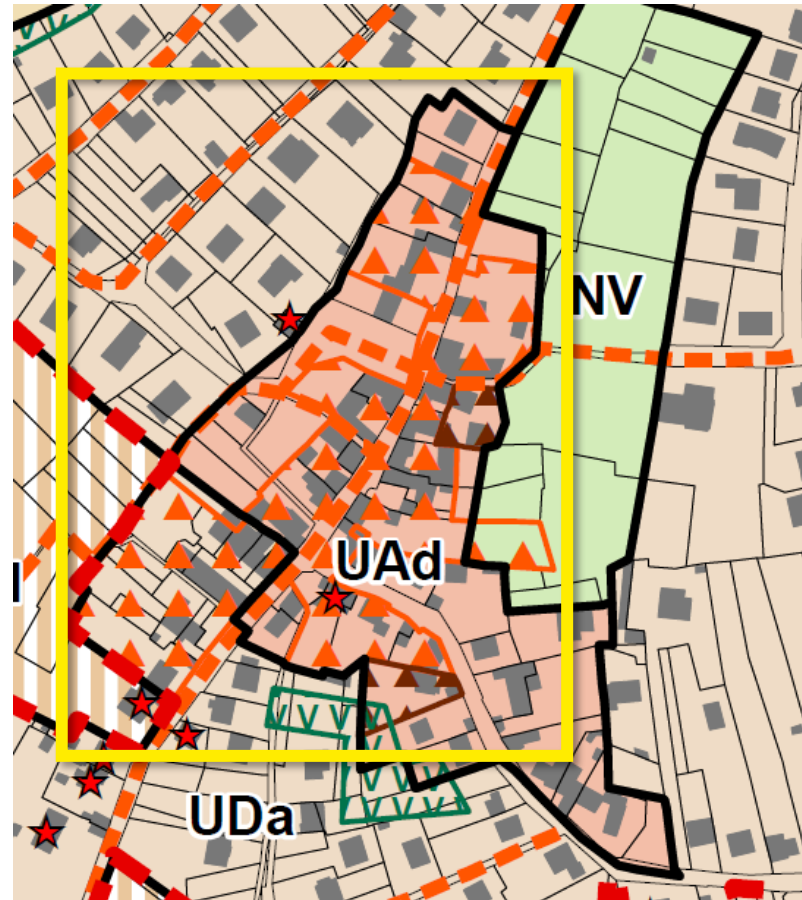
DISPOSITIONS PARTICULIERES

Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	<p>Matériaux: les parties constituées de pierre sont à préserver.</p> <p>Décor: les volets bois originaux, brique, encadrements de fenêtres, linteaux, sont à préserver.</p> <p>L'enduit du crépi est de teinte claire.</p>
----------------------------------	-------------------------	---

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

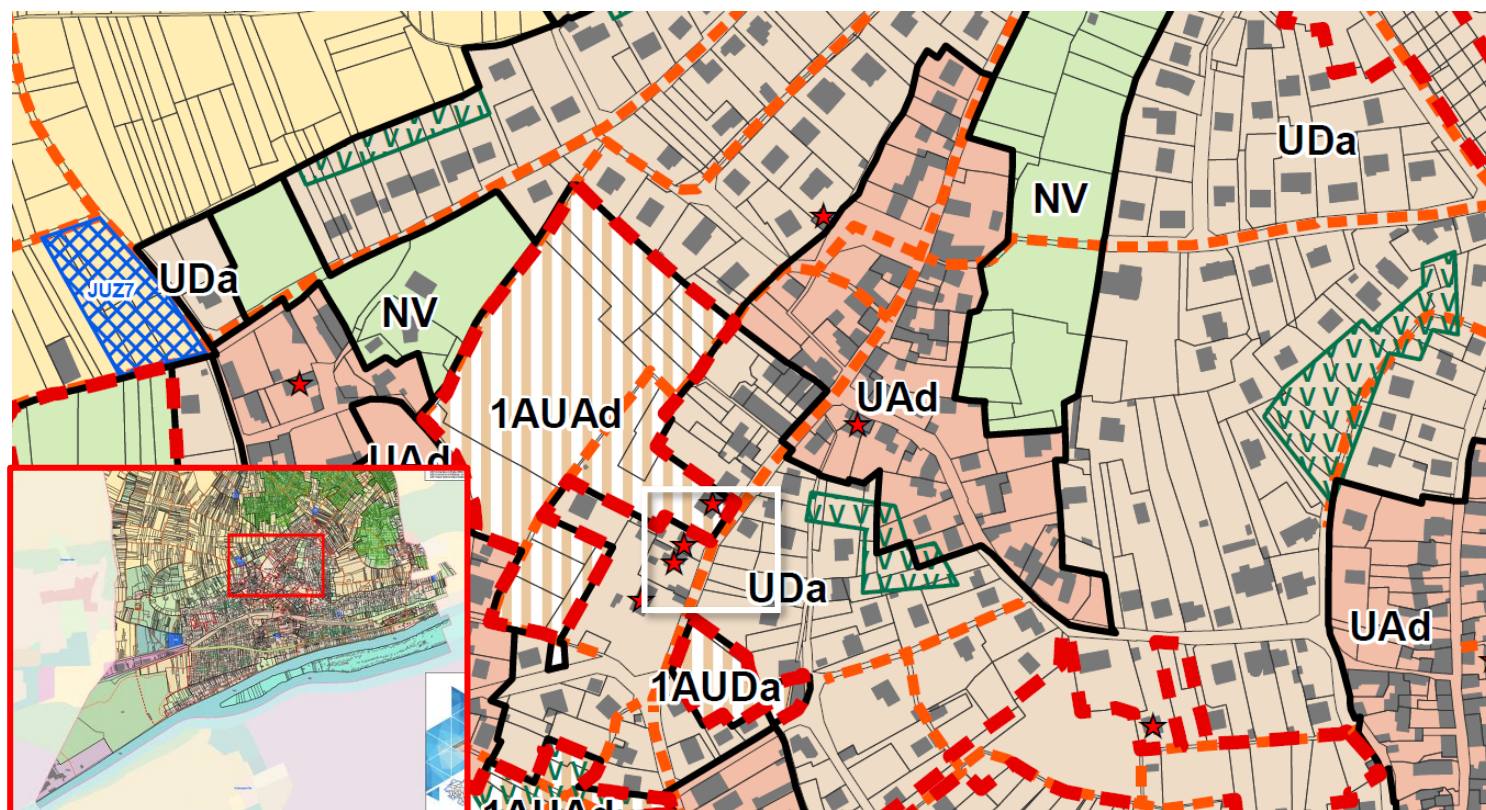


N°26-JUZ – COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 11 RUE DU MARAIS



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

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

La construction de type « villa » sise 11 rue du Marais est identifiée au titre de la démarche patrimoniale du PLUi (fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_056). Le verger présent sur la parcelle, et caractéristique de celle-ci, n'est pas mentionné dans la fiche de protection patrimoniale : **la modification complète la fiche 78327_PAT_0536 pour une meilleure prise en compte des caractéristiques de la construction existante.**

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

Les compléments apportés portent des incidences positives en renforçant la connaissance des éléments qui font patrimoine et ainsi leur préservation.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT_056

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Juziers



Edifice patrimoine urbain et rural
78327_PAT_056

Nom : Villa

Typologie : Villa
11 RUE DU MARAIS

Etat : Moyen

PROTECTION :
Remarquable

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

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT_056

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Juziers


Edifice patrimoine urbain et rural
78327_PAT_056

Nom : Villa

Typologie : Villa
11 RUE DU MARAIS

Etat : Moyen

PROTECTION :
Remarquable

Genèse	Bâti à la fin du XIX ^{ème} siècle et remaniée (dans le style en vogue) dans les années 1920. Ce bâti s'accompagne d'un espace paysager remarquable composé d'un verger et d'espace boisé offrant des arbres remarquables dont un frêne vieux de 90 ans. Une faune sauvage est présente sur le domaine : oiseaux (chouettes, pics épeiches, geais), mustélidés (martres, blaireaux...) et chevreuils.		
Période de construction	Fin XIX ^{ème} siècle 1922	Intérêt	Historique : Oui Architectural : Oui Paysager : Oui

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur une limite (1 côté)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuile mécanique
Dispositions particulières	<i>arc, clef, persiennes bois, porte vitrée, petits bois</i>	
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

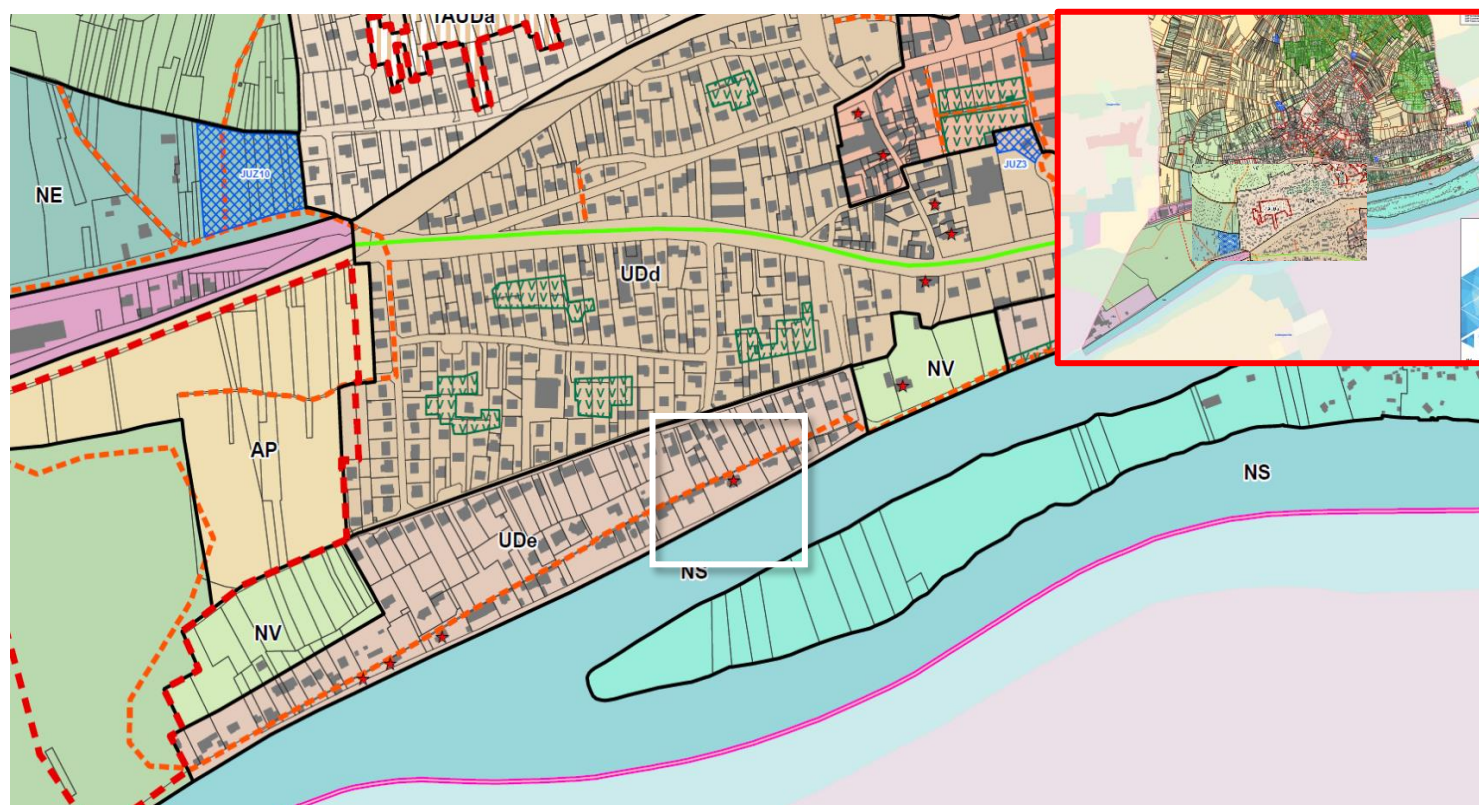
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur une limite (1 côté)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières
		Matériaux : Composé
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuile mécanique
Dispositions particulières	<i>Arc, clef, persiennes bois, porte vitrée, petit bois, façade composée de pierres, pierre meulière, brique et enduit, faitière à fleurons.</i>	
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : parc et jardin, boisement <i>Arbre intéressant</i>	

N°27-JUZ – COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 14 QUAI LEON CHAUSSON



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

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

La **construction de type « villa » sise 14 quai Léon Chausson** est identifiée au titre de la démarche patrimoniale du PLUi (fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_053). Le hêtre présent sur la parcelle, et caractéristique de celle-ci, n'est pas mentionné dans la fiche de protection patrimoniale : **la modification complète la fiche 78327_PAT_053 pour une meilleure prise en compte des caractéristiques de la construction existante.**

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

Les compléments apportés portent des incidences positives en renforçant la connaissance des éléments qui font patrimoine et ainsi leur préservation.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT_053



Juziers

Edifice patrimoine urbain et rural

78327_PAT_053

Nom : Villa

Typologie : Villa

14 QUAI LEON CHAUSSON



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

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

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327 PAT_053



Juziers

Edifice patrimoine urbain et rural

78327_PAT_053

Nom : Villa

Typologie : Villa

14 QUAI LEON CHAUSSON



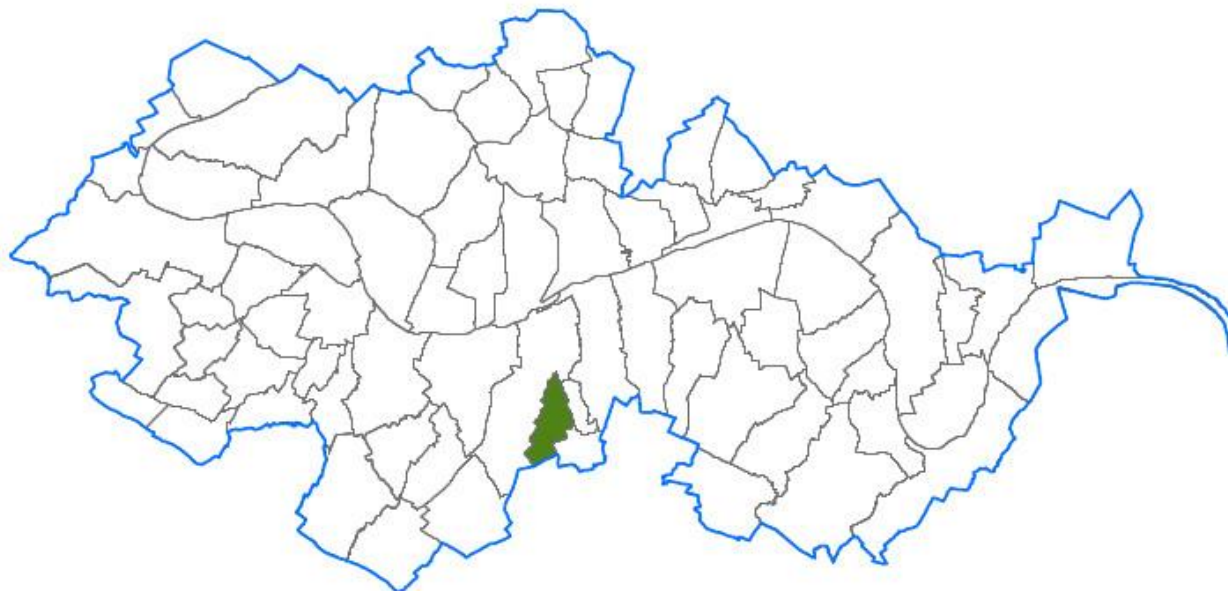
Etat : Bon et transformé **PROTECTION : Remarquable**

Genèse	Située en bords de Seine, cette villa présente un espace paysager riche d'un hêtre remarquable dont l'âge est estimé à environ 120 ans.		
Période de construction	1900	Intérêt	Historique : Oui Architectural : Oui Paysager : Oui

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Mur	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuile mécanique
Dispositions particulières	<i>chainage d'angle, verrière, toiture terrasse</i>	
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuile mécanique
Dispositions particulières	Chainage d'angle, verrière, toiture terrasse	
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Arbre intéressant	

La Falaise



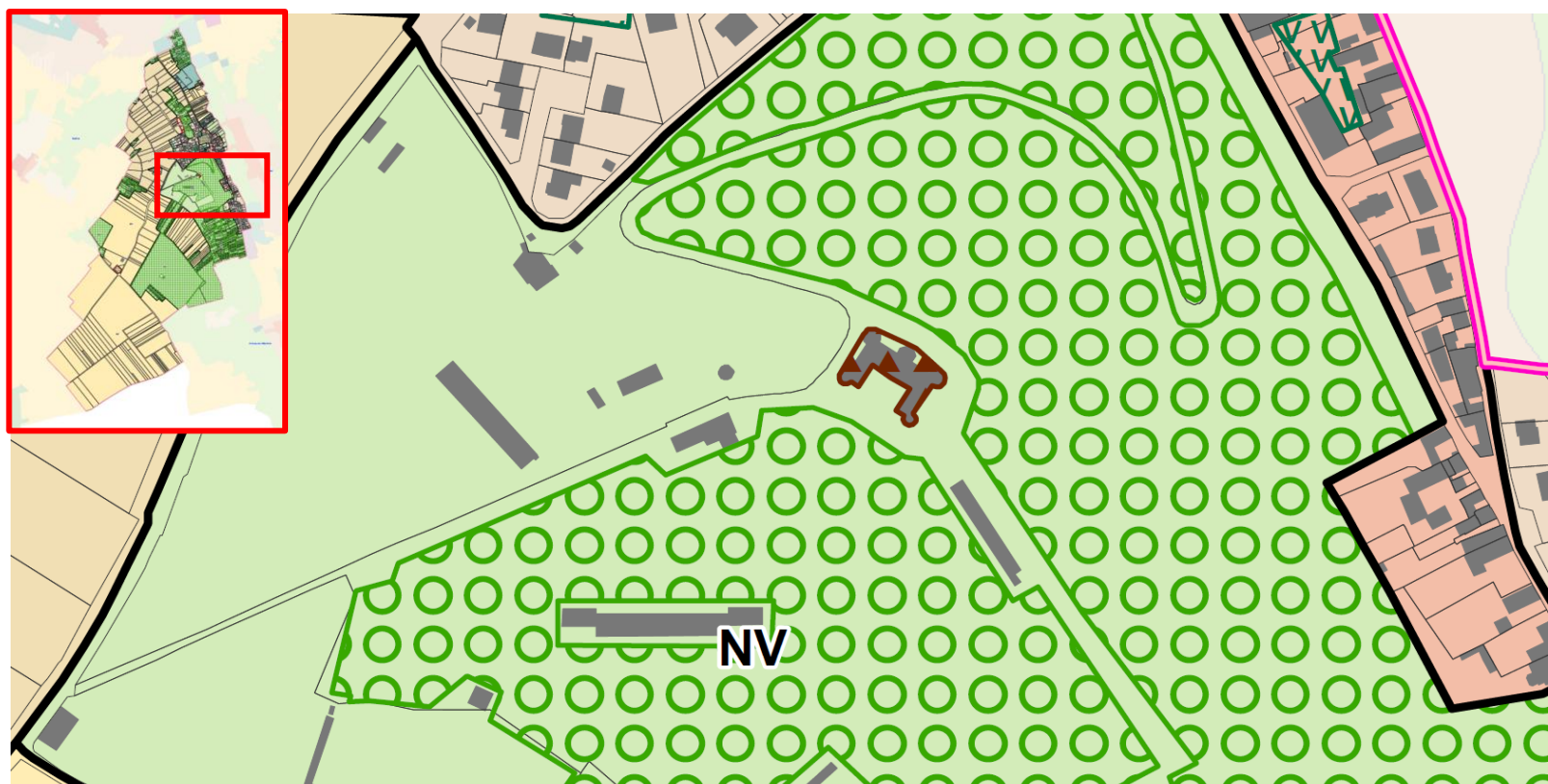
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-LFA – AJOUT D’UN CHANGEMENT DE DESTINATION SUR LE CHÂTEAU DE LA FALAISE ET SES DÉPENDANCES



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

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de La Falaise

Contenu de la modification

Le **château de La Falaise et ses dépendances**, identifiés au cadastre sur la parcelle AB 002, ne sont plus habités. Dans une optique de **préservation et de valorisation du patrimoine**, la modification identifie le château et ses dépendances parmi les **bâtiments pouvant changer de destination**. La modification du PLUi permet un changement de destination sur l'ensemble des constructions, le château et ses dépendances. Cette modification n'a pas pour objet d'augmenter la constructibilité en zone NV : le règlement de la zone concernant la gestion des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi et leurs extensions limitées s'applique.

Il est rappelé que les changements de destination sont admis en zone naturelle sous conditions, définies dans le règlement de la zone NV. De plus, le changement de destination ne dispense pas au stade du permis de construire d'être soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

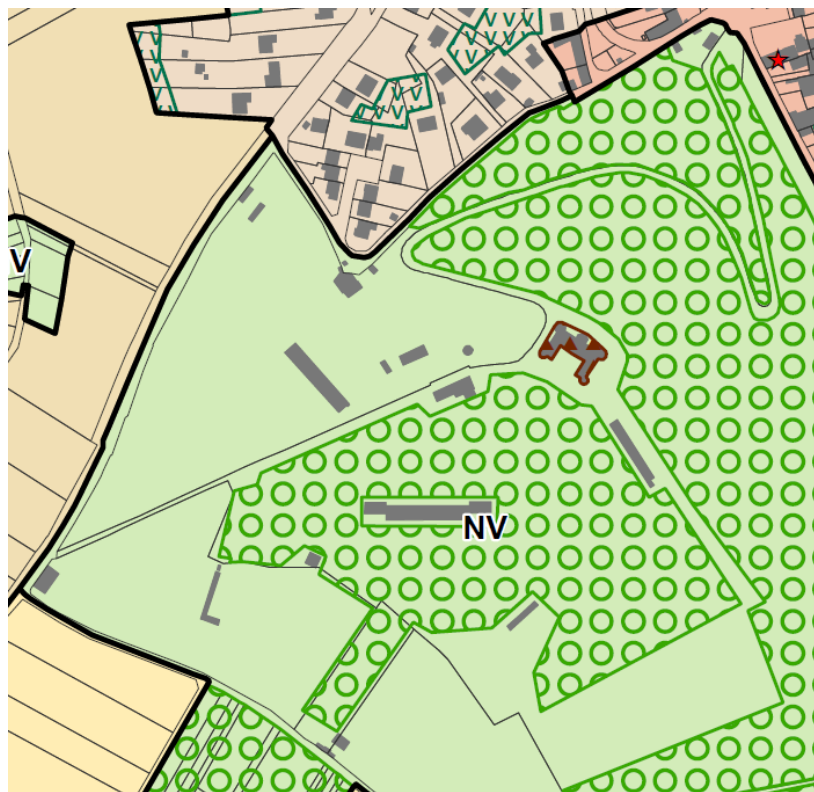
Synthèse des incidences sur l'environnement

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 un patrimoine dégradé et à mobiliser des constructions existantes, portant ainsi des incidences plutôt positives.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

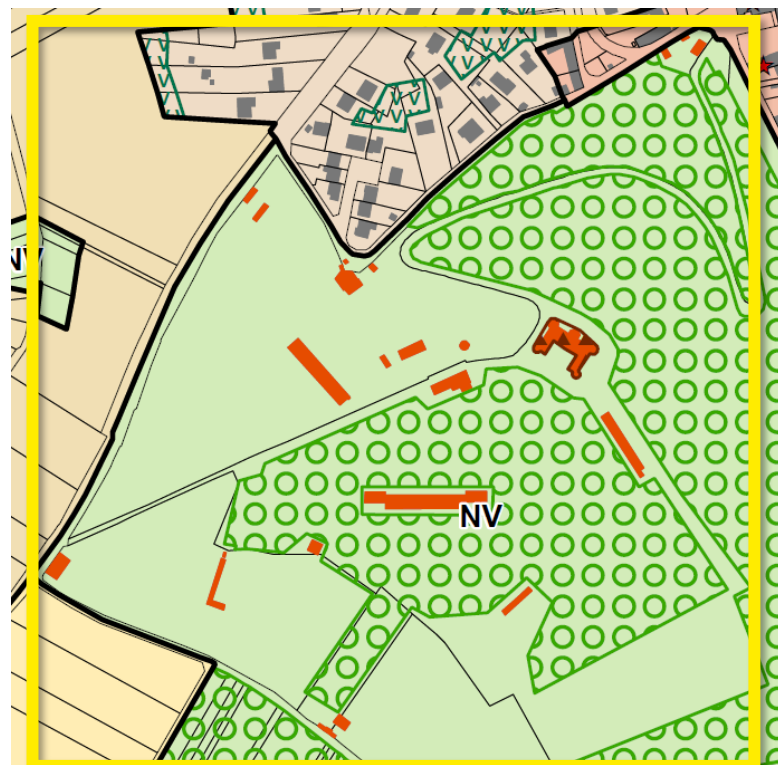
AVANT

Plan de zonage de la commune

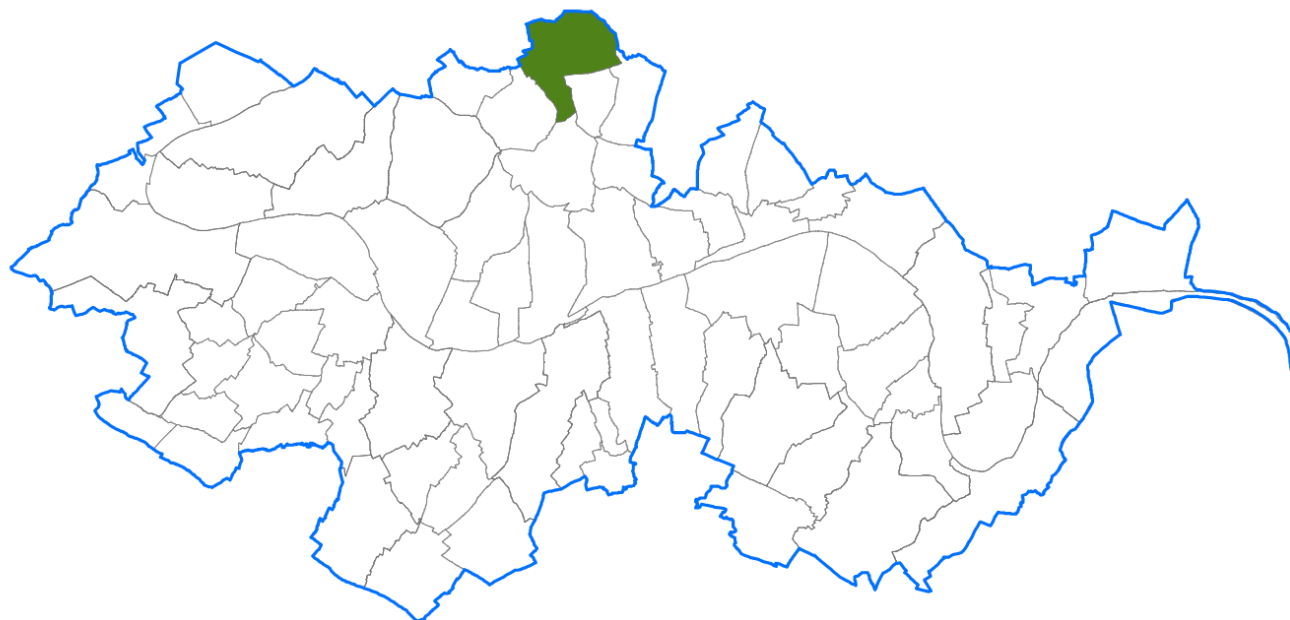


APRÈS

Plan de zonage de la commune



Lainville-en-Vexin



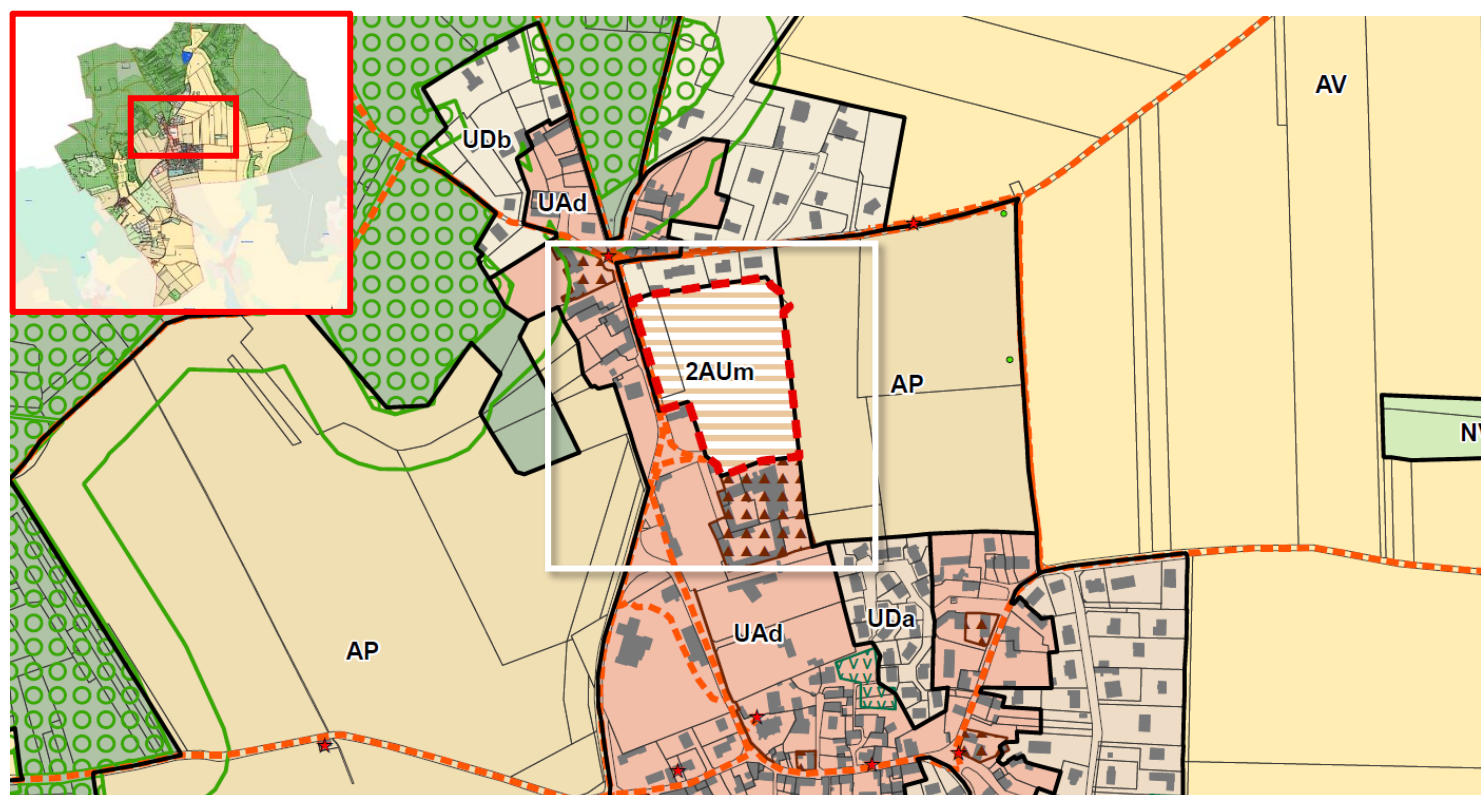
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-LAI – SUPPRESSION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CRUSSOL »



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Lainville-en-Vexin
- ▶ **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 de Lainville-en-Vexin

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Crussol » vise la réalisation d'une opération d'ensemble répondant aux principes d'aménagement d'un écoquartier. Elle porte sur une zone 2AUm, d'urbanisation à long terme. Le contexte communal a évolué et le projet d'OAP n'est plus en cohérence avec le projet souhaité. **Dans l'attente des études complémentaires pour confirmer ses objectifs et son contenu, l'OAP est supprimée.** Le zonage 2AUm est conservé dans l'attente des perspectives et des conclusions des études sur le devenir de la zone. Il s'agit donc de modifier le plan de zonage de la commune de Lainville-en-Vexin en **supprimant l'OAP « Crussol »**. Au-delà de la modification du plan de zonage, la partie 3 sur les OAP de secteurs à échelle communale est également modifiée afin de prendre en compte la suppression de cette OAP.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La suppression de l'OAP, sur une zone classée en 2AU, n'aura pas d'incidence sur l'environnement. Une évolution du document d'urbanisme sera nécessaire pour ouvrir la zone à l'urbanisation et une nouvelle OAP devra être réalisée en parallèle de ce classement, avec une évaluation des incidences environnementales.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale – Repérage des secteurs d'OAP

COMMUNE DE LAINVILLE-EN-VEXIN

OAP - Secteur « Crussol »

Présentation du secteur

Localisation :

Le secteur s'étend sur une superficie d'environ 1,7 hectare au nord du centre du bourg.

Objectif :

Urbaniser le terrain via une opération d'ensemble répondant aux principes d'aménagement d'un écoquartier



Les orientations

Destination générale et programmation

- Création de terrains de tailles différenciées pour les maisons individuelles afin de répondre à la diversité des besoins.

Composition et morphologie urbaine

- Deux typologies différentes constituent le cadre bâti poursuivi :
 - Des maisons individuelles dans la partie est du secteur ;
 - Des petites maisons groupées dans la partie ouest du secteur.

Organisation viaire et déplacements

- Création d'un accès unique depuis la Rue du Vexin.

Qualité paysagère et environnementale

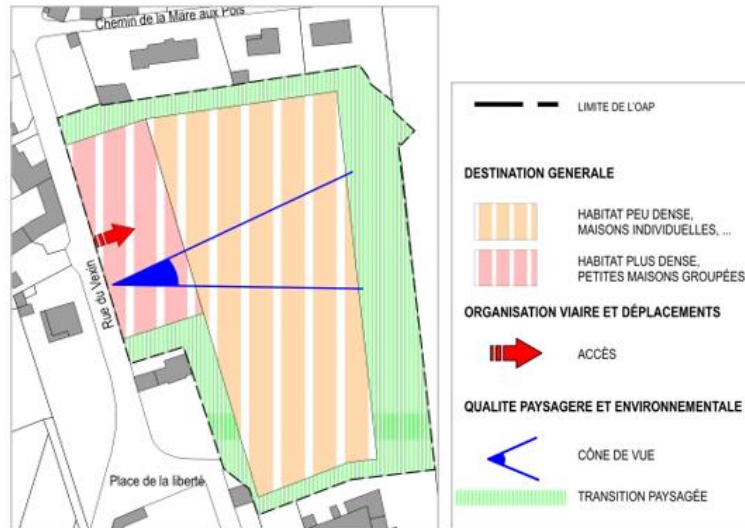
- Préserver la vue sur les terres agricoles à l'est ;
- Paysager la transition entre le futur espace bâti et l'espace agricole à l'est ;
- Aménagement paysager à réaliser en transition avec les constructions existantes au nord et au sud ;
- Exploiter au maximum les possibilités d'utilisation des énergies renouvelables, en particulier la géothermie ;
- Intégrer des dispositifs de rétention des eaux pluviales (noues, bassins de rétention), en complément de l'aménagement de dispositifs particuliers à chaque lot, limitant au maximum le rejet des eaux pluviales et permettant leur réutilisation domestique

APRÈS

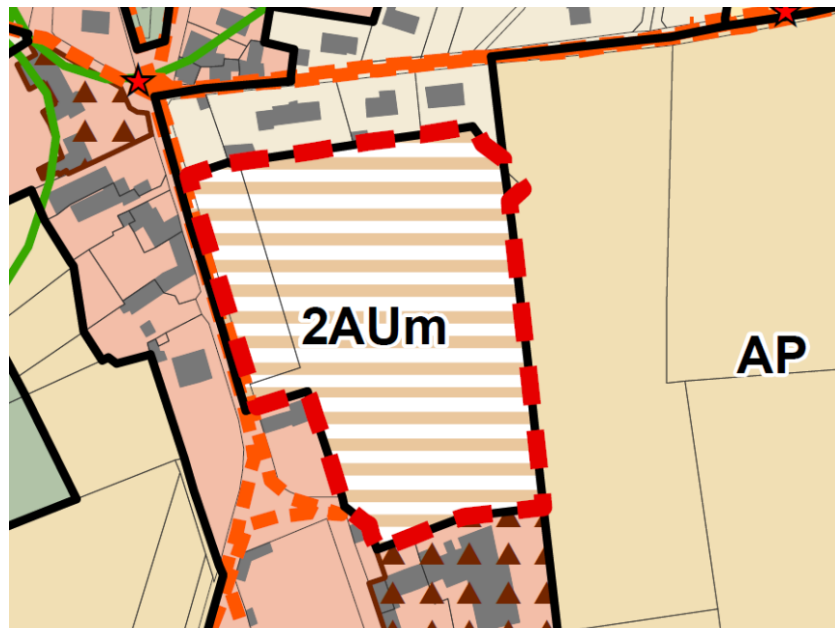
OAP de secteur à échelle communale – Repérage des secteurs d'OAP

SUPPRESSION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CRUSSOL »

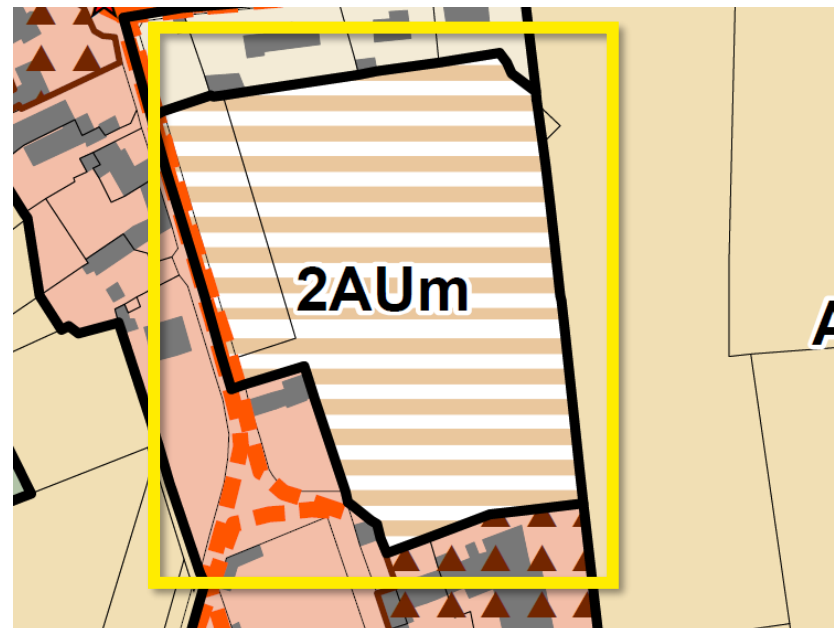
Schéma d'aménagement -OAP - Secteur « Crussol »



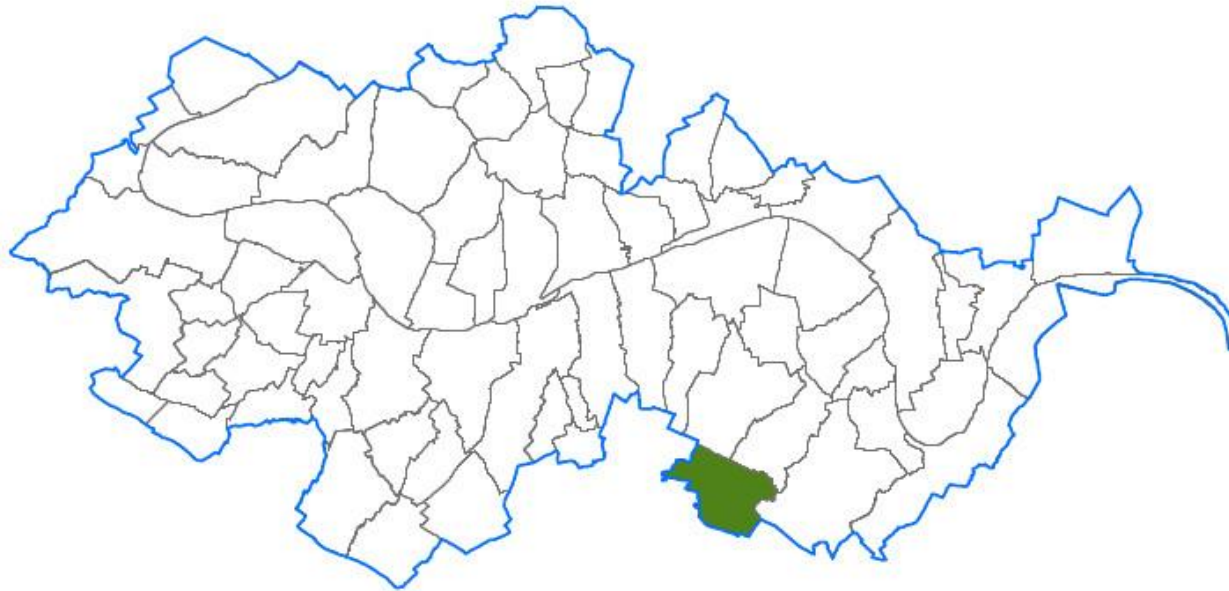
Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune



Les Alluets-le-Roi



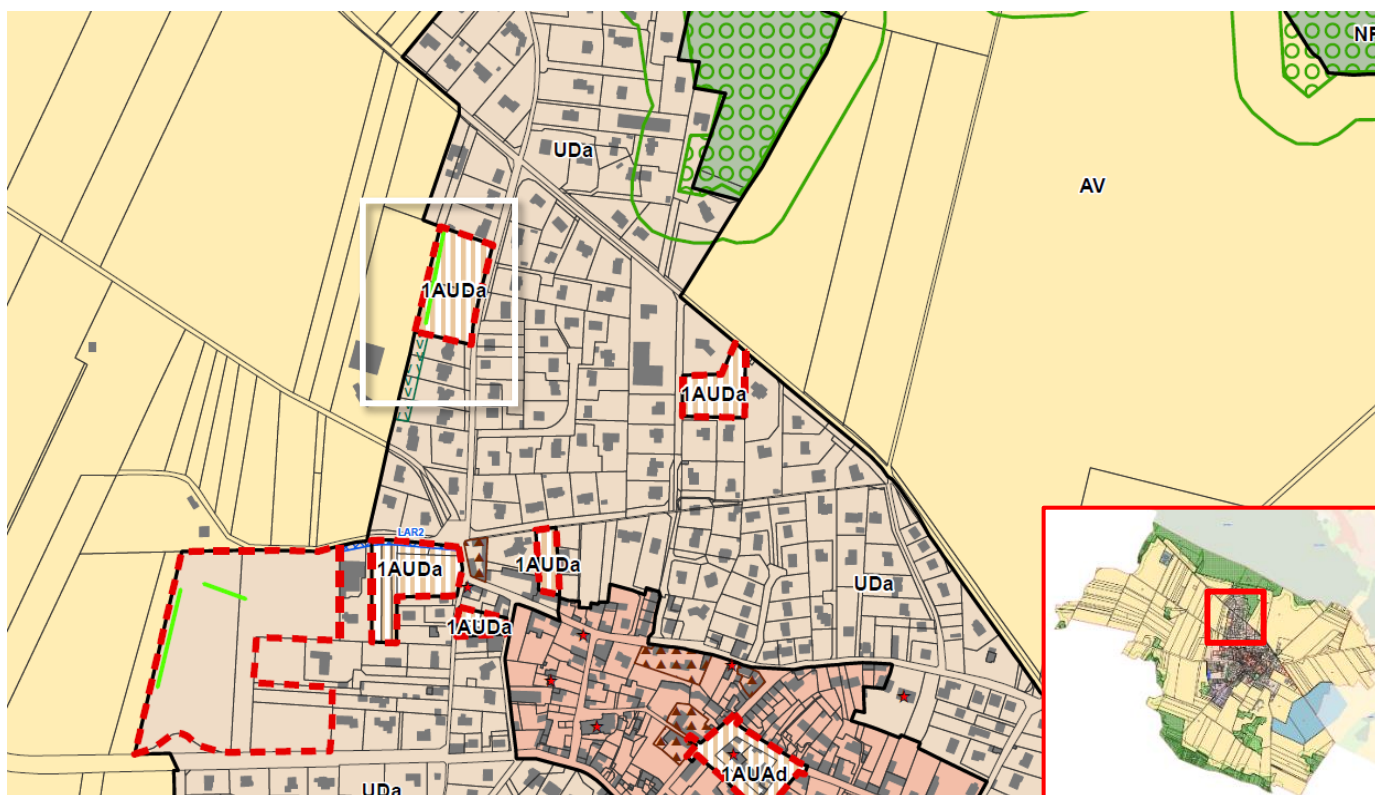
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.



N°1-LAR – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « ROUTE D'ECQUEVILLY »

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

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune des Alluets-le-Roi

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Route d'Ecquevilly » a pour objectif d'intégrer harmonieusement l'urbanisation du secteur avec les tissus urbains existants tout en limitant l'impact des constructions nouvelles depuis le grand paysage. Elle est classée en 1AUDa au PLUi approuvé. Le programme prévoit aujourd'hui 10 à 12 logements. **Toutefois, au regard de la densification importante de l'urbanisation sur le territoire communal et dans une optique d'intégration harmonieuse au regard de la densité et de la volumétrie des constructions aux alentours, le nombre de logements et leur hauteur doivent être réduits.** La modification vient faire évoluer le texte de l'OAP en ce sens. Enfin, il est précisé que cette OAP est réalisée sur le long 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 apportée à l'OAP porte des incidences positives visant la recherche d'une meilleure intégration du projet dans un environnement urbain déjà constitué et relativement dense.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Route d'Ecquevilly »

Destination générale et programmation

- Programme de logement avec au minimum de 10 à 12 logements ;
- Création d'un espace public central à dominante végétale permettant un usage de jeu.

Composition et morphologie urbaine

- Maison accolées ou isolées avec une implantation en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des nouvelles voies (cf. schéma).

APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Route d'Ecquevilly »

Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

- Programme de logement avec au minimum de ~~10~~ à ~~12~~ **8** logements ;
- Création d'un espace public central à dominante végétale permettant un usage de jeu.

Composition et morphologie urbaine

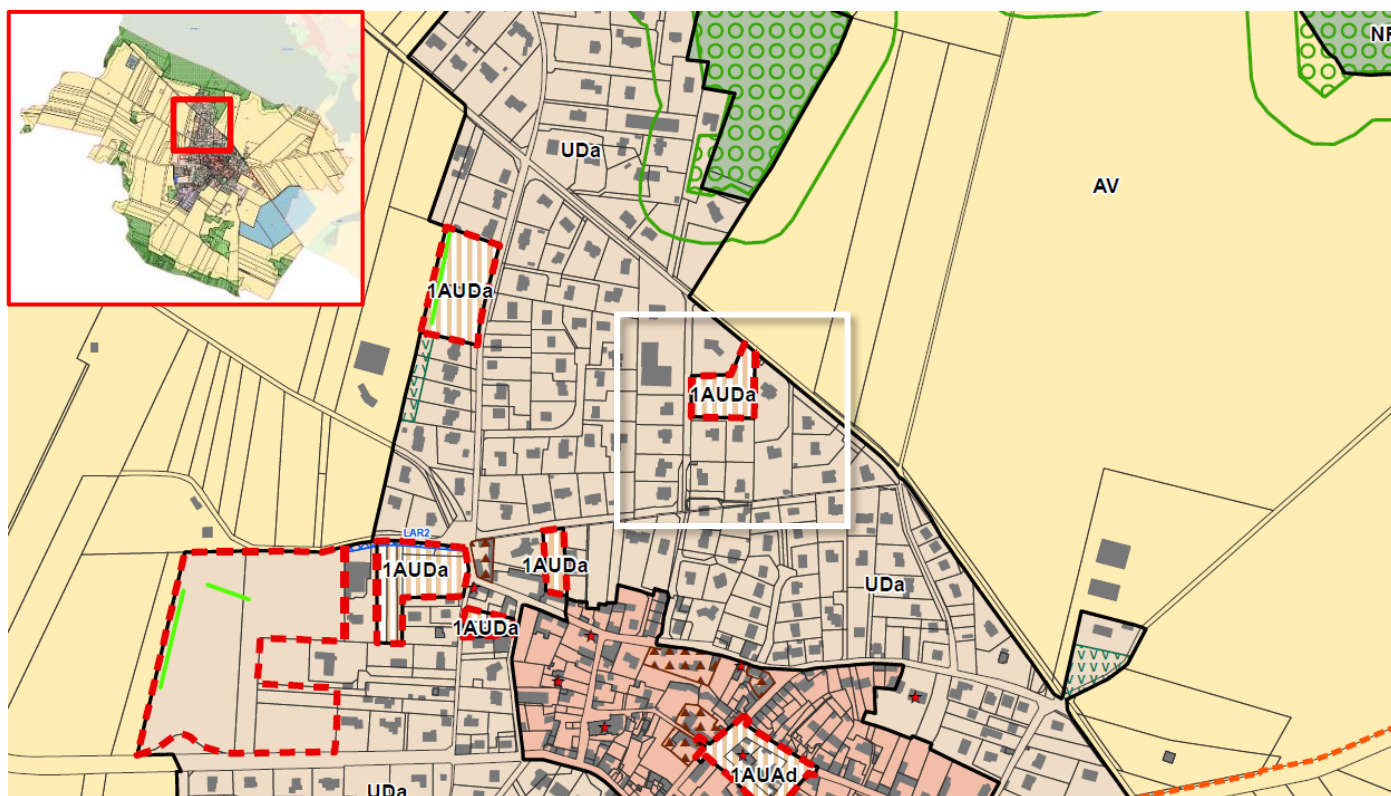
- Maison accolées ou isolées avec une implantation en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des nouvelles voies (cf. schéma).
- **Les constructions nouvelles privilégieront un gabarit moyen en R+1+C.**

N°2-LAR – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « ROUTE ROYALE – RUE DE LA FERME »



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Les Alluets-le-Roi
- ▶ **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 « **Route royale – Rue de la ferme** » a pour objectif **d'organiser le tissu urbain existant et assurer une gestion économe de l'espace grâce à une densité optimum des constructions**. Elle est classée en 1AUDa au PLUi approuvé.

Toujours dans la réponse à cet objet, le projet de la commune a évolué. Il convient donc de modifier cette OAP afin de répondre aux ambitions de la commune. En effet, la commune a connu un développement démographique très important associé à une forte densification urbaine. Une **urbanisation plus modérée est désormais prévue par la commune afin de ne pas saturer ses infrastructures**.

Le schéma doit d'abord être corrigé pour **faire apparaître la voie en impasse** du secteur, cette mention n'était pas faite dans le schéma précédent. De même, la densité des constructions est limitée à **15 logements à l'hectare en moyenne**. Enfin, afin de garantir une intégration harmonieuse dans le paysage des nouvelles constructions, **une hauteur moyenne en R+1+C est ajoutée**.

La modification fait évoluer le texte et le schéma de l'OAP dans ce sens. De plus, la modification précise que cette OAP a vocation à être réalisée sur le long 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

Bien que la modification entraîne la diminution du nombre de logements à créer, elle porte des incidences plutôt positives visant à mieux insérer le projet urbain dans un environnement pavillonnaire peu dense, ce qui valorisera à terme le secteur et facilitera l'insertion du projet.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Route royale – Rue de la ferme »

Destination générale et programmation

- Au moins une dizaine de logements ;
- Logements intermédiaires et/ou maisons individuelles.

Composition et morphologie urbaine

- À l'ouest : implantation des constructions soit à l'alignement soit en recul de 3,00 m au minimum ;
- Le long de la Route Royale : implantation à l'alignement et organisation du front bâti en continu.

APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Route royale – Rue de la ferme »

Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

- ~~— Au moins une dizaine de logements ;~~ **Une densité moyenne de 15 logements à l'hectare sera prévue**
- Logements intermédiaires et/ou maisons individuelles.

Composition et morphologie urbaine

- À l'ouest : implantation des constructions soit à l'alignement soit en recul de 3,00 m au minimum ;
- Le long de la Route Royale : implantation à l'alignement et organisation du front bâti en continu.
- **Les constructions nouvelles privilégieront un gabarit moyen en R+1+C.**

Schéma de l'OAP

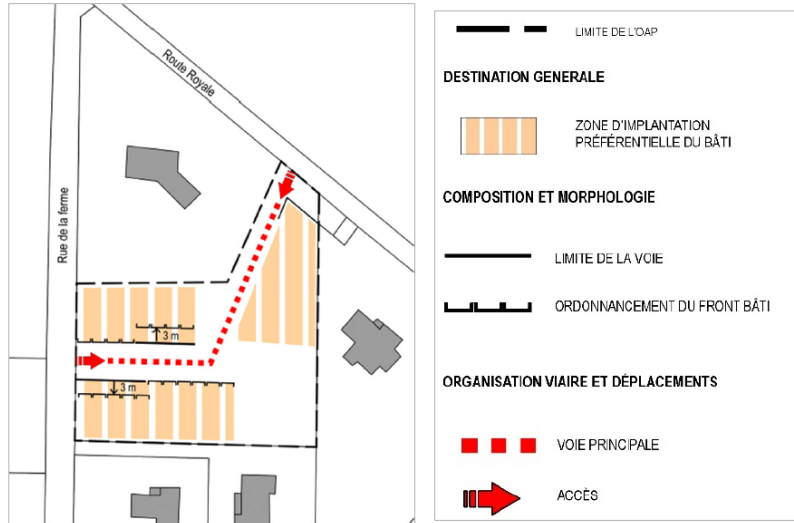
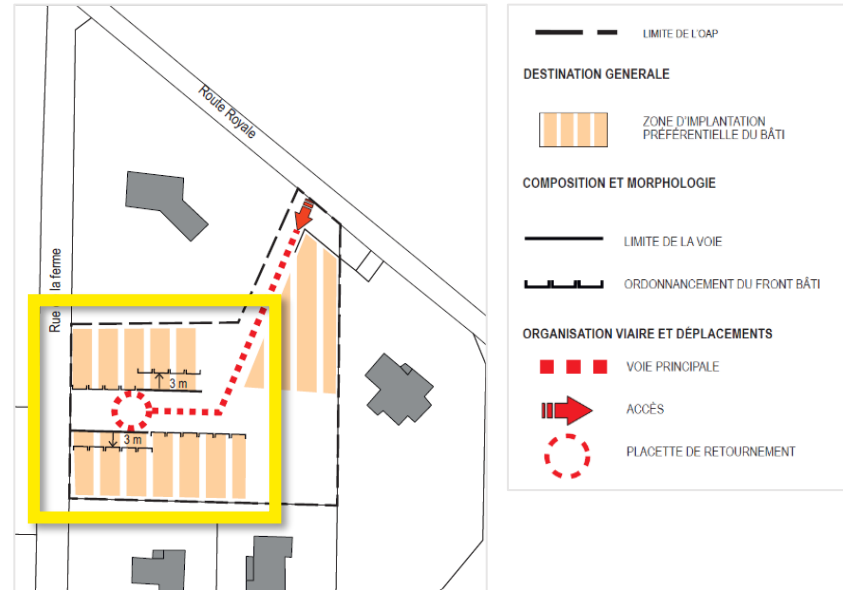


Schéma de l'OAP

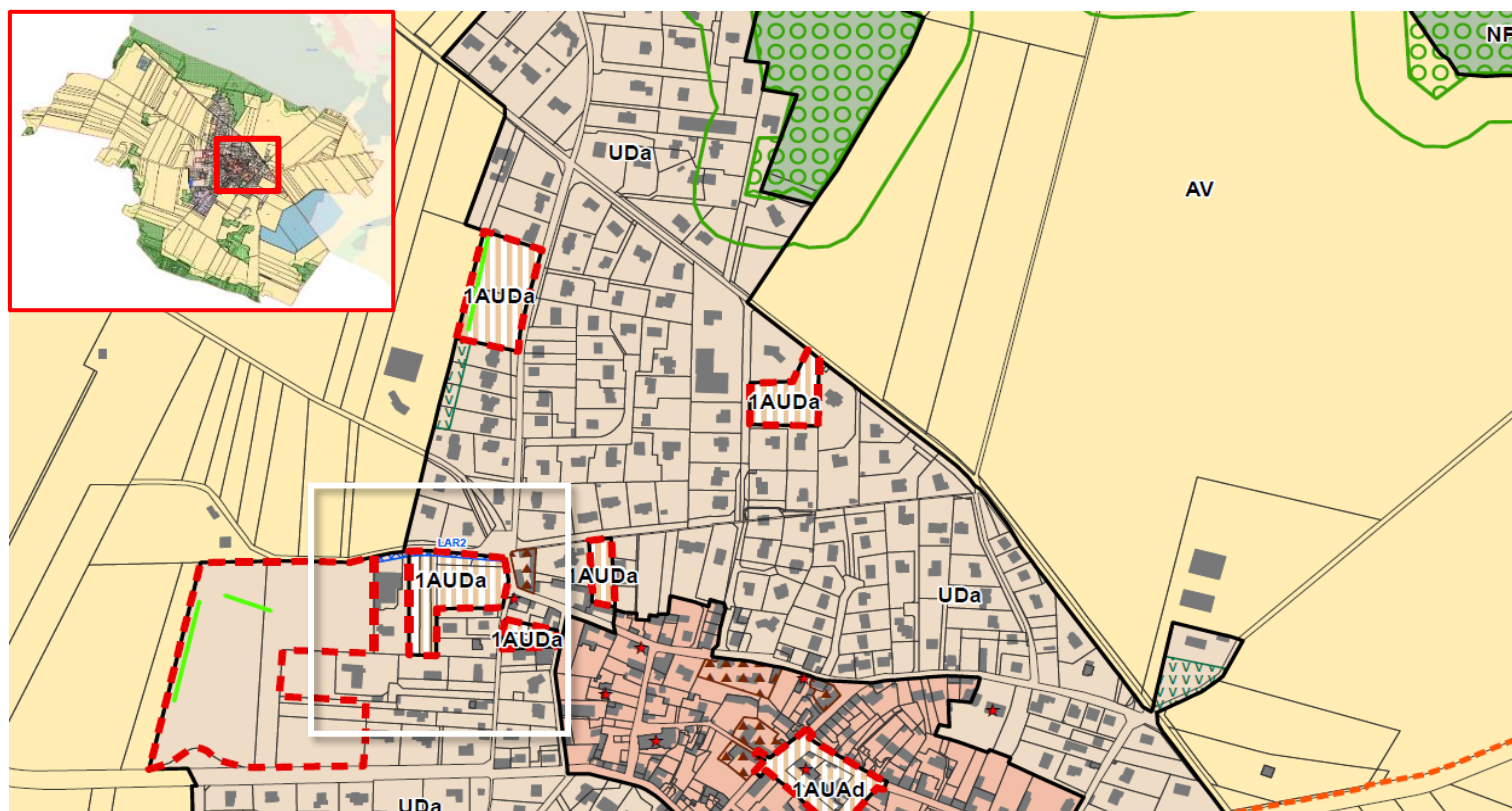


N°3-LAR – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « RUE DE LA PROCESSION – CHEMIN DE LA VIEILLE RUE »



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

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune des Alluets-le-Roi

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Rue de la procession – Chemin de la vieille rue » a pour objectif d'assurer une gestion économe de l'espace et favoriser la diversité du parc résidentiel pour tendre vers un meilleur équilibre du parc. Elle est classée en 1AUDa au PLUi approuvé.

Au regard de la densification importante de l'urbanisation sur le territoire communal et dans une optique d'intégration harmonieuse au regard de la densité et de la volumétrie des constructions aux alentours, le nombre de logements et leur hauteur sont réduits. Un alignement d'arbres est également ajouté pour protéger la biodiversité urbaine. Enfin, l'espace public est supprimé du schéma de l'OAP.

La modification fait évoluer le texte et le schéma de l'OAP dans ce sens. De même, la modification précise que cette OAP a vocation à être réalisée sur le long 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

Bien que la modification entraîne la diminution du nombre de logements à créer, elle porte des incidences plutôt positives visant à mieux insérer le projet urbain dans un environnement pavillonnaire peu dense, ce qui valorisera à terme le secteur et facilitera l'insertion du projet.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Rue de la procession – Chemin de la vieille rue »

Destination générale et programmation

- Programme résidentiel comprenant environ 23 logements ;
- Logements collectifs sur rue et maisons de ville ;
- Création d'un espace public d'au moins 350m² à l'angle de la route d'Ecquevilly et du chemin de la Vieille Rue.

Composition et morphologie urbaine

- Les constructions sur rue devront être implantées en ordre continu de leur front bâti ;
- Le recul par rapport à l'alignement doit être compris entre 5 mètres et 10 mètres ;
- Le sens principal des constructions doit être implanté perpendiculairement à la limite parcellaire ouest du secteur ;
- La hauteur totale des constructions peut atteindre R+2+C ou R+2+A.

APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Rue de la procession – Chemin de la vieille rue »

Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

- Programme résidentiel ~~comprenant environ 23 logements~~ **d'une densité moyenne de 18 logements à l'hectare** ;
- Logements collectifs sur rue et maisons de ville ;
- Création d'un espace public d'au moins 350m² à l'angle de la route d'Ecquevilly et du chemin de la Vieille Rue.

Composition et morphologie urbaine

- Les constructions sur rue devront être implantées en ordre continu de leur front bâti ;
- Le recul par rapport à l'alignement doit être compris entre 5 mètres et 10 mètres ;
- Le sens principal des constructions doit être implanté perpendiculairement à la limite parcellaire ouest du secteur ;
- La hauteur totale des constructions peut atteindre ~~R+2+C~~ **ou R+2+A R+1+C.**

Schéma de l'OAP

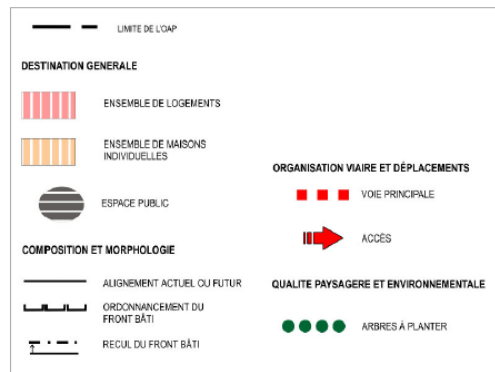
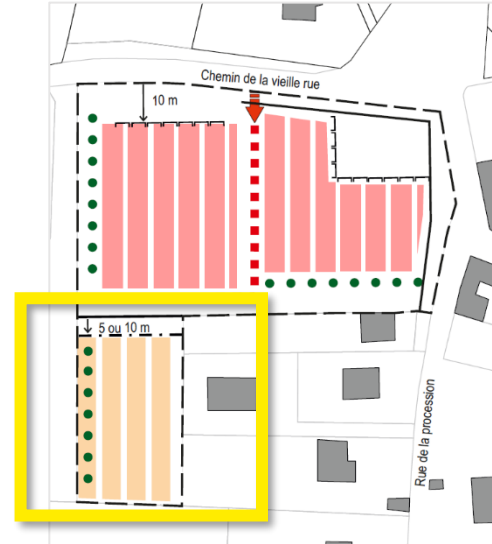


Schéma de l'OAP

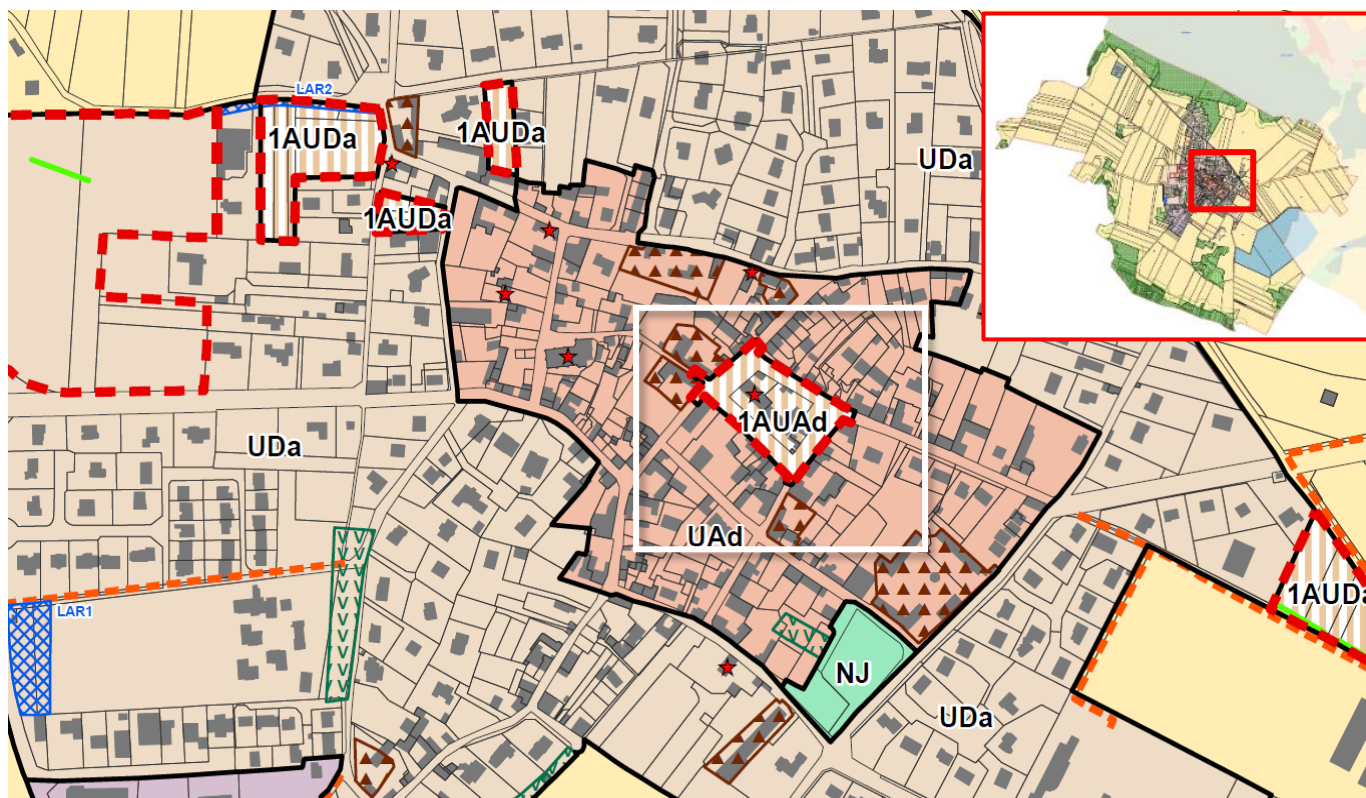


N°4-LAR – SUPPRESSION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CŒUR DE VILLAGE »



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Les Alluets-le-Roi
- ▶ **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 des Alluets-le-Roi

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Cœur de village » vise à préserver l'identité de l'actuelle mairie tout en renforçant ses usages de centralité. Cette OAP n'a **plus de raison d'être maintenue** dans le PLUi puisque le projet est achevé. Il s'agit donc de modifier le plan de zonage de la commune des Alluets-le-Roi en **supprimant l'OAP « Cœur de Village »**. Au-delà de la modification du plan de zonage, la partie 3 sur les OAP de secteurs à échelle communale est également modifiée afin de prendre en compte la suppression de cette OAP. **La zone étant urbanisée, le zonage bascule en UAd, en cohérence avec le zonage environnant.**

Nota bene : les OAP de secteurs à échelle communale « Rue du Parc » et « Rue de la procession – rue au loup » sont également supprimées (se reporter aux fiches N°5-LAR et 6-LAR).

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

S'agissant de la suppression d'une OAP réalisée, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

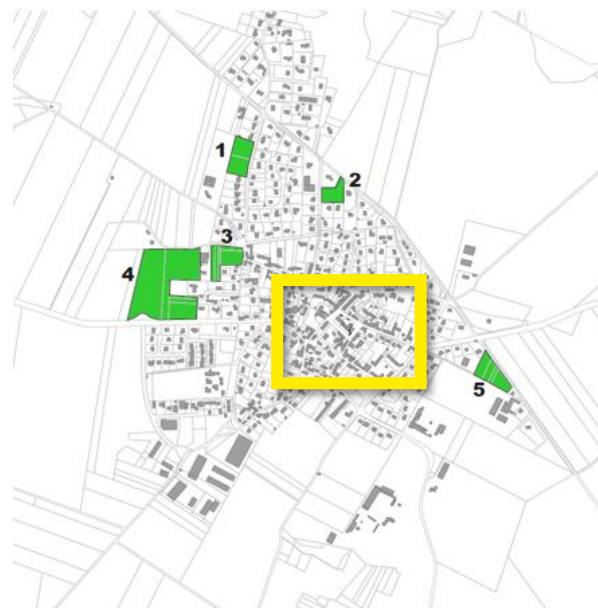
OAP de secteur à échelle communale – Repérage des secteurs d'OAP



- 1 - Secteur « Route d'Écquevilly »
- 2 - Secteur « Route royale - Rue de la Ferme »
- 3 - Secteur « Rue du Parc »
- 4 - Secteur « Rue de la Procession - Rue au Loup »
- 5 - Secteur « Rue de la Procession - Chemin de la Vieille Rue »
- 6 - Secteur « Du Maule D45 »
- 7 - Secteur « Cœur de Village »
- 8 - Secteur « Route Royale »

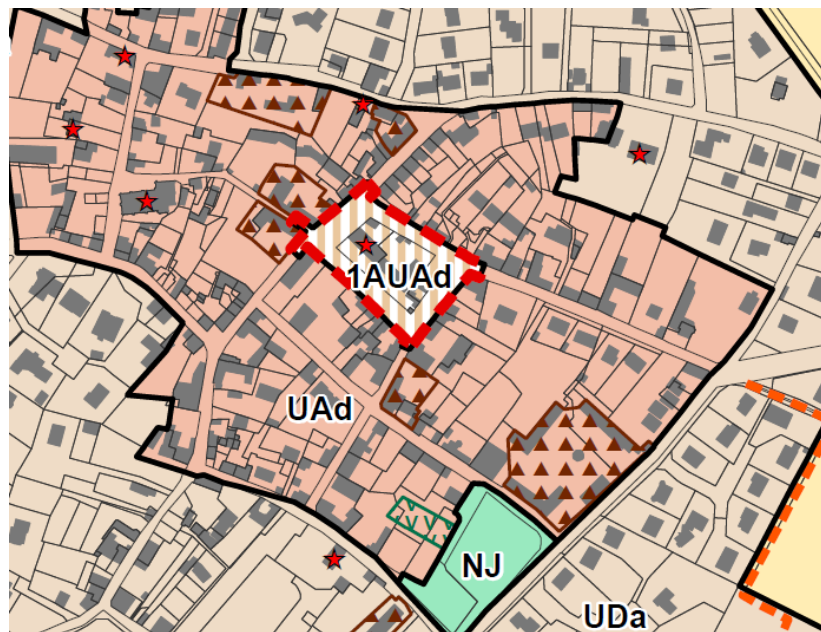
APRÈS

OAP de secteur à échelle communale – Repérage des secteurs d'OAP

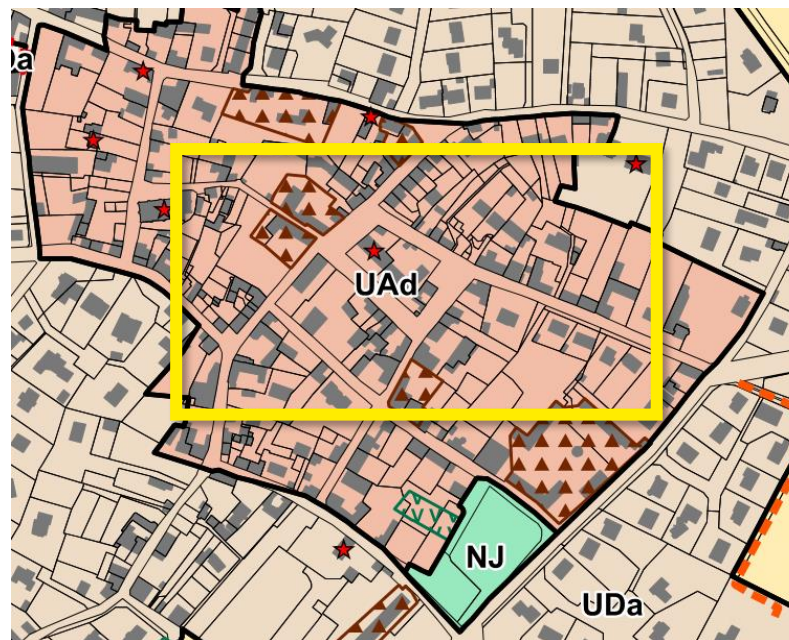


- 1 - Secteur « Route d'Écquevilly »
- 2 - Secteur « Route royale - Rue de la Ferme »
- 3 - Secteur « Rue de la Procession - Chemin de la Vieille Rue »
- 4 - Secteur « Du Maule D45 »
- 5 - Secteur « Route Royale »

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

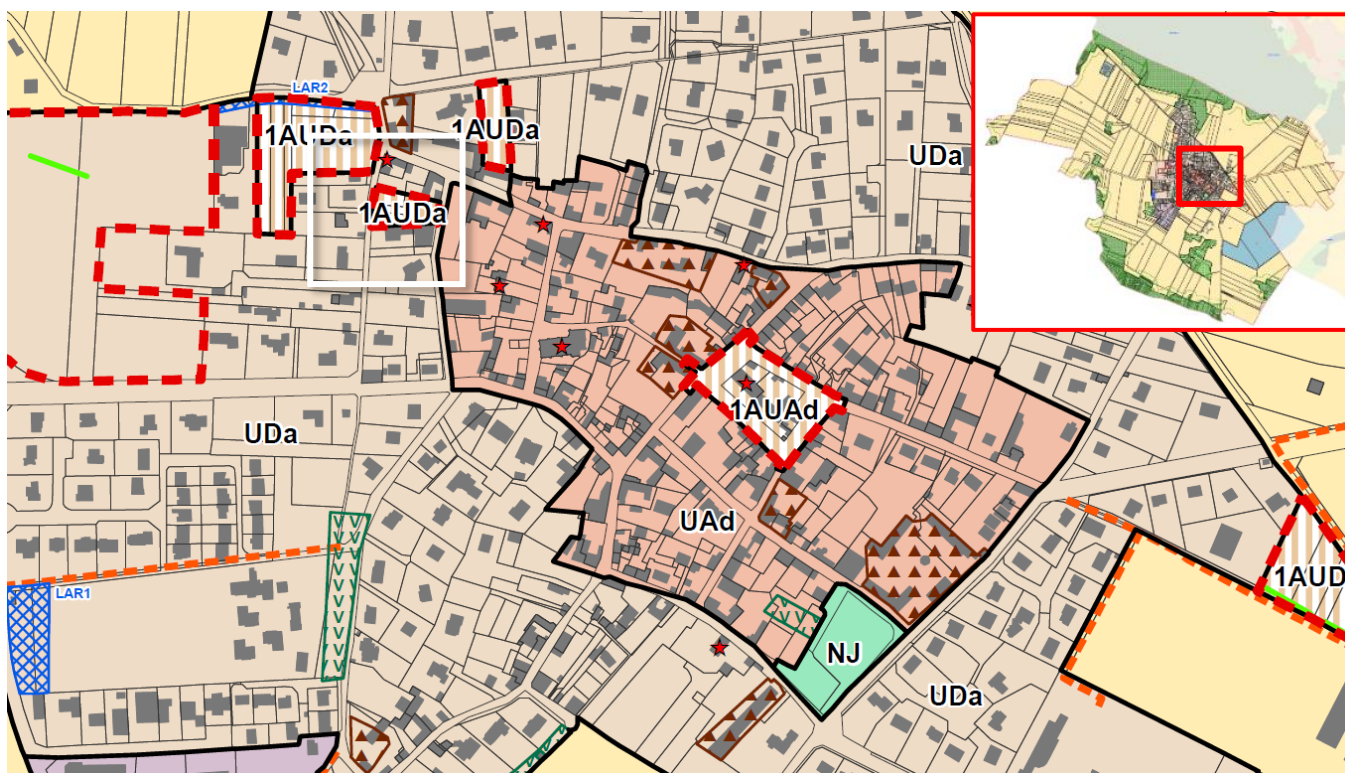


N°5-LAR – SUPPRESSION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « RUE DU PARC »



- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Les Alluets-le-Roi
- **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 des Alluets-le-Roi

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Rue du Parc » vise à organiser le tissu urbain existant et garantir une gestion économe de l'espace. **Toutefois, au regard de la densification importante de l'urbanisation sur le territoire communal et dans une optique d'intégration harmonieuse au regard de la densité et de la volumétrie des constructions aux alentours, l'OAP n'apparaît plus nécessaire**, le règlement de la zone UDa permettant une densité adaptée aux besoins de la commune. Il s'agit donc de modifier le plan de zonage de la commune des Alluets-le-Roi en **supprimant l'OAP « Rue du Parc »**. Au-delà de la modification du plan de zonage, la partie 3 sur les OAP de secteurs à échelle communale est également modifiée afin de prendre en compte la suppression de cette OAP. Le zonage bascule en UDa, en cohérence avec le zonage environnant.

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.

Nota bene : les OAP de secteurs à échelle communale « Cœur de village » et « Rue de la procession – rue au loup » sont également supprimées (se reporter aux fiches N°4-LAR et 6-LAR).

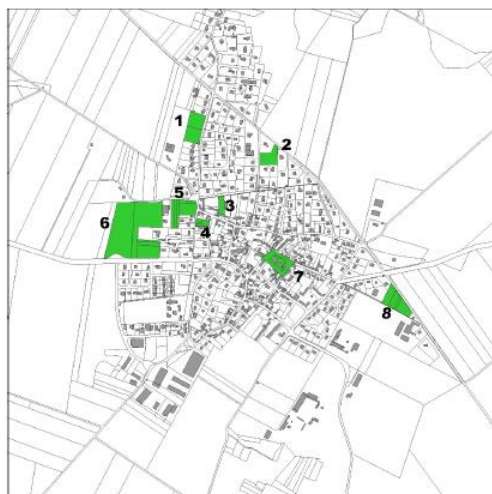
Synthèse des incidences sur l'environnement

Si la suppression de l'OAP entraîne une réduction de l'optimisation du foncier, la modification porte néanmoins des incidences positives sur l'environnement en favorisant plutôt la réalisation de constructions dont l'ampleur et les gabarits sont adaptés aux ambiances urbaines et paysagères de la commune.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale – Repérage des secteurs d'OAP



- 1 - Secteur « Route d'Écquevilly »
- 2 - Secteur « Route royale - Rue de la Ferme »
- 3 - Secteur « Rue du Parc »
- 4 - Secteur « Rue de la Procession - Rue au Loup »
- 5 - Secteur « Rue de la Procession - Chemin de la Vieille Rue »
- 6 - Secteur « Du Maule D45 »
- 7 - Secteur « Cœur de Village »
- 8 - Secteur « Route Royale »

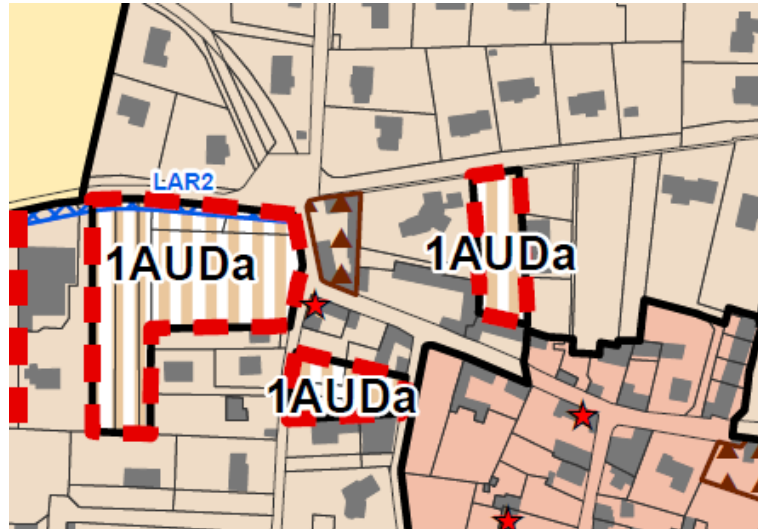
APRÈS

OAP de secteur à échelle communale – Repérage des secteurs d'OAP

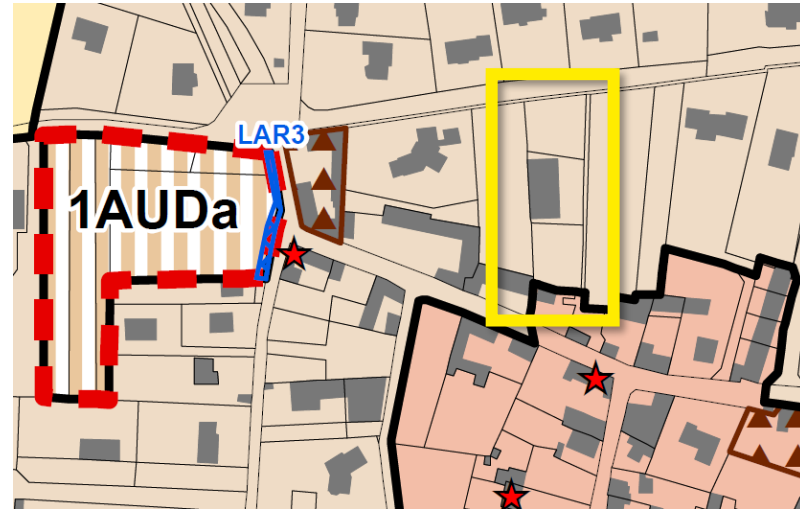


- 1 - Secteur « Route d'Écquevilly »
- 2 - Secteur « Route royale - Rue de la Ferme »
- 3 - Secteur « Rue de la Procession - Chemin de la Vieille Rue »
- 4 - Secteur « Du Maule D45 »
- 5 - Secteur « Route Royale »

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

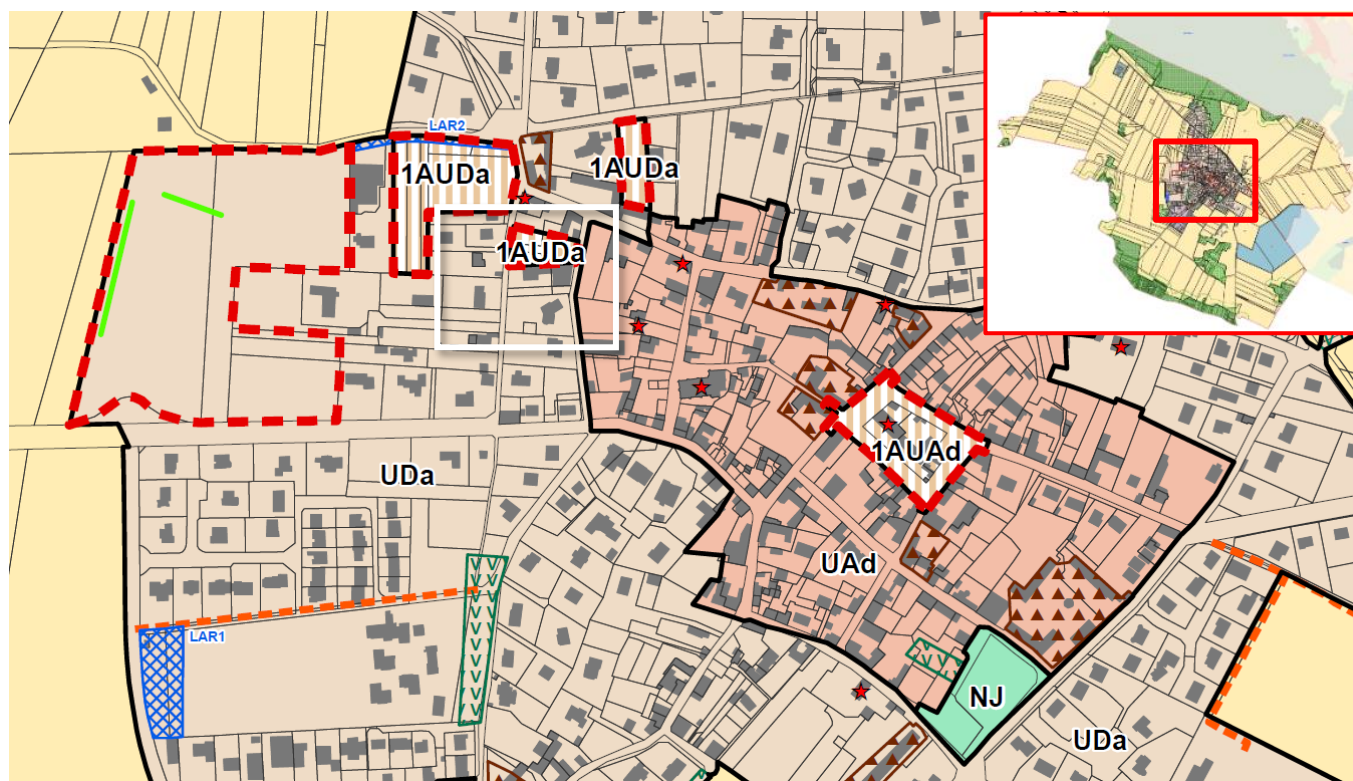




N°6-LAR – SUPPRESSION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « RUE DE LA PROCESSION – RUE AU LOUP »

- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Les Alluets-le-Roi
- ▶ **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 des Alluets-le-Roi

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Rue de la procession – rue au loup » vise à assurer une gestion économe de l'espace. **Toutefois, au regard de la densification importante de l'urbanisation sur le territoire communal et dans une optique d'intégration harmonieuse au regard de la densité et de la volumétrie des constructions aux alentours, cette OAP n'apparaît plus nécessaire**, le règlement de la zone UDa répondant aux besoins de la commune en matière de densité. Il s'agit donc de modifier le plan de zonage de la commune des Alluets-le-Roi en **supprimant l'OAP « Rue de la procession – rue au loup »**. Au-delà de la modification du plan de zonage, la partie 3 sur les OAP de secteurs à échelle communale est également modifiée afin de prendre en compte la suppression de cette OAP. Le zonage bascule en UDa, en cohérence avec le zonage environnant.

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.

Nota bene : les OAP de secteurs à échelle communale « Cœur de village » et « Rue du parc » sont également supprimées (se reporter aux fiches N° 4-LAR et 5-LAR).

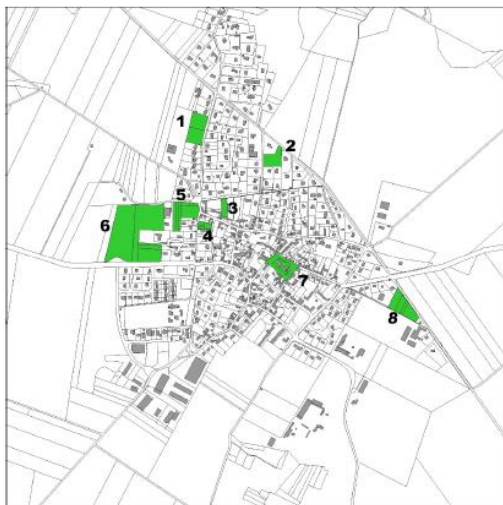
Synthèse des incidences sur l'environnement

Si la suppression de l'OAP entraîne une réduction de l'optimisation du foncier, la modification porte néanmoins des incidences positives sur l'environnement en favorisant plutôt la réalisation de constructions dont l'ampleur et les gabarits sont adaptés aux ambiances urbaines et paysagères de la commune.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale – Repérage des secteurs d'OAP



- 1 - Secteur « Route d'Écquevilly »
- 2 - Secteur « Route royale - Rue de la Ferme »
- 3 - Secteur « Rue du Parc »
- 4 - Secteur « Rue de la Procession - Rue au Loup »
- 5 - Secteur « Rue de la Procession - Chemin de la Vieille Rue »
- 6 - Secteur « Du Maule D45 »
- 7 - Secteur « Cœur de Village »
- 8 - Secteur « Route Royale »

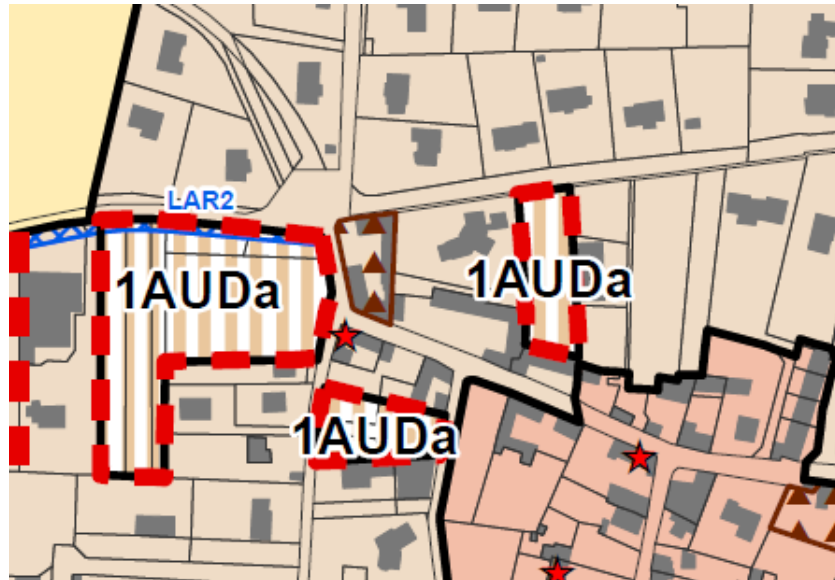
APRÈS

OAP de secteur à échelle communale – Repérage des secteurs d'OAP

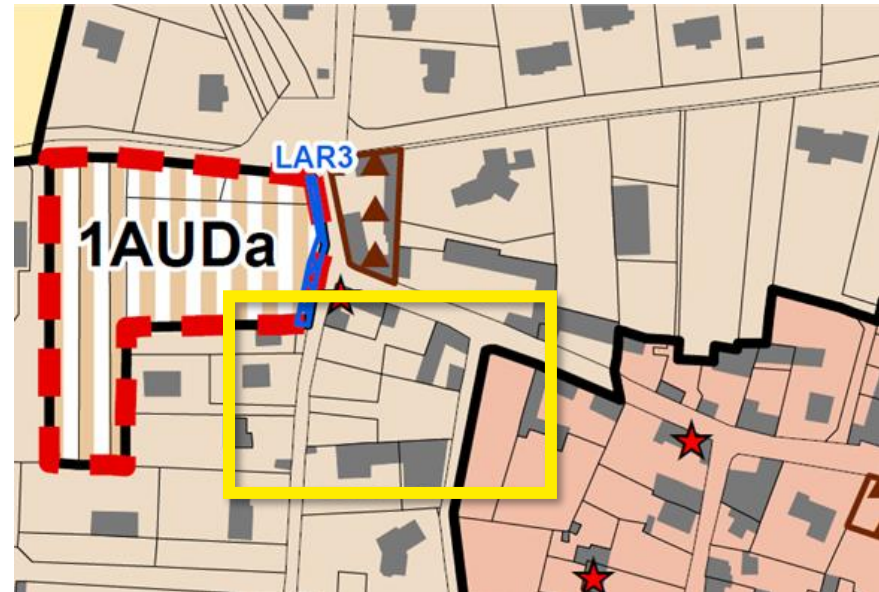


- 1 - Secteur « Route d'Écquevilly »
- 2 - Secteur « Route royale - Rue de la Ferme »
- 3 - Secteur « Rue de la Procession - Chemin de la Vieille Rue »
- 4 - Secteur « Du Maule D45 »
- 5 - Secteur « Route Royale »

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

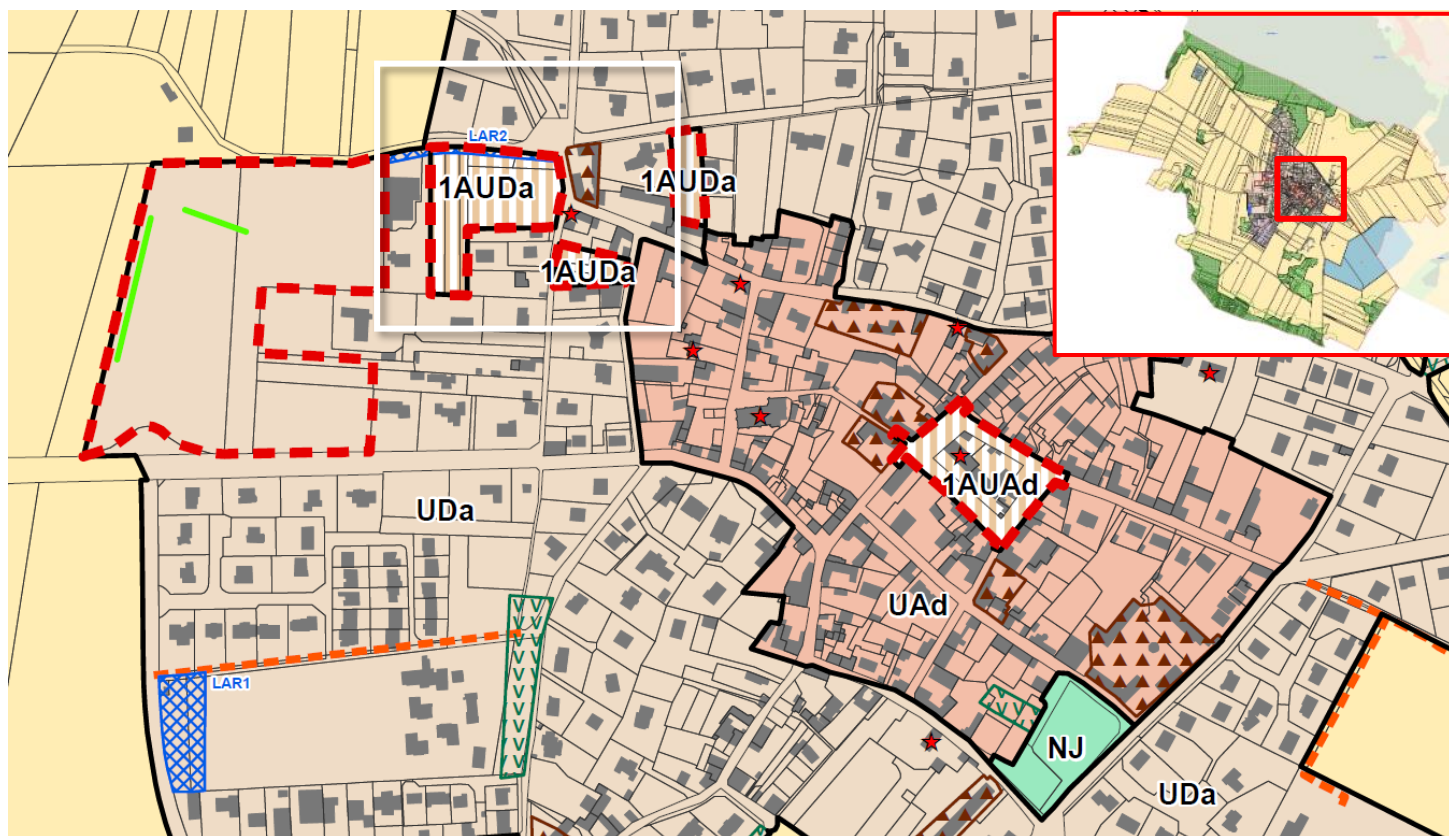




N°7-LAR – CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « LAR3 »

- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Les Alluets-le-Roi
- ▶ **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 des Alluets-le-Roi

Contenu de la modification

La commune des Alluets-le-Roi a un **projet d'élargissement partiel de la rue de la procession**. Afin d'assurer la réalisation de cet élargissement, un emplacement réservé doit être ajouté sur la rue de la procession au bénéfice de la Communauté urbaine. **La modification ajoute un emplacement réservé dans le règlement : au plan de zonage comme dans l'annexe qui liste les emplacements réservés.**

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.

Nota bene : la modification supprime en parallèle l'OAP « Rue de la procession – rue au loup » (se reporter à la fiche N°6-LAR) ainsi que l'emplacement réservé « LAR2 » (se reporter à la fiche N°9-LAR).

Synthèse des incidences sur l'environnement

La création de l'emplacement réservé porte des incidences positives bien que non significatives, notamment vis-à-vis de la sécurisation des cheminements piétonniers et, indirectement, de la mise en valeur des déplacements doux.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

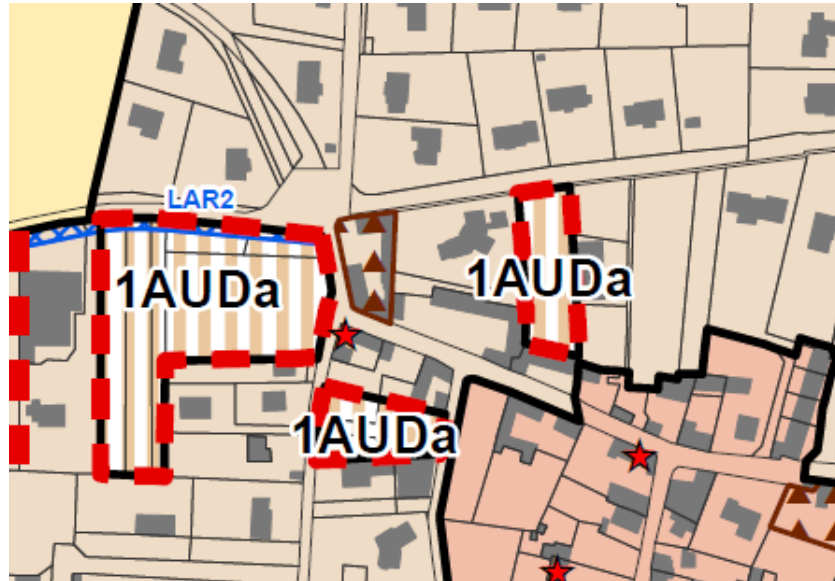
Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
LVV1	LAINVILLE EN VEXIN	Environnement	La marre de Magny, préservation et aménagement	16602 m ²	Commune
LTS3	LE TERTRE SAINT DENIS	Environnement	Aménagement paysager	1387 m ²	Commune
LTS4	LE TERTRE SAINT DENIS	Réseaux - Assainissement	Renforcement réseau électrique	43 m ²	CU GPSEO
LAR1	LES ALLUETS LE ROI	Stationnement	Parking	2476 m ²	CU GPSEO
LAR2	LES ALLUETS LE ROI	Voirie - Projet Transport	Voirie	595 m ²	CU GPSEO

APRÈS

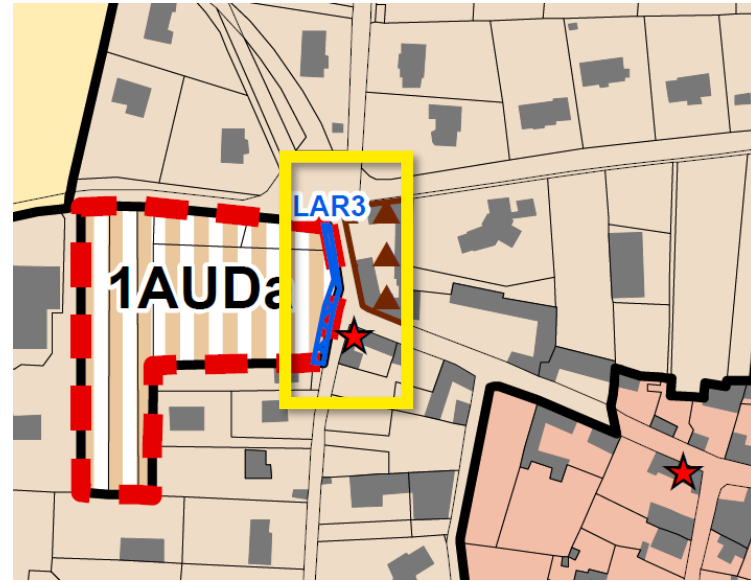
Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
LVV1	LAINVILLE EN VEXIN	Environnement	La marre de Magny, préservation et aménagement	16602 m ²	Commune
LTS3	LE TERTRE SAINT DENIS	Environnement	Aménagement paysager	1387 m ²	Commune
LTS4	LE TERTRE SAINT DENIS	Réseaux - Assainissement	Renforcement réseau électrique	43 m ²	CU GPSEO
LAR1	LES ALLUETS LE ROI	Stationnement	Parking	2476 m ²	CU GPSEO
LAR2	LES ALLUETS LE ROI	Voirie - Projet Transport	Voirie	595 m ²	CU GPSEO
LAR3	LES ALLUETS LE ROI	Voirie - Projet Transport	Elargissement partiel de la rue de la procession – création de trottoir	145 m ²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

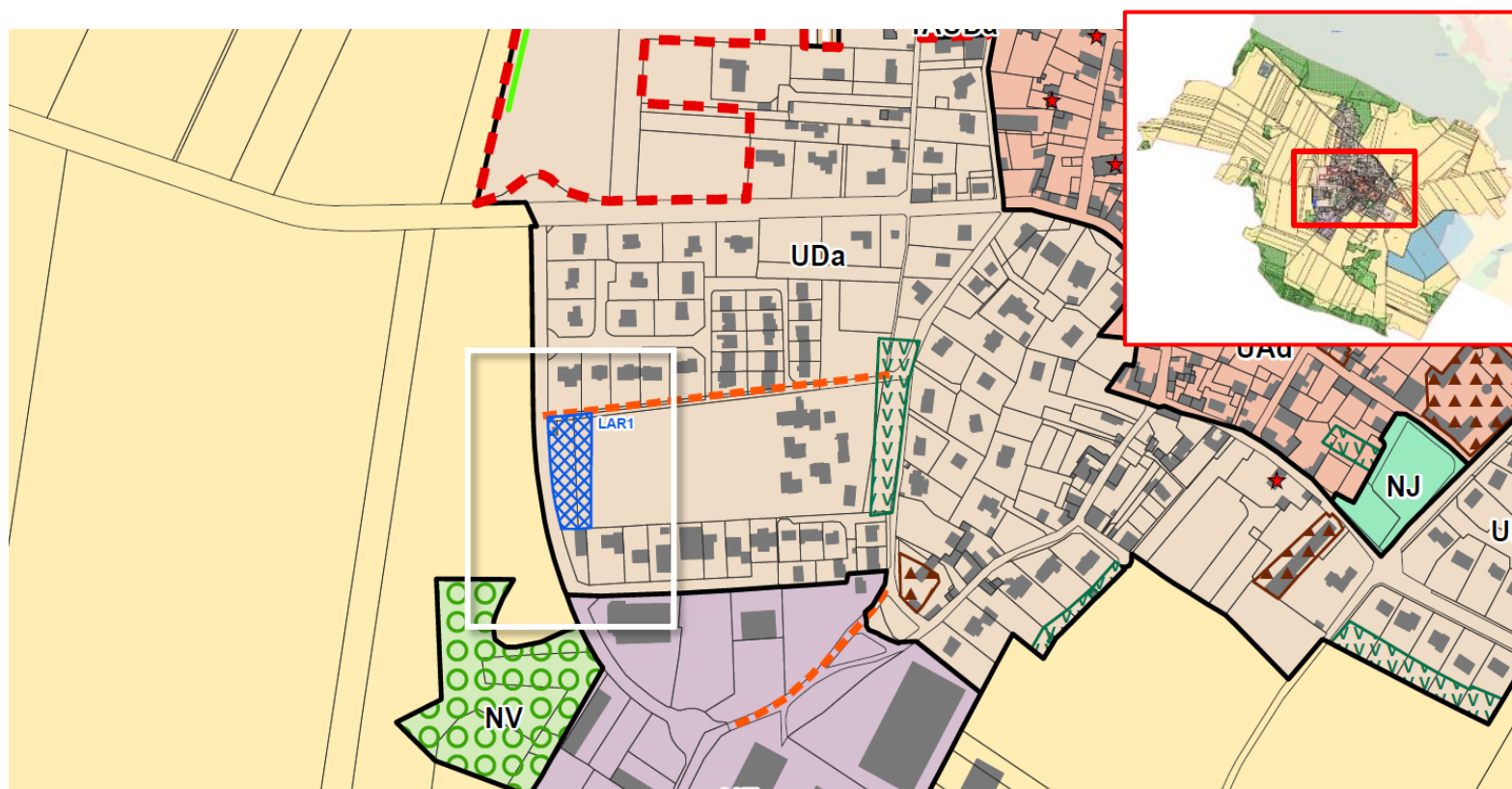




N°8-LAR – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « LAR1 »

- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Les Alluets-le-Roi
- ▶ **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 des Alluets-le-Roi

Contenu de la modification

L'emplacement réservé (ER) « LAR1 » était prévu pour la création d'un parking. Ce **parking a été réalisé, l'emplacement réservé peut être supprimé**. Il s'agit donc de modifier le plan de zonage de la commune des Alluets-le-Roi en supprimant l'ER « LAR1 ». Au-delà de la modification du plan de zonage, l'annexe du règlement relative au tableau des emplacements réservés est également modifiée afin de prendre en compte cette suppression d'ER.

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

S'agissant de la suppression d'un emplacement réservé réalisé, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.

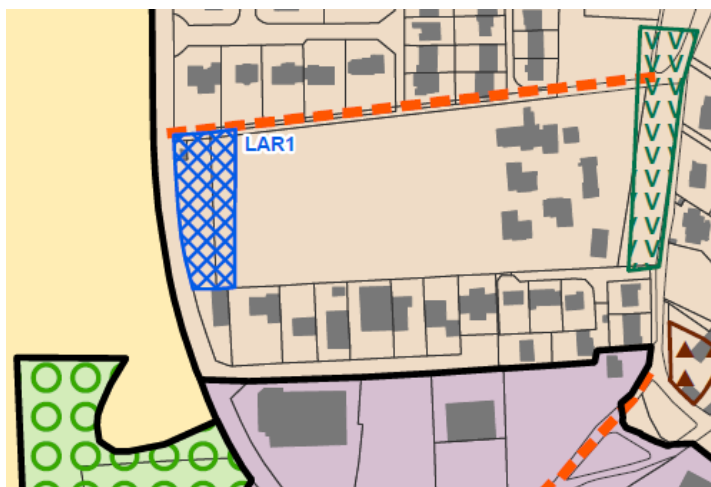
Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
LVV1	LAINVILLE EN VEXIN	Environnement	La marre de Magny, préservation et aménagement	16602 m ²	Commune
LTS3	LE TERTRE SAINT DENIS	Environnement	Aménagement paysager	1387 m ²	Commune
LTS4	LE TERTRE SAINT DENIS	Réseaux - Assainissement	Renforcement réseau électrique	43 m ²	CU GPSEO
LAR1	LES ALLUETS LE ROI	Stationnement	Parking	2476 m ²	CU GPSEO
LAR2	LES ALLUETS LE ROI	Voirie - Projet Transport	Voirie	595 m ²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

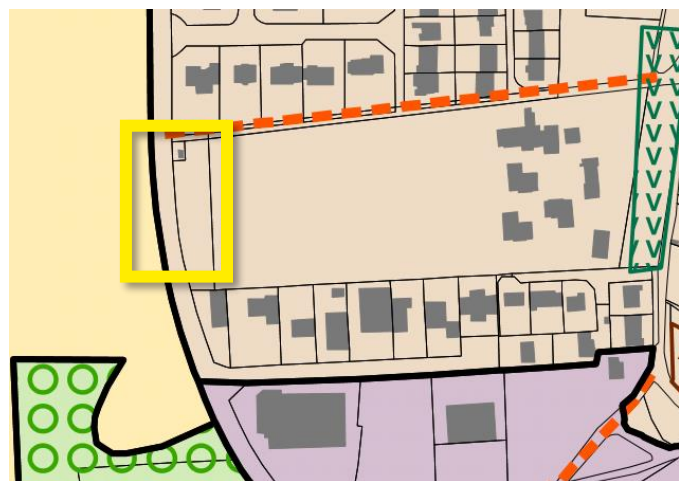


APRÈS

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
LVV1	LAINVILLE EN VEXIN	Environnement	La marre de Magny, préservation et aménagement	16602 m ²	Commune
LTS3	LE TERTRE SAINT DENIS	Environnement	Aménagement paysager	1387 m ²	Commune
LTS4	LE TERTRE SAINT DENIS	Réseaux - Assainissement	Renforcement réseau électrique	43 m ²	CU GPSEO
LAR1	LES ALLUETS LE ROI	Stationnement	Parking	2476 m ²	CU GPSEO
LAR2	LES ALLUETS LE ROI	Voirie - Projet Transport	Voirie	595 m ²	CU GPSEO
LAR3	LES ALLUETS LE ROI	Voirie - Projet Transport	Elargissement partiel de la rue de la procession – création de trottoir	145 m ²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

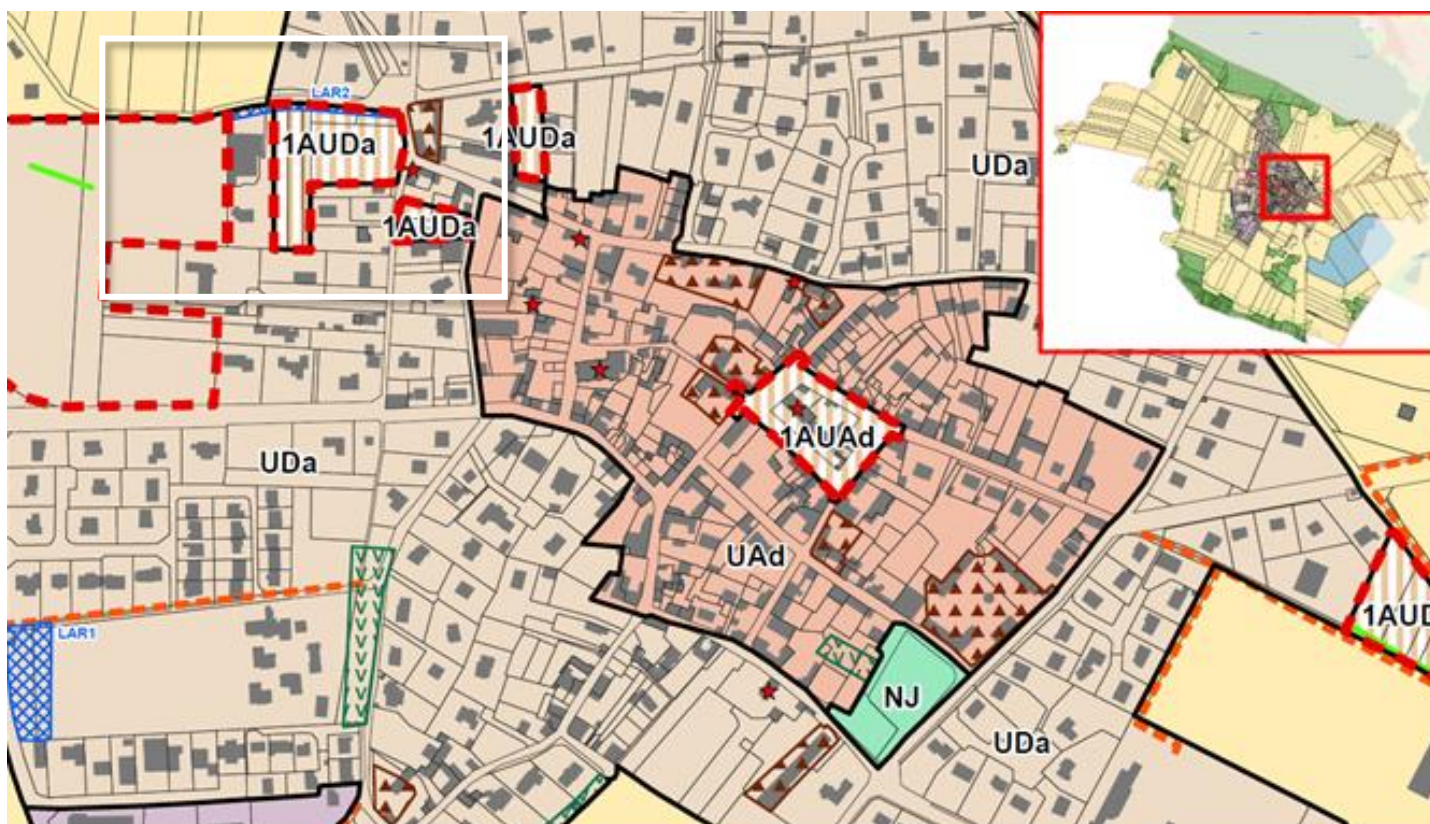


N°9-LAR – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « LAR2 »



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Les Alluets-le-Roi
- ▶ **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 des Alluets-le-Roi

Contenu de la modification

L'emplacement réservé « LAR2 » était prévu pour un projet de voirie. Toutefois, l'emplacement réservé se situe sur un chemin communal desservant un lotissement privé. Le projet de voirie est abandonné. **La modification supprime du règlement l'ER « LAR2 »** au plan de zonage comme en annexe (liste des emplacements réservés).

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.

Nota bene : la modification supprime l'OAP de secteur à échelle communale « Rue de la procession – rue au loup » (se reporter à la fiche N°6-LAR) et ajoute un emplacement réservé « LAR3 » (se reporter à la fiche N°7-LAR).

Synthèse des incidences sur l'environnement

La suppression de l'emplacement réservé ne porte pas d'incidence majeure, puisque le projet initial concernait un élargissement de voirie déjà existante.

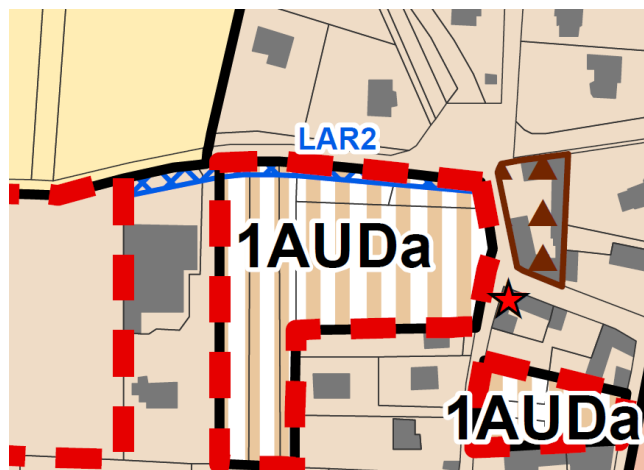
Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
LVV1	LAINVILLE EN VEXIN	Environnement	La marre de Magny, préservation et aménagement	16602 m ²	Commune
LTS3	LE TERTRE SAINT DENIS	Environnement	Aménagement paysager	1387 m ²	Commune
LTS4	LE TERTRE SAINT DENIS	Réseaux - Assainissement	Renforcement réseau électrique	43 m ²	CU GPSEO
LAR1	LES ALLUETS LE ROI	Stationnement	Parking	2476 m ²	CU GPSEO
LAR2	LES ALLUETS LE ROI	Voirie - Projet Transport	Voirie	595 m ²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

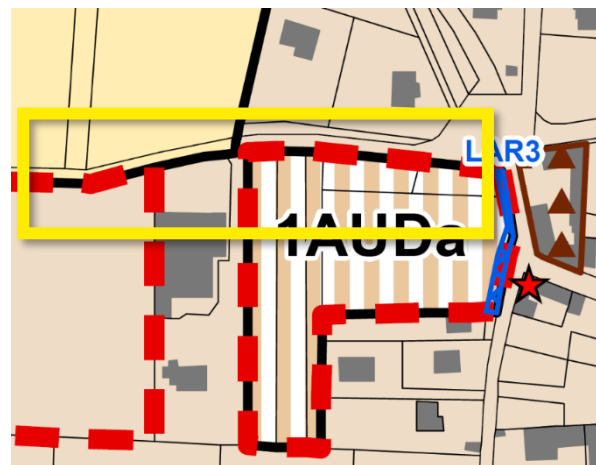


APRÈS

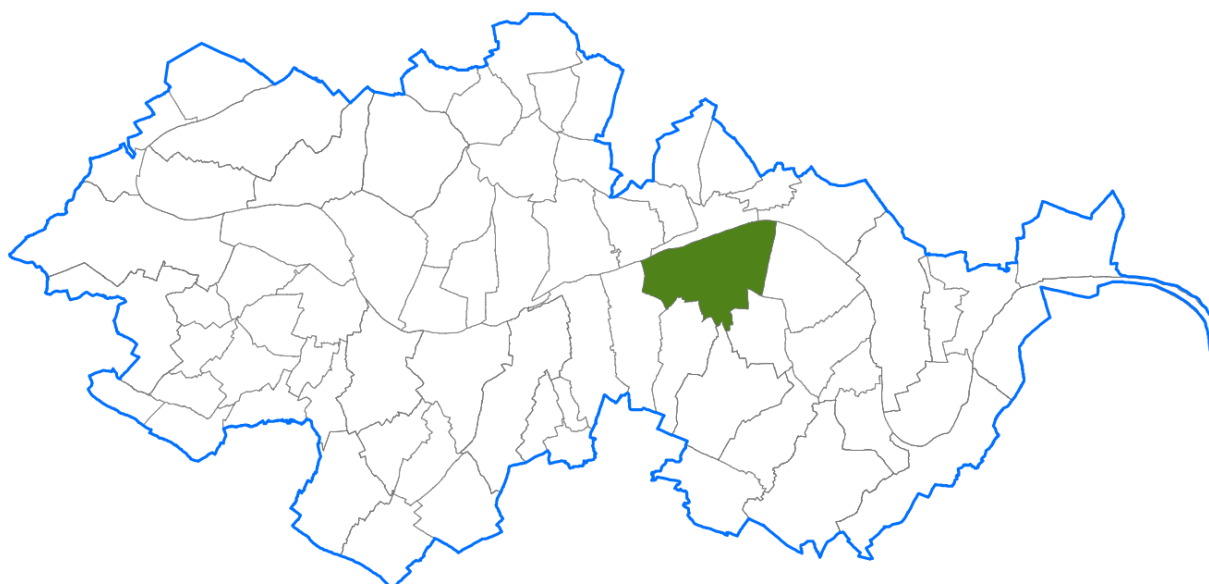
Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
LVV1	LAINVILLE EN VEXIN	Environnement	La marre de Magny, préservation et aménagement	16602 m ²	Commune
LTS3	LE TERTRE SAINT DENIS	Environnement	Aménagement paysager	1387 m ²	Commune
LTS4	LE TERTRE SAINT DENIS	Réseaux - Assainissement	Renforcement réseau électrique	43 m ²	CU GPSEO
LAR4	LES ALLUETS LE ROI	Stationnement	Parking	2476 m ²	CU GPSEO
LAR2	LES ALLUETS LE ROI	Voirie - Projet Transport	Voirie	595 m ²	CU GPSEO
LAR3	LES ALLUETS LE ROI	Voirie - Projet Transport	Élargissement partiel de la rue de la procession – création de trottoir	145 m ²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



Les Mureaux



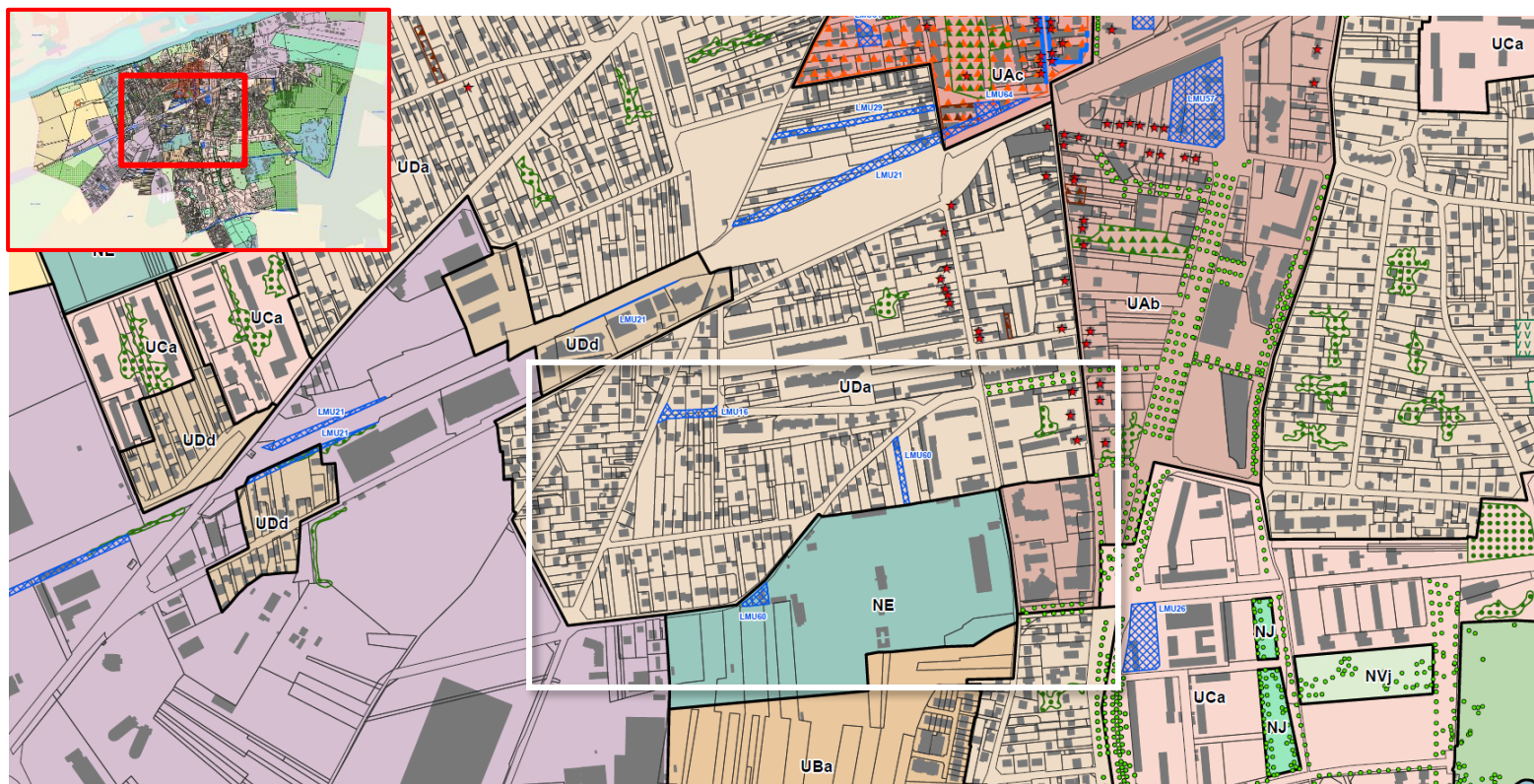
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-LMU- CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LES RUES DU PIEU, CHATEAUBRIAND ET LÉO LAGRANGE DE UDa VERS UDa4



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

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune des Mureaux

Contenu de la modification

Le quartier situé entre les rues du pieu, Chateaubriand et Léo Lagrange **est classé en UDa** au plan de zonage, la zone pavillonnaire du PLUi. La zone UDa prévoit un **sous-secteur UDa4** qui correspond à un tissu urbain plus aéré le long des voies. En l'espèce, ce **secteur correspond à la morphologie du secteur UDa4** : un ajustement du zonage est nécessaire.

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**. En l'espèce, ce **secteur correspond à la morphologie du secteur UDa4** : un ajustement du zonage est effectué. La modification intègre ce changement sur le plan de zonage de la commune des Mureaux.

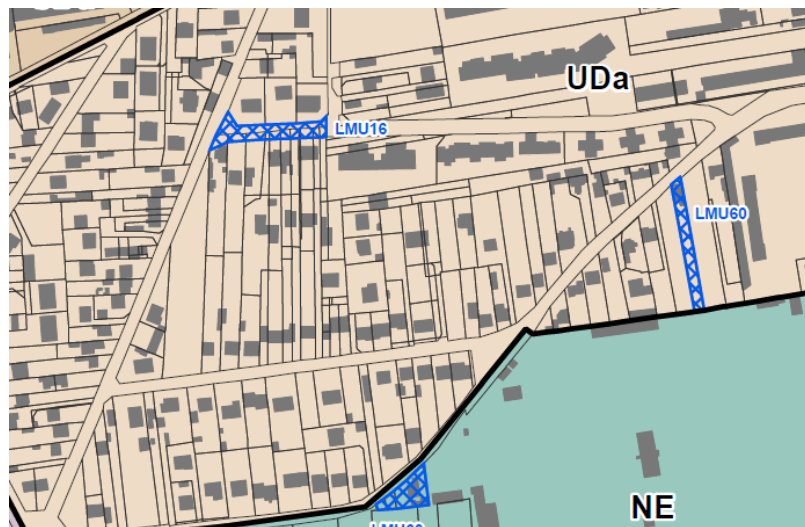
Synthèse des incidences sur l'environnement

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

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune

