

PLUi

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise

4.2.3.1 ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION (5/7)

Modification générale n°1 du PLUi

5. LES EVOLUTIONS TERRITORIALES

Orgeval – Villennes-sur-Seine

20 DEC. 2023

SOUS-PRÉFECTURE
78 MANTES LA JOLIE

construireensemble.gpseo.fr



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

Le Président



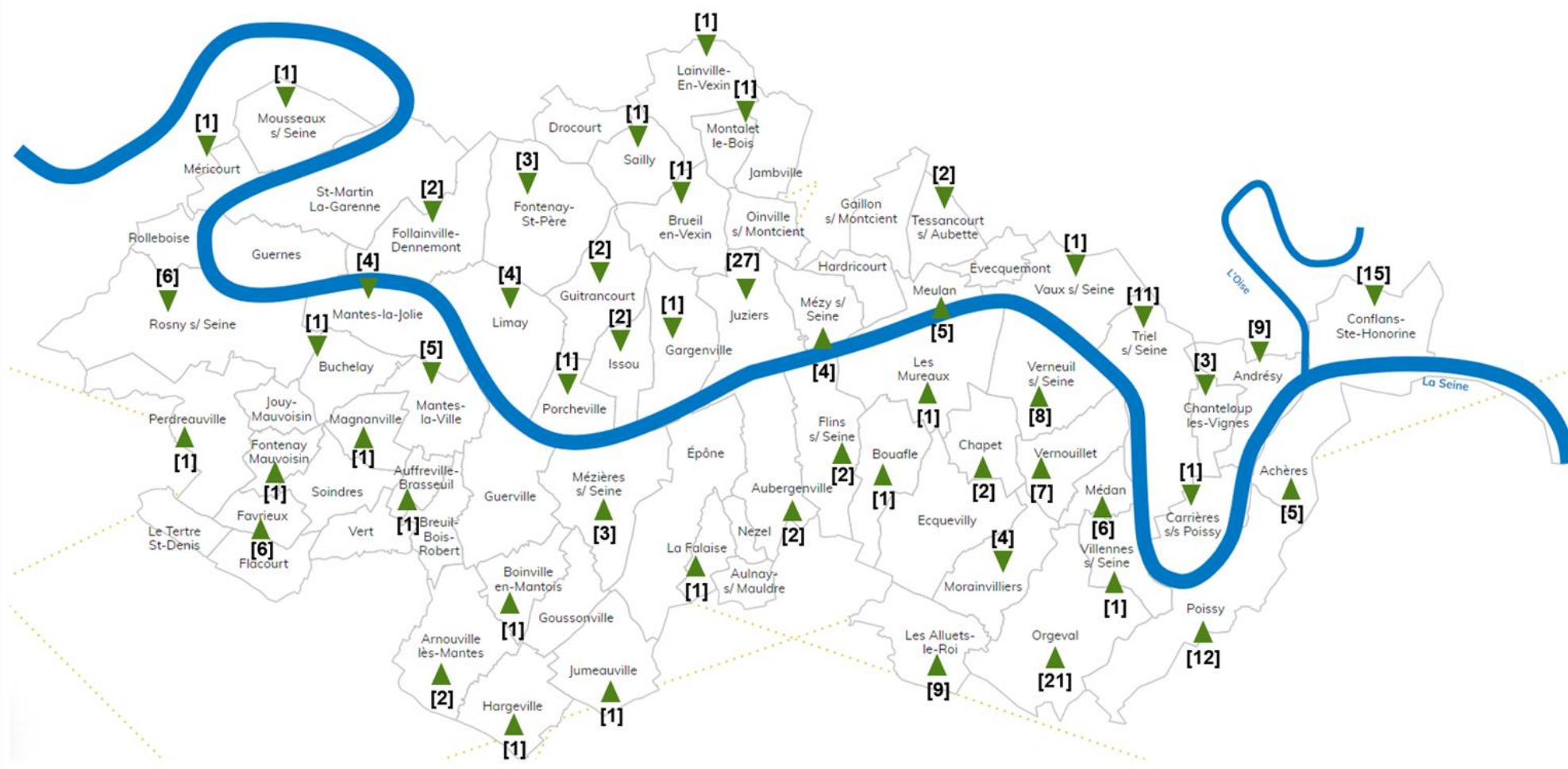
GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE





B. Les évolutions territoriales
Orgeval – Villennes-sur-Seine

Synthèse des communes concernées par une ou plusieurs évolutions territoriales



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

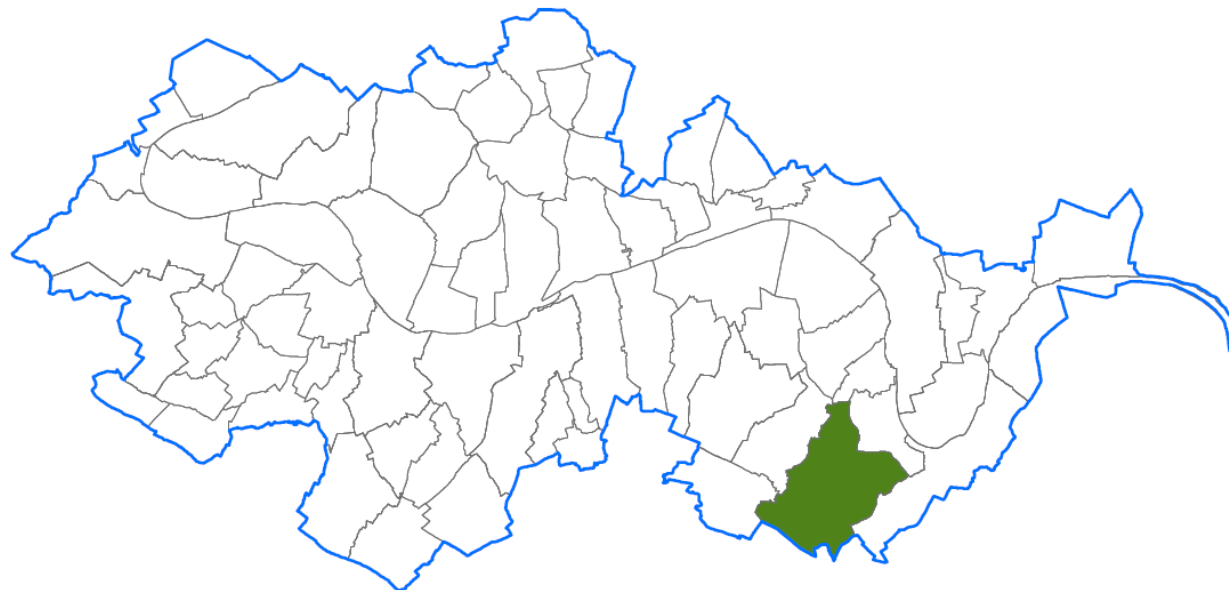
2

ORGEVAL	820
N°1-ORG – AJOUT DE DEUX CÔNES DE VUES SUR L'OAP À ENJEUX METROPOLITAINS N°12 « L'AXE POISSY SUD - VILLENES-SUR-SEINE – ORGEVAL ».....	821
N°2-ORG – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « VENTE BERTINE »	825
N°3-ORG – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « DUMESNIL »	829
N°4-ORG – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA CONSTRUCTION SISE RUE DE LA CHAPELLE	835
N°5-ORG – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA DITE « L'AULNETTE », RUE DE FEUCHEROLLES	841
N°6-ORG – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA DITE « LA GENTILHOMMIERE » SISE RUE DE FEUCHEROLLES	847
N°7-ORG – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 9 RUE DU DOCTEUR MAURER	853
N°8-ORG – RELOCALISATION DE L'ÉDIFICE PATRIMONIAL URBAIN ET RURAL AU 19 RUE DES MONTAMETS	859
N°9-ORG – CORRECTION DE LA DESTINATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « ORG20 »	863
N°10-ORG – CORRECTION DU BÉNÉFICIAIRE, DE L'INTITULÉ ET DE LA TYPOLOGIE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « ORG30 »	865
N°11-ORG – MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ DE MIXITÉ SOCIALE « ORGXXXI » ET CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UDA	867
N°12-ORG – AJOUT D'UN EMBLEMMENT RÉSERVÉ « ORG62 » RUE DU COLOMBET	871
N°13-ORG – AJOUT D'UN EMBLEMMENT RÉSERVÉ « ORG63 » POUR L'ÉLARGISSEMENT DE LA RUE DE LA BUISSONNERIE.....	875
N°14-ORG – AJOUT D'UN EMBLEMMENT RÉSERVÉ « ORG64 » POUR LA RÉALISATION D'UN CIMETIÈRE PAYSAGER RUE DES CORMIERS	879
N°15-ORG – AJOUT D'UN EMBLEMMENT RÉSERVÉ « ORG65 » POUR L'EXTENSION D'UNE ECOLE MATERNELLE RUE DE PICQUENARD	883
N°16-ORG – SUPPRESSION DES TROIS EMBLEMMENTS RÉSERVÉS « ORG8 », « ORG21 » ET « ORG56 »	887
N°17-ORG – MODIFICATION DE LA SERVITUDE DE LOCALISATION RUE DE LA CHAPELLE « ORGD »	893
N°18-ORG – CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UDA3 POUR LES TERRAINS RUE DE LA BUTTE	897
N°19-ORG – IDENTIFICATION D'ARBRES REMARQUABLES.....	901
N°20-ORG – AJOUT D'UN ESPACE BOISÉ CLASSÉ (EBC) SUR LES TERRAINS RUES DE LA CHAPELLE ET RUE DES TROIS ROIS	907
N°21-ORG – IDENTIFICATION DE CONTINUITÉS PAYSAGÈRES.....	911
PERDREAUVILLE	918
N°1-PER – IDENTIFICATION D'UN ARBRE REMARQUABLE AU 16 RUE DES GAUDIMONTS	919
POISSY	922
N°1-POI – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 6 AVENUE FERNAND LEFEBVRE.....	923
N°2-POI – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA MAISON DE BOURG SISE 4 AVENUE FERNAND LEFEBVRE	927
N°3-POI – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 25 BOULEVARD GAMBETTA	931
N°4-POI – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA CONSTRUCTION SISE 14 RUE PASTEUR	935
N°5-POI – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA CONSTRUCTION SISE 27 RUE PASTEUR	939
N°6-POI – CORRECTIONS MATÉRIELLES ET COMPLÉTODES SUR LES FICHES PATRIMONIALES AVENUE EMILE ZOLA.....	943
N°7-POI – EVOLUTIONS SUR LE « SECTEUR ROUGET DE LISLE »	949

N°8-POI – SUPPRESSION DE L’EMPLACEMENT RÉSERVÉ « POI8 ».....	957
N°9-POI – SUPPRESSION DE L’EMPLACEMENT RÉSERVÉ « POI11 ».....	961
N°10-POI – AJOUT DE QUATRE ARBRES REMARQUABLES RUE CHARLES MARECHAL	965
N°11-POI – AJOUT DE DEUX CŒURS D’ÎLOTS (CIL) SUR LA VILLA THÉRÈSE	969
N°12-POI – TRANSFORMATION DU LINÉAIRE TOUTE ACTIVITÉ EN LINÉAIRE COMMERCIAL DANS LE CENTRE-VILLE.....	973
PORCHEVILLE	978
N°1-POR – SUPPRESSION DE L’EMPLACEMENT RÉSERVÉ « POR1 »	979
ROSNY-SUR-SEINE	984
N°1-RSS – MODIFICATION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CENTRE-VILLE » ET CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LE PÉRIMÈTRE	985
N°2-RSS – ÉVOLUTIONS PORTANT SUR LE SECTEUR DES « HAUTES PERRUCHES »	991
N°3-RSS – SUPPRESSION DE L’OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « BORDELETS ».....	997
N°4-RSS – CORRECTION D’UNE ERREUR MATÉRIELLE DE LA FICHE D’IDENTIFICATION PATRIMONIALE DE L’HOSPICE SAINT-CHARLES.....	1001
N°5-RSS – CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UDb SUR L’AVENUE DE MANTES ET LE CHEMIN DES SIRETTES	1005
N°6-RSS – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDb VERS NV SECTEUR DU CHEMIN DE HALAGE	1007
SAILLY	1012
N°1-SAI – AJOUT D’UN CHANGEMENT DE DESTINATION SUR TOUS LES BÂTIMENTS DE LA FERME.....	1013
TESSANCOURT-SUR-AUBETTE.....	1018
N°1-TSA – AJOUT D’UN BOISEMENT URBAIN SUR LE TERRAIN À L’ANGLE DE LA ROUTE DE MEULAN ET DU CHEMIN DES PETITES FONTAINES	1019
N°2-TSA – AJOUT DE SEPT CŒURS D’ÎLOT ET LISIÈRES DE JARDIN (CIL)	1023
TRIEL-SUR-SEINE.....	1034
N°1-TSS – MODIFICATION DE LA PHOTOGRAPHIE ET COMPLÉTUDE DE LA FICHE PATRIMONIALE AU 35 RUE DES RÉSERVOIRS	1035
N°2-TSS – MODIFICATION DE LA PHOTOGRAPHIE ET COMPLÉTUDE DE LA FICHE PATRIMONIALE AU 1 RUE DU GÉNÉRAL LECLERC.....	1039
N°3-TSS – CRÉATION D’UNE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE POUR LA CONSTRUCTION SISE AU 211BIS RUE PAUL DOUMER	1043
N°4-TSS – CRÉATION D’UNE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE POUR LA CONSTRUCTION SISE AU 31 GRANDE RUE DE PISSEFONTAINE	1047
N°5-TSS – CRÉATION D’UNE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE POUR LA CONSTRUCTION SISE AU 31BIS GRANDE RUE DE PISSEFONTAINE	1051
N°6-TSS – CRÉATION D’UNE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE POUR LA CONSTRUCTION SISE AU 33 GRANDE RUE DE PISSEFONTAINE	1057
N°7-TSS – EXTENSION DE L’ENSEMBLE COHÉRENT PATRIMONIAL RUE DES CRÉNEAUX	1061
N°8-TSS – SUPPRESSION DES QUATRE EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « TSS119 », « TSS126 », « TSS154 » ET « TSS156 ».....	1067
N°9-TSS – SUPPRESSION DE L’EMPLACEMENT RÉSERVÉ « TSS165 ».....	1073
N°10-TSS – CHANGEMENT DE ZONAGE DE NE ET NV VERS NP	1077

N°11-TSS – IDENTIFICATION DE QUATRE ARBRES REMARQUABLES SUR LA COMMUNE DE TRIEL-SUR-SEINE	1081
VAUX-SUR-SEINE	1086
N°1-VSS – SUPPRESSION DE L’EMPLACEMENT RÉSERVÉ « VSS4 »	1087
VERNEUIL-SUR-SEINE	1092
N°1-VES – MODIFICATION DES ENSEMBLES COHÉRENTS URBAINS POUR ACCROITRE L’EMPRISE AU SOL	1093
N°2-VES – IDENTIFICATION DE DEUX ENSEMBLES BÂTIS BOULEVARD ANDRÉ MALRAUX.....	1099
N°3-VES – CRÉATION D’UN EMBLEMMENT RÉSERVÉ POUR L’EXTENSION DE L’HÔTEL DE VILLE	1105
N°4-VES – SUPPRESSION DE L’EMPLACEMENT RÉSERVÉ « VES10 »	1109
N°5-VES – MATÉRIALISATION DU LINÉAIRE COMMERCIAL BOULEVARD ANDRE MALRAUX	1113
N°6-VES – AJOUT D’UNE LISIERE DE JARDIN (CIL) AU SUD DE LA COMMUNE ENTRE LA ZONE UDA ET LA ZONE NEE.....	1117
N°7-VES – EXTENSION DES ESPACES COLLECTIFS VÉGÉTALISÉS (ECV) SUR LA COPROPRIÉTÉ DES GROS CHÊNES	1121
N°8-VES – CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LA POINTE DE VERNEUIL ET SUPPRESSION DU ZOOM DE L’OAP DE SECTEUR À ENJEUX METROPOLITAINS N°10 « LE QUARTIER POINTE DE VERNEUIL »	1125
VERNOUILLET	1134
N°1-VRN – MODIFICATION DE L’ADRESSE ET COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE RUE DU CLOS THONESSE	1135
N°2-VRN – IDENTIFICATION D’UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 8 AVENUE DE TRIEL.....	1139
N°3-VRN – IDENTIFICATION D’UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA AU 65 RUE PAUL DOUMER	1143
N°4-VRN – IDENTIFICATION D’UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 1 GRANDE RUE DE VERNEUIL.....	1145
N°5-VRN – IDENTIFICATION D’UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LE PAVILLON SIS 3BIS RUE MAURICE BERTEAUX	1147
N°6-VRN – IDENTIFICATION D’UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 34 RUE MAURICE BERTEAUX	1151
N°7-VRN – IDENTIFICATION D’UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA MAISON DE BOURG SISE 2 BOULEVARD DE L’EUROPE	1155
N°8-VRN – CRÉATION DE CINQ CŒURS D’ÎLOTS (CIL)	1159
N°9-VRN – EXTENSION D’UNE CONTINUITÉ PAYSAGÈRE RUE GEORGES CLEMENCEAU.....	1165
VILLENES-SUR-SEINE	1170
N°1-VIS– AJOUT D’UN CHANGEMENT DE DESTINATION SUR LES CONSTRUCTIONS DU CHÂTEAU D’ACQUEVILLE.....	1171

Orgeval



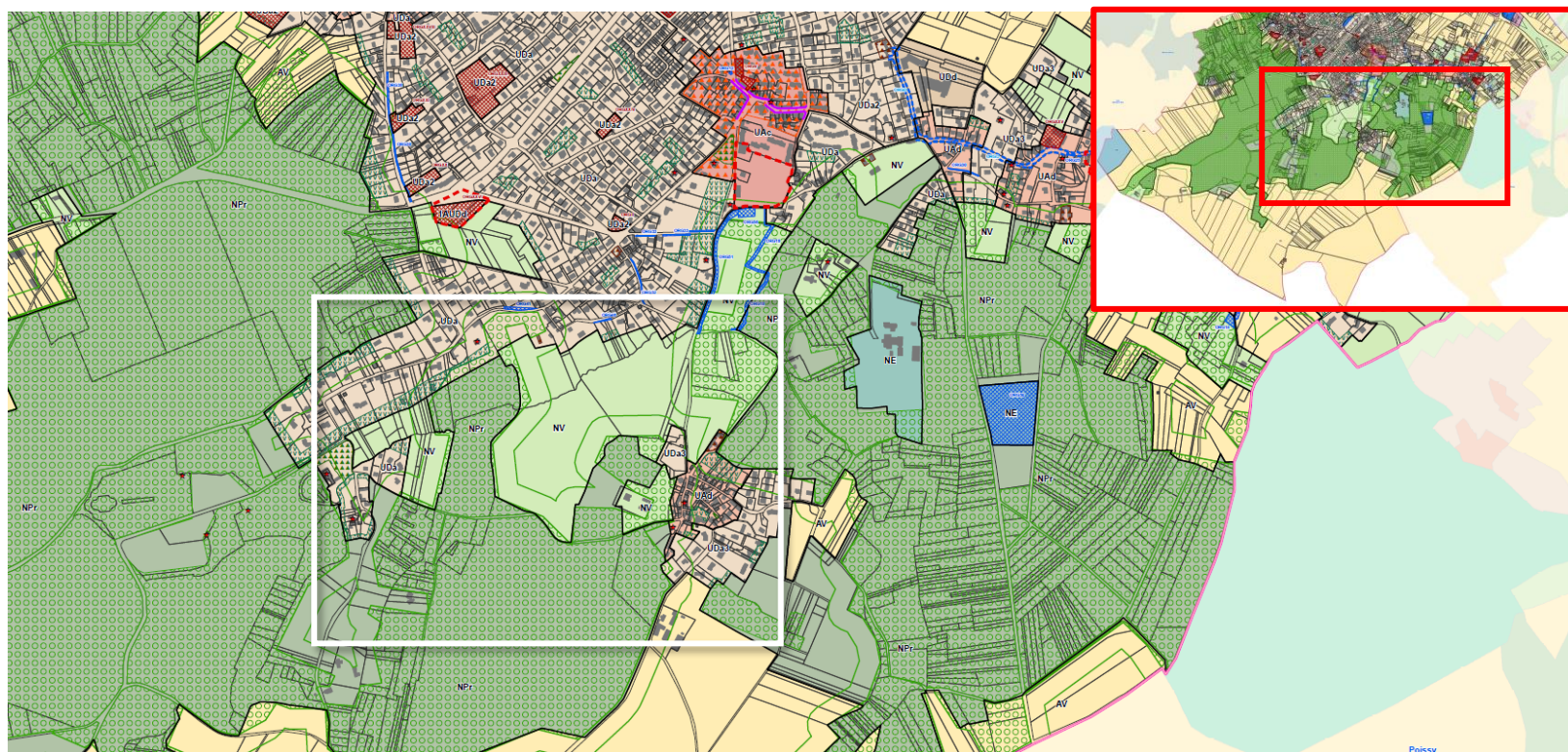
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-ORG – AJOUT DE DEUX CÔNES DE VUES SUR L'OAP À ENJEUX METROPOLITAINS N°12 « L'AXE POISSY SUD - VILLENES-SUR-SEINE – ORGEVAL »



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

Localisation de la modification



Plan de zonage n°2 de la commune d'Orgeval

Contenu de la modification

Les **orientations graphiques de l'OAP de secteur à enjeux métropolitains n°12 « L'axe Poissy sud – Villennes-sur-Seine – Orgeval »** sont complétées pour appuyer les objectifs écrits déjà prévus portant sur les enjeux paysagers et environnementaux poursuivis. **Deux nouveaux cônes de vues sont matérialisés sur le schéma général**. Ces cônes de vues visent à matérialiser la **sanctuarisation des paysages agricoles et naturels** le long des coteaux au sud. Ainsi que le prévoit le tableau des orientations graphiques dans la partie commune des OAP de secteurs à enjeux métropolitains, ces espaces sont privilégiés pour créer :

- des aménagements liés ou nécessaires à la découverte du paysage (accessibilité, stationnement, sécurisation, table d'orientation, entretien des abords pour éviter l'envahissement végétal et des arbres qui peuvent nuire à la vue) ;
- des vues sur un espace, un monument ou une construction.

L'espace intérieur de ces cônes de vue ne doit pas être construit, ni planté d'arbres de haute tige et de préférence être dégagé de toute occupation.



Point de vue depuis l'impasse de la Verte Salle



Point de vue depuis la rue de la Garenne

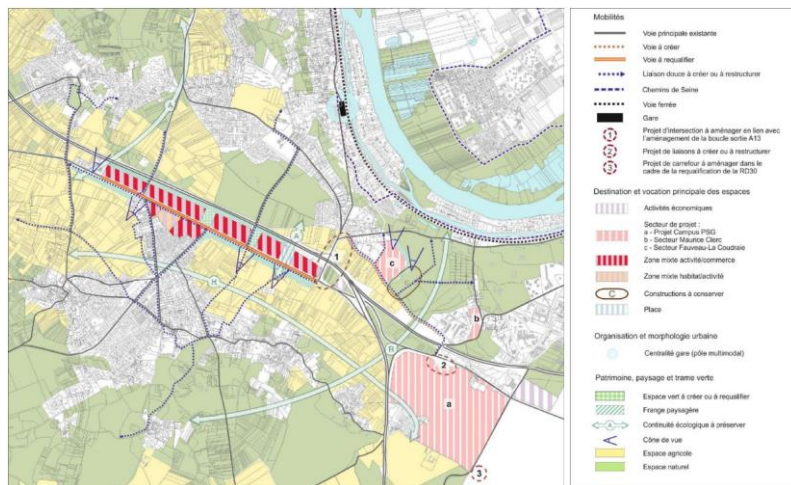
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives sur l'environnement en protégeant la qualité paysagère des secteurs et des espaces naturels contribuant à l'armature verte et bleue du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

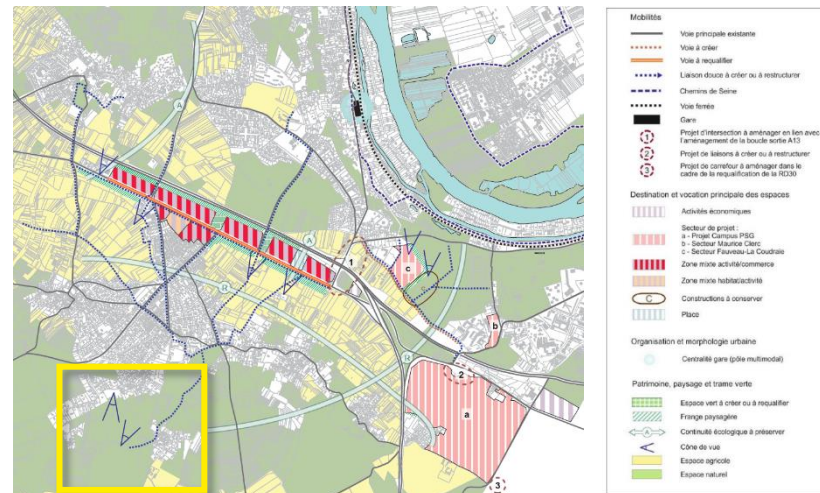
AVANT

OAP de secteurs à enjeux métropolitains n°12 « l'axe Poissy sud – Villennes-sur-Seine – Orgeval ».



APRÈS

OAP de secteurs à enjeux métropolitains n°12 « l'axe Poissy sud – Villennes-sur-Seine – Orgeval ».

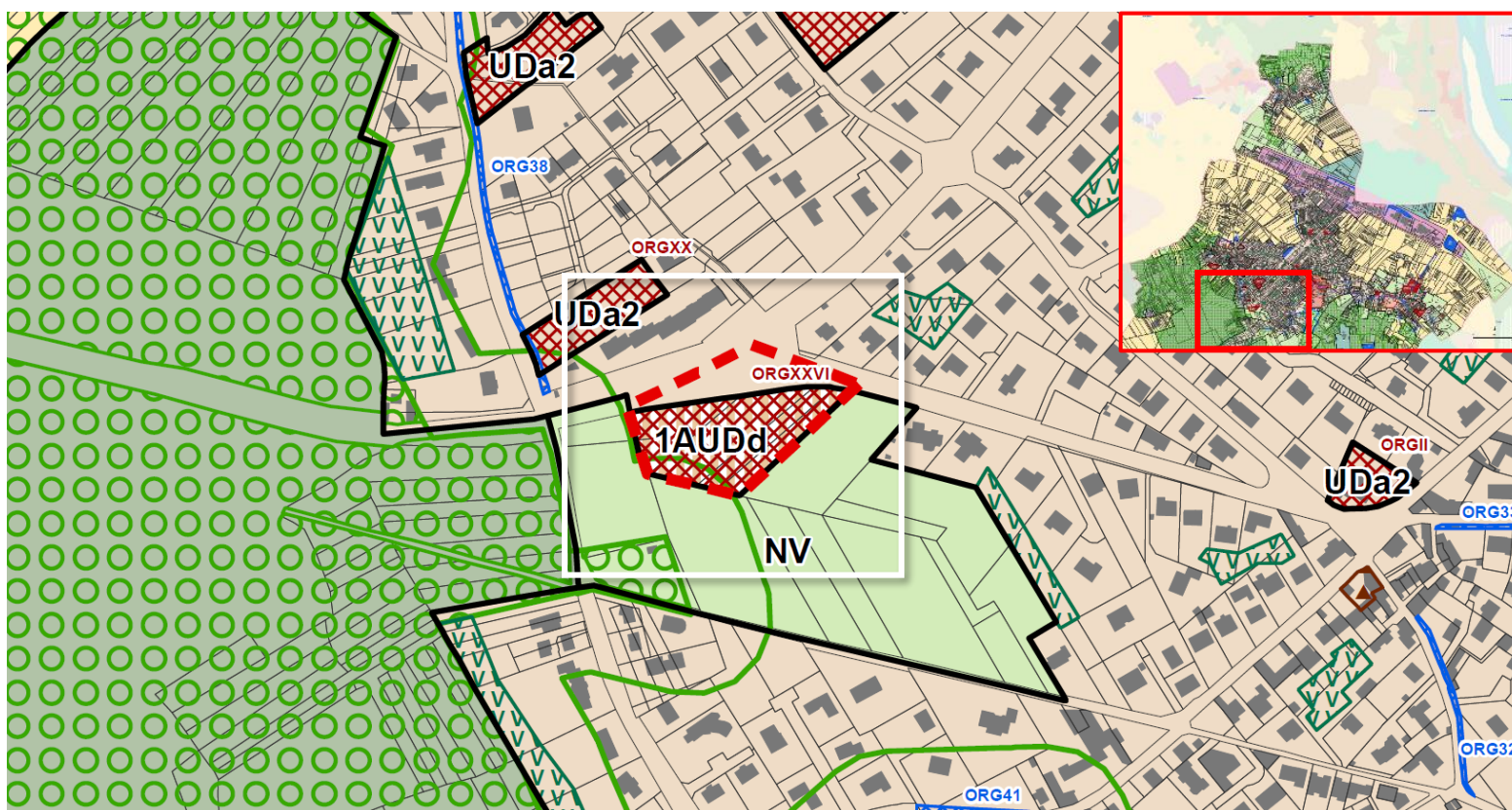




N°2-ORG – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « VENTE BERTINE »

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

Localisation de la modification



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

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Vente Bertine » a un **double objectif** : **qualifier l'entrée ouest de la ville** et **diversifier l'offre résidentielle**. Elle est classée en zone 1AUDd au PLUi approuvé. Le projet autour de cette OAP a évolué. L'OAP sera modifiée en conséquence. Toutefois, ces modifications ne remettent pas en cause les objectifs énoncés par l'OAP.

Le **nom de cette OAP est modifié pour être en cohérence avec sa localisation géographique** : l'OAP se situe à l'angle de la côte Farot et de la rue du docteur Maurer. Le **nombre de logements est augmenté** afin de répondre aux exigences de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000. En matière de mobilité, le **stationnement est privilégié en sous-sol**, toujours dans un objectif de préservation de la qualité du cadre vie et des paysages environnants. Les **accès voiries sont eux aussi modifiés**.

Enfin, la modification précise que cette OAP aura vocation à être réalisée sur **court et moyen terme**.

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

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en optimisant le foncier disponible tout en prenant en compte certaines mesures pour assurer au maximum l'insertion de l'opération dans ce secteur sensible d'entrée de ville.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Vente Bertine »

Destination générale et programmation

- Le secteur a pour vocation d'accueillir environ 30 logements en vis à vis des lotissements récemment construits de l'autre côté de l'avenue Frédéric Chartier ;
- La programmation en logement sera composée de 100% de mixité sociale, avec une densité de 60 logements/ha (densité nette sans voirie et placette).

APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Farot-Maurer »

Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée à court et moyen terme.

- Le secteur a pour vocation d'accueillir environ 30 **à 45** logements en vis à vis des lotissements récemment construits de l'autre côté de l'avenue Frédéric Chartier ;

Composition et morphologie urbaine

- Les logements seront implantés en retrait de la rue du Dr Maurer permettant ainsi des aménagements extérieurs à l'avant et à l'arrière des logements ;
- La hauteur totale des constructions s'inscrira dans un vélum moyen à R+2.

Organisation viaire et déplacements

- L'accès principal du lot se fera depuis la rue du Dr Maurer ;
- L'organisation du stationnement sera gérée dans le volume bâti ou au sein d'un aménagement paysager paysagers qualitatif. ;
- Une continuité piétonne est à mettre en avant entre le nord du site et le chemin de Gaillonets.

Qualité paysagère et environnementale

- Les aménagements proposés devront en tout point préserver le cadre naturel des vergers et des espaces boisés ;
- Les jardins situés à l'arrière des logements contribueront à la mise en valeur des continuités paysagères ;
- L'aménagement d'une placette et le traitement de la rue du Dr Maurer en contre-allée permettront le traitement de l'entrée de ville.

- La programmation en logement sera composée de 100% de mixité sociale ~~avec une densité de 60 logements/ha (densité nette sans voirie et placette).~~

Composition et morphologie urbaine

- Les logements seront implantés en retrait de la rue du Dr Maurer permettant ainsi des aménagements extérieurs à l'avant et à l'arrière des logements ;
- La hauteur totale des constructions s'inscrira dans un vélum moyen à R+2.

Organisation viaire et déplacements

- ~~L'accès principal du lot se fera~~ **Les accès se feront principalement** depuis la rue du Dr Maurer ;
- ~~L'organisation du stationnement sera gérée dans le volume bâti ou au sein d'un aménagement paysager paysagers qualitatif. ;~~
- **Pour les logements, un stationnement en sous-sol sera à privilégier afin de conserver un aspect paysager au projet ;**
- Une continuité piétonne est à mettre en avant entre le nord du site et le chemin de Gaillonets.

Qualité paysagère et environnementale

- Les aménagements proposés devront en tout point préserver le cadre naturel des vergers et des espaces boisés ;
- Les jardins situés à l'arrière des logements contribueront à la mise en valeur des continuités paysagères ;

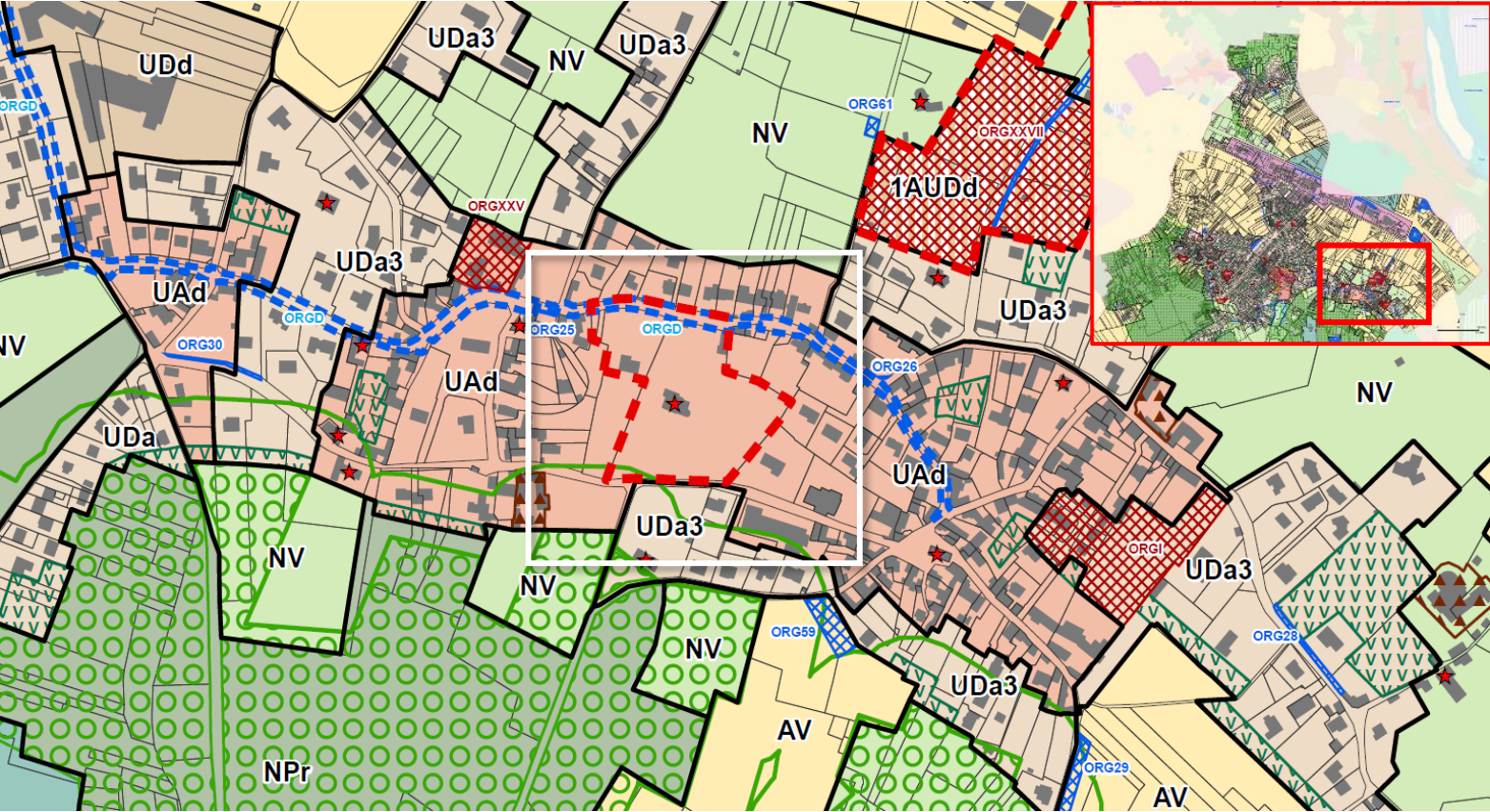
- L'aménagement d'une placette et le traitement de la rue du Dr Maurer en contre-allée permettront le traitement de l'entrée de ville ;
- **Il sera privilégié la conservation des arbres existants sur l'emplacement prévisionnel de la place.**



N°3-ORG – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « DUMESNIL »

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

Localisation de la modification



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

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Dumesnil » a pour **objectif de développer un projet résidentiel mixte tout en conservant les espaces verts**. Elle est classée en zone UAd au PLUi approuvé. Le projet autour de cette OAP ayant évolué, celle-ci doit être ajustée sans remettre en cause les objectifs énoncés par l'OAP.

Le **nombre de logements et le taux de logements locatifs sociaux sont augmentés** afin de répondre aux exigences de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000. La **hauteur des constructions** est adaptée. Un objectif qualitatif est recherché : il est visé à privilégier un urbanisme de projet pour une meilleure prise en compte des hauteurs dans l'environnement urbain et pour garantir une bonne transition. En matière de mobilité, le **stationnement est privilégié en sous-sol**, toujours dans un objectif de préservation de la qualité du cadre de vie et des paysages environnants. Les **accès voiries sont également modifiés**. Dans un objectif de préservation du patrimoine, **le mur en pierres existant sera reconstruit à l'identique** après l'élargissement 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 équilibres prévus par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Une erreur matérielle relative à la typologie de logements dans le texte de l'OAP est corrigée afin de garantir une bonne compréhension. De plus, la programmation est légèrement ajustée de 60 logements à 50 à 60 logements.

L'évolution de ce sujet procède de l'enquête publique. Elle tient compte de l'avis émis par la commune d'Orgeval et des contributions versées lors de l'enquête publique. Cette demande n'est 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 en optimisant le foncier disponible tout en prenant en compte certaines mesures pour assurer au maximum l'insertion de l'opération.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Dumesnil »

Destination générale et programmation

La partie nord-est présente une très forte déclivité. Entre la rue de la Chapelle et la rue de la Butte, la différence de niveau est de 15 m ; soit une pente générale du site de 12,5 %.

Le terrain est actuellement occupé par une belle maison de famille datant des années 30 ou 50, d'environ 450 m² de surface de plancher, et implantée au milieu du terrain, qui sera conservée. En partie nord-est, le projet permet de créer environ 3000 m² de surface de plancher, soit 40 à 45 logements, selon la typologie retenue.

Le secteur est également occupé par une maison de gardien située sur l'angle nord-est, à proximité de la grille d'entrée. D'environ 120 m² de surface de plancher et bien intégrée avec la grille donnant accès sur la rue de la Chapelle, il est proposé de la conserver.

La parcelle voisine, actuellement en friche, est occupée par une ancienne maison qui ne sera pas conservée.

Composition et morphologie urbaine

APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Dumesnil »

Destination générale et programmation

La partie nord-est présente une très forte déclivité. Entre la rue de la Chapelle et la rue de la Butte, la différence de niveau est de 15 m ; soit une pente générale du site de 12,5 %.

Le terrain est actuellement occupé par une belle maison de famille datant des années 30 ou 50, d'environ 450 m² de surface de plancher, et implantée au milieu du terrain, qui sera conservée. En partie nord-est, le projet permet de créer environ 3000 m² de surface de plancher, soit **40 à 45 environ 50 à 60** logements, selon la typologie retenue : **environ une dizaine de maisons côté nord-est et environ une cinquantaine de logements collectifs sur la partie nord-ouest. Le taux de logements locatifs sociaux pourra atteindre 100%.**

Le secteur est également occupé par une maison de gardien située sur l'angle nord-est, à proximité de la grille d'entrée. D'environ 120 m² de surface de plancher et bien intégrée avec la grille donnant accès sur la rue de la Chapelle, il est proposé de la conserver.

Dans la partie nord-est du terrain, la construction d'un ensemble de quelques maisons groupées (maisons en bande) d'une hauteur maximale au faîtage de 8,00 à 9,00 m soit R+ Combles. Les maisons disposeront d'un garage couvert.

Dans la partie nord-ouest du terrain, la construction d'un petit bâtiment collectif de logements locatifs sociaux à R+1+Combles ou attique. En matière d'implantation des constructions, ce secteur permet ainsi de monter à une hauteur totale maximale de 7 m : R+1+Combles, selon un gabarit avec une partie verticale sur 7m et un angle à 45° jusqu'au faîtage.

Celui-ci serait limité à 15 m de hauteur totale maximale. La construction d'un programme d'au moins 50% de logements sociaux dans la partie nord-ouest du terrain, permet de construire un étage supplémentaire pour ces constructions, soit R+2 + combles. L'emprise de ce bâtiment permet de développer un niveau de stationnement souterrain qui permet de répondre à la norme actuelle en matière de stationnement, avec quelques places réalisables en surface (y compris les places visiteurs).

Organisation viaire et déplacements

Un élargissement de la rue de La Chapelle est envisageable au nord du secteur. La limite du terrain peut être légèrement réduite en reculant de quelques mètres (environ 6) le mur en meulière existant en limite de l'emprise publique, afin d'élargir un peu la voirie, et de créer une douzaine de places de stationnement longitudinal réparties sur les 2 côtés de la rue.

Le terrain est essentiellement desservi par la rue de la Chapelle, plus large et mieux adaptée à la création d'accès.

La parcelle voisine, actuellement en friche, est occupée par une ancienne maison qui ne sera pas conservée.

Composition et morphologie urbaine

~~Dans la partie nord-est du terrain, la construction d'un ensemble de quelques maisons groupées (maisons en bande) d'une hauteur maximale au faîtage de 8,00 à 9,00 m soit R+Combles. Les maisons disposeront d'un garage couvert.~~

~~Dans la partie nord-ouest du terrain, la construction d'un petit bâtiment collectif de logements locatifs sociaux à R+1+Combles ou attique. En matière d'implantation des constructions, ce secteur permet ainsi de monter à une hauteur totale maximale de 7 m : R+1+Combles, selon un gabarit avec une partie verticale sur 7m et un angle à 45° jusqu'au faîtage.~~

~~Celui-ci serait limité à 15 m de hauteur totale maximale. La construction d'un programme d'au moins 50% de logements sociaux dans la partie nord-ouest du terrain, permet de construire un étage supplémentaire pour ces constructions, soit R+2 + combles. L'emprise de ce bâtiment permet de développer un niveau de stationnement souterrain qui permet de répondre à la norme actuelle en matière de stationnement, avec quelques places réalisables en surface (y compris les places visiteurs).~~

Rue de la Chapelle, la hauteur de construction variera selon que celle-ci est une construction de premier ou second rang. Les constructions de premier rang auront un gabarit moyen d'environ R+1+C. Les constructions de second rang auront un gabarit moyen d'environ R+2.

Une liaison douce est à aménager entre la rue de la Chapelle et la rue de la Butte.

Qualité paysagère et environnementale

La constructibilité de la parcelle AO 36 est aussi déterminée par le règlement de la donation effectuée à la commune, qui a défini des contraintes intégrées dans le plan de l'OAP :

- Aucune construction ne sera édifiée dans la partie sud du terrain située entre le chemin de la Butte et la maison existante,
- Aucune construction édifiée dans la partie nord (la partie basse du terrain) ne pourra dépasser une hauteur totale de 10 m, au-dessus de la courbe de niveau NGF 127,00.

Organisation viaire et déplacements

Un élargissement de la rue de La Chapelle est envisageable au nord du secteur. La limite du terrain peut être légèrement réduite en reculant de quelques mètres (environ 6) le mur en meulière existant en limite de l'emprise publique, afin d'élargir un peu la voirie, et de créer une douzaine de places de stationnement longitudinal réparties sur les 2 côtés de la rue. **Après cet élargissement, une reconstruction du mur de pierre devra être privilégiée.**

Pour les logements collectifs, un stationnement en sous-sol sera à privilégier.

Le terrain est essentiellement desservi par la rue de la Chapelle, plus large et mieux adaptée à la création d'accès.

Si des constructions sont réalisées au centre de la partie nord-ouest, une voirie pourra être aménagée pour les desservir directement.

Une liaison douce est à aménager entre la rue de la Chapelle et la rue de la Butte.

Qualité paysagère et environnementale

La constructibilité de la parcelle AO 36 est aussi déterminée par le règlement de la donation effectuée à la commune, qui a défini des contraintes intégrées dans le plan de l'OAP :

- Aucune construction ne sera édifiée dans la partie sud du terrain située entre le chemin de la Butte et la maison existante ;

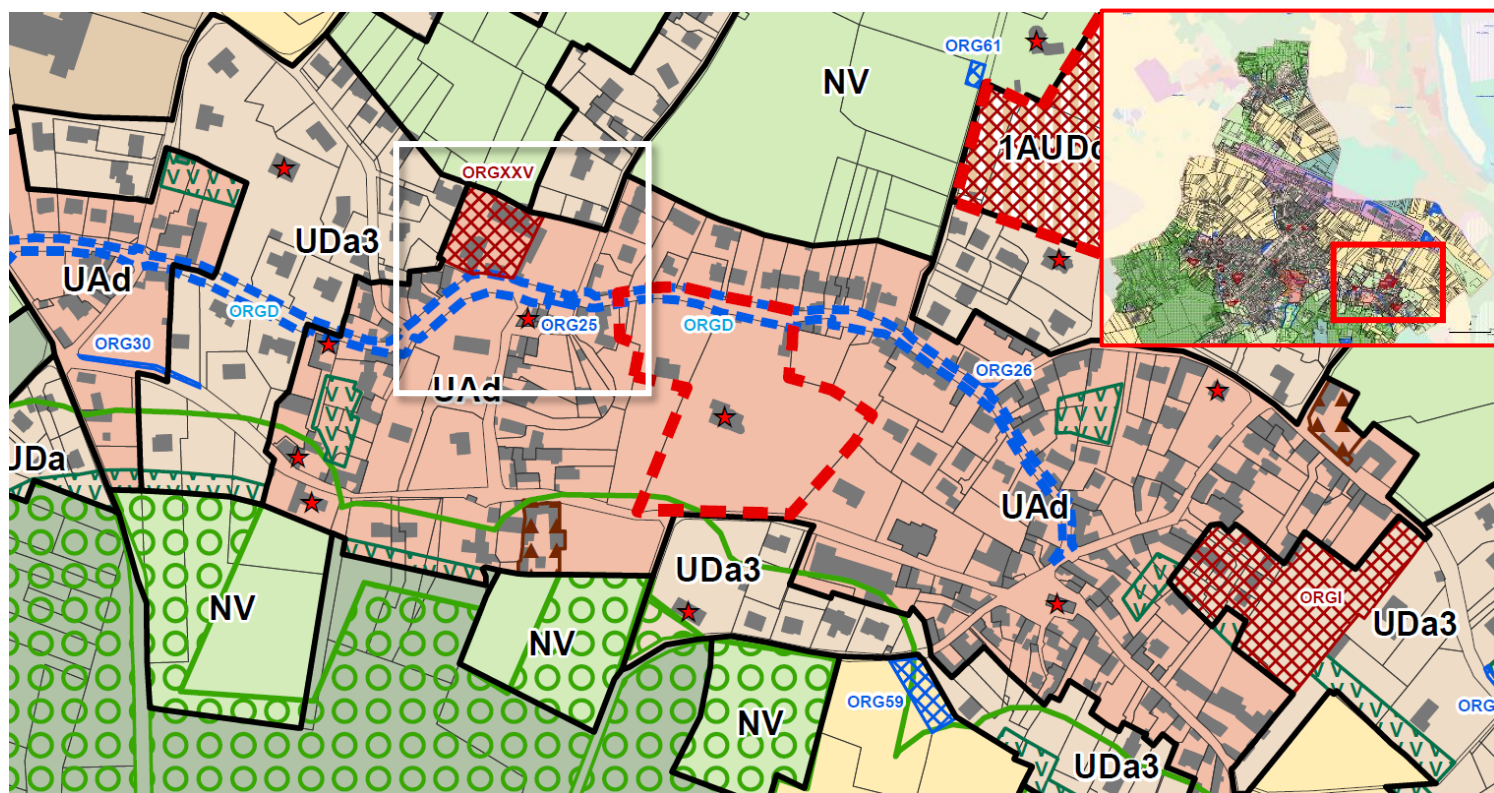
- Aucune construction édiflée dans la partie nord (la partie basse du terrain) ne pourra dépasser une hauteur totale de 10 m, au-dessus de la courbe de niveau NGF 127,00.

N°4-ORG – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA CONSTRUCTION SISE RUE DE LA CHAPELLE



- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Orgeval
- **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



Contenu de la modification

La construction sise rue de la Chapelle (et plus particulièrement sur la parcelle référencée à ce jour au cadastre AP 192), est située en zone UAd du PLUi approuvé. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural et paysager, cette construction de type « maison de notable » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

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

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

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

Nota bene : la modification identifie également une continuité paysagère rue de la Chapelle (se reporter à la fiche N°21-ORG).

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 78466 PAT 196

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78466 PAT 196

PLU
PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Orgeval

Edifice patrimoine urbain et rural
78466_PAT_196

Nom : Maison de notable

Typologie : Maison de notable
RUE DE LA CHAPELLE

Etat : Bon et authentique PROTECTION :
Remarquable



Genèse

Cette bâtisse aux formes équilibrées, offre un jardin à la française clos d'anciens murs en meulière. Ce domaine est enrichi par un alignement de tilleuls centenaires.

Période de construction : Fin XIX^{ème} siècle

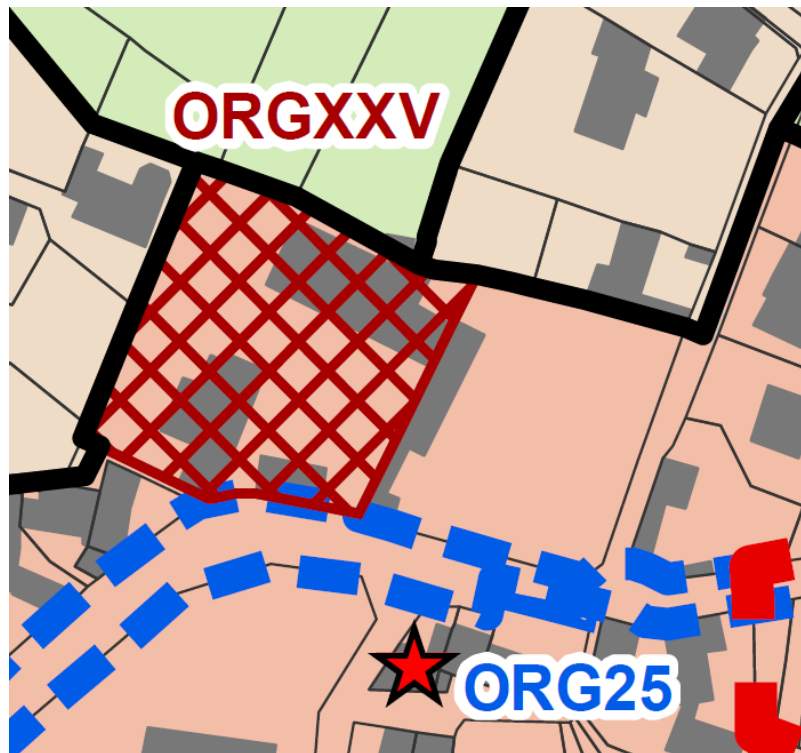
Intérêt

Historique :
Architectural : OUI
Paysager : OUI

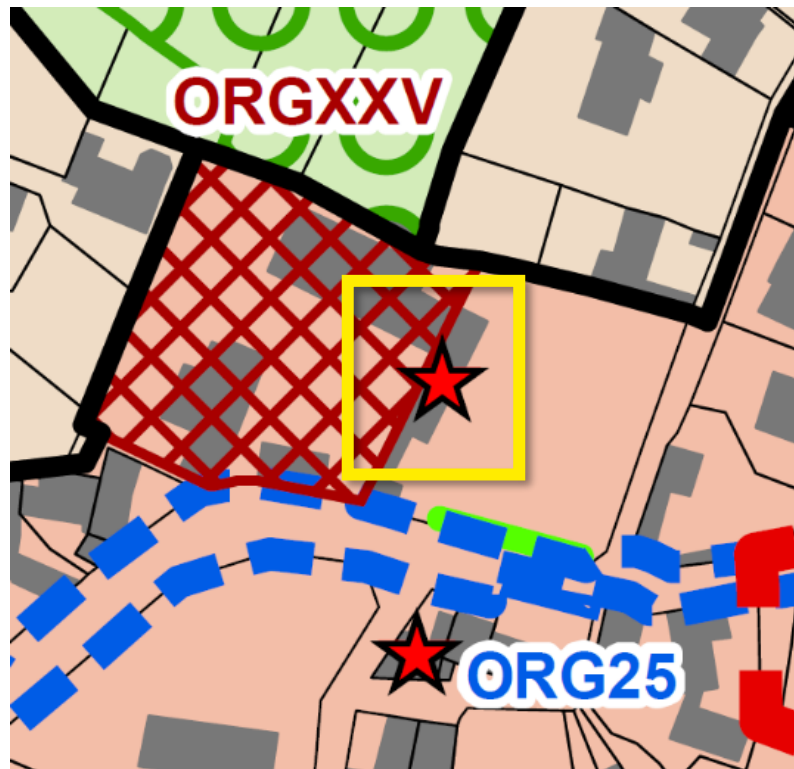


PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur 1 limite (1 côté)	
	Autres éléments à préserver : Mur	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuiles plates
	Dispositions particulières	Anciens murs de clôture en meulière, composition de la façade comiche, bandeau, volets bois
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Jardin intéressant	
	Alignement d'arbres	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

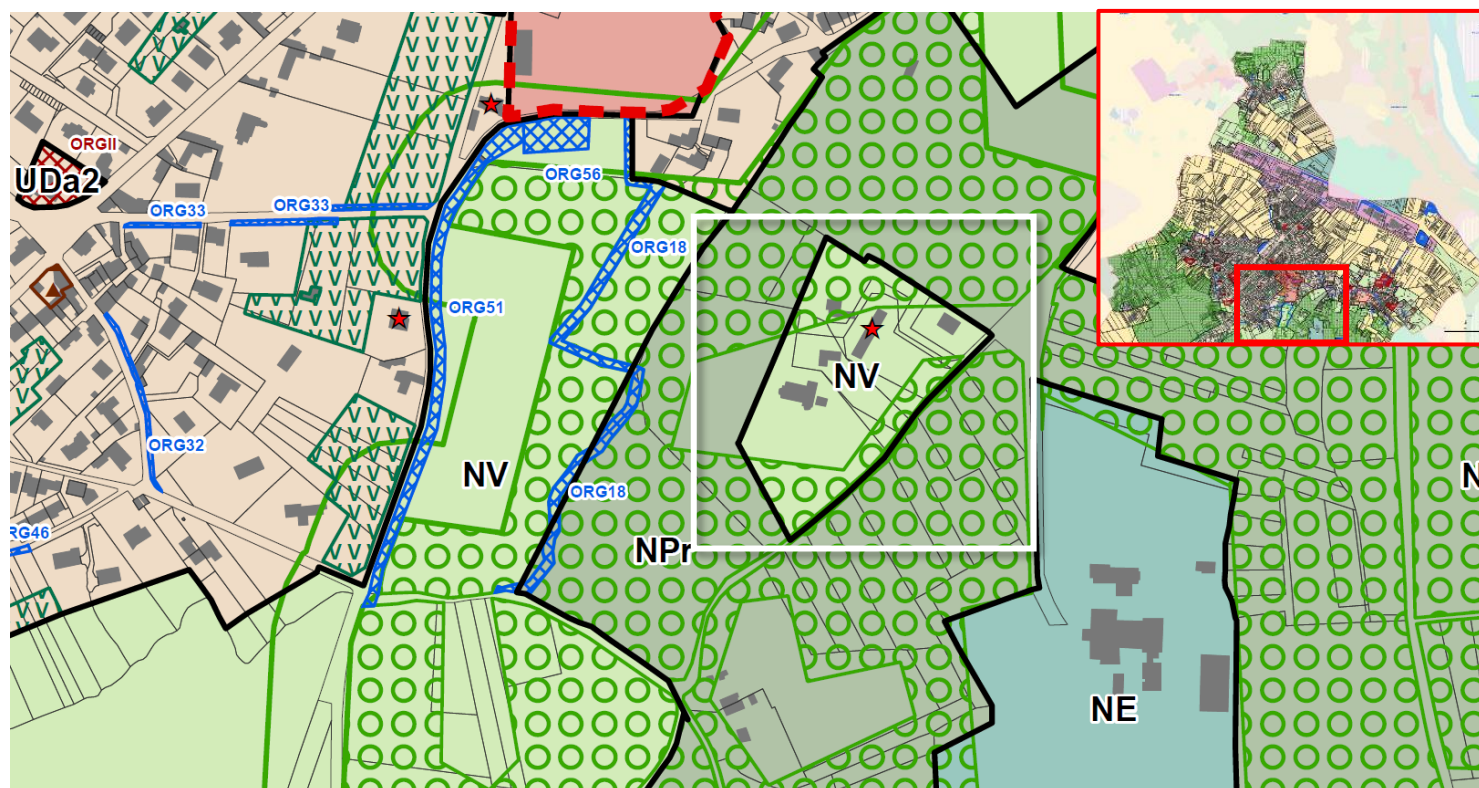


N°5-ORG – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA DITE « L'AULNETTE », RUE DE FEUCHEROLLES



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Orgeval
- ▶ **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 n°1 de la commune d'Orgeval

Contenu de la modification

La villa dite « L'Aulnette », sise rue de Feucherolles (sur la parcelle référencée à ce jour au cadastre AR 13), est située en zone naturelle valorisée (NV). Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager de qualité exceptionnelle (proximité d'un massif boisé classé en zone naturelle protégée, réservoirs de biodiversité (NPr). Ce manoir à colombages et au style sophistiqué répond au style normand du XIX^e siècle. **Au regard de son caractère remarquable architectural et paysager, cette construction de type « villa » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

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

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

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

Le degré de protection de la construction protégée au titre d'un EPUR est adapté afin d'accorder plus de souplesse tout en conservant l'objectif de préservation et la valorisation du bâti.

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

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'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 78466 PAT 199

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78466 PAT 199

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orgeval

Edifice patrimoine urbain et rural
78466_PAT_199

Nom : L'Aulnette

Typologie : Villa
RUE DE FEUCHEROLLES

Etat : Bon et authentique PROTECTION : Remarquable

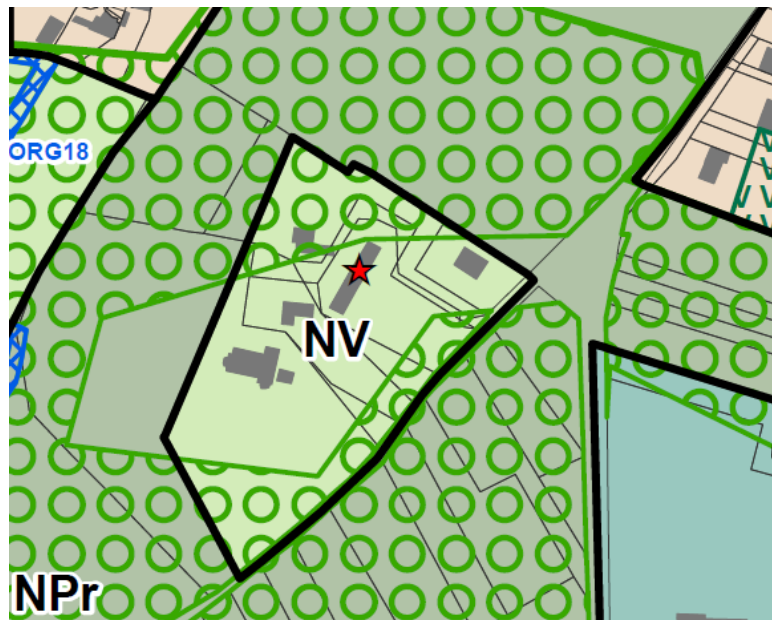
Genèse

Cette villa (manoir normand à colombage) est situé entre la rue de Feucherolles et la rue du Château Rouge. Plusieurs personnalités y ont habité : Marc Chagall, Jacques Prévert et Véronique Sanson. Ce manoir au décor de façade sophistiqué répond au style normand du XIX^{ème} siècle.

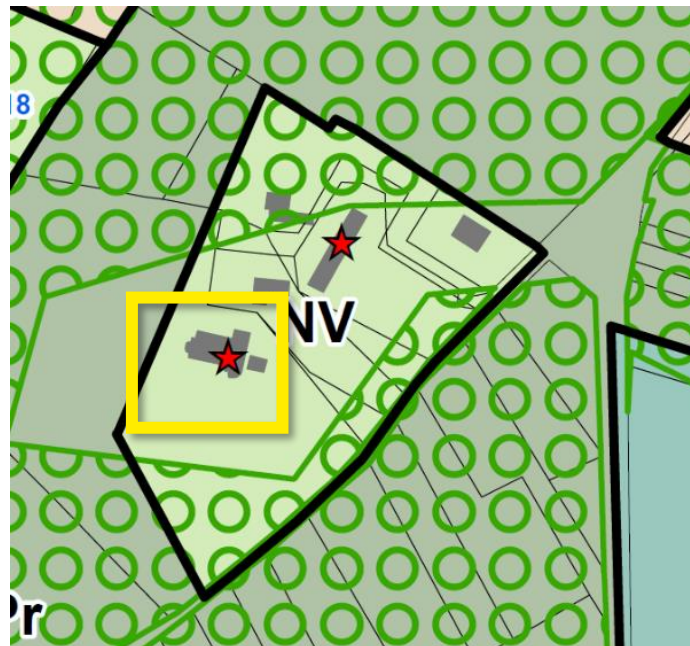
Période de construction	1880	Intérêt	Historique : OUI Architectural : OUI Paysager : OUI
-------------------------	------	---------	---

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1 à R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières Matériaux : Composé
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe Matériaux : Ardoise
	Dispositions particulières	Particularités architecturales de style « normand » : gabarit, formes et matériaux de toiture, composition et matériaux de façade : balcons, colombage, épi de faîtage
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Parc et jardin, boisement	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

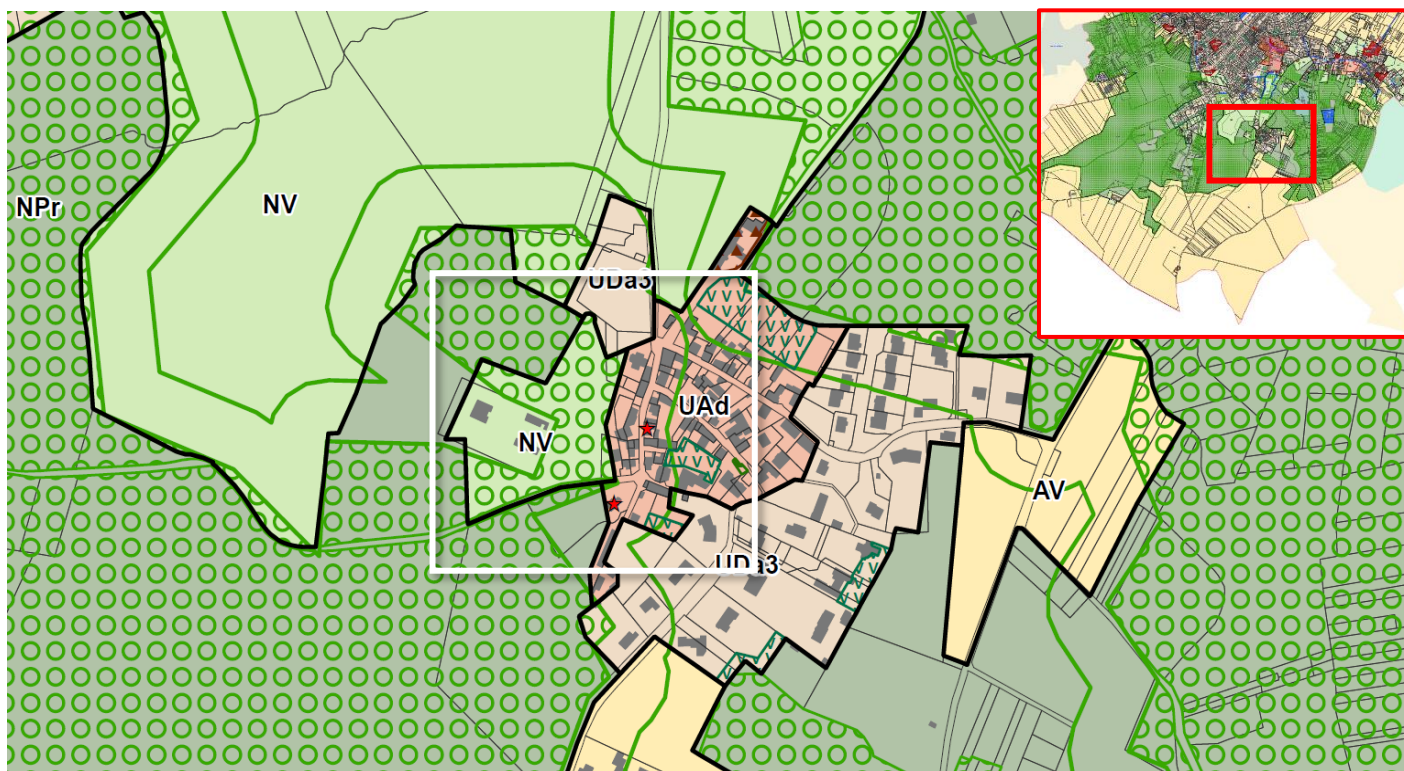


N°6-ORG – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA DITE « LA GENTILHOMMIERE » SISE RUE DE FEUCHEROLLES



- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Orgeval
- **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 n°2 de la commune d'Orgeval

Contenu de la modification

La villa dite « la Gentilhommière », sise au 560 rue de Feucherolles, est située en zone naturelle valorisée (NV). Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager de qualité exceptionnelle (massif boisé classé en zone naturelle protégée, réservoirs de biodiversité (NPr) aux alentours). Cette villa a été construite en 1835 sur une partie des sous-sols de l'ancien Château Jarrente, seigneur d'Orgeval. « La Gentilhommière » est exceptionnelle **et participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune**. Le niveau de protection est **exceptionnel compte tenu de ses qualités historiques, architecturales et paysagères**.

La modification identifie cette construction de type « villa » en tant qu'édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) exceptionnel au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale. Le classement exceptionnel empêche toute démolition même partielle.

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 78466 PAT 197

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78466 PAT 197

PLUi PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Orgeval

Edifice patrimoine urbain et rural
78466_PAT_197

Nom : La Gentilhommière

Typologie : Villa
560 RUE DE FEUCHEROLLES

Etat : Bon et authentique **PROTECTION :**
Exceptionnel

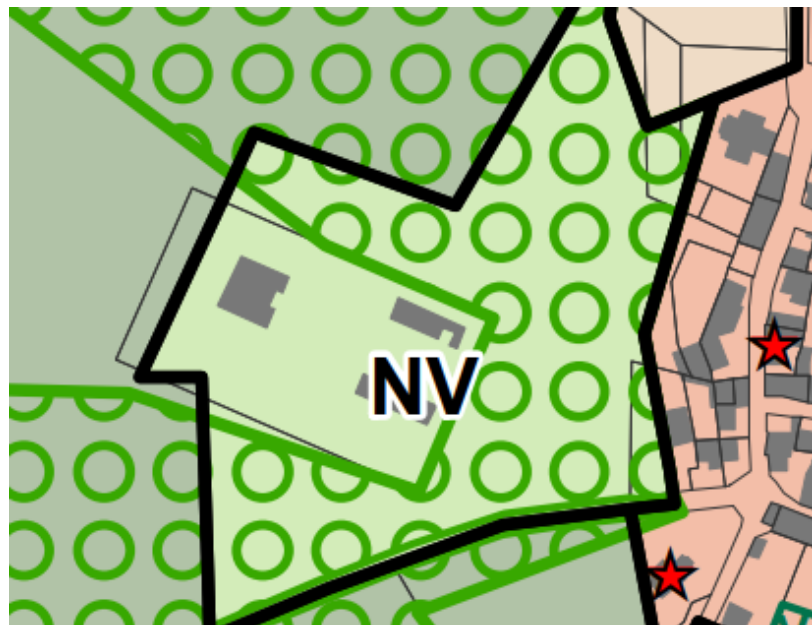
Genèse

Cette maison a été reconstruite en 1835 sur une partie des sous-sols de l'ancien Château Jarrente, seigneur d'Orgeval.
Cette bâtisse située dans un environnement paysagé de qualité est actuellement une maison d'hôte.

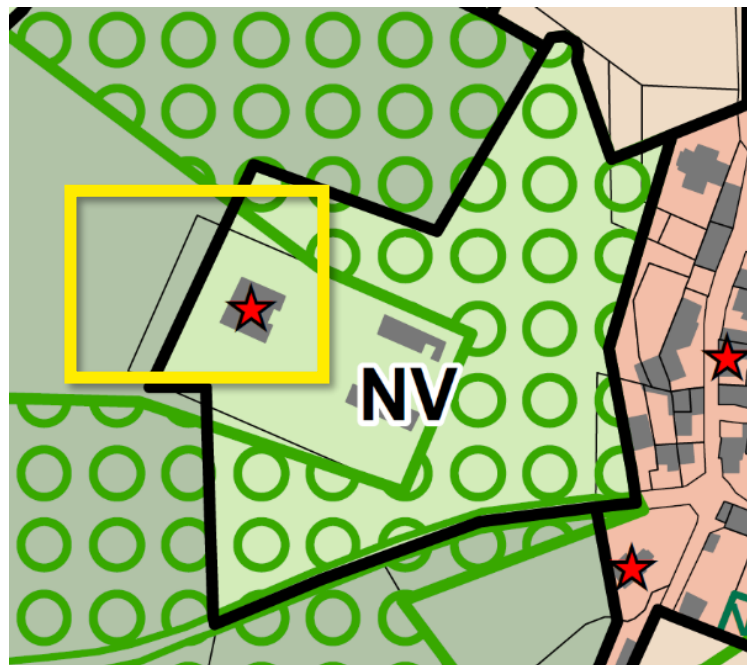
Période de construction	Années 1830	Intérêt	Historique : Oui Architectural : Oui Paysager : Oui
--------------------------------	-------------	----------------	---

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe Matériaux : Ardoise
	Dispositions particulières	<i>Forme et encadrement des ouvertures, corniche, fronton porte d'entrée, gardes de corps, chaînage d'angle.</i>
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Parc, jardin, boisement	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

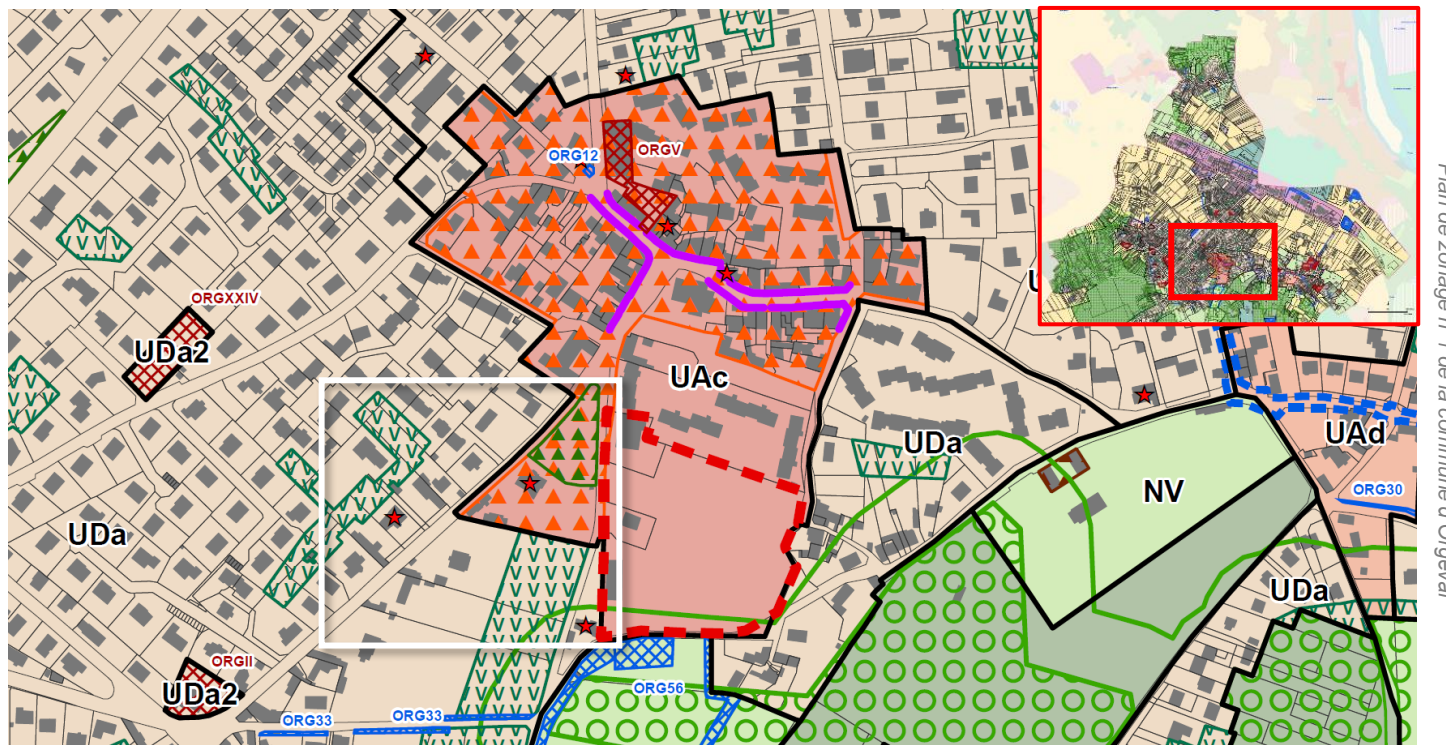




N°7-ORG – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 9 RUE DU DOCTEUR MAURER

- ▶ **Typologie de la modification :** Territoriale
- ▶ **Commune concernée :** Orgeval
- ▶ **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 n°1 de la commune d'Orgeval

Contenu de la modification

La construction de type « villa » située au 9 rue du Docteur Maurer est classée en zone UDa. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable puisqu'elle se situe à proximité d'un ensemble cohérent patrimonial (ECP). **Au regard de son caractère remarquable architectural et paysager, cette construction de type « villa » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

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

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

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

Nota bene : la modification identifie également un arbre remarquable sur le secteur (se reporter à la fiche N°19-ORG).

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 78466 PAT 198

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78466 PAT 198



PLUi PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Orgeval

Edifice patrimoine urbain et rural
78466_PAT_198

Nom : Les Roches

Typologie : Villa
9 RUE DU DOCTEUR MAURER

Etat : Bon et authentique PROTECTION : Remarquable

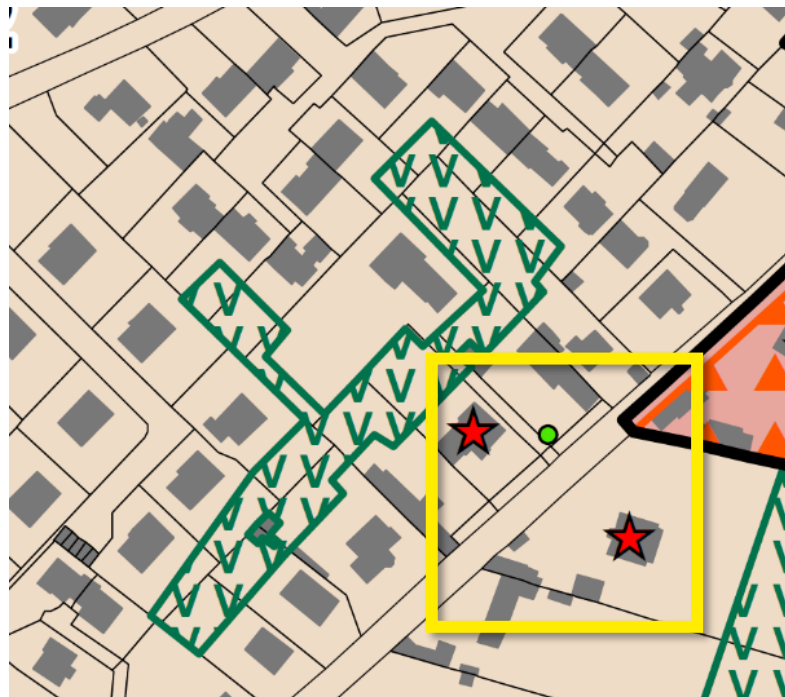
Genèse	Non renseigné		
Période de construction	1883	Intérêt	Historique : Architectural : OUI Paysager : OUI

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Composé
	Traitement de la toiture	Forme : Mansardée
		Matériaux : Ardoise
	Dispositions particulières	Finition parement de rocailles de pierres meulières, corniche, volets bois, escalier en pierre, encadrement des ouvertures
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Parc et jardin, boisement	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

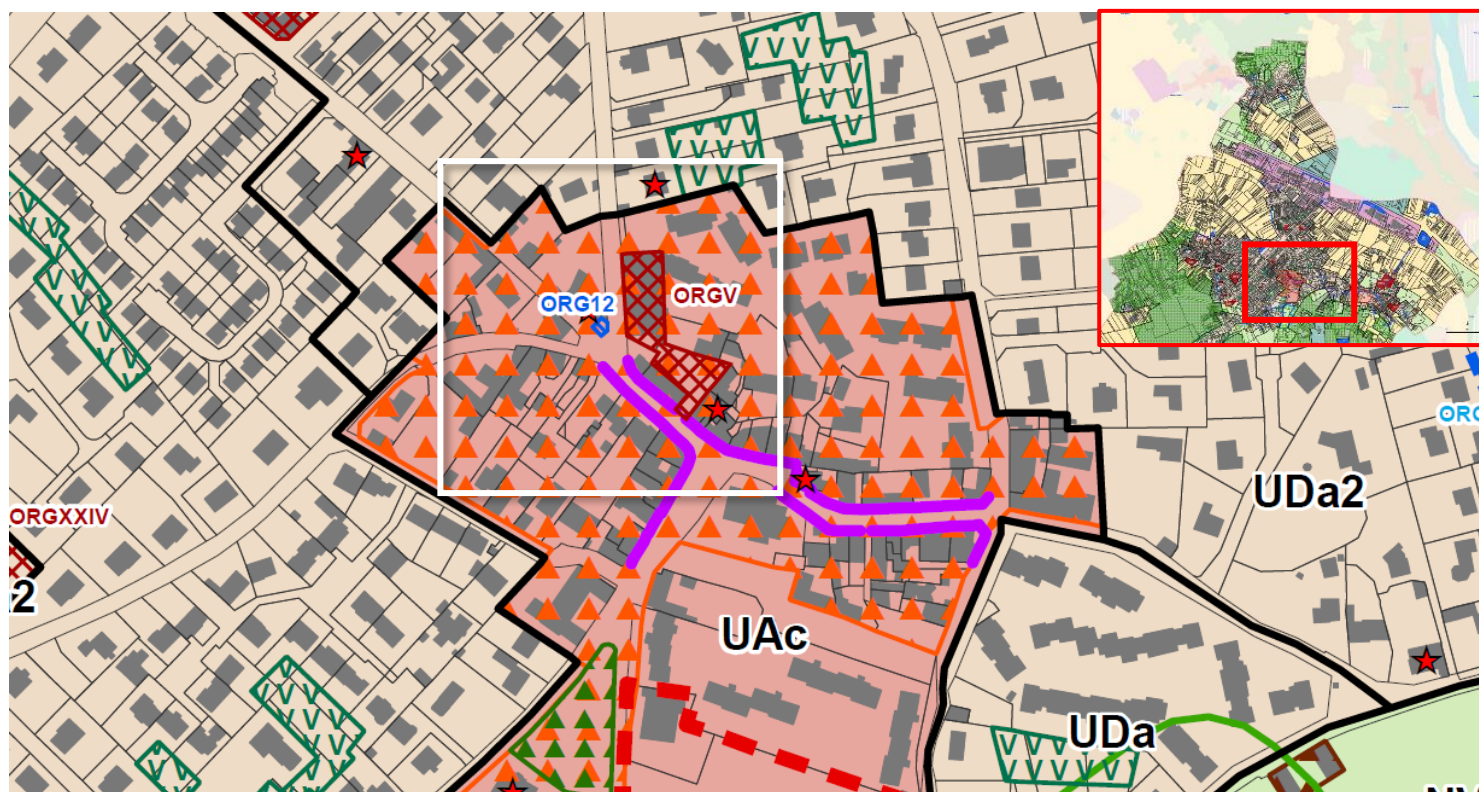




N°8-ORG – RELOCALISATION DE L'ÉDIFICE PATRIMONIAL URBAIN ET RURAL AU 19 RUE DES MONTAMETS

- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Orgeval
- ▶ **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 n°1 de la commune d'Orgeval

Contenu de la modification

La fiche de protection patrimoniale 78466_PAT_010 identifie le **19 rue des Montamets** comme un édifice patrimoine urbain et rural remarquable, en ce qu'il participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. Toutefois, **la localisation de l'étoile rouge au plan de zonage de la commune est inexacte**. En effet, alors que la construction à protéger est sise au 19 de la rue des Montamets, c'est la construction sise au numéro 20 qui a été identifiée. **La modification corrige la localisation de cet édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage.**

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

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

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

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant de corrections d'erreurs matérielles, la modification n'aura pas d'incidence sur l'environnement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78466_PAT_010



Orgeval

Edifice patrimoine urbain et rural
78466_PAT_010

Nom : Maison de bourg

Typologie : Maison de bourg
19 RUE DE MONTAMETS

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



Genèse Grande maison de plan carré. On note le nombre élevé de fenêtres (sur rue, en pignon)

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

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78466_PAT_010



Orgeval

Edifice patrimoine urbain et rural
78466_PAT_010

Nom : Maison de bourg

Typologie : Maison de bourg
19 RUE DE MONTAMETS

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



Genèse Grande maison de plan carré. On note le nombre élevé de fenêtres (sur rue, en pignon)

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

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières Matériaux : Pierre meulière
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans Matériaux : Tuile plate
	Dispositions particulières	<i>volumétrie + matériaux + régularité des ouvertures</i>
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur aucun limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières Matériaux : Pierre meulière
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans Matériaux : Tuiles plates
	Dispositions particulières	<i>Volumétrie + matériaux + régularité des ouvertures</i>
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

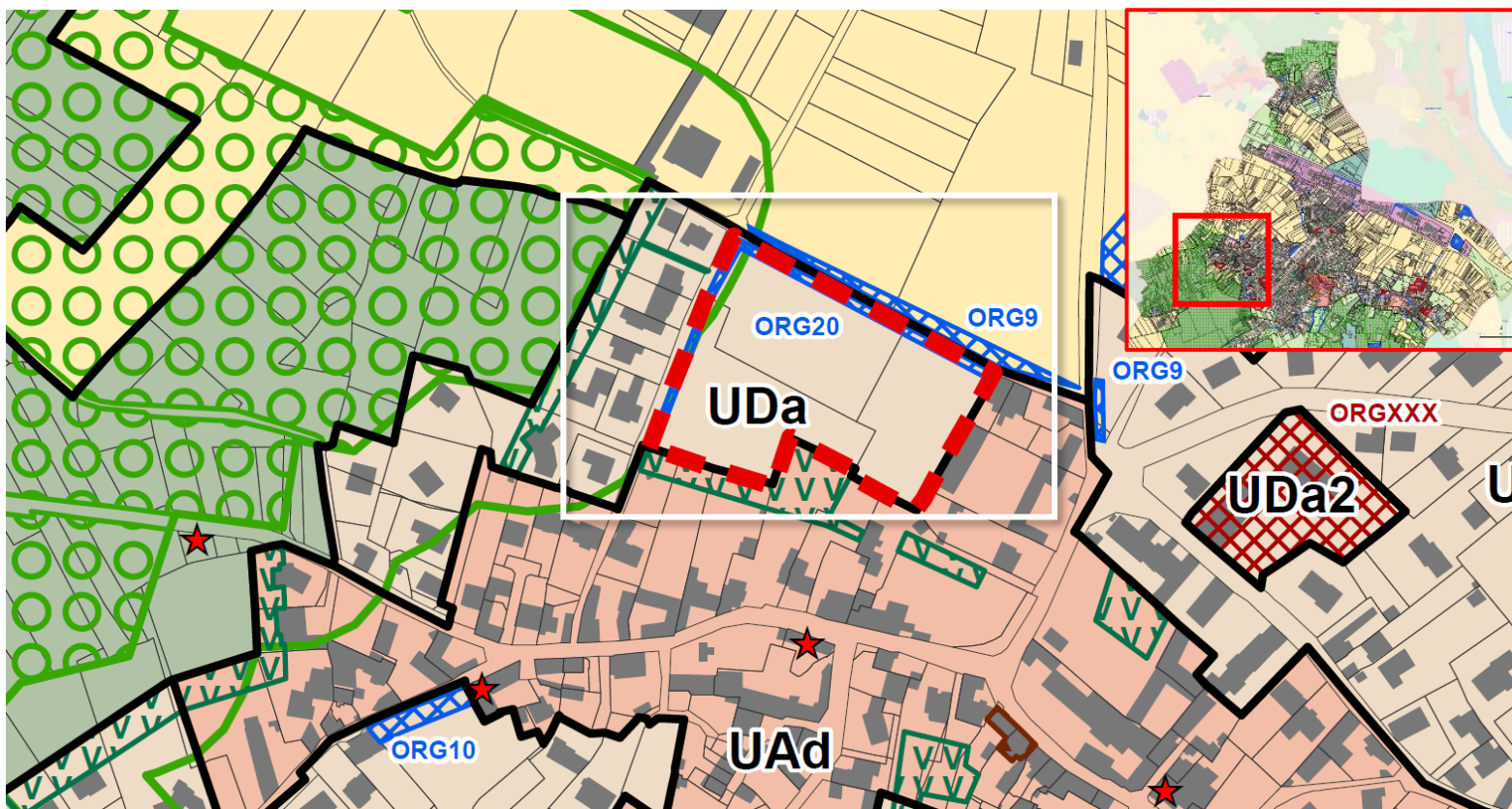




N°9-ORG – CORRECTION DE LA DESTINATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « ORG20 »

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

Localisation de la modification



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

Contenu de la modification

L'emplacement réservé « ORG20 » est **inscrit au plan de zonage sur le chemin des ruelles et le chemin du champ Ferré**. Or, dans le tableau annexé au règlement, il a pour destination **l'aménagement du chemin des ruelles et du chemin des corniers**. La modification **corrige cette erreur matérielle**.

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

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

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

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une erreur matérielle, la modification sera sans incidence sur l'environnement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

ORG14	ORGEVAL	Stationnement	Raquette de retournement	441 m ²	CU GPSEO
ORG18	ORGEVAL	Environnement	Aménagement des bords du Rû	2366 m ²	Commune
ORG20	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement chemin des Ruelles et chemin des Cormiers	641 m ²	CU GPSEO
ORG21	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement rue des Alluets	14 m ²	CU GPSEO

APRÈS

Tableau des emplacements réservés

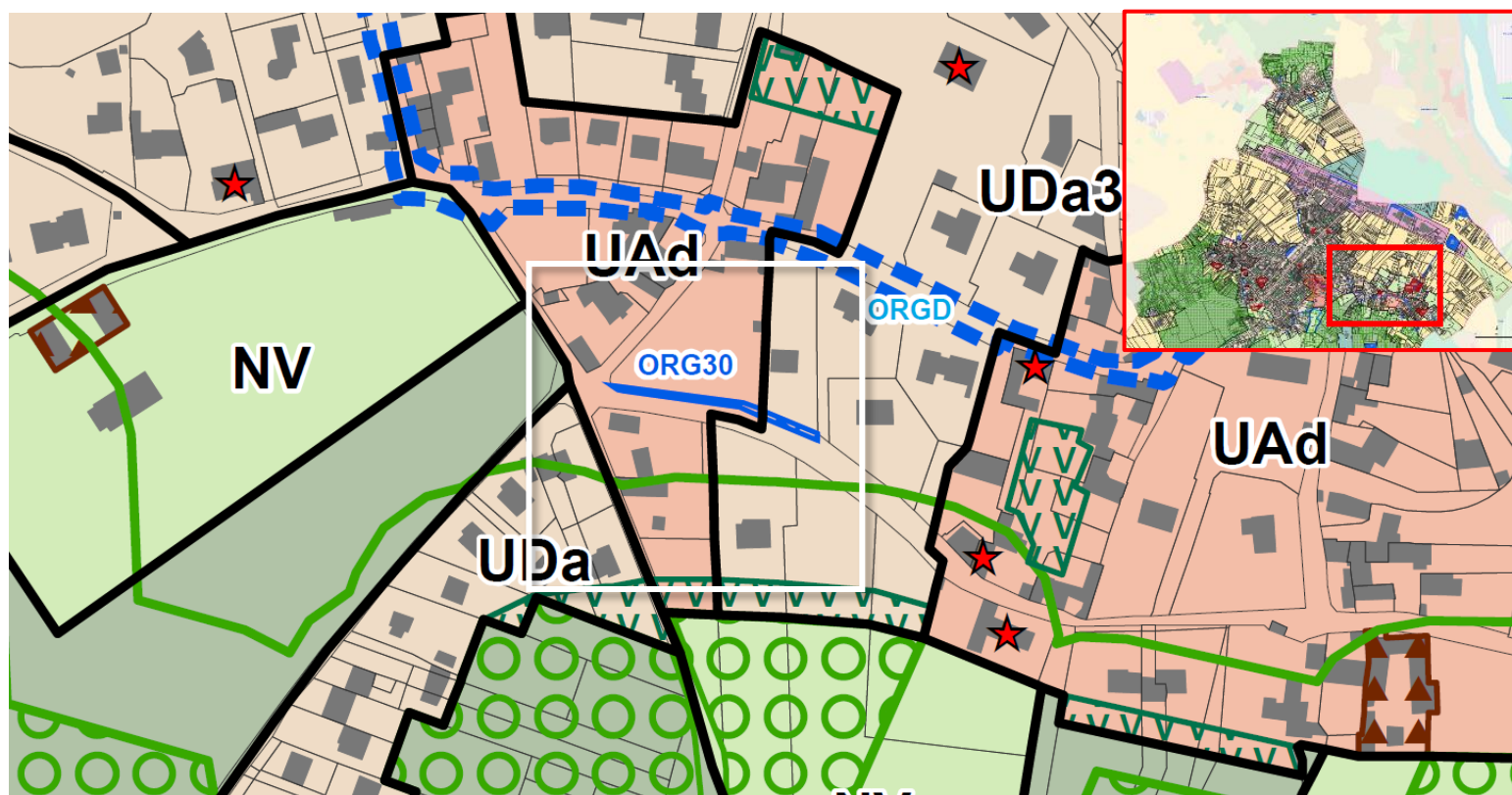
ORG14	ORGEVAL	Stationnement	Raquette de retournement	441 m ²	CU GPSEO
ORG18	ORGEVAL	Environnement	Aménagement des bords du Rû	2366 m ²	Commune
ORG20	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement chemin des Ruelles et chemin du Champ Ferré	641 m ²	CU GPSEO
ORG24	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement rue des Alluets	14 m ²	CU GPSEO

N°10-ORG – CORRECTION DU BÉNÉFICIAIRE, DE L'INTITULÉ ET DE LA TYPOLOGIE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « ORG30 »



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

Localisation de la modification



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

Contenu de la modification

L'emplacement réservé « ORG30 » a pour **bénéficiaire la commune d'Orgeval** et vise un projet de voirie : l'aménagement de la rue de la butte. Or, dans le tableau des emplacements réservés, il est mentionné que le projet vise l'aménagement de la Butte, dans une dimension « Environnement ». Ainsi, **l'intitulé et la typologie sont corrigés**. De plus, il convient de corriger le bénéficiaire puisque l'aménagement de voirie relève d'une **compétence communautaire**. Le bénéficiaire devrait donc être la **Communauté urbaine**.

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

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

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

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une erreur matérielle, la modification sera sans incidence sur l'environnement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

ORG29	ORGEVAL	Equipement public	Parking rue du Parc	598 m ²	Commune
ORG30	ORGEVAL	Environnement	Aménagement de la Butte	157 m ²	Commune
ORG32	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement rue de la Mare	257 m ²	CU GPSEO
ORG33	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement rue des Joncs	499 m ²	CU GPSEO

APRÈS

Tableau des emplacements réservés

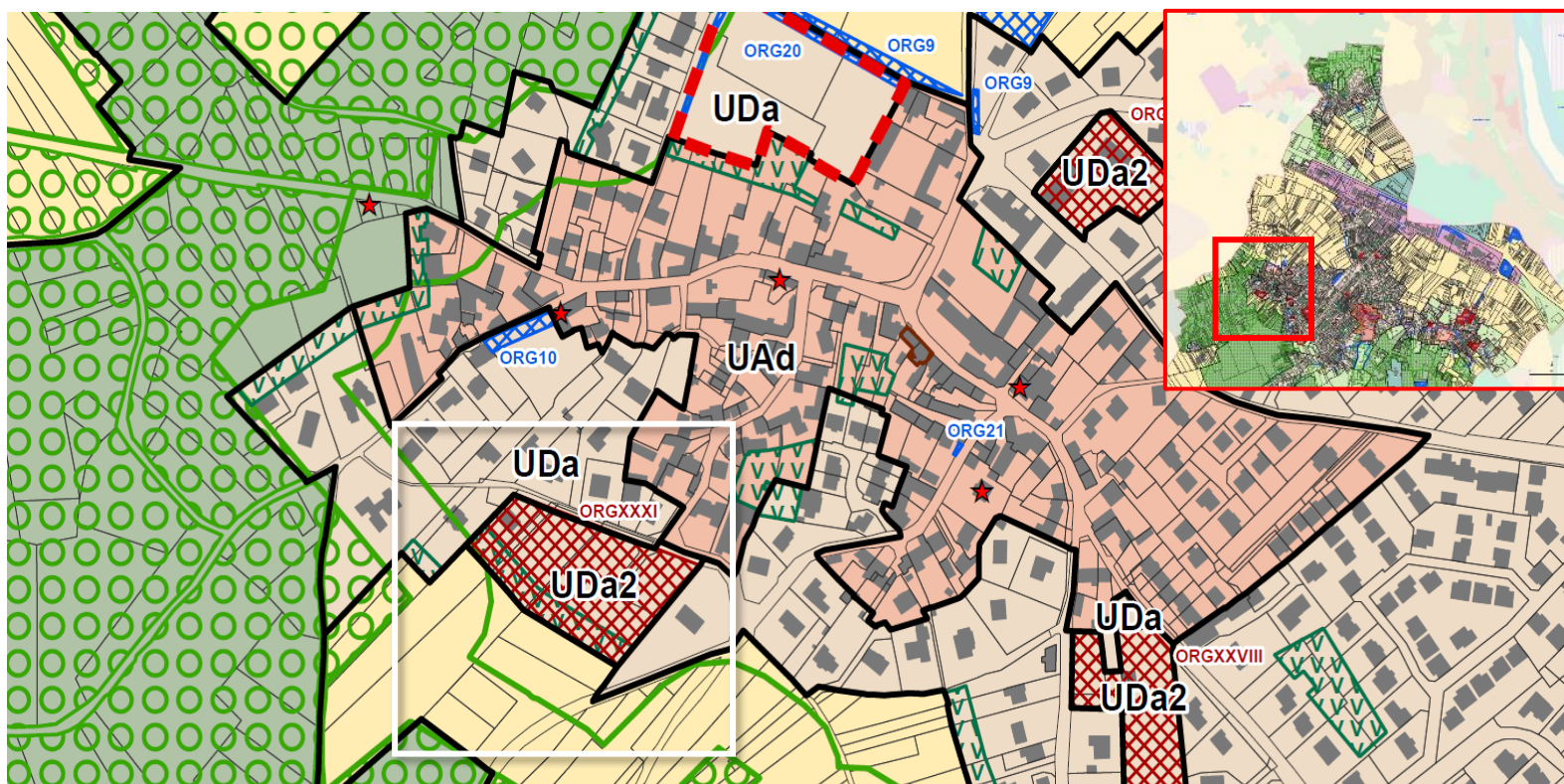
ORG29	ORGEVAL	Equipement public	Parking rue du Parc	598 m ²	Commune
ORG30	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement de la rue de la Butte	157 m ²	CU GPSEO
ORG32	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement rue de la Mare	257 m ²	CU GPSEO
ORG33	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement rue des Joncs	499 m ²	CU GPSEO



N°11-ORG – MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ DE MIXITÉ SOCIALE « ORGXXI » ET CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UDa

- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Orgeval
- ▶ **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 n°1 de la commune d'Orgeval

Contenu de la modification

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

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

L'emplacement réservé « ORGXXXI » prévoit un taux de 50% de logements locatifs sociaux (LLS). Il convient d'exclure de l'emplacement réservé mixité sociale « ORGXXXI » la parcelle référencée à ce jour au cadastre **B 2016, qui n'est pas concernée par le périmètre déterminé par la convention d'intervention foncière** conclue entre la commune et l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF).

De même, au regard de son objet, le **bénéficiaire de cet emplacement réservé mixité sociale devrait être la commune** et non la Communauté urbaine comme actuellement. **La modification corrigera ces deux erreurs matérielles.**

Enfin, puisque la parcelle dite « B 2016 » est exclue de l'ER mixité sociale, il apparaît cohérent de l'intégrer au zonage en UDa, situé en continuité immédiate, au lieu de UDa2. **La modification reclasse en UDa le terrain identifié graphiquement au plan de zonage**, en cohérence avec le zonage environnant.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification corrige des erreurs matérielles et concerne une modification à la marge (passage de UDa2 en UDa) afin de mettre en cohérence le périmètre de l'ER avec la convention d'intervention foncière. Elle n'a donc pas d'incidence significative sur l'environnement.

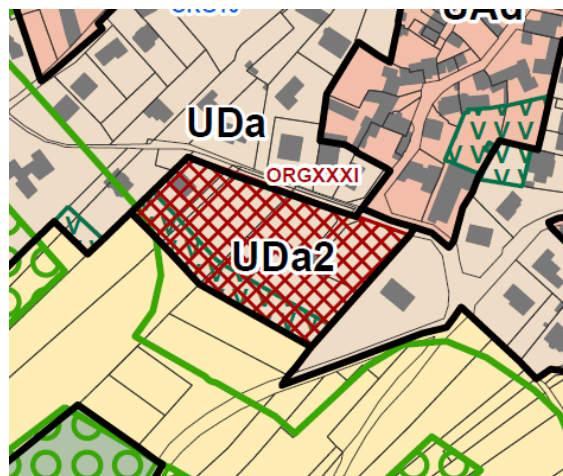
Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Proportion de logement social	Référence(s) cadastrale(s)	Superficie	Bénéficiaire
ORGXXX	ORGEVAL	65% LLS Site Montamets Gare	AE 150	3464 m ²	Commune
ORGXXI	ORGEVAL	50% LLS Site Grande Brèche	B 996, 1054, 994, 995, 1056, 2016	7289 m ²	CU GPSEO
POR100	PORCHEVILLE	50% LLS Logements communaux	B18	4126 m ²	Commune

Plan de zonage de la commune

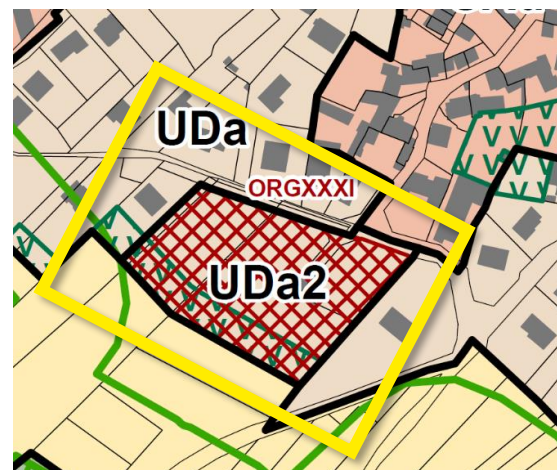


APRÈS

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Proportion de logement social	Référence(s) cadastrale(s)	Superficie	Bénéficiaire
ORGXXX	ORGEVAL	65% LLS Site Montamets Gare	AE 150	3464 m ²	Commune
ORGXXI	ORGEVAL	50% LLS Site Grande Brèche	B 996, 1054, 994, 995, 1056, 2016	6347 m ²	Commune
POR100	PORCHEVILLE	50% LLS Logements communaux	B18	4126 m ²	Commune

Plan de zonage de la commune

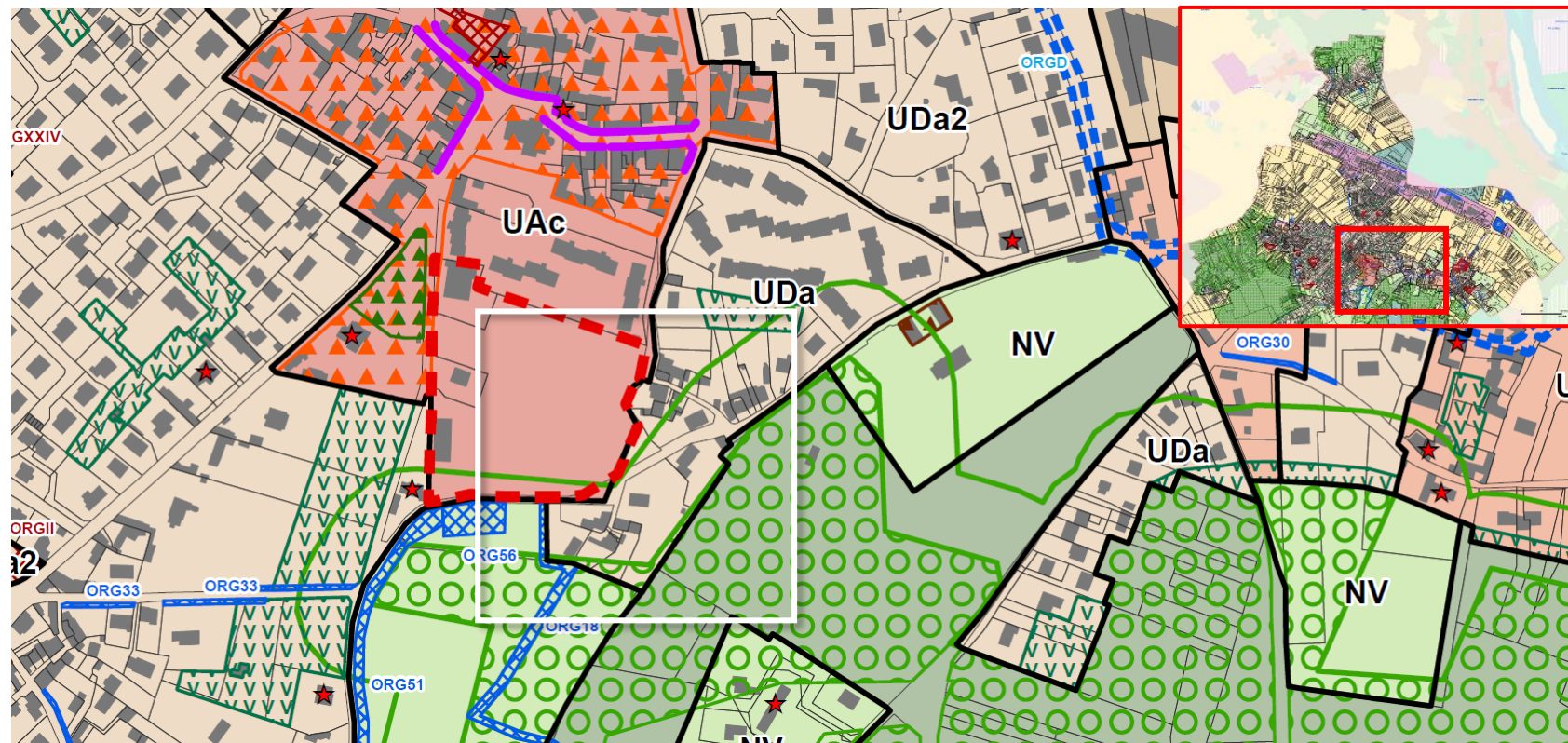




N°12-ORG – AJOUT D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « ORG62 » RUE DU COLOMBET

- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Orgeval
- ▶ **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 n°1 de la commune d'Orgeval

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.

Un **élargissement de voirie** est prévu rue du Colombet à Orgeval. Afin d'assurer la réalisation de ce projet, un **emplacement réservé au bénéfice de la Communauté urbaine est ajouté rue du Colombet (sur une partie de la parcelle référencée à ce jour au cadastre AB 109).**

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout de l'ER porte des incidences positives bien que non significatives sur l'environnement ; l'élargissement de la voirie contribuera à améliorer la desserte de l'opération urbaine récente attenante.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

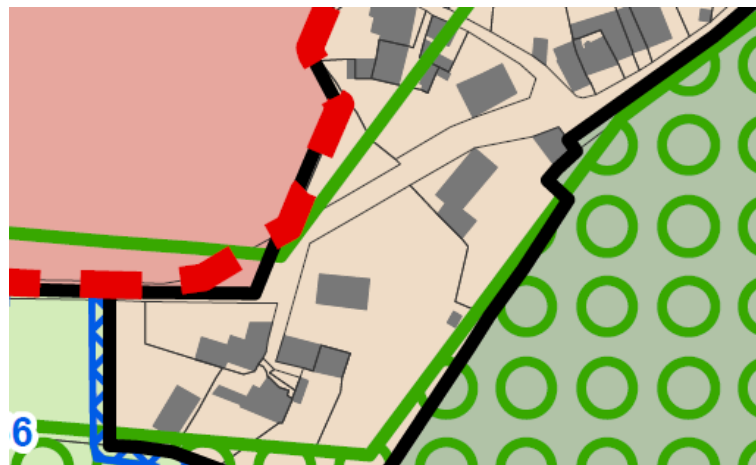
ORG59	ORGEVAL	Environnement	Aménagement paysager	856 m ²	Commune
ORG60	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la voirie avec trottoir	1331 m ²	CU GPSEO
ORG61	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement	123 m ²	CU GPSEO

APRÈS

Tableau des emplacements réservés

ORG59	ORGEVAL	Environnement	Aménagement paysager	856 m ²	Commune
ORG60	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la voirie avec trottoir	1331 m ²	CU GPSEO
ORG61	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement	123 m ²	CU GPSEO
ORG62	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de voirie	49 m ²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

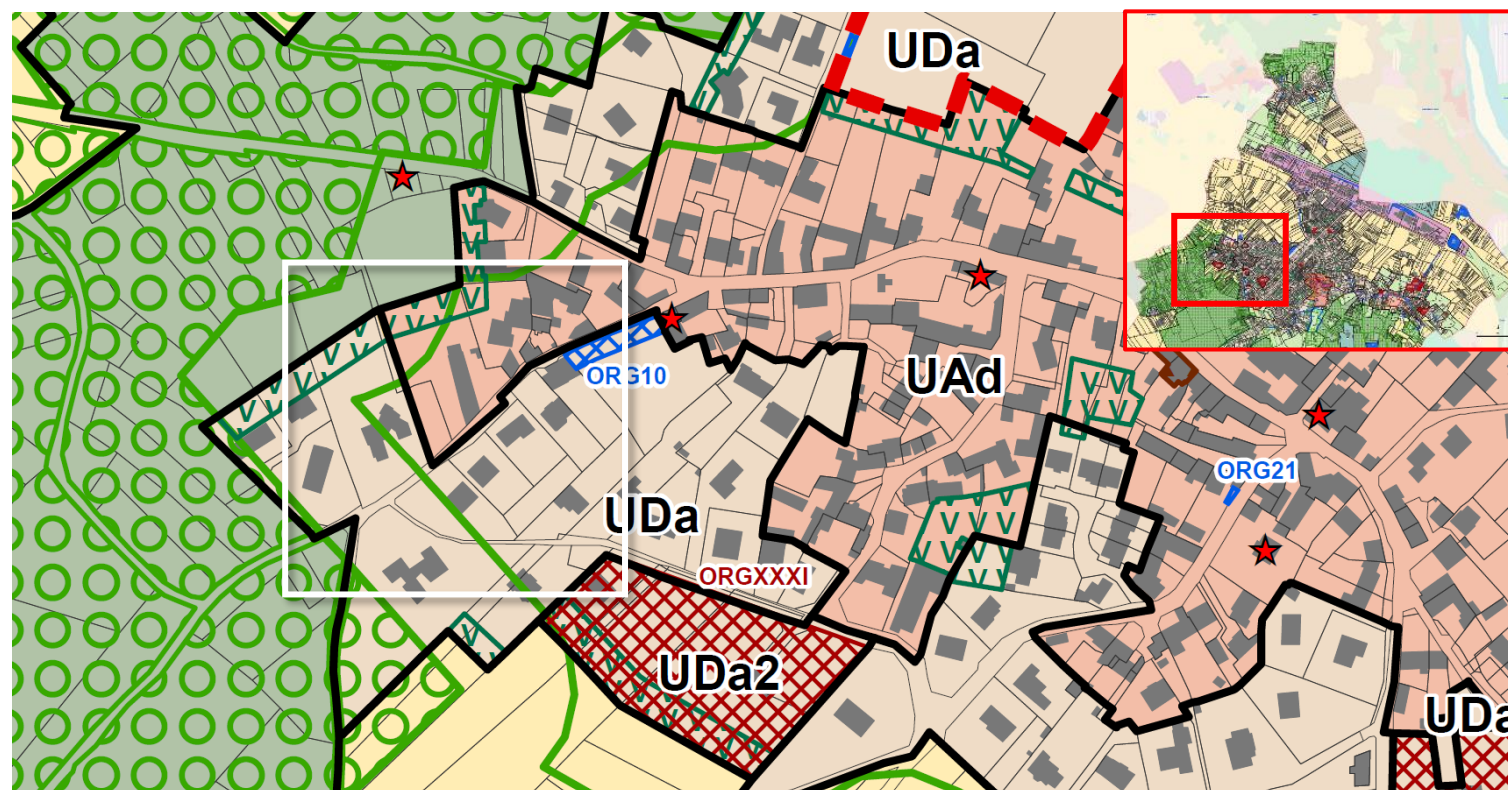


N°13-ORG – AJOUT D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « ORG63 » POUR L'ÉLARGISSEMENT DE LA RUE DE LA BUISSONNERIE



- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Orgeval
- **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 n°1 de la commune d'Orgeval

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.

Un **élargissement de voirie** est prévu rue de la buissonnerie à Orgeval. Afin d'assurer la réalisation de ce projet, un **emplacement réservé au bénéfice de la Communauté urbaine est identifié graphiquement au plan de zonage communal**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout de l'ER porte des incidences positives bien que non significatives sur l'environnement ; l'élargissement de la voirie contribuera à améliorer la desserte du secteur urbanisé.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

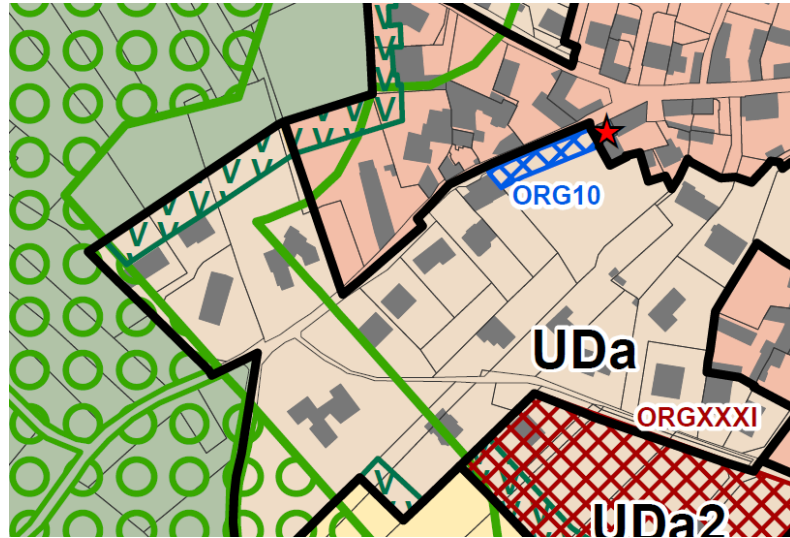
ORG59	ORGEVAL	Environnement	Aménagement paysager	856 m ²	Commune
ORG60	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la voirie avec trottoir	1331 m ²	CU GPSEO
ORG61	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement	123 m ²	CU GPSEO

APRÈS

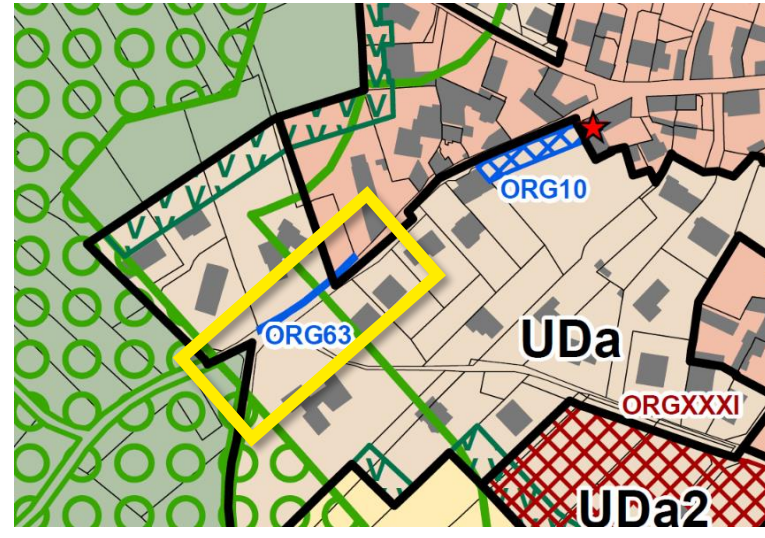
Tableau des emplacements réservés

ORG59	ORGEVAL	Environnement	Aménagement paysager	856 m ²	Commune
ORG60	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la voirie avec trottoir	1331 m ²	CU GPSEO
ORG61	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement	123 m ²	CU GPSEO
ORG62	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de voirie	49 m ²	CU GPSEO
ORG63	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de voirie	72 m ²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

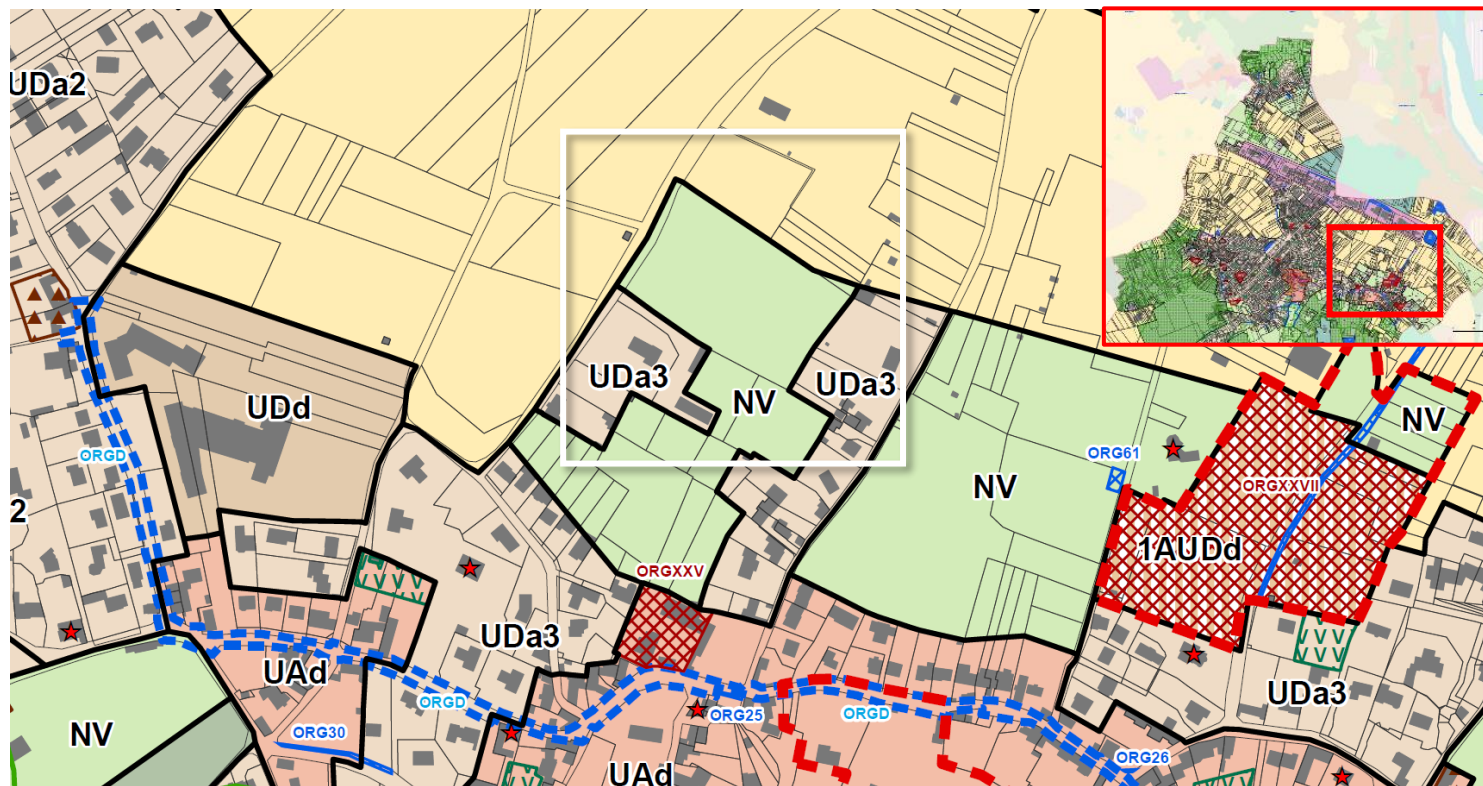




N°14-ORG – AJOUT D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « ORG64 » POUR LA RÉALISATION D'UN CIMETIÈRE PAYSAGER RUE DES CORMIERS

- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Orgeval
- ▶ **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 n°1 de la commune d'Orgeval

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 réalisation d'un nouveau cimetière paysager est prévue, en entrée de quartier, en zone naturelle valorisée (NV). Ce projet, situé sur une partie de la zone NV, ne remet pas en cause la dominante naturelle de la zone. Afin d'assurer la création du cimetière paysager, un **emplacement réservé au bénéfice de la commune est identifié graphiquement au plan de zonage communal**.

De plus, la modification identifie en parallèle un espace boisé classé rues de la chapelle et des trois rois (se reporter à la fiche N°20-ORG).

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification concernant l'ajout d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un cimetière paysager en zone NV n'aura pas d'incidence sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF).

En effet, au regard de la méthodologie présentée dans la partie 3.1 du rapport de présentation, les emplacements réservés « paysagers », classés dans la typologie « environnement » dans la partie 4 du règlement « Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation) », ne sont pas pris en compte dans le calcul de la consommation d'espaces.

Le site est par ailleurs maintenu en zone NV.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

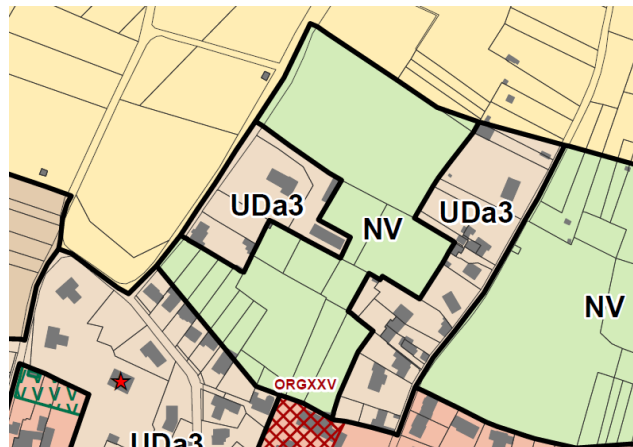
ORG59	ORGEVAL	Environnement	Aménagement paysager	856 m ²	Commune
ORG60	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la voirie avec trottoir	1331 m ²	CU GPSEO
ORG61	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement	123 m ²	CU GPSEO

APRÈS

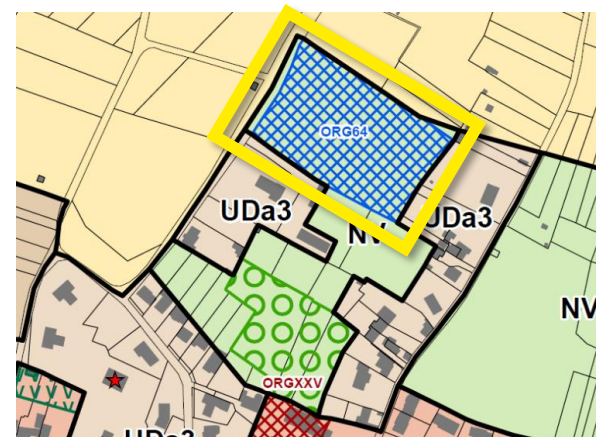
Tableau des emplacements réservés

ORG59	ORGEVAL	Environnement	Aménagement paysager	856 m ²	Commune
ORG60	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la voirie avec trottoir	1331 m ²	CU GPSEO
ORG61	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement	123 m ²	CU GPSEO
ORG62	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de voirie	49 m ²	CU GPSEO
ORG63	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de voirie	72 m ²	CU GPSEO
ORG64	ORGEVAL	Environnement	Cimetière paysager	10585 m ²	Commune

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

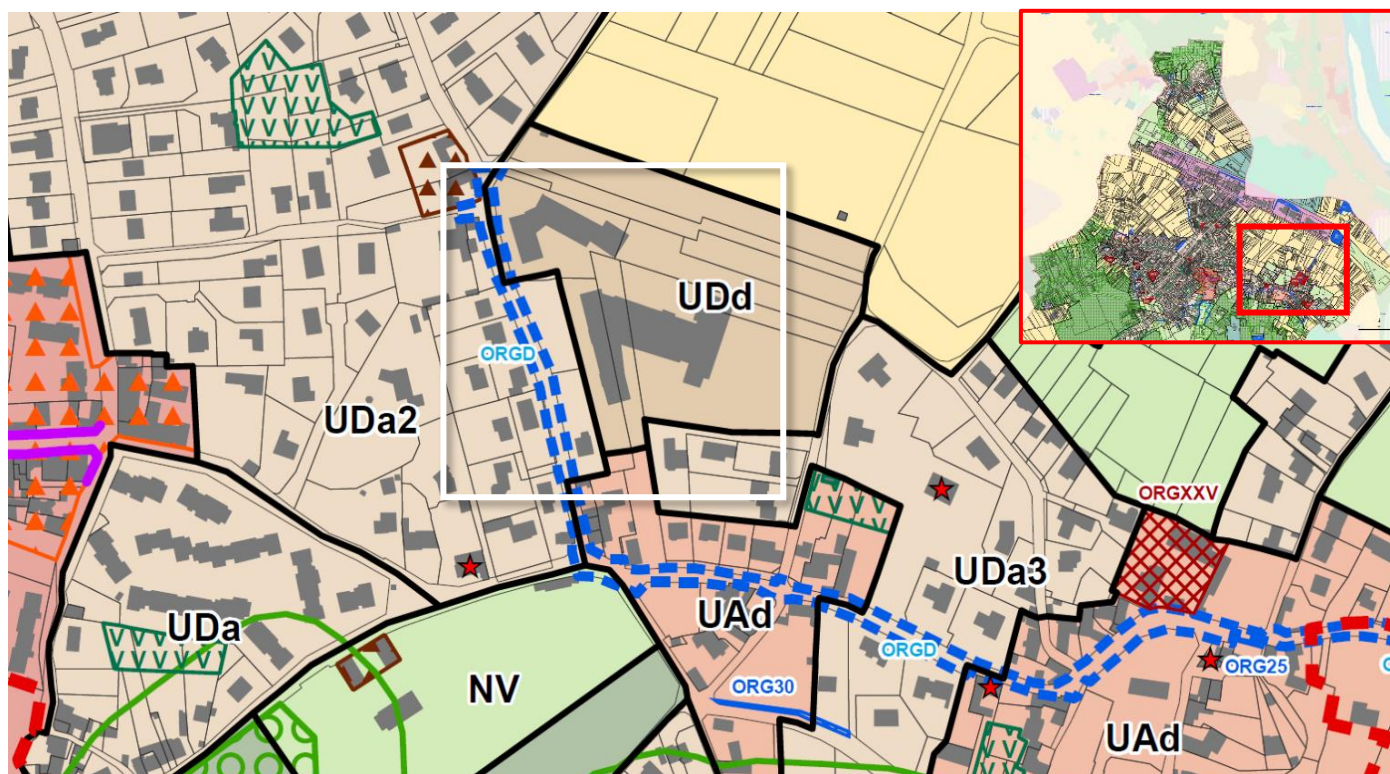


N°15-ORG – AJOUT D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « ORG65 » POUR L'EXTENSION D'UNE ECOLE MATERNELLE RUE DE PICQUENARD



- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Orgeval
- **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 n°1 de la commune d'Orgeval

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.

Pour répondre aux besoins de la commune et tenir compte de l'évolution démographique, une extension de l'école maternelle de la commune d'Orgeval est prévue en secteur UDa2, à proximité de l'équipement public scolaire existant. Afin d'assurer l'extension de cet équipement, un **emplacement réservé au bénéfice de la commune est identifié graphiquement au plan de zonage de la commune.**

En parallèle, la modification fait évoluer le tracé de la servitude de localisation ORGD (se reporter à la fiche N°17-ORG).

Synthèse des incidences sur l'environnement

La création de l'emplacement réservé suppose des incidences plutôt négatives sur l'environnement en matière d'impacts vis-à-vis des ambiances paysagères procurées par le tissu pavillonnaire adossé. Cependant, l'extension à proximité d'un équipement public déjà existant permettra d'éviter une consommation d'espaces en dehors de l'enveloppe urbaine et permettra néanmoins une amélioration du cadre de vie.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

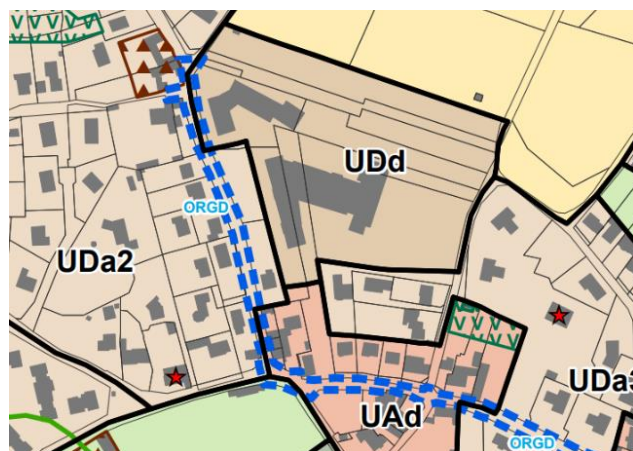
ORG59	ORGEVAL	Environnement	Aménagement paysager	856 m ²	Commune
ORG60	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la voirie avec trottoir	1331 m ²	CU GPSEO
ORG61	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement	123 m ²	CU GPSEO

APRÈS

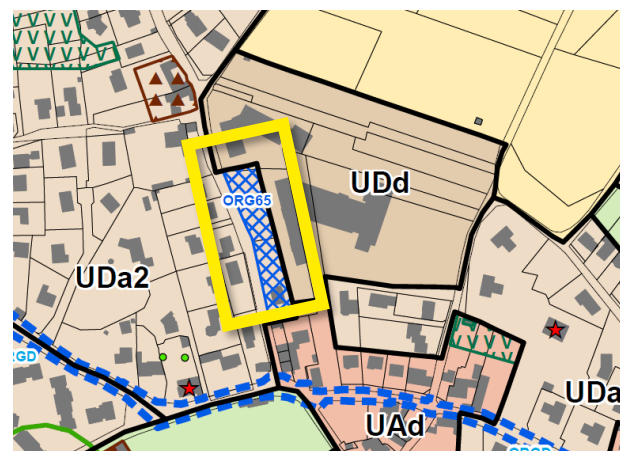
Tableau des emplacements réservés

ORG60	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la voirie avec trottoir	1331 m ²	CU GPSEO
ORG61	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement	123 m ²	CU GPSEO
ORG62	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de voirie	49 m ²	CU GPSEO
ORG63	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de voirie	72 m ²	CU GPSEO
ORG64	ORGEVAL	Equipement public	Cimetière paysager	10585 m ²	Commune
ORG65	ORGEVAL	Equipement public	Extension de l'école maternelle	2272 m ²	Commune

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

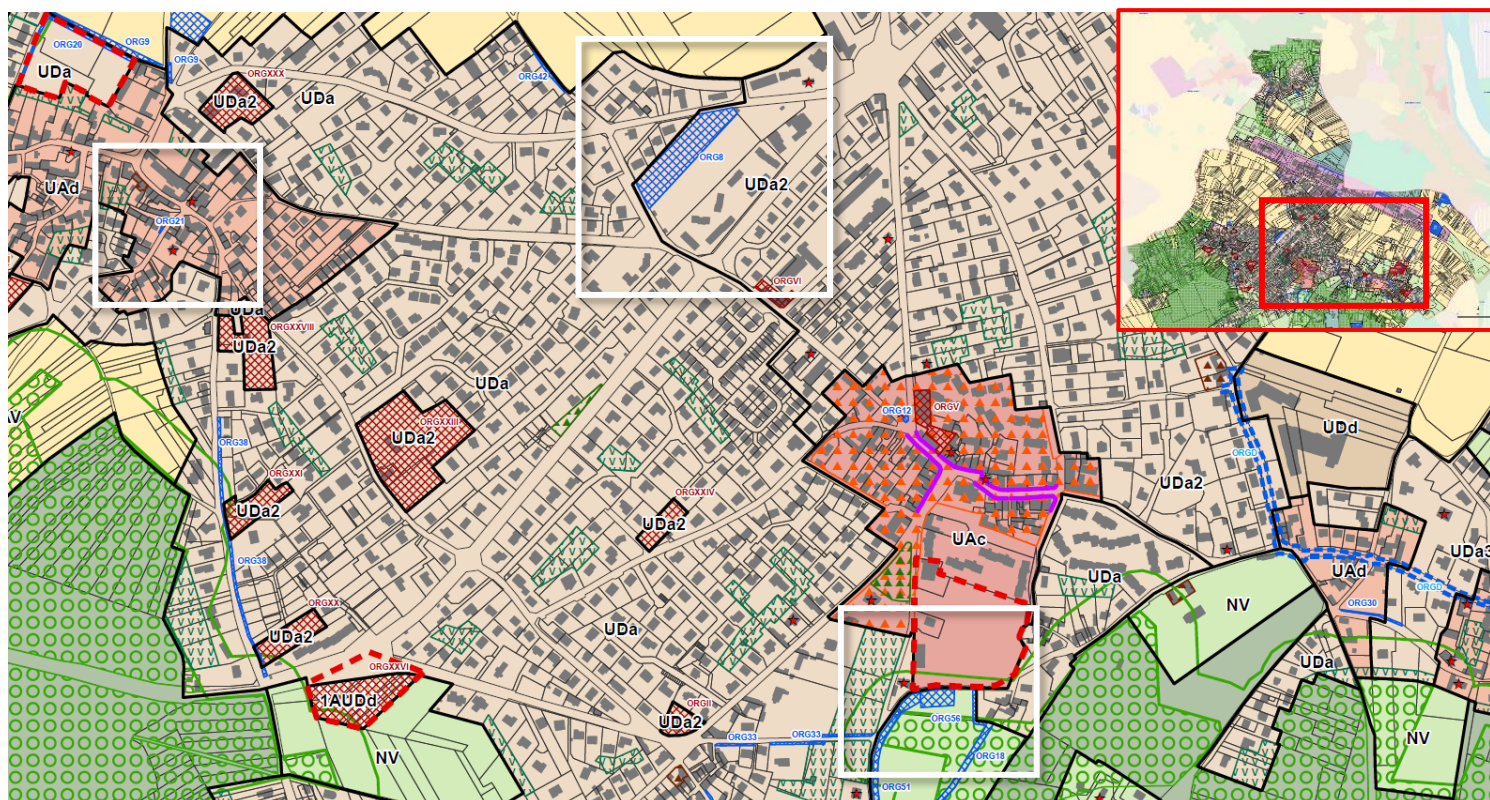




N°16-ORG – SUPPRESSION DES TROIS EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « ORG8 », « ORG21 » ET « ORG56 »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Orgeval
- **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 n°1 de la commune d'Orgeval

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.

Plusieurs emplacements réservés doivent être supprimés, soit parce que le foncier est acquis par la commune, soit parce que le projet est réalisé. Il n'y a plus lieu d'inscrire les emplacements réservés suivants :

- **Suppression de l'emplacement réservé « ORG8 »** avec pour objet **l'extension du cimetière rue des fresnes et rue de la gare**. La commune étant propriétaire des terrains, la servitude n'a plus lieu d'exister ;
- **Suppression de l'emplacement réservé « ORG21 »** avec pour objet **l'aménagement de la rue des Alluets**. Les travaux liés à cet aménagement ayant été effectués, il n'y a plus lieu de conserver cette servitude ;
- **Suppression de l'emplacement réservé « ORG56 »** avec pour objet la réalisation d'un **aménagement paysager**. La commune étant **propriétaire du foncier** grevé par l'emplacement réservé « ORG56 », une telle servitude n'est plus nécessaire.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La suppression des emplacements réservés est sans effet sur l'environnement, la modification visant simplement, soit à acter la propriété de la parcelle déjà effective par le bénéficiaire, soit à acter des travaux déjà réalisés.

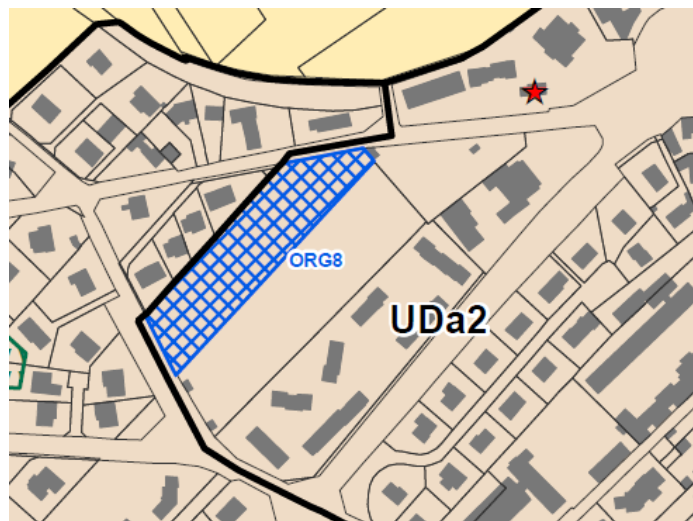
Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
ORG7	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie et création de trottoir rue de la Villennes	1219 m ²	CU GPSEO
ORG8	ORGEVAL	Equipement public	Extension cimetière rue de Fresnes et rue de la Gare	5000 m ²	Commune
ORG9	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Réaménagement de voirie chemin du Champ Ferré	648 m ²	CU GPSEO
ORG10	ORGEVAL	Stationnement	Parkings (Montamets)	333 m ²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
ORG7	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie et création de trottoir rue de la Villennes	1219 m ²	CU GPSEO
ORG8	ORGEVAL	Equipement public	Extension cimetière rue de Fresnes et rue de la Gare	5000 m ²	Commune
ORG9	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Réaménagement de voirie chemin du Champ Ferré	648 m ²	CU GPSEO
ORG10	ORGEVAL	Stationnement	Parkings (Montamets)	333 m ²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

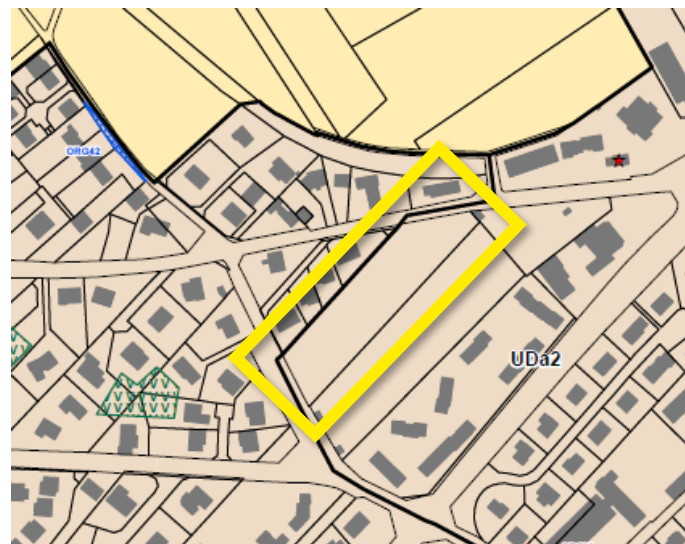


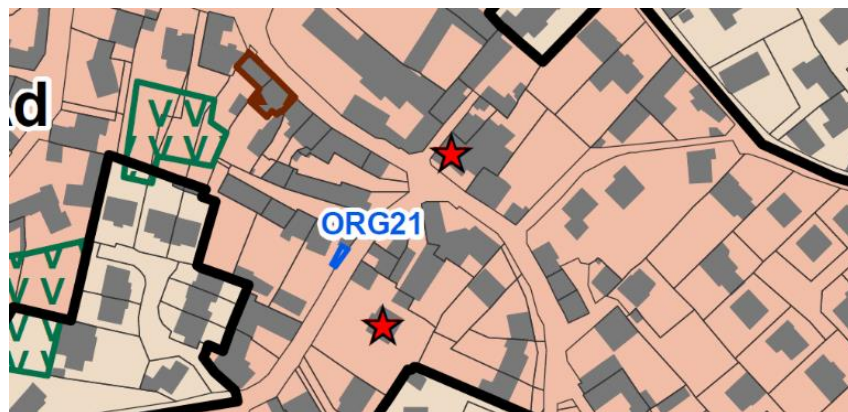
Tableau des emplacements réservés

ORG14	ORGEVAL	Stationnement	Raquette de retournement	441 m ²	CU GPSEO
ORG18	ORGEVAL	Environnement	Aménagement des bords du Rû	2366 m ²	Commune
ORG20	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement chemin des Ruelles et chemin des Cormiers	641 m ²	CU GPSEO
ORG21	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement rue des Alluets	14 m ²	CU GPSEO
ORG25	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement rue de la Chapelle	27 m ²	CU GPSEO

Tableau des emplacements réservés

ORG14	ORGEVAL	Stationnement	Raquette de retournement	441 m ²	CU GPSEO
ORG18	ORGEVAL	Environnement	Aménagement des bords du Rû	2366 m ²	Commune
ORG20	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement chemin des Ruelles et chemin du Champ Ferré	641 m ²	CU GPSEO
ORG21	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement rue des Alluets	14 m²	CU GPSEO
ORG25	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement rue de la Chapelle	27 m ²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

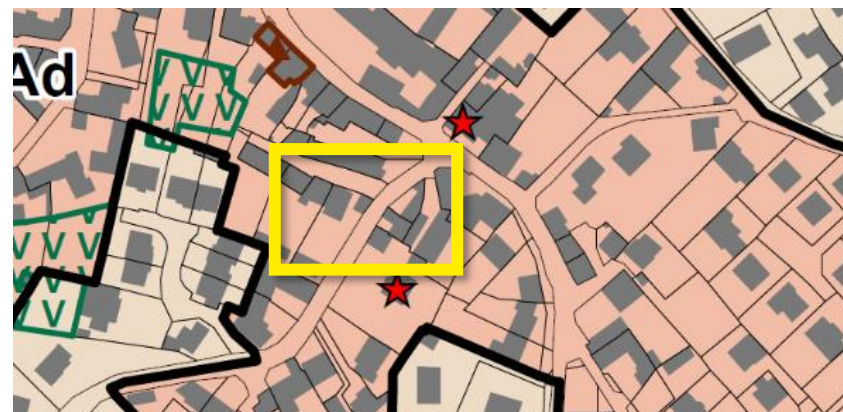


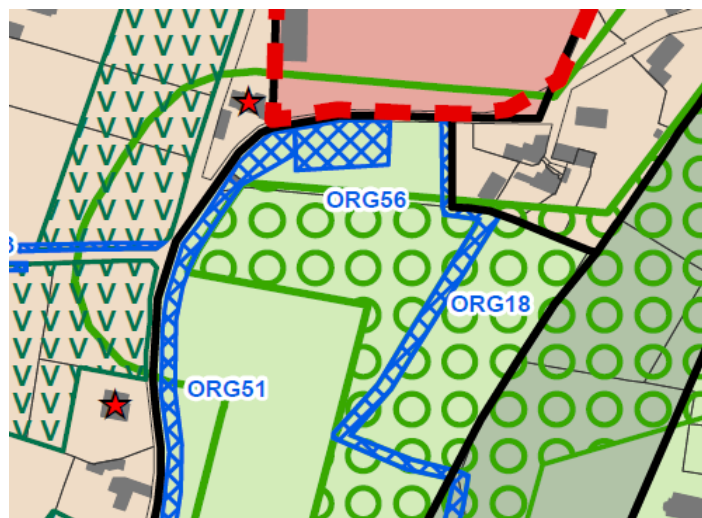
Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
ORG45	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Voie nouvelle	13077 m ²	CU GPSEO
ORG46	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement impasse de la Verte Salle	104 m ²	CU GPSEO
ORG50	ORGEVAL	Environnement	Equipeement sportif	18580 m ²	Commune
ORG51	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie	2098 m ²	CU GPSEO
ORG55	ORGEVAL	Environnement	Aménagement paysager	1474 m ²	Commune
ORG56	ORGEVAL	Environnement	Aménagement paysager	828 m ²	Commune
ORG57	ORGEVAL	Environnement	Aménagement paysager	1042 m ²	Commune

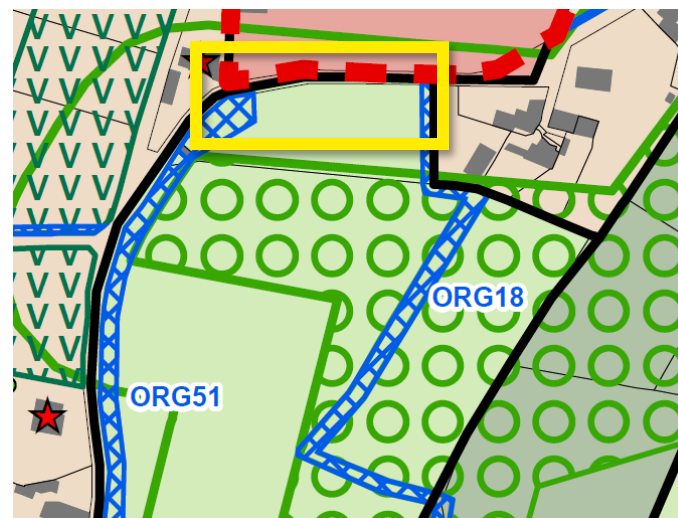
Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
ORG45	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Voie nouvelle	13077 m ²	CU GPSEO
ORG46	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement impasse de la Verte Salle	104 m ²	CU GPSEO
ORG50	ORGEVAL	Environnement	Equipeement sportif	18580 m ²	Commune
ORG51	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie	2098 m ²	CU GPSEO
ORG55	ORGEVAL	Environnement	Aménagement paysager	1474 m ²	Commune
ORG56	ORGEVAL	Environnement	Aménagement paysager	828 m ²	Commune
ORG57	ORGEVAL	Environnement	Aménagement paysager	1042 m ²	Commune

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

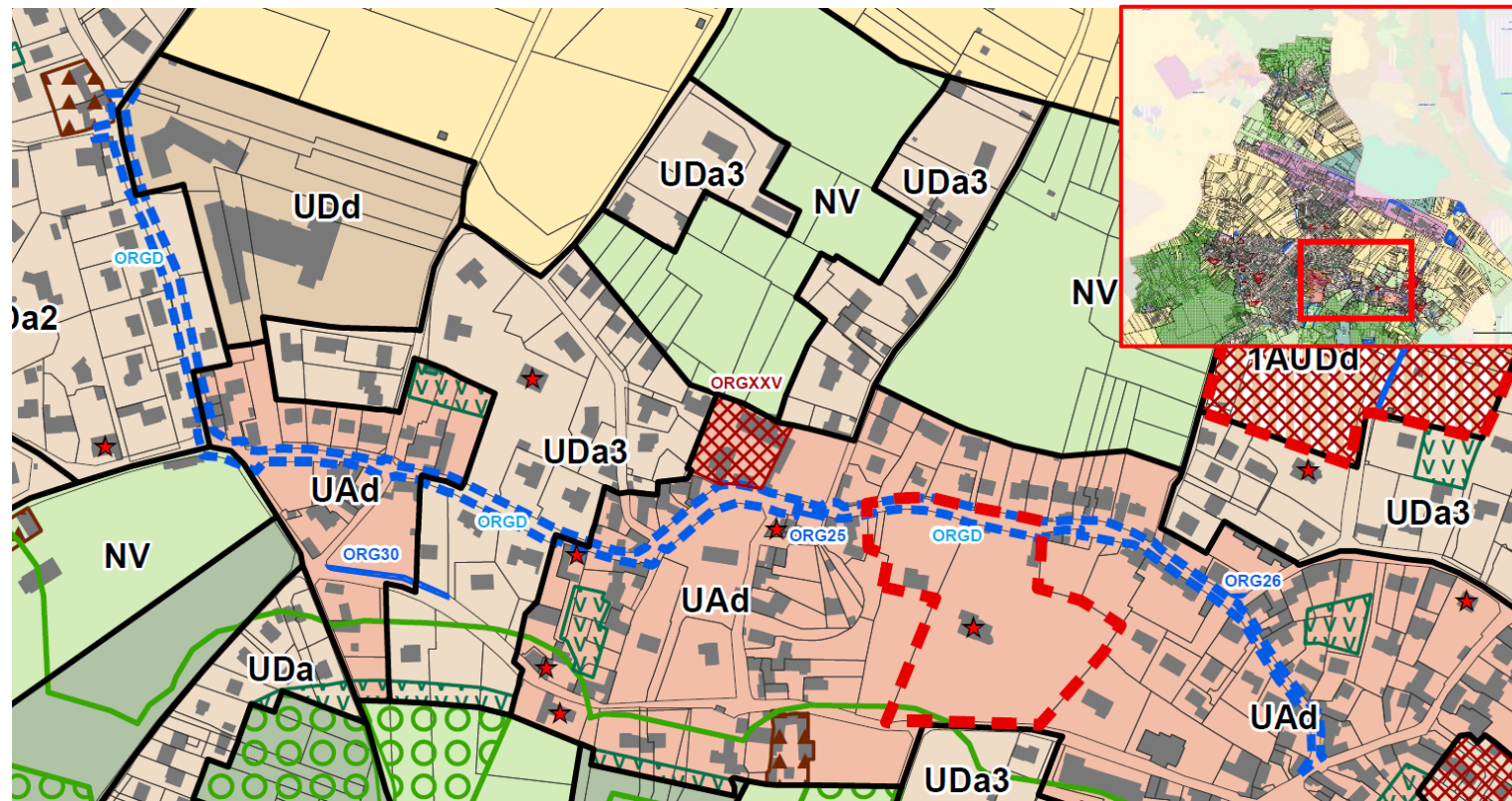




N°17-ORG – MODIFICATION DE LA SERVITUDE DE LOCALISATION RUE DE LA CHAPELLE « ORGD »

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

Localisation de la modification



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

Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage indiquent la localisation des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. Chaque servitude de localisation est repérée 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 leurs bénéficiaires. Cette servitude 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 servitude de localisation « ORGD » qui grève la rue de la Chapelle a pour objet la sécurisation de celle-ci. Le **tracé de cette servitude ne correspond plus au projet envisagé** par la commune : la **modification met à jour le tracé** de cette servitude de localisation au bénéfice de la Communauté urbaine.

Nota bene : la modification identifie en parallèle un emplacement réservé rue des picquenards (se reporter à la fiche N°15-ORG) et une continuité paysagère rue de la Chapelle (se reporter à la fiche N°21-ORG).

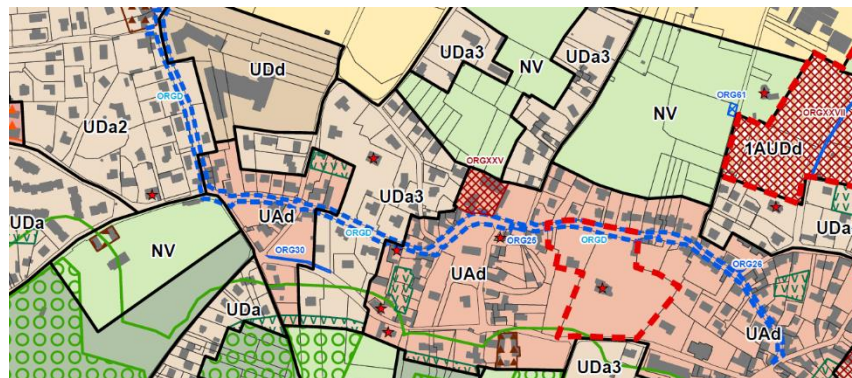
Synthèse des incidences sur l'environnement

La mise à jour du tracé est sans incidence sur l'environnement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

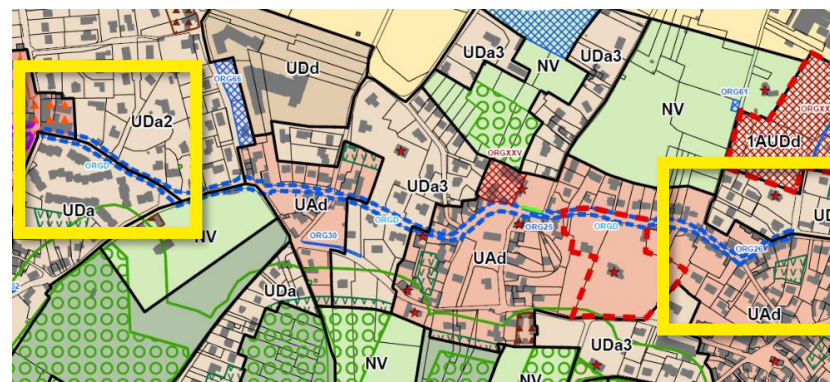
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune

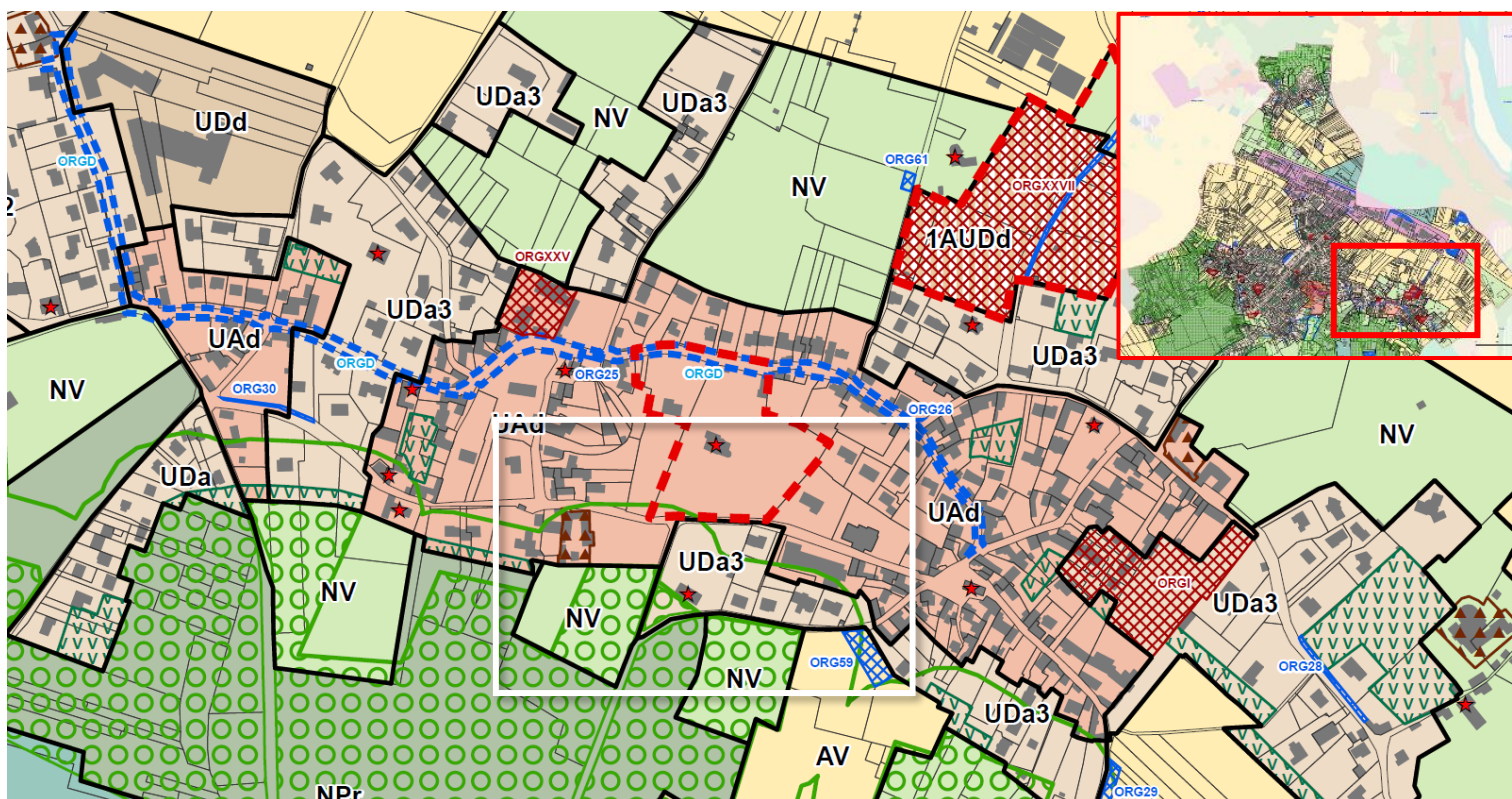


N°18-ORG – CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UDa3 POUR LES TERRAINS RUE DE LA BUTTE



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

Localisation de la modification



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

Contenu de la modification

Les terrains sis dans le secteur de la rue de la butte sont classés en UAd, c'est-à-dire que leur tissu correspond à celui d'un cœur de village et que leur vocation est de permettre une mixité des fonctions et de préserver la morphologie traditionnelle des hameaux. En l'espèce, les terrains susvisés ont plutôt un tissu à dominante d'habitat individuel de type **pavillonnaire diversifié** et une **dominante végétale**. Ainsi, la modification classe en UDa3 les terrains délimités graphiquement au plan de zonage. Le **secteur UDa3 est plus approprié, en continuité avec le tissu urbain existant aux alentours**. Pour rappel, l'objectif en zone UDa et en secteur UDa3, où la volumétrie est plus basse, est de valoriser ces espaces urbains en favorisant une évolution du bâti tout en respectant la volumétrie générale des constructions de ce tissu et en préservant la dominante végétale, notamment dans les îlots verts.

Nota bene : la modification prend en compte l'annulation partielle de l'ensemble bâti, rue de la butte (78466_PAT_026) (se reporter à la fiche n°D dans la partie « C. La prise en compte des jugements d'annulations partielles » ci-après).

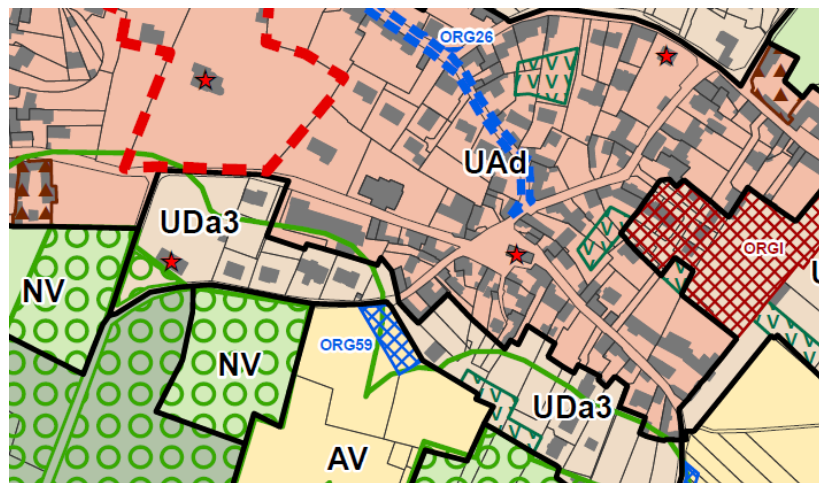
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en ajustant le zonage à la qualité et aux gabarits des tissus urbains en place et attenants. Elle participe également à la préservation de la qualité paysagère, écologique et climatique du secteur.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

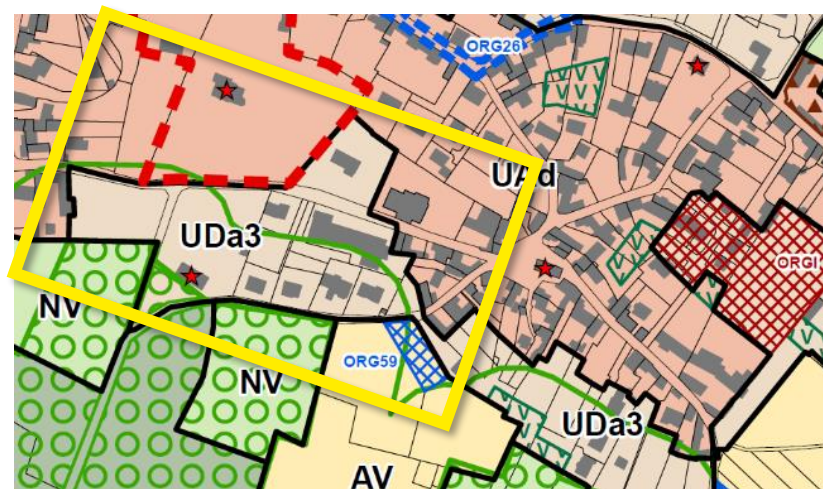
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune

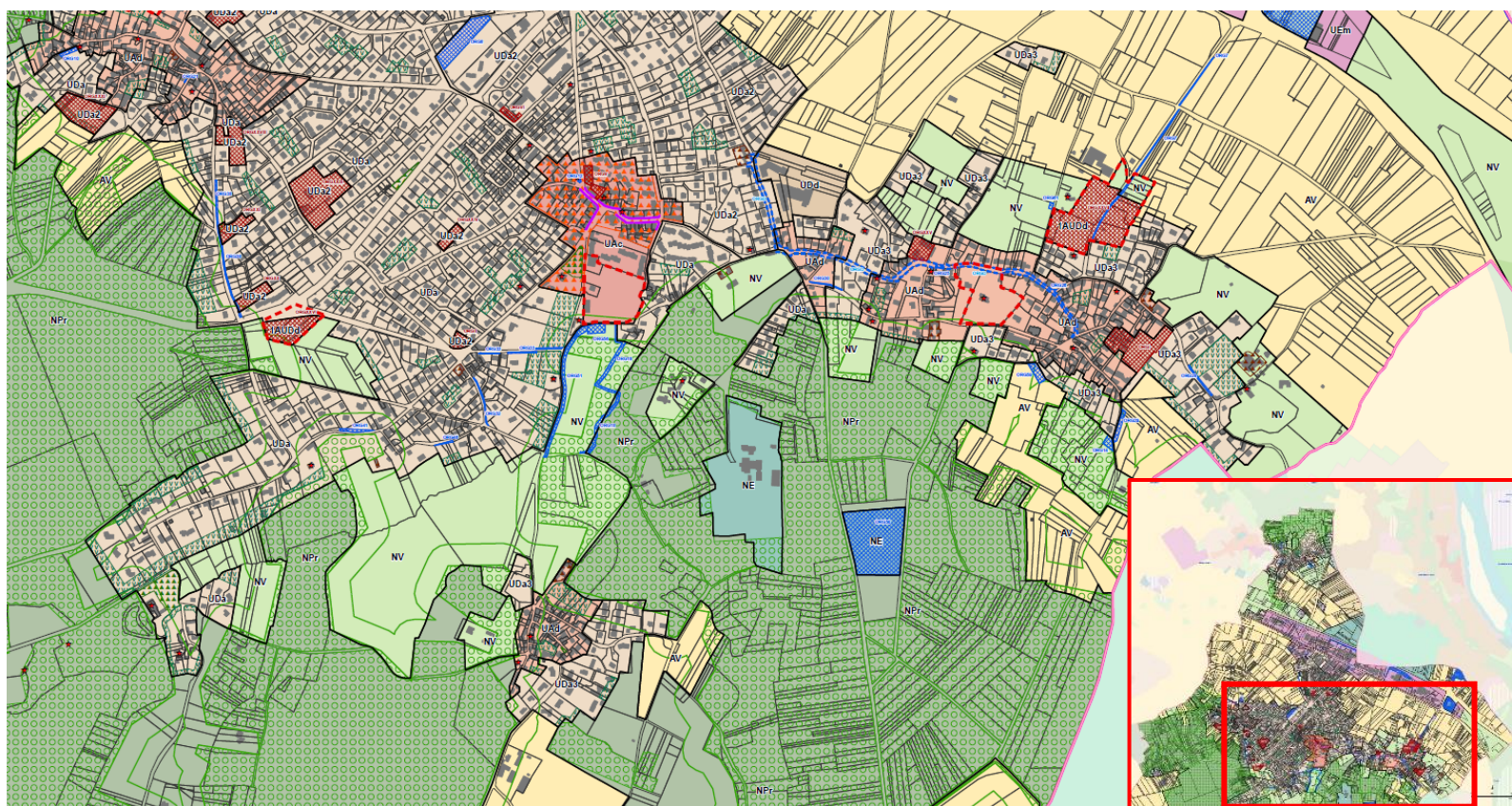




N°19-ORG – IDENTIFICATION D'ARBRES REMARQUABLES

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

Localisation de la modification



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

Contenu de la modification

Dans un **objectif de préservation de la biodiversité urbaine et de maintien de la qualité du cadre de vie**, il est apparu nécessaire de compléter la liste des arbres remarquables de la commune d'Orgeval. Plusieurs arbres sont ajoutés au regard de la qualité de leur essence, leur qualité paysagère ou leur âge. La modification identifie donc **ces arbres aux plans de zonage n°1 et 2 de la commune, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**.

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

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

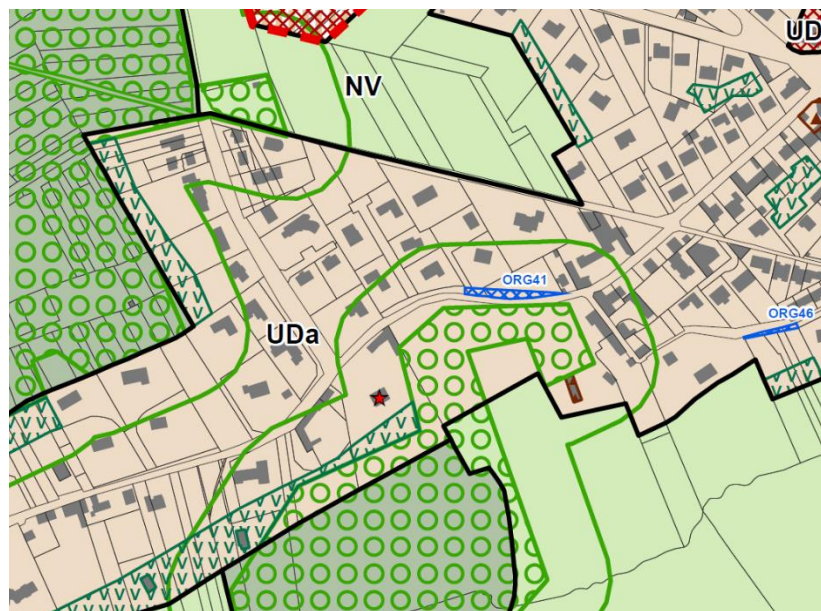
Synthèse des incidences sur l'environnement

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

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

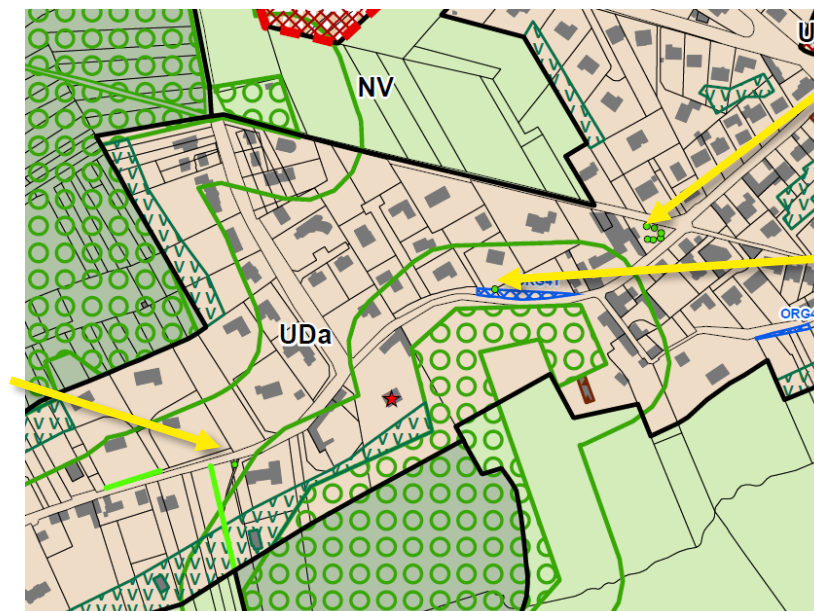
AVANT

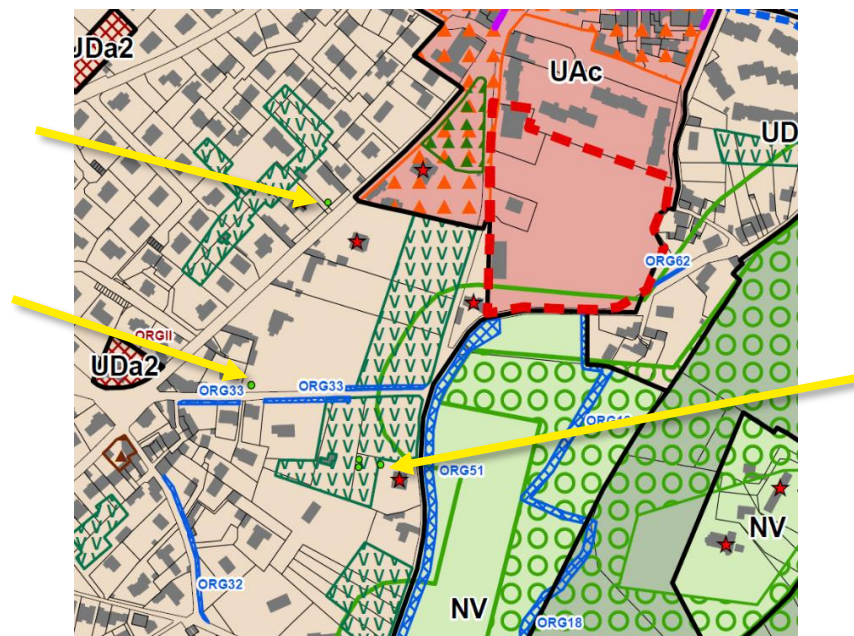
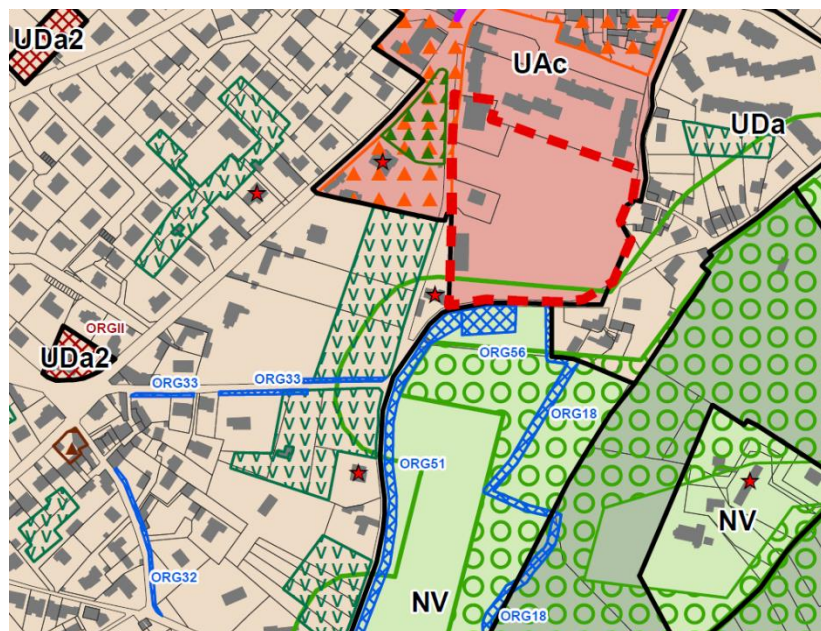
Plan de zonage de la commune

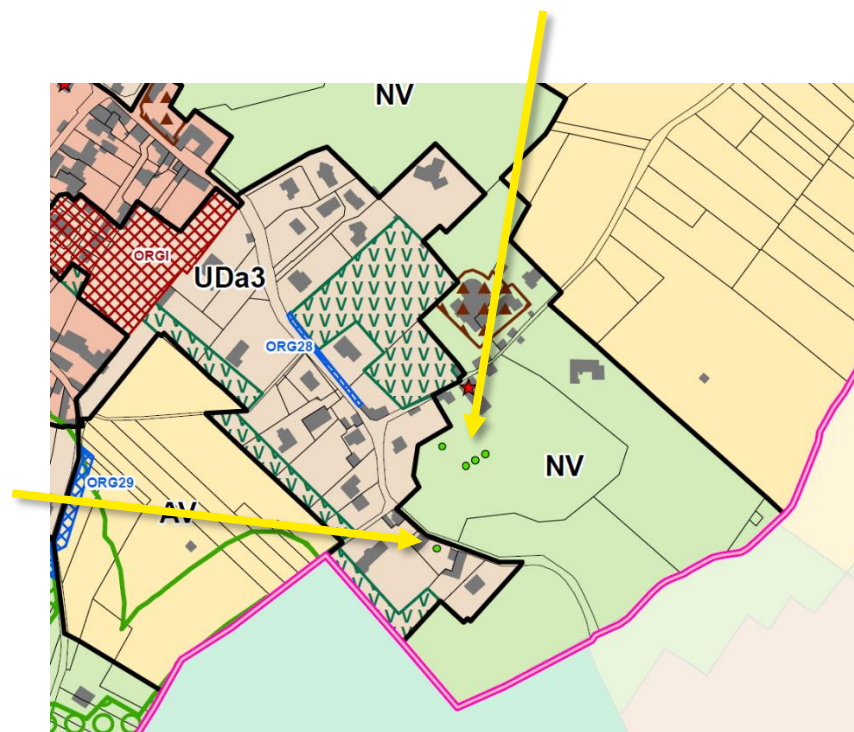
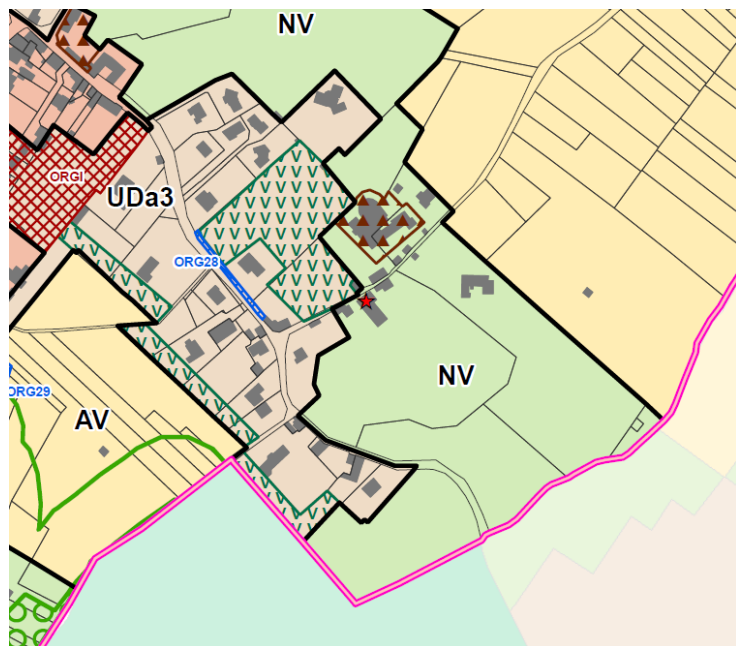


APRES

Plan de zonage de la commune





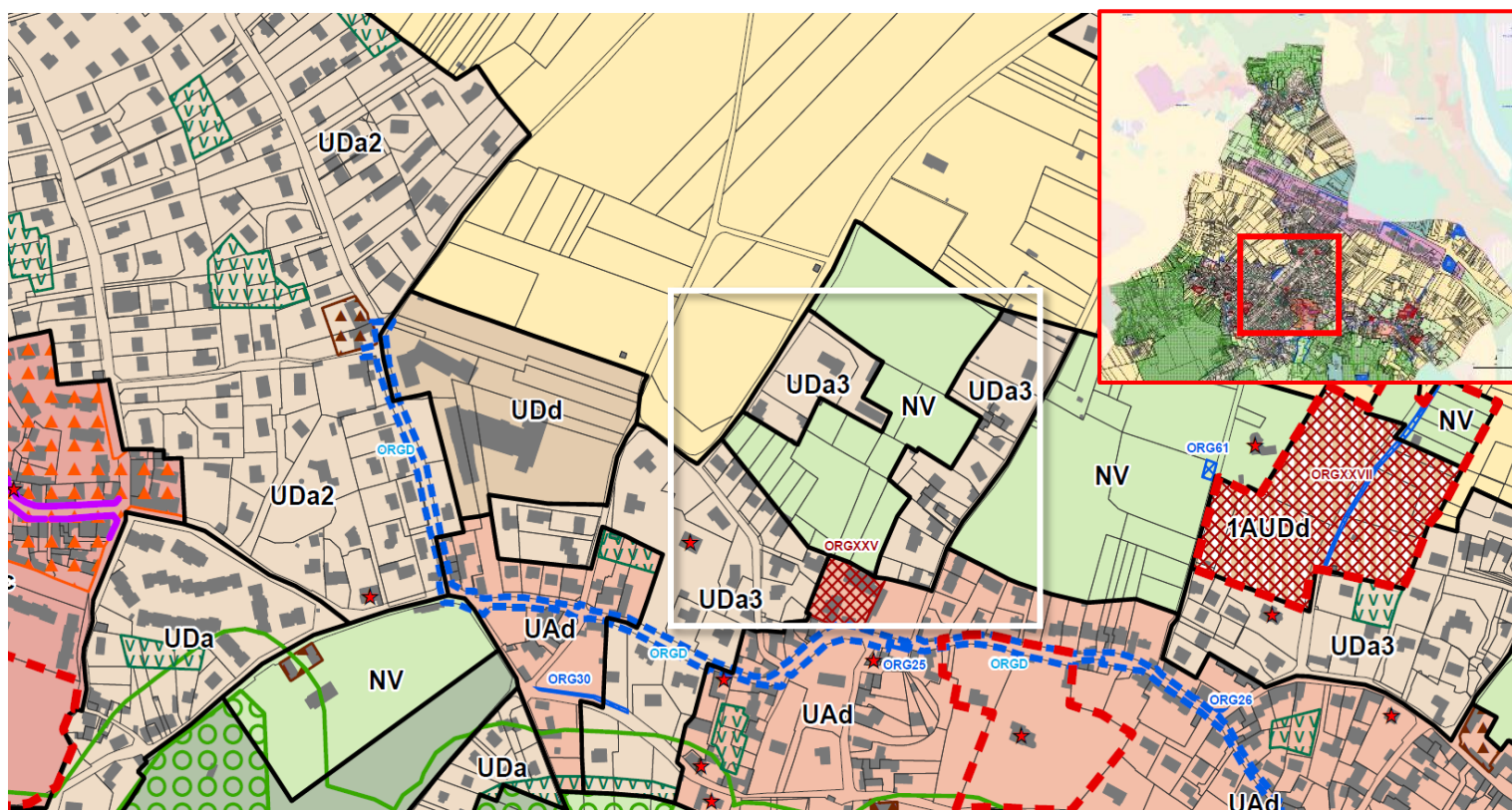


N°20-ORG – AJOUT D'UN ESPACE BOISÉ CLASSÉ (EBC) SUR LES TERRAINS RUES DE LA CHAPELLE ET RUE DES TROIS ROIS



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

Localisation de la modification



Contenu de la modification

Les terrains (identifiés à ce jour aux parcelles cadastrales **AP 198, AP 179 et AP 78**), situés en zone naturelle valorisée (NV), sont fortement boisés. Dans un objectif de renforcement de la protection de la biodiversité du territoire, un espace boisé classé (EBC) sera ajouté sur ces terrains. L'ajout d'un EBC garantit une plus forte protection de cet espace boisé en interdisant tout défrichement.

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^{er} 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.



L'image est extraite de Google Maps

Nota bene : la modification générale instaure un emplacement réservé « ORG64 » pour la réalisation d'un cimetière paysager (se reporter à la fiche N°14-ORG).

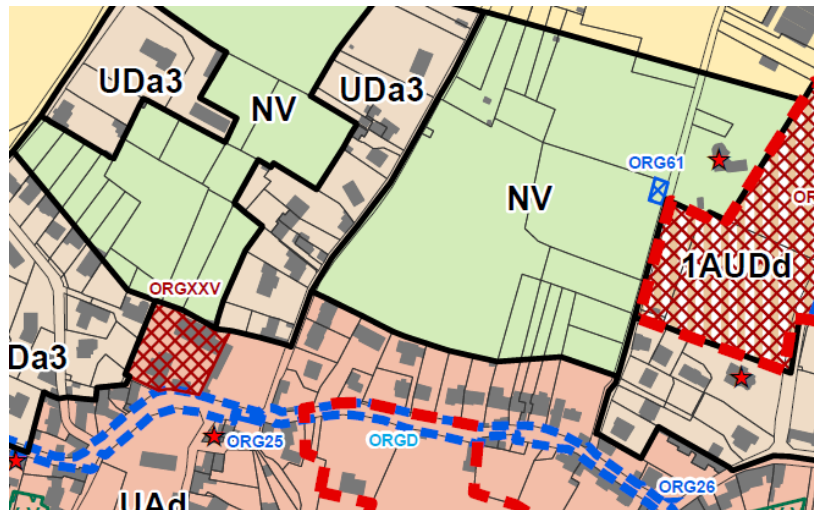
Synthèse des incidences sur l'environnement

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

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

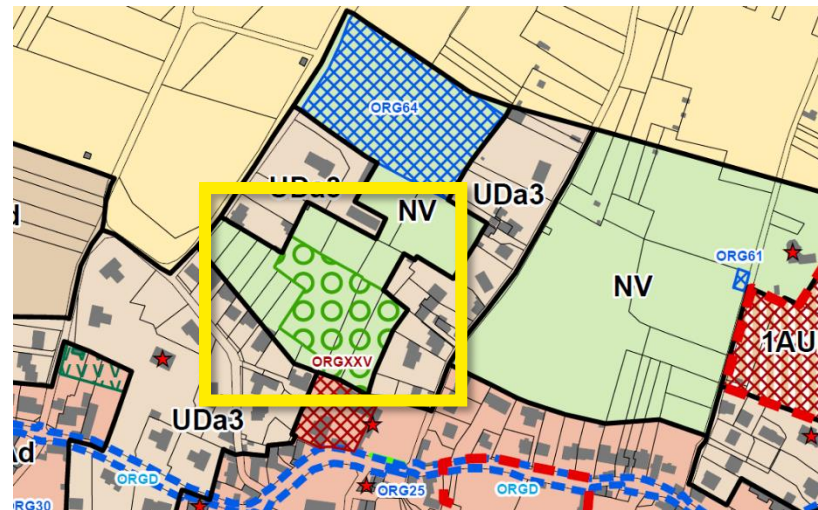
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune

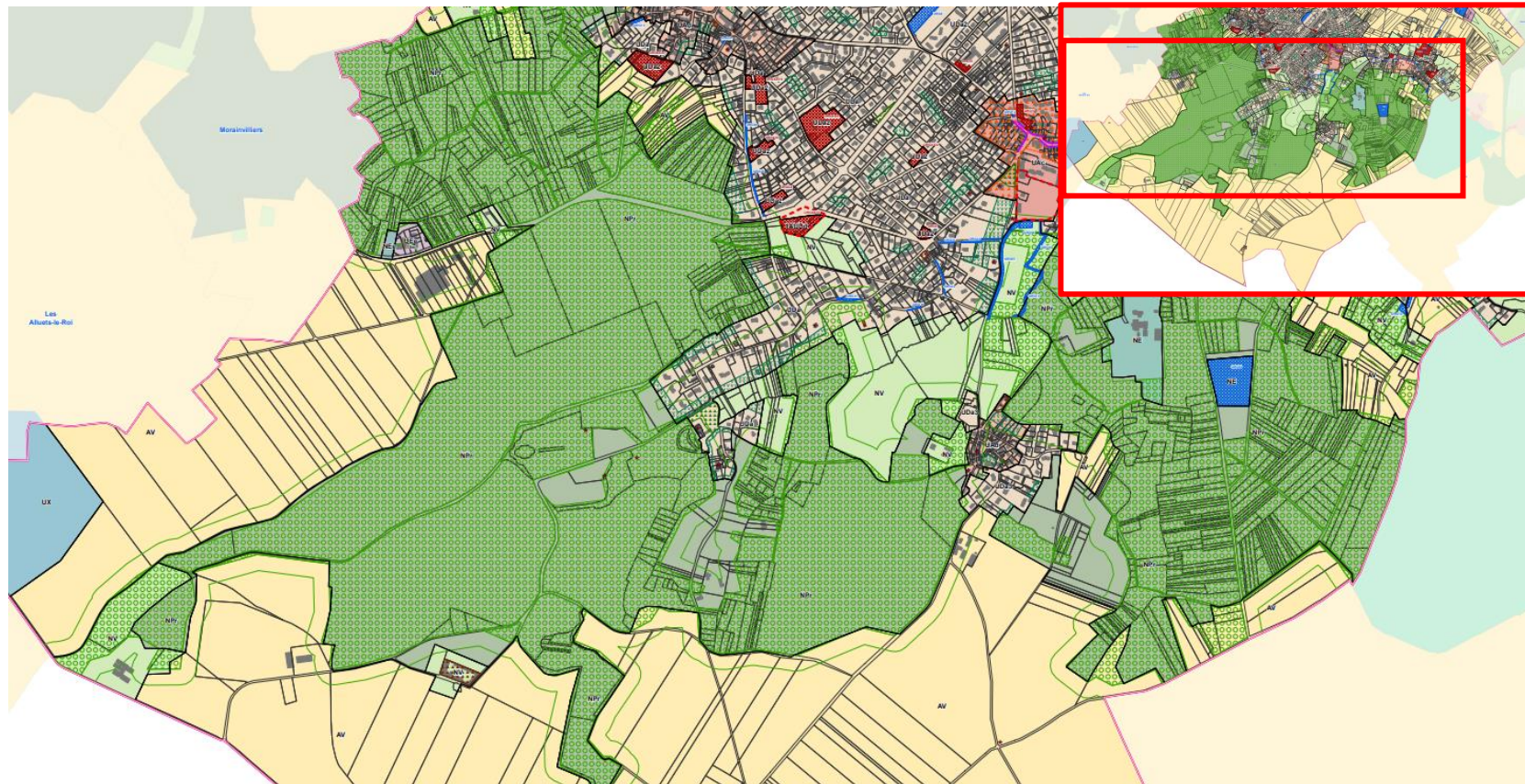




N°21-ORG – IDENTIFICATION DE CONTINUITÉS PAYSAGÈRES

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

Localisation de la modification



Plan de zonage n°2 de la commune d'Orgeval

Contenu de la modification

Dans un objectif de **maintien de la qualité du cadre de vie et de préservation de la biodiversité urbaine**, des continuités paysagères marquant significativement le paysage urbain de la commune d'Orgeval ont été identifiées. La modification ajoute donc ces continuités paysagères **aux plans de zonage n°1 et 2 de la commune**.

Comme indiqué dans le chapitre 3.2.3.4 de la partie 1 du règlement, les continuités paysagères identifiées au titre de la trame verte urbaine font l'objet de dispositions spécifiques. Outre le régime d'autorisation particulier auquel sont soumis ces espaces, toutes les constructions ou les travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur préservation. Leur abattage ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire. Un alignement d'arbres ou une continuité paysagère peuvent être ponctuellement détruits pour créer un accès dans le cas où aucune autre solution n'est possible. 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.

Nota bene : la modification identifie des arbres remarquables sur la commune d'Orgeval (se reporter à la fiche N°19-ORG), ajoute un espace boisé classé (se reporter à la fiche N°20-ORG), identifie un EPUR rue de la chapelle (se reporter à la fiche N°4-ORG) et modifie la servitude de localisation « ORGD » (se reporter à la fiche N°17-ORG).

Synthèse des incidences sur l'environnement

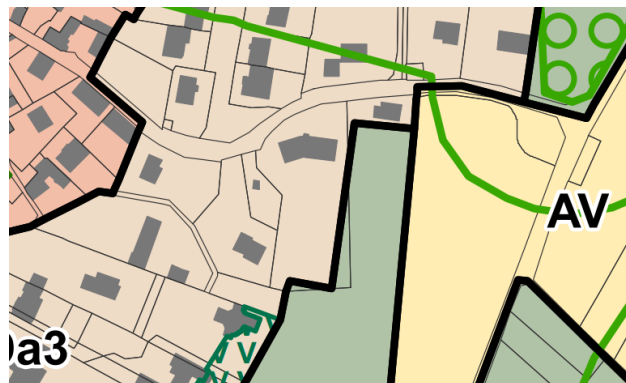
L'ajout de plusieurs continuités paysagères porte des incidences positives. Outre le rôle paysager indéniable de ces alignements d'éléments végétalisés, ces protections contribuent aussi à maintenir des éléments constitutifs de la trame verte urbaine.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Plan de zonage de la commune

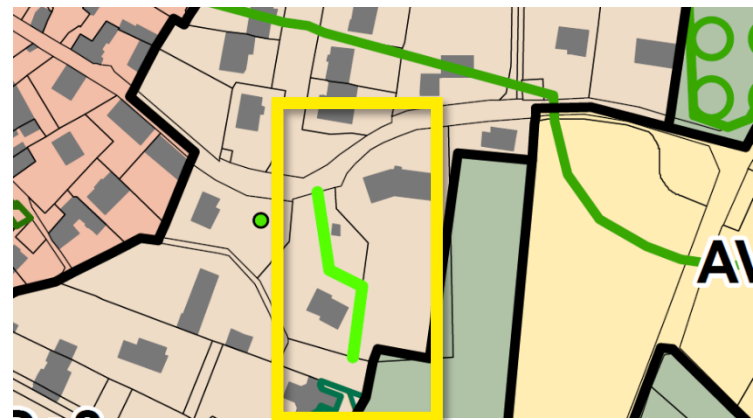
Continuité paysagère au 240 rue de la Vernade



APRÈS

Plan de zonage de la commune

Continuité paysagère au 240 rue de la Vernade



Continuité paysagère rue de la verte salle



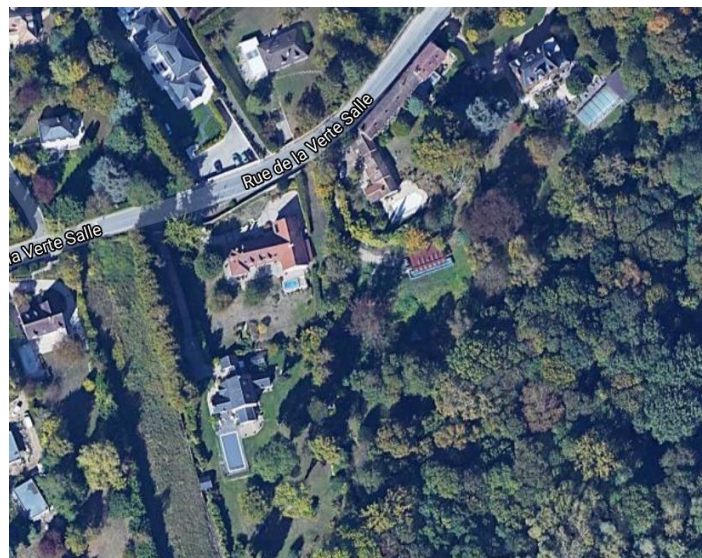
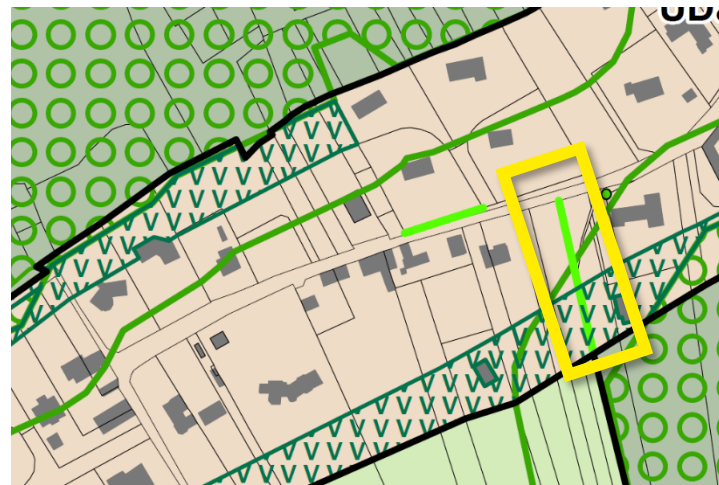
Continuité paysagère rue de la verte salle



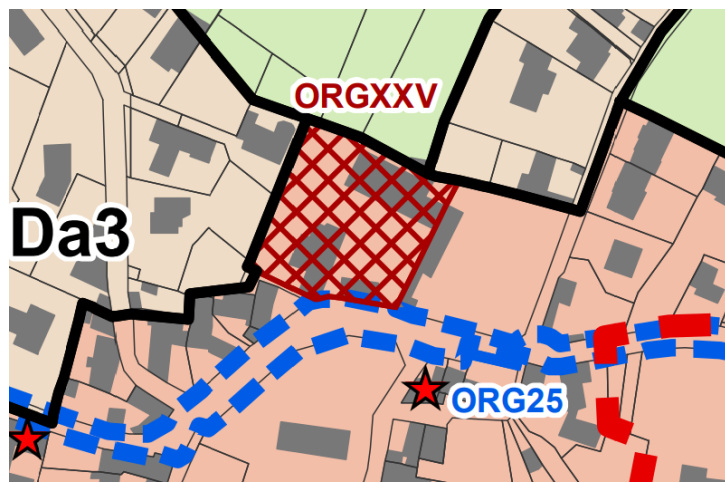
Continuité paysagère rue de la verte salle



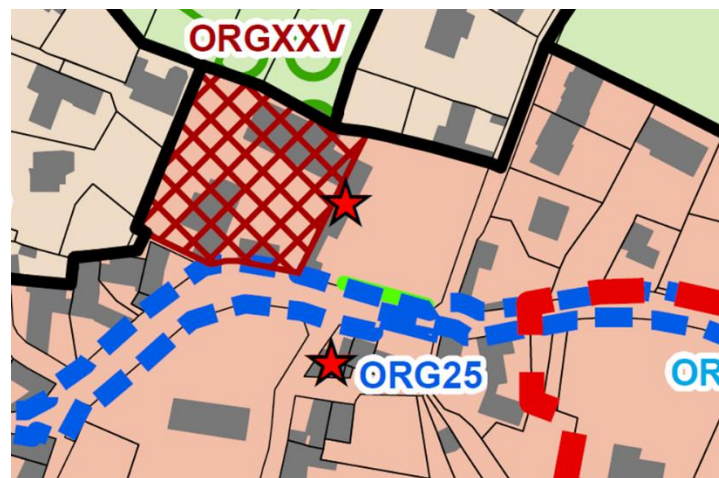
Continuité paysagère rue de la verte salle



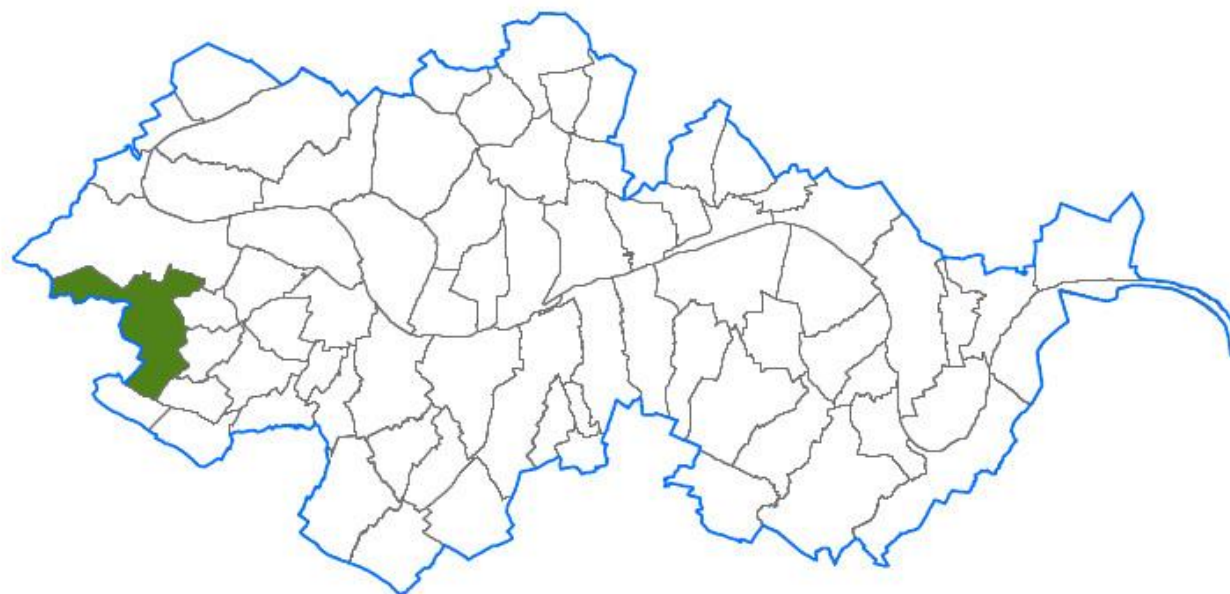
Continuité paysagère au 760 rue de la chapelle



Continuité paysagère au 760 rue de la chapelle



Perdreauville



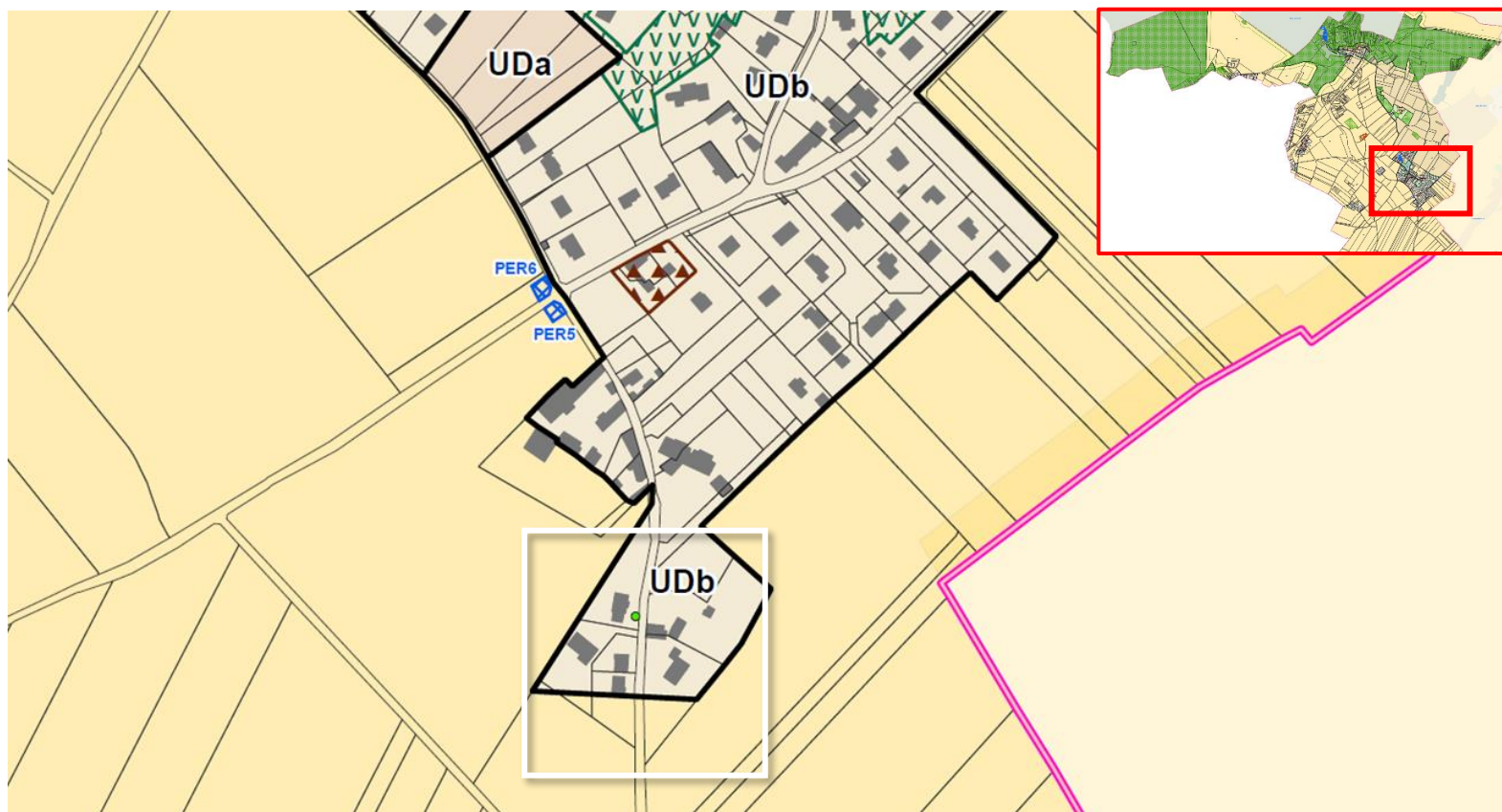
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-PER – IDENTIFICATION D'UN ARBRE REMARQUABLE AU 16 RUE DES GAUDIMONTS



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

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Perdreauville

Contenu de la modification

Dans un **objectif de préservation de la biodiversité urbaine et de maintien de la qualité du cadre de vie**, il est apparu nécessaire de compléter la liste des arbres remarquables de la commune de Perdreauville. Au regard de son essence, son âge et sa qualité paysagère, l'arbre sis au niveau du 16 rue des gaudimonts est identifié en tant qu'arbre remarquable au plan de zonage de la commune.

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

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

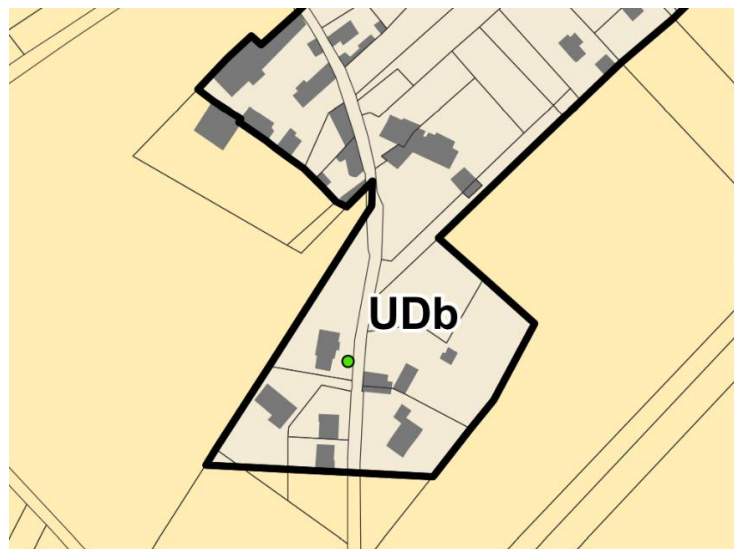
Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'un arbre remarquable porte des incidences positives, d'un point de vue écologique, mais aussi paysager.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

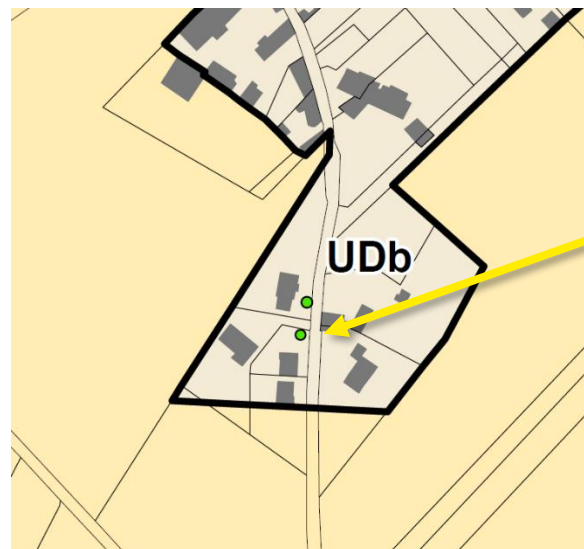
AVANT

Plan de zonage de la commune

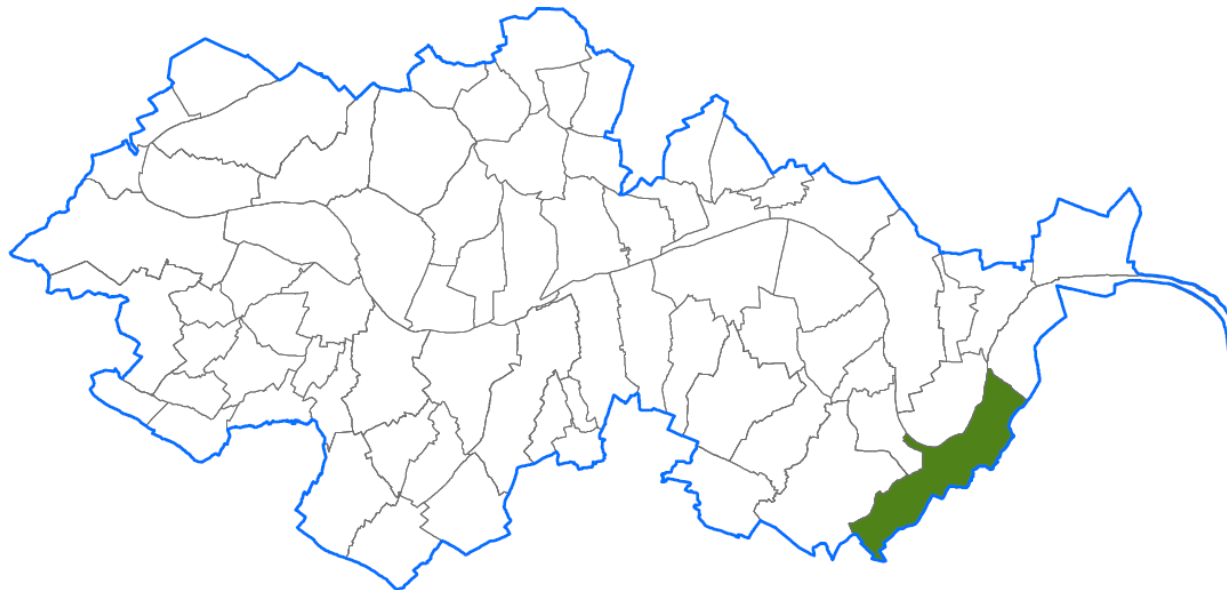


APRÈS

Plan de zonage de la commune



Poissy



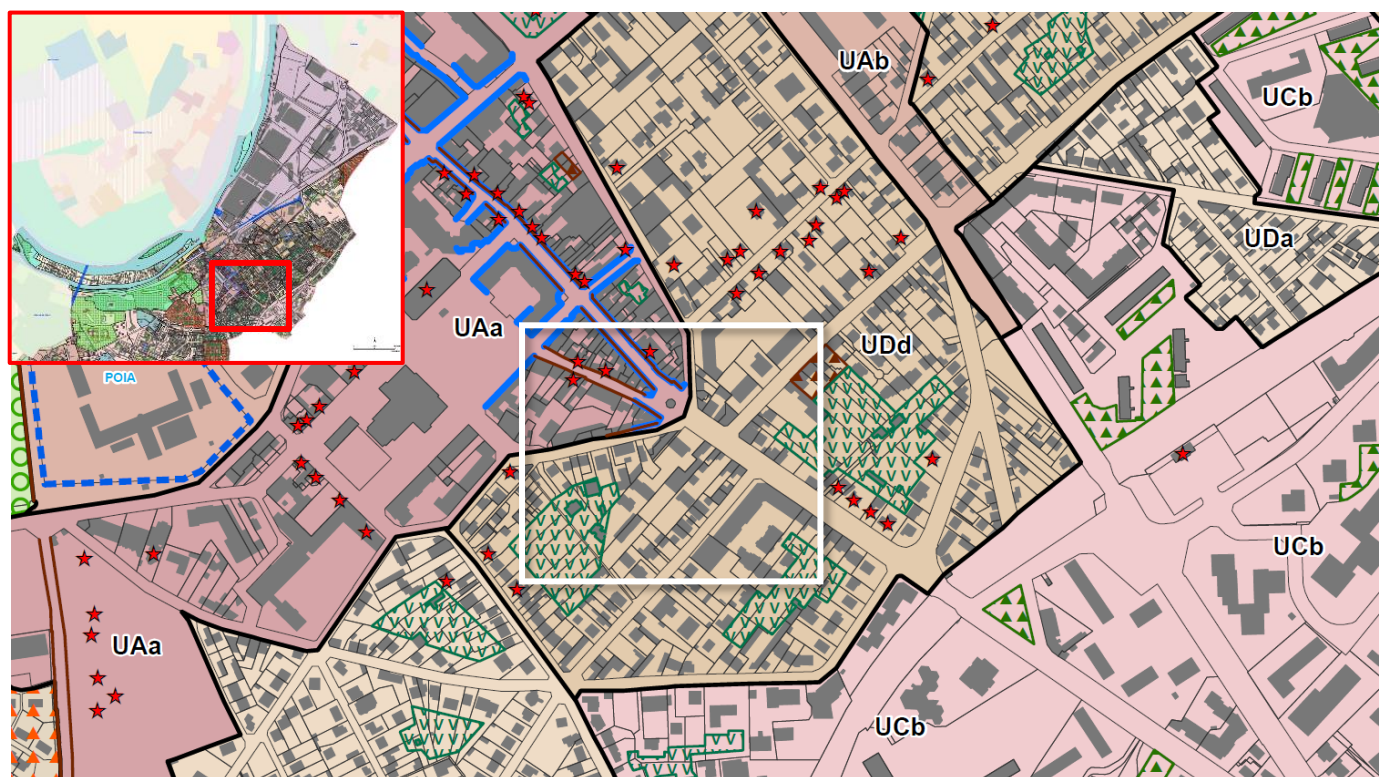
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-POI – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 6 AVENUE FERNAND LEFEBVRE



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Poissy
- ▶ **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 n°1 de la commune de Poissy

Contenu de la modification

La construction sise 6 avenue Fernand Lefebvre, sur le terrain référencé au cadastre BE 16, est située en UDd. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, historique et paysager, cette construction de type « villa » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

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

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

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

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 78498 PAT 261

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78498 PAT 261



Poissy

Edifice patrimoine urbain et rural
78498_PAT_261

Nom : Villa

Typologie : Villa
6 AVENUE FERNAND LEFEBVRE

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

Genèse Ce bâtiment a été occupé par les Allemands durant la guerre.
Une inscription sur une pierre du bâtiment atteste de son année de construction.

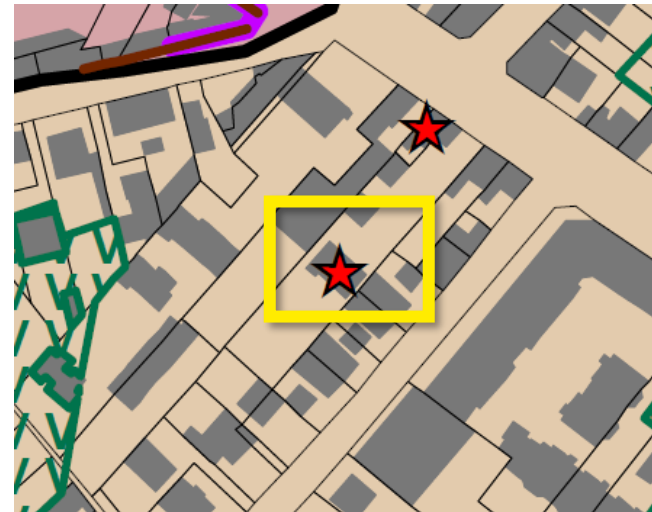
Période de construction	1881	Intérêt	Historique : Oui Architectural : Oui Paysager : Oui
--------------------------------	------	----------------	---

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : Mansard
		Matériaux : Ardoise
	Dispositions particulières	Lucarne, chaînage d'angle en pierre, comiche, volet bois, encadrement fenêtres
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Jardin intéressant	

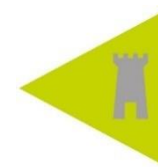
Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

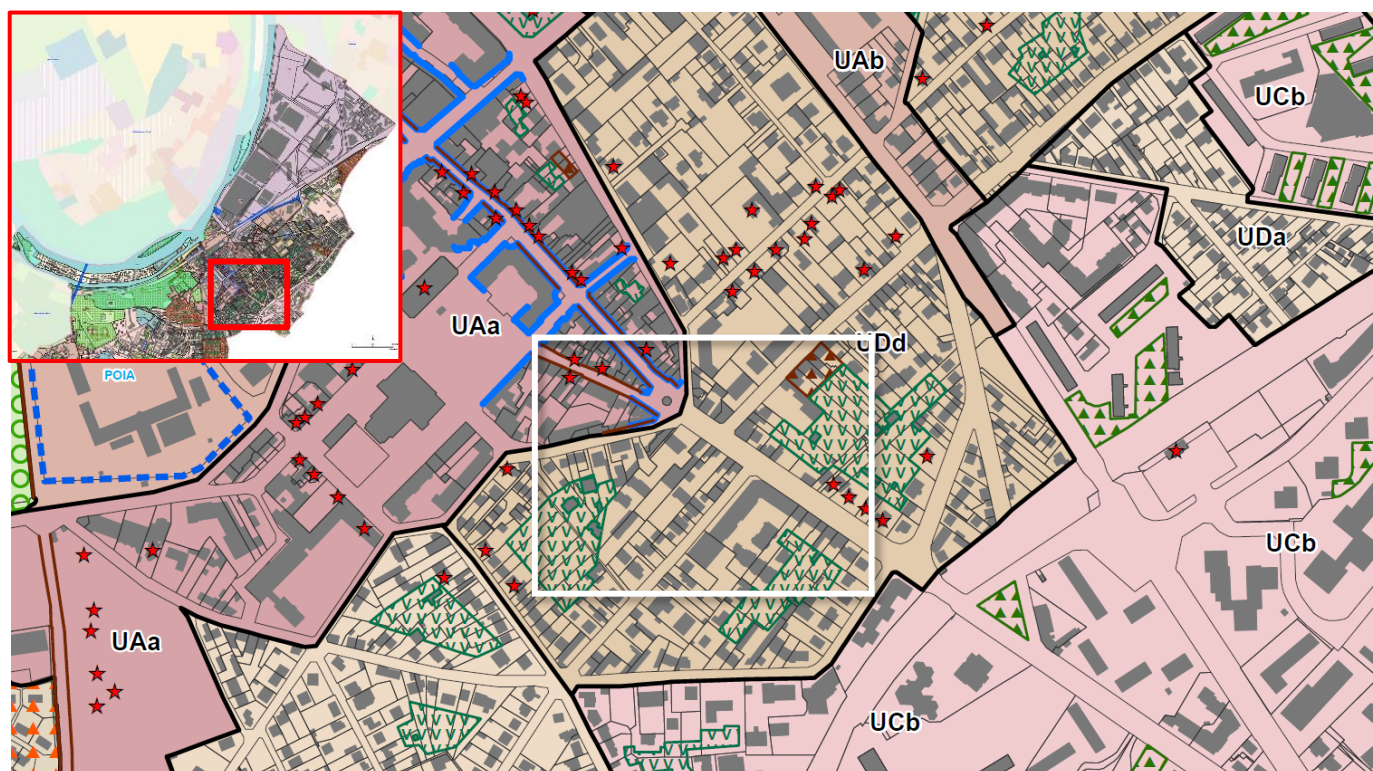


N°2-POI – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA MAISON DE BOURG SISE 4 AVENUE FERNAND LEFEBVRE



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Poissy
- ▶ **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 n°1 de la commune de Poissy

Contenu de la modification

La construction sise au 4 avenue Fernand Lefebvre, référencée à ce jour au cadastre sur la parcelle BE 15, est située en UDD. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, cette construction de type « maison de bourg » 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 78498 PAT_260

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78498 PAT_260



Poissy

Edifice patrimoine urbain et rural
78498_PAT_260



Nom : Maison de bourg

Typologie : Maison de bourg
4 AVENUE FERNAND LEFEBVRE

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

Genèse Non renseigné

Période de construction 1900 **Intérêt** Historique :
Architectural : Oui
Paysager :

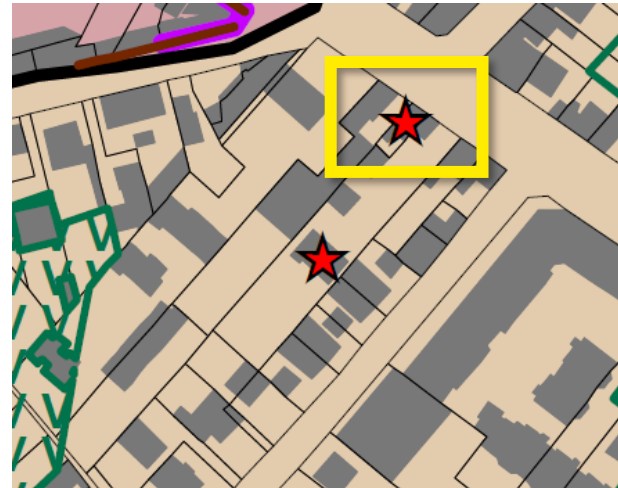


PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur 2 limites au moins (2 côtés ou plus)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans Matériaux : Tuiles mécaniques
	Dispositions particulières	Débord de toit, décors bois sous-pente, lucarne., décors encadrement fenêtres à l'étage, garde-corps
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

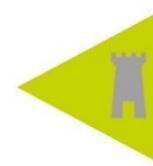
Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

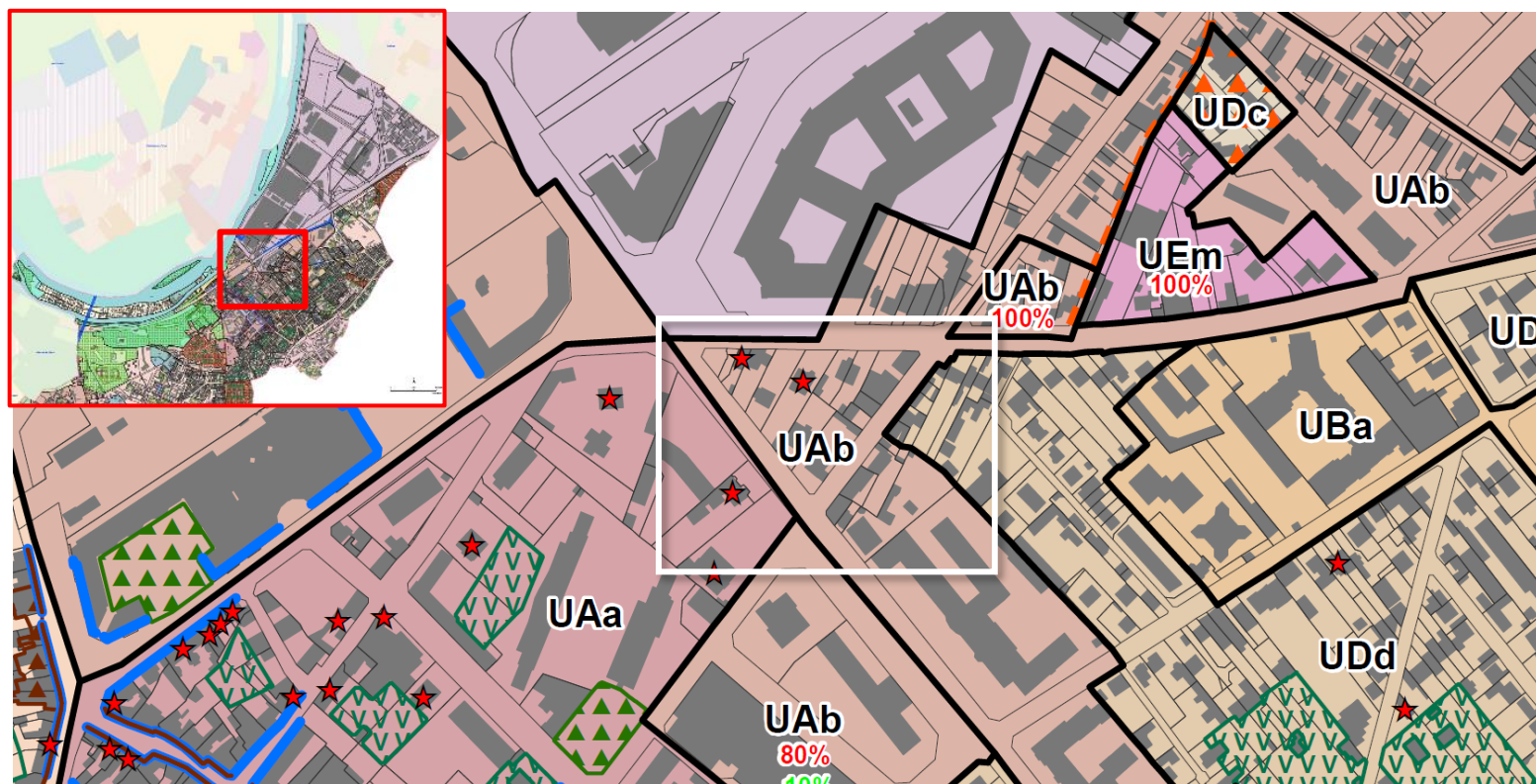


N°3-POI – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 25 BOULEVARD GAMBETTA



- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Poissy
- **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 n°1 de la commune de Poissy

Contenu de la modification

La construction sise au 25 boulevard Gambetta, sur le terrain référencé à ce jour au cadastre sur la parcelle AW 55, est située en UAb. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural et paysager, cette construction de type « villa » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

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

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

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

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 78498 PAT 262

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78498 PAT 262



Poissy

Patrimoine urbain et rural
78498_PAT_262

Nom : Villa

Typologie : Villa
25 BOULEVARD GAMBETTA

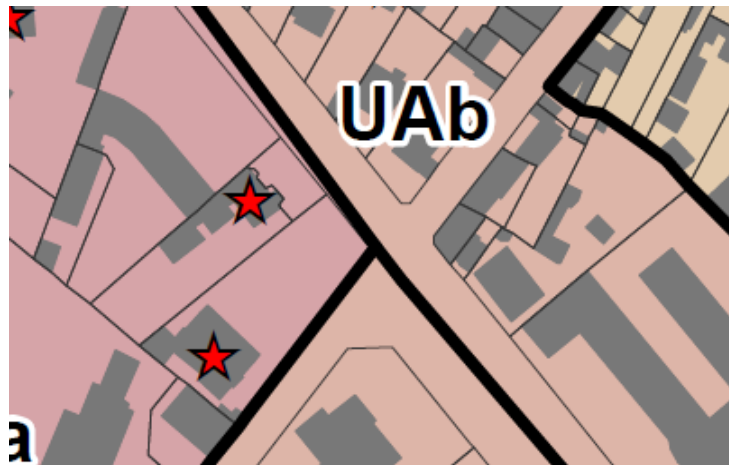
Etat : Bon et transformé PROTECTION : Remarquable

Genèse : Non renseigné

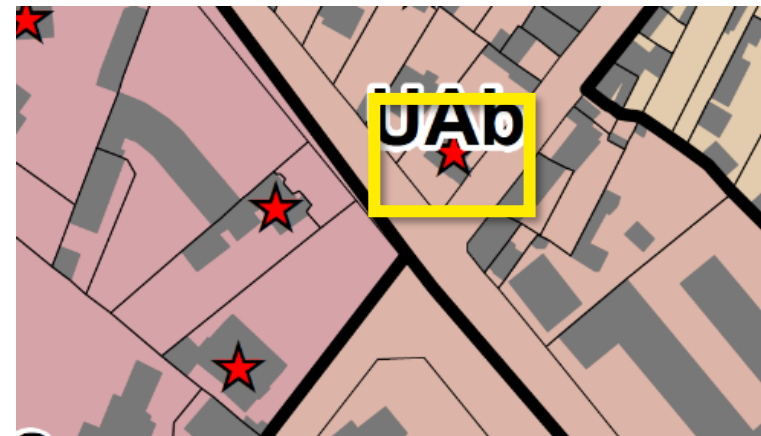
Période de construction	1870	Intérêt	Historique :
			Architectural : OUI Paysager : OUI

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur une limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+2+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Brique
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Bandeau, débord toit, chaînage d'angle en pierre, décors sur façade, marquise, volet bois
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Jardin intéressant	

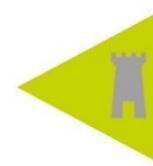
Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

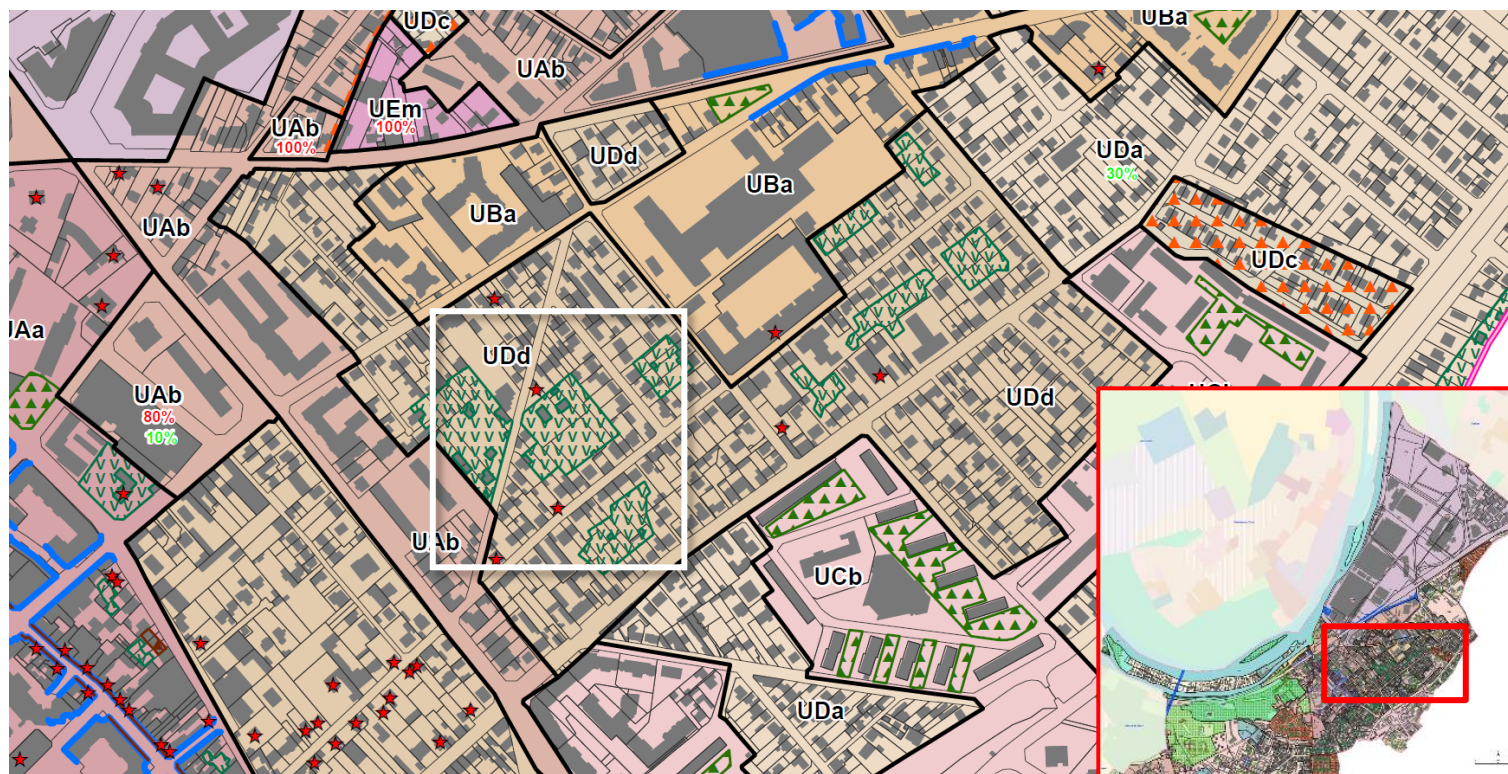


N°4-POI – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA CONSTRUCTION SISE 14 RUE PASTEUR



- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Poissy
- **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 n°1 de la commune de Poissy

Contenu de la modification

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

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

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

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

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 78498 PAT_264

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78498 PAT_264

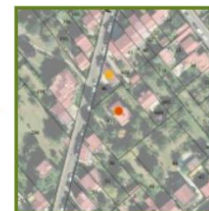


Poissy

Edifice patrimoine urbain et rural
78498_PAT_264

Nom : Villa

Typologie : Villa
14 RUE PASTEUR

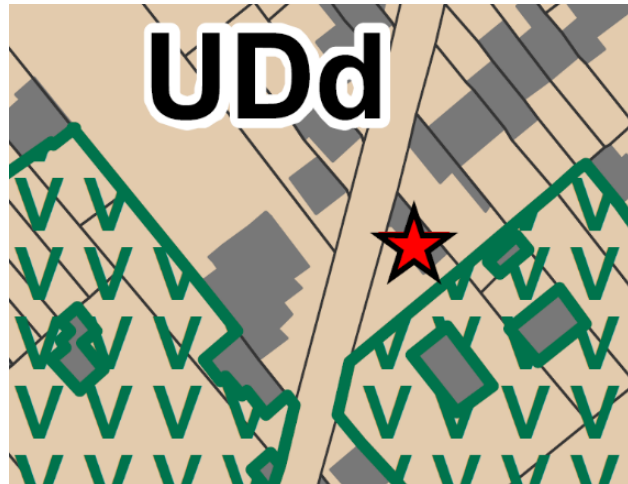


Etat : Bon et transformé PROTECTION :
Remarquable

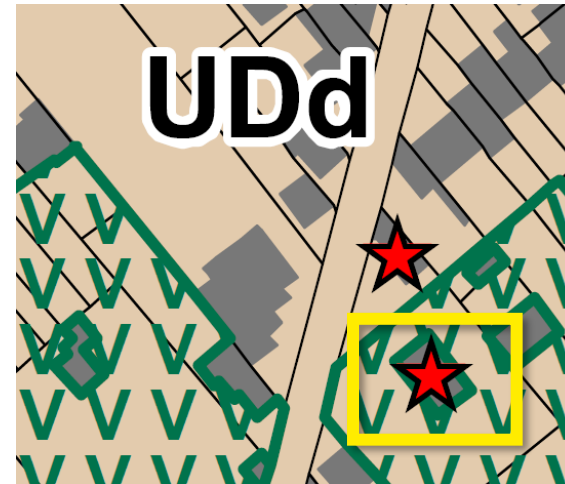
Genèse	L'édifice représente l'œuvre de l'architecte Théophile Bourgeois connu par la construction de l'hôtel de monsieur Bourgeois, à Poissy en 1893.		
Période de construction	XIX ^{ème} siècle	Intérêt	Historique : OUI Architectural : OUI Paysager : OUI

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Pierre meulière
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuiles mécaniques
	Dispositions particulières	Volumétrie, matériaux, régularité des ouvertures
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Jardin intéressant	

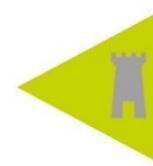
Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

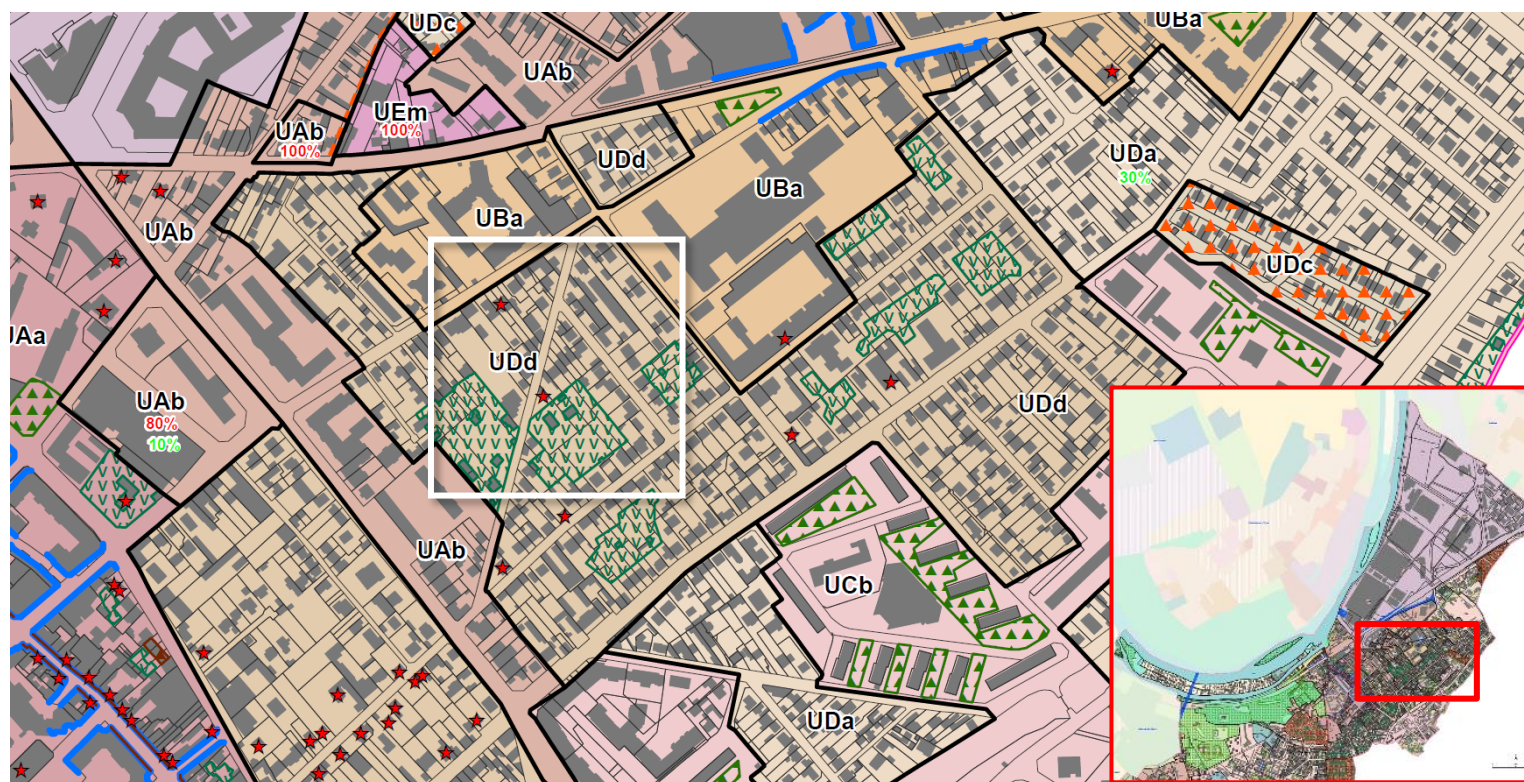


N°5-POI – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA CONSTRUCTION SISE 27 RUE PASTEUR



- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Poissy
- **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 n°1 de la commune de Poissy

Contenu de la modification

La construction sise au 27 rue Pasteur est située en UDD. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, historique et paysager, cette construction de type « villa » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

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

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

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

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 78498 PAT_263

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78498 PAT_263

PLUi PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Poissy

Edifice patrimoine urbain et rural
78498_PAT_263


Nom : Villa

Typologie : Villa
27 RUE PASTEUR

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

Genèse L'édifice représente l'œuvre de l'architecte Théophile Bourgeois connu par la construction de l'hôtel de monsieur Bourgeois, à Poissy en 1893. La façade principale de l'édifice qui donne sur la rue Pasteur est ornée d'une plaque signée.

Période de construction	XIXème siècle	Intérêt	Historique : OUI Architectural : OUI Paysager : OUI
--------------------------------	---------------	----------------	---

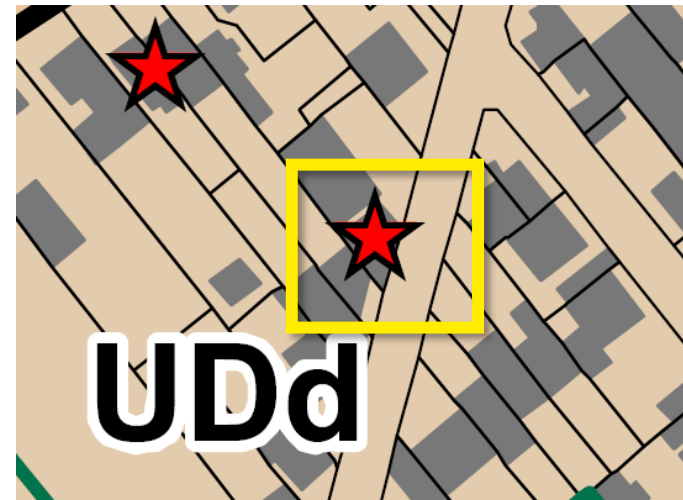



PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur une limite (1 côté)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières
		Matériaux : Pierre meulière
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuiles mécaniques
	Dispositions particulières	Volumétrie, matériaux, plaque signée en façade
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Présence	

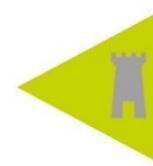
Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

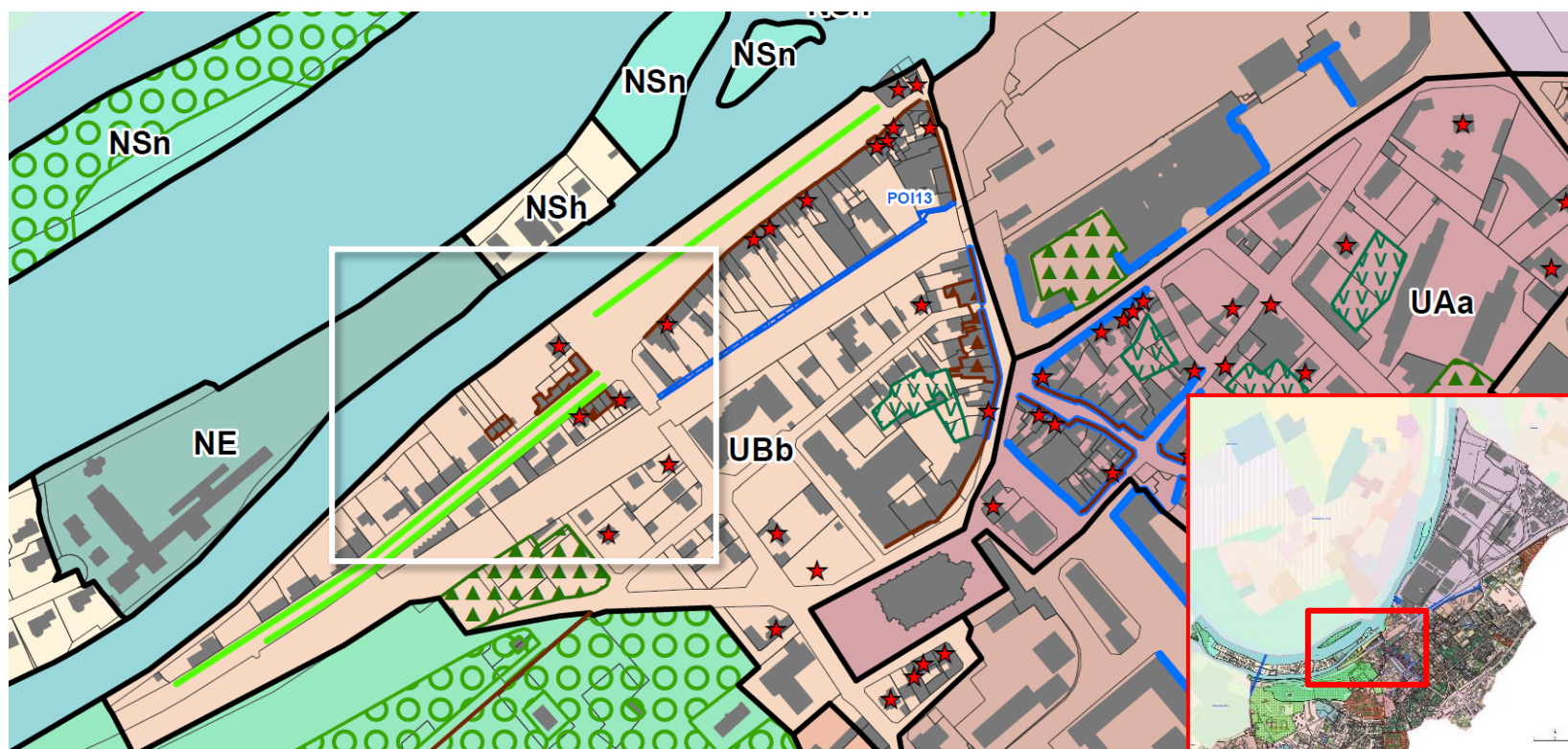


N°6-POI – CORRECTIONS MATÉRIELLES ET COMPLÉTUDES SUR LES FICHES PATRIMONIALES AVENUE EMILE ZOLA



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

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Poissy

Contenu de la modification

Il existe une inversion dans le nom et la genèse des fiches 78498_PAT_054 et 78498_PAT_159. **La modification corrige ces erreurs matérielles dans les fiches patrimoniales 78498_PAT_054 et 78498_PAT_159.** De même, la modification générale en profite pour compléter ces fiches et ainsi permettre une meilleure protection de ces constructions.

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

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 78498 PAT_054



PLUi PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Poissy

Ensemble bâti
78498_PAT_054
Nom : Petits Hôtels

Typologie : Ensemble bâti
6 AVENUE EMILE ZOLA

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

Genèse Ensemble de maisons contiguës construit en 1891 et publié au début du XXème siècle par l'architecte dans son ouvrage sur "La villa moderne", sous le nom de "Petits hôtels à Poissy". Construction de 2 petites habitations entre courrette et jardin, implantation qui lui vaut sans doute l'appellation d "hôtel". Le plan de chacune des habitations est identique. Les façades sont particulièrement soignées.

Période de construction	1891 4e quart XIXème siècle	Intérêt	Historique : OUI Architectural : OUI Paysager : OUI
--------------------------------	--------------------------------	----------------	---

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78498 PAT_054

PLUi PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Poissy

Ensemble bâti
78498_PAT_054
Nom : Ensemble bâti

Typologie : Ensemble bâti
6 AVENUE EMILE ZOLA

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




Genèse Non renseigné

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

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné	
	Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : SS+R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : Mansardée
		Matériaux : Ardoise
Dispositions particulières	<i>soubassement meulières enduit de sable coloré, enduit tyrolien, frise de brique, fronton, motifs sculptés, garde-corps en fonte (cercles fleuronnés), métopes sur le mur d'assise de baie, plaque métal signature.</i>	
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	
	Arbre remarquable	

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 : SS+R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : Mansardée
		Matériaux : Ardoise
Dispositions particulières	<i>soubassement meulières enduit de sable coloré, enduit tyrolien, frise de brique, fronton, motifs sculptés, garde-corps en fonte (cercles fleuronnés), métopes sur le mur d'assise de baie, plaque métal signature.</i>	
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	
	Arbre remarquable	

Fiche de protection patrimoniale 78498 PAT 159



PLU*i* Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Poissy

Ensemble bâti
78498_PAT_159
Nom : Ensemble bâti

Typologie : Ensemble bâti
8_8BIS_10 AVENUE EMILE ZOLA

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

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

Fiche de protection patrimoniale 78498 PAT 159

PLU*i* Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Poissy

Ensemble bâti
78498_PAT_159
Nom : Petits Hôtels

Typologie : Ensemble bâti
8_8BIS_10 AVENUE EMILE ZOLA

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




Genèse
Ensemble de maisons contiguës construit en 1891 et publié au début du XXème siècle par l'architecte Théophile Bourgeois dans son ouvrage sur "La villa moderne", sous le nom de "Petits hôtels à Poissy". Construction de 3 petites habitations entre courrette et jardin, implantation qui lui vaut sans doute l'appellation "d'hôtel". Le plan de chacune des habitations est identique. Les façades sont particulièrement soignées.

Période de construction	1891 4ème quart XIXème siècle	Intérêt	Historique : OUI Architectural : OUI Paysager :
-------------------------	----------------------------------	---------	---

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné	
	Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : Mansardée Matériaux : Ardoise
	Dispositions particulières	<i>lucarne, linteau acier, décors brique, garde-corps ferronnerie, bandeau</i>
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

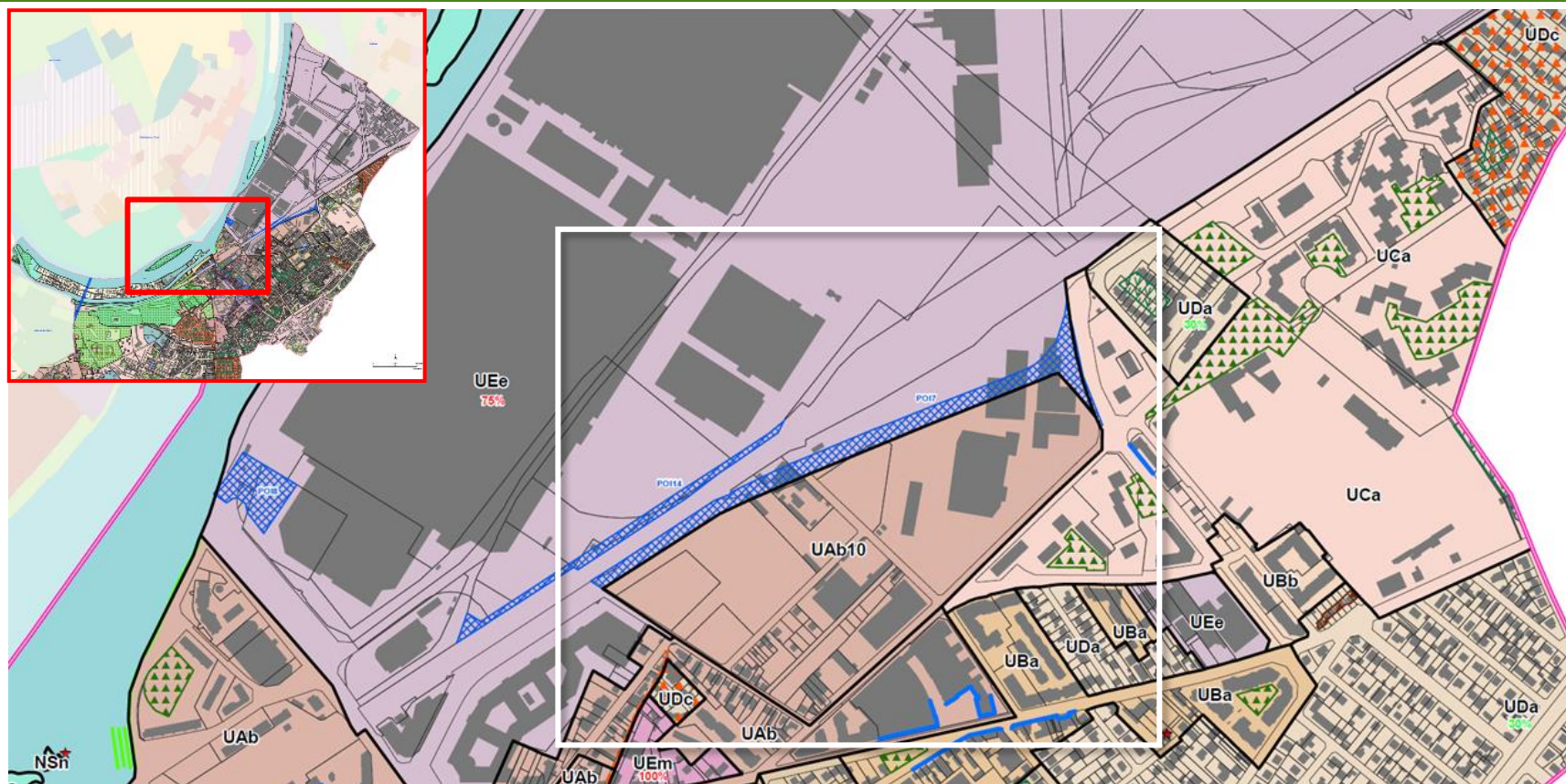
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur les deux limites au moins (2 côtés ou plus)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : Mansardée Matériaux : Ardoise
	Dispositions particulières	<i>lucarne, linteau acier, décors brique, garde-corps ferronnerie, bandeau</i>
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

N°7-POI – EVOLUTIONS SUR LE « SECTEUR ROUGET DE LISLE »



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

Pour tenir compte de l'évolution des études urbaines liées à l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Rouget de Lisle, en accord avec le Conseil départemental, des ajustements sont effectués portant sur les orientations de l'OAP de secteur concerné ainsi que sur le plan de zonage communal.

Les orientations écrites et graphiques de l'**OAP de secteur à enjeux métropolitains n°13 relative au « secteur Rouget de Lisle »** sont **modifiées ponctuellement en lien avec quelques ajustements programmatiques**.

Les orientations graphiques du plan de zonage actent également les évolutions concernant la **réduction de l'emplacement réservé « POI7 »**, la **création d'une servitude de localisation « POIB »** identifiée pour la création d'un collège (5001 m²) et une **évolution mineure du zonage**. Les listes des emplacements réservés et des servitudes de localisation évoluent en conséquence.

L'**emplacement réservé « POI7 »** est prévu pour la création d'un boulevard urbain de contournement au sud de la voie ferrée, entre la place de l'Europe et l'avenue de Pontoise. **L'emprise de l'emplacement réservé doit être revue pour tenir compte de l'évolution du projet**. La modification **réduit l'emprise** de l'emplacement réservé « POI7 » au bénéfice du Conseil départemental.

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 commune de Poissy a pour projet de réaliser un collège sur une emprise délimitée graphiquement au plan de zonage n°1 de la commune. Afin d'assurer la réalisation du futur collège, la modification ajoute une servitude de localisation au bénéfice du Conseil départemental. **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.

Afin que le zonage au niveau de la servitude de localisation soit uniforme et cohérent, pour permettre la réalisation du projet, le zonage est également ajusté. **La zone UEe, zone urbaine réservée spécifiquement aux activités économiques**, est réduite au profit de la zone urbaine mixte UAb10 couvrant la ZAC, permettant l'accueil d'équipement.

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.

La superficie de la servitude de localisation « POIB » est précisée dans le « contenu de la modification ». De plus, la légende et le texte de l'OAP sont modifiés pour faire apparaître « projet d'envergure » en remplacement de « programme emblématique ». Enfin, une erreur matérielle dans les zooms des plans de zonage « avant/après » est corrigée afin de garantir une bonne information.

L'évolution de ce sujet procède des avis émis par la commune de Poissy, le Conseil départemental des Yvelines et l'État. Ces ajustements ne sont pas considérés comme susceptibles de remettre en cause le dossier soumis en 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 sur l'OAP porte des incidences positives d'un point de vue paysager et urbain par des adaptations à la marge. Les ajustements sur les plans de zonage liés à l'évolution des ER et le zonage sont sans effet sur l'environnement. L'ajout de la servitude permet de renouveler un foncier existant et limite ainsi la consommation d'espaces pour la réalisation d'un équipement structurant.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP « Poissy Gare – Centre-ville - Beauregard » n°13 - « Le secteur Rouget de Lisle »

Destination générale

- Développer un quartier d'environ 2 000 logements principalement collectifs ;
- Créer au moins 25% de logements en locatifs sociaux (au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation) répartis sur l'ensemble de la ZAC de manière homogène et cohérente ;
- Créer au moins 11% de logements en accession sociale et/ou maîtrisée répartis sur l'ensemble de la ZAC de manière homogène et cohérente ;
- Constituer sur le boulevard de l'Europe et le faisceau ferré une façade métropolitaine à la programmation diversifiée reflétant le dynamisme de la ville de Poissy ;

APRES

OAP « Poissy Gare – Centre-ville - Beauregard » n°13 - « Le secteur Rouget de Lisle »

Destination générale

- Développer un quartier d'environ 2 000 logements principalement collectifs ;
- Créer au moins 25% de logements **en locatifs** sociaux (au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation) répartis sur l'ensemble de la ZAC de manière homogène et cohérente ;
- Créer au moins 11% de logements en accession sociale et/ou maîtrisée répartis sur l'ensemble de la ZAC de manière homogène et cohérente ;
- Constituer sur le boulevard de l'Europe et le faisceau ferré une façade métropolitaine à la programmation diversifiée reflétant le dynamisme de la ville de Poissy ;

- Développer une programmation de commerces de proximité/activités/services en rez-de chaussée des constructions situés principalement autour des placettes sur la rue Saint-Sébastien et au carrefour Saint-Sébastien/Pontoise ainsi que le long du boulevard de l'Europe ;
- Permettre l'accueil de constructions à destination de bureaux et/ou d'hébergement hôtelier au sein de la ZAC ;
- Permettre l'implantation de parking silo pour limiter l'excavation des terres polluées
- Développer une programmation mixte sur l'îlot signal d'entrée de ville (non déterminée à ce jour) ;
- Un équipement public sera réalisé pour le compte de la ZAC, toutefois sa localisation précise reste à définir sachant qu'il est possible que sa réalisation s'effectue en dehors du périmètre de la ZAC.

- Développer une programmation de commerces de proximité/activités/services en rez-de chaussée des constructions situés principalement autour des placettes sur la rue Saint-
- Sébastien et au carrefour Saint-Sébastien/Pontoise ainsi que le long du boulevard de l'Europe ;
- Permettre l'accueil de constructions à destination de bureaux et/ou d'hébergement hôtelier au sein de la ZAC ;
- ~~Permettre l'implantation de parking silo pour limiter l'excavation des terres polluées~~
- Développer ~~une programmation mixte~~ **un projet d'envergure** sur l'îlot signal d'entrée de ville ~~(non déterminée à ce jour)~~ ;
- Un équipement public sera réalisé pour le compte de la ZAC, toutefois sa localisation précise reste à définir sachant qu'il est possible que sa réalisation s'effectue en dehors du périmètre de la ZAC.

Schéma de l'OAP

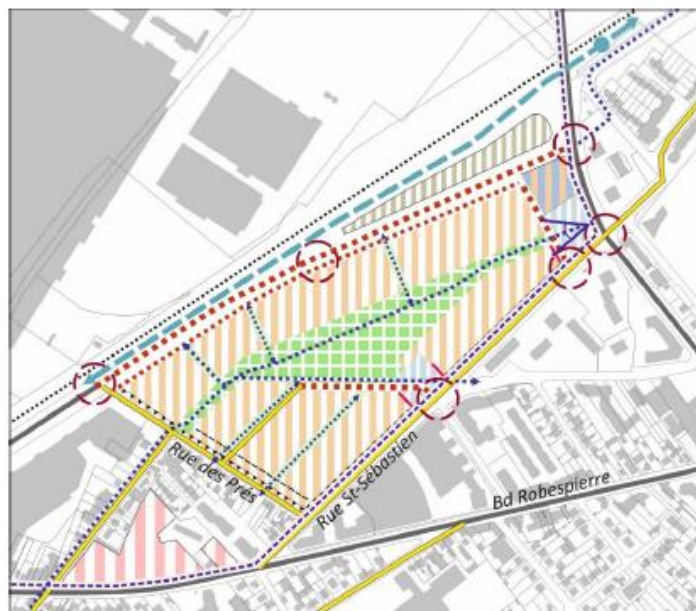
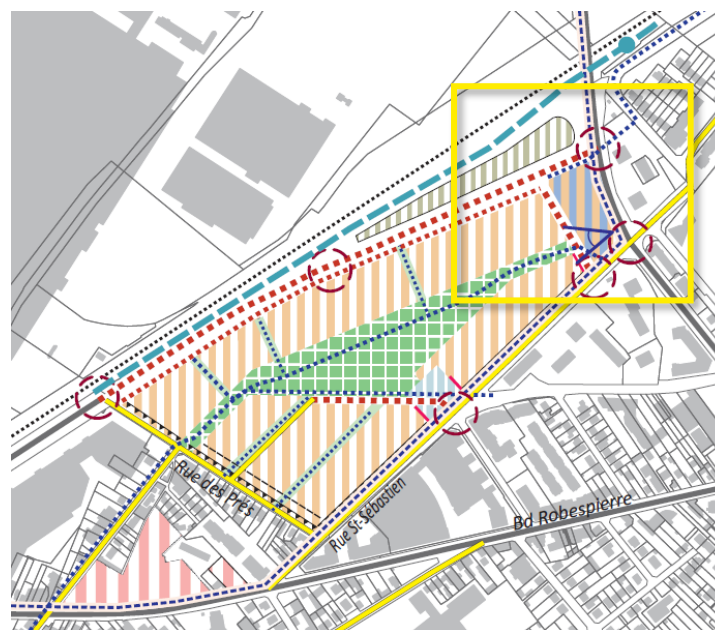


Schéma de l'OAP



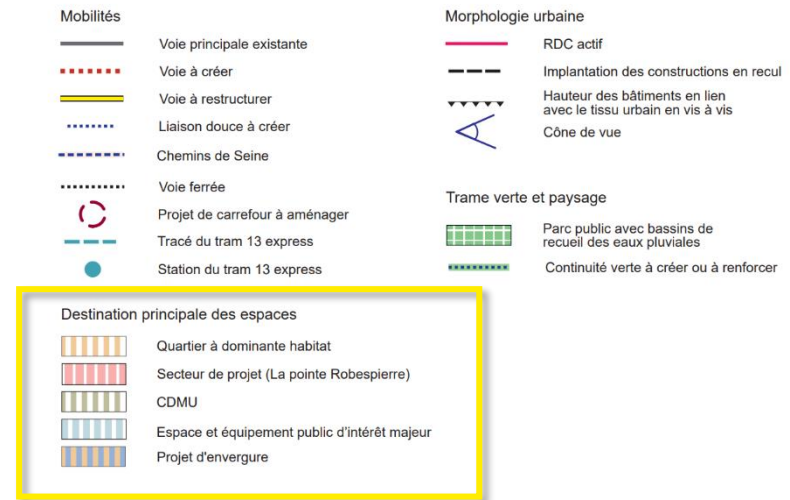
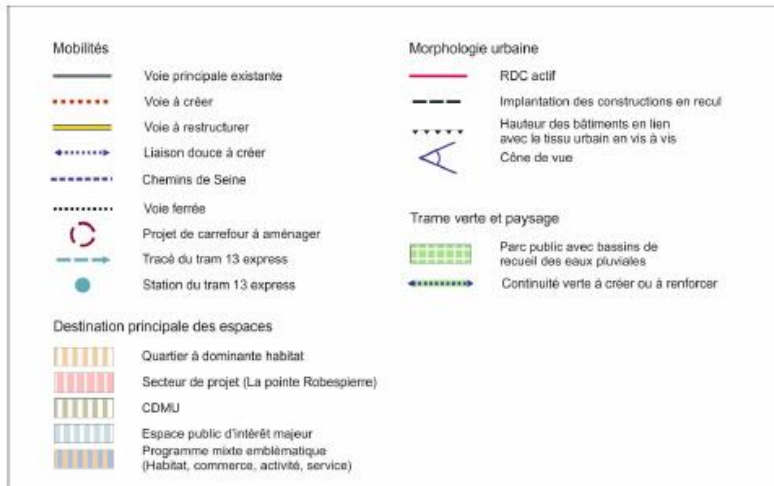


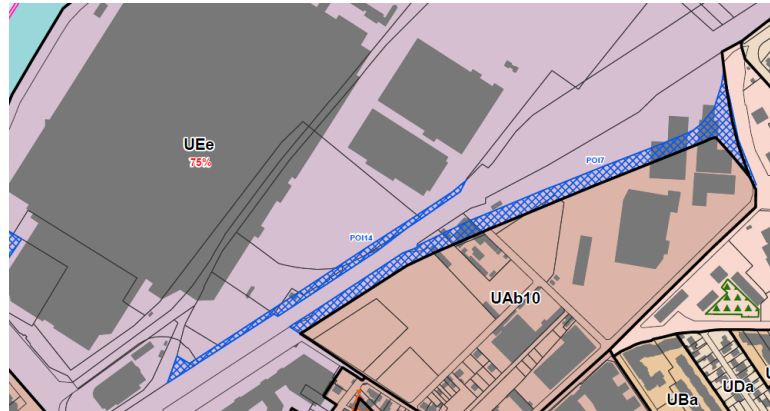
Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
POI5	POISSY	Voirie - Projet Transport	Élargissement de la RD 30 entre la RD113 et l'A14	9516 m ²	Département
POI6	POISSY	Voirie - Projet Transport	Élargissement du chemin des Fidanniers	1300 m ²	CU GPSEO
POI7	POISSY	Voirie - Projet Transport	Création d'un boulevard urbain, de contournement au sud de la voie ferrée entre la place de l'Europe et l'avenue de Pontoise	14246 m ²	Département
POI8	POISSY	Réseaux - Assainissement	Implantation bassin de stockage et restitution	4606 m ²	SIARH
POI11	POISSY	Équipement public	Emplacement pour la fourrière intercommunale	26065 m ²	Commune

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
POI5	POISSY	Voirie - Projet Transport	Élargissement de la RD 30 entre la RD113 et l'A14	9516 m ²	Département
POI6	POISSY	Voirie - Projet Transport	Élargissement du chemin des Fidanniers	1300 m ²	CU GPSEO
POI7	POISSY	Voirie - Projet Transport	Création d'un boulevard urbain, de contournement au sud de la voie ferrée entre la place de l'Europe et l'avenue de Pontoise	14100 m ²	Département
POI8	POISSY	Réseaux - Assainissement	Implantation bassin de stockage et restitution	4606 m ²	SIARH
POI11	POISSY	Équipement public	Emplacement pour la fourrière intercommunale	26065 m ²	Commune

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

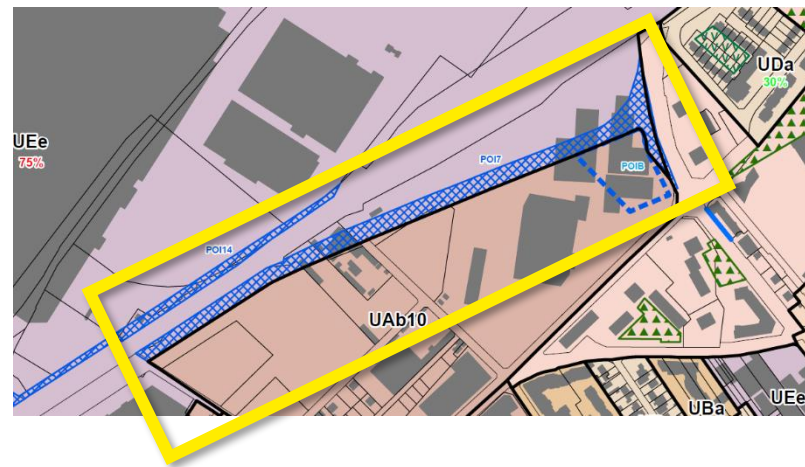


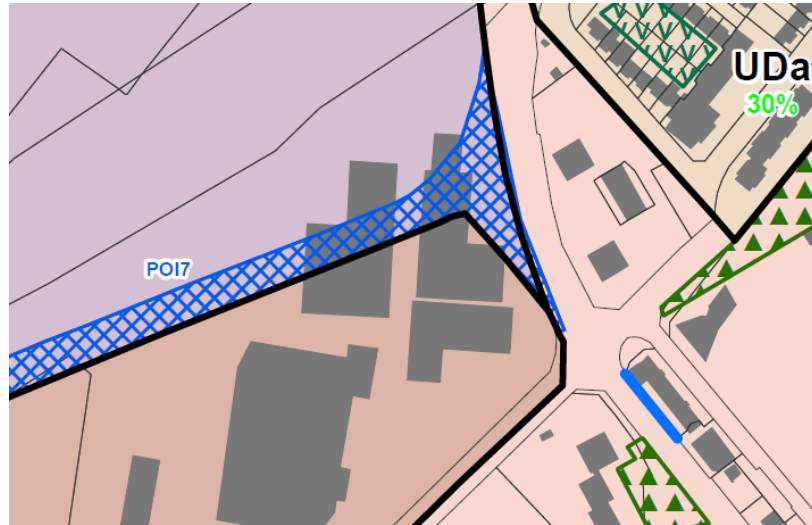
Tableau des servitudes de localisation

POIA	POISSY	Equipement public à vocation culturelle, patrimoniale et naturelle	AT 328	Commune
VESA	VERNEUIL SUR SEINE	Voie de desserte en lien avec le projet pole gare	B45	CU GPSEO

Tableau des servitudes de localisation

POIA	POISSY	Equipement public à vocation culturelle, patrimoniale et naturelle	AT 328	Commune
POIB	POISSY	Collège	AX 207, 208	Département
VESA	VERNEUIL SUR SEINE	Voie de desserte en lien avec le projet pole gare	B45	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.

L'emplacement réservé POI8 était prévu pour **la réalisation d'un bassin de stockage et de restitution au bénéfice du syndicat intercommunal d'assainissement de la région de l'Hautil (SIARH)**. En raison de l'abandon du projet en accord avec le SIARH, l'emplacement réservé doit être supprimé. La modification supprime donc **l'emplacement réservé « POI8 »** du plan de zonage n°1 de la commune de Poissy ainsi que du tableau des emplacements réservés annexé au règlement.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Cette modification concerne la suppression d'un emplacement réservé suite à l'abandon du projet de bassin de stockage ; ce dernier n'apparaît plus nécessaire pour le SIARH. Elle est donc sans effet sur l'environnement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
POI5	POISSY	Voirie - Projet Transport	Élargissement de la RD 30 entre la RD113 et l'A14	9516 m ²	Département
POI6	POISSY	Voirie - Projet Transport	Élargissement du chemin des Fidanniers	1300 m ²	CU GPSEO
POI7	POISSY	Voirie - Projet Transport	Création d'un boulevard urbain, de contournement au sud de la voie ferrée entre la place de l'Europe et l'avenue de Pontoise	14246 m ²	Département
POI8	POISSY	Réseaux - Assainissement	Implantation bassin de stockage et restitution	4606 m ²	SIARH
POI11	POISSY	Equipement public	Emplacement pour la fourrière intercommunale	26065 m ²	Commune

APRÈS

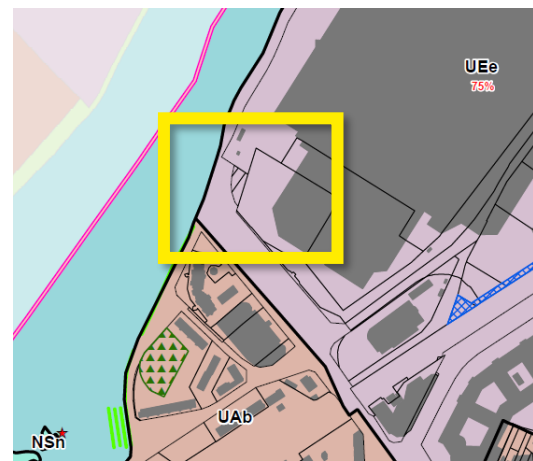
Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
POI5	POISSY	Voirie - Projet Transport	Élargissement de la RD 30 entre la RD113 et l'A14	9516 m ²	Département
POI6	POISSY	Voirie - Projet Transport	Élargissement du chemin des Fidanniers	1300 m ²	CU GPSEO
POI7	POISSY	Voirie - Projet Transport	Création d'un boulevard urbain, de contournement au sud de la voie ferrée entre la place de l'Europe et l'avenue de Pontoise	14100 m ²	Département
POI8	POISSY	Réseaux - Assainissement	Implantation bassin de stockage et restitution	4606 m ²	SIARH
POI11	POISSY	Equipement public	Emplacement pour la fourrière intercommunale	26065 m ²	Commune

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

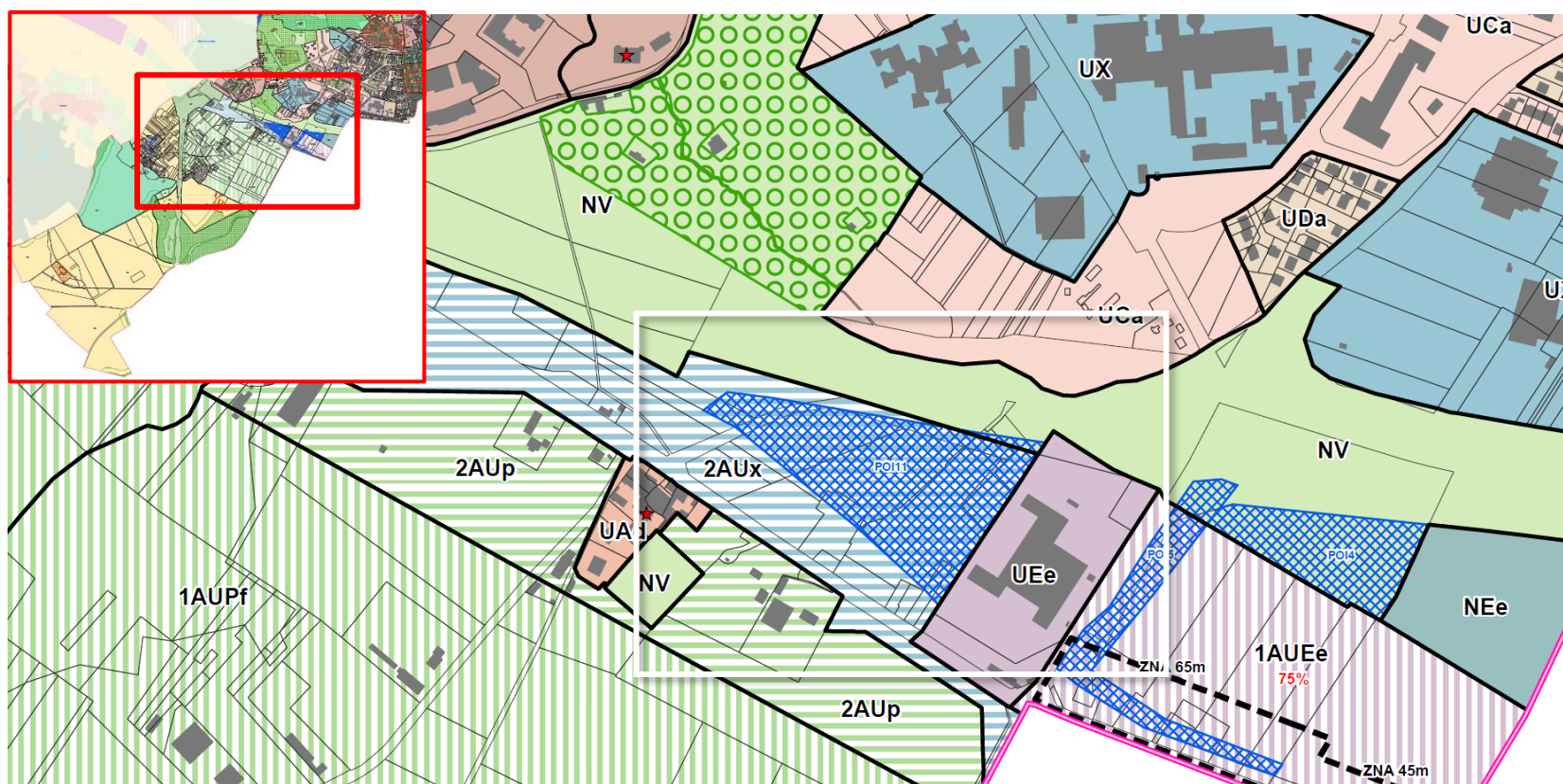




N°9-POI – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « POI11 »

- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Poissy
- ▶ **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 « **POI11** » était prévu pour la **réalisation d'une fourrière intercommunale**. Cependant, **pour tenir compte de l'évolution du projet**, la modification supprime l'emplacement réservé « POI11 » du règlement du PLUi (plan de zonage communal n°1 et liste des emplacements réservés).

Synthèse des incidences sur l'environnement

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

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

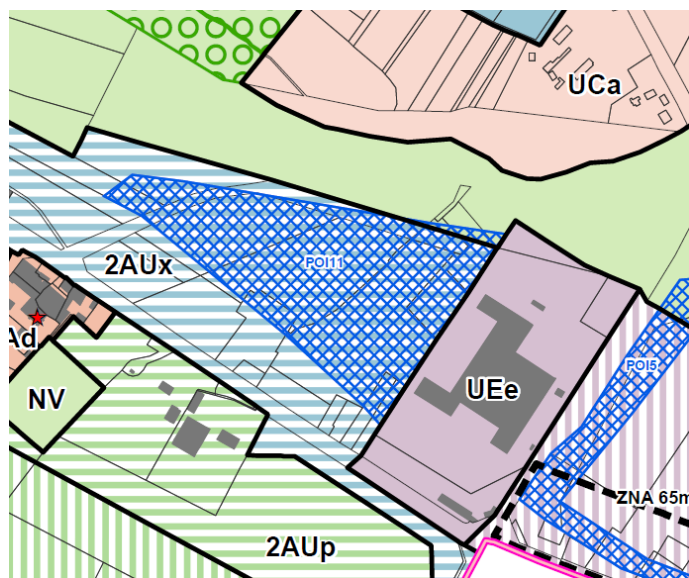
POI8	POISSY	Réseaux - Assainissement	Implantation bassin de stockage et restitution	4606 m ²	SIARH
POI11	POISSY	Equipement public	Emplacement pour la fourrière intercommunale	26065 m ²	Commune
POI13	POISSY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la voie ferrée pour le prolongement du RER E à l'Ouest	589 m ²	SNCF
POI14	POISSY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la voie ferrée pour le prolongement du RER E à l'Ouest Quartier Peugeot Citroën	4196 m ²	SNCF

APRÈS

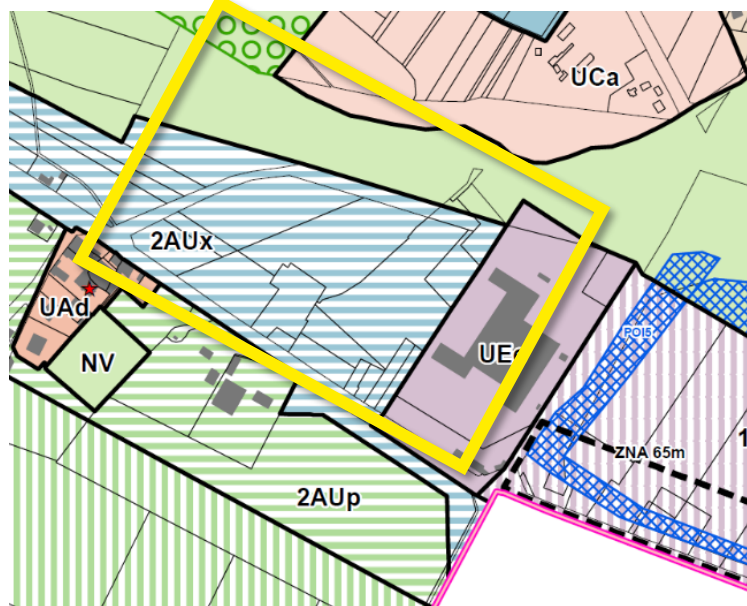
Tableau des emplacements réservés

POI8	POISSY	Réseaux - Assainissement	Implantation bassin de stockage et restitution	4606 m ²	SIARH
POI11	POISSY	Equipement public	Emplacement pour la fourrière intercommunale	26065 m ²	Commune
POI13	POISSY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la voie ferrée pour le prolongement du RER E à l'Ouest	589 m ²	SNCF
POI14	POISSY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la voie ferrée pour le prolongement du RER E à l'Ouest Quartier Peugeot Citroën	4196 m ²	SNCF

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

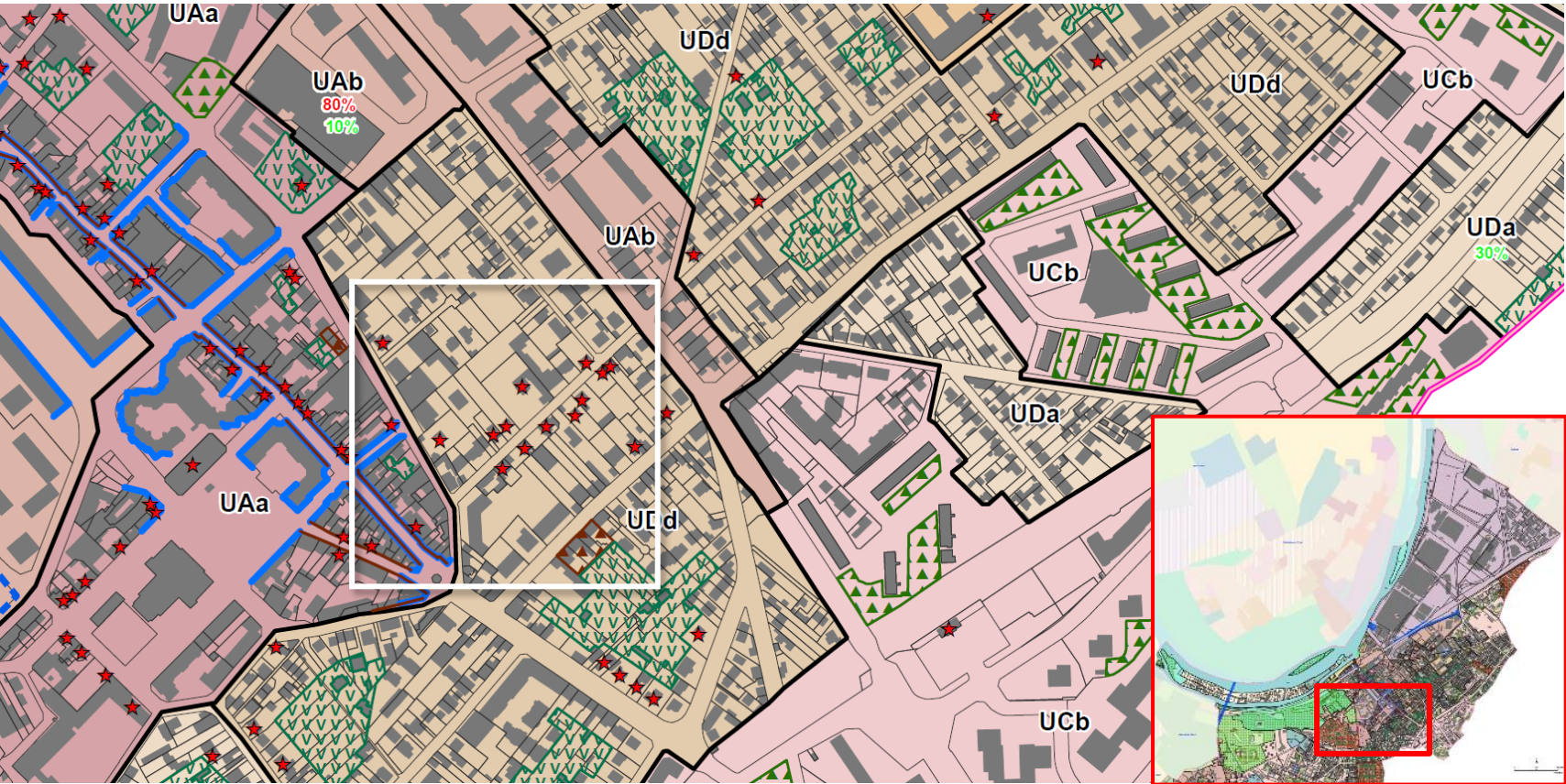




N°10-POI – AJOUT DE QUATRE ARBRES REMARQUABLES RUE CHARLES MARECHAL

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

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Poissy

Contenu de la modification

Un secteur situé au 11 rue Charles Maréchal à Poissy est **classé en zone UDD**. Cette zone se caractérise par des espaces à dominante résidentielle de morphologie mixte dans lesquels les constructions individuelles de type « pavillonnaire » jouxtent des petits collectifs. Ce tissu est également marqué par des discontinuités qui ouvrent des vues vers les cœurs d'îlots. La zone présente également de nombreux espaces végétalisés et patrimoniaux dont certains font l'objet de protections particulières (cœurs d'îlots, ensembles bâtis, édifice patrimoine urbain et rural...).

Dans un **objectif de préservation de la biodiversité urbaine et de maintien de la qualité du cadre de vie**, il est apparu nécessaire de compléter la liste des arbres remarquables de la commune de Poissy. Au regard de leur essence, leur âge et leur qualité paysagère, **quatre arbres situés au 11 rue Charles Maréchal sont identifiés en tant qu'arbres remarquables au plan de zonage de la commune en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**.

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

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

Nota bene : la modification générale corrige le linéaire toute activité en linéaire commercial dans le centre-ville (se reporter à la fiche N°12-POI).

Synthèse des incidences sur l'environnement

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

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

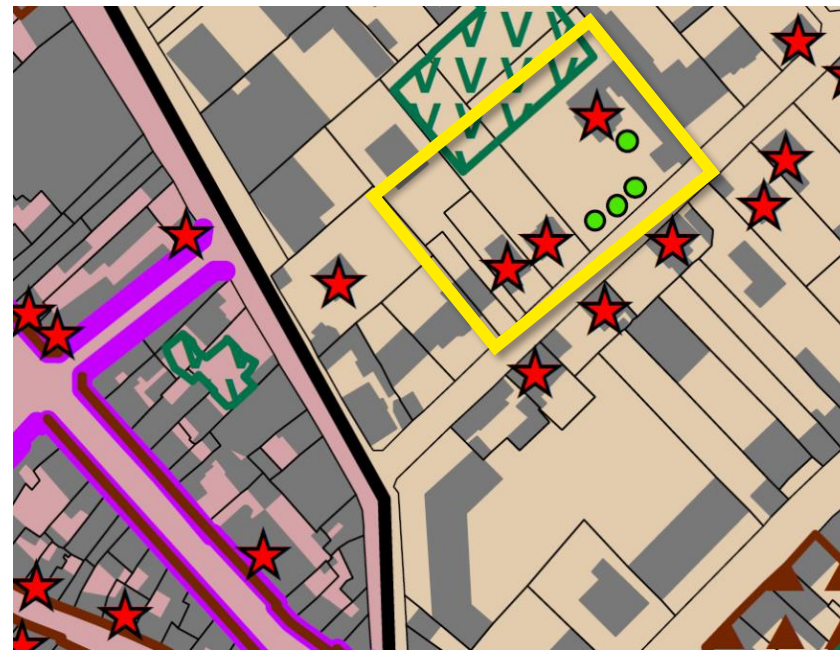
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune



Contenu de la modification

La villa Thérèse, classée en Udd, est située dans un **quartier caractérisé par une forte protection patrimoniale et paysagère**. La zone Udd correspond à une dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire densifié. **Les espaces de respiration et îlots verts sont précieux** dans cette zone pour préserver la biodiversité urbaine, améliorer le cadre de vie et lutter contre les îlots de chaleur. Dans cet objectif, la modification ajoute deux **cœurs d'îlots (CIL) supplémentaires**, conformément au secteur identifié graphiquement au plan de zonage communal n°1 au niveau de la villa Thérèse.

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

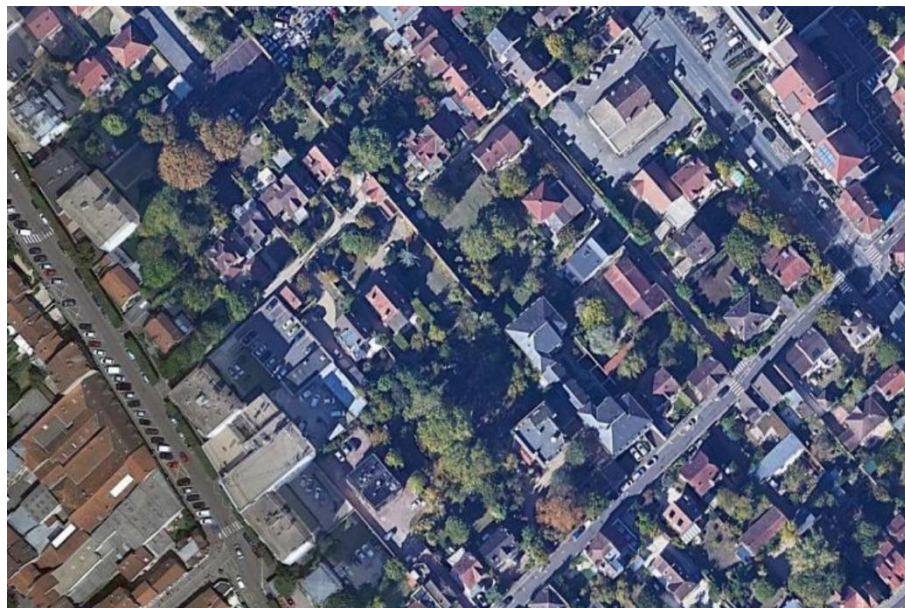
Comme indiqué dans le chapitre 3.2.3 de la partie 1 du règlement, les cœurs d'îlots identifiés au titre de la trame verte urbaine font l'objet de dispositions spécifiques certains aménagements sous des conditions précises :

- 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.

Nota bene : la modification transforme le linéaire toute activité en linéaire commercial (se reporter à la fiche N°12-POI).



L'image est extraite de Google Maps.

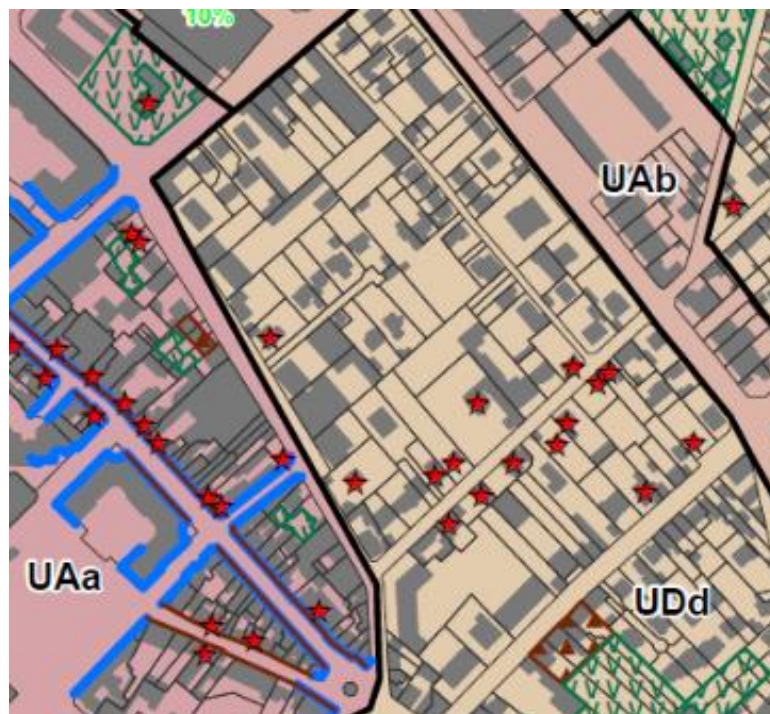
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en ajoutant deux nouvelles protections des espaces végétalisés en cœur d'îlots, renforçant ainsi le déploiement des outils préservant la trame verte urbaine.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

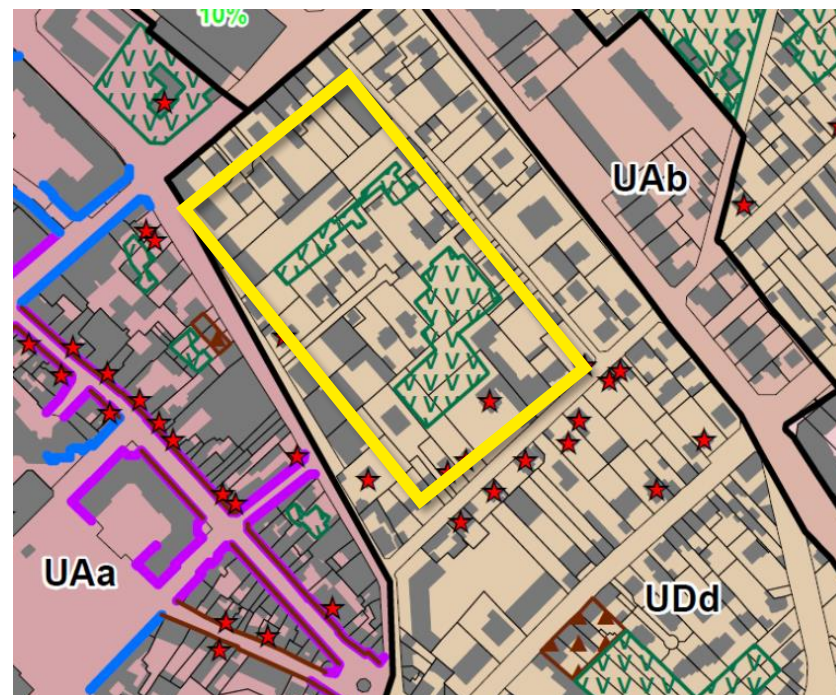
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune



Contenu de la modification

Dans l'objectif de préserver les activités économiques dans les tissus urbains constitués, facteurs d'animation et de maintien des emplois, le PLUi a institué les linéaires toute activité et les linéaires commerciaux, en application des articles L.151-16 et R.151-37 du code de l'urbanisme.

La différence entre les deux types de linéaires porte sur les destinations autorisées en rez-de-chaussée :

- pour les linéaires commerciaux : artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services, commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, équipement d'intérêt collectif et service public ;
- pour les linéaires toute activité : toutes les destinations, à l'exception de l'habitation.

Qu'ils soient « toute activité » ou « commerciaux », ces linéaires ont pour effet d'imposer que les rez-de-chaussée des immeubles situés le long des voies ou segments de voies, repérés aux plans de zonage communaux, soient destinés à des activités économiques ou à des équipements publics.

Cette obligation s'impose lors de la réalisation de constructions nouvelles ou en cas de changement de destination. Elle s'applique uniquement aux constructions situées en 1^{er} rang. En revanche, les rez-de-chaussée des immeubles destinés à de l'habitation lors de l'approbation du PLUi peuvent demeurer affectés à cet usage. Le chapitre 1.3.2 de la partie 1 du règlement rappelle le dispositif réglementaire applicable.

Afin de **maintenir une offre commerciale de qualité et conforter le maillage du centre-ville** de Poissy, les linéaires toute activité des rues du Général de Gaulle, du 8 mai 1945, du 11 novembre 1918, Michel Jeunet et du Grand marché, des avenues du Cep et des Ursulines ainsi que des boulevards Devaux et Louis Lemelle sont transformés en linéaires commerciaux. **Le plan de zonage n°1 de la commune est modifié en ce sens.**

Synthèse des incidences sur l'environnement

Le passage d'un linéaire toute activité à un linéaire commercial porte des incidences positives dans le sens où cela permet de limiter l'installation d'activités potentiellement nuisibles.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

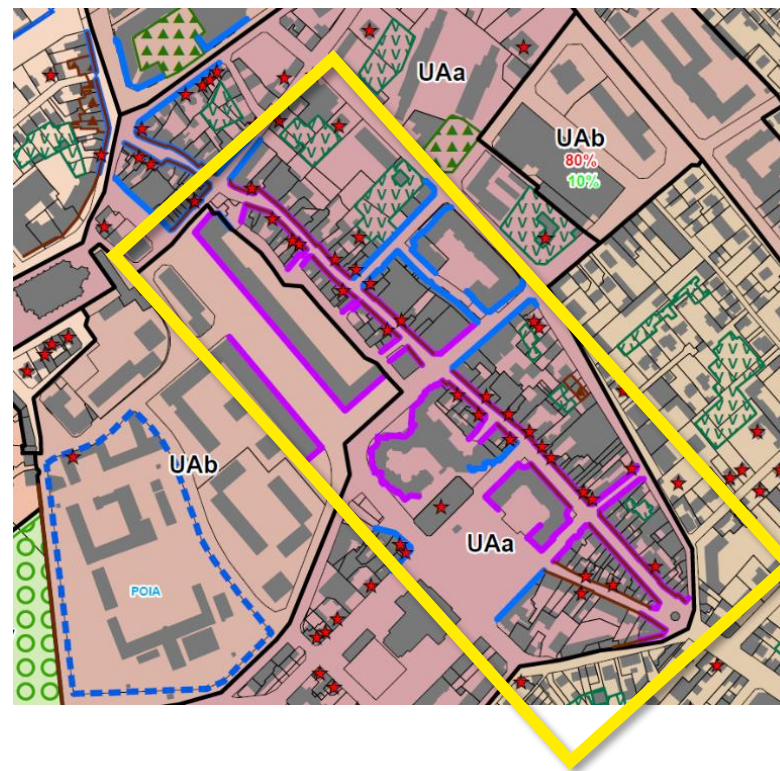
AVANT

Plan de zonage de la commune

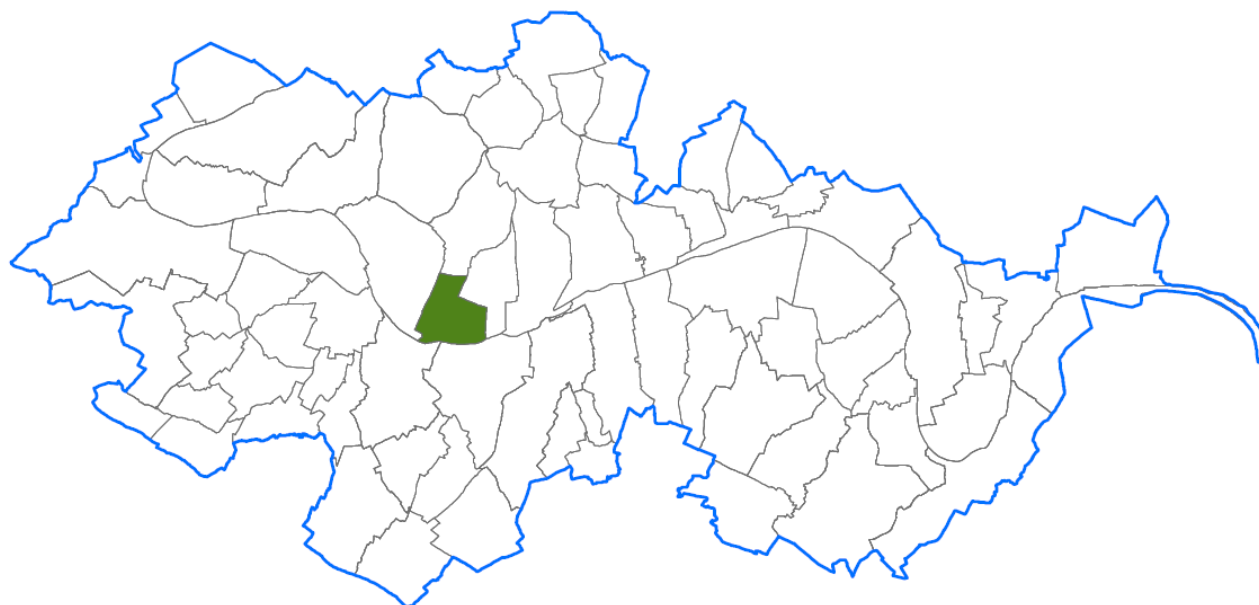


APRÈS

Plan de zonage de la commune



Porcheville



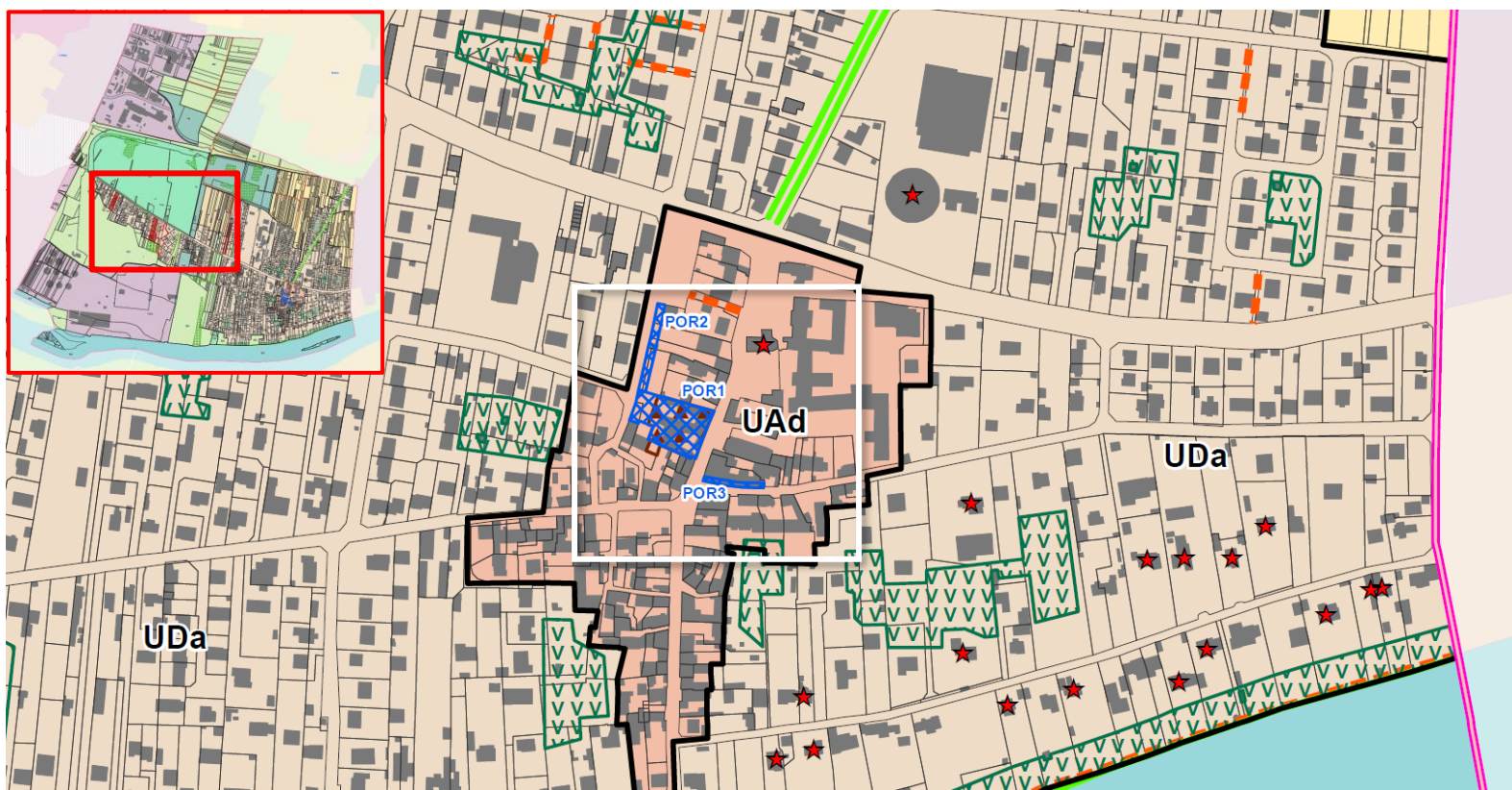
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.



N°1-POR – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « POR1 »

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

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 « **POR1** » était prévu au bénéfice de la commune pour la **réalisation d'un équipement scolaire, périscolaire, sanitaire, social, sportif ou culturel**. Toutefois, **le projet ayant été réalisé ailleurs sur la commune, celui-ci n'a plus lieu d'exister**. La modification supprime l'emplacement réservé « POR1 » du règlement du PLUi.

Le « contenu de la modification » est modifié afin de garantir une meilleure compréhension et préciser les raisons de la suppression de l'ER « POR1 » : celui-ci est supprimé car le projet a d'ores et déjà été réalisé, ailleurs sur la commune, et non pas parce que la commune est propriétaire des terrains.

L'évolution de ce sujet procède de l'avis émis par la commune de Porcheville. Cette précision 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 suppression de l'ER n'intervenant qu'en raison de la maîtrise foncière déjà effective du bénéficiaire, la modification n'entraîne aucune incidence.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

POR1	PORCHEVILLE	Equipement public	Equipement scolaire, périscolaire, sanitaire, social, sportif ou culturel	1424 m ²	Commune
POR2	PORCHEVILLE	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue de la Grange Dîme	287 m ²	CU GPSEO
POR3	PORCHEVILLE	Voirie - Projet Transport	Aménagement d'espace public (largeur 3m)	128 m ²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

APRÈS

Tableau des emplacements réservés

POR1	PORCHEVILLE	Equipement public	Equipement scolaire, périscolaire, sanitaire, social, sportif ou culturel	1424 m ²	Commune
POR2	PORCHEVILLE	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue de la Grange Dîme	287 m ²	CU GPSEO
POR3	PORCHEVILLE	Voirie - Projet Transport	Aménagement d'espace public (largeur 3m)	128 m ²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

