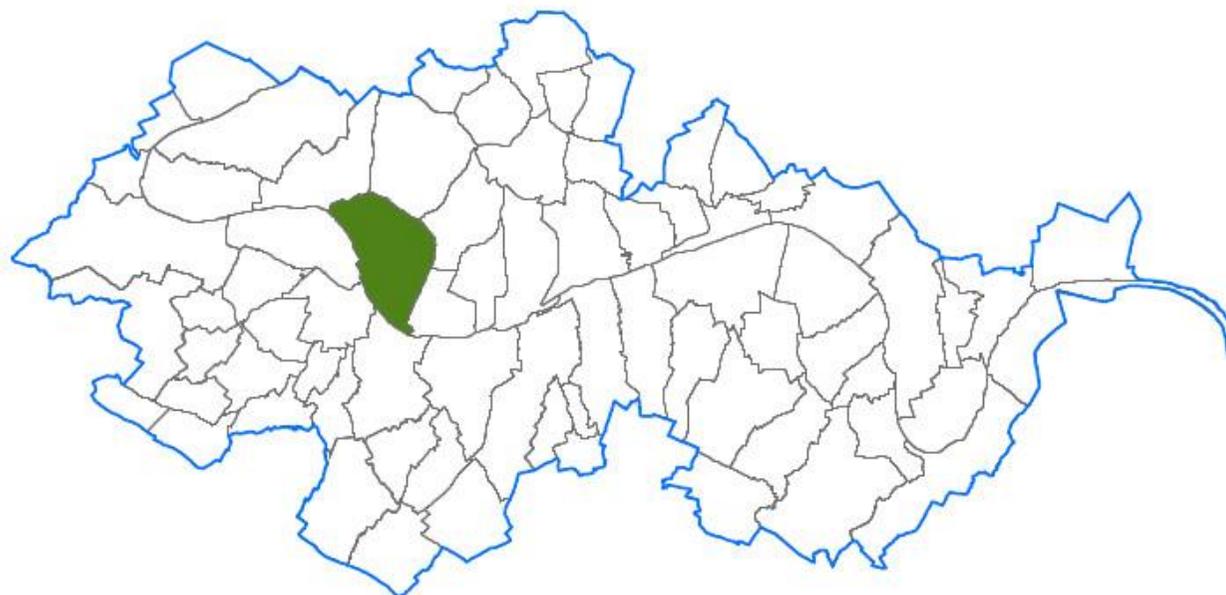


# Limay



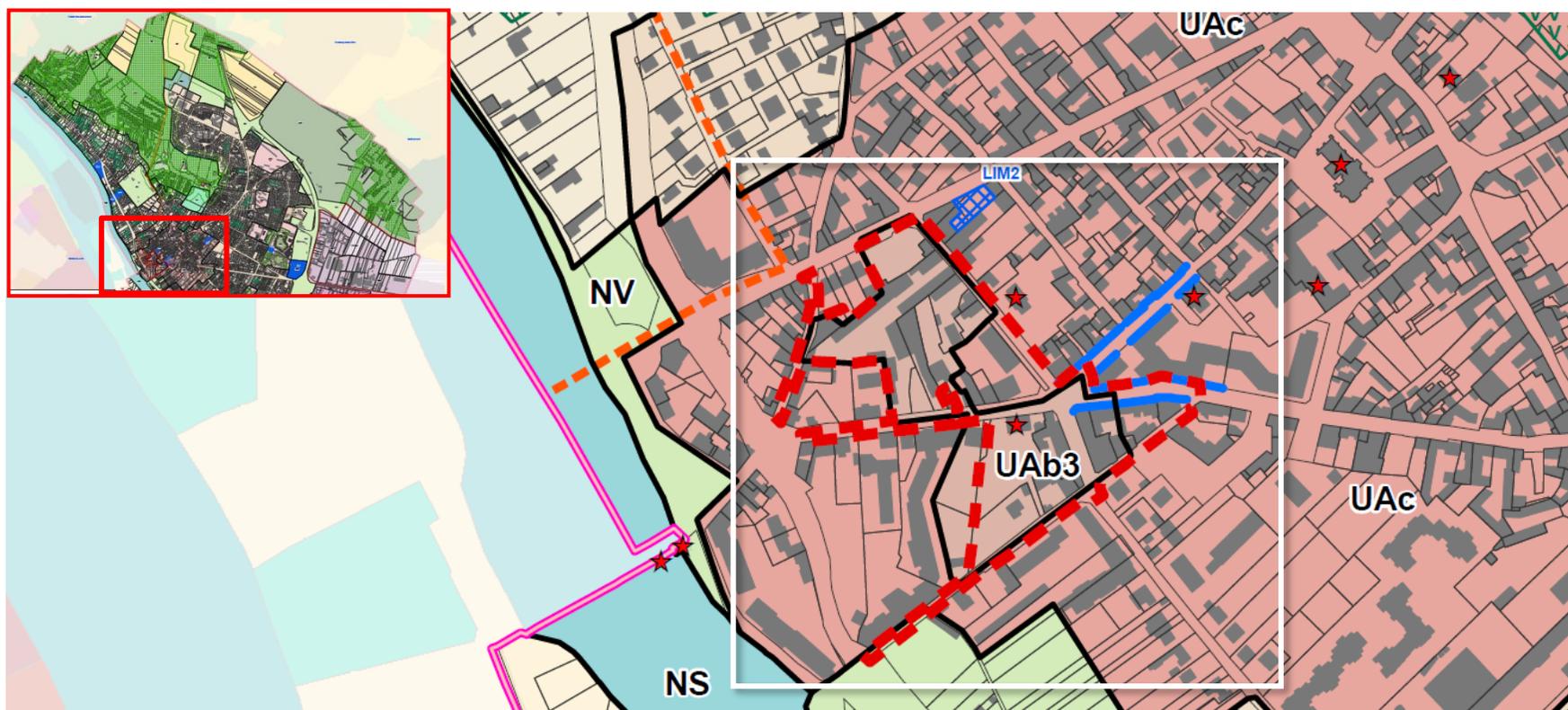
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

# N°1-LIM – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CENTRE-VILLE »



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

## Localisation de la modification



## Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Centre-ville » de la commune de Limay a pour objet de **requalifier et revitaliser le centre-ville**. Elle est située en zones UAb3 et UAc. Les études autour de ce projet ont permis de préciser le contenu des orientations visant des principes d'aménagement d'objectif et qualitatif. Les **principes d'implantation et d'alignement** cités au sein de l'OAP sont adaptés en conséquence. Le texte et le schéma de l'OAP (suppression de l'obligation de fronts bâtis) sont modifiés.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification n'entraîne pas d'incidence notable en ajustant les orientations édictées tout en maintenant la nécessaire prise en compte du contexte paysager et architectural urbain du secteur.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

OAP de secteurs à échelle communale « Centre-ville »

Composition et morphologie urbaine

Les principes d'implantation des constructions sont indiqués dans le schéma d'orientations :

- Des alignements par rapport à certains espaces publics, en particulier autour de la future place ;
- L'implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives cherchera, autant que possible, à masquer les pignons aveugles implantés sur les parcelles limitrophes.
- Les hauteurs totales des constructions seront comprises entre R+1+C et R+3+C, avec en particulier pour objectif de marquer la centralité autour de la future place. Les combles pourront comporter des parties droites. L'emprise au sol des bâtiments pourra atteindre 100% de la surface du terrain.

### APRÈS

OAP de secteurs à échelle communale « Centre-ville »

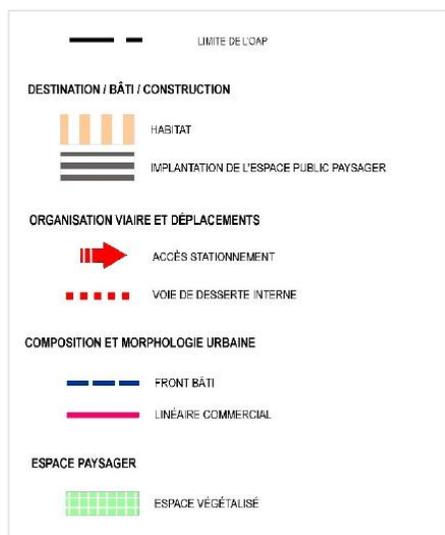
Composition et morphologie urbaine

~~Les principes d'implantation des constructions sont indiqués dans le schéma d'orientations :~~

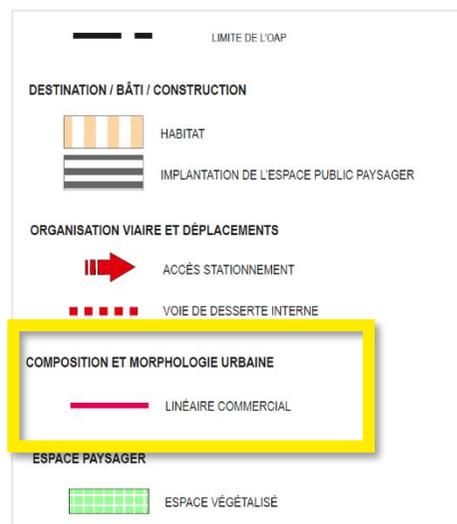
- ~~- Des alignements par rapport à certains espaces publics, en particulier autour de la future place ;~~
- ~~- L'implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives cherchera, autant que possible, à masquer les pignons aveugles implantés sur les parcelles limitrophes.~~
- **Le choix d'implantation des constructions est guidé en prenant en compte l'aspect architectural de la construction, la séquence urbaine dans laquelle elle s'insère et les critères fonctionnels liés à la destination de la construction en lien avec ses propres besoins ;**

- Les hauteurs totales des constructions seront comprises entre R+1+C et R+3+C, avec en particulier pour objectif de marquer la centralité autour de la future place. Les combles pourront comporter des parties droites. L'emprise au sol des bâtiments pourra atteindre 100% de la surface du terrain.

## Schéma de l'OAP



## Schéma de l'OAP

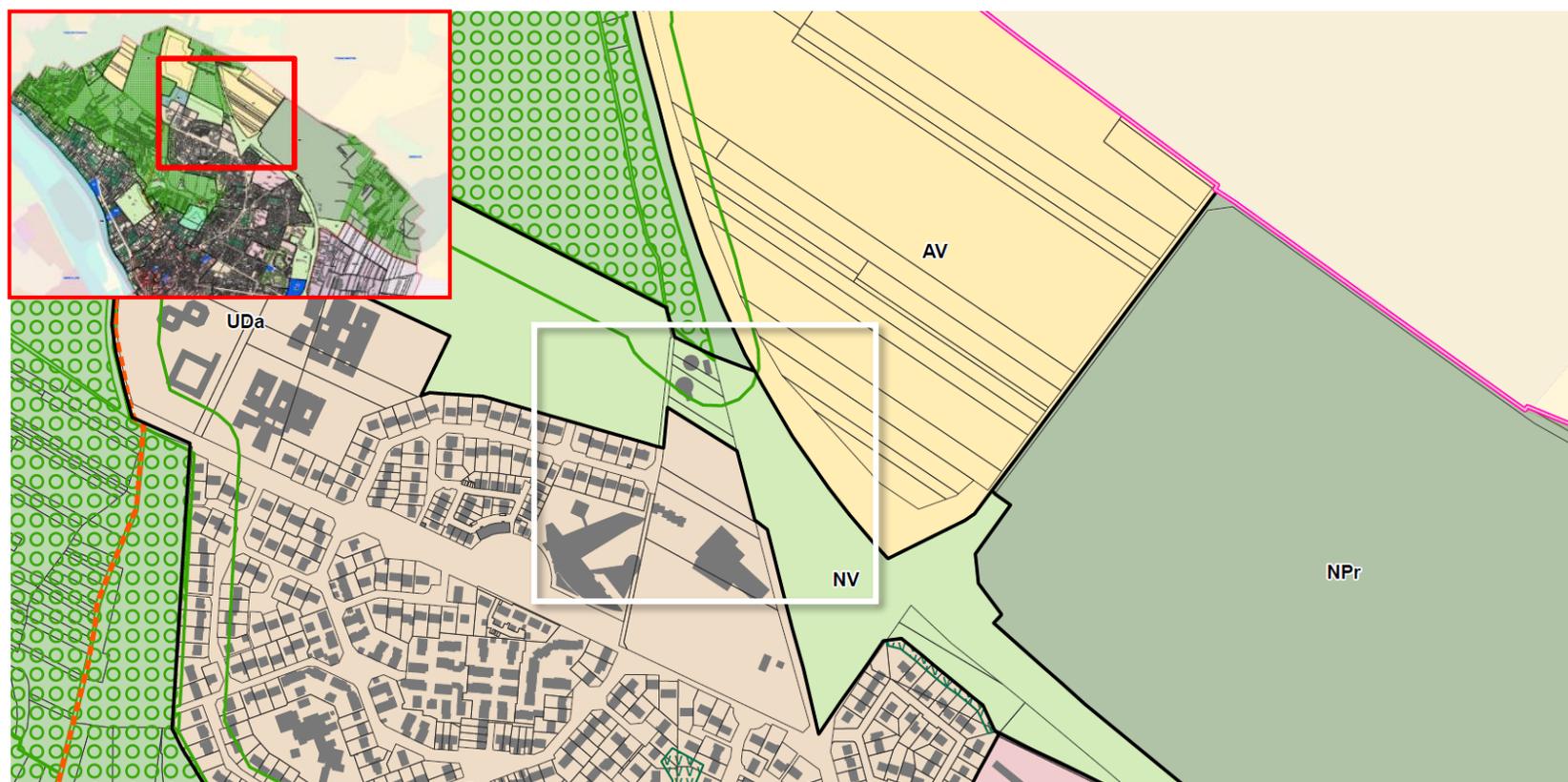


## N°2-LIM – CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « LIM53 »



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

### Localisation de la modification



## Contenu de la modification

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.

La modification porte sur la **création d'un emplacement réservé** sur les parcelles cadastrales identifiées AM 3 et AM 32 situées à Limay et classés en zone UDa. Cet emplacement réservé est créé au **bénéfice du Conseil départemental**, avec son accord, en vue de la **réalisation d'un centre d'incendie et de secours**. Ainsi, la modification amende le plan de zonage et le tableau des emplacements réservés annexé au règlement.

*L'évolution de ce sujet procède de l'avis émis par le Conseil départemental des Yvelines. S'agissant de la correction de la superficie de l'emplacement réservé « LIM53 » et de la précision des parcelles concernées dans « le contenu de la modification » afin de garantir une bonne information, cet ajustement n'est considéré comme une demande nouvelle susceptible de remettre en cause le dossier soumis à enquête publique ayant fait l'objet de l'analyse des enjeux environnementaux et de l'avis de l'Autorité Environnementale.*

## Synthèse des incidences sur l'environnement

La création de l'emplacement réservé n'entraîne pas d'incidence environnementale significative. Le secteur étant intégré à l'enveloppe urbaine, il bénéficie d'une réglementation adaptée au secteur résidentiel et équipements attenants, tout en étant relativement éloigné des espaces résidentiels afin d'éviter les nuisances potentiellement liées à l'activité de secours.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

Tableau des emplacements réservés

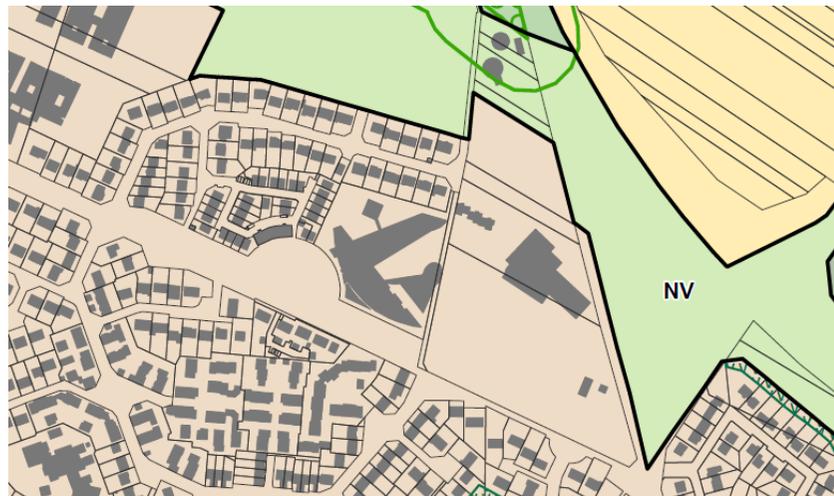
LIM2	LIMAY	Stationnement	Aménagement d'un espace public	378 m²	CU GPSEO
LIM3	LIMAY	Stationnement	Aménagement parking près de la gendarmerie	1641 m²	CU GPSEO
LIM11	LIMAY	Equipement public	Groupe scolaire	1874 m²	Commune
LIM20	LIMAY	Voirie - Projet Transport	Espace vert et liaison piétonne	6543 m²	CU GPSEO
LIM51	LIMAY	Environnement	Espace vert et de loisirs en lien avec le chemin de halage	8022 m²	Commune
LIM52	LIMAY	Equipement public	Pôle de service et d'équipement à destination de loisirs	25928 m²	CU GPSEO

### APRÈS

Tableau des emplacements réservés

LIM2	LIMAY	Stationnement	Aménagement d'un espace public	378 m²	CU GPSEO
LIM3	LIMAY	Stationnement	Aménagement parking près de la gendarmerie	1428 m²	CU GPSEO
LIM11	LIMAY	Equipement public	Groupe scolaire	1874 m²	Commune
LIM20	LIMAY	Voirie - Projet Transport	Espace vert et liaison piétonne	6543 m²	CU GPSEO
LIM51	LIMAY	Environnement	Espace vert et de loisirs en lien avec le chemin de halage	8022 m²	Commune
LIM52	LIMAY	Equipement public	Pôle de service et d'équipement à destination de loisirs	25928 m²	CU GPSEO
LIM53	LIMAY	Equipement public	Réalisation d'un centre d'incendie et de secours	7967 m²	Département
LIM54	LIMAY	Environnement	Espace public récréatif	1566 m²	Commune
LIM55	LIMAY	Environnement	Espace public récréatif	3933 m²	Commune

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

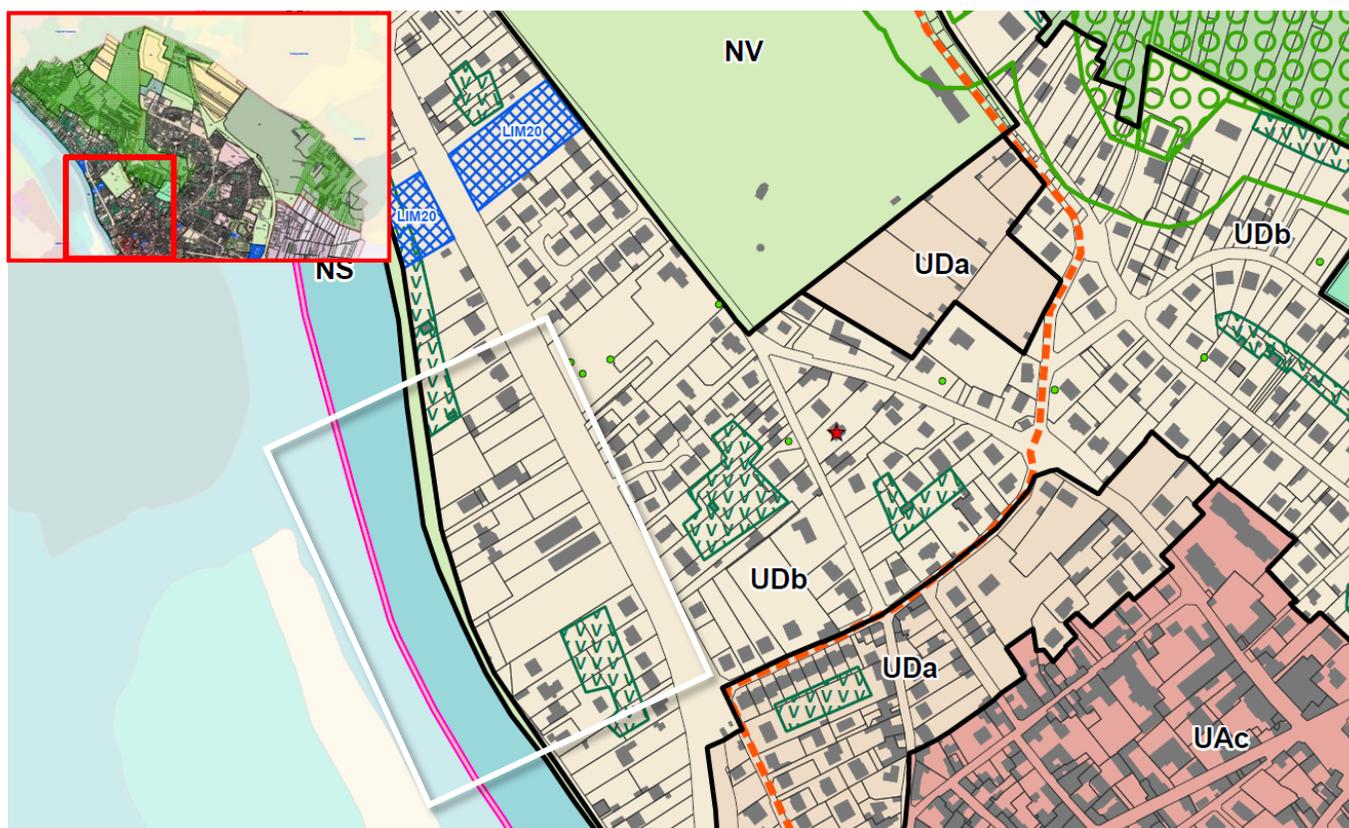


## N°3-LIM – CRÉATION DE DEUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « LIM54 » ET « LIM55 »



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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Limay

## Contenu de la modification

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

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

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

La modification porte sur un ensemble de terrains situé en UDb, situés à Limay. Dans l'optique de la **réalisation d'un espace public récréatif**, deux emplacements réservés sont créés au bénéfice de la commune. **La modification amende le plan de zonage et le tableau des emplacements réservés annexé au règlement.**

## Synthèse des incidences sur l'environnement

La création d'emplacements réservés sur ces sites contraints porte des incidences positives dans le sens où elle permet de valoriser le foncier tout en répondant au besoin de développement d'espaces verts récréatifs de proximité, valorisant le rôle multifonctionnel des éléments de nature en ville.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

Tableau des emplacements réservés

LIM2	LIMAY	Stationnement	Aménagement d'un espace public	378 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
LIM3	LIMAY	Stationnement	Aménagement parking près de la gendarmerie	1641 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
LIM11	LIMAY	Equipement public	Groupe scolaire	1874 m <sup>2</sup>	Commune
LIM20	LIMAY	Voirie - Projet Transport	Espace vert et liaison piétonne	6543 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
LIM51	LIMAY	Environnement	Espace vert et de loisirs en lien avec le chemin de halage	8022 m <sup>2</sup>	Commune
LIM52	LIMAY	Equipement public	Pôle de service et d'équipement à destination de loisirs	25928 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

### APRÈS

Tableau des emplacements réservés

LIM2	LIMAY	Stationnement	Aménagement d'un espace public	378 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
LIM3	LIMAY	Stationnement	Aménagement parking près de la gendarmerie	1641 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
LIM11	LIMAY	Equipement public	Groupe scolaire	1874 m <sup>2</sup>	Commune
LIM20	LIMAY	Voirie - Projet Transport	Espace vert et liaison piétonne	6543 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
LIM51	LIMAY	Environnement	Espace vert et de loisirs en lien avec le chemin de halage	8022 m <sup>2</sup>	Commune
LIM52	LIMAY	Equipement public	Pôle de service et d'équipement à destination de loisirs	25928 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
LIM53	LIMAY	Equipement public	Réalisation d'un centre d'incendie et de secours	8005 m <sup>2</sup>	Département
LIM54	LIMAY	Environnement	Espace public récréatif	1566 m <sup>2</sup>	Commune
LIM55	LIMAY	Environnement	Espace public récréatif	3933 m <sup>2</sup>	Commune

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

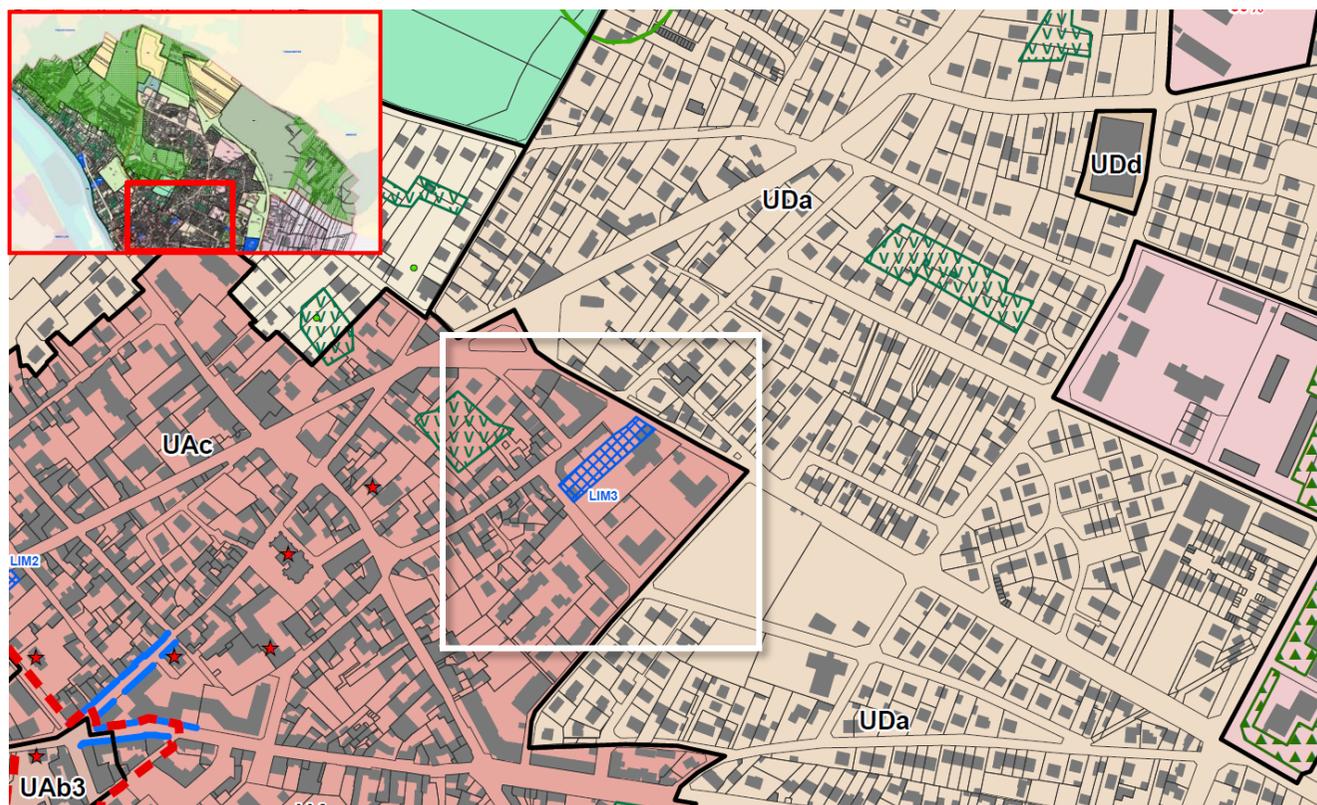


## N°4-LIM – REDUCTION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « LIM3 »



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

### Localisation de la modification



## Contenu de la modification

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

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

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

L'emplacement réservé « LIM3 » est prévu pour la réalisation d'une aire de stationnement au niveau de la gendarmerie. Au regard de l'avancée du projet prévu sur cette parcelle, qui ne permet pas de confirmer son emprise sur l'ensemble du secteur, il a été considéré qu'il n'était plus utile de grever la parcelle AT 127 pour la réalisation de ce projet et ainsi d'en geler la constructibilité. **La modification amende le plan de zonage afin de réduire l'emplacement réservé « LIM3 ».**

## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification réduit un emplacement réservé en raison de l'avancée du projet. Elle est donc sans effet sur l'environnement.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

Tableau des emplacements réservés

LIM2	LIMAY	Stationnement	Aménagement d'un espace public	378 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
LIM3	LIMAY	Stationnement	Aménagement parking près de la gendarmerie	1641 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
LIM11	LIMAY	Equipement public	Groupe scolaire	1874 m <sup>2</sup>	Commune
LIM20	LIMAY	Voirie - Projet Transport	Espace vert et liaison piétonne	6543 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

## APRÈS

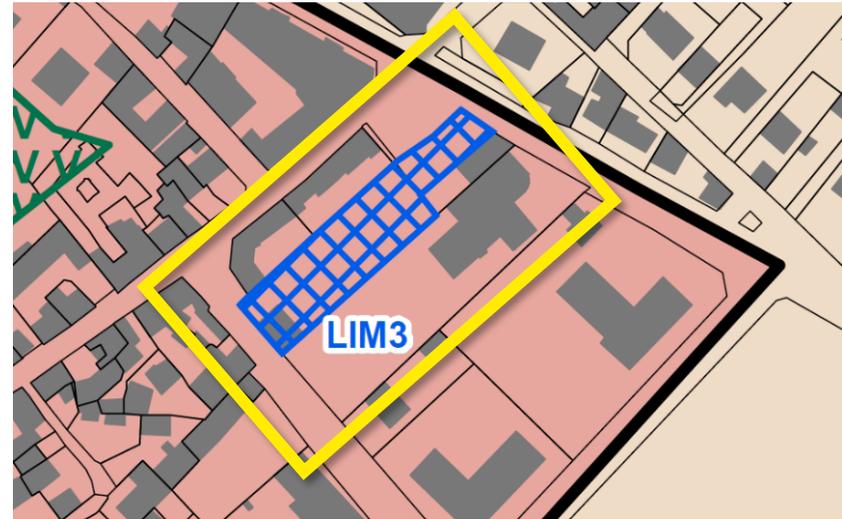
Tableau des emplacements réservés

LIM2	LIMAY	Stationnement	Aménagement d'un espace public	378 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
LIM3	LIMAY	Stationnement	Aménagement parking près de la gendarmerie	1428 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
LIM11	LIMAY	Equipement public	Groupe scolaire	1874 m <sup>2</sup>	Commune
LIM20	LIMAY	Voirie - Projet Transport	Espace vert et liaison piétonne	6543 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

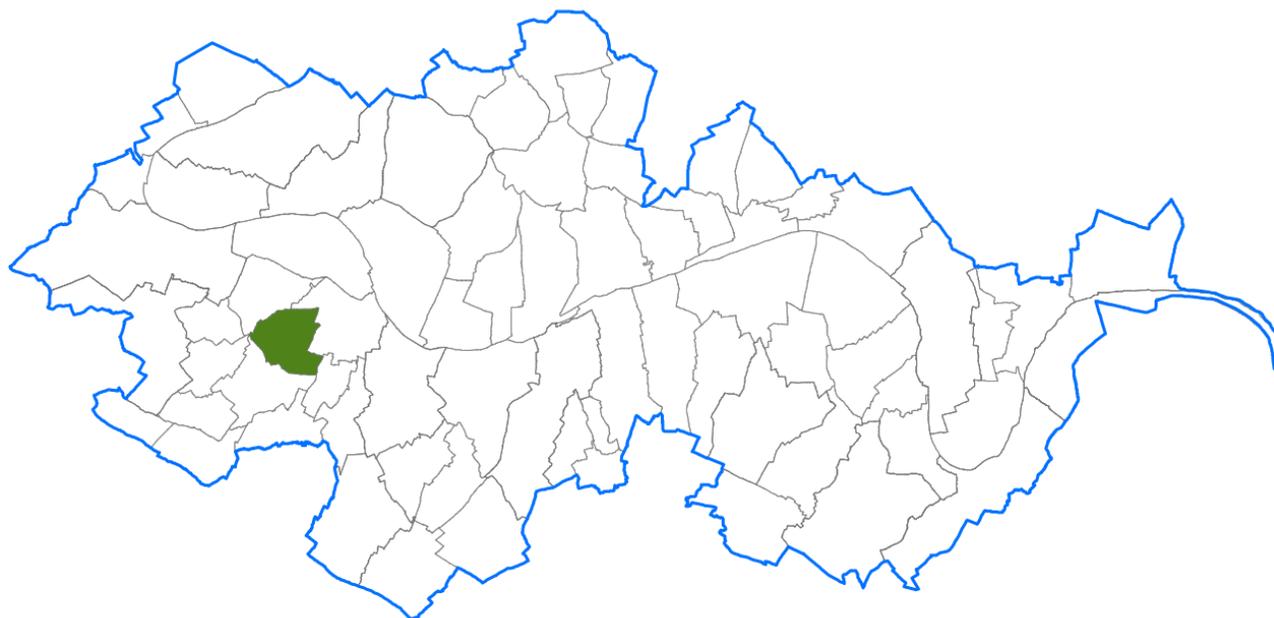


Plan de zonage de la commune





## Magnanville



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

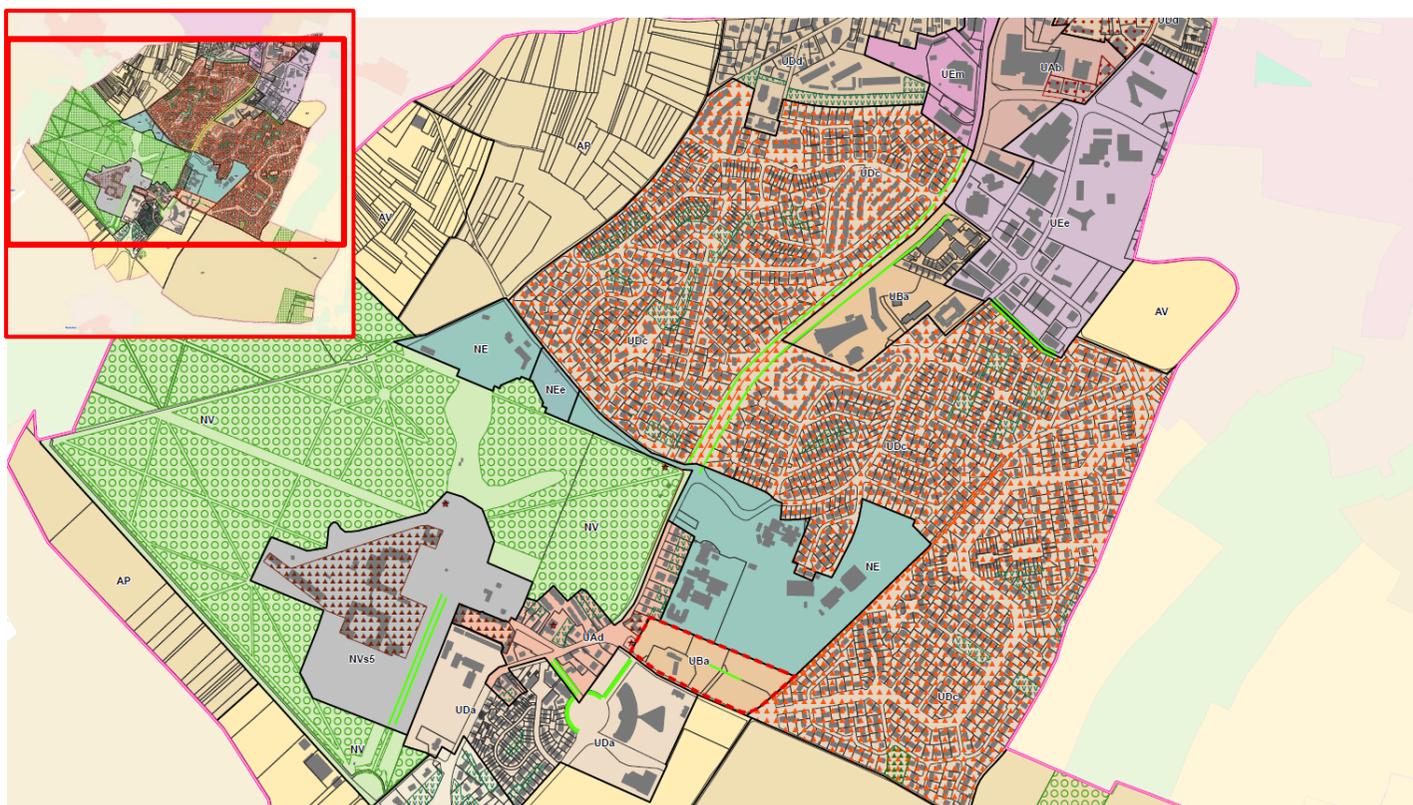
La commune de Magnanville est notamment concernée par l'actualisation des périmètres d'attente (se reporter à la fiche transversale N°22).

# N°1-MAG – MODIFICATIONS DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ENSEMBLES COHÉRENTS URBAINS



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

## Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Magnanville

## Contenu de la modification

Les secteurs « Les hauts de Magnanville » (78354\_ECU\_001) et « Les Brosses » (78354\_ECU\_002) sont identifiés au titre de la démarche patrimoniale du PLUi comme des ensembles cohérents urbains (ECU) sur la commune de Magnanville. Ces secteurs bénéficient ainsi d'une **composition urbaine dont l'intérêt repose sur l'organisation homogène des constructions**.

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

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

Pour tenir compte des spécificités des deux ECU, des dispositions particulières sont ajoutées dans les fiches des ECU, d'une part, sur le traitement des clôtures, et d'autre part, pour permettre une évolution modérée des annexes et des extensions à condition de tenir compte de l'organisation urbaine et paysagère de l'ensemble cohérent urbain. En effet, la zone UDc ne permet, **pour les annexes et extensions, qu'une emprise au sol de 10% de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLUi**.

Les annexes et extensions des constructions existantes seront admises dans la limite d'une **emprise au sol de 20% de l'emprise au sol totale de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi, sans excéder 40m<sup>2</sup> de surface de plancher**. Ces dispositions spécifiques sont complétées dans les fiches 78354\_ECU\_001 et 78354\_ECU\_002.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

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

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78354\_ECU\_001

### Magnanville

Fiche de protection	Les Hauts de Magnanville : en limite de Mantes-la-Ville, du bois des Enfers et du bois de la Marinière
Ensemble Cohérent Urbain	78354_ECU_001

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES									
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Rapport à la rue et aux limites : <i>ensemble très harmonieux avec des constructions implantées en recul de la voie et s'articulant autour de l'avenue des Roussières</i> Gabarit : R+C avec ou sans lucarnes à R+1								
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 2px;">Traitement de la façade</td> <td style="padding: 2px;">Composition : <i>travées régulières</i></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Matériaux :</td> <td style="padding: 2px;">enduit</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Traitement de la toiture</td> <td style="padding: 2px;">Forme : <i>deux pans, chiens assis</i></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Matériaux :</td> <td style="padding: 2px;">tuiles brunes</td> </tr> </table>	Traitement de la façade	Composition : <i>travées régulières</i>	Matériaux :	enduit	Traitement de la toiture	Forme : <i>deux pans, chiens assis</i>	Matériaux :	tuiles brunes
Traitement de la façade	Composition : <i>travées régulières</i>								
Matériaux :	enduit								
Traitement de la toiture	Forme : <i>deux pans, chiens assis</i>								
Matériaux :	tuiles brunes								
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Traitement des espaces libres : <i>espace végétalisé à l'arrière des constructions</i> Clôtures : <i>présence de clôtures basses</i>								



OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver cet espace très aéré du fait du recul des constructions par rapport à la voie, de l'avenue des Roussières caractérisée par un espace végétalisé et arboré entre la voie et la clôture des lots. Si le tissu pavillonnaire est très hétérogène avec un maillage parcellaire de taille diverse, une cohérence existe, notamment due à la présence de la trame piétonne et viaire.

## APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78354\_ECU\_001

### Magnanville

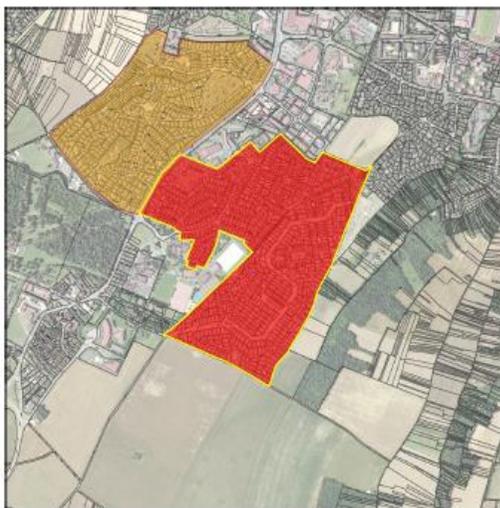
Fiche de protection	Les Hauts de Magnanville : en limite de Mantes-la-Ville, du bois des Enfers et du bois de la Marinière
Ensemble Cohérent Urbain	78354_ECU_001

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES									
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Rapport à la rue et aux limites : <i>ensemble très harmonieux avec des constructions implantées en recul de la voie et s'articulant autour de l'avenue des Roussières</i> Gabarit : R+C avec ou sans lucarnes à R+1								
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 2px;">Traitement de la façade</td> <td style="padding: 2px;">Composition : <i>travées régulières</i></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Matériaux :</td> <td style="padding: 2px;">enduit</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Traitement de la toiture</td> <td style="padding: 2px;">Forme : <i>deux pans, chiens assis</i></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Matériaux :</td> <td style="padding: 2px;">tuiles brunes</td> </tr> </table>	Traitement de la façade	Composition : <i>travées régulières</i>	Matériaux :	enduit	Traitement de la toiture	Forme : <i>deux pans, chiens assis</i>	Matériaux :	tuiles brunes
Traitement de la façade	Composition : <i>travées régulières</i>								
Matériaux :	enduit								
Traitement de la toiture	Forme : <i>deux pans, chiens assis</i>								
Matériaux :	tuiles brunes								
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Traitement des espaces libres : <i>espace végétalisé à l'arrière des constructions</i> Clôtures : <i>présence de clôtures basses</i>								

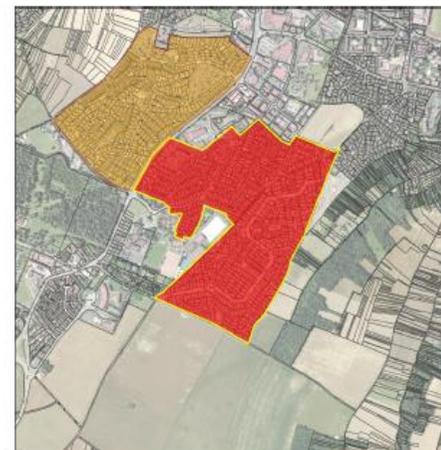


OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver cet espace très aéré du fait du recul des constructions par rapport à la voie, de l'avenue des Roussières caractérisée par un espace végétalisé et arboré entre la voie et la clôture des lots. Si le tissu pavillonnaire est très hétérogène avec un maillage parcellaire de taille diverse, une cohérence existe, notamment due à la présence de la trame piétonne et viaire.



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	L'emprise au sol des annexes et extensions ne peut dépasser 20% de l'emprise totale de la construction principale.
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Décors : <i>les chiens assis sont à préserver.</i>
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Clôtures : <i>les clôtures sur voie et en limites séparatives ne sont pas constituées de murs pleins mais sont végétales ou à claire-voie et doublées de haies vives.</i>



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	L'emprise au sol des annexes et extension ne peut dépasser 20% de l'emprise totale de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ou une surface de plancher maximum de 40m <sup>2</sup> .  Le règlement de la zone UDC s'applique. Chaque nouvelle construction doit respecter le caractère de l'ECU et notamment les règles d'implantations des limites séparatives et limites par rapports aux voies selon les dispositions du règlement de la zone UDC.
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Décors : les chiens assis sont à préserver.
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Clôtures : les clôtures sur voie et en limites séparatives peuvent admettre des murs pleins dès lors que leur aménagement permet la libre circulation de la petite faune et met en valeur l'ensemble cohérent identifié. Un mur avec une allège d'un mètre surmonté de lisses ajourées (minimum 4 cm) soit verticales soit horizontales et de clôtures avec lamelles intégrées ou à claire-voie et doublées de haies vives, sont privilégiées. Les clôtures ne devront pas dépasser 1,75m.

# Fiche de protection patrimoniale 78354 ECU\_002



## Magnanville

Fiche de protection	Les Brosses : avenue de l'Europe / avenue des Erables / rue de Fontenay / avenue des Tilleuls
Ensemble Cohérent Urbain	Ensemble en limite du Bois des Terriers, de la fondation Léopold Bellan et d'un espace agricole
	78354_ECU_002

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
Morphologie & Implantation des constructions	<p>Rapport à la rue et aux limites : les constructions respectent une continuité le long des voies, en bande et en recul de l'alignement de la voie.</p> <p>Certains îlots sont constitués de plusieurs constructions implantées en limite séparative en bande, parfois accolées deux à deux. Les îlots situés au Sud-Ouest se définissent par un parcellaire plus grand et des constructions en retrait des limites séparatives.</p> <p>Gabarit : R, R+C à R+1+C</p>
Qualité urbaine & architecturale	<p>Traitement de la façade</p> <p>Composition : travées parfois très régulières</p> <p>Matériaux : volets bois colorés, crépi clair</p>
	<p>Traitement de la toiture</p> <p>Forme : deux pans, chiens assis</p> <p>Matériaux : tuiles brunes, ardoises</p>
Qualité paysagère & écologique	<p>Traitement des espaces libres : espace minéral à l'avant et jardin à l'arrière des constructions</p> <p>Clôtures : clôtures disparates</p>



### OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver le quartier du fait de son organisation, de son aspect aéré, de son homogénéité et de ses points de vue ; l'allée des Acacias constitue un véritable poumon vert aérant tout le quartier. Ce quartier est également caractérisé par des constructions basses : les chalandonnettes.

# Fiche de protection patrimoniale 78354 ECU\_002



## Magnanville

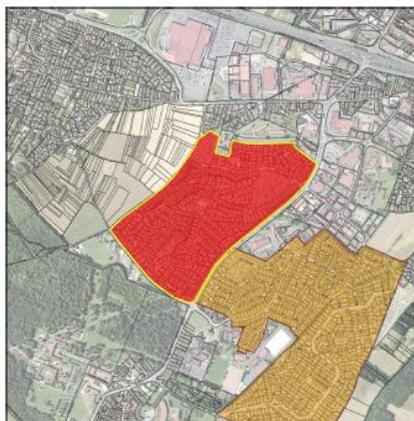
Fiche de protection	Les Brosses : avenue de l'Europe / avenue des Erables / rue de Fontenay / avenue des Tilleuls
Ensemble Cohérent Urbain	Ensemble en limite du Bois des Terriers, de la fondation Léopold Bellan et d'un espace agricole
	78354_ECU_002

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
Morphologie & Implantation des constructions	<p>Rapport à la rue et aux limites : les constructions respectent une continuité le long des voies, en bande et en recul de l'alignement de la voie.</p> <p>Certains îlots sont constitués de plusieurs constructions implantées en limite séparative en bande, parfois accolées deux à deux. Les îlots situés au Sud-Ouest se définissent par un parcellaire plus grand et des constructions en retrait des limites séparatives.</p> <p>Gabarit : R, R+C à R+1+C</p>
Qualité urbaine & architecturale	<p>Traitement de la façade</p> <p>Composition : travées parfois très régulières</p> <p>Matériaux : volets bois colorés, crépi clair</p>
	<p>Traitement de la toiture</p> <p>Forme : deux pans, chiens assis</p> <p>Matériaux : tuiles brunes, ardoises</p>
Qualité paysagère & écologique	<p>Traitement des espaces libres : espace minéral à l'avant et jardin à l'arrière des constructions</p> <p>Clôtures : clôtures disparates</p>

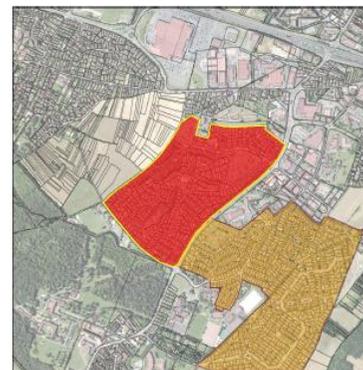


### OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver le quartier du fait de son organisation, de son aspect aéré, de son homogénéité et de ses points de vue ; l'allée des Acacias constitue un véritable poumon vert aérant tout le quartier. Ce quartier est également caractérisé par des constructions basses : les chalandonnettes.



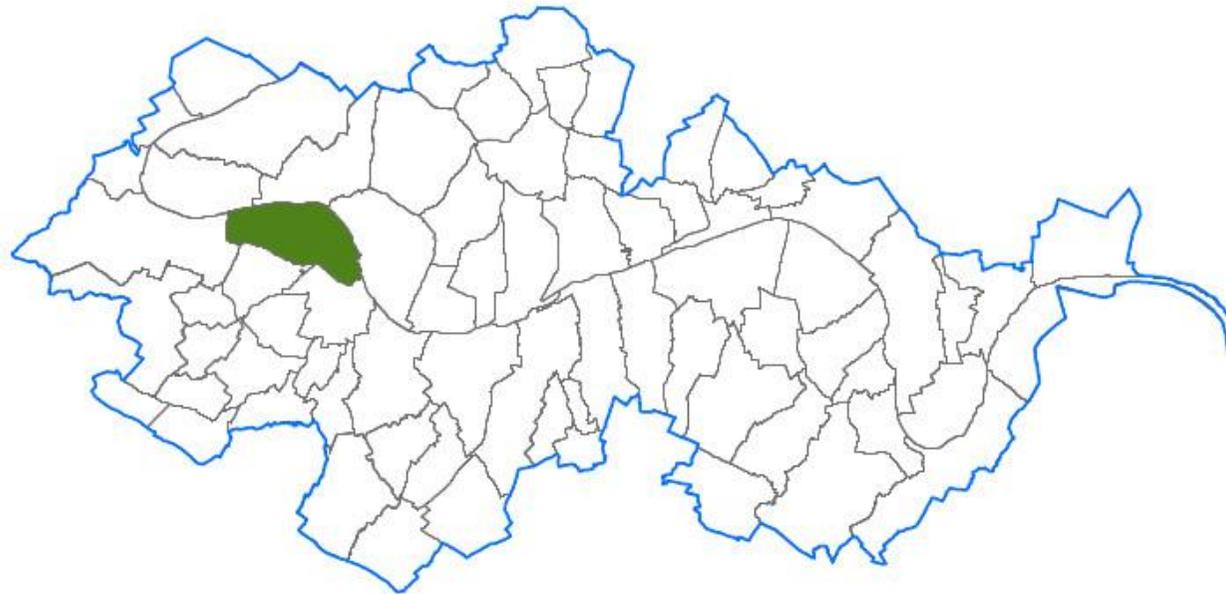
DISPOSITIONS PARTICULIERES			
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	L'emprise au sol des annexes et extensions ne peut dépasser 20% de l'emprise totale de la construction principale.		
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	<table border="1"> <tr> <td>Traitement de la toiture</td> <td>Forme : deux pans, l'aspect des toitures du quartier est préservé et les lucarnes ne sont créées que dans les rues où il y en a, les chiens assis sont préservés</td> </tr> </table>	Traitement de la toiture	Forme : deux pans, l'aspect des toitures du quartier est préservé et les lucarnes ne sont créées que dans les rues où il y en a, les chiens assis sont préservés
Traitement de la toiture	Forme : deux pans, l'aspect des toitures du quartier est préservé et les lucarnes ne sont créées que dans les rues où il y en a, les chiens assis sont préservés		
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Clôtures : les clôtures sont végétalisées. Les haies végétales identifiées sur le plan de zonage le long de l'avenue de l'Europe sont préservées.		



DISPOSITIONS PARTICULIERES			
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	<p>L'emprise au sol des annexes et extension ne peut dépasser 20% de l'emprise totale de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ou une surface de plancher maximum de 40m<sup>2</sup>.</p> <p>Le règlement de la zone UDC s'applique. Chaque nouvelle construction doit respecter le caractère de l'ECU et notamment les règles d'implantations des limites séparatives et limites par rapports aux voies selon les dispositions du règlement de la zone UDC.</p>		
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	<table border="1"> <tr> <td>Traitement de la toiture</td> <td>Forme : deux pans, l'aspect des toitures du quartier est préservé et les lucarnes ne sont créées que dans les rues où il y en a, les chiens assis sont préservés</td> </tr> </table>	Traitement de la toiture	Forme : deux pans, l'aspect des toitures du quartier est préservé et les lucarnes ne sont créées que dans les rues où il y en a, les chiens assis sont préservés
Traitement de la toiture	Forme : deux pans, l'aspect des toitures du quartier est préservé et les lucarnes ne sont créées que dans les rues où il y en a, les chiens assis sont préservés		
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Clôtures : les clôtures sur voie et en limites séparatives peuvent admettre des murs pleins dès lors que leur aménagement permet la libre circulation de la petite faune et met en valeur l'ensemble cohérent identifié. Un mur avec une allège d'un mètre surmonté de lisses ajourées (minimum 40cm) soit verticales soit horizontales et de clôtures avec lamelles intégrées ou à claire-voie et doublées de haies vives, sont privilégiées. Les clôtures ne devront pas dépasser 1,75m.		



## Mantes-la-Jolie



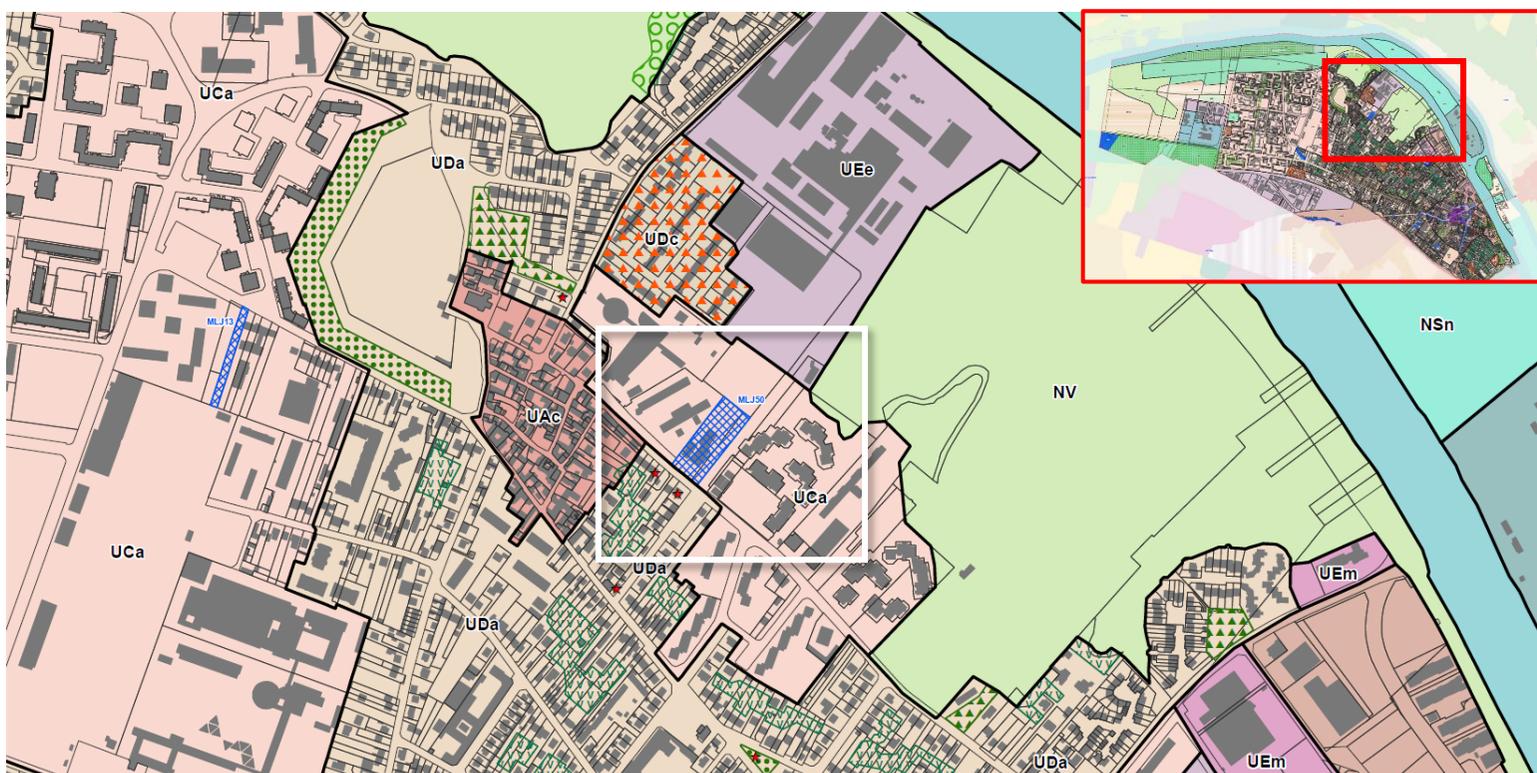
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

# N°1-MLJ – CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR L'ÉLARGISSEMENT DE L'ALLÉE DES MARRONNIERS



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

## Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Mantes-la-Jolie

## Contenu de la modification

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

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

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

L'allée des Marronniers, et plus particulièrement la parcelle référencée au cadastre AW 267, se situe dans le **périmètre de l'OAP de secteur à enjeux métropolitains n°3 « Le quartier du Val-Fourré – Seine – Butte verte »**. Le schéma de cette OAP privilégie la création d'une **liaison douce** reliant l'allée des Marronniers et l'avenue Maurice Braunstein. Pour une parfaite cohérence entre les orientations de l'OAP et la volonté de créer un cheminement doux, un emplacement réservé « MLJ54 » est créé sur la parcelle référencée au cadastre AW 267 pour la réalisation d'un cheminement piéton au bénéfice de la commune. **Le plan de zonage communal et la liste des emplacements réservés annexée au règlement sont modifiés en ce sens.**

*Nota bene : la modification supprime également du plan de zonage communal l'emplacement réservé « MLJ50 » (se reporter à la fiche n°B dans la partie « C. La prise en compte des jugements d'annulations partielles » ci-après).*

## Synthèse des incidences sur l'environnement

La création de l'emplacement réservé entraîne des incidences positives en favorisant le développement de nouveaux usages de déplacements.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

Tableau des emplacements réservés

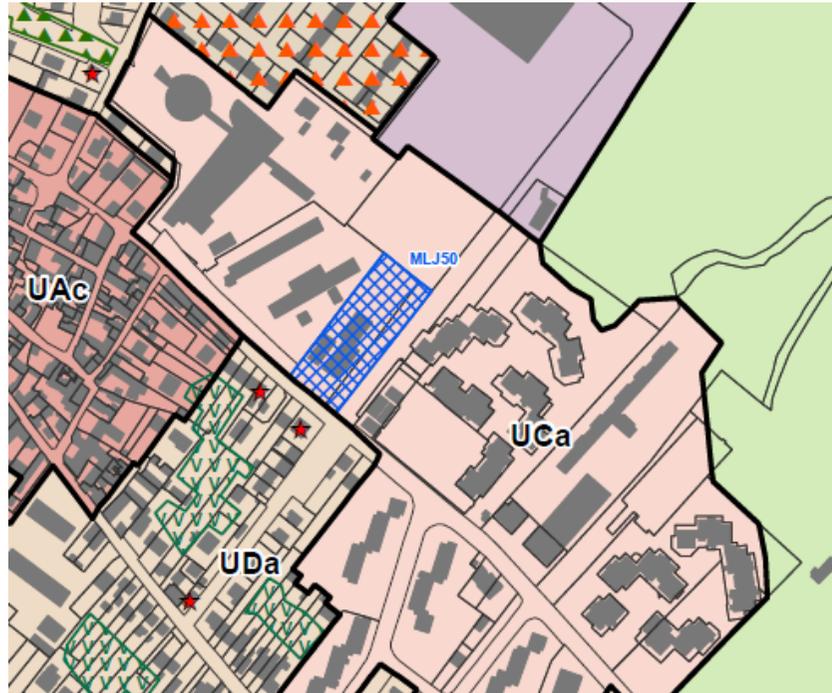
Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
MLJ41	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension équipement enseignement supérieur (IUT)	3358 m²	CU GPSEO
MLJ50	MANTES LA JOLIE	Voirie - Projet Transport	Voie d'accès	4362 m²	CU GPSEO
MLJ51	MANTES LA JOLIE	Voirie - Projet Transport	Autoroute A13	32391 m²	CU GPSEO
MLJ52	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension de l'école "Les Mimosas"	967 m²	Commune
MLJ53	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension de l'école "Les Mimosas"	839 m²	Commune
MLV2	MANTES LA VILLE	Voirie - Projet Transport	Sente piétonnière pour accès au bois des Enfers	1070 m²	CU GPSEO

### APRÈS

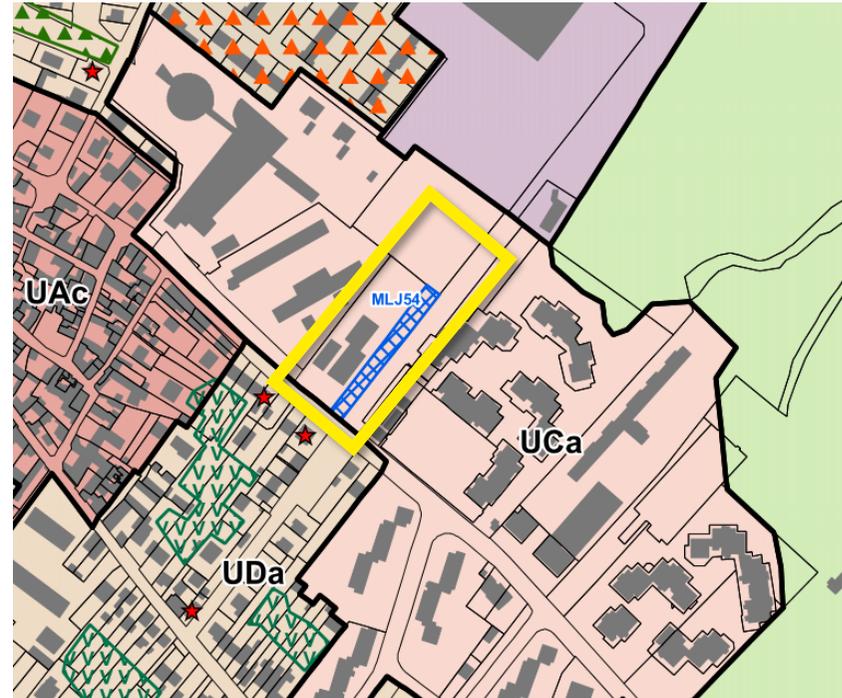
Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
MLJ41	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension équipement enseignement supérieur (IUT)	3358 m²	CU GPSEO
MLJ50	MANTES LA JOLIE	Voirie - Projet Transport	Voie d'accès	4362 m²	CU GPSEO
MLJ51	MANTES LA JOLIE	Voirie - Projet Transport	Autoroute A13	32391 m²	CU GPSEO
MLJ52	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension de l'école "Les Mimosas"	967 m²	Commune
MLJ53	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension de l'école "Les Mimosas"	839 m²	Commune
MLJ54	MANTES LA JOLIE	Voirie - Projet Transport	Aménagement d'un cheminement piéton	1049 m²	Commune
MLJ55	MANTES LA JOLIE	Voirie - Projet Transport	Création d'une nouvelle voie dans le prolongement de l'impasse E. Zola	1288 m²	CU GPSEO
MLV2	MANTES LA VILLE	Voirie - Projet Transport	Sente piétonnière pour accès au bois des Enfers	1070 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune





## Contenu de la modification

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

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

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

Dans le cadre de d'un projet de **prolongement de l'impasse située impasse Émile Zola**, la création d'un emplacement réservé « MLJ55 » au bénéfice de la Communauté urbaine est envisagée afin de créer une nouvelle rue débouchant sur le boulevard du Maréchal Juin, permettant ainsi de désenclaver l'îlot. **La modification amende le règlement du PLUi (plan de zonage de la commune et annexe au règlement) pour créer un emplacement réservé.**

## Synthèse des incidences sur l'environnement

La création de l'emplacement réservé porte des incidences plutôt négatives en engageant la suppression d'un élément bâti qualitatif notamment. Il permettra néanmoins l'amélioration de la desserte pour les nombreux habitants de l'ensemble collectif, améliorant leur cadre de vie.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

Tableau des emplacements réservés

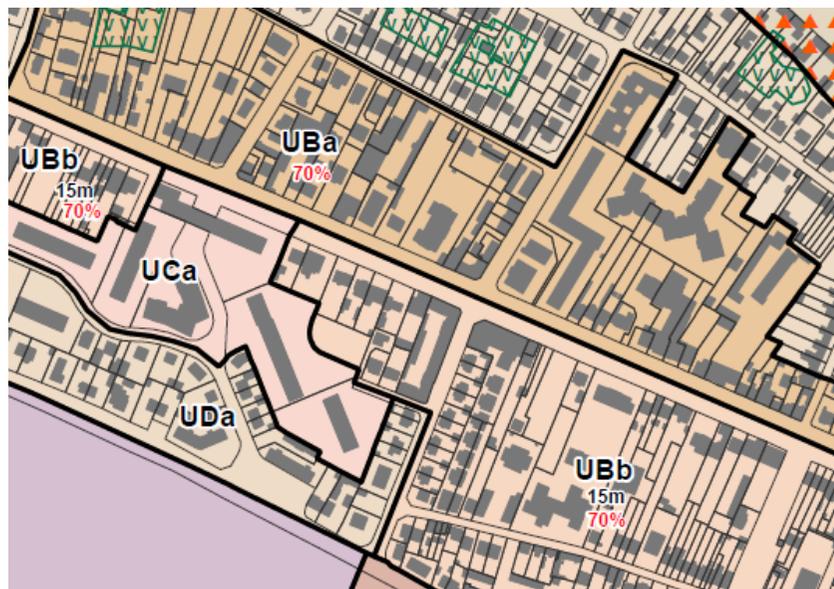
Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
MLJ41	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension équipement enseignement supérieur (IUT)	3358 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
MLJ50	MANTES LA JOLIE	Voirie - Projet Transport	Voie d'accès	4362 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
MLJ51	MANTES LA JOLIE	Voirie - Projet Transport	Autoroute A13	32391 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
MLJ52	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension de l'école "Les Mimosas"	967 m <sup>2</sup>	Commune
MLJ53	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension de l'école "Les Mimosas"	839 m <sup>2</sup>	Commune
MLV2	MANTES LA VILLE	Voirie - Projet Transport	Sente piétonnière pour accès au bois des Enfers	1070 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

### APRÈS

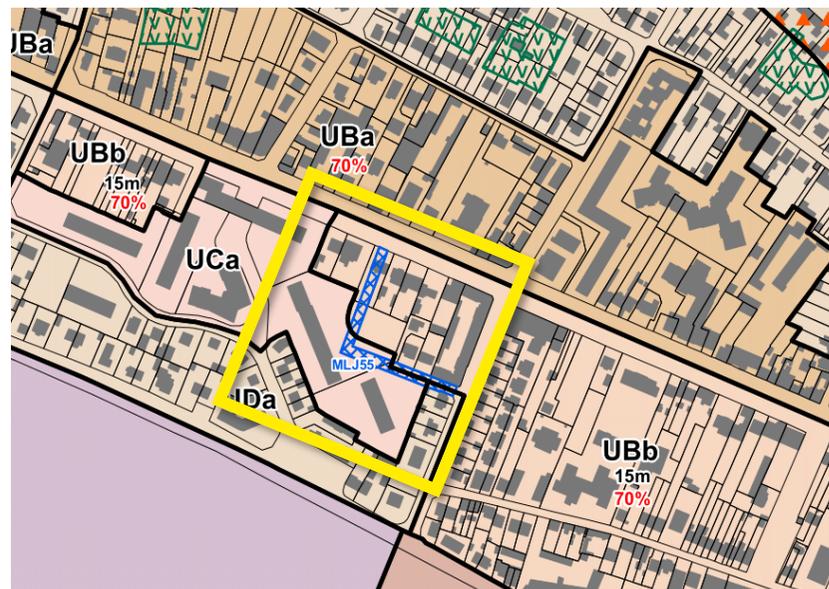
Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
MLJ41	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension équipement enseignement supérieur (IUT)	3358 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
MLJ50	MANTES LA JOLIE	Voirie - Projet Transport	Voie d'accès	4362 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
MLJ51	MANTES LA JOLIE	Voirie - Projet Transport	Autoroute A13	32391 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
MLJ52	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension de l'école "Les Mimosas"	967 m <sup>2</sup>	Commune
MLJ53	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension de l'école "Les Mimosas"	839 m <sup>2</sup>	Commune
MLJ54	MANTES LA JOLIE	Voirie - Projet Transport	Aménagement d'un cheminement piéton	1049 m <sup>2</sup>	Commune
MLJ55	MANTES LA JOLIE	Voirie - Projet Transport	Création d'une nouvelle voie dans le prolongement de l'impasse E. Zola	1288 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
MLV2	MANTES LA VILLE	Voirie - Projet Transport	Sente piétonnière pour accès au bois des Enfers	1070 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

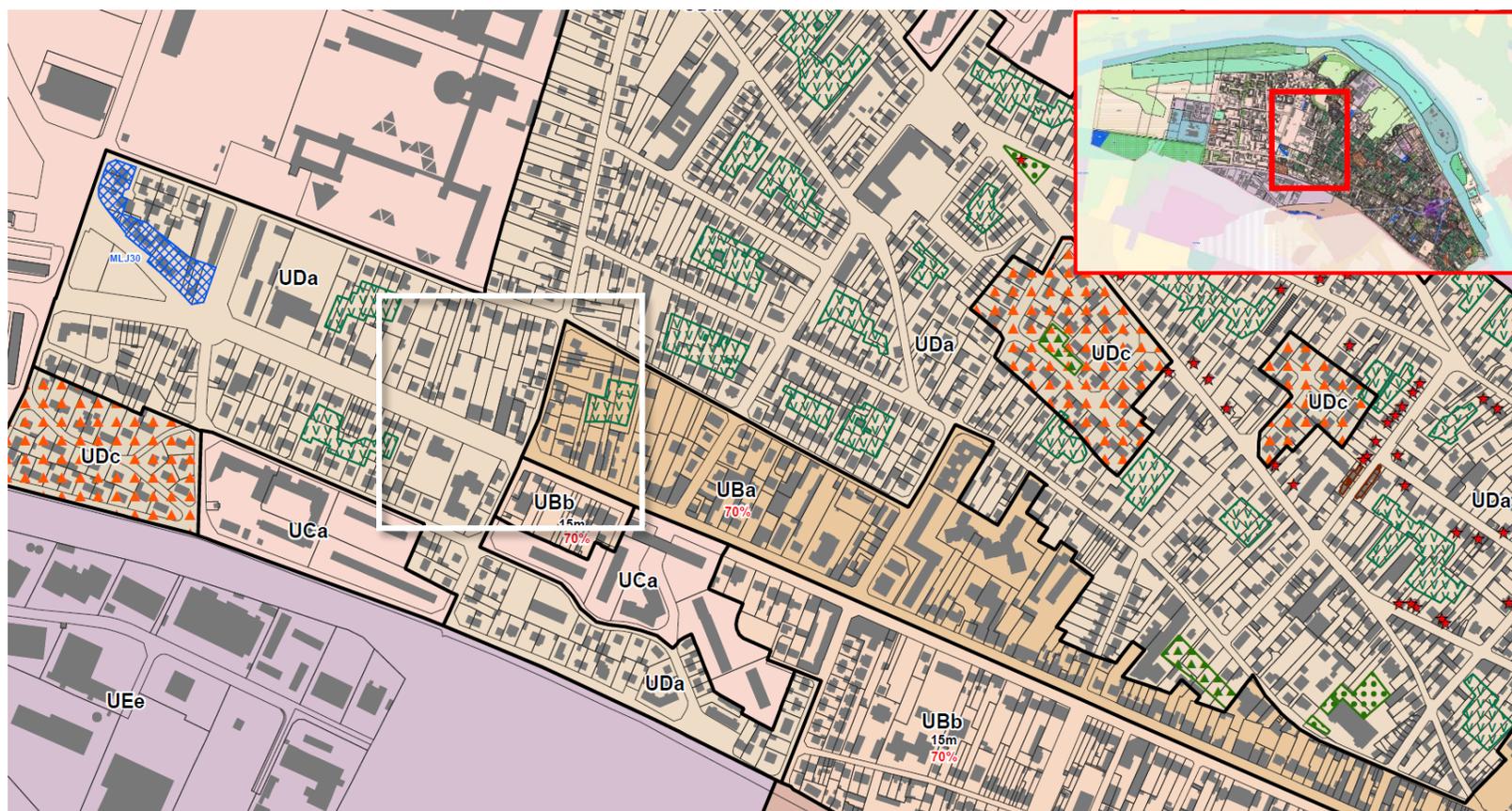


## N°3-MLJ – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDa VERS UBa BOULEVARD DU MARECHAL JUIN



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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Mantes-la-Jolie

## Contenu de la modification

Des terrains, référencés au cadastre AY140, AY313, AY142 et AY320, situés le long du boulevard du Maréchal Juin sont classés en UDa au PLUi approuvé. Ils sont dans la continuité immédiate de la zone UBa recouvrant la même morphologie urbaine. **La zone UDa se caractérise par des constructions pavillonnaires** avec des fonds de jardins aérés et des **hauteurs peu importantes** (6 mètres de hauteur façade). Les constructions situées sur ces terrains, en bordure de la zone UBa, correspondent plutôt à des **constructions hétérogènes avec des hauteurs supérieures à celles de la zone UDa**. Un zonage en UBa, qui correspond aux **constructions situées en péricentre**, apparaît plus adapté à la morphologie et la destination de la zone. **La modification vient faire évoluer le plan de zonage en ce sens.**

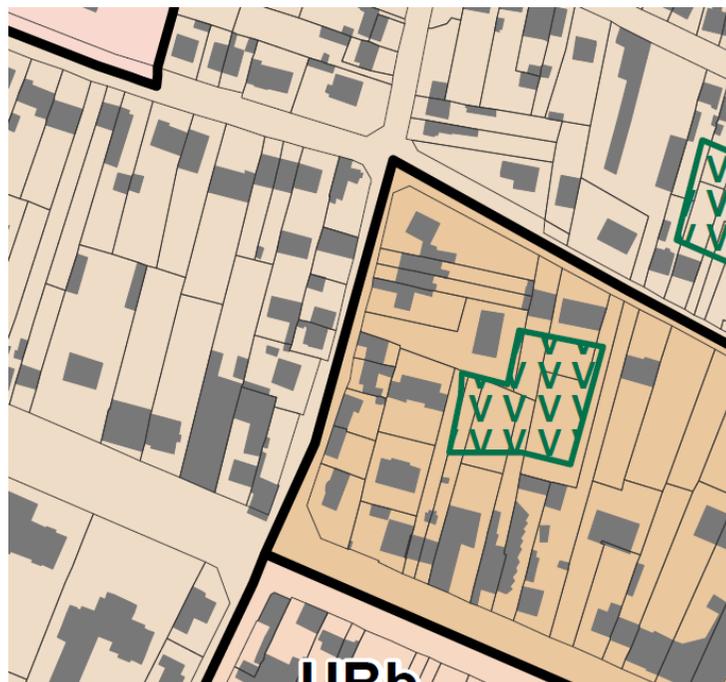
## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification ne porte pas d'incidences négatives significatives étant donné qu'elle vise à replacer un secteur dans une zone du PLUi qui soit cohérente avec la réalité bâtie et en continuité de la zone attenante.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

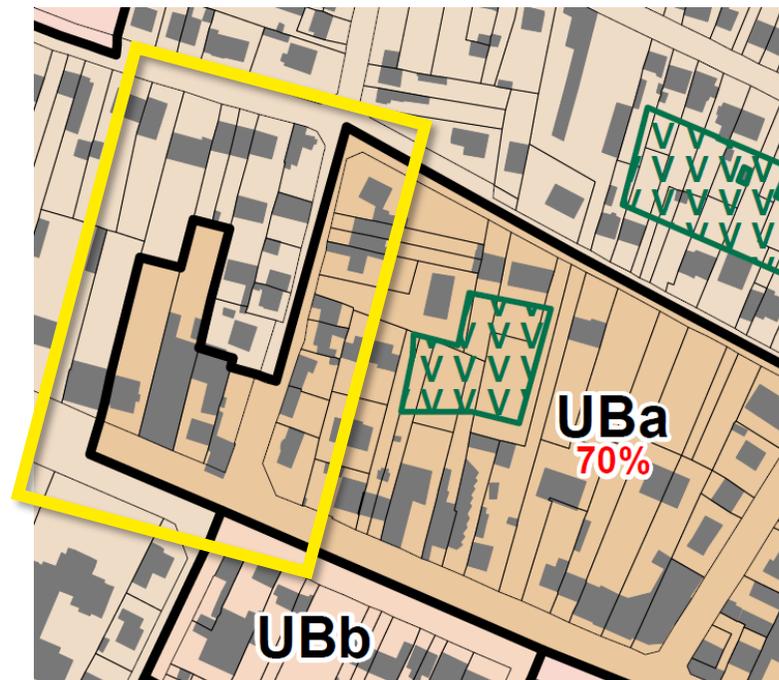
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune



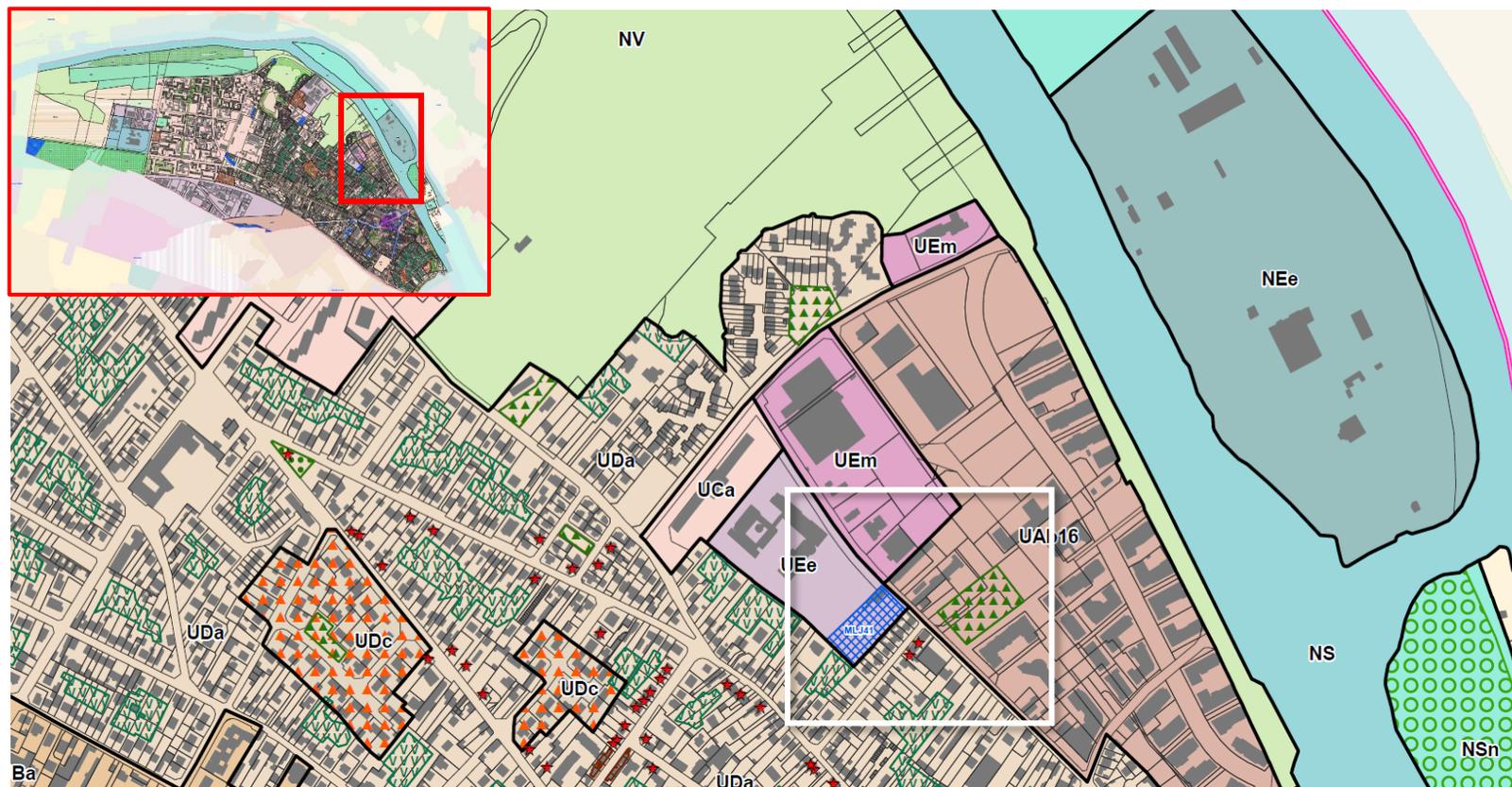


## N°4-MLJ – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UEm VERS UAb16 RUE JEAN HOËT



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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Mantes-la-Jolie

## Contenu de la modification

Des terrains, référencés au cadastre AL245, AL246 et AL392 situés rue Jean Hoët, sont classés en UEm au PLUi approuvé. La **zone UEm concerne les grands pôles commerciaux du territoire**. Afin de permettre une mixité fonctionnelle en lien avec la zone UAb16 à proximité immédiate qui favorise une vocation plus diversifiée (habitat, économique...), un zonage UAb16 est plus pertinent. **La modification actualise le plan de zonage en ce sens.**

*Afin de garantir une organisation urbaine cohérente à l'échelle du secteur de l'« Îlot des Cygnes », la parcelle référencée au cadastre AL621 est ajoutée dans le nouveau secteur classé en UAb16.*

*L'évolution de ce sujet tient compte des avis versés au registre et des échanges avec la commune de Mantes-la-Jolie intervenus dans ce cadre. Cette demande n'est pas considérée comme susceptible de remettre en cause le dossier soumis à enquête publique ayant fait l'objet de l'analyse des enjeux environnementaux et de l'avis de l'Autorité Environnementale.*

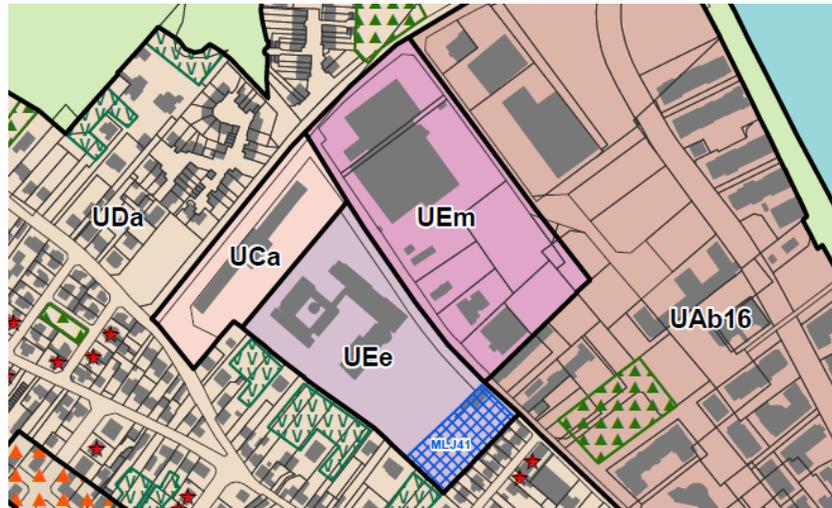
## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives bien qu'elles ne soient pas significatives étant donné qu'elle vise à replacer un secteur dans une zone du PLUi qui soit cohérente avec la réalité bâtie et en continuité de la zone attenante.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

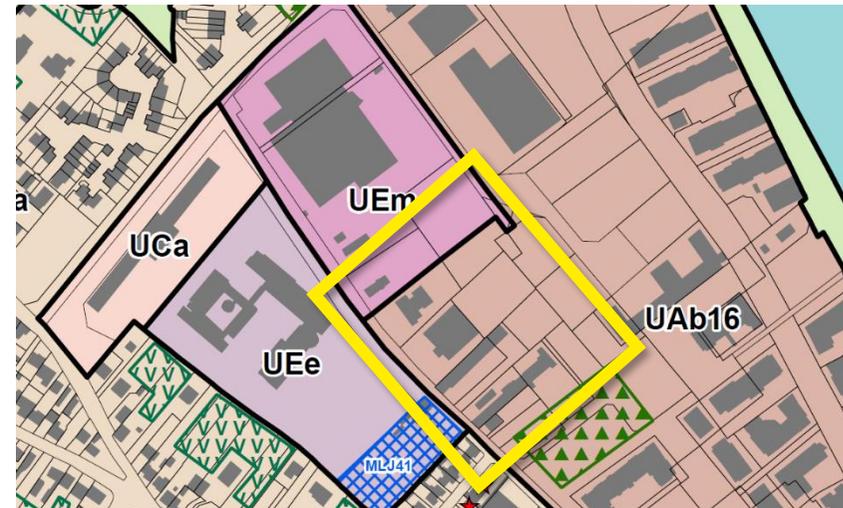
AVANT

Plan de zonage de la commune

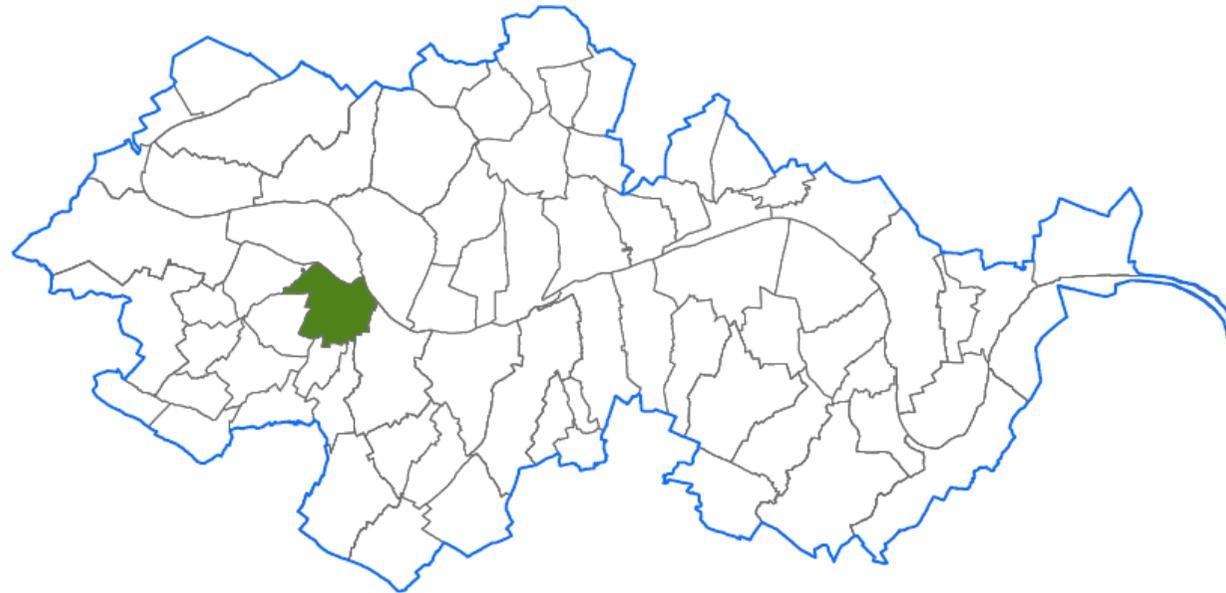


APRÈS

Plan de zonage de la commune



## Mantes-la-Ville



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

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



## Contenu de la modification

Le « domaine de la Vallée » est classé comme un **ensemble cohérent urbain (ECU)** (78362\_ECU\_001). Ce secteur bénéficie ainsi d'une **composition urbaine dont l'intérêt repose sur l'organisation homogène des constructions**.

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

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

La fiche de l'ECU actuel couvre l'ensemble du domaine de la Vallée. Un seul et unique secteur applique les mêmes dispositions sur tout le domaine relativement vaste délimité par l'avenue du Breuil et des terres agricoles, situé en limite de la commune de Guerville. La mise en œuvre du PLUi a montré la nécessité de prévoir des dispositions spécifiques selon quatre secteurs, pour tenir compte de leur **diversité patrimoniale** : **le « Domaine de la Vallée », le secteur « Maisons ranch », le secteur « les Coudreaux » et le secteur « Vert Village »**. La modification crée ainsi quatre ensembles cohérents urbains (ECU) distincts afin que les caractéristiques et dispositions particulières des ECU détaillées dans les fiches patrimoniales soient plus **adaptées à leurs morphologies variées**.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en précisant des règles adaptées à chaque entité patrimoniale, assurant une meilleure préservation des ensembles patrimoniaux.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

### Fiche de protection patrimoniale 78362\_ECU\_001



#### Mantes-la-Ville

Fiche de protection	Le Domaine de la Vallée : quartier délimité par l'avenue du Breuil et des terres agricoles, situé en limite de Guer-ville
Ensemble Cohérent Urbain	78362_ECU_001

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : <i>large talus le long de l'avenue du Breuil, RD sans accès ensemble irrigué par l'avenue du Mantois laquelle dessert plusieurs rues secondaires</i> <i>parcelle de petite taille, parcelles étroites et longues, cette configuration donnant une impression de hauteur aux constructions constituées d'un RDC+1</i> <i>des constructions mitoyennes avec un espace plutôt minéral à l'avant</i>
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade Composition : <i>travées régulières</i> Matériaux : <i>volets bois colorés</i>
	Traitement de la toiture Forme : <i>deux pans</i> Matériaux : <i>tuiles brunes</i>
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : <i>espace minéral à l'avant et jardin à l'arrière des constructions</i> Clôtures : <i>clôtures disjointes</i>





#### OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver l'organisation du quartier caractérisé par des jardins donnant sur des espaces verts privatifs en cœur d'îlots contribuant à aérer le quartier. Les logements étant construits en surplomb de la vallée de la Seine, ils bénéficient de perspectives paysagères qu'il convient de préserver.

## APRÈS

### Fiche de protection patrimoniale 78362\_ECU\_001



#### Mantes-la-Ville

Fiche de protection	Le Domaine de la Vallée : quartier délimité par l'avenue du Breuil et des terres agricoles, autres que les secteurs « Maison ranch », « les Coudreaux » et « Vert Village »
Ensemble Cohérent Urbain	78362_ECU_001

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : - large talus le long de l'avenue du Breuil, RD sans accès, - ensemble irrigué par l'avenue du Mantois laquelle dessert plusieurs rues secondaires, Parcelle de petite taille, parcelles étroites et longues, cette configuration donnant une impression de hauteur aux constructions constituées d'un RDC+1. Des constructions mitoyennes avec un espace plutôt minéral à l'avant. Les maisons sont implantées en retrait des voies. La marge entre la voie et l'implantation des constructions n'est pas rattachée à la parcelle. Cette dernière appartient à la copropriété.
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade Composition : <i>Travées régulières</i> Matériaux : <i>Volets bois colorés</i>
	Traitement de la toiture Forme : <i>Deux pans</i> Matériaux : <i>Tuiles brunes</i>
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : <i>Espace minéral à l'avant et jardin à l'arrière des constructions</i> Clôtures : <i>Clôtures disjointes</i>



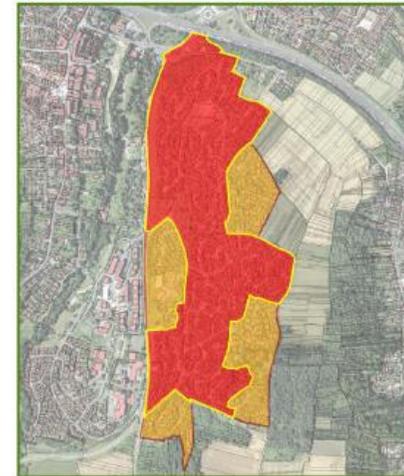

#### OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver l'organisation du quartier caractérisé par des jardins donnant sur des îlots végétalisés privatifs contribuant à aérer le quartier. Les logements étant construits en surplomb de la vallée de la Seine, ils bénéficient de perspectives paysagères qu'il convient de préserver.



**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Implantation des constructions par rapport aux limites : <i>Seules les annexes de faible taille peuvent être implantées en fond de parcelle.</i>
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	<i>Les singularités architecturales des îlots situés à l'Est près des espaces agricoles sont préservées.</i>
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Traitement des espaces libres : <i>les perspectives paysagères sont impérativement préservées et la configuration des accès maintenue, sans création de clôture dans les espaces ouverts</i>
	Clôtures : <i>les clôtures peuvent couvrir au maximum la moitié du linéaire à l'alignement. Dans ce cas, elles sont constituées de haies basses d'essences locales variées. Le cœur d'îlot très paysager est à préserver.</i>



**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Implantation des constructions par rapport aux limites : <i>Seules les annexes de faible taille peuvent être implantées en fond de parcelle.</i>
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	<i>Les singularités architecturales des îlots situés à l'Est près des espaces agricoles sont préservées.</i>
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Traitement des espaces libres : <i>les perspectives paysagères sont impérativement préservées et la configuration des accès maintenue. Les îlots végétalisés très paysagers sont à préserver.</i>
	Clôtures : <i>les clôtures peuvent couvrir au maximum la moitié du linéaire à l'alignement. Dans ce cas, elles sont constituées de haies basses d'essences locales variées. Les clôtures situées en limite séparatives sont réalisables sous réserve du respect de du chapitre 4.3 de la zone UDe.</i>

Fiche de protection patrimoniale

**PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE**

Fiche de protection patrimoniale 78362 ECU\_004

**PLU**  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

---

**Mantes-la-Ville**

**Fiche de protection** | Le Domaine de la Vallée, secteur « Vert Village » : quartier délimité par l'avenue du Breuil, la rue de la Sée, les terres agricoles à l'est et la commune de Guerville au sud.

**Ensemble Cohérent Urbain** | 78362\_ECU\_004

---

**PRINCIPALES CARACTERISTIQUES**

<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	<b>Rapport à la rue et aux limites :</b> - ensemble irrigué par la rue de la Sée, - parcellaire en bande de petite taille. Les maisons sont implantées en retrait des voies. La marge entre la voie et l'implantation des constructions est rattachée à la parcelle. Les maisons sont majoritairement mitoyennes des deux côtés.	
	Gabarit : R et R+1	
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	<b>Traitement de la façade</b>	Composition : Travées régulières Matériaux : Volets battants
	<b>Traitement de la toiture</b>	Forme : Deux pans (pour les RDC) et à la Mansart (pour les R+1) Matériaux : Ardoises
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	<b>Traitement des espaces libres :</b> Espace végétal et stationnement à l'avant, jardin à l'arrière des constructions.	
	Clôtures : Clôtures disparates.	



---

**OBJECTIF**

L'objectif poursuivi est de préserver l'organisation du quartier caractérisé par des jardins et îlots végétalisés privatifs à l'avant et à l'arrière des constructions contribuant à aérer le quartier.



**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Seules les annexes de faible taille peuvent être implantées en fond de parcelle.
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	La morphologie et l'aspect architectural des constructions devront être préservés.
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	<p><b>Traitement des espaces libres :</b> l'espace sur l'avant devra être majoritairement végétalisé. Les jardins à l'arrière seront préservés pour assurer la biodiversité.</p> <p>En cas de modification à l'avant, les espaces de stationnement devront être végétalisés (evergreen, etc.)</p> <p><b>Clôtures :</b> à l'alignement, les édifications de nouvelles clôtures et les modifications de clôtures existantes devront respecter la règle suivante : la clôture sera constituée par une haie vive ou un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 mètre.</p> <p>Les clôtures en limite séparatives seront constituées d'un grillage ou treillis soudés, éventuellement doublé d'une haie vive ou d'un dispositif de lames occultantes. Leur hauteur maximale de 1,80 mètre.</p>

Fiche de protection patrimoniale

**PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE**

Fiche de protection patrimoniale 78362 ECU\_005



**Mantes-la-Ville**

Fiche de protection

Le Domaine de la Vallée, secteur « Maison Ranch » : quartier délimité par l'avenue de l'Yveline, l'avenue du Mantois et des terres agricoles

Ensemble Cohérent Urbain

78362\_ECU\_005

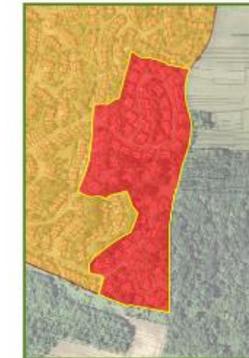
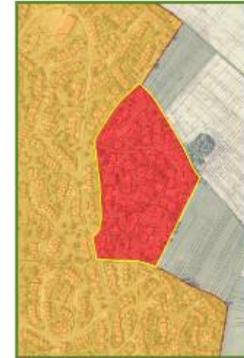
**PRINCIPALES CARACTERISTIQUES**

<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	<b>Rapport à la rue et aux limites :</b>	
	- ensemble irrigué par l'avenue du Mantois et l'avenue de l'Yveline lesquelles desservent plusieurs rues secondaires, - parcelle de grande taille et large : lotissements construits sur des espaces ouverts « à l'américaine », Caractéristiques du bâti : en « L », auvent sur la façade principale, maisons individuelles de grandes superficies. Les maisons sont implantées en retrait des voies. La marge entre la voie et l'implantation des constructions n'est pas rattachée à la parcelle. Cette dernière appartient à la copropriété.	
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Gabarit : R+C	
	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Volets bois
	Traitement de la toiture	Forme : Deux pans
Matériaux : Tuiles brunes		
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Traitement des espaces libres : Espaces végétal à l'avant et jardin derrière les constructions.	
	Clôtures : Absence des clôtures, sauf haie basses.	



**OBJECTIF**

L'objectif poursuivi est de préserver l'organisation du quartier caractérisé par des jardins donnant sur des îlots végétalisés privatifs contribuant à aérer le quartier. Les logements étant construits en surplomb de la vallée de la Seine, ils bénéficient de perspectives paysagères qu'il convient de préserver.



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Seules les annexes de faible taille peuvent être implantées en fond de parcelle.
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Les singularités architecturales des îlots situés à l'Est près des espaces agricoles sont préservées.
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	<p><b>Traitement des espaces libres :</b> Les perspectives paysagères sont impérativement préservées et la configuration des accès maintenue, sans création de clôture dans les espaces ouverts.</p> <p>Les clôtures coté voie peuvent couvrir au maximum la moitié du linéaire à l'alignement. Dans ce cas, elles sont constituées de haies basses d'essences locales variées. Les espaces paysagers très paysagers sont à préserver.</p> <p>Les clôtures en limite séparatives, à l'arrière, et à condition qu'elles ne soient pas visibles de la voie, pourront être constituées de grillage d'une hauteur d'un mètre maximum et doublé de haies basses ou d'arbustes d'essence locales.</p>

Fiche de protection patrimoniale

Fiche de protection patrimoniale 78362 ECU\_006

**PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE**



**Mantes-la-Ville**

Fiche de protection

Le Domaine de la Vallée, secteur « Les Coudreaux » : quartier délimité par l'avenue de l'Yvelines et l'avenue du Bruell.

Ensemble Cohérent Urbain

78362\_ECU\_006

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	<p>Rapport à la rue et aux limites :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ensemble irrigué par l'avenue des Coudreaux et la rue du R0 de Gally,</li><li>- parcellaire de grande taille.</li></ul> <p>Les maisons sont implantées en retrait des voies. La marge entre la voie et l'implantation des constructions est rattachée à la parcelle.</p> <p>Gabarit : R+C et R+1+C</p>	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières Matériaux : Volets bois
	Traitement de la toiture	Forme : Deux pans Matériaux : Tuiles brunes
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : Espaces végétal à l'avant et jardin à l'arrière des constructions.	
	Clôtures : Clôtures disparates	



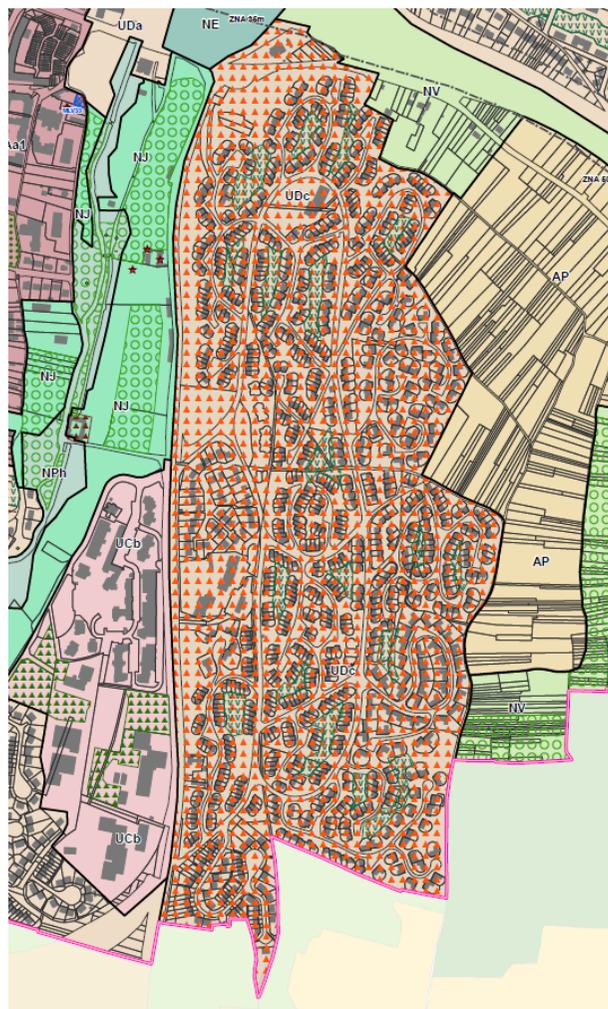
**OBJECTIF**

L'objectif poursuivi est de préserver l'organisation du quartier caractérisé par des jardins et îlots végétalisés privatifs à l'avant et à l'arrière des constructions contribuant à aérer le quartier.

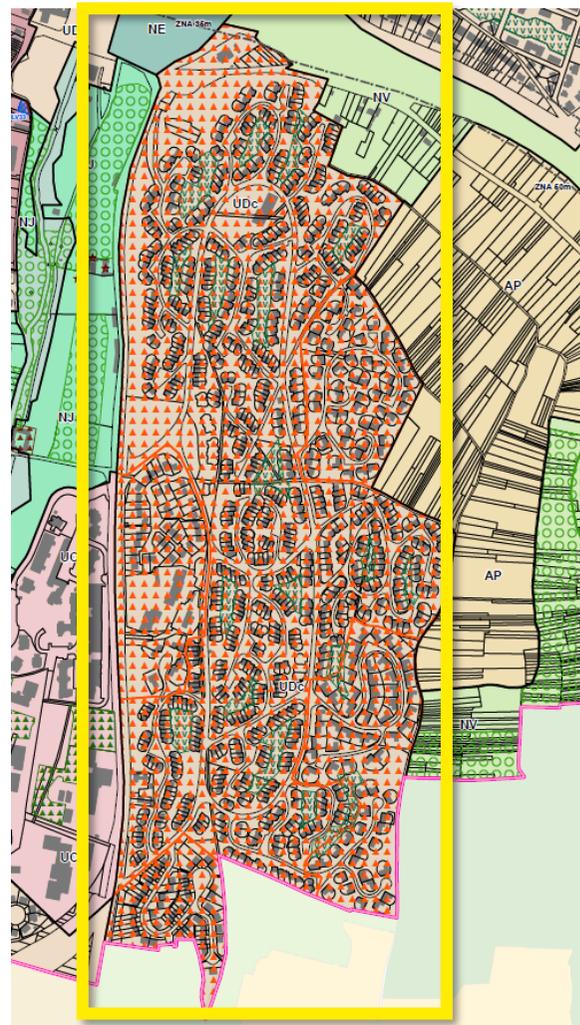


DISPOSITIONS PARTICULIERES	
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Seules les annexes de faible taille peuvent être implantées en fond de parcelle.
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	La morphologie et l'aspect architectural des constructions devront être préservés.
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	<b>Traitement des espaces libres :</b> l'espace sur l'avant devra être majoritairement végétalisé. Les jardins à l'arrière seront préservés pour assurer la biodiversité.
	<b>Clôtures :</b> à l'alignement, les édifications de nouvelles clôtures et les modifications de clôtures existantes devront respecter la règle suivant : la clôture sera constituée par une haie vive ou un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximales d'un mètre. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 mètre.  Les clôtures en limite séparatives, seront constituées d'un grillage ou treillis soudés, éventuellement doublés d'une haie vive ou d'un dispositif de lames occultantes. Leur hauteur maximale de 1,80 mètre.

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune



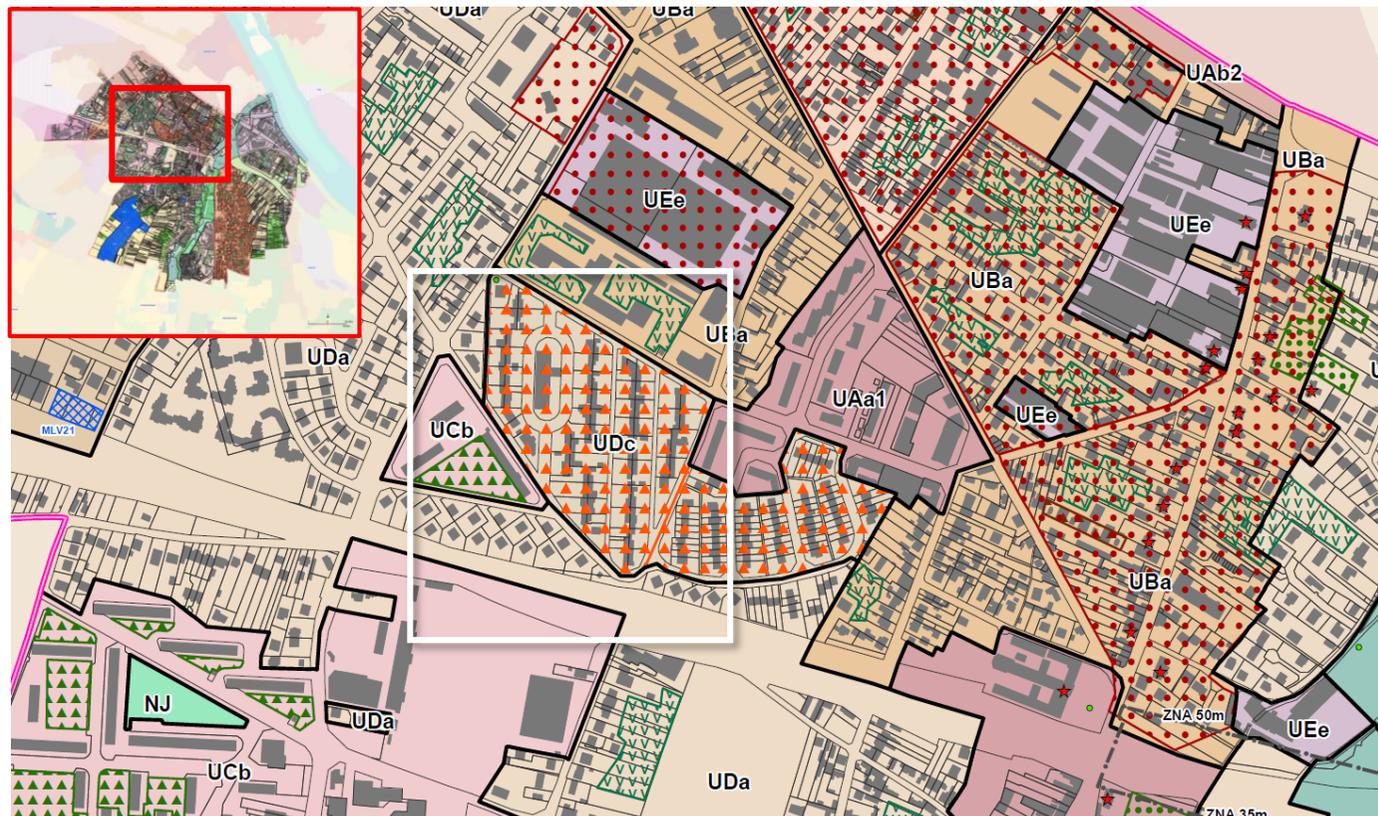




## N°2-MLV – MODIFICATION DE L'ENSEMBLE COHERENT URBAIN « RUE DE BRETAGNE ET RUE CAMELINAT » PERMETTANT LES ANNEXES ET EXTENSIONS

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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Mantes-la-Ville

## Contenu de la modification

Le secteur délimité par la rue de Bretagne et la rue Camélinat est identifié au titre de la démarche patrimoniale du PLUi comme un ensemble cohérent urbain (ECU) (78362\_ECU\_002). Ce secteur bénéficie ainsi d'une **composition urbaine dont l'intérêt repose sur l'organisation homogène des constructions**.

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

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

La zone UDC ne permet, **pour les annexes et extensions**, qu'une **emprise au sol de 10% de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLUi**. Afin de permettre une évolution modérée du bâti, la fiche de protection patrimoniale 78362\_ECU\_002 sera modifiée pour que les annexes et extensions puissent avoir une **emprise au sol de 20m<sup>2</sup>**. Le règlement prévoyant que cette emprise au sol puisse être ajustée dans les fiches des ensembles cohérents urbains, un tel changement ne remet donc pas en cause les protections érigées par la zone UDC.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

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

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78362 ECU\_002

**PLUi** Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Mantes-la-Ville**

Fiche de protection : Espace délimité par la rue de Bretagne et la rue Camélinat  
 Ensemble Cohérent Urbain : 78362\_ECU\_002

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : construction en bande, en recul de l'alignement et en continu des limites séparatives, parcelles longilignes et de petites tailles Gabarit : R+1
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade Composition : travées régulières Matériaux : enduit clair
	Traitement de la toiture Forme : deux pans Matériaux : tuiles brunes
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : jardin à l'arrière et espace à l'avant bien entretenu Clôtures : clôtures mixtes





**OBJECTIF**

L'objectif poursuivi est de préserver l'homogénéité de cet ensemble caractérisé par une morphologie urbaine retraçant son passé industriel.

## APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78362 ECU\_002

**PLUi** Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Mantes-la-Ville**

Fiche de protection : Espace délimité par la rue de Bretagne et la rue Camélinat  
 Ensemble Cohérent Urbain : 78362\_ECU\_002

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : construction en bande, en recul de l'alignement et en continu des limites séparatives, parcelles longilignes et de petites tailles Gabarit : R+1
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade Composition : travées régulières Matériaux : enduit clair
	Traitement de la toiture Forme : deux pans Matériaux : tuiles brunes
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : jardin à l'arrière et espace à l'avant bien entretenu Clôtures : clôtures mixtes





**OBJECTIF**

L'objectif poursuivi est de préserver l'homogénéité de cet ensemble caractérisé par une morphologie urbaine retraçant son passé industriel.



DISPOSITIONS PARTICULIERES

Sans



DISPOSITIONS PARTICULIERES

Morphologie  
&  
Implantation des constructions

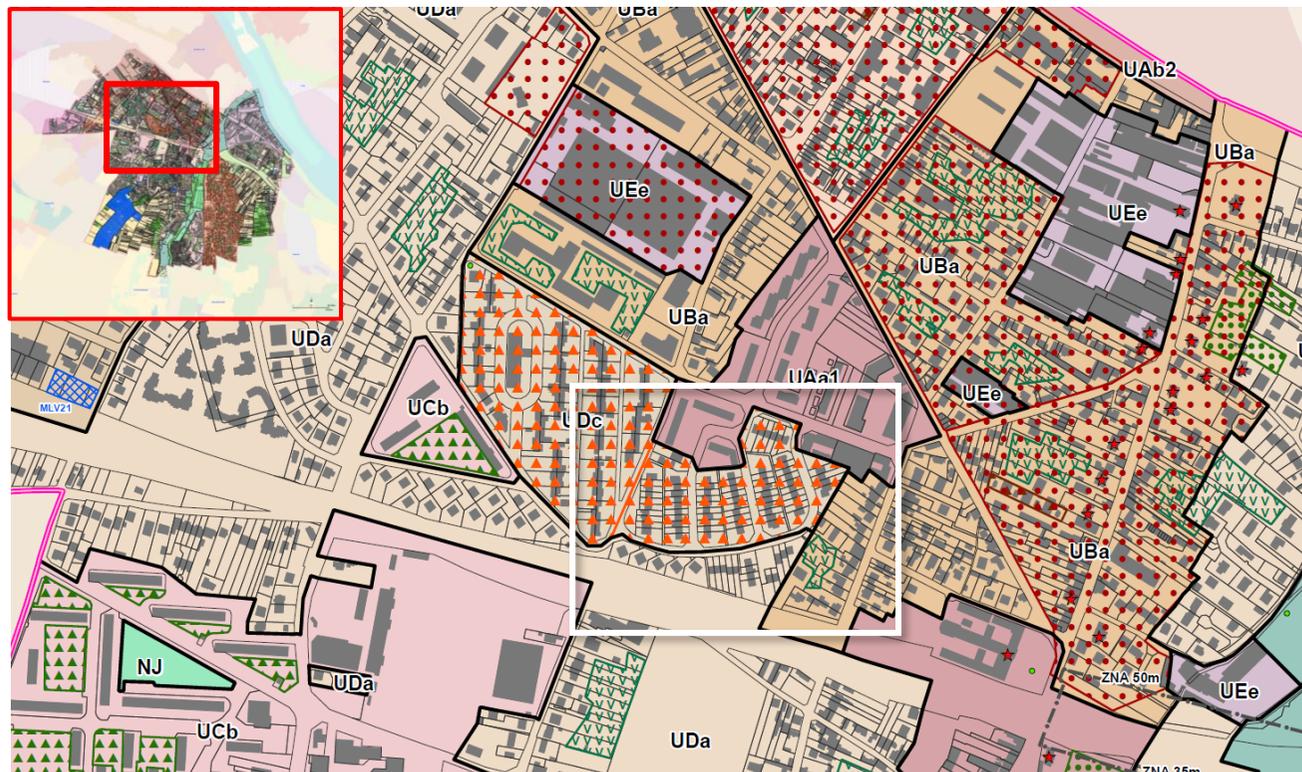
Implantation des constructions :  
- L'emprise au sol des annexes et des extensions sera de 20 m<sup>2</sup>  
au maximum, sous réserve du respect des caractéristiques de  
l'ensemble cohérent.



## N°3-MLV – MODIFICATION DE L'ENSEMBLE COHERENT URBAIN « RUES MARCEL SEMBAT, D'ARMENTIERES, DES ERABLES ET CAMELINAT » PERMETTANT LES ANNEXES ET EXTENSIONS

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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Mantes-la-Ville

## Contenu de la modification

Le secteur délimité par les rues Marcel Sembat, d'Armentières, des Erables et Camélinat est identifié au titre de la démarche patrimoniale du PLUi comme un ensemble cohérent urbain (ECU) (78362\_ECU\_003). Ces secteurs bénéficient ainsi d'une **composition urbaine dont l'intérêt repose sur l'organisation homogène des constructions**.

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

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

La zone UDC ne permet, **pour les annexes et extensions**, qu'une **emprise au sol de 10% de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLUi**. Afin de permettre une évolution modérée du bâti, la fiche de protection patrimoniale 78362\_ECU\_003 sera modifiée pour que les annexes et extensions puissent avoir une **emprise au sol de 30m<sup>2</sup>**. Le règlement prévoyant que cette emprise au sol puisse être ajustée dans les fiches des ensembles cohérents urbains, un tel changement ne remet donc pas en cause les protections érigées par la zone UDC.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

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

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78362\_ECU\_003

**PLUi** Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Mantes-la-Ville**

Fiche de protection : Espace délimité par la rue Marcel Sembat, rue d'Armenières, rue des Erables et rue Camélinat

Ensemble Cohérent Urbain : 78362\_ECU\_003

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : <i>constructions en bande, en recul de l'alignement et en continu des limites séparatives, et implantées en fond de parcelle</i> <i>parcelles d'assez grande taille avec de grands espaces libres à l'avant</i> <i>seules quelques annexes de petite taille sont implantées dans la marge de recul</i>
	Gabarit : R+1+C
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade Composition : travées régulières Matériaux : pierres et enduits clairs
	Traitement de la toiture Forme : deux pans Matériaux : tuiles brunes
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : espace sur voie de grande taille bien entretenu Clôtures : clôtures mixtes





**OBJECTIF**

L'objectif poursuivi est de préserver l'homogénéité de cet ensemble caractérisé par une morphologie urbaine retraçant son passé industriel.

## APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78362\_ECU\_003

**PLUi** Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Mantes-la-Ville**

Fiche de protection : Espace délimité par la rue Marcel Sembat, rue d'Armenières, rue des Erables et rue Camélinat

Ensemble Cohérent Urbain : 78362\_ECU\_003

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : <i>constructions en bande, en recul de l'alignement et en continu des limites séparatives, et implantées en fond de parcelle</i> <i>parcelles d'assez grande taille avec de grands espaces libres à l'avant</i> <i>seules quelques annexes de petite taille sont implantées dans la marge de recul</i>
	Gabarit : R+1+C
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade Composition : travées régulières Matériaux : pierres et enduits clairs
	Traitement de la toiture Forme : deux pans Matériaux : tuiles brunes
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : espace sur voie de grande taille bien entretenu Clôtures : clôtures mixtes





**OBJECTIF**

L'objectif poursuivi est de préserver l'homogénéité de cet ensemble caractérisé par une morphologie urbaine retraçant son passé industriel.



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie & Implantation des constructions	Sans



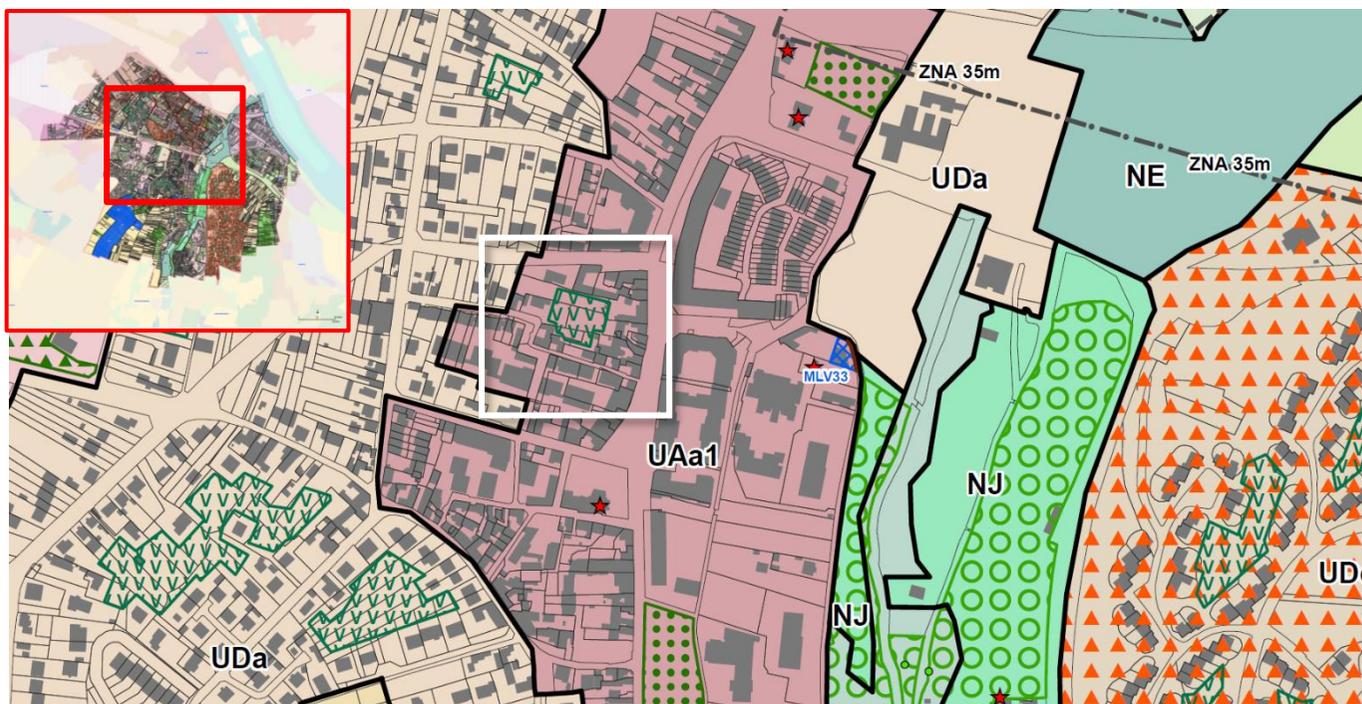
DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie & Implantation des constructions	Implantation des constructions : - L'emprise au sol des annexes et des extensions sera de 30 m <sup>2</sup> au maximum, sous réserve du respect des caractéristiques de l'ensemble cohérent .

## N°4-MLV – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA CONSTRUCTION SISE 12 RUE DES PLAISANCES



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Mantes-la-Ville
- ▶ **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 Mantes-la-Ville

## Contenu de la modification

La construction sise au 12 rue des plaisances est située en UAa1. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. Cette construction de type « corps de ferme » est remarquable au regard de son caractère historique et architectural. **Elle 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**.

## 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 78362 PAT\_256

**PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE**

## APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78362 PAT\_256



---

**Mantes-la-Ville**

Edifice patrimoine urbain et rural  
78362\_PAT\_256

Nom : Corps de ferme

---

Typologie : Corps de ferme  
12 RUE DES PLAISANCES

Etat : Bon et transformé    PROTECTION : Remarquable

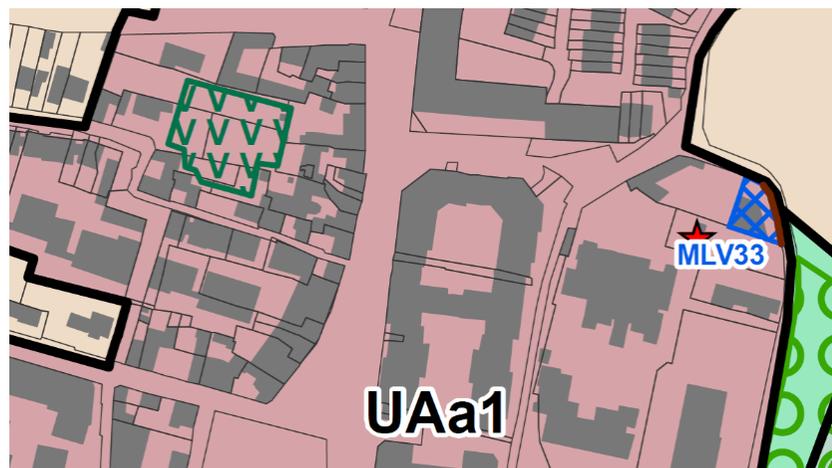
**Genèse**    La maison représente un ancien petit corps de ferme, dont l'implantation au sol est attestée dans le plan cadastral napoléonien et dans un inventaire des biens de la paroisse de Mantes-la-Ville en date de 1780. Elle est d'ailleurs éligible pour participer au concours René Fontaine des Maisons paysannes de France (2022) qui valorise la dimension architecturale mais aussi humaine du projet : matériaux et techniques utilisés, aides reçues, artisans et architectes sollicités, aventure et histoire du projet.

---

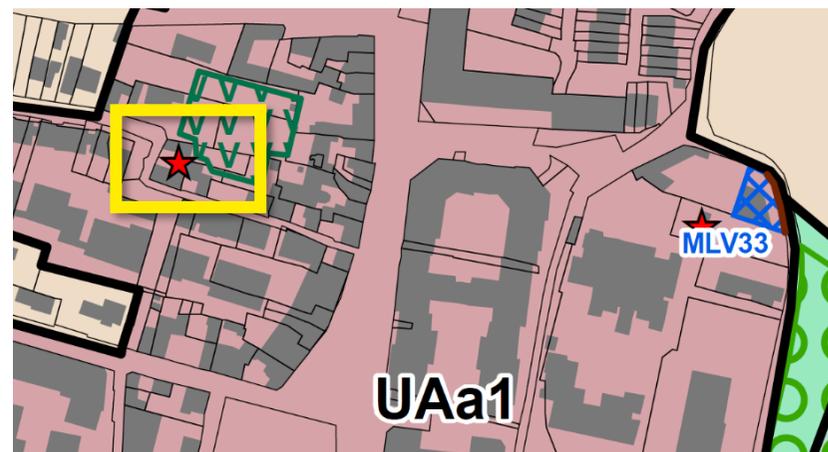
<b>Période de construction</b>	< 1780	<b>Intérêt</b>	Historique : OUI Architectural : OUI Paysager :
--------------------------------	--------	----------------	-------------------------------------------------------

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES				
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Rapport à la rue : Aligné			
	Rapport aux limites : Sur les deux limites au moins (2 côtés ou plus)			
	Autres éléments à préserver : Non renseigné			
	Gabarit : R+1			
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">Traitement de la façade</td> <td>Composition : Travées régulières</td> </tr> <tr> <td>Matériaux : Enduit</td> </tr> </table>	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières	Matériaux : Enduit
	Traitement de la façade		Composition : Travées régulières	
		Matériaux : Enduit		
	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">Traitement de la toiture</td> <td>Forme : 2 pans</td> </tr> <tr> <td>Matériaux : Tuile mécanique</td> </tr> </table>	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans	Matériaux : Tuile mécanique
Traitement de la toiture	Forme : 2 pans			
	Matériaux : Tuile mécanique			
Dispositions particulières	Volumétrie, matériaux, régularité des ouvertures			
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Espace libre : Présence			
	Espace paysager : Arbre intéressant			

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune







## Contenu de la modification

La route de Houdan est classée en UAa1, c'est-à-dire le secteur des **centralités dans lequel les hauteurs sont plus faibles que celles généralement admises en UAa**. Pourtant, les constructions sises sur une portion de la route de Houdan sont des constructions à dominante d'habitation de type pavillonnaire qui ouvrent des vues vers des îlots végétalisés.

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

## Synthèse des incidences sur l'environnement

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

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

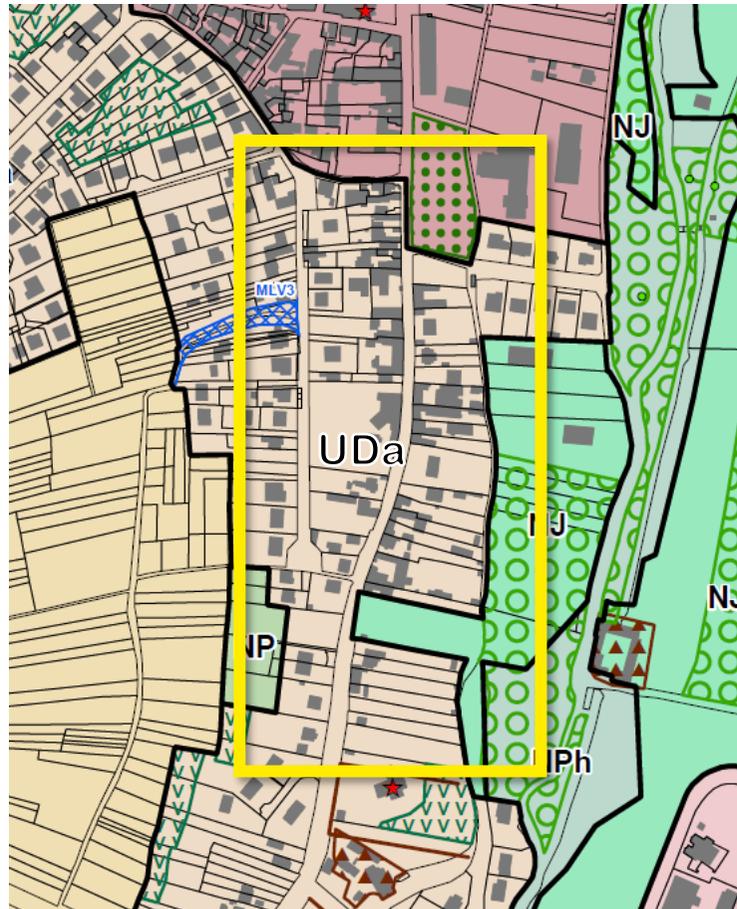
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

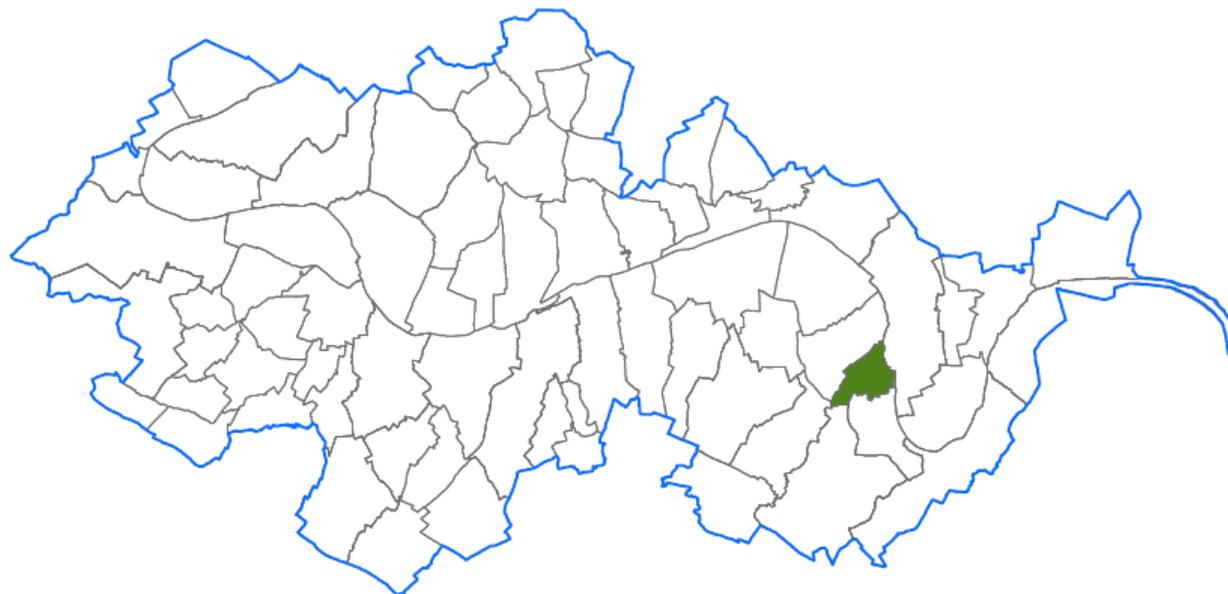
Plan de zonage de la commune







## Médan



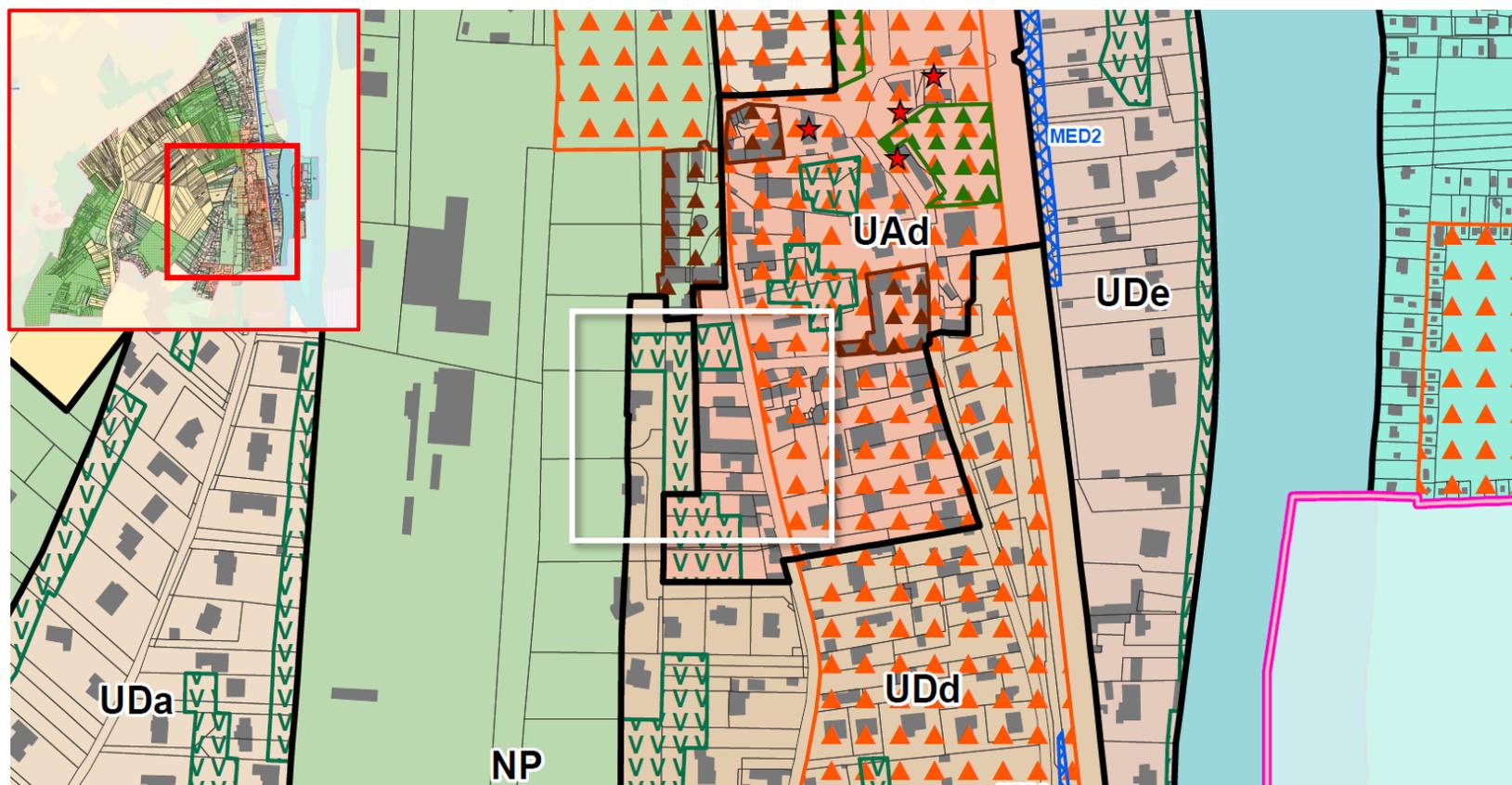
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

## N°1-MED – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AU 33 RUE PIERRE CURIE



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Médan
- ▶ **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 Médan

## Contenu de la modification

La construction de type « corps de ferme » sise 33 rue Pierre Curie est située en zone UAd. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, cette construction participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune.** La modification crée un ensemble bâti (EB) pour cette construction afin d'identifier sa valeur 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'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 78384 PAT\_038

**PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE**

## APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78384 PAT\_038



**Ensemble bâti**  
78384\_PAT\_038

Nom : Corps de ferme

---

Typologie : Corps de ferme

33 RUE PIERRE CURIE

Etat : Moyen

**Médan**




PROTECTION : Remarquable

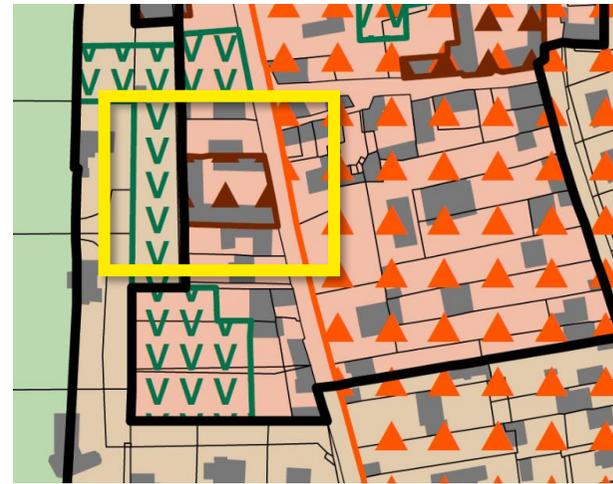
<b>Genèse</b>	Bâtiment typique en H avec partie habitation, grange et ancienne étable.		
<b>Période de construction</b>	Non renseigné	<b>Intérêt</b>	Historique : Architectural : OUI Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Rapport à la rue : Non concerné	
	Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Grange, ancienne étable	
	Gabarit : R+1	
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Composé
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile plate
	Dispositions particulières	Volumétrie, cours
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

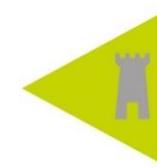
Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

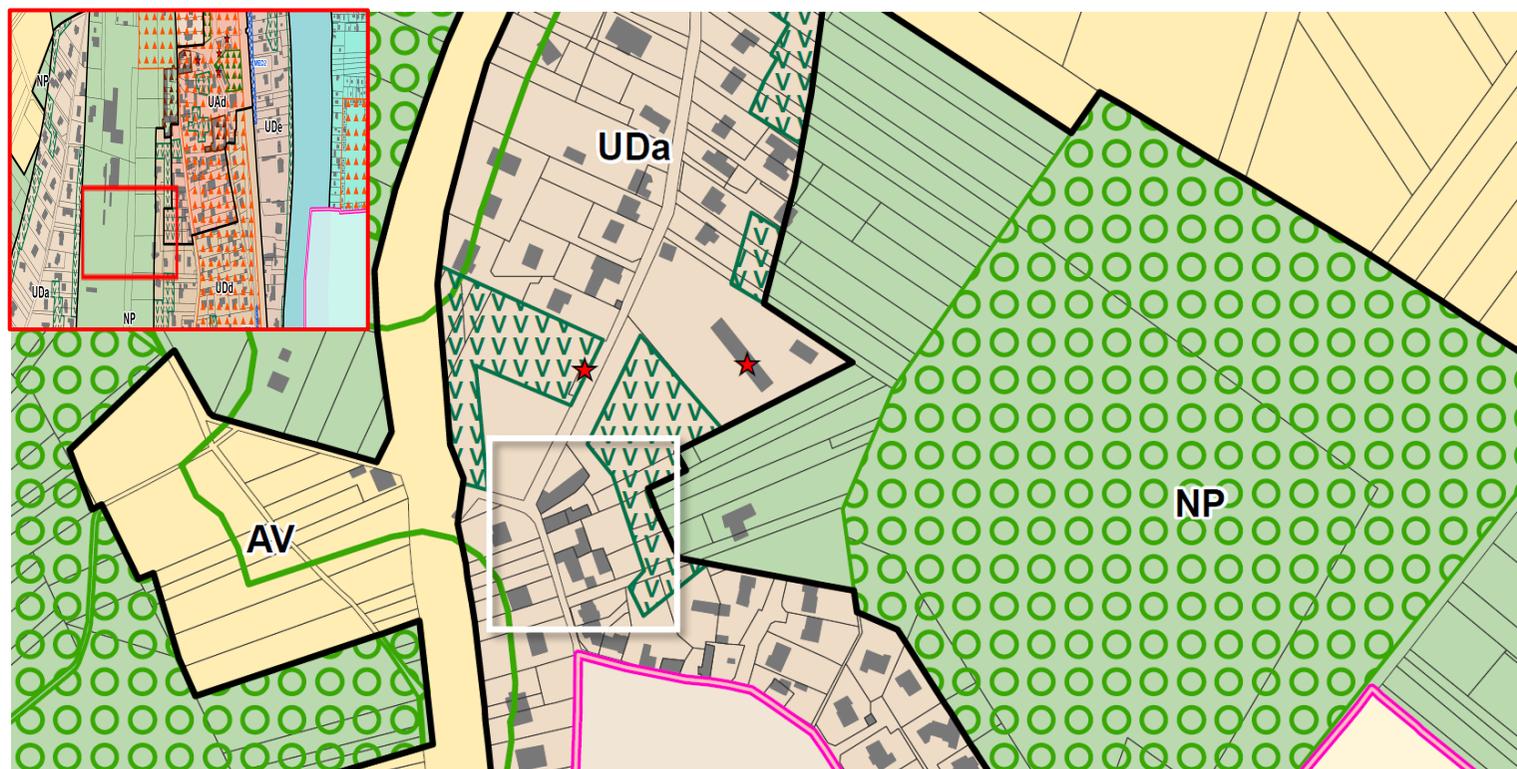


## N°2-MED – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 6 RUE DES AULNES



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Médan
- ▶ **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 Médan

## Contenu de la modification

La construction de type « maison rurale » sise 6 rue des Aulnes est située en zone UDa. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, cette construction participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune.** La modification crée un édifice et patrimoine urbain et rural (EPUR) pour cette construction afin d'identifier sa valeur 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**.

## 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 78384 PAT\_035

**PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE**

### APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78384 PAT\_035



## Médan

Edifice patrimoine urbain et rural  
78384\_PAT\_035

Nom : Maison rurale

---

Typologie : Maison rurale  
6 RUE DES AULNES

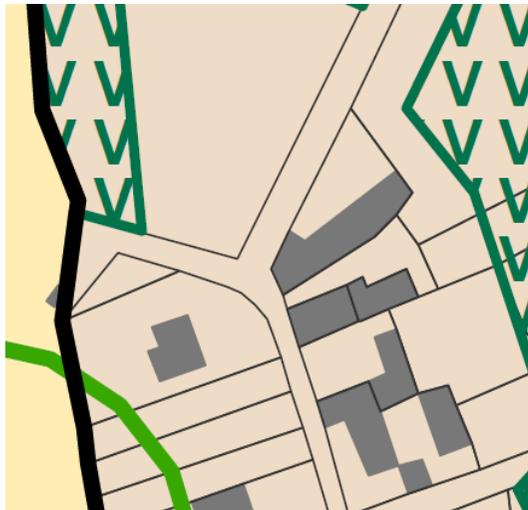
Etat : Bon et transformé      PROTECTION : Remarquable



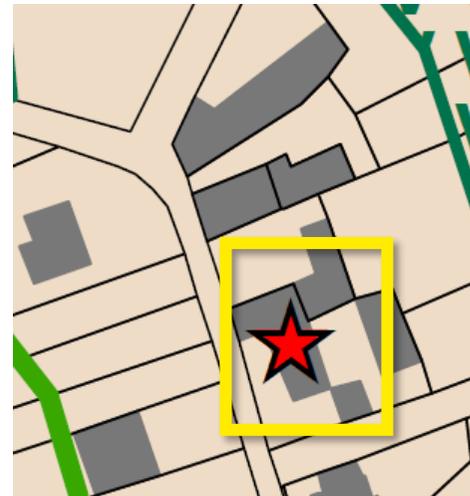

<b>Genèse</b>	Non renseigné		
<b>Période de construction</b>	1900	<b>Intérêt</b>	Historique : Architectural : OUI Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur les deux limites au moins (2 côtés ou plus)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Pierre
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuiles mécaniques
	Dispositions particulières	Composition urbaine et architecturale rurale du bâti : implantation, gabarit, matériaux, ouvertures (lucarne)
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : OUI	
	Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

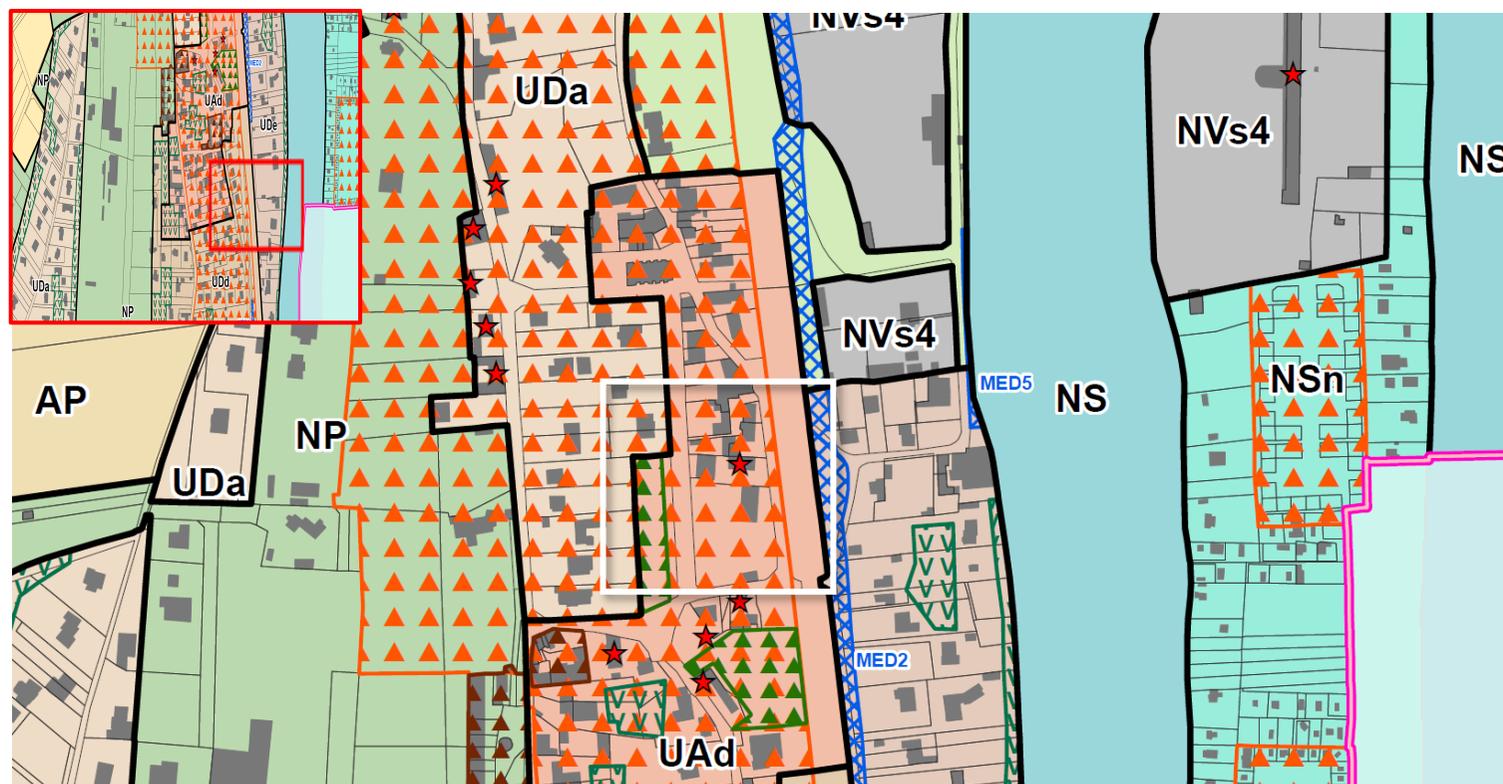


## N°3-MED – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 3 RUE PASTEUR



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Médan
- ▶ **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 Médan

## Contenu de la modification

La construction de type « villa » sise 3 rue Pasteur est située en zone UAd. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. Un ensemble cohérent patrimonial (ECP) protège le secteur. **Au regard de son caractère remarquable architectural, cette construction participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune.** La modification crée un édifice et patrimoine urbain et rural (EPUR) pour cette construction afin d'identifier sa valeur 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**.

## 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 78384 PAT\_034

**PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE**

### APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78384 PAT\_034

 **PLUi** PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

---

**Médan**

Edifice patrimoine urbain et rural  
78384\_PAT\_034

Nom : Villa

---

Typologie : Villa  
3 RUE PASTEUR

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



---

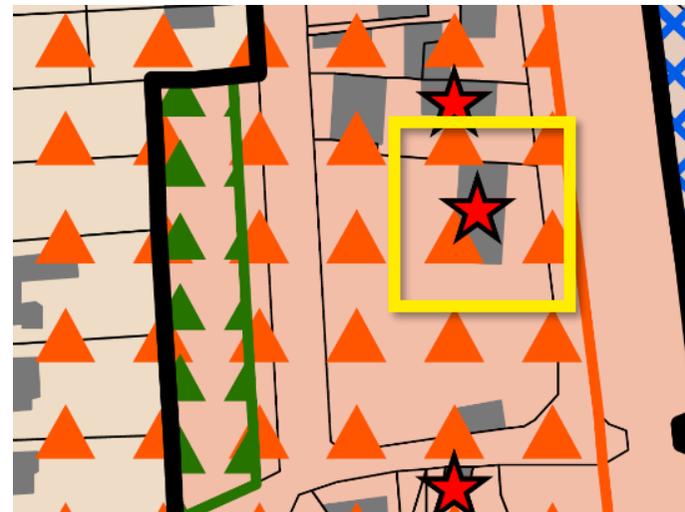
<b>Genèse</b>	Non renseigné		
<b>Période de construction</b>	1880	<b>Intérêt</b>	Historique : Architectural : Oui Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur une limite (1 côté)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : 4 pans Matériaux : Tuile plate
	Dispositions particulières	Corniche, volet bois, épi de faîtage, composition architecturale du bâti.
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Espace libre : OUI	
	Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

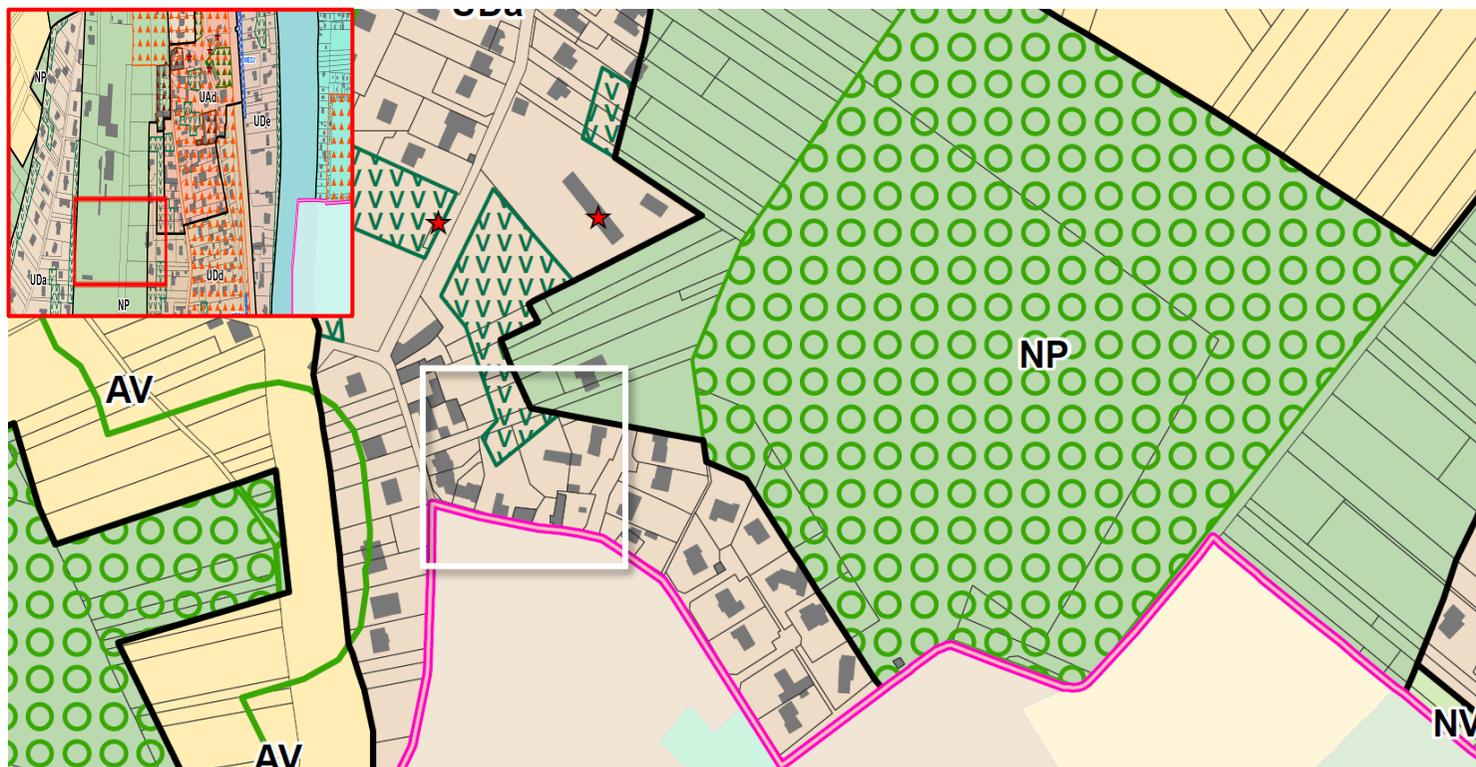


## N°4-MED – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 36 RUE DU BAS BRETEUIL



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Médan
- ▶ **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 Médan

## Contenu de la modification

La construction de type « maison rurale » sise 36 rue du bas Breteuil est située en zone UDa. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, cette construction participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune.** La modification crée un **édifice et patrimoine urbain et rural (EPUR)** pour cette construction afin d'identifier sa valeur 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 générale identifie également un EPUR au 42 rue du bas Breteuil (se reporter à la fiche N°5-MED).*

## 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 78384 PAT\_036

**PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE**

## APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78384 PAT\_036



**Médan**

Edifice patrimoine urbain et rural  
78384\_PAT\_036

Nom : **Maison rurale**

Typologie : Maison rurale  
36 RUE DU BAS BRETEUIL

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

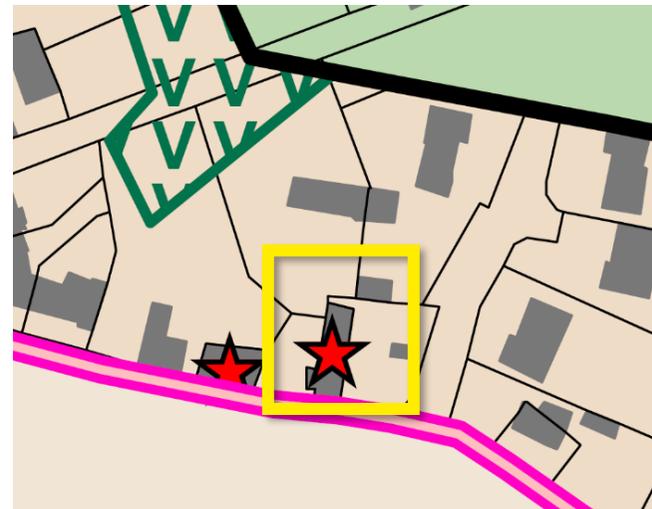
<b>Genèse</b>	Non renseigné		
<b>Période de construction</b>	Non renseigné	<b>Intérêt</b>	Historique : Architectural : OUI Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur les deux limites au moins (2 côtés ou plus)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Autre matériaux
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuiles mécaniques
	Dispositions particulières	Non renseigné
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : OUI	
	Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

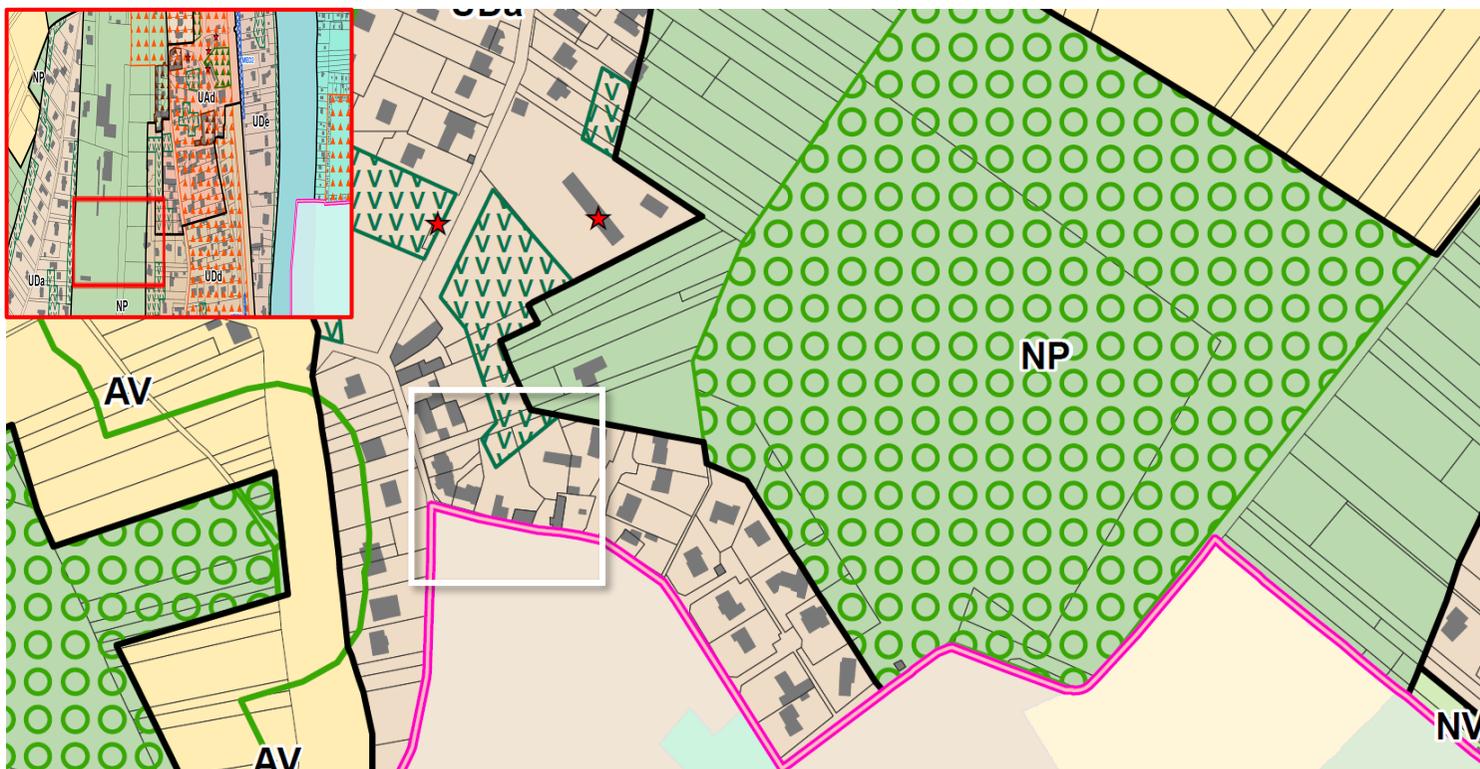


## N°5-MED – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 42 RUE DU BAS BRETEUIL



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Médan
- ▶ **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 Médan

## Contenu de la modification

La construction de type « bâtiment agricole » sise 42 rue du bas Breteuil est située en zone UDa. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, cette construction participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune.** La modification **créé un édifice et patrimoine urbain et rural (EPUR)** pour cette construction afin d'identifier sa valeur 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 générale identifie également un EPUR au 42 rue du bas Breteuil (se reporter à la fiche N°4-MED).*

## 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 78384 PAT\_037

**PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE**

## APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78384 PAT\_037



**PLUi**  
Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

**Médan**

---

Edifice patrimoine urbain et rural  
78384\_PAT\_037

Nom : **Grange**

---

Typologie : Bâtiment agricole  
42 RUE DU BAS BRETEUIL

Etat : **Moyen**      PROTECTION : **Remarquable**




---

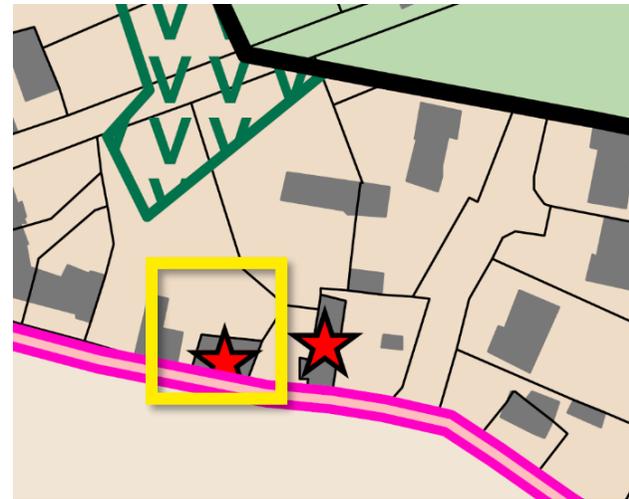
<b>Genèse</b>	Cette grange authentique en bords de rue, témoin du passé agricole du Hameau de Breteuil.		
<b>Période de construction</b>	Non renseigné	<b>Intérêt</b>	Historique : Architectural : <b>OUI</b> Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Rapport à la rue : <b>Aligné</b>	
	Rapport aux limites : <b>Sur les deux limites au moins (2 côtés ou plus)</b>	
	Autres éléments à préserver : <b>Non renseigné</b>	
	Gabarit : <b>R+1</b>	
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade	Composition : <b>Travées irrégulières</b>
		Matériaux : <b>Enduit</b>
	Traitement de la toiture	Forme : <b>2 pans</b>
		Matériaux : <b>non visible</b>
	Dispositions particulières	<b>Préservation de l'aspect rural du bâti (ouverture, gabarit)</b>
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Espace libre : <b>Non renseigné</b>	
	Espace paysager : <b>Non renseigné</b>	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

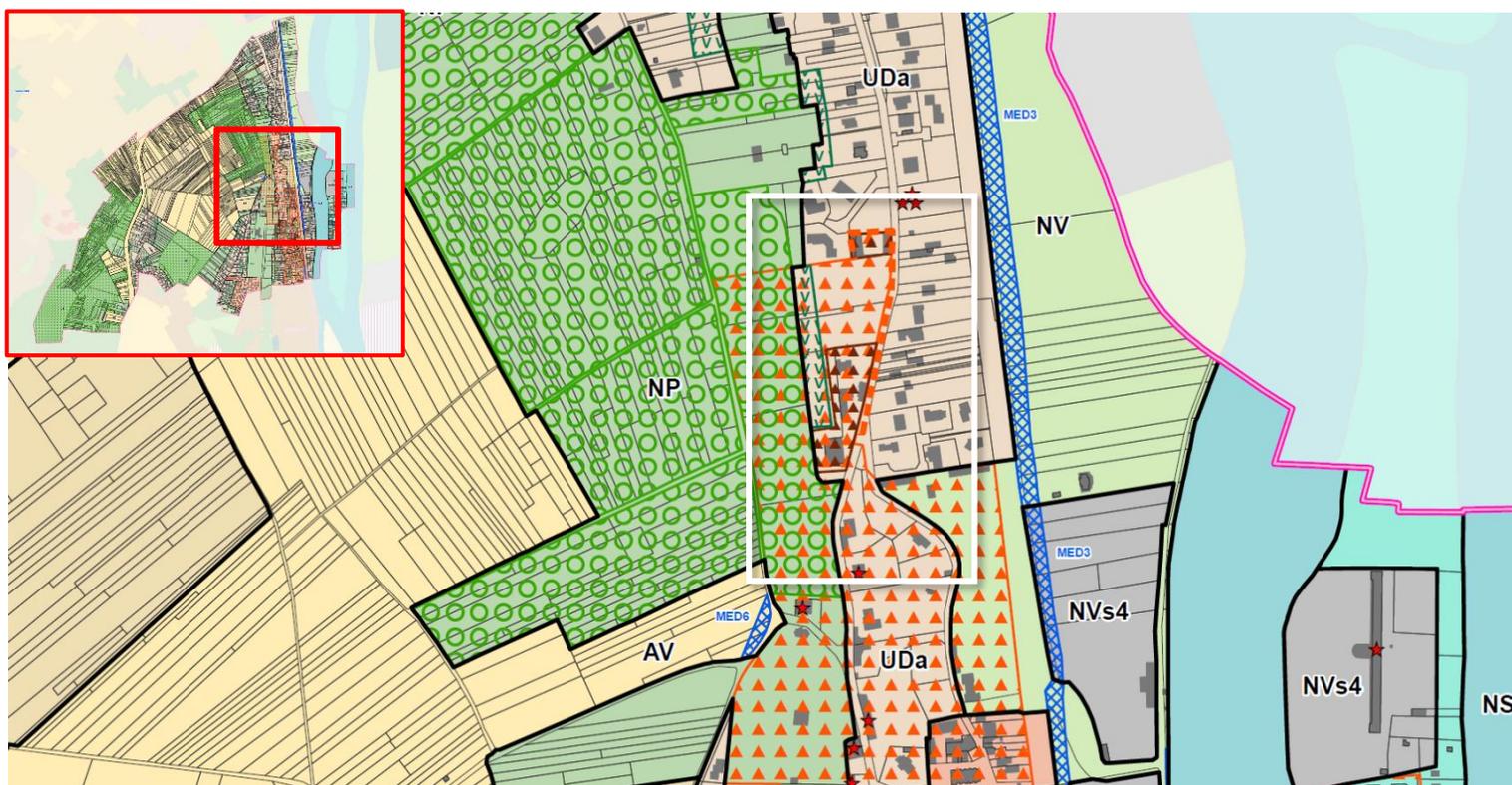


## N°6-MED – SUPPRESSION D'UN TRACÉ DE VOIE/CHEMIN INDICATIF DU PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE



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

### Localisation de la modification

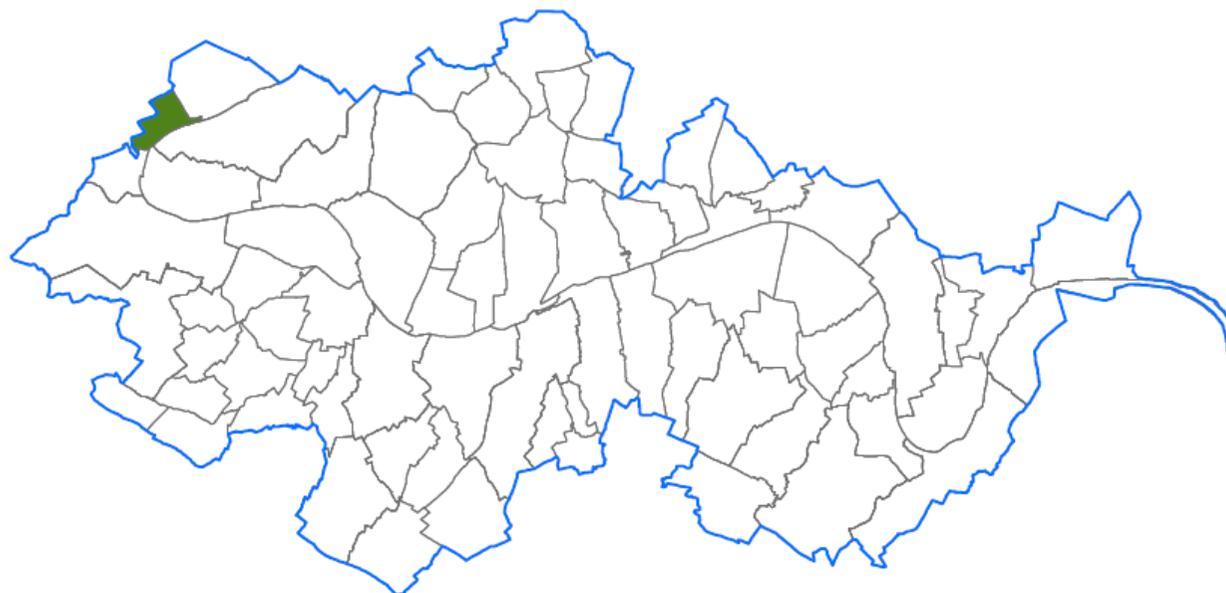


Plan de zonage de la commune de Médan





## Méricourt



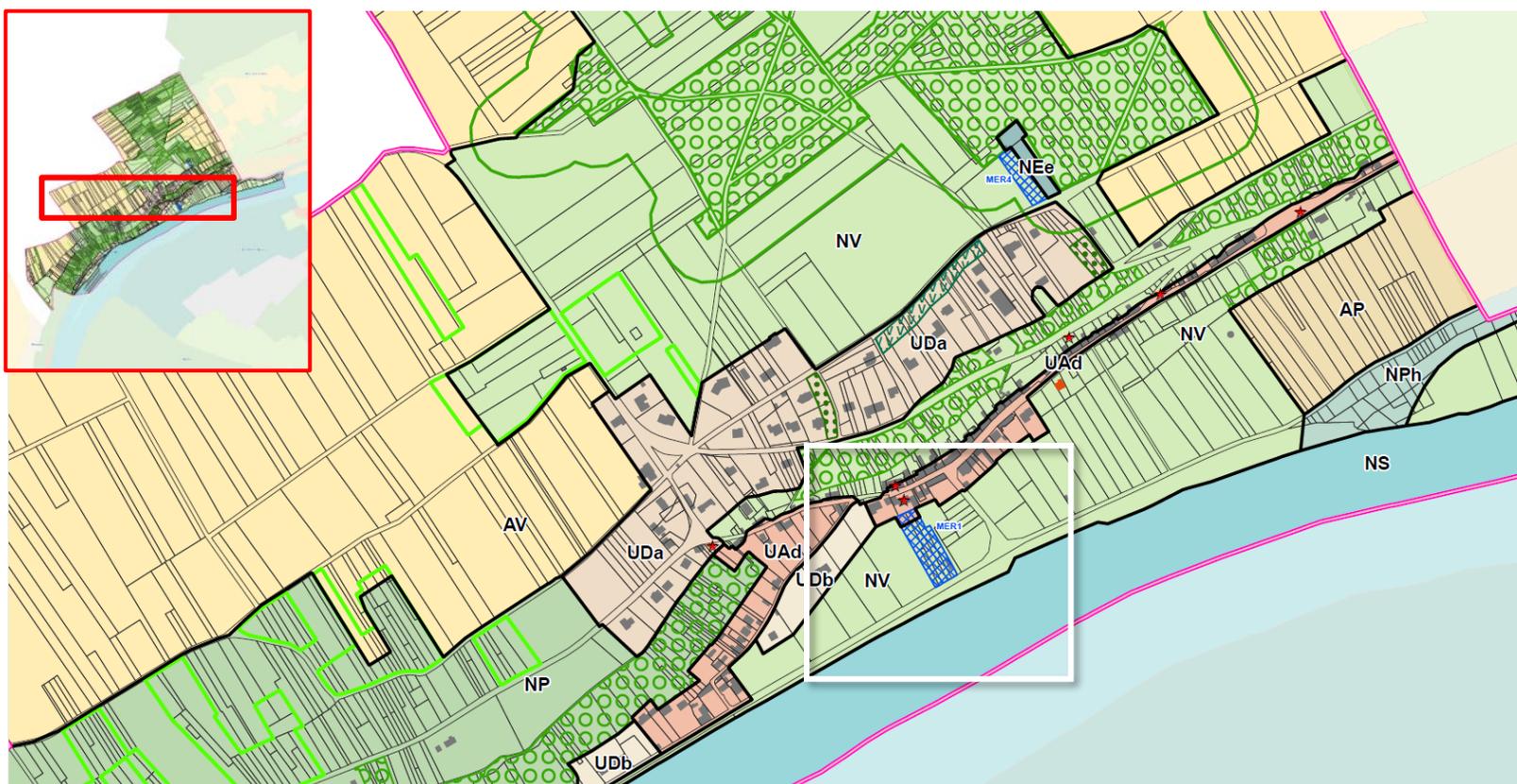
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

## N°1-MER – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MER1 »



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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Méricourt

## Contenu de la modification

La modification a pour objet de **supprimer l'emplacement réservé « MER1 » prévu pour la réalisation d'un équipement public au bénéfice de la commune**. Cet emplacement réservé est situé dans un secteur « vert » inconstructible au plan de prévention des risques inondations (PPRI). En effet, le secteur « vert » correspond à des terrains libres ou quasiment libres de toute urbanisation sur lesquels les prescriptions visent à préserver les conditions d'écoulement et d'expansion des crues, ce qui conduit notamment à y interdire toute urbanisation nouvelle. Le **plan de préventions des risques inondations (PPRI)** empêche la réalisation du projet prévu à l'emplacement réservé « MER1 », il n'a donc plus vocation à être maintenu. Le plan de zonage de la commune de Méricourt ainsi que le tableau annexé au règlement relatif aux emplacements réservés sont modifiés afin de supprimer cet emplacement réservé.

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

Cette modification concernant la suppression de cet ER n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement. Au contraire, la suppression de cet ER situé dans une zone soumise au risque d'inondation (PPRI) contribuera à limiter l'exposition des populations à ce risque naturel.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

Tableau des emplacements réservés

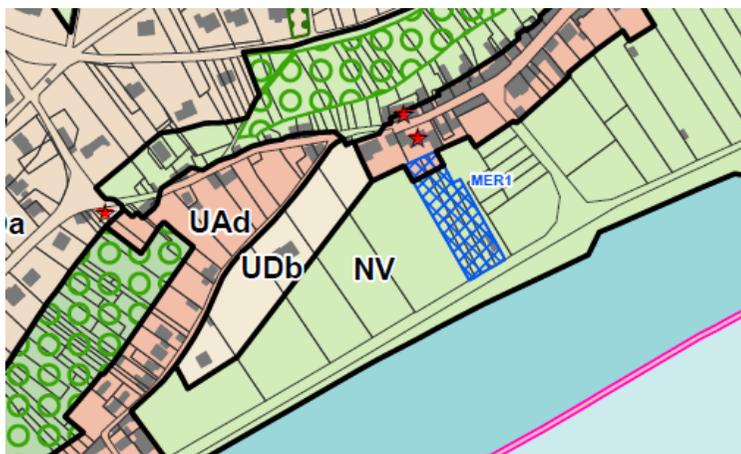
MED3	MEDAN	Voirie - Projet Transport	Élargissement de la voie ferrée	20716 m <sup>2</sup>	SNCF
MED5	MEDAN	Voirie - Projet Transport	Aménagement du bord de Seine	279 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
MED6	MEDAN	Voirie - Projet Transport	Élargissement rue de Breteuil	466 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
MER1	MERICOURT	Équipement public	Locaux technique	2506 m <sup>2</sup>	Commune
MER3	MERICOURT	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement bus	375 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
MER4	MERICOURT	Équipement public	Extension du cimetière	1284 m <sup>2</sup>	Commune

### APRÈS

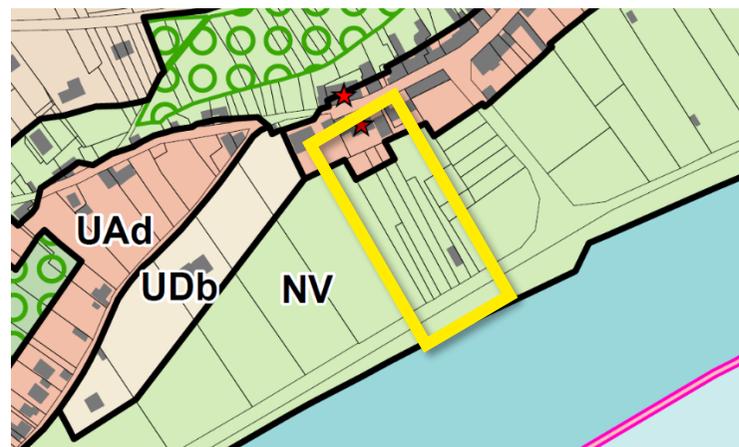
Tableau des emplacements réservés

MED3	MEDAN	Voirie - Projet Transport	Élargissement de la voie ferrée	20716 m <sup>2</sup>	SNCF
MED5	MEDAN	Voirie - Projet Transport	Aménagement du bord de Seine	279 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
MED6	MEDAN	Voirie - Projet Transport	Élargissement rue de Breteuil	466 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
MER4	MERICOURT	Équipement public	Locaux technique	2506 m <sup>2</sup>	Commune
MER3	MERICOURT	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement bus	375 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
MER4	MERICOURT	Équipement public	Extension du cimetière	1284 m <sup>2</sup>	Commune

Plan de zonage de la commune



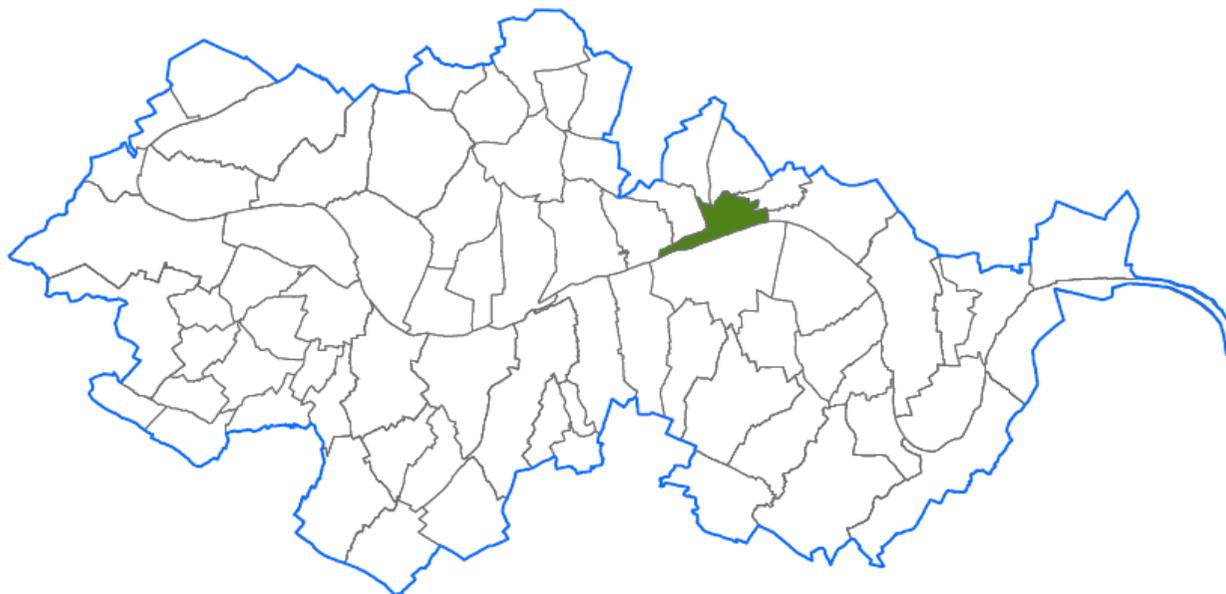
Plan de zonage de la commune







## Meulan-en-Yvelines



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.



## Contenu de la modification

Le **secteur des Étangs Prés** fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur à enjeux métropolitains n°9 « Le secteur des Aulnes ». Afin d'adapter les hauteurs des nouvelles constructions à la morphologie du tissu urbain environnant, le contenu des orientations écrites de l'OAP est complété pour assurer un épandage harmonieux des constructions. La modification du PLUi complète le texte des orientations du « **secteur des Étangs Prés** ».

## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte une incidence positive en renforçant la prise en compte de paramètres favorisant une meilleure insertion du futur projet dans son environnement.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

OAP de secteur à enjeux métropolitains n°9 « Le secteur des Aulnes » - « Le secteur des Étangs Prés »

En cas de restructuration, permettre la densification de l'îlot situé au croisement de la rue de Tessancourt, de l'avenue des Aulnes, de l'avenue du Maréchal Leclerc et des parcelles situées au nord de la rue du stade. Dans ce secteur :

- Mettre en valeur et préserver les maisons bourgeoises constituant un front très homogène le long de la rue de Tessancourt ;
- Le long de l'avenue du Maréchal Leclerc et à l'angle de l'avenue des
- Aulnes, encourager l'implantation de commerces en rez-de-chaussée et permettre le développement de programmes de logements aux niveaux supérieurs ;

### APRÈS

OAP de secteur à enjeux métropolitains n°9 « Le secteur des Aulnes » - « Le secteur des Étangs Prés »

En cas de restructuration, permettre la densification de l'îlot situé au croisement de la rue de Tessancourt, de l'avenue des Aulnes, de l'avenue du Maréchal Leclerc et des parcelles situées au nord de la rue du stade. Dans ce secteur :

- Mettre en valeur et préserver les maisons bourgeoises constituant un front très homogène le long de la rue de Tessancourt ;
- Le long de l'avenue du Maréchal Leclerc et à l'angle de l'avenue des
- Aulnes, encourager l'implantation de commerces en rez-de-chaussée et permettre le développement de programmes de logements aux niveaux supérieurs ;

- Le reste de l'îlot peut accueillir des logements et des équipements ;
- Créer des marges de recul d'alignement le long de l'avenue des Aulnes et de l'avenue du Maréchal Leclerc ;
- Renforcer la visibilité et le rôle structurant de la rue du stade.

- Le reste de l'îlot peut accueillir des logements et des équipements ;
- **Adapter les hauteurs à la morphologie du tissu urbain environnant pour les nouvelles constructions, afin de garantir un épannelage harmonieux de la hauteur des constructions ;**
- Créer des marges de recul d'alignement le long de l'avenue des Aulnes et de l'avenue du Maréchal Leclerc ;
- Renforcer la visibilité et le rôle structurant de la rue du stade.

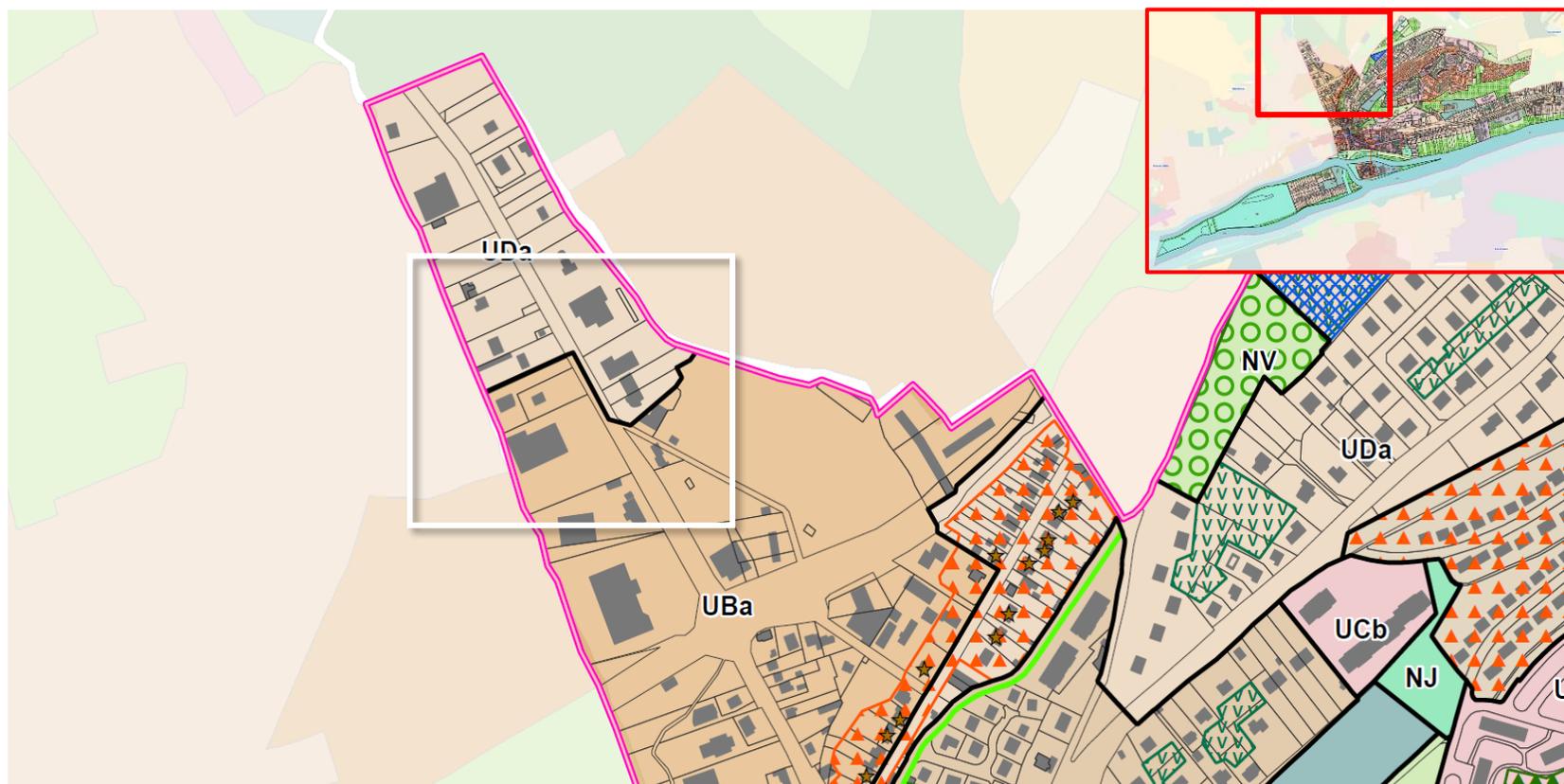


## N°2-MEY – CHANGEMENT DU ZONAGE DE UBa VERS UDa AVENUE DES AULNES



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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Meulan-en-Yvelines

## Contenu de la modification

L'avenue des Aulnes est classée pour partie en zone UBa, qui regroupe les espaces à proximité des centralités et un bâti hétérogène, tant dans sa volumétrie que sa destination. Elle est intégrée dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur à enjeux métropolitains visant le secteur des Aulnes.

**Le zonage actuel** de certains terrains en UBa (référencés aux parcelles cadastrales AB 159, AB 321 et AB 322) **ne correspond pas à la vocation et à la morphologie de celui-ci**. Ces secteurs sont d'ailleurs en dehors des orientations du zoom de l'OAP « Le secteur du Carrefour des Aulnes ».

La zone UDa apparait plus adaptée au secteur. Elle correspond aux espaces à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel. L'implantation des constructions sur les terrains, leur densité et leur volumétrie qui sont très diversifiées engendrent une organisation urbaine hétérogène. Ce tissu est également marqué par des discontinuités. L'objectif est de valoriser ces espaces urbains en favorisant une évolution du bâti, tout en respectant la volumétrie générale des constructions dans ce tissu et en préservant la dominante végétale, notamment les îlots verts. Ces terrains classés en UBa et limitrophes de la zone UDa correspondent davantage à la morphologie et à la destination du secteur et s'accordent avec le tissu environnant. La modification passe ainsi les terrains identifiés au cadastre aux **parcelles AB 159, AB 321 et AB 322 en UDa**.

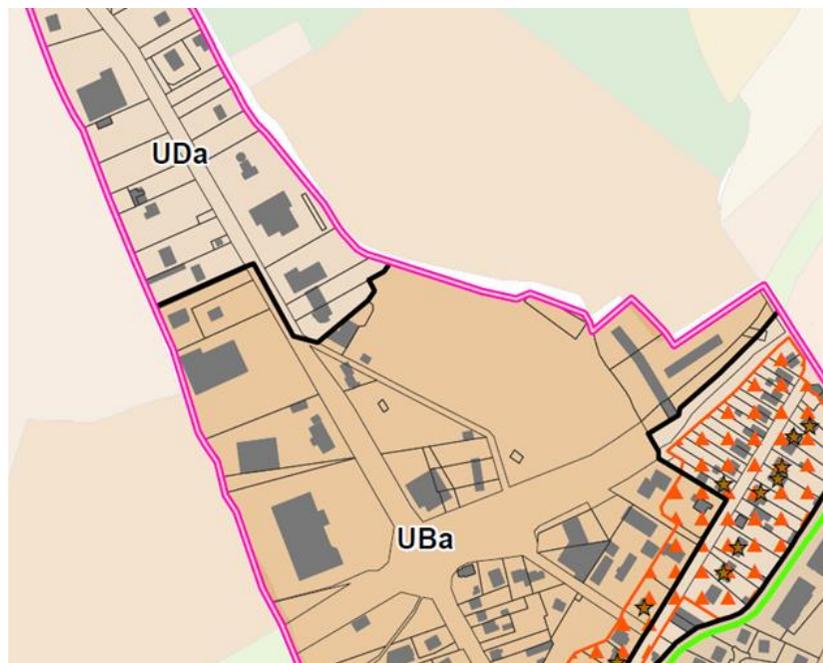
## Synthèse des incidences sur l'environnement

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

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

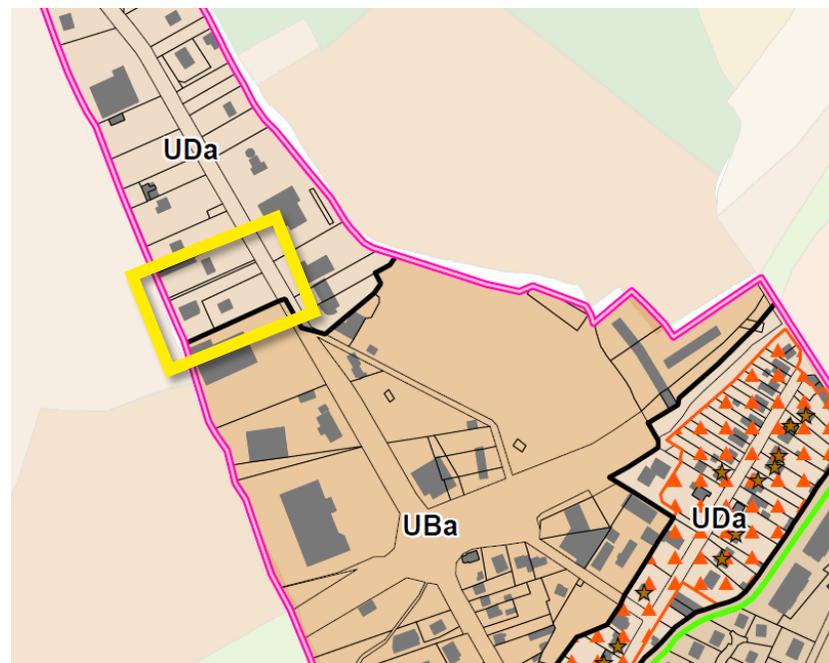
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune



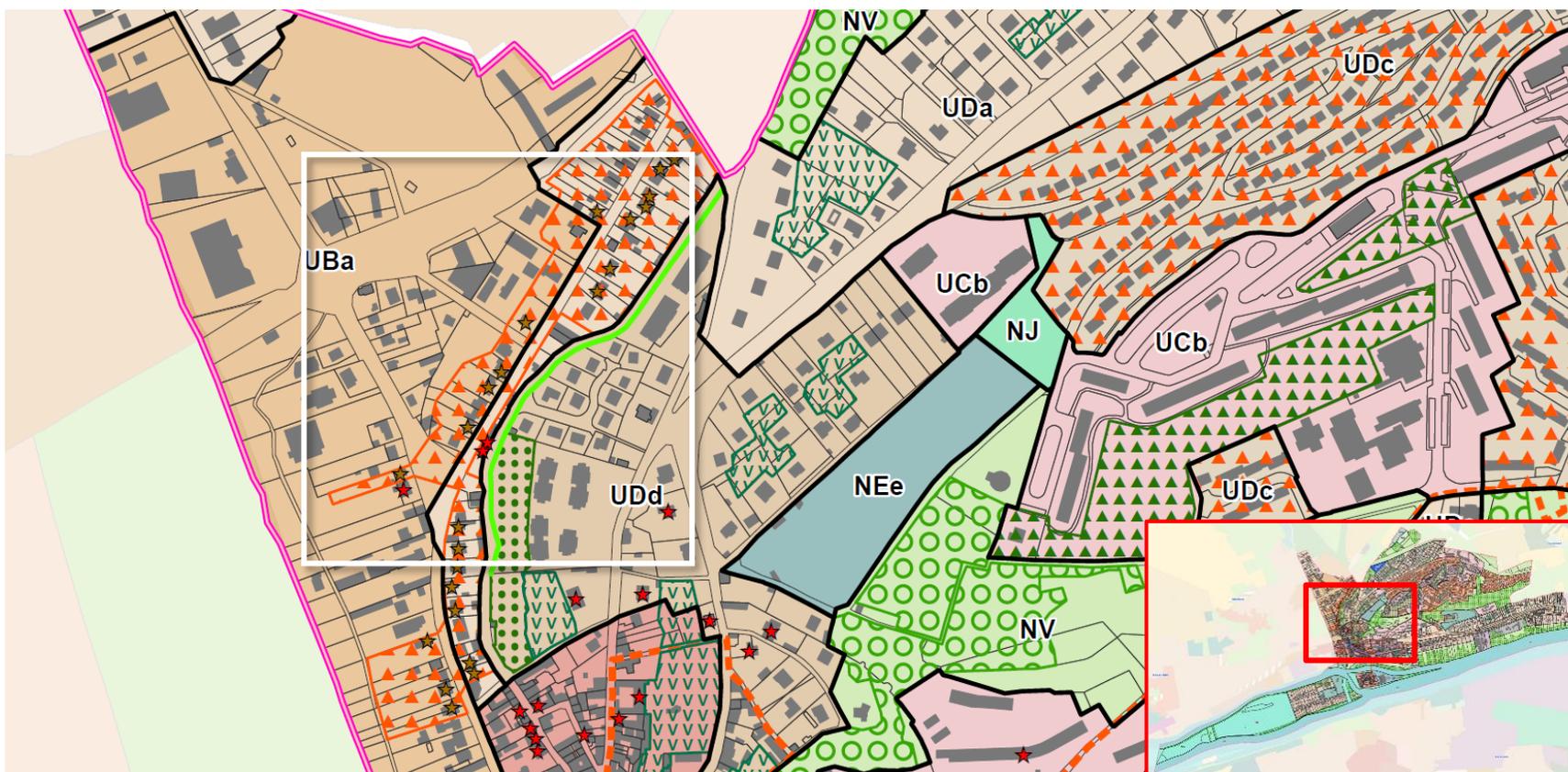


## N°3-MEY – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UBa VERS UDa RUE DE TESSANCOURT



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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Meulan-en-Yvelines

## Contenu de la modification

La rue de Tessancourt est classée en UBa et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur à enjeux métropolitains définissant des orientations sur le secteur « Étangs des Prés ». La rue de Tessancourt est concernée par un ensemble cohérent patrimonial (ECP). Pour une meilleure adéquation entre les orientations de l'OAP, la vocation du secteur et l'identification graphique concernant les protections patrimoniales, plusieurs modifications sont prévues dont la modification du zonage (cf. 1-MEY et 2-MEY).

**Le zonage actuel** de certains terrains en UBa (41 à 53 rue de Tessancourt) **ne correspond pas à la vocation et à la morphologie de celui-ci**. En effet, la zone UBa regroupe les espaces à proximité des centralités et un bâti hétérogène, tant dans sa volumétrie que sa destination.

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

Ces terrains classés en UBa et limitrophes de la zone UDa correspondent plus à une zone pavillonnaire aux constructions éparses qu'à des espaces à proximité des centralités. La modification passe ainsi les terrains sis aux 41 à 53 de la rue de Tessancourt **en UDa**.

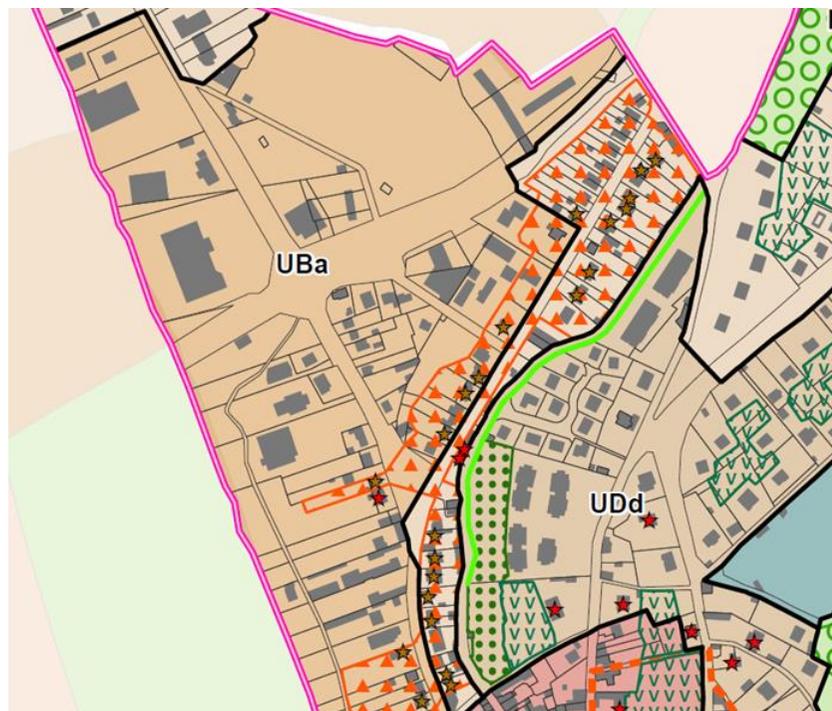
## Synthèse des incidences sur l'environnement

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

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

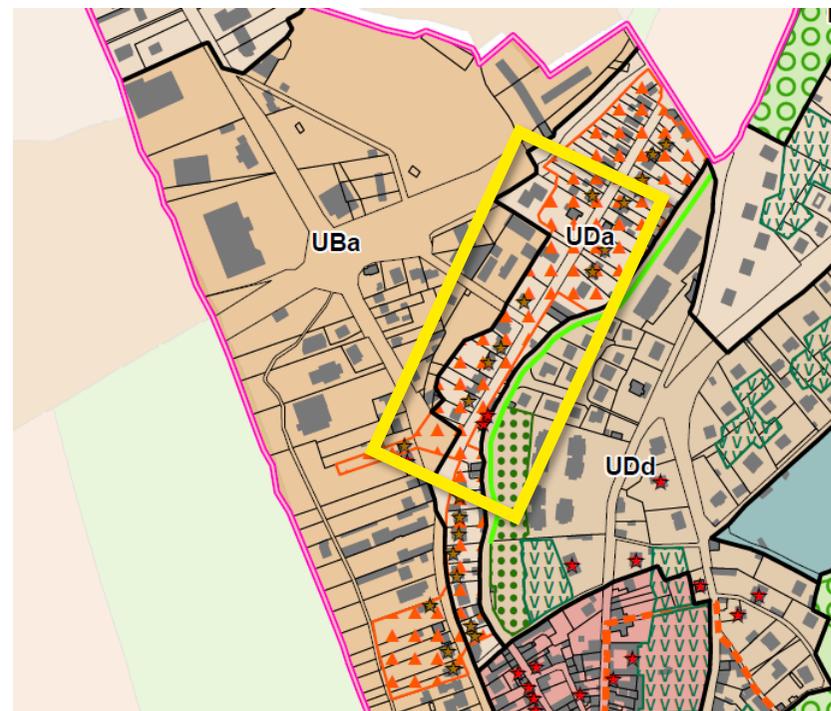
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune



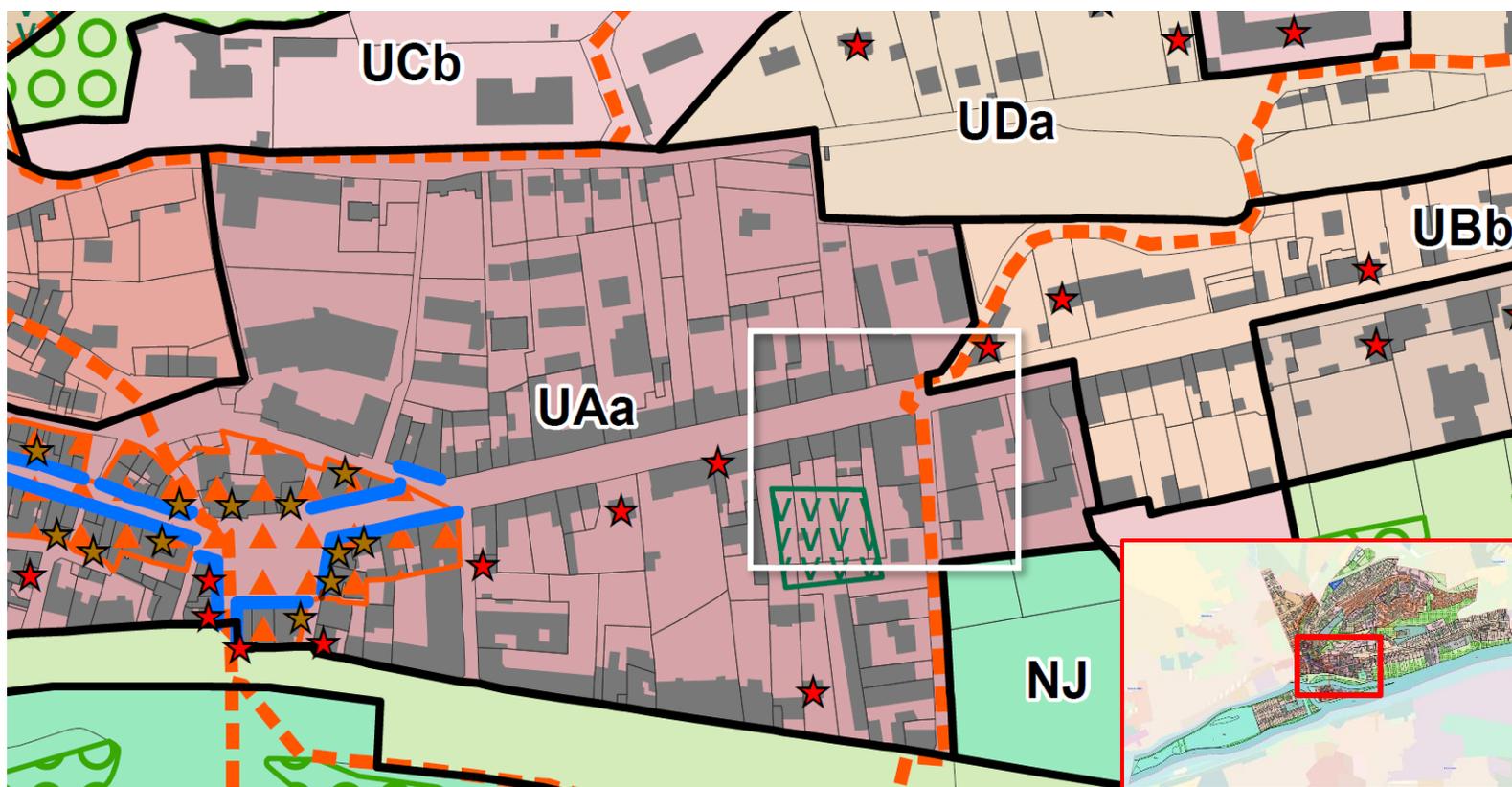


## N°4-MEY – CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MEY4 »



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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Meulan-en-Yvelines

## Contenu de la modification

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

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

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

Dans le cadre de l'intégration de la **rue Nicolas Leclerc à la voirie départementale et sa mise à double sens de circulation**, il est nécessaire de **mettre au gabarit cette rue avec l'avenue Gambetta**. La modification ajoute un emplacement réservé au bénéfice de la Communauté urbaine sur le terrain identifié au cadastre à la parcelle AC 691.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification ne porte pas d'incidences significatives sur l'environnement. Si le projet générera un volume de déchets de construction à sa mise en œuvre, il devrait améliorer les conditions de circulation et ainsi le cadre de vie global.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

Tableau des emplacements réservés

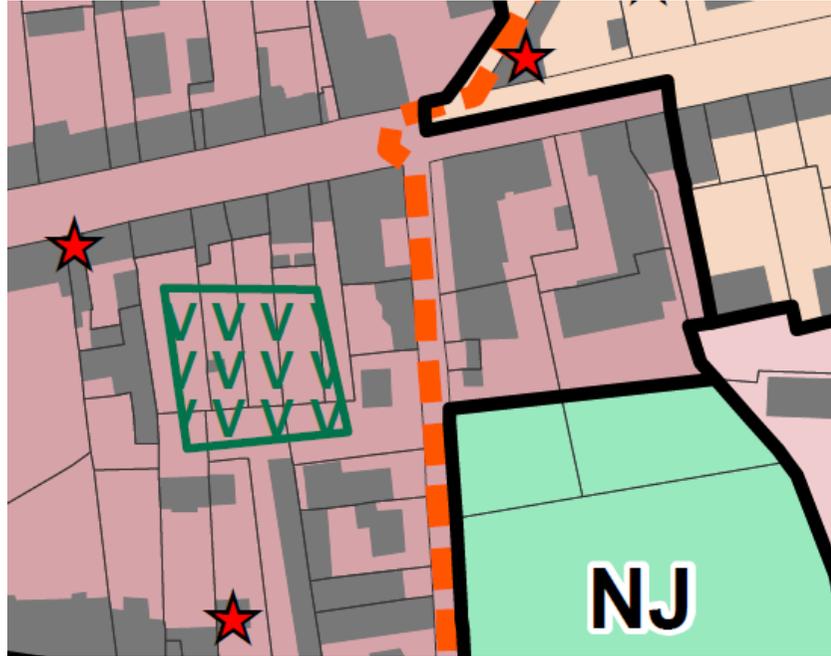
MER3	MERICOURT	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement bus	375 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
MER4	MERICOURT	Equipement public	Extension du cimetière	1284 m <sup>2</sup>	Commune
MEY3	MEULAN EN YVELINES	Equipement public	Equipement communal - Poste de secours	7318 m <sup>2</sup>	Commune

### APRÈS

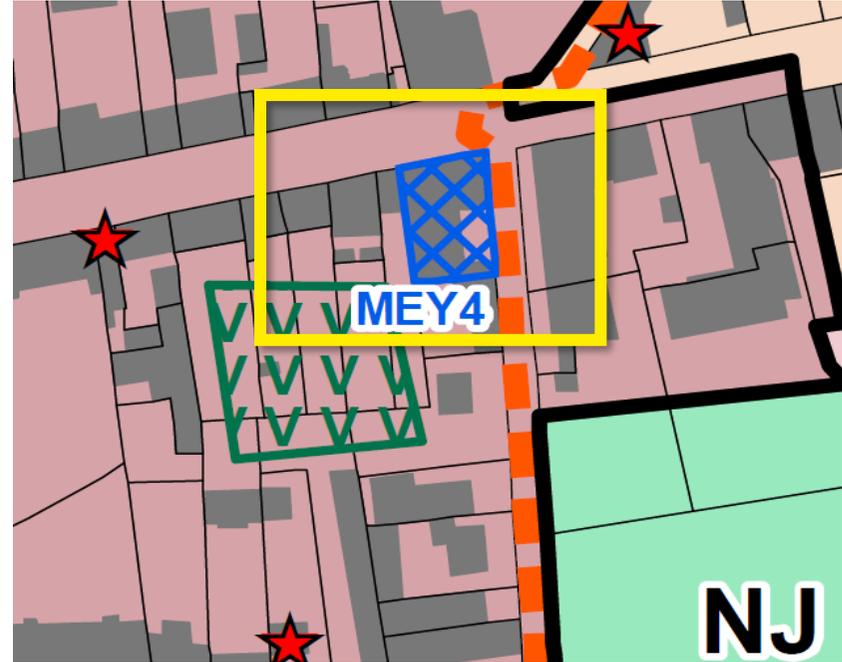
Tableau des emplacements réservés

MER3	MERICOURT	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement bus	375 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
MER4	MERICOURT	Equipement public	Extension du cimetière	1284 m <sup>2</sup>	Commune
MEY3	MEULAN EN YVELINES	Equipement public	Equipement communal - Poste de secours	7318 m <sup>2</sup>	Commune
MEY4	MEULAN EN YVELINES	Voirie - Projet Transport	Mise au gabarit routier du carrefour de l'avenue Gambetta	525 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune





## N°5-MEY – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MEY3 » ET CHANGEMENT DE ZONAGE VERS NV



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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Meulan-en-Yvelines

## Contenu de la modification

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

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

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

L'emplacement réservé « MEY3 » a pour vocation **la réalisation d'un équipement public communal** et plus précisément un poste de secours. Le projet n'étant plus d'actualité, il n'est pas nécessaire de conserver l'emplacement réservé. Le périmètre de l'emplacement réservé avait été classé en UDa, au regard de la vocation de la zone ; toutefois, il n'est plus nécessaire de conserver la vocation urbaine du périmètre. La modification supprime **l'emplacement réservé « MEY3 » et bascule le périmètre de l'emplacement réservé supprimé vers une zone naturelle valorisée (NV) au regard de sa dominante naturelle. Le cœur d'îlot et lisière de jardin (CIL) identifié est transformé en espace boisé classé (EBC) en extension de celui existant, conformément à la méthodologie du PLUi approuvé.**



*L'image est extraite de Google Maps.*

Comme le précise la partie 3.2.1 de la partie 1 du règlement, cette protection et ses effets sont définis par les articles L. 113-1 et R. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Un tel classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre I<sup>er</sup> du titre IV du livre III du code forestier.

En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est cependant requise pour les coupes et abattages d'arbres :

- pour les arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- en forêt publique soumise au régime forestier.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

Cette modification concernant la suppression de cet ER et le basculement du périmètre de UDa en NV aura des incidences positives sur l'environnement. En effet, ces deux évolutions permettront de déduire cet espace de la consommation d'espaces prévisionnelle et d'étendre les protections des éléments constituant la trame verte du territoire.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

Tableau des emplacements réservés

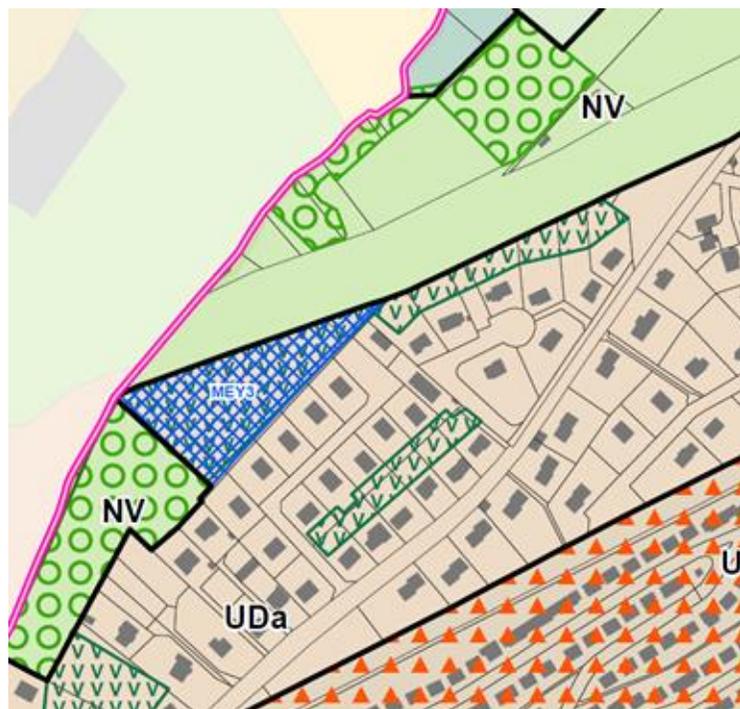
MER3	MERICOURT	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement bus	375 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
MER4	MERICOURT	Equipement public	Extension du cimetière	1284 m <sup>2</sup>	Commune
MEY3	MEULAN EN YVELINES	Equipement public	Equipement communal - Poste de secours	7318 m <sup>2</sup>	Commune

### APRÈS

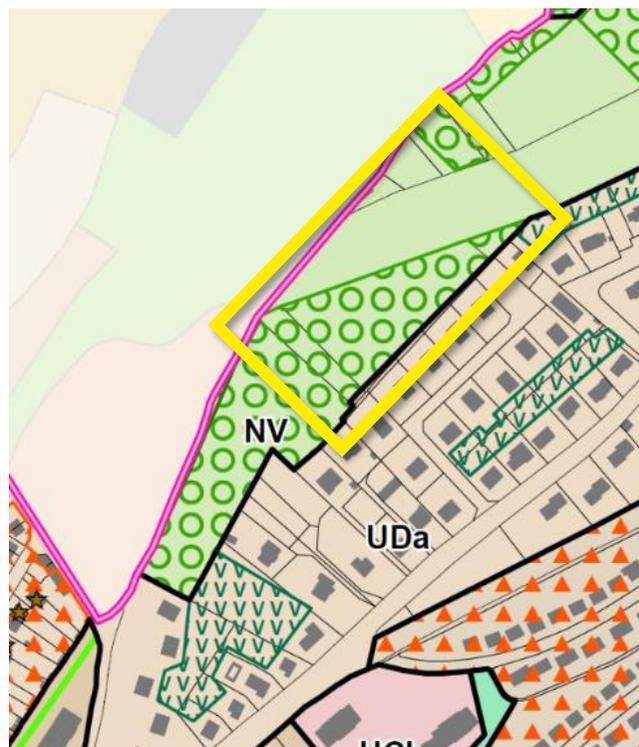
Tableau des emplacements réservés

MER3	MERICOURT	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement bus	375 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
MER4	MERICOURT	Equipement public	Extension du cimetière	1284 m <sup>2</sup>	Commune
MEY3	MEULAN EN YVELINES	Equipement public	Equipement communal - Poste de secours	7318 m <sup>2</sup>	Commune
MEY4	MEULAN EN YVELINES	Voirie - Projet Transport	Mise au gabarit routier du carrefour de l'avenue Gambetta	525 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

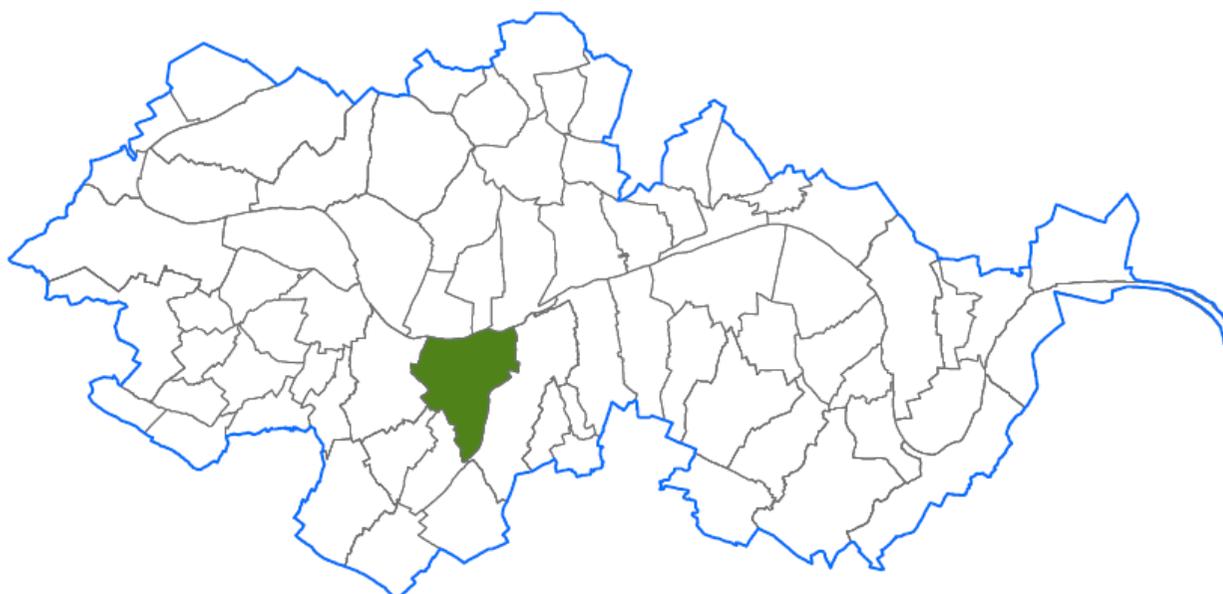


Plan de zonage de la commune





## Mézières-sur-Seine



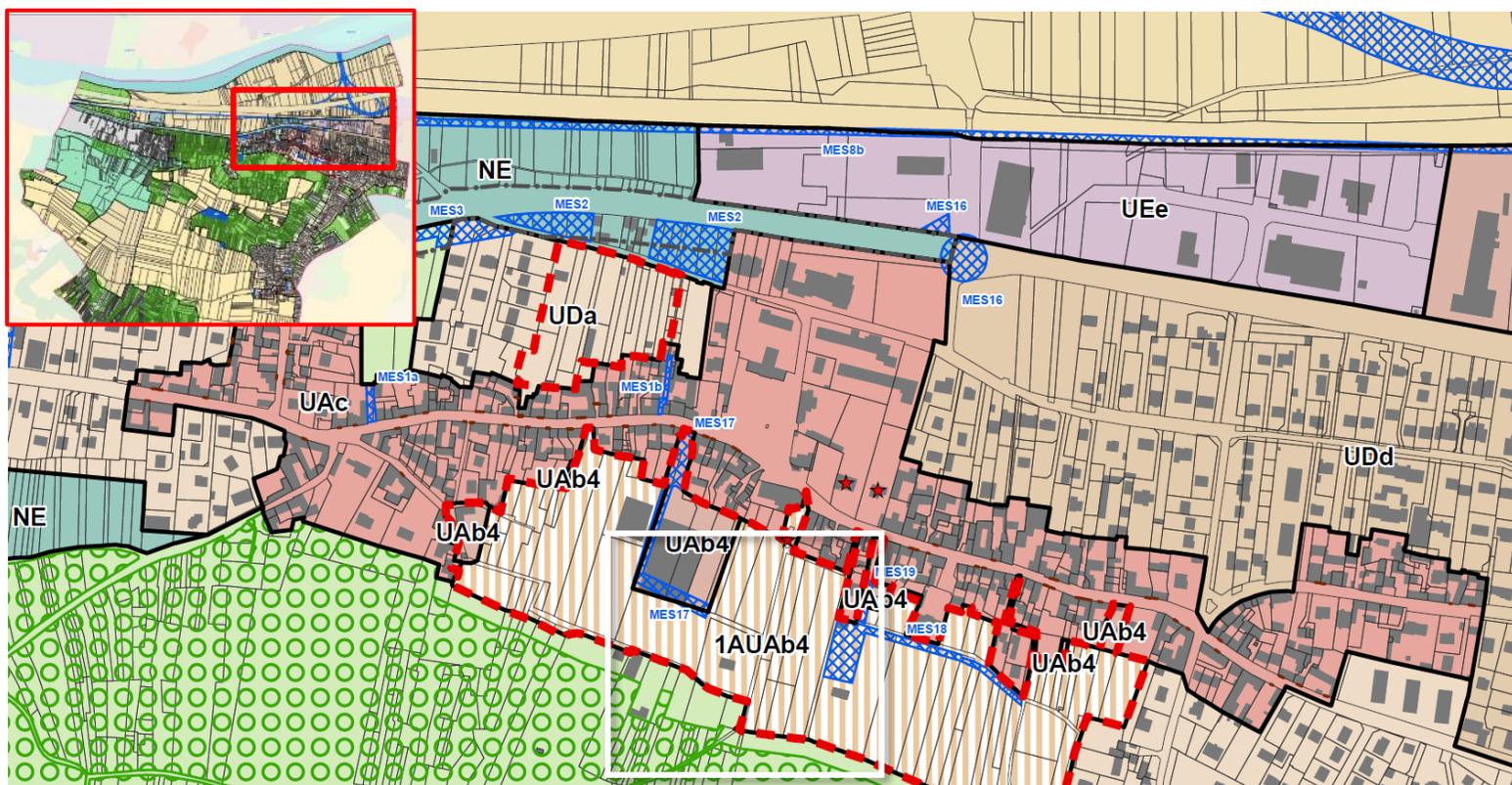
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.



## N°1-MES – AJOUT D'UNE SERVITUDE DE LOCALISATION SUR UN SECTEUR CHEMIN DE LA FONTAINE LUBIN

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

### Localisation de la modification



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

## Contenu de la modification

La commune de Mézières-sur-Seine a pour projet la réalisation d'un ouvrage de rétention sur le secteur de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Fontaines. Afin d'assurer la réalisation de cet ouvrage, la modification ajoute une servitude de localisation « MESA » au bénéfice de la Communauté urbaine. **Cette servitude instituée en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme a pour effet de préserver les terrains potentiellement susceptibles d'accueillir un équipement particulier, sans que son emprise exacte soit délimitée.** Tout projet implanté sur un terrain concerné par une servitude de localisation ne doit pas faire obstacle à la réalisation de l'équipement prévu. Cette servitude d'urbanisme ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés. **La modification actualise le plan de zonage communal et l'annexe du règlement qui liste les servitudes de localisation.**

## Synthèse des incidences sur l'environnement

La création de l'emplacement réservé porte des incidences positives en assurant la gestion des eaux pluviales de la future opération d'aménagement, sans toutefois qu'elles soient particulièrement significatives étant très localisées.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

Tableau des servitudes de localisation

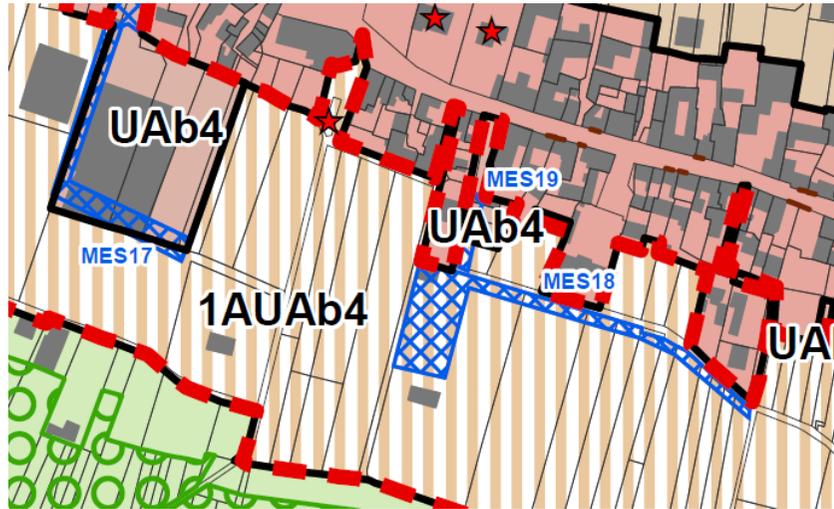
LIMA	LIMAY	Parking lié à un équipement communal	BH 56	Commune
ORGB	ORGEVAL	Rond-point à aménager	AA 116, 120, 118, 31, 122, AL 55, AW 56	CU GPSEO
ORGC	ORGEVAL	Voie de desserte	AK 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 3, 39, 40, 41, 42, 43, 44	CU GPSEO
ORGD	ORGEVAL	Sécurisation de la rue de la Chapelle	Voir plan de zonage communal	CU GPSEO

## APRÈS

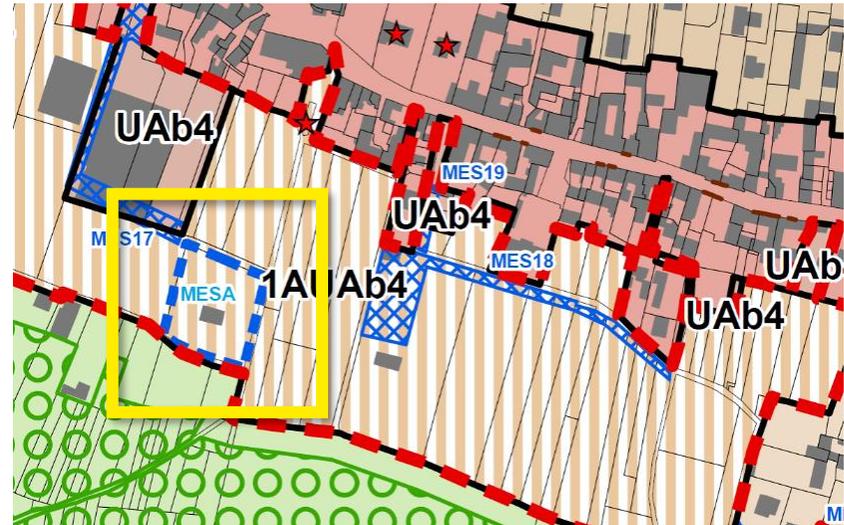
Tableau des servitudes de localisation

LIMA	LIMAY	Parking lié à un équipement communal	BH 56	Commune
MESA	MEZIERES-SUR-SEINE	Ouvrage de rétention	D 416	CU GPSEO
ORGB	ORGEVAL	Rond-point à aménager	AA 116, 120, 118, 31, 122, AL 55, AW 56	CU GPSEO
ORGC	ORGEVAL	Voie de desserte	AK 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 3, 39, 40, 41, 42, 43, 44	CU GPSEO
ORGD	ORGEVAL	Sécurisation de la rue de la Chapelle	Voir plan de zonage communal	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

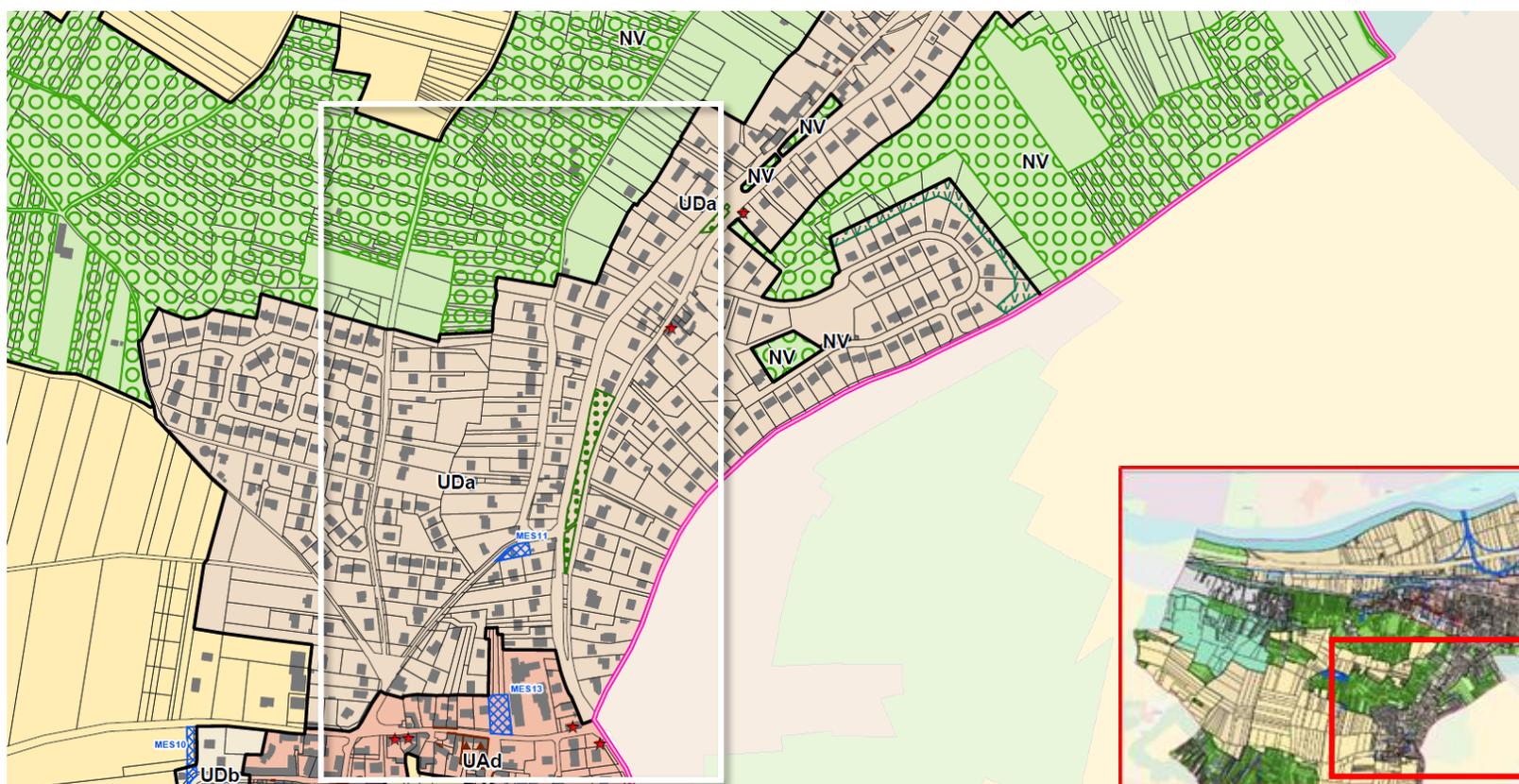


## N°2-MES – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDa VERS UDa4 RUE DE CHAUFFOUR ET QUARTIER DES PALLUETS



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

### Localisation de la modification



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

## Contenu de la modification

La **rue de Chauffour et le quartier des Palluets** sont inscrits en **UDa** au plan de zonage. La zone UDa correspond aux espaces à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel. La zone UDa prévoit un **sous-secteur UDa4** qui correspond à un tissu urbain plus aéré le long des voies.

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 de Mézières-sur-Seine.

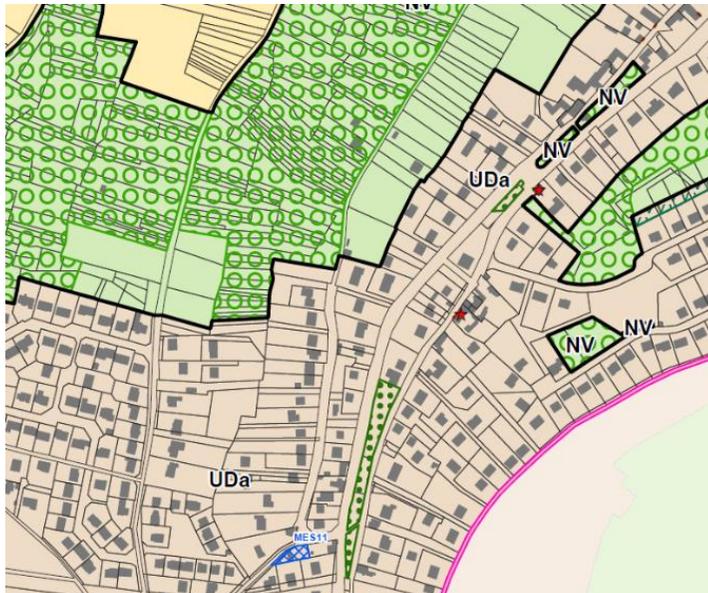
## Synthèse des incidences sur l'environnement

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

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

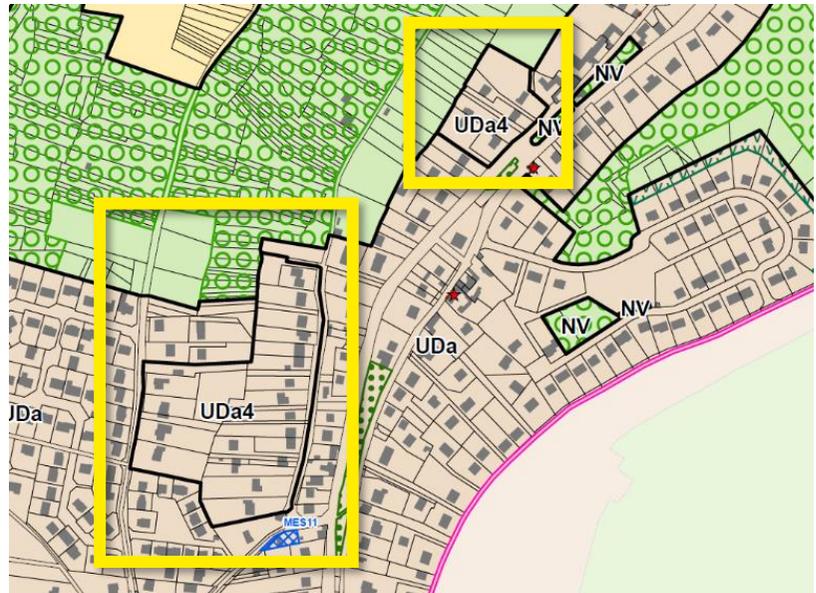
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune



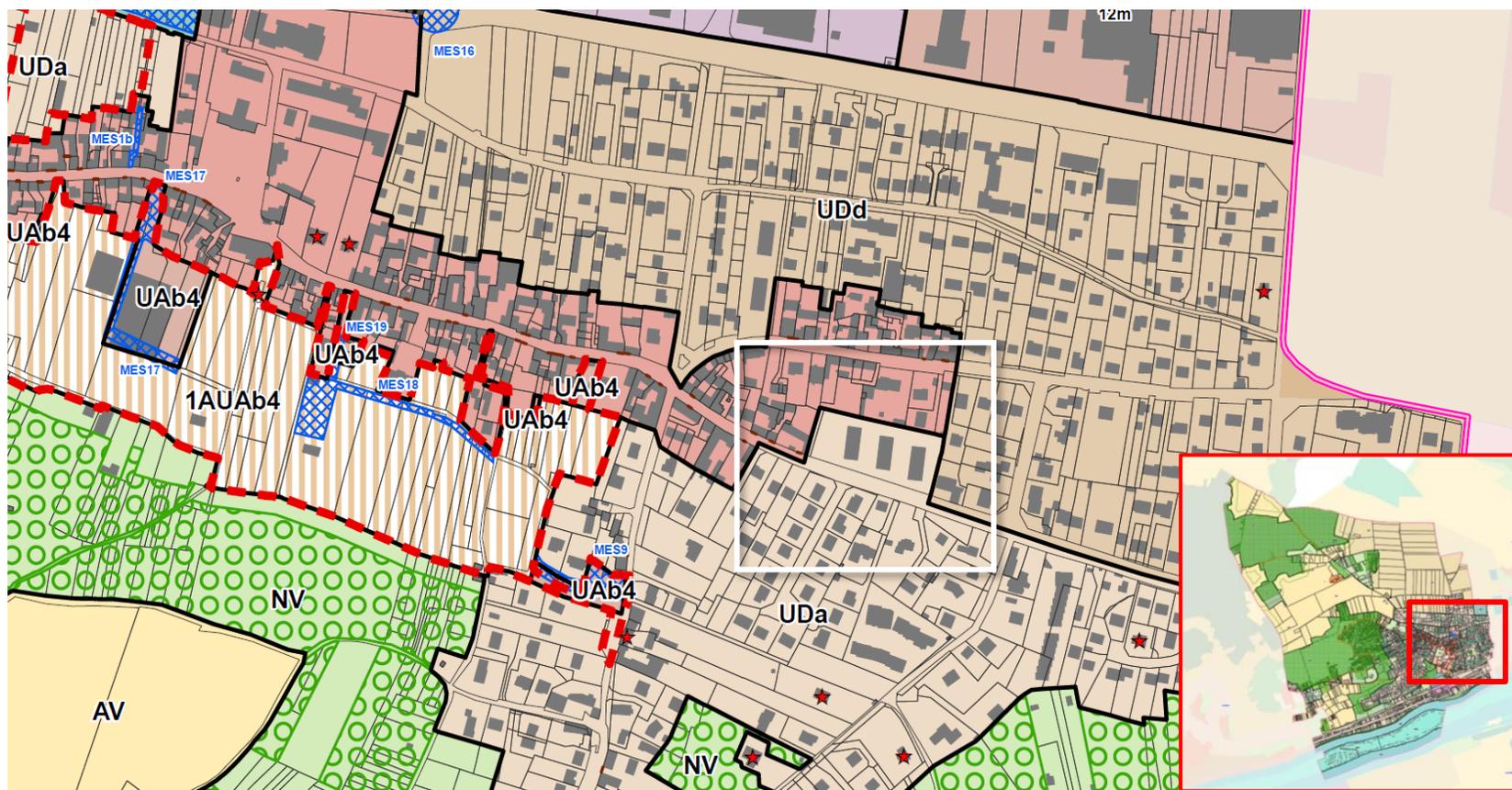




## N°3-MES – CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UDd RUE NATIONALE

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

### Localisation de la modification



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

## Contenu de la modification

Les terrains identifiés à ce jour aux parcelles cadastrales C 1370 et C 1371 sont classés en UDa. La zone UDa correspond aux espaces à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel. Les constructions situées sur la parcelle cadastrale C 1370, en limite de la zone UDD, sont plutôt de type habitat **collectif avec des hauteurs supérieures à celle de la zone UDa**. Ce secteur est plus cohérent avec un zonage UDD qui correspond aux espaces à dominante résidentielle de morphologie mixte dans lesquels les constructions de type pavillonnaire jouxtent des petits collectifs. Ce tissu est également marqué par des discontinuités qui ouvrent des vues vers les îlots verts. Un zonage en UDD apparaît plus adapté à la morphologie et la destination de la zone.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification ne porte pas d'incidence significative sur l'environnement : le zonage est simplement corrigé pour mieux adapter le règlement à la typologie bâtie de l'ensemble des trois petits collectifs en s'appuyant sur une zone adjacente.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

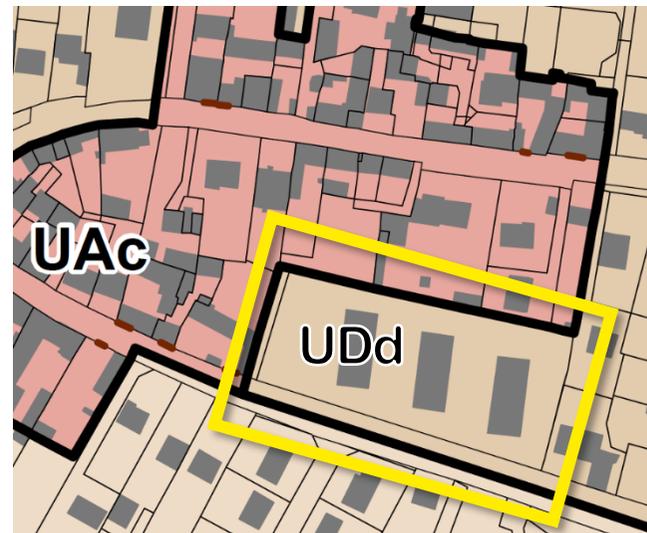
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

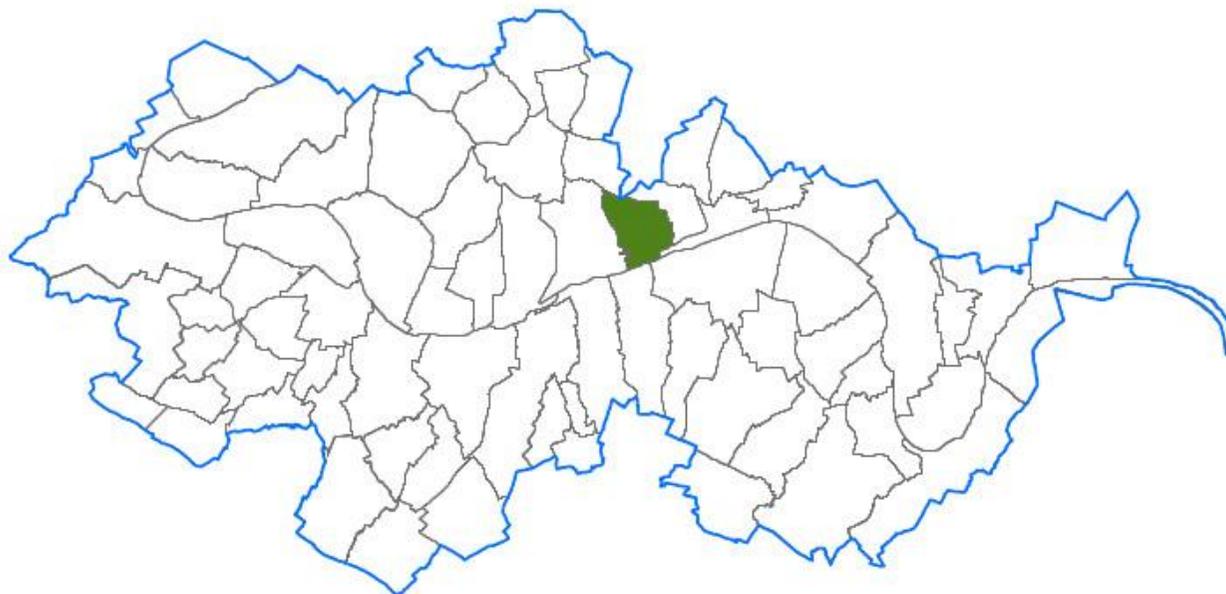
Plan de zonage de la commune







## Mézy-sur-Seine



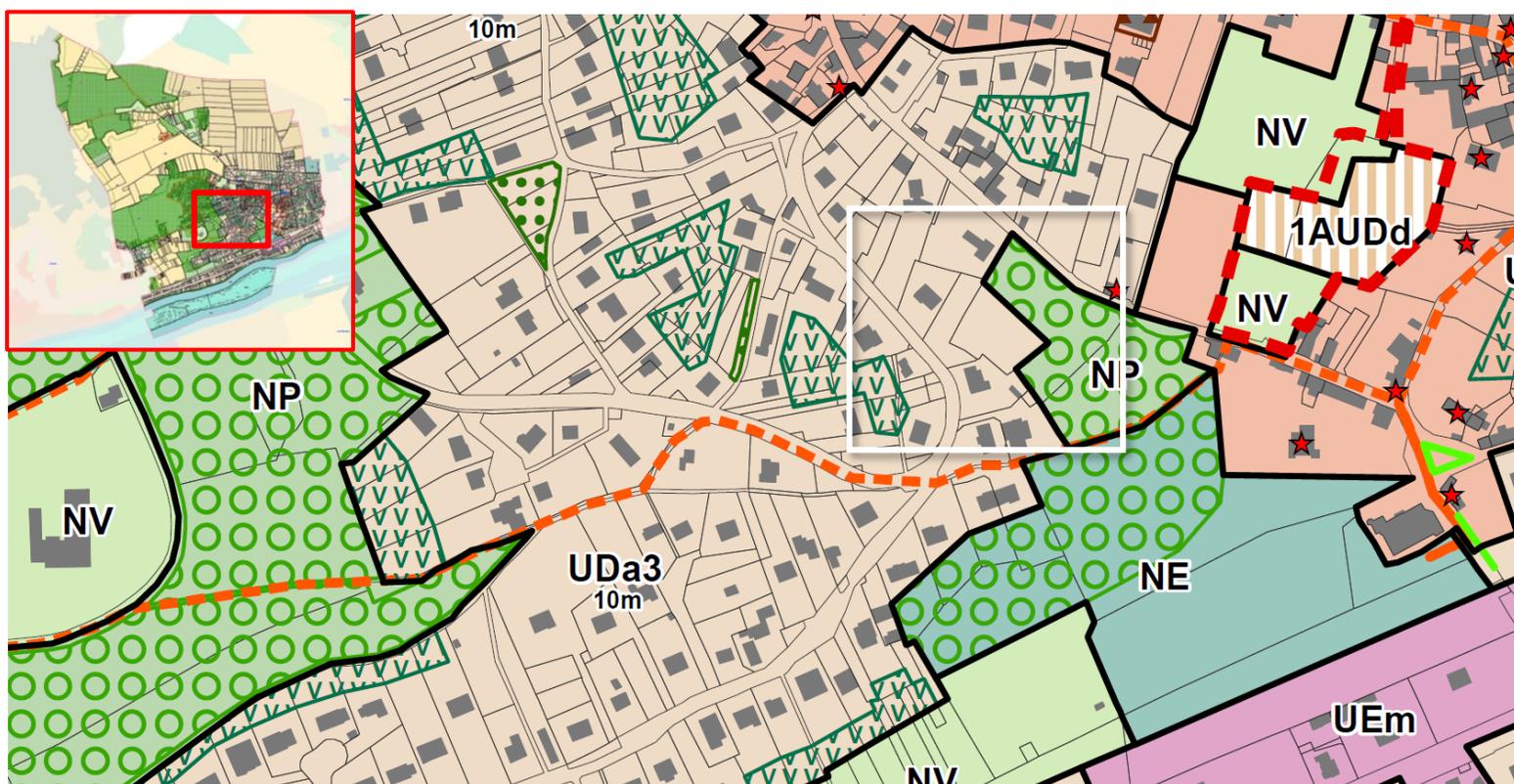
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

## N°1-MYS – CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MYS8 » ROUTE D'APREMONT



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

### Localisation de la modification



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

## Contenu de la modification

La commune souhaite réaliser un **aménagement paysager** sur un secteur identifié route d'Apremont. Le secteur situé sur les parcelles cadastrales AB 311 et AB 348 est non bâti et classé en UDa3. Afin **d'assurer la réalisation de ce projet**, il est nécessaire de créer un emplacement réservé route d'Apremont. La modification crée un emplacement réservé « MYS8 » au bénéfice de la commune sur la parcelle cadastrale AB 348 et une partie de la parcelle AB 311.

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

L'instauration d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un aménagement paysager porte des incidences positives en renforçant les continuités écologiques entre la trame verte urbaine et les espaces naturels du territoire, tout en valorisant le cadre paysager du secteur et en développant l'accessibilité de la population à une offre d'espaces de nature en ville.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

Tableau des emplacements réservés

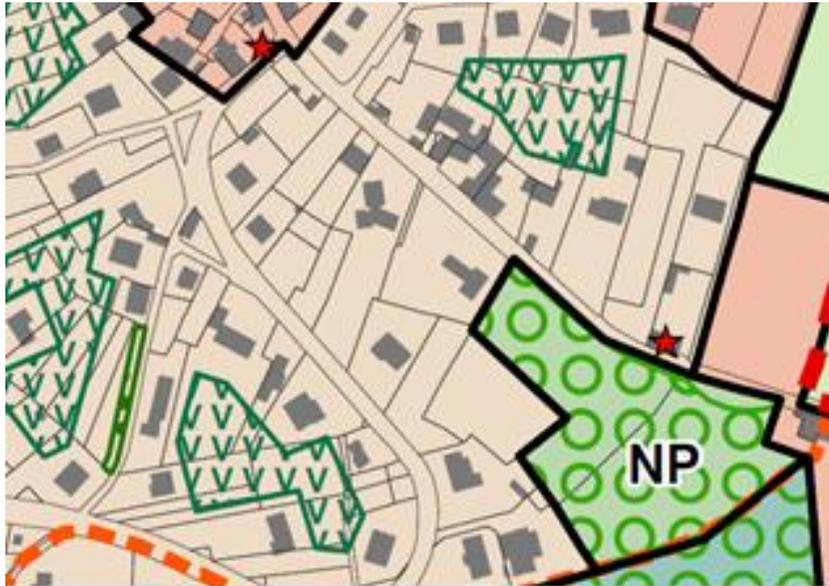
MYS6	MEZY SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Aménagement d'un carrefour	205 m²	CU GPSEO
MYS7	MEZY SUR SEINE	Stationnement	Stationnement centre village	812 m²	CU GPSEO

### APRÈS

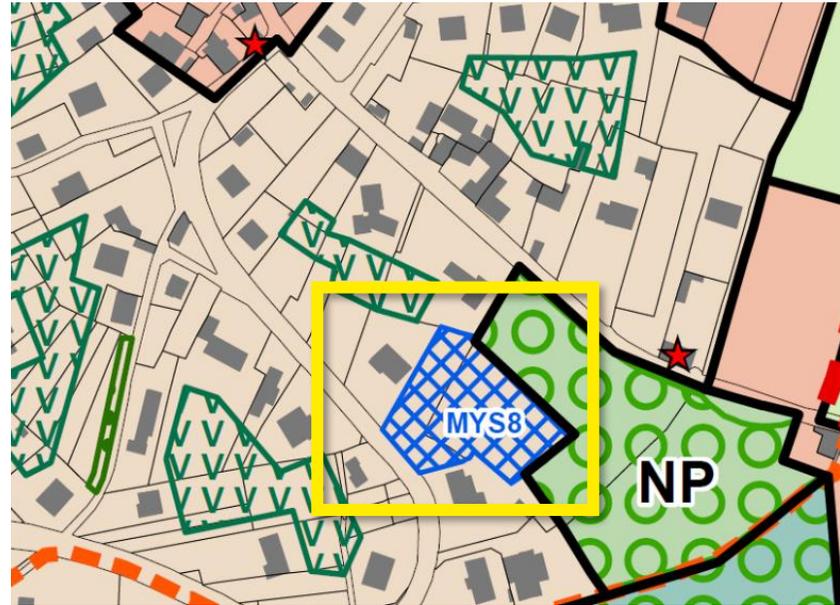
Tableau des emplacements réservés

MYS6	MEZY SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Aménagement d'un carrefour	205 m²	CU GPSEO
MYS7	MEZY SUR SEINE	Stationnement	Stationnement centre village	812 m²	CU GPSEO
MYS8	MEZY SUR SEINE	Environnement	Aménagement paysager	2298 m²	Commune

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune



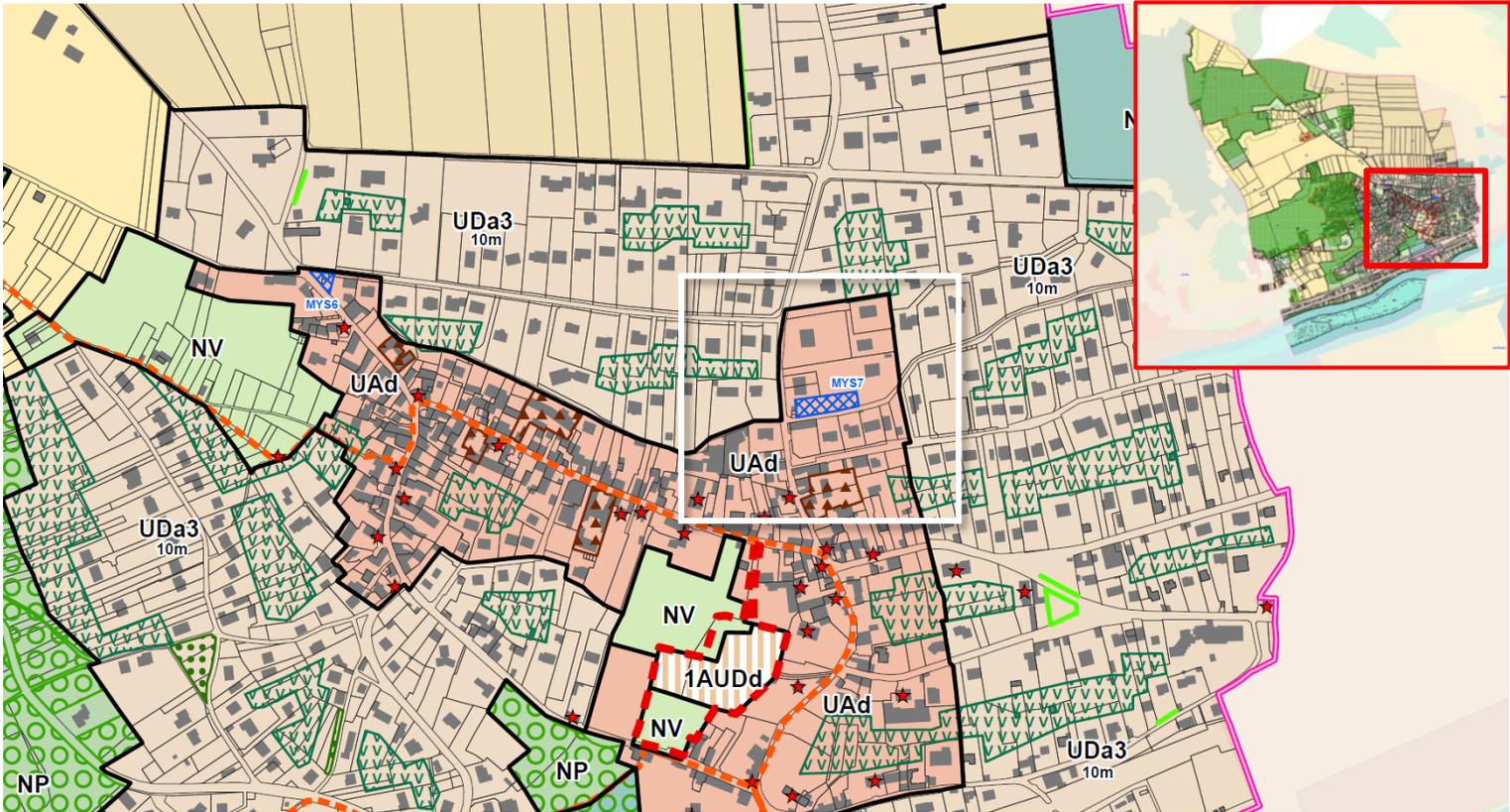




# N°2-MYS – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MYS7 »

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

## Localisation de la modification



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

## Contenu de la modification

L'emplacement réservé « **MYS7** » avait pour objet la création d'une aire de stationnement **dans le centre du village** de Mézy-sur-Seine. Le parking ayant **été réalisé**, il n'y a plus lieu de grever le terrain de cette servitude. La modification du PLUi **supprime l'emplacement réservé « MYS7 » du règlement**.

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

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

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

## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification est sans effet sur l'environnement, l'emplacement réservé étant supprimé suite à la réalisation de l'opération projetée pour lequel il avait été formalisé.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

Tableau des emplacements réservés

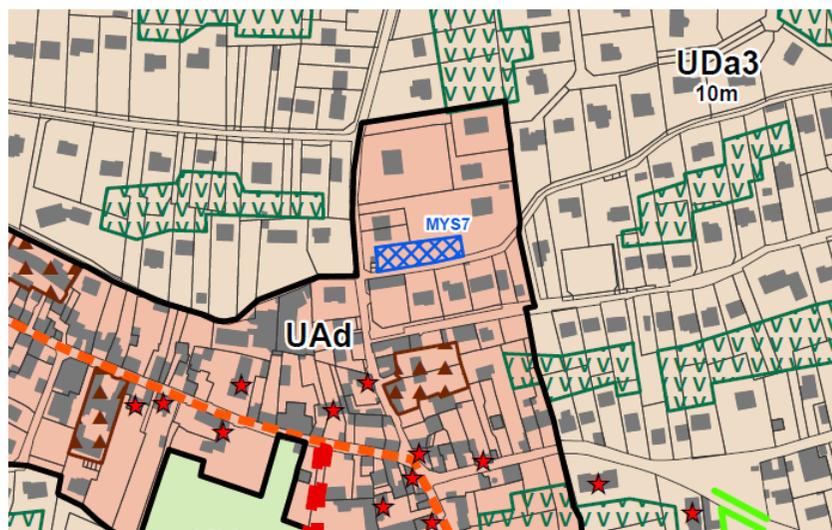
MYS6	MEZY SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Aménagement d'un carrefour	205 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
MYS7	MEZY SUR SEINE	Stationnement	Stationnement centre village	812 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

### APRÈS

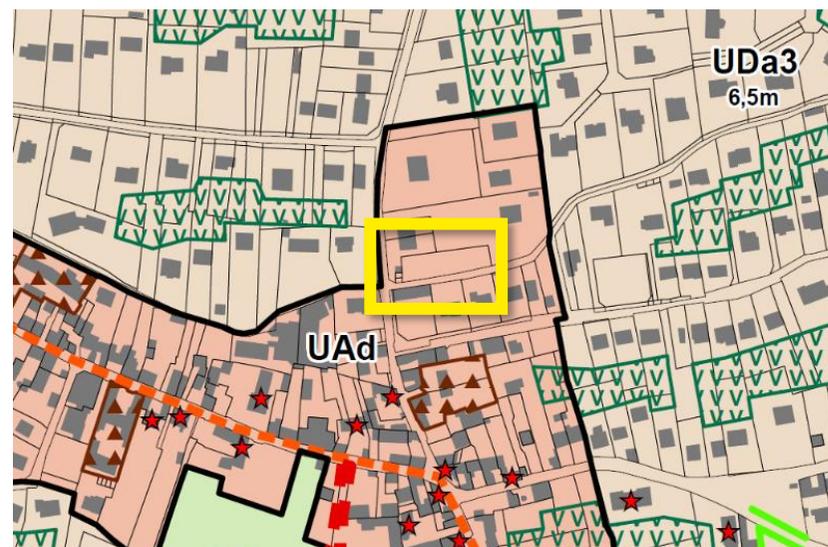
Tableau des emplacements réservés

MYS6	MEZY SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Aménagement d'un carrefour	205 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
MYS7	MEZY SUR SEINE	Stationnement	Stationnement centre village	812 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
MYS8	MEZY SUR SEINE	Environnement	Aménagement paysager	2298 m <sup>2</sup>	Commune

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune



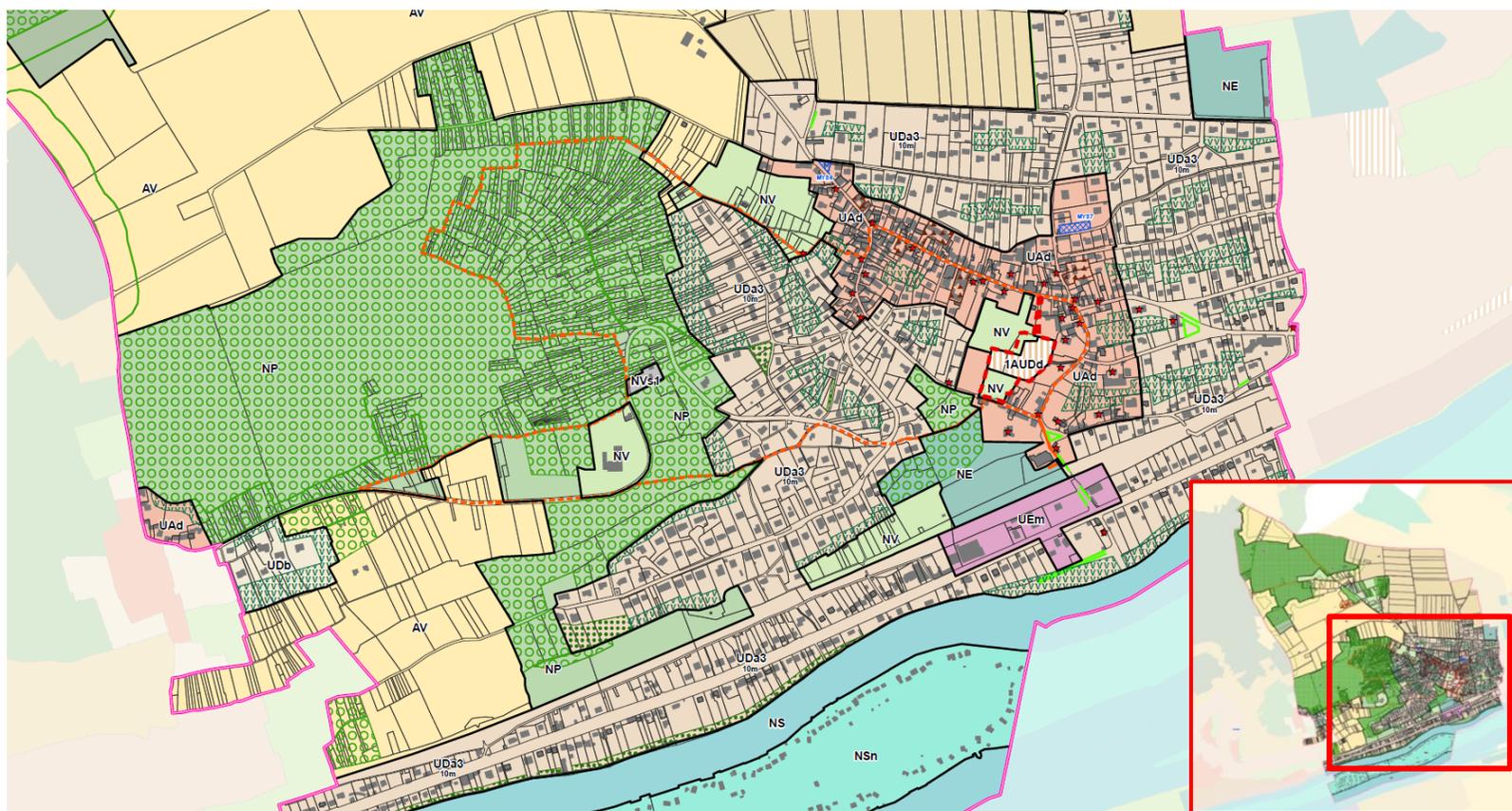


## N°3-MYS – MODIFICATION DE L'ÉTIQUETTE DE HAUTEUR SUR LES SECTEURS UDa3



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

### Localisation de la modification



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

## Contenu de la modification

Les secteurs UDa3 sur la commune de Mézy-sur-Seine sont assortis d'une étiquette de hauteur imposant une **hauteur de façade de 10 mètres**. L'étiquette de hauteur ne correspond pas à la volonté initiale de la commune qui était d'avoir une hauteur totale maximale des constructions de 10 mètres : les hauteurs de la zone UDa étant exprimées en gabarit, l'étiquette de hauteur doit être corrigée. La modification corrige les **étiquettes de hauteur pour y faire apparaître une hauteur de façade de 6,50 mètres (et donc une hauteur totale de 10 mètres)**, plus adaptée à la morphologie existante des secteurs.

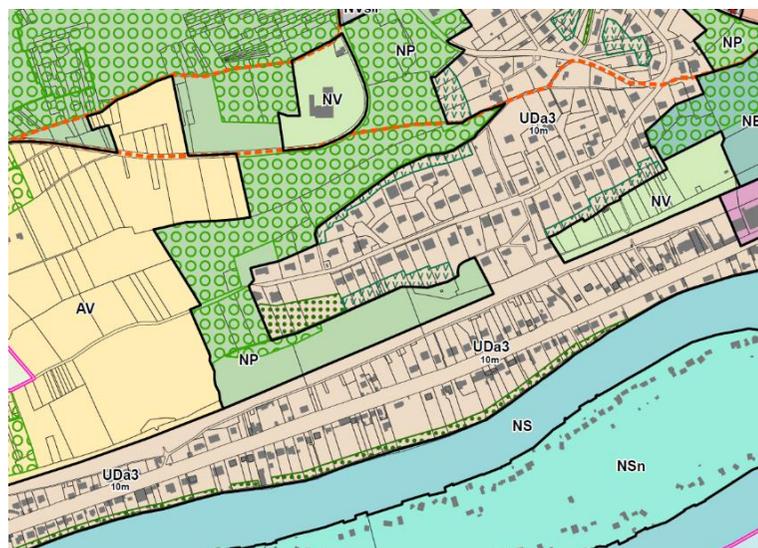
## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives puisque les hauteurs sont corrigées pour mieux s'adapter à l'existant et favoriser une meilleure insertion des potentielles futures constructions.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

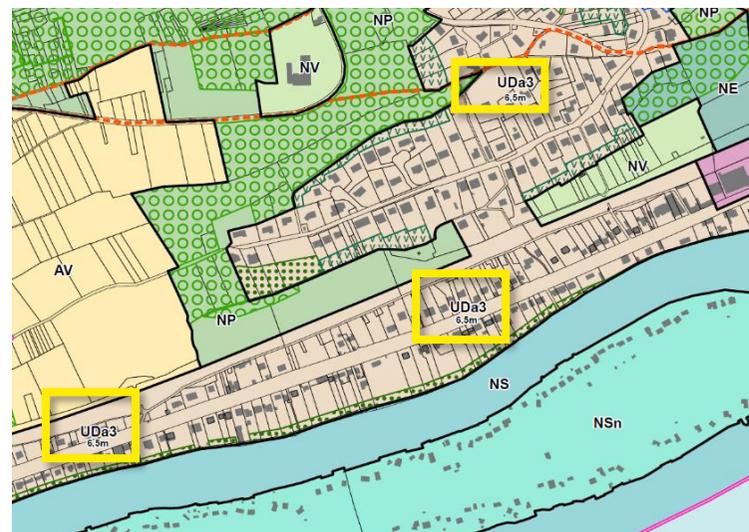
### AVANT

Plan de zonage de la commune

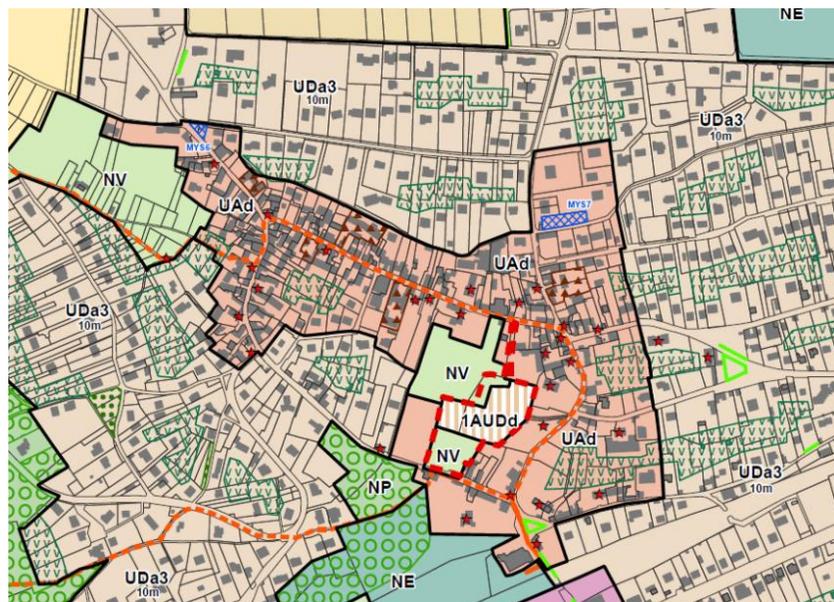


### APRÈS

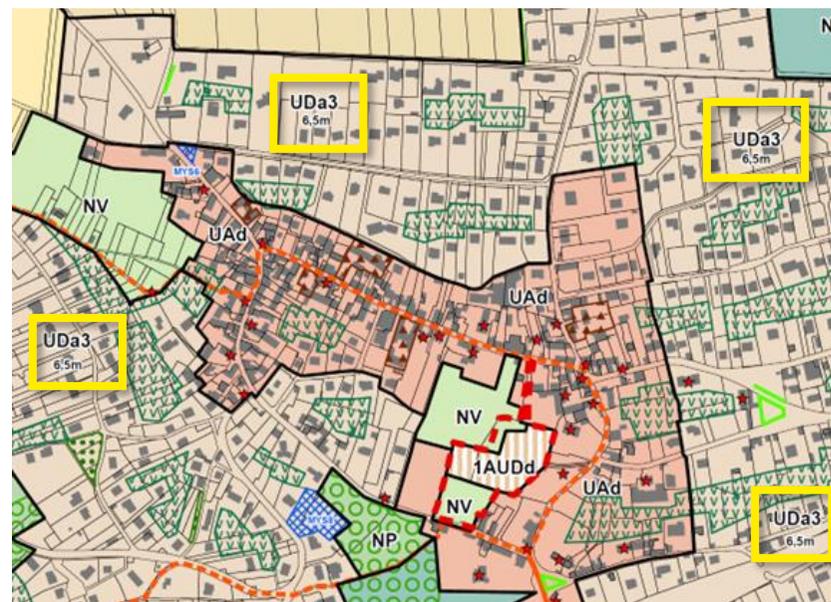
Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune



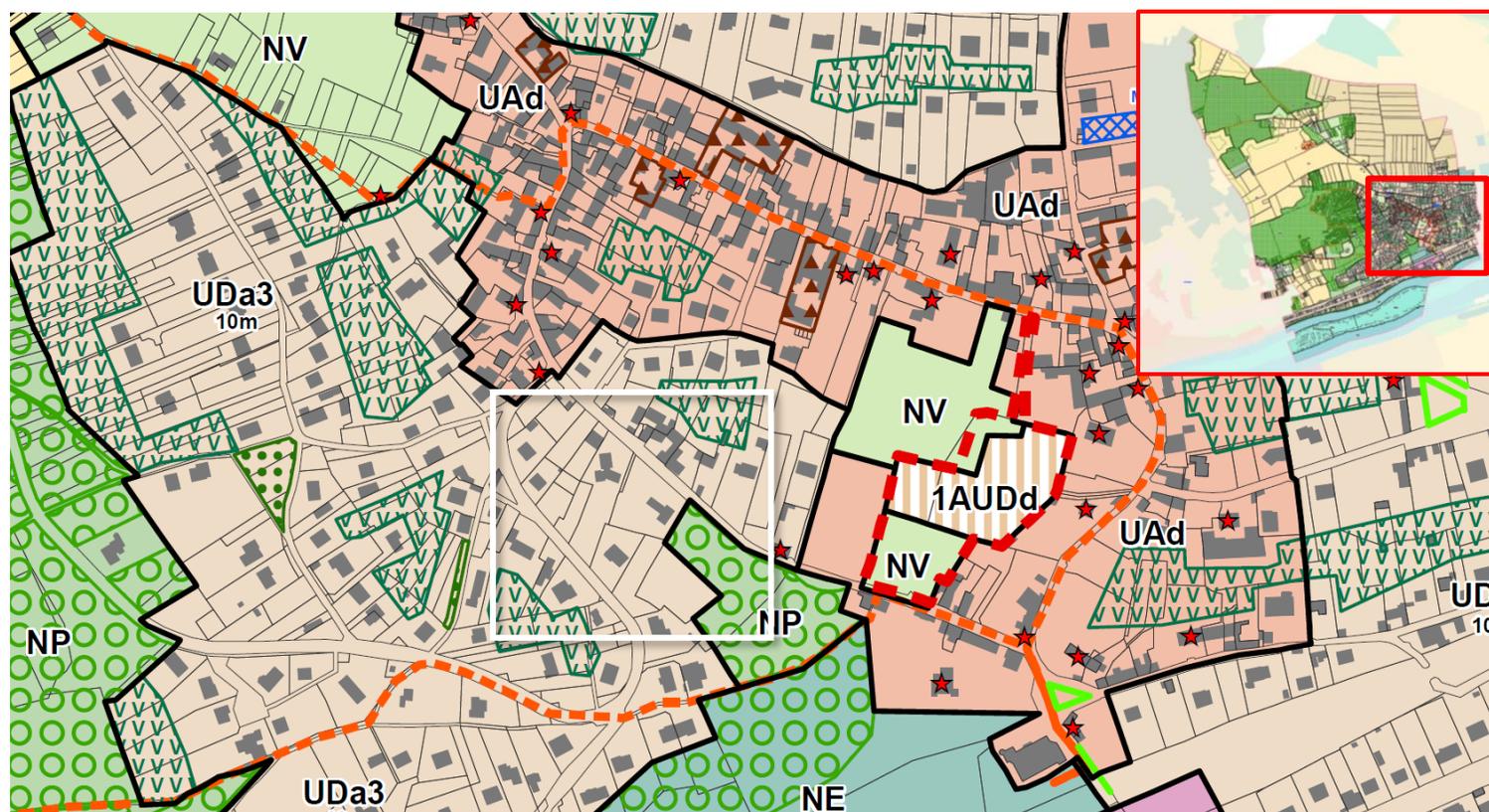


## N°4-MYS – CRÉATION D'UN CŒUR D'ÎLOT (CIL) SUR LES TERRAINS IDENTIFIÉS DANS LE SECTEUR DE LA ROUTE D'APREMONT ET LA RUE ERAMBERT



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

### Localisation de la modification



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

## Contenu de la modification

Les terrains situés entre la route d'Aprémont et la rue Erambert **sont classés en UDa3**. La zone UDa et ses secteurs ont pour caractéristique de comprendre de nombreux îlots verts. **Ces îlots verts ont pour objet de préserver la trame paysagère du territoire et de lutter contre les îlots de chaleur. Les terrains cités forment un îlot vert au cœur de la zone UDa**, il s'agit de protéger cet espace de respiration et de protéger la biodiversité en ville. La modification du PLUi **ajoute un cœur d'îlot (CIL) sur une partie des terrains, conformément au cadrage méthodologique du PLUi approuvé**.

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

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

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

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

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



*L'image est extraite de Google Maps.*

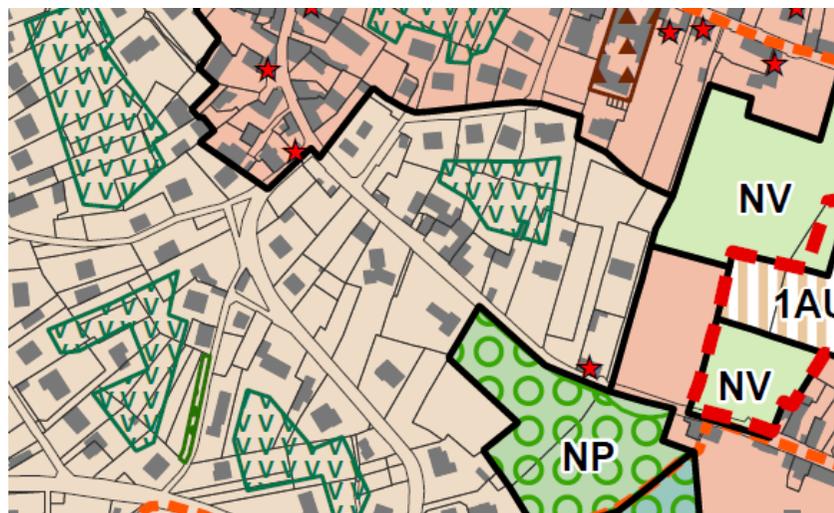
## Synthèse des incidences sur l'environnement

La création du cœur d'îlot porte des incidences positives en renforçant le maillage des éléments constituant la trame verte urbaine du territoire.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

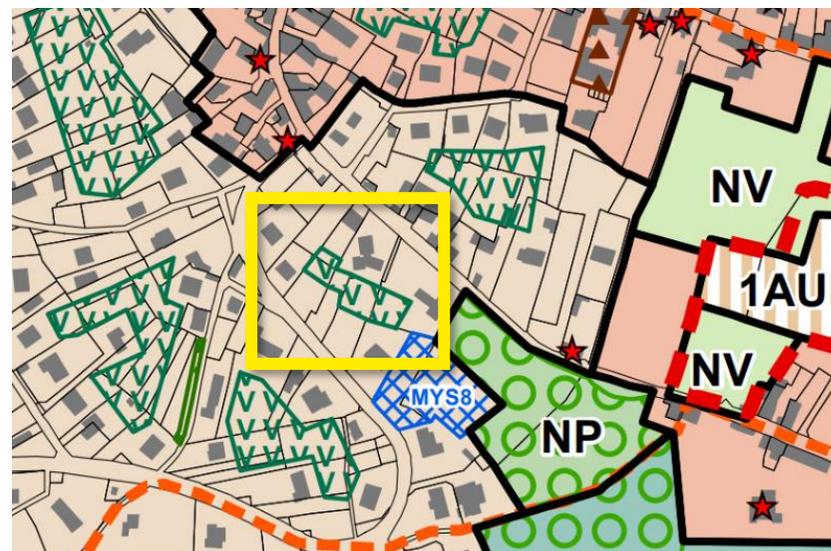
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

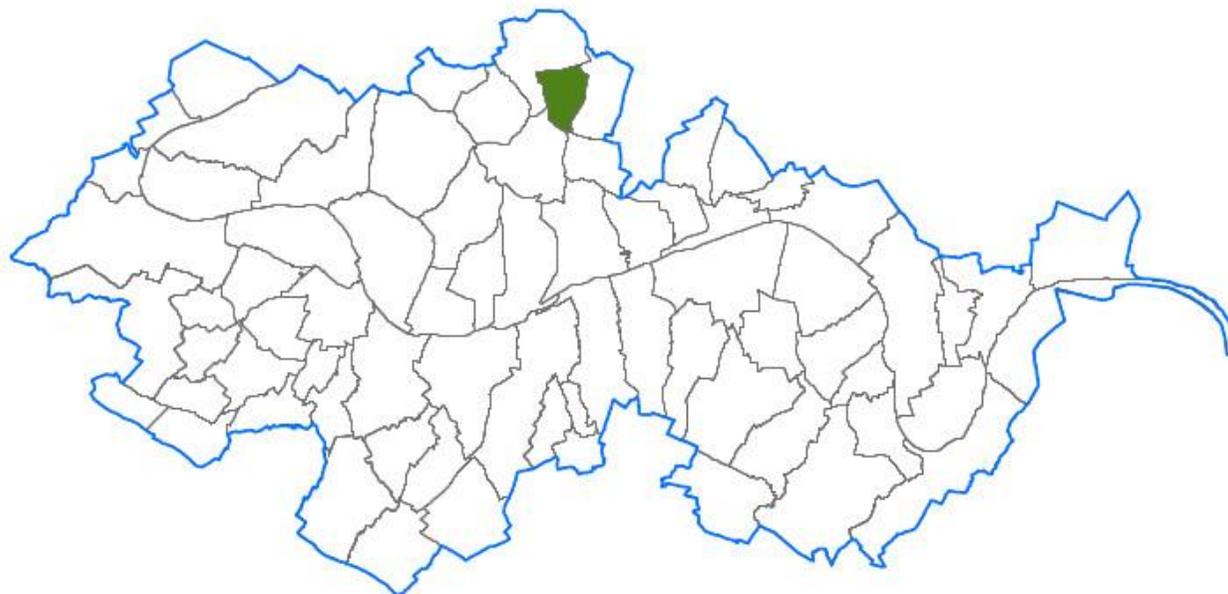
Plan de zonage de la commune







## Montalet-le-Bois



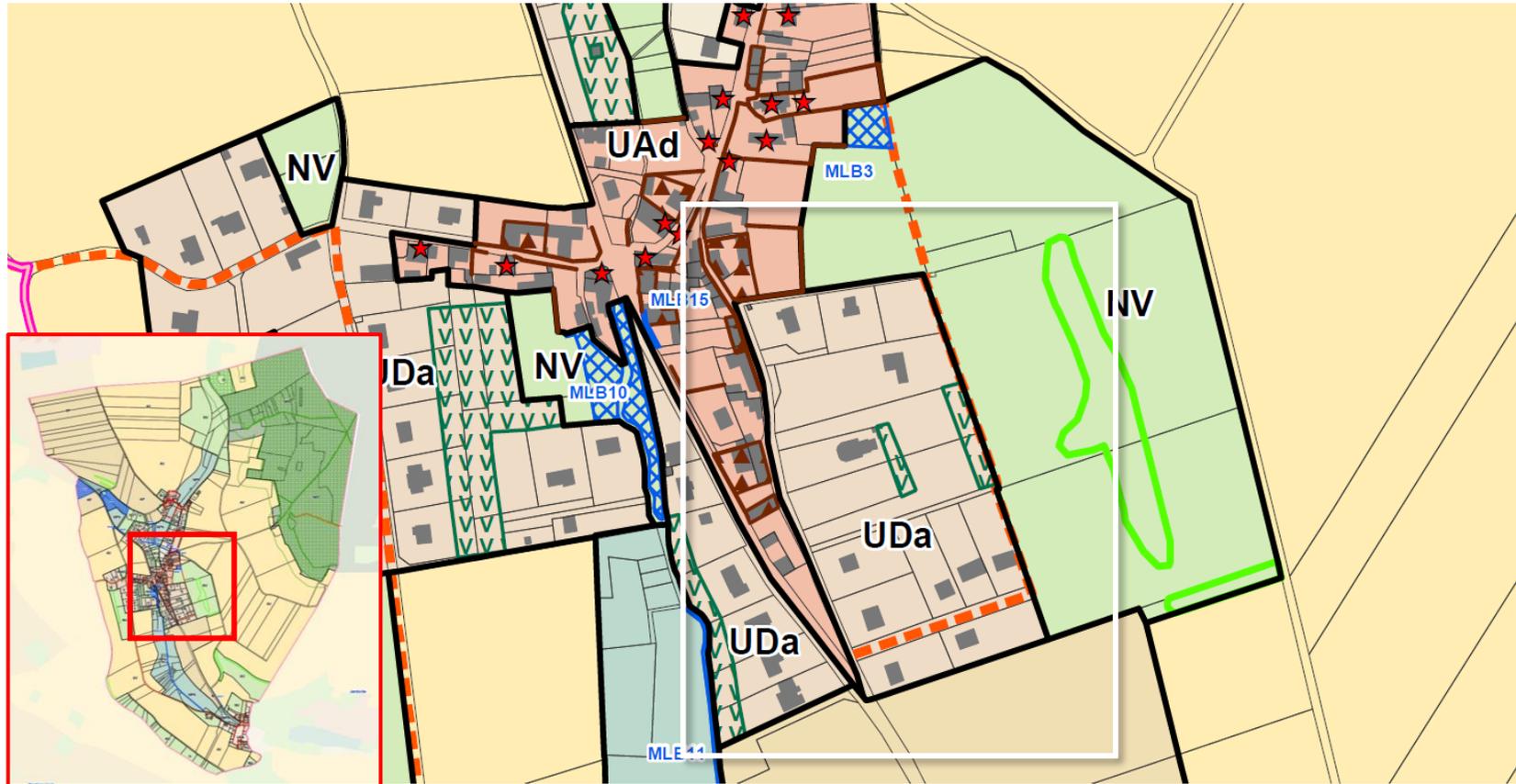
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.



## N°1-MLB – CHANGEMENT DE ZONAGE RUE ANDRÉ GODET DE UDa VERS UDb

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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Montalet-le-Bois

## Contenu de la modification

Le **secteur est de la rue André Godet est classé en zone UDa au PLUi approuvé**. Cette zone correspond à une dominante d'habitat individuel diversifié avec un tissu implanté le long des voies. Toutefois, le tissu existant à l'est de la rue André Godet relève plutôt d'un **habitat individuel diffus, peu dense, relevant du caractère de la zone UDb**. Le zonage UDb étant plus adapté, le plan de zonage de la commune de Montalet-le-Bois est modifié en ce sens.

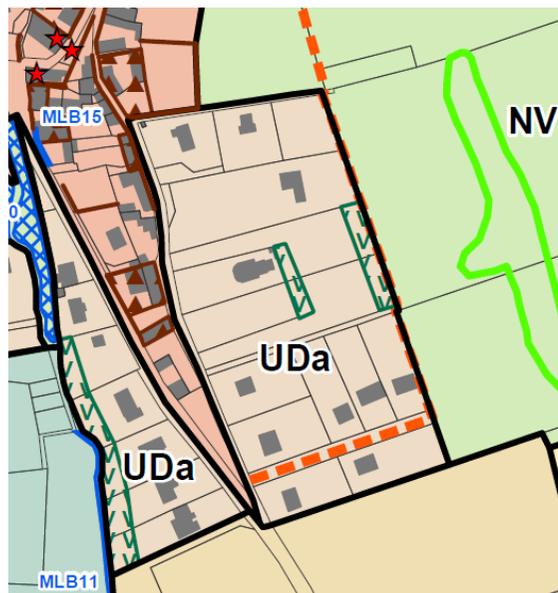
## Synthèse des incidences sur l'environnement

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

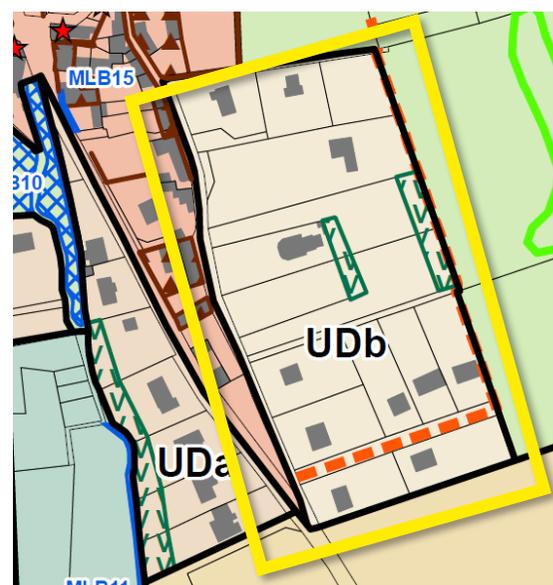
AVANT

Plan de zonage de la commune



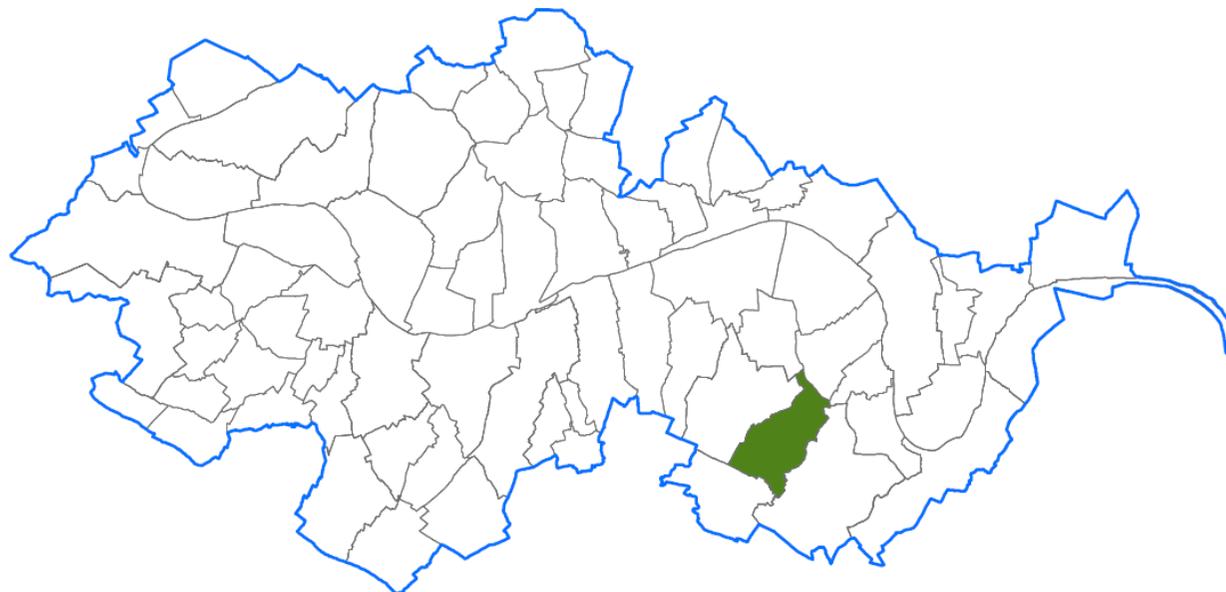
APRÈS

Plan de zonage de la commune





## Morainvilliers



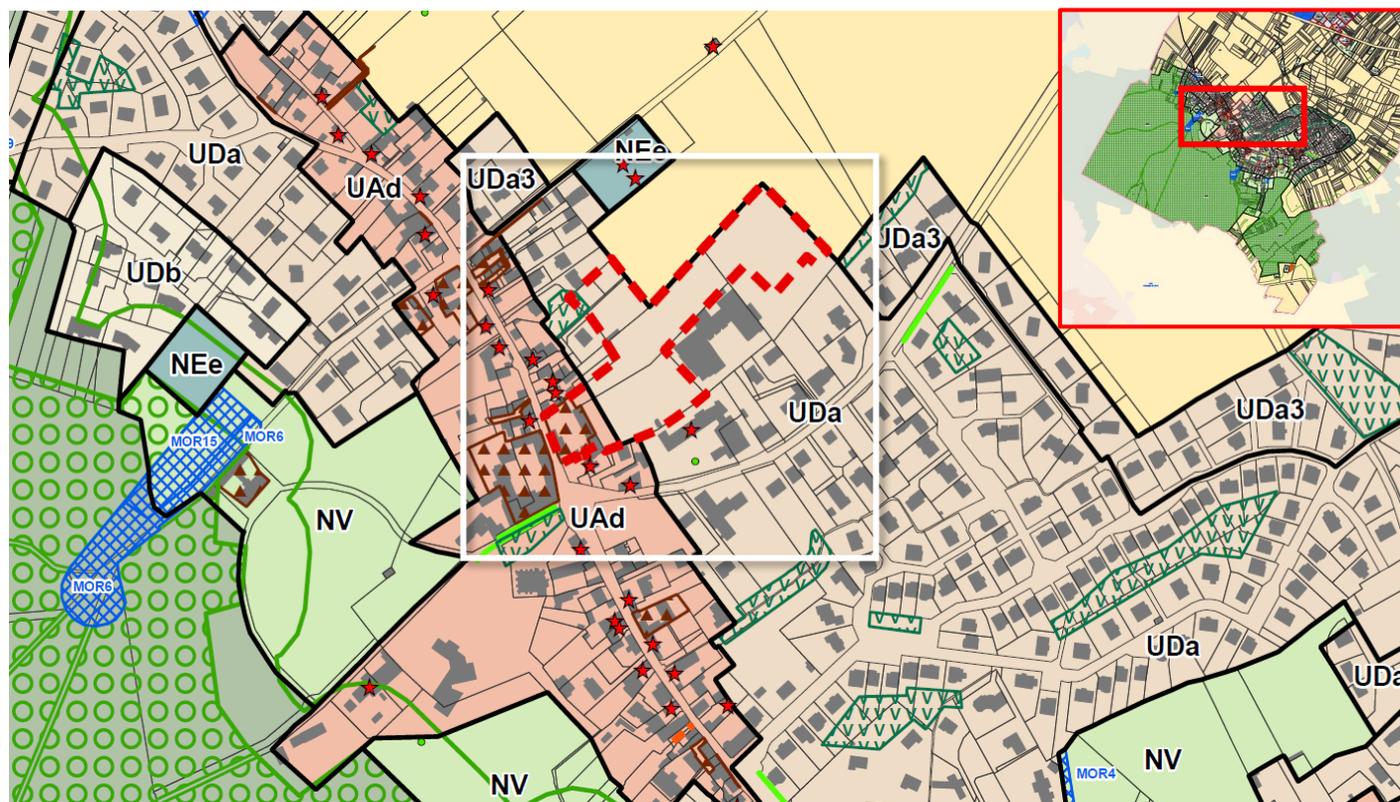
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

## N°1-MOR – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CENTRE-BOURG (PROPRIÉTÉ CARAYON) »



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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Morainvilliers

## Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Centre-bourg (propriété Carayon) » a pour objectif de renforcer le centre-bourg, permettre un parcours résidentiel sur la commune et maîtriser l'urbanisation de l'ensemble. **Le projet ayant évolué**, l'OAP doit être ponctuellement modifiée, dans ses orientations écrites comme graphiques (schéma). La modification apporte des **compléments et des ajustements concernant notamment la densité du bâti, le taux de logements sociaux prévus sur le secteur, la hauteur des constructions et les sens de circulation de la voirie.**

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

## Synthèse des incidences sur l'environnement

Les modifications apportées à l'OAP réduisent l'optimisation du foncier mais permettent néanmoins de porter des incidences positives vis-à-vis de l'insertion urbaine et architecturale du projet dans un tissu urbain déjà constitué.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Centre-bourg (propriété Carayon) »

Destination générale et programmation

- Aménagement de logements dans les bâtiments existants ou reconstruits (18 logements environ en T2 et T3) ;
- Construction de petits collectifs d'habitat « intermédiaire » (60 logements au maximum en T1, T2 et T3) et des maisons jumelées au nord, (16 maisons au maximum, avec un jardin de 200m<sup>2</sup> à 300m<sup>2</sup>), 30% de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération avec un minimum de 50% de logements sociaux dans le collectif ;
- Création d'un commerce donnant sur la place.

### APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Centre-bourg (propriété Carayon) »

Destination générale et programmation

- Aménagement de logements dans les bâtiments existants ou reconstruits (18 logements environ en T2 et T3) ;
- Construction de petits collectifs d'habitat « intermédiaire » (~~60~~ **une quarantaine de** logements ~~au maximum~~ **environ** en T1, T2 et T3) et des maisons jumelées au nord, (~~16~~ **19** maisons ~~au maximum~~ **environ**, avec un jardin **autour** de 200m<sup>2</sup> à 300m<sup>2</sup>) ~~30% de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération avec un minimum de 50% de logements sociaux dans le collectif ;~~

- **L'objectif en termes de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération sera d'atteindre un minimum de 30% de logements sociaux ;**
- Création d'un commerce donnant sur la place.

### Composition et morphologie urbaine

- Reconstruire les bâtiments implantés dans le même gabarit ;
- Bâtiment sur la Grande Rue : prévoir un recul pour création d'un trottoir ;
- Proposer une typologie de petits collectifs fractionnés (R+1+C ou R+2) préservant des transparences et organisés autour d'un espace planté ouvert sur le paysage ;
- Les constructions devront à respecter un retrait en fond de parcelle tel qu'indiqué au schéma d'orientation ;
- Proposer une typologie de maisons jumelées en lisière de l'urbanisation, majoritairement en RDC+C ;
- Mettre à profit la déclivité du site pour étager les bâtiments et structurer les espaces communs ;
- Offrir des relations privilégiées avec le cadre végétal préservé et le grand paysage ;
- Les nouvelles constructions prendront en compte la forte déclivité du terrain, à la fois dans leur forme, leur orientation et leur implantation.

### Organisation viaire et déplacements

- Réalisation d'une voie de desserte à sens unique et partagée (véhicules et piétons) ;
- Réalisation d'un réseau de sentes piétonnes en liaison avec la sente des écoles ;

### Composition et morphologie urbaine

- Reconstruire les bâtiments implantés dans le même gabarit ;
- Bâtiment sur la Grande Rue : ~~prévoir~~ **envisager** un recul pour création d'un trottoir ;
- Proposer une typologie de petits collectifs fractionnés (R+1+C ou R+2 **notamment**) préservant des transparences et organisés autour d'un espace planté ouvert sur le paysage ;
- Les constructions ~~devront~~ **chercheront à** respecter un retrait en fond de parcelle tel qu'indiqué au schéma d'orientation ;
- Proposer une typologie de maisons jumelées en lisière de l'urbanisation, majoritairement en **RDC+C R+1+C** ;
- Mettre à profit la déclivité du site pour étager les bâtiments et structurer les espaces communs ;
- Offrir des relations privilégiées avec le cadre végétal préservé et le grand paysage ;
- Les nouvelles constructions prendront en compte la forte déclivité du terrain, à la fois dans leur forme, leur orientation et leur implantation.

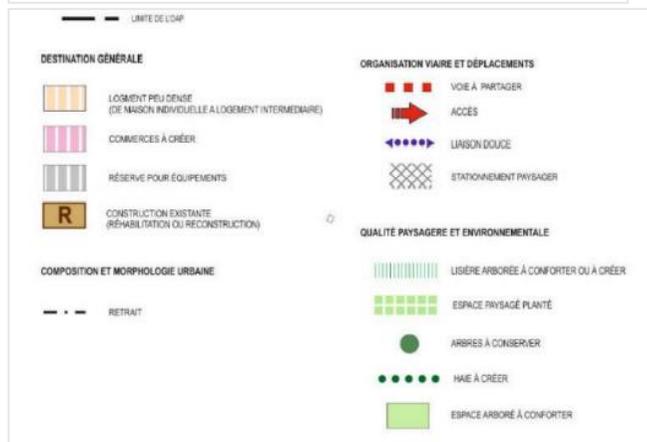
### Organisation viaire et déplacements

- Réalisation d'une voie de desserte à sens unique **sur la portion entre la Grande Rue et le rondpoint et en**

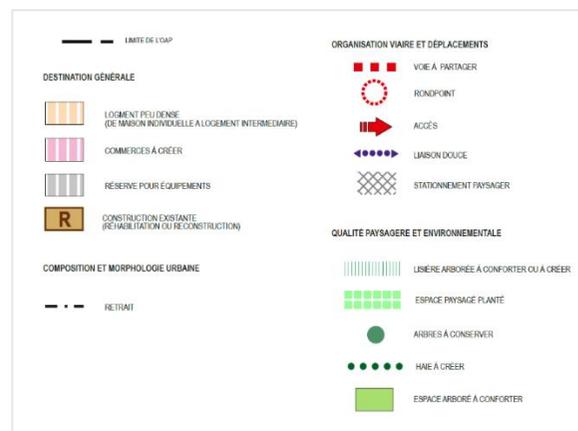
- Pour les constructions d'habitat collectif et intermédiaire le stationnement pourra être réalisé en dehors de l'emprise des constructions. Il conviendra de veiller néanmoins à la préservation de la perméabilité des sols et aux systèmes racinaires des arbres de haute tige.

- **double sens sur le reste de la voie** et partagée (véhicules et piétons) ;
- **Les modes de déplacements doux seront favorisés par un aménagement agréable et continu des parcours ;**
- **Privilégier la** réalisation d'un réseau de sentes piétonnes en liaison avec la sente des écoles ;
- Pour les constructions d'habitat collectif et intermédiaire le stationnement pourra être réalisé en dehors de l'emprise des constructions. Il conviendra de veiller néanmoins à la préservation de la perméabilité des sols et aux systèmes racinaires des arbres de haute tige.

### Schéma de l'OAP



### Schéma de l'OAP



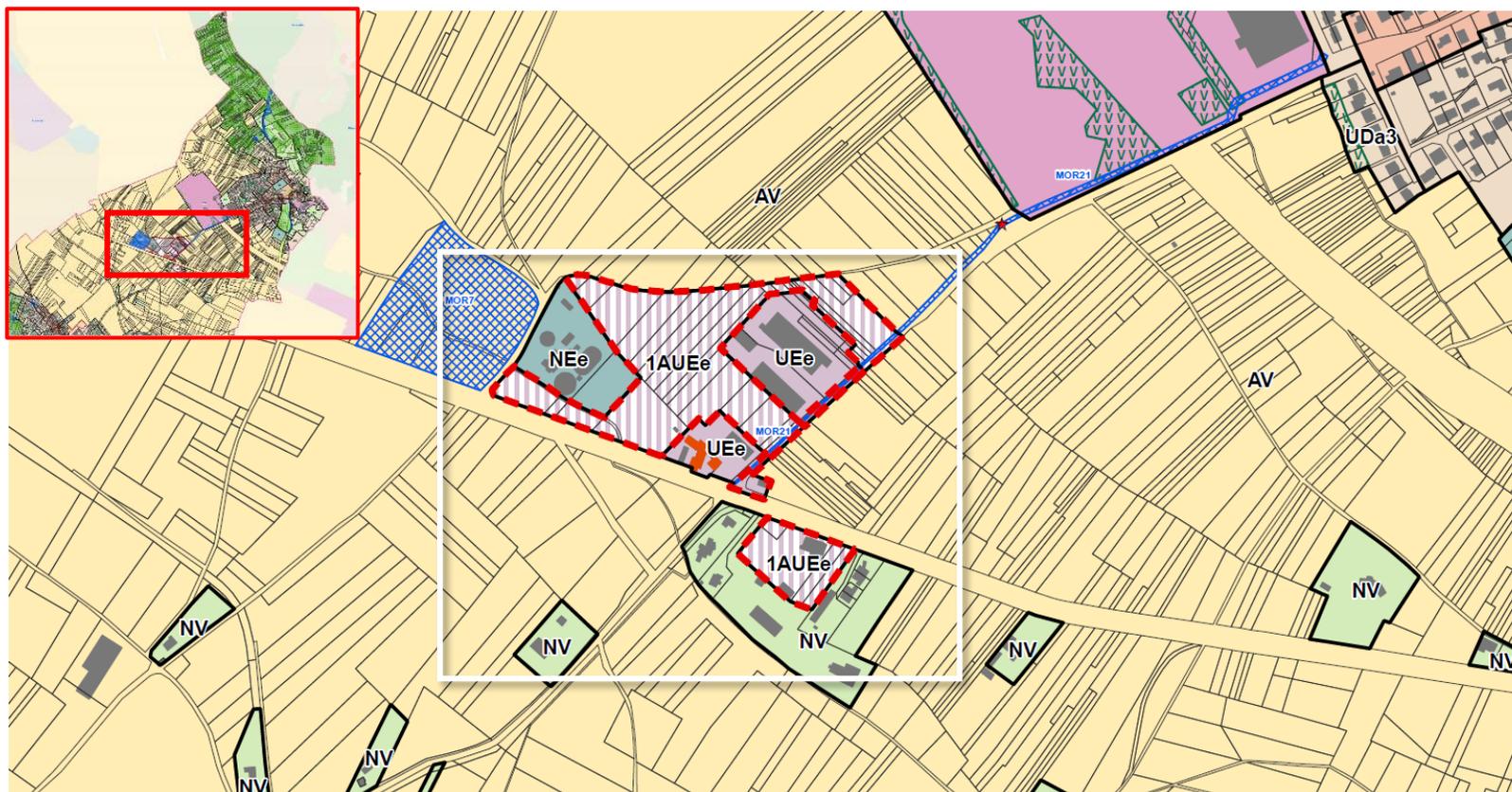


## N°2-MOR – MODIFICATION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES GROUX »



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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Morainvilliers

## Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Les Groux » se divise en plusieurs espaces au nord et au sud de la route des Quarante Sous. Elle se trouve à l'intersection d'un carrefour très fréquenté de la RD113. Elle a pour objectif de répondre à la demande locale des entreprises de s'implanter et de favoriser la création d'emploi. Le projet autour de cette OAP a évolué au regard des besoins des acteurs du territoire. La modification prend en compte ces évolutions.

**La modification supprime les liaisons douces** : celles réalisées avec l'emplacement réservé « MOR21 » (cf. 3-MOR) sont suffisantes en matière de maillage. De même, les **orientations relatives à l'emprise constructible et l'implantation des constructions** par rapport aux limites de voies et limites séparatives sont supprimées pour **répondre aux évolutions du projet**. Enfin, la modification précise que cette OAP aura vocation à être réalisée sur toute la durée de vie du PLUi.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

Les modifications apportées à l'OAP le sont à la marge et ne portent pas d'incidences significatives sur l'environnement.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

#### OAP de secteur à échelle communale « Les Groux »

##### Destination générale et programmation

- Programme de constructions mixtes à vocation dominante d'activités économiques (industrie, artisanat, hôtellerie, commerces dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, des bureaux ainsi que du stockage (entrepôt) inhérente à l'activité principale autorisée) ;
- Une emprise constructible d'environ 18 000 m<sup>2</sup> sera développée sur les deux zones situées de part et d'autre de la RD 113.

##### Composition et morphologie urbaine

- Recul d'au moins 5 mètres pour les limites avec l'espace public et retrait minimum de 6 mètres pour les limites séparatives ;

### APRÈS

#### OAP de secteur à échelle communale « Les Groux »

##### Destination générale et programmation

**Cette OAP a vocation à être réalisée sur toute la durée de vie du PLUi.**

- Programme de constructions mixtes à vocation dominante d'activités économiques (industrie, artisanat, hôtellerie, commerces dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, des bureaux ainsi que du stockage (entrepôt) inhérente à l'activité principale autorisée) ;

~~– Une emprise constructible d'environ 18 000 m<sup>2</sup> sera développée sur les deux zones situées de part et d'autre de la RD 113.~~

- Épannelage progressif des hauteurs totales des constructions en fonction de la pente pour garantir une homogénéité globale sur la zone.

#### Organisation viaire et déplacements

- Pour la partie au nord de la RD 113, les accès des voies de dessertes se font uniquement à partir de la rue de la Croix de l'Orme. Ces accès seront sécurisés et tout aménagement du débouché sur la RD113 devra être analysé au prorata des générations de trafics induites.
- Pour la zone située au sud de la RD 113, le piquage existant sur la RD 113 sera réutilisé et sécurisé ;
- Dans la zone située au nord de la RD 113, préserver une marge de recul conséquente en limite agricole nord afin de laisser la possibilité de créer une voie de circulation principale en plus d'une voie douce.

#### Composition et morphologie urbaine

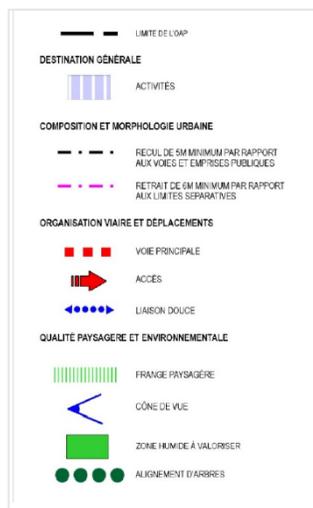
~~- Recul d'au moins 5 mètres pour les limites avec l'espace public et retrait minimum de 6 mètres pour les limites séparatives ;~~

- Épannelage progressif des hauteurs totales des constructions en fonction de la pente pour garantir une homogénéité globale sur la zone.

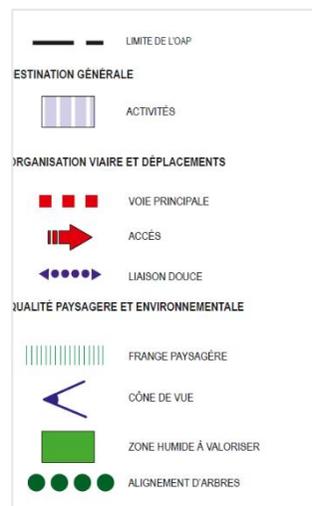
#### Organisation viaire et déplacements

- Pour la partie au nord de la RD 113, les accès des voies de dessertes se font uniquement à partir de la rue de la Croix de l'Orme. Ces accès seront sécurisés et tout aménagement du débouché sur la RD113 devra être analysé au prorata des générations de trafics induites.
- Pour la zone située au sud de la RD 113, le piquage existant sur la RD 113 sera réutilisé et sécurisé ;
- ~~- Dans la zone située au nord de la RD 113, préserver une marge de recul conséquente en limite agricole nord afin de laisser la possibilité de créer une voie de circulation principale en plus d'une voie douce.~~

## Schéma de l'OAP



## Schéma de l'OAP

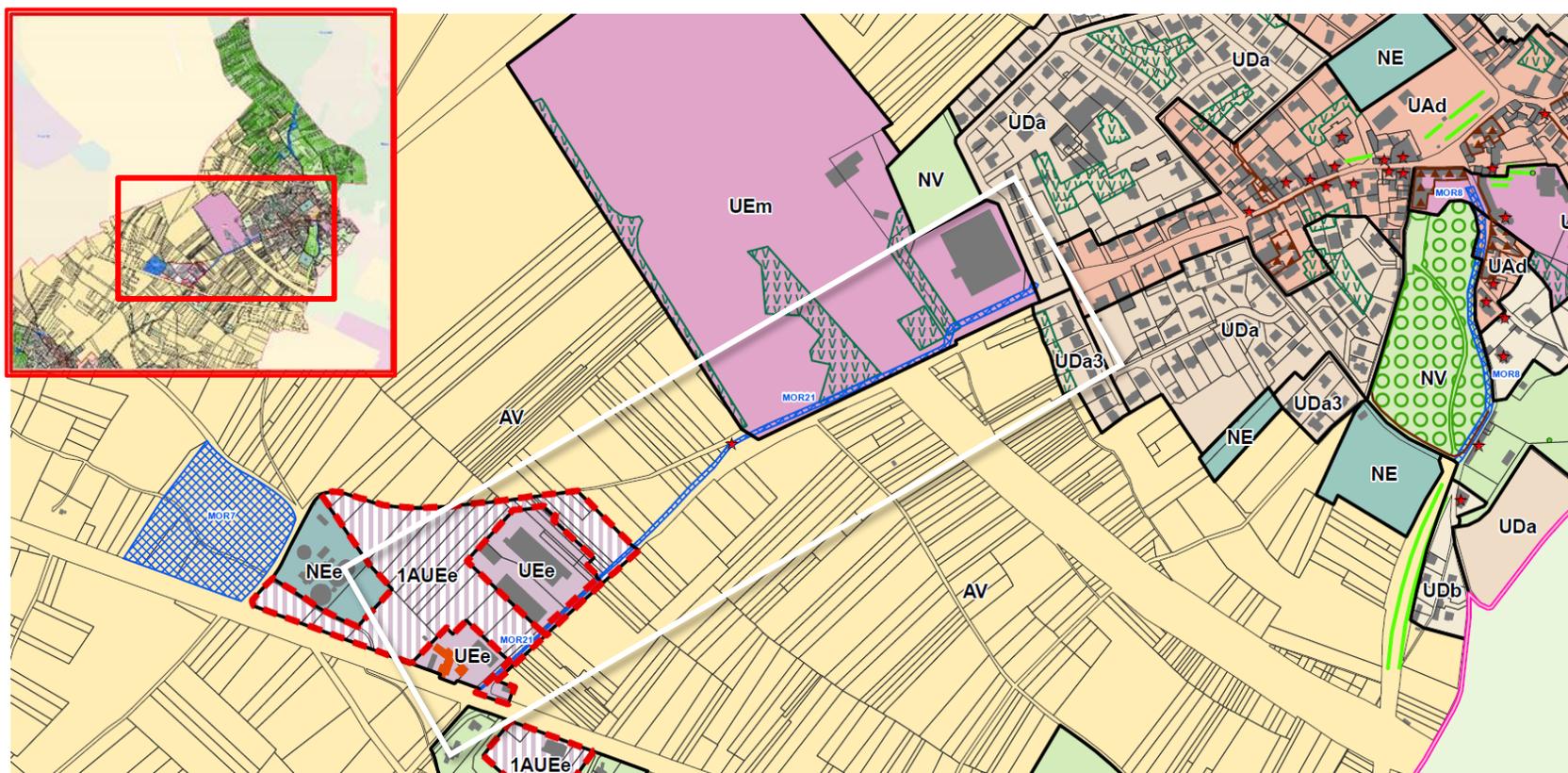


## N°3-MOR – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MOR21 »



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

### Localisation de la modification



## Contenu de la modification

L'emplacement réservé « MOR21 » est situé dans une zone UEe qui se caractérise par sa dominante économique et avait pour objet la création d'une liaison douce au bénéfice de la commune. Les travaux ayant été réalisés, **l'emplacement réservé n'a plus vocation à être maintenu**. Le plan de zonage de la commune de Morainvilliers ainsi que le tableau annexé au règlement relatif aux emplacements réservés sont modifiés afin de supprimer cet emplacement réservé.

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 le possible changement de destination des bâtiments classés en zone UEe (se reporter à la fiche N°4-MOR).*

## Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant de la suppression d'un emplacement réservé lié à des travaux déjà réalisés, 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

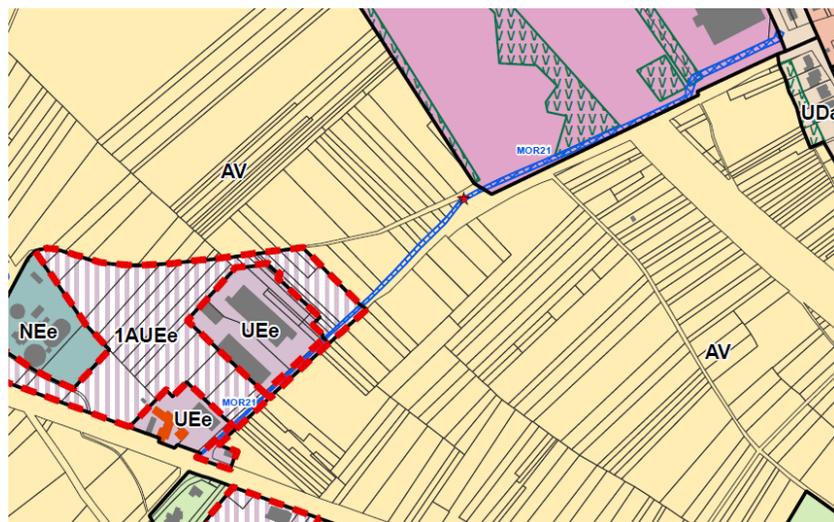
Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
MOR15	MORAINVILLIERS	Equipement public	Extension du cimetière	3454 m <sup>2</sup>	Commune
MOR16	MORAINVILLIERS	Voirie - Projet Transport	Aménagement entrée de ville (rue de la Bardaury / Grande Rue)	920 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
MOR19	MORAINVILLIERS	Voirie - Projet Transport	Aménagement sécuritaire (incendie) rue des Clos Morin vers le massif boisée	794 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
MOR20	MORAINVILLIERS	Voirie - Projet Transport	Aménagement d'une aire de retournement chemin des Joncs Marins	687 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
MOR21	MORAINVILLIERS	Voirie - Projet Transport	Liaison douce	1839 m <sup>2</sup>	Commune
MOU1	MOUSSEAUX SUR SEINE	Réseaux - Assainissement	Evacuation des eaux pluviales	319 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

### APRÈS

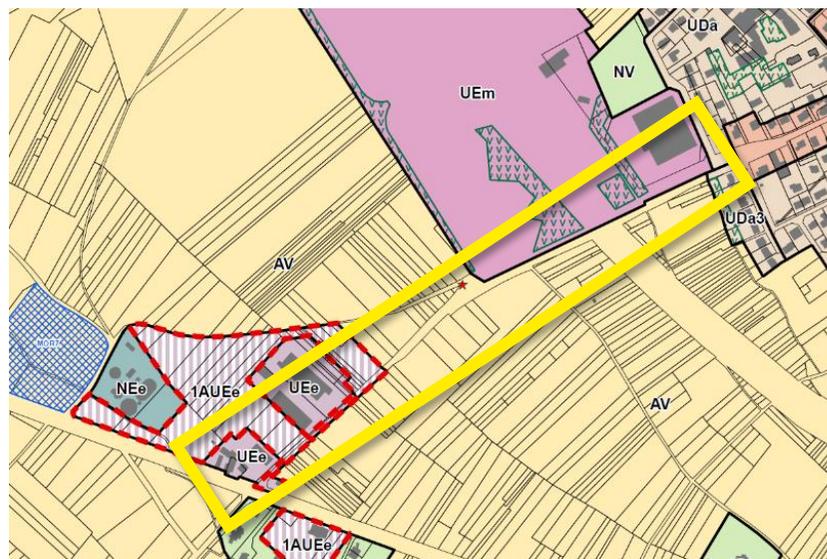
Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
MOR15	MORAINVILLIERS	Equipement public	Extension du cimetière	3454 m <sup>2</sup>	Commune
MOR16	MORAINVILLIERS	Voirie - Projet Transport	Aménagement entrée de ville (rue de la Bardaury / Grande Rue)	920 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
MOR19	MORAINVILLIERS	Voirie - Projet Transport	Aménagement sécuritaire (incendie) rue des Clos Morin vers le massif boisée	794 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
MOR20	MORAINVILLIERS	Voirie - Projet Transport	Aménagement d'une aire de retournement chemin des Joncs Marins	687 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
MOR24	MORAINVILLIERS	Voirie - Projet Transport	Liaison douce	1839 m <sup>2</sup>	Commune
MOU1	MOUSSEAUX SUR SEINE	Réseaux - Assainissement	Evacuation des eaux pluviales	319 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

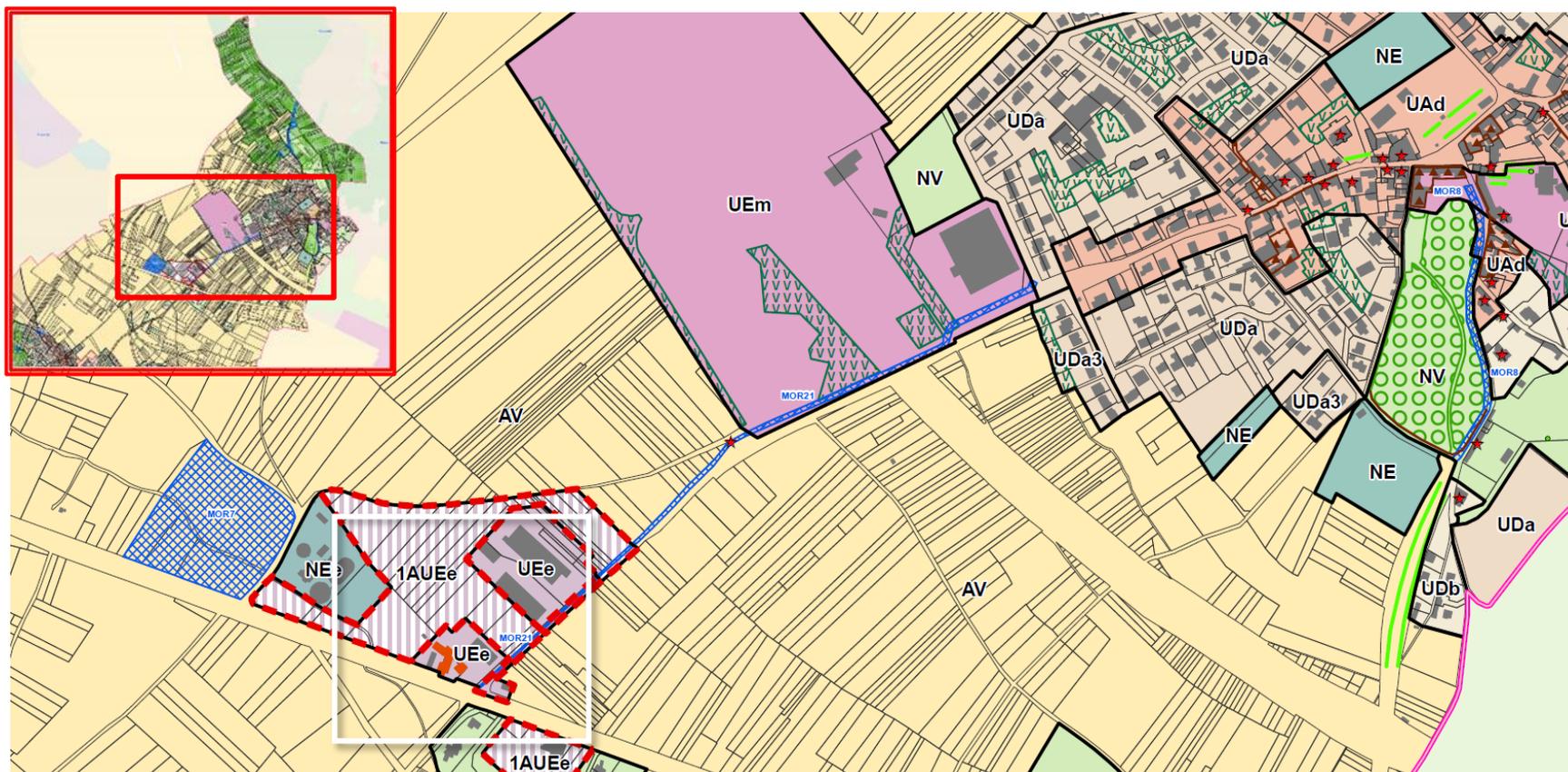


## N°4-MOR – SUPPRESSION DU CHANGEMENT DE DESTINATION SUR LES CONSTRUCTIONS DANS LE PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DES GROUX



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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Morainvilliers

## Contenu de la modification

Des bâtiments inscrits en zone UEe du PLUi approuvé ont été identifiés comme **susceptibles de pouvoir changer de destination**. Comme le précise la partie 1 du règlement, le changement de destination d'une construction porte sur les changements entre les cinq destinations et non entre les sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme.

Dans les zones A et N, les constructions ou parties de constructions susceptibles de changer de destination sont identifiées aux plans de zonage.

**Seules les constructions situées en zones agricole (A) ou naturelle (N) peuvent être identifiées au plan de zonage comme susceptibles de changer de destination.** Par ailleurs, le règlement de la zone UEe prévoit que des changements de destination sont possibles. L'identification au plan de zonage des constructions, au sein du parc d'activités économiques des Groux, comme susceptibles de changer de destination est une erreur matérielle qu'il s'agit de corriger.

*Nota bene : la modification supprime en parallèle l'emplacement réservé MOR21 (se reporter à la fiche N°3-MOR).*

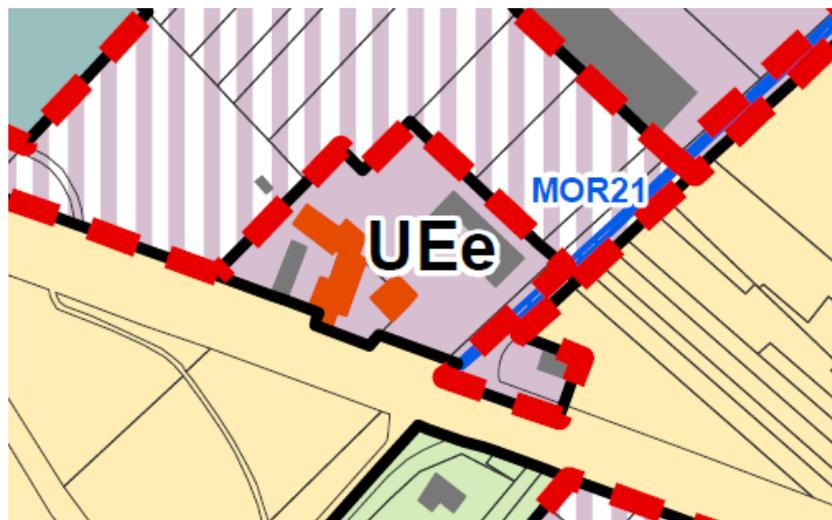
## Synthèse des incidences sur l'environnement

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

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

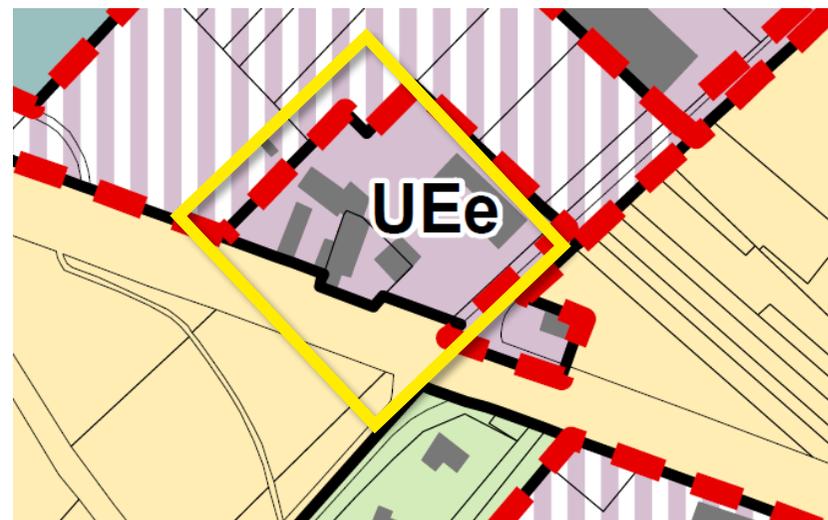
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

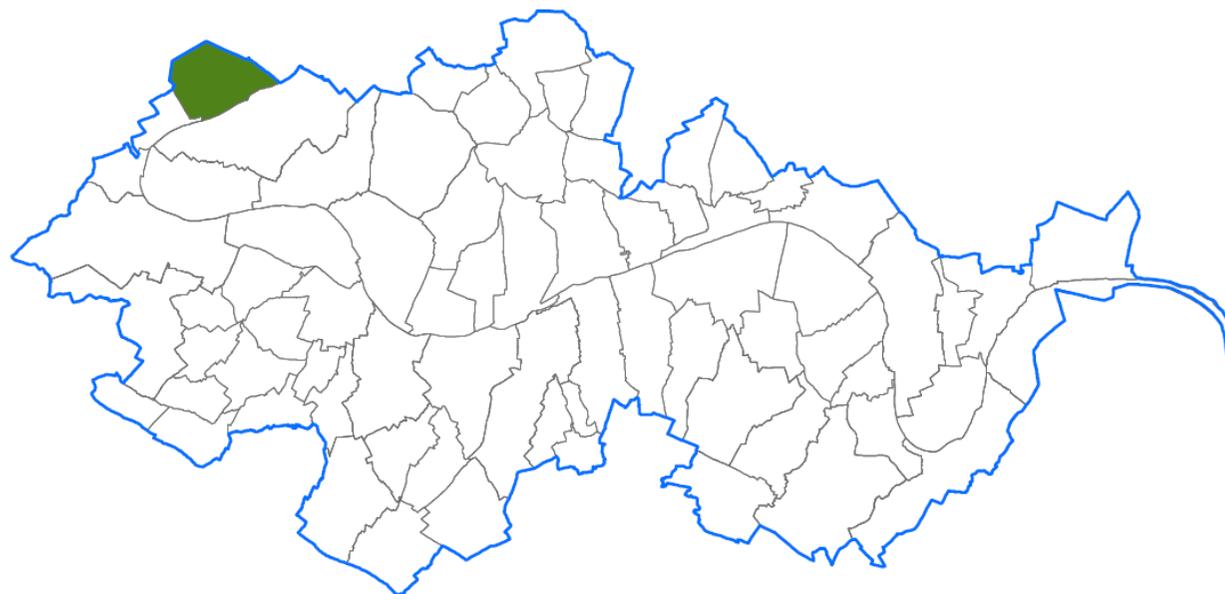
Plan de zonage de la commune







## Mousseaux-sur-Seine



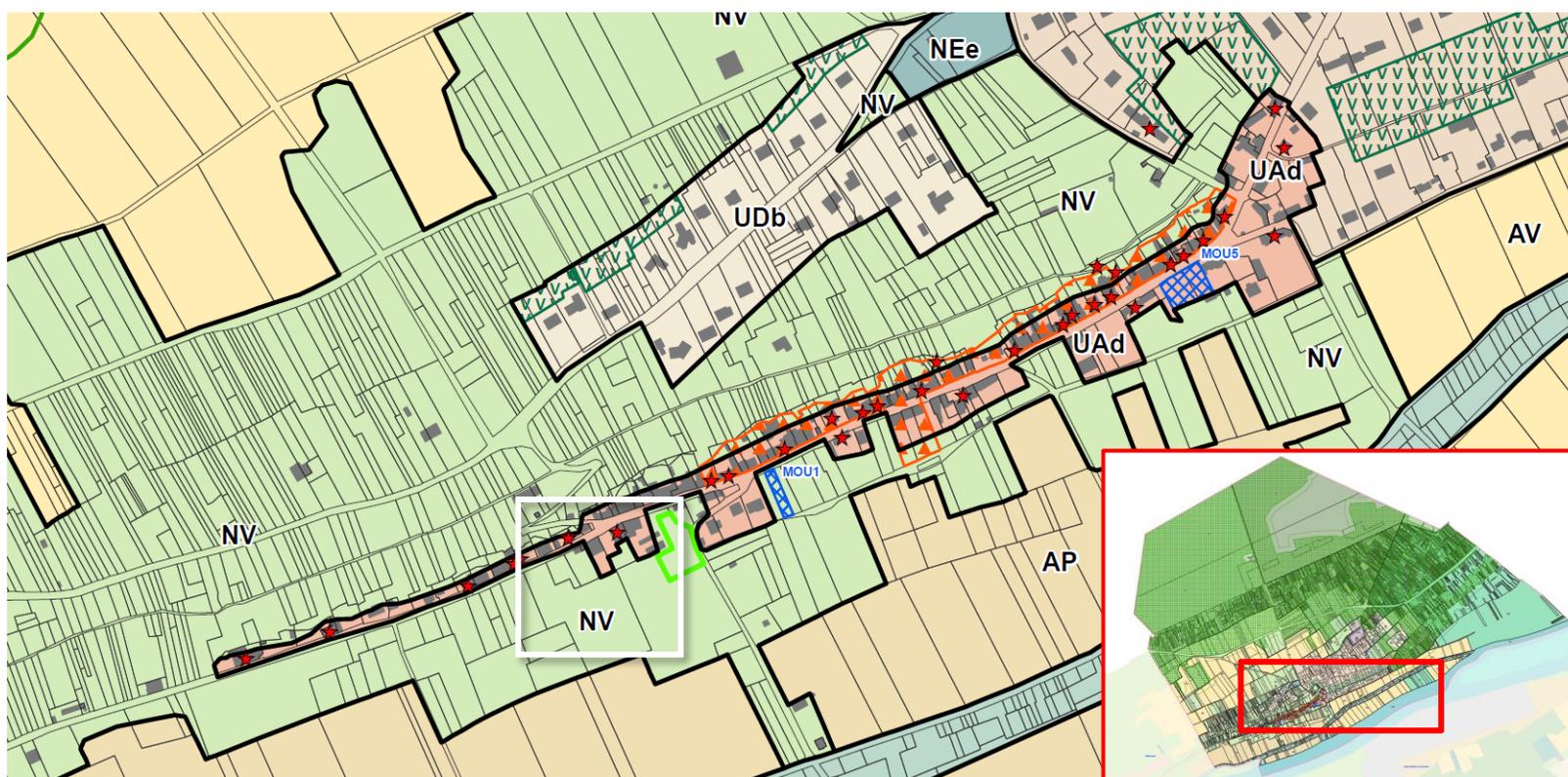
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

## N°1-MOU – CORRECTION DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 4BIS GRANDE RUE



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

### Localisation de la modification



## Contenu de la modification

A la limite entre les zones NV et UAd, le quartier de l'auberge « Les Terrasses » possède un patrimoine urbain très important. 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**.

Une des fiches patrimoine qui recensent les EPUR **comporte une mauvaise adresse**. Il y est indiqué « 6 Grande Rue » à Mousseaux-sur-Seine alors que l'édifice se situe **4bis Grande Rue**. Il s'agit de corriger cette erreur d'adresse sur la **fiche de protection patrimoniale 78437\_PAT\_029**. De plus, il est confirmé l'intérêt architectural de cette construction.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

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

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78437 PAT\_029

**PLUi** Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Mousseaux-sur-Seine**

Edifice patrimoine urbain et rural  
78437\_PAT\_029

Nom : Auberge Les Terrasses

---

Typologie : Maison de bourg  
6 GRANDE RUE

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




Genèse	Non renseigné		
<b>Période de construction</b>	1e moitié XXe siècle	<b>Intérêt</b>	Historique : OUI Architectural : Paysager : OUI

### APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78437 PAT\_029

**PLUi** Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Mousseaux-sur-Seine**

Edifice patrimoine urbain et rural  
78437\_PAT\_029

Nom : Auberge Les Terrasses

---

Typologie : Maison de bourg  
4 BIS GRANDE RUE

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




Genèse	Non renseigné		
<b>Période de construction</b>	1ere moitié XXème siècle	<b>Intérêt</b>	Historique : Architectural : OUI Paysager : OUI

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

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