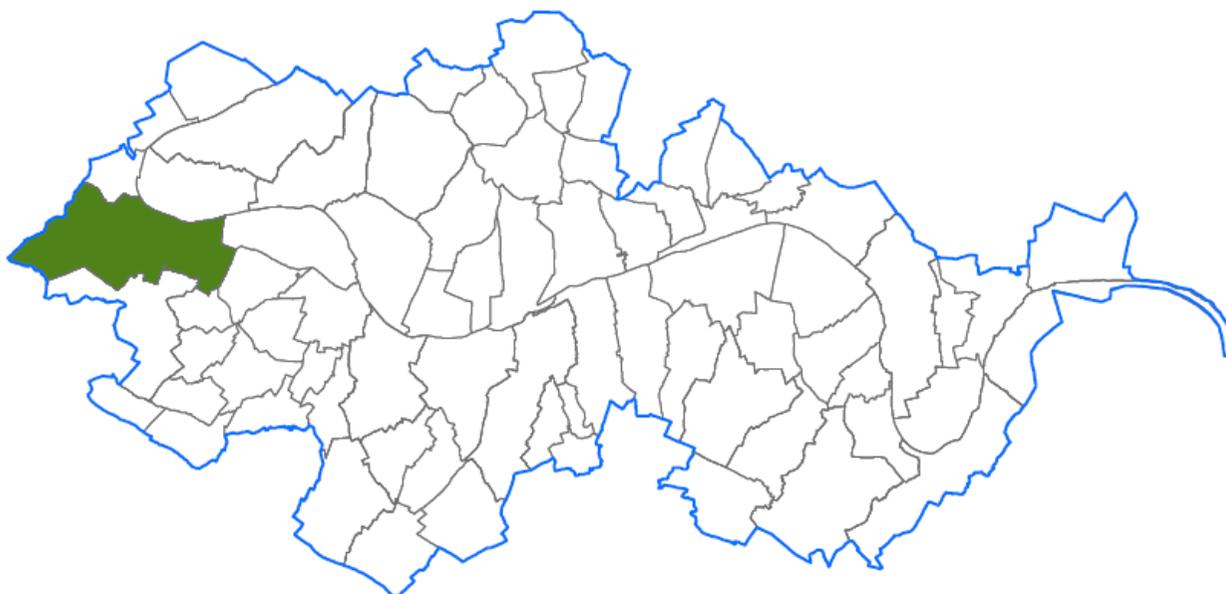


## Rosny-sur-Seine



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



## Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Centre-ville » a pour **objet d'encadrer le développement du tissu urbain en centre-ville** et de **valoriser le tissu existant**. Une partie de la **programmation a été achevée** sur le secteur « Grand Place » (classé en zone UAa1 au règlement). Le périmètre de l'OAP est ajusté pour tenir compte des aménagements déjà réalisés et pour y intégrer également le terrain recouvrant la mairie.

En lien avec cette évolution, le **zonage est revu**. Le **zonage UAa1** correspond aux espaces de centralités des villes attractives et qui constituent bien souvent leur centre historique. Elle regroupe l'ensemble des fonctions urbaines (habitat, commerces et services, équipements et transports en commun) avec un bâti dense. La zone **UDd** se caractérise quant à elle par une dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire densifié. La morphologie et la vocation de la zone correspondant au secteur sorti du périmètre de l'OAP sont plus adaptées au zonage UDd puisque celui-ci **recouvre une dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire densifié**. **La modification classe en UDd le secteur UAa1 exclu du périmètre de l'OAP**.

Toujours en lien avec les évolutions sur le secteur, la rue **André Chapart** est classée en **UAc**, une zone regroupant les espaces de **centralités et qui est caractérisée par des constructions à destination d'habitation mais également de commerces, services et équipements**. L'objectif recherché est de favoriser l'intensité de ces centres et leur mixité fonctionnelle, tout en conservant les caractéristiques de leur identité. Les constructions, de hauteur modérée, implantées à l'alignement, forment un front bâti, généralement continu le long des voies. La zone **UDd**, correspond aux espaces à dominante résidentielle de morphologie mixte dans lesquels les constructions de type pavillonnaire jouxtent des petits collectifs. Ce tissu est également marqué par des discontinuités qui ouvrent des vues vers les îlots verts. L'objectif est de préserver l'ambiance de ces espaces en préservant une volumétrie modeste des constructions et un front urbain aéré, tout en favorisant l'implantation de petits collectifs, maisons de ville, d'habitat intermédiaire. Le tissu urbain de la rue André Chapart correspond mieux à l'objectif de la zone UDd. **En ce sens, la modification classe cette rue en zone UDd**.

*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.*

*Une erreur matérielle dans le « contenu de la modification » est corrigée pour faire apparaître « le terrain recouvrant la mairie » et non « la construction recouvrant la mairie ». Le texte de l'OAP est également modifié pour mentionner la « réhabilitation » et non la « requalification » de la mairie.*

*L'évolution de ce sujet procède de l'avis de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Yvelines. 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

Les modifications apportées (intégration de la mairie dans le périmètre de l'OAP et changement de zonage du secteur d'aménagement achevé de l'OAP) ne portent pas d'incidences significatives. Elles permettent de renforcer la cohérence globale des aménagements à venir et achevés sur le périmètre de l'OAP (ancien et nouveau), d'augmenter le coefficient de pleine terre et de réduire l'emprise au sol en lien avec le tissu pavillonnaire environnant. Le changement de zonage sur la rue André Chapart porte des incidences positives bien que peu significatives au regard de la zone affectée. Elle permet de mieux gérer les ambiances urbaines et paysagères de cet espace en transition avec des secteurs de centralités.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

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

##### Localisation :

Le secteur s'étend sur une superficie d'environ 15,2 hectares, au sud de la rue Nationale entre, au nord, la séquence commerciale du centre-ville de Rosny-sur-Seine, et au sud l'église et la gare.

##### Composition et morphologie urbaine

- Les murs anciens et la haute cheminée de briques seront conservés et valorisés par leur inscription dans la composition architecturale d'ensemble ;
- Composition urbaine à inscrire dans le contexte architectural (bâties anciens) tant sur le plan des volumes que des hauteurs totales des constructions. La ligne de toiture des constructions projetées s'inscrira en harmonie avec les constructions de l'îlot ;
- Les hauteurs totales pourront être ponctuellement plus élevées si elles ne rompent pas avec le paysage bâti de l'îlot et de son environnement.

### APRÈS

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

##### Localisation :

Le secteur s'étend sur une superficie d'environ ~~15,2~~ **7** hectares, au sud de la rue Nationale entre, au nord, la séquence commerciale du centre-ville de Rosny-sur-Seine, et au sud l'église et la gare.

##### Composition et morphologie urbaine

- Les murs anciens et la haute cheminée de briques seront conservés et valorisés par leur inscription dans la composition architecturale d'ensemble ;
- **La réhabilitation de la mairie garantira le maintien des façades actuelles du bâtiment ;**
- Composition urbaine à inscrire dans le contexte architectural (bâties anciens) tant sur le plan des volumes que des hauteurs totales des constructions. La ligne de toiture des constructions projetées s'inscrira en harmonie avec les constructions de l'îlot ;



DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION		DÉPLACEMENTS / ACCÈS	
	RENOUVELLEMENT ET RÉHABILITATION DANS LES TISSUS BÂTIS EXISTANTS. (RÉSIDENTIELLE MIXTE + COMMERCE, SERVICES ET ACTIVITÉS SUR RUE.)		ACCÈS ET DESSERTE PRINCIPALE SÉCURISÉE
	GISEMENT FONCIER EN CŒUR D'ÎLOT PRÉSENTANT UN FORT POTENTIEL À VOCATION RÉSIDENTIELLE.		AMÉLIORATION DES LIAISONS DOUCES ET PRINCIPE D'ACCÈS AUX ÎLOTS RÉSIDENTIELS
			RESTRUCTURATION DE LA LIAISON VIAIRE

- Les hauteurs totales pourront être ponctuellement plus élevées si elles ne rompent pas avec le paysage bâti de l'îlot et de son environnement.

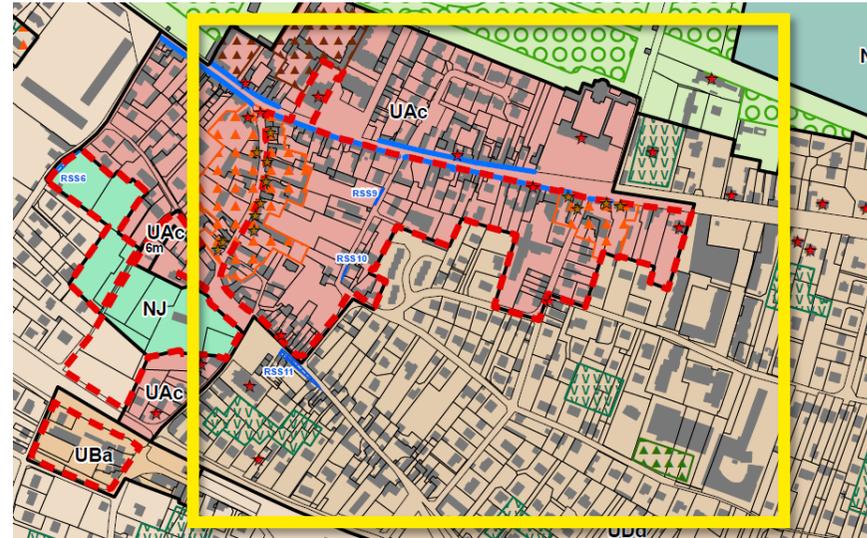


DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION		DÉPLACEMENTS / ACCÈS	
	RENOUVELLEMENT ET RÉHABILITATION DANS LES TISSUS BÂTIS EXISTANTS. (RÉSIDENTIELLE MIXTE + COMMERCE, SERVICES ET ACTIVITÉS SUR RUE.)		ACCÈS ET DESSERTE PRINCIPALE SÉCURISÉE
	GISEMENT FONCIER EN CŒUR D'ÎLOT PRÉSENTANT UN FORT POTENTIEL À VOCATION RÉSIDENTIELLE.		AMÉLIORATION DES LIAISONS DOUCES ET PRINCIPE D'ACCÈS AUX ÎLOTS RÉSIDENTIELS
			RESTRUCTURATION DE LA LIAISON VIAIRE

Plan de zonage de la commune

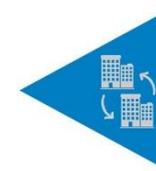


Plan de zonage de la commune



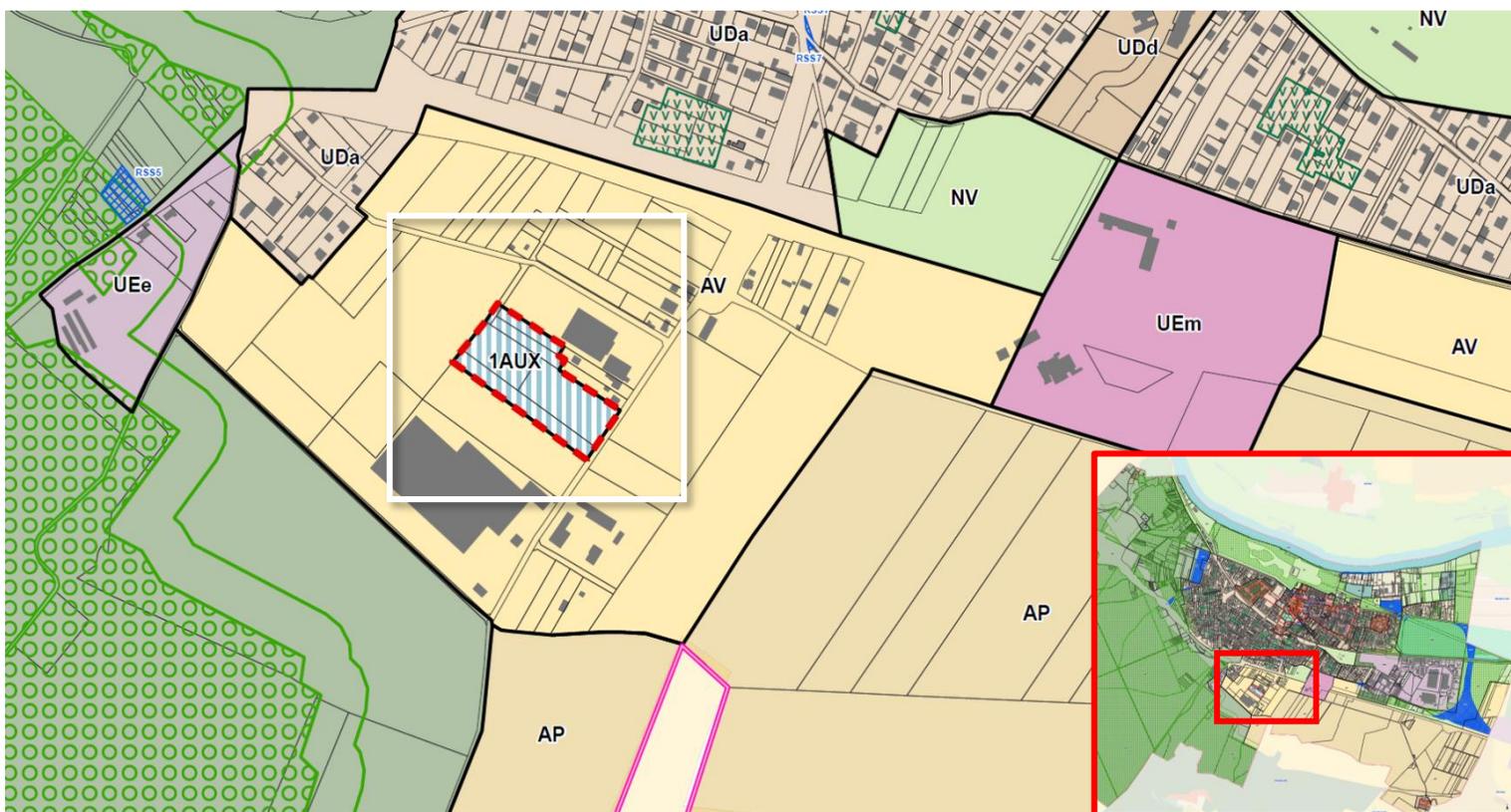


## N°2-RSS – EVOLUTIONS PORTANT SUR LE SECTEUR DES « HAUTES PERRUCHES »



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

### Localisation de la modification



Plan de zonage n°2 de la commune de Rosny-sur-Seine

## Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Les Hautes Perruches » a pour objet d'accueillir de nouveaux équipements publics qui accompagneront les besoins de la population future. Elle est **actuellement classée en zone à urbaniser (1AUx à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif)**. Le projet a évolué en lien avec la volonté de valoriser les circuits courts alimentaires comme facteur de développement économique local et de cohésion territoriale entre les zones urbaines et les zones rurales. L'OAP **est donc modifiée** pour accueillir des **activités économiques en lien avec l'activité agricole ou environnementale**. De plus, il est précisé que l'OAP a vocation à être réalisée à long terme.

Le zonage évolue en conséquence. La modification **classe ainsi le périmètre en 1AUEe (vocation économique)** en cohérence avec les modifications ponctuelles de l'OAP.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

En lien avec les modifications intervenant sur l'OAP de ce site, le changement de zonage porte des incidences positives dans le sens où il vise à développer des activités en lien avec l'économie locale et la recherche d'un optimum environnemental en plus de flécher la vocation du site vers des activités valorisant les activités agricoles locales.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

OAP de secteurs à échelle communale « Les Hautes Perruches »

#### Objectif :

Ce secteur accueillera de nouveaux équipements publics ou d'intérêt général qui accompagneront les besoins de la population future. L'urbanisation de la zone ne pourra être engagée qu'à partir de 2025.

#### Destination générale et programmation

- Réalisation d'un groupe scolaire et ses équipements d'accompagnement (sportifs, récréatifs, petite enfance, périscolaire).

### APRES

OAP de secteurs à échelle communale « Les Hautes Perruches »

#### Objectif :

~~Ce secteur accueillera de nouveaux équipements publics ou d'intérêt général qui accompagneront les besoins de la population future. L'urbanisation de la zone ne pourra être engagée qu'à partir de 2025.~~ **Ce secteur accueillera des activités économiques en lien avec l'activité agricole ou environnementale. L'implantation des activités économiques devra s'inscrire dans une démarche innovante, respectueuse de l'environnement, sobre, d'une nouvelle économie durable, circulaire et inclusive. Seront notamment privilégiées les activités économiques en lien avec la valorisation de circuits courts alimentaires comme facteur de développement**

### Composition et morphologie urbaine

- Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale ;
- D'une manière générale, le plan de composition valorisera l'orientation des façades au sud et à l'ouest ;
- Les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

### Organisation viaire et déplacements

- Les accès seront sécurisés pour permettre les entrées / sorties des véhicules motorisés ainsi que pour les piétons et les cyclistes.

### Qualité paysagère et environnementale

- Les interfaces avec les espaces agricoles feront l'objet d'un traitement paysager spécifique par l'aménagement de transitions végétales ;
- Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment des plantations étagées présentant une composition « multi-strates » composés d'espèces végétales dites « champêtres » en port libre et présentant un couvre-sol fonctionnel sur le plan biologique ;

### **économique local et de cohésion territoriale entre les zones urbaines et les zones rurales.**

### Destination générale et programmation

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

- ~~— Réalisation d'un groupe scolaire et ses équipements d'accompagnement (sportifs, récréatifs, petite enfance, périscolaire).~~
- **Implantation de nouvelles activités économiques en lien avec l'activité agricole.**

### Composition et morphologie urbaine

- ~~— Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale ;~~
- ~~— D'une manière générale, le plan de composition valorisera l'orientation des façades au sud et à l'ouest ;~~
- **L'implantation et les choix architecturaux seront motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale ;**
- Les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable ;

- En lisière des espaces agricoles et forestiers, l'interface paysagère sera conçue pour une bonne insertion du secteur OAP dans le grand paysage et le paysage d'inscription ;
- Les essences végétales utilisées pour les aménagements paysagers et les espaces verts publics devront être des espèces locales, adaptées au climat et au sol. Le recours aux essences autochtones favorisera ainsi le déploiement et la consolidation d'une trame écologique urbaine.
- Le secteur se situe au sein d'un périmètre de captage d'eau rapproché et d'un périmètre de prévention des risques technologiques. Il est également exposé aux nuisances sonores.

- **La hauteur totale moyenne des constructions du secteur sera de 10 mètres, sauf contraintes spécifiques liées à la nature de l'activité.**

#### Organisation viaire et déplacements

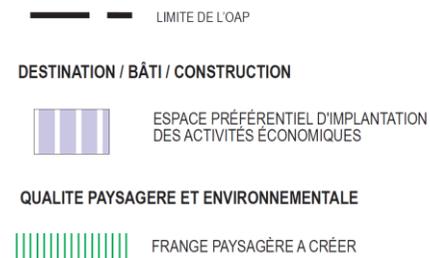
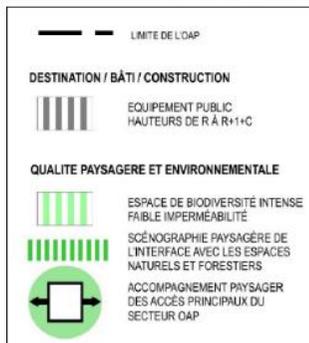
- Les accès seront sécurisés pour permettre les entrées / sorties des véhicules motorisés ainsi que pour les piétons et les cyclistes.

#### Qualité paysagère et environnementale

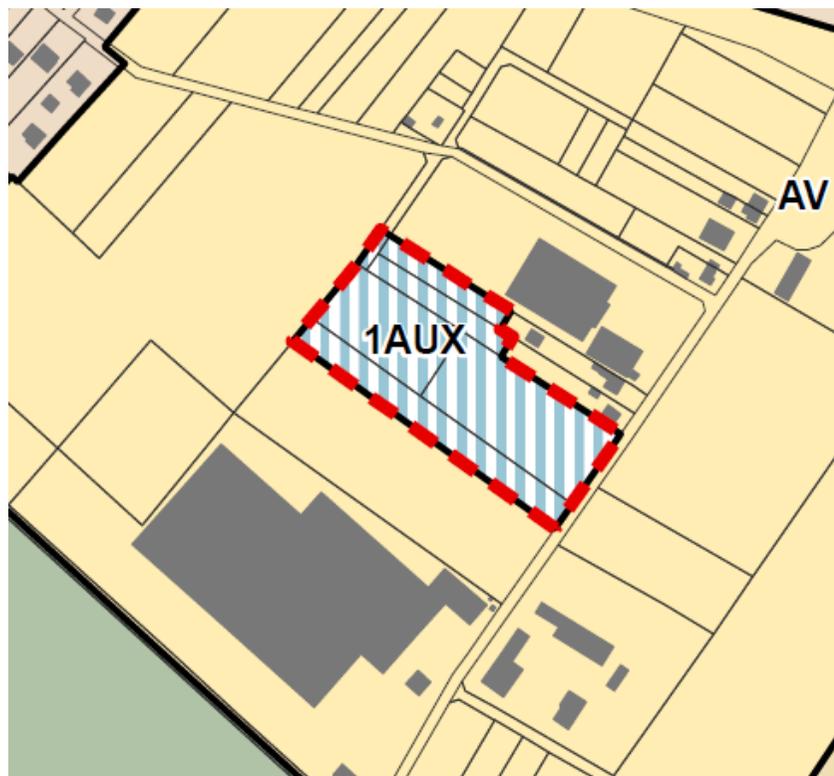
- Les interfaces avec les espaces agricoles feront l'objet d'un traitement paysager spécifique par l'aménagement de transitions végétales ;
- Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment des plantations étagées présentant une composition « multi-strates » composés d'espèces végétales dites « champêtres » en port libre et présentant un couvre-sol fonctionnel sur le plan biologique ;
- En lisière des espaces agricoles et forestiers, l'interface paysagère sera conçue pour une bonne insertion du secteur OAP dans le grand paysage et le paysage d'inscription ;
- Les essences végétales utilisées pour les aménagements paysagers et les espaces verts publics devront être des espèces locales, adaptées au climat et au sol. **Le recours**

aux essences autochtones favorisera ainsi le déploiement et la consolidation d'une trame écologique urbaine.

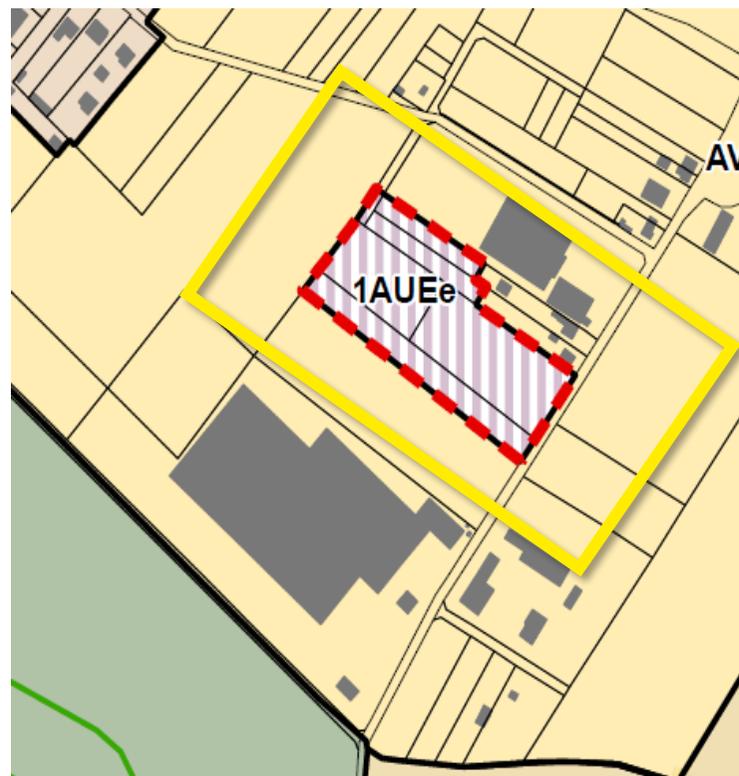
- Le secteur se situe au sein d'un périmètre de captage d'eau rapproché et d'un périmètre de prévention des risques technologiques. Il est également exposé aux nuisances sonores.



Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

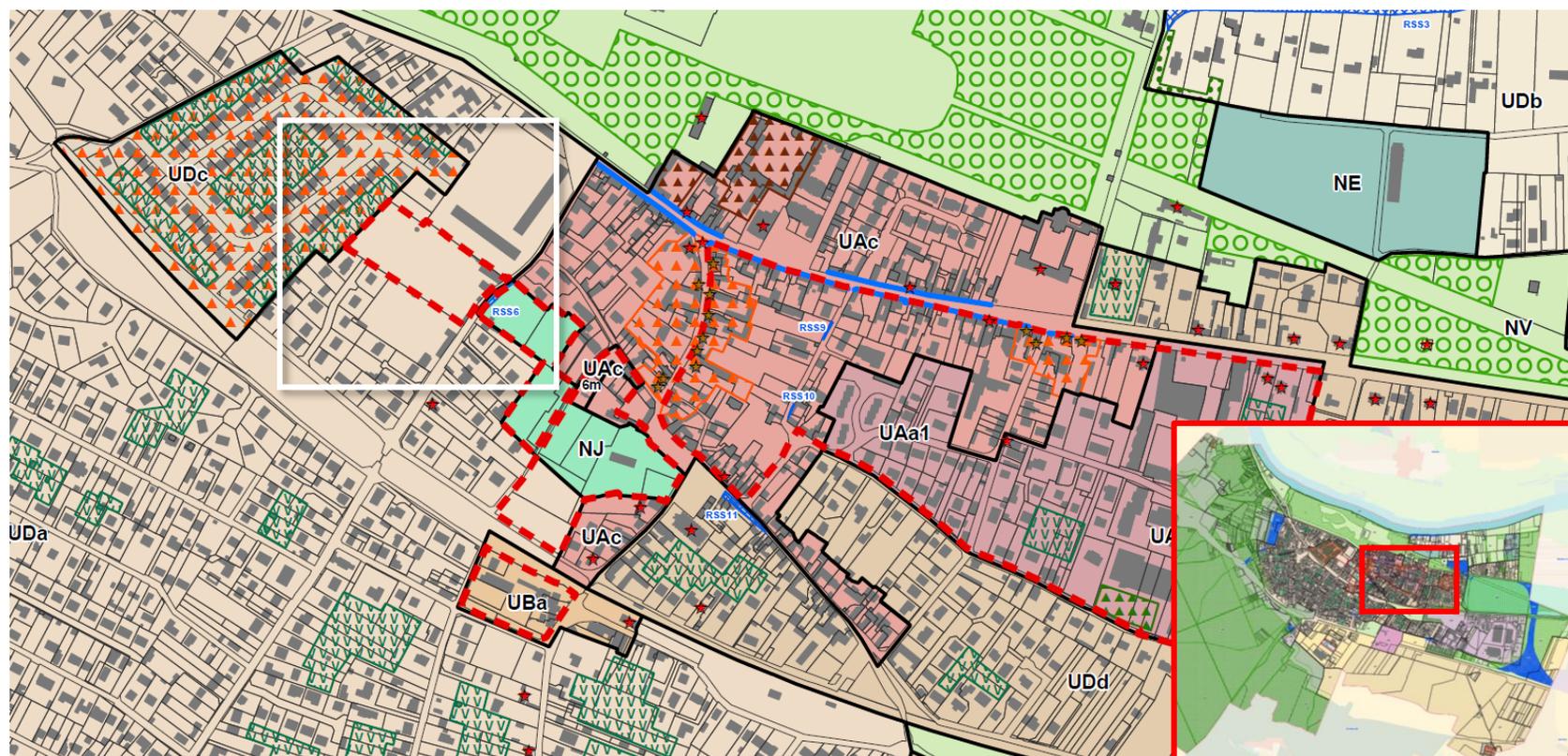


## N°3-RSS – SUPPRESSION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « BORDELETS »



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

### Localisation de la modification



Plan de zonage n°2 de la commune de Rosny-sur-Seine

## Contenu de la modification

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur à échelle communale « **Bordelets** » **prévoyait la réalisation d'un programme de logements qui est aujourd'hui achevé**. En ce sens, l'OAP n'a plus lieu d'exister. La modification **supprime l'OAP de secteur à échelle communale** « Bordelets ».

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

## Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une suppression suite à l'achèvement du programme prévu à l'OAP, la modification est sans effet sur l'environnement.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

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



- 1 - secteur « Bordelets »
- 2 - secteur « Centre-ville »
- 3 - secteur « Belvédère »
- 4 - secteur « Pasteur »
- 5 - secteur « Les Hautes Perruches »

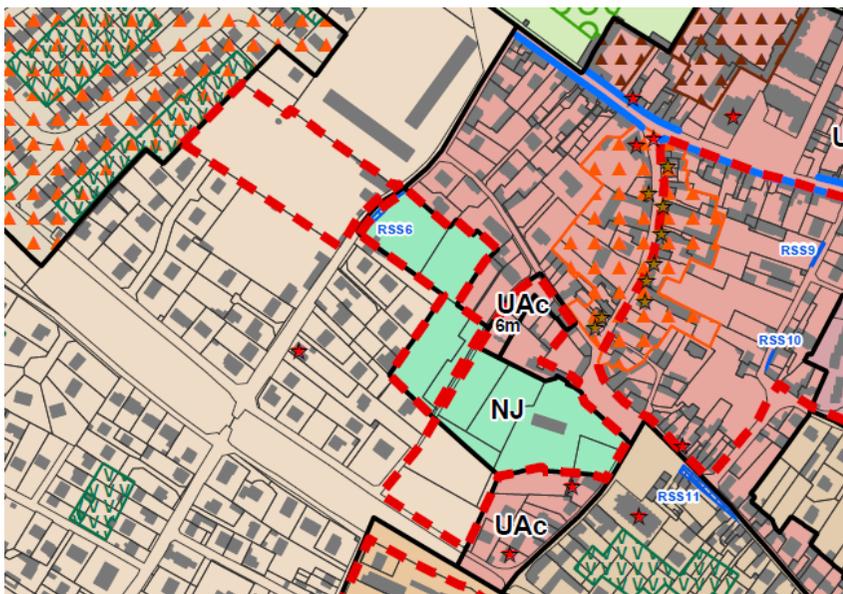
### APRÈS

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

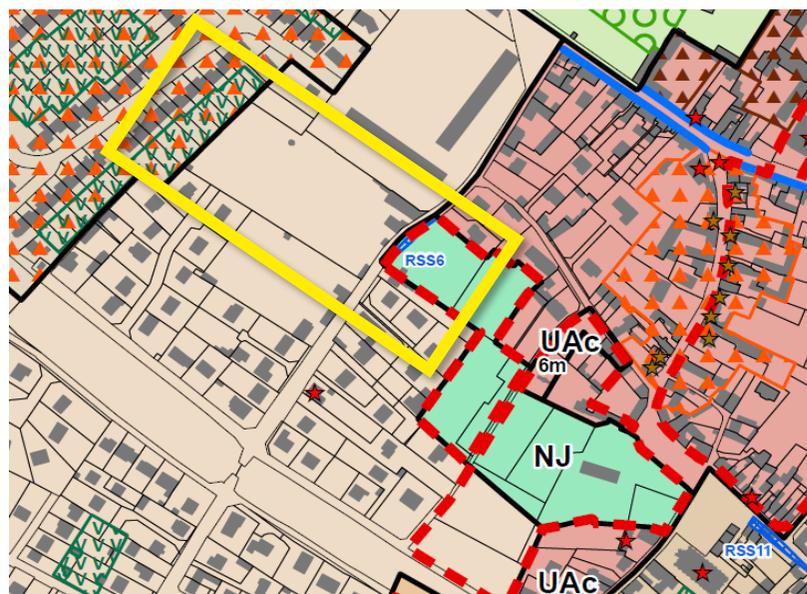


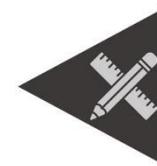
- 1 - secteur « Centre-ville »
- 2 - secteur « Belvédère »
- 3 - secteur « Pasteur »
- 4 - secteur « Les Hautes Perruches »

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

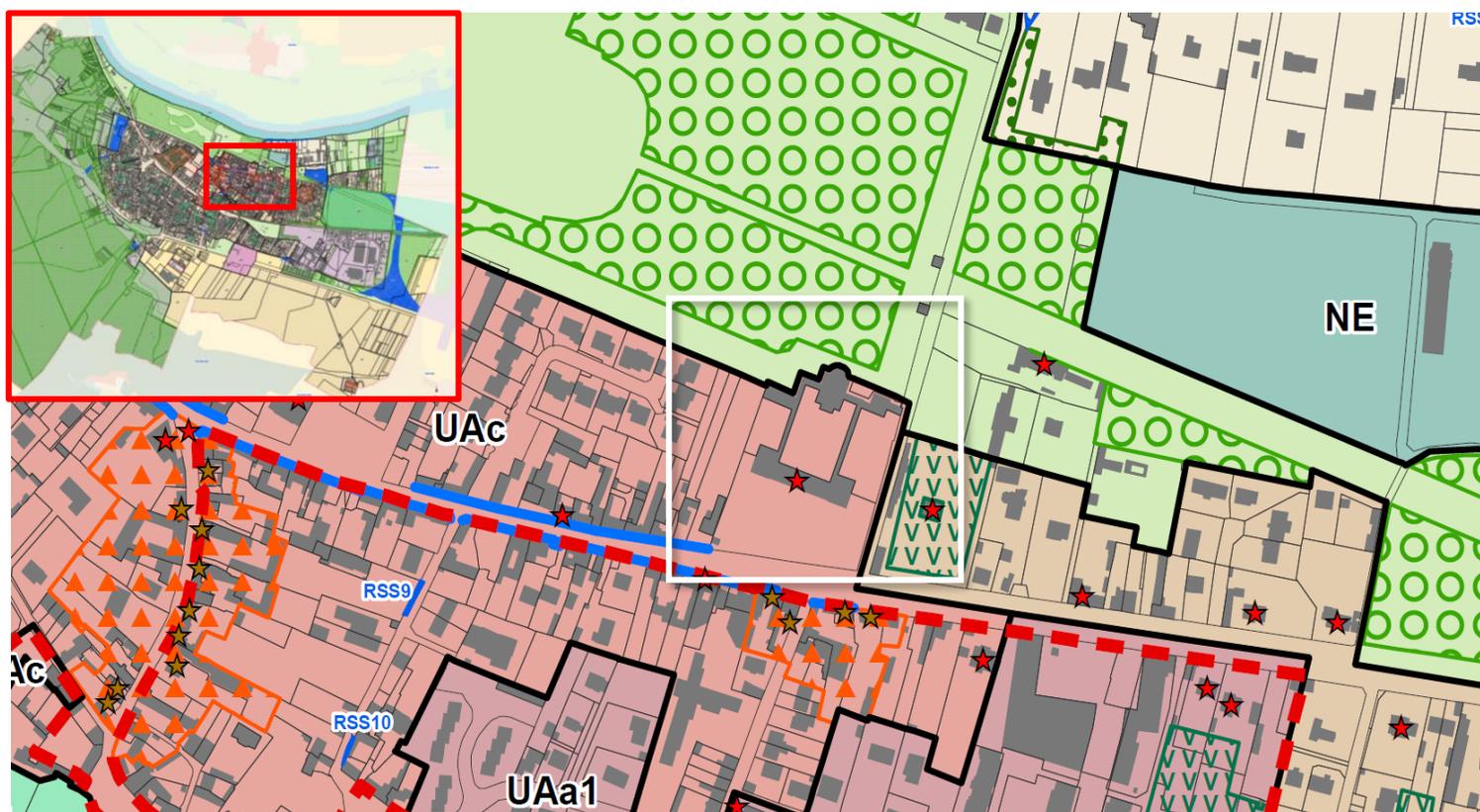




## N°4-RSS – CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE DE LA FICHE D'IDENTIFICATION PATRIMONIALE DE L'HOSPICE SAINT-CHARLES

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

### Localisation de la modification



## Contenu de la modification

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

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

Pour les édifices 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**.

La fiche 78531\_PAT\_137 relative à un édifice et patrimoine urbain et rural (EPUR) classe le bâtiment comme « **édifice culturel** ». Toutefois, cette classification a disparu de la typologie architecturale du PLUi entre l'arrêt et l'approbation du document. Il s'agit de corriger une **erreur matérielle** pour une **bonne cohérence avec les typologies identifiées**. La modification modifie la typologie de l'édifice.

## 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 78531 PAT 137

**PLUi** PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**Rosny-sur-Seine**

Edifice patrimoine urbain et rural  
78531\_PAT\_137  
Nom : Hospice Saint-Charles

Typologie : Edifice culturel  
30 RUE NATIONALE

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




Genèse	Non renseigné (MH)		
Période de construction	1820	Intérêt	Historique : OUI Architectural : OUI Paysager : OUI

### APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78531 PAT 137

**PLUi** PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**Rosny-sur-Seine**

Edifice patrimoine urbain et rural  
78531\_PAT\_137  
Nom : Hospice Saint-Charles

Typologie : Patrimoine urbain & rural  
30 RUE NATIONALE

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




Genèse	Non renseigné (MH)		
Période de construction	1820	Intérêt	Historique : Oui Architectural : Oui Paysager : Oui

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

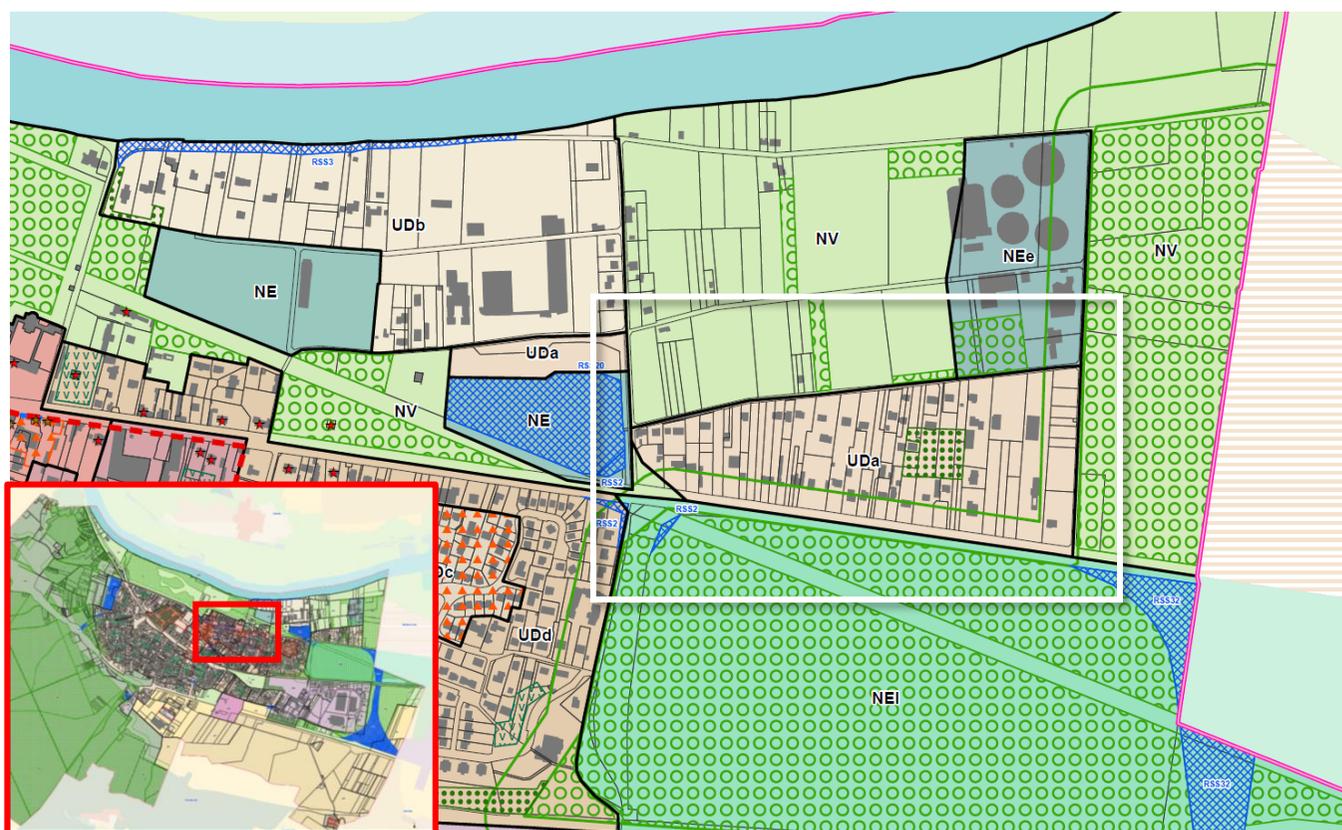
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade	Composition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

## N°5-RSS – CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UDb SUR L'AVENUE DE MANTES ET LE CHEMIN DES SIRETTES



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

### Localisation de la modification



Plan de zonage n°2 de la commune de Rosny-sur-Seine

## Contenu de la modification

Le secteur contenu entre l'avenue de Mantes et le chemin des Sirettes est classé en UDa. Cette zone correspond aux espaces à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel. L'implantation des constructions sur les terrains, leur densité et leur volumétrie, qui sont très diversifiées, engendrent une organisation urbaine hétérogène. Ce tissu est également marqué par des discontinuités. La zone UDb correspond aux espaces situés à la périphérie des tissus urbains, regroupant un ensemble de constructions à dominante d'habitat individuel **moins dense dans un tissu diffus**. Le secteur contenu entre l'avenue de Mantes et le chemin des Sirettes, bordé de zones naturelles, correspond à l'objectif de la zone UDb. L'objectif est de permettre une gestion et une évolution modérée mais qualitative du bâti. Ce changement de zonage **favorisera les interactions écologiques d'une zone naturelle à une autre**. Dans cet objectif, **la modification classe ce secteur en UDb**.

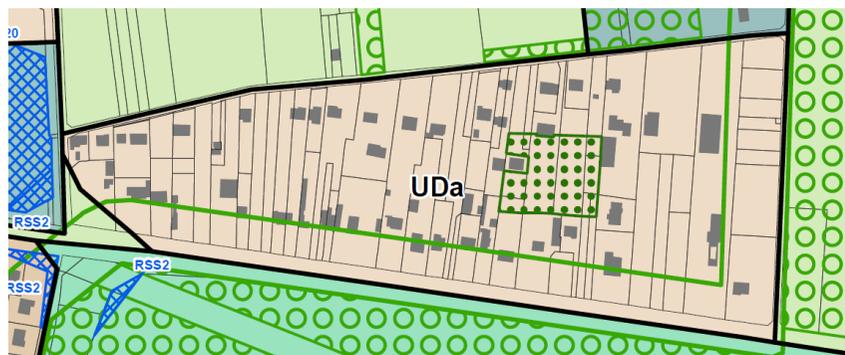
## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en préservant le caractère pavillonnaire apaisé du secteur et en assurant le maintien de continuités écologiques entre les espaces naturels l'enserrant.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

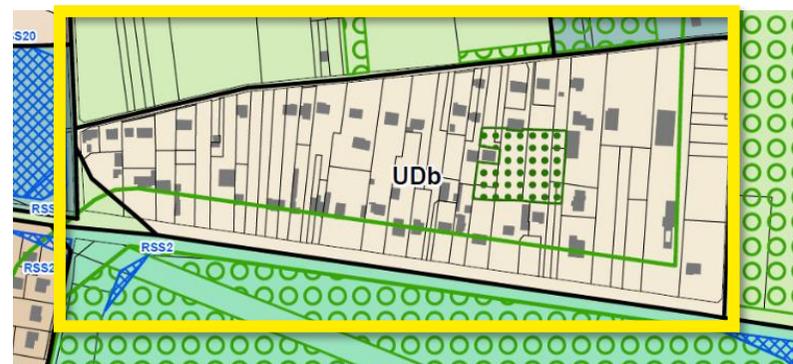
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune

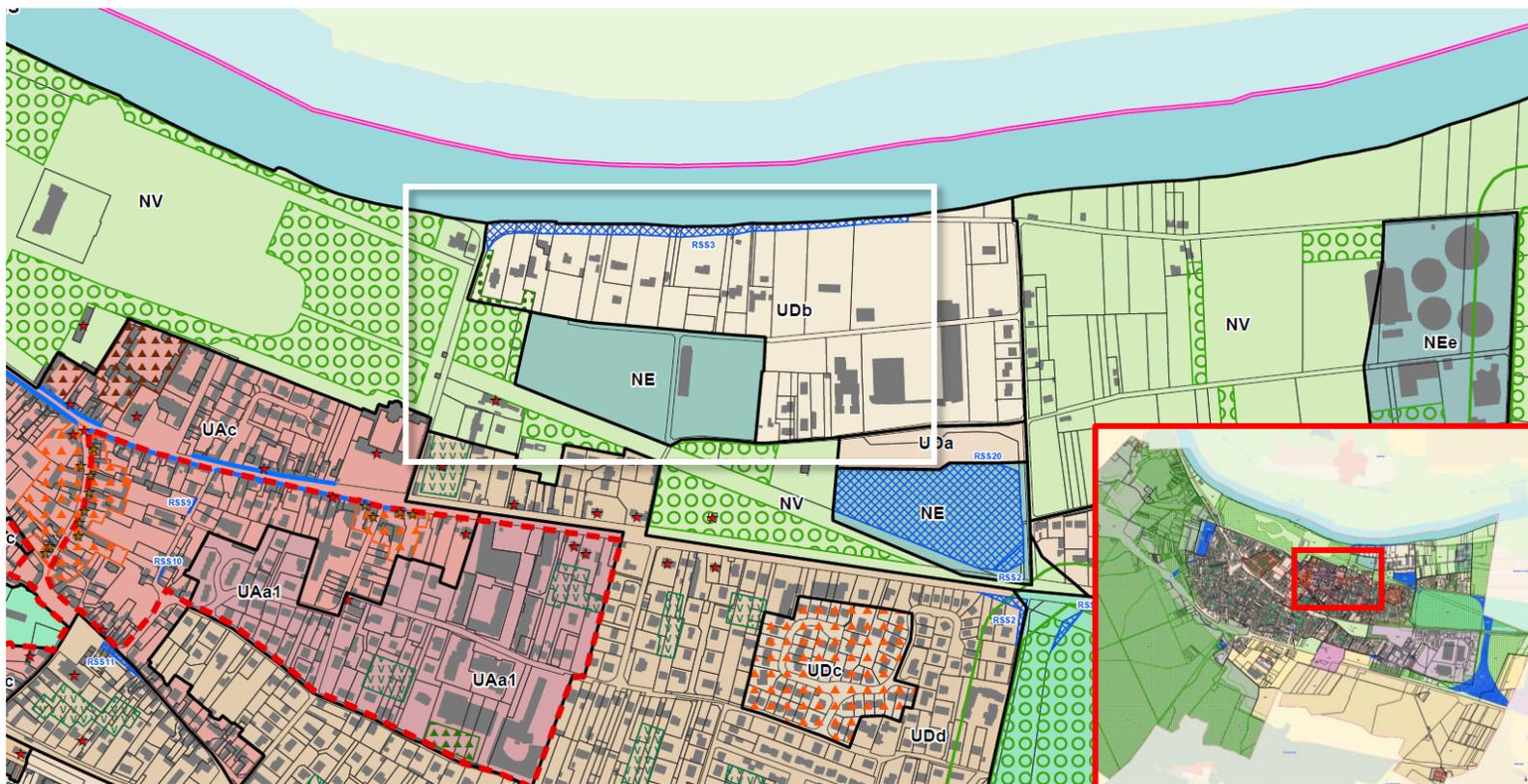


## N°6-RSS – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDb VERS NV SECTEUR DU CHEMIN DE HALAGE



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

### Localisation de la modification



Extrait du plan de zonage de la commune de Rosny-sur-Seine

## Contenu de la modification

Les terrains situés sur le **chemin de halage et chemin de la Pierre-Seine** sont caractérisés par des constructions éparses dans un secteur à dominante naturelle. Actuellement, à l'est du secteur, ces terrains sont classés en zone **UDb** du PLUi qui correspond à la **zone urbaine à dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire**. L'objectif étant de conserver la dominante naturelle du secteur, en lien avec la zone naturelle valorisée (NV) située à **proximité immédiate et faisant l'objet d'un espace boisé classé (EBC)**, une partie du secteur est classée en zone naturelle valorisée (NV). La zone NV prend en compte la gestion des constructions à destination d'habitation existantes et leur extension limitée en lien avec la vocation dominante naturelle de la zone.



*L'image est extraite de Google Maps.*

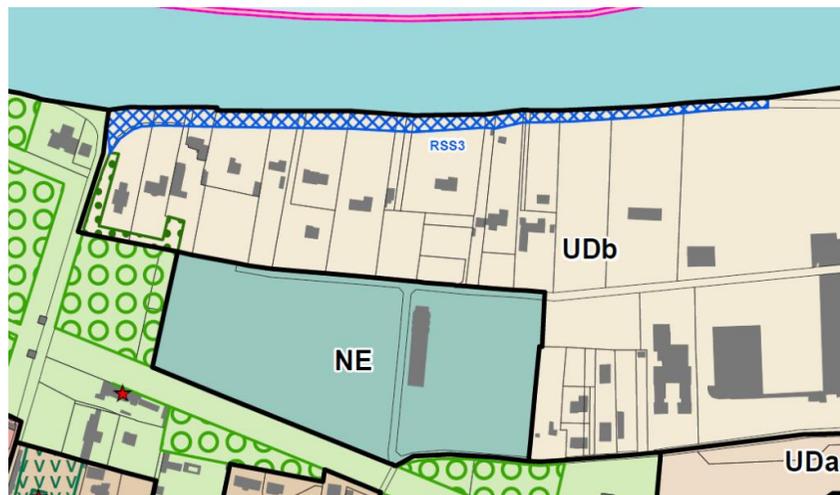
## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en protégeant cet espace mité pour préserver ses caractéristiques paysagères et écologiques de bord de Seine tout en limitant l'augmentation de la vulnérabilité de la population face au risque inondation.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

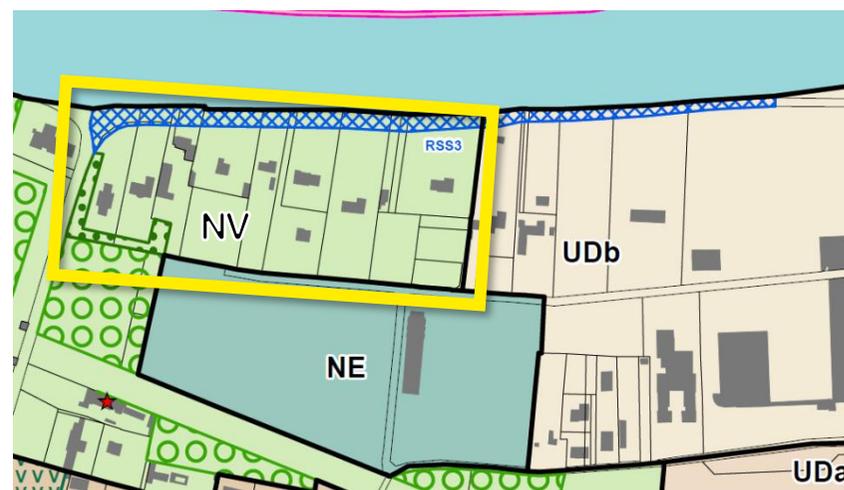
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

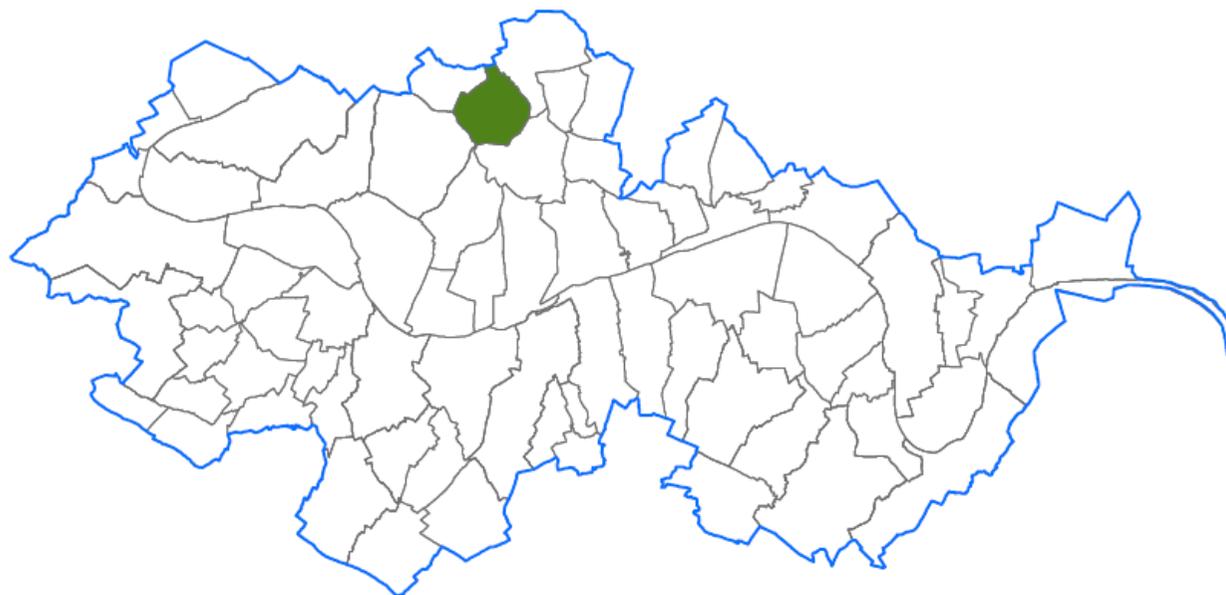
Plan de zonage de la commune







## Sailly



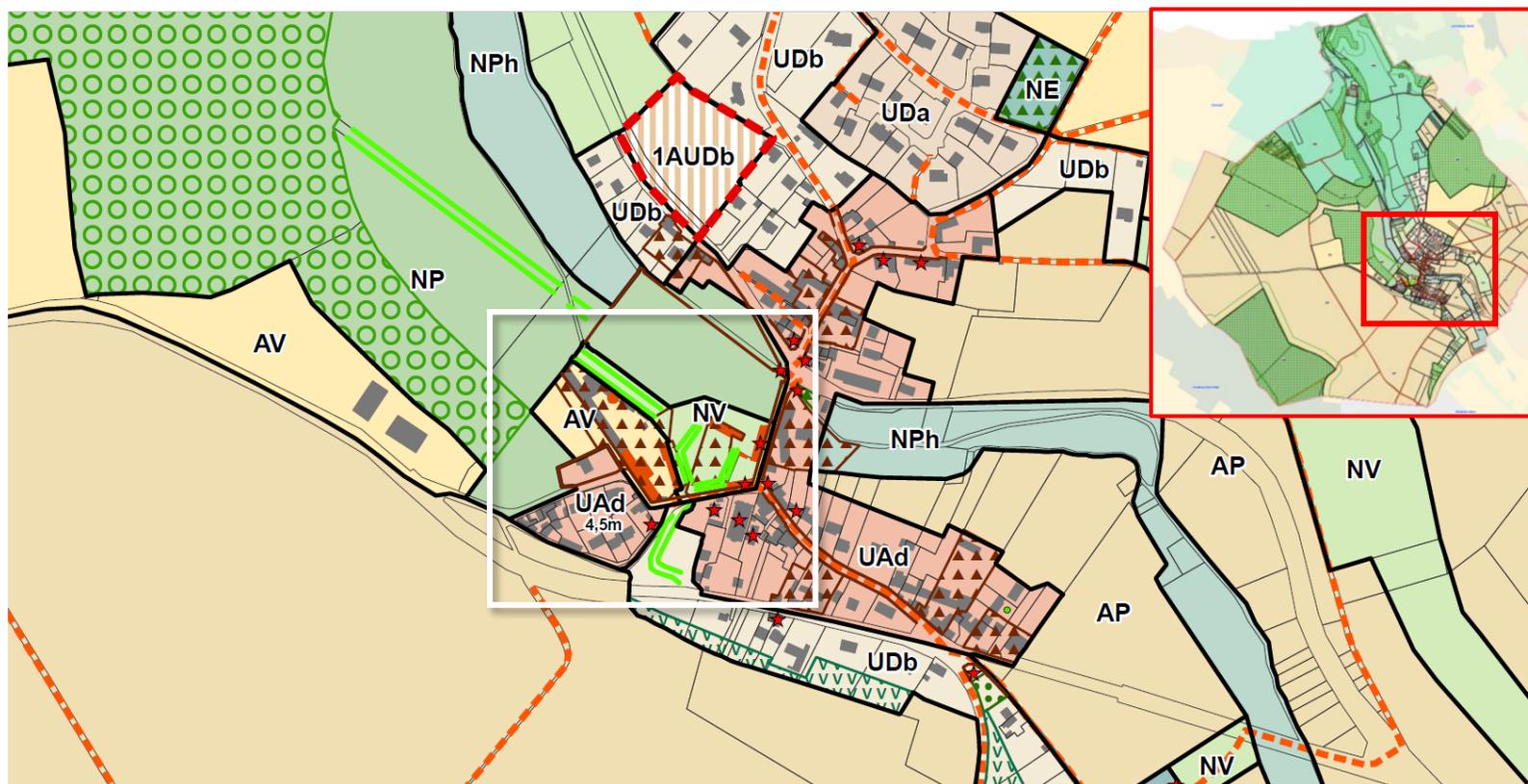
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

# N°1-SAI – AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION SUR TOUS LES BÂTIMENTS DE LA FERME



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

## Localisation de la modification



## Contenu de la modification

Sur le terrain sis 4 rue de la ferme, classé en zone agricole valorisée (AV), plusieurs bâtiments ont été identifiés comme susceptibles de pouvoir changer de destination. Toutefois, tous n'ont pas été identifiés comme susceptibles de changer de destination. En zone agricole, le changement de destination est admis car il ne remet pas en cause la dominante agricole de la zone. **Dans un objectif de valorisation du patrimoine bâti existant du territoire situé dans les zones agricoles et naturelles**, il convient **d'identifier l'ensemble des bâtiments comme susceptible de changer de destination**. Il s'agit ici de modifier le plan de zonage de la commune de Sailly.

Cette modification n'a pas pour objet d'augmenter la constructibilité en zone AV. Il est rappelé que les changements de destination admis en zone agricole sont conditionnés par le règlement de la zone AV. De plus, le changement de destination ne dispense pas au stade du permis de construire d'être soumis à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

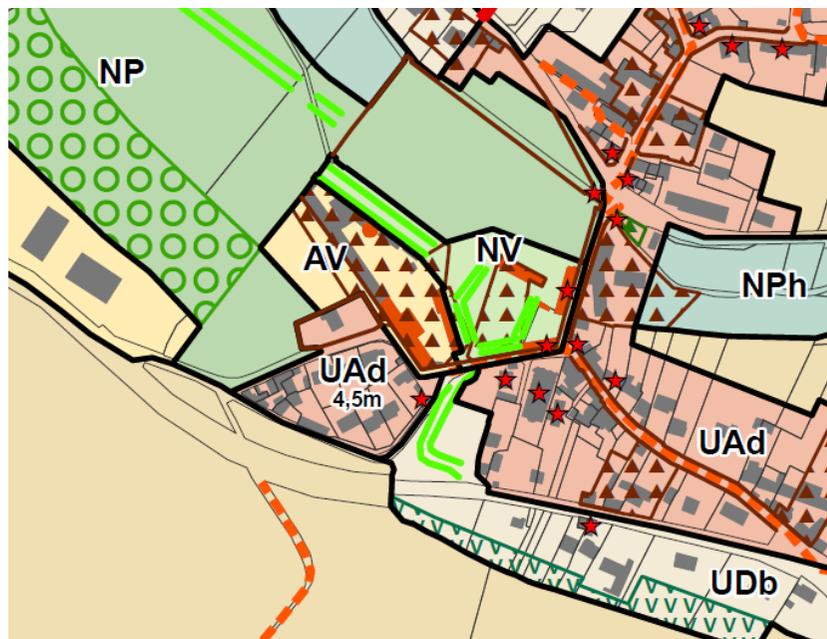
## Synthèse des incidences sur l'environnement

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

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

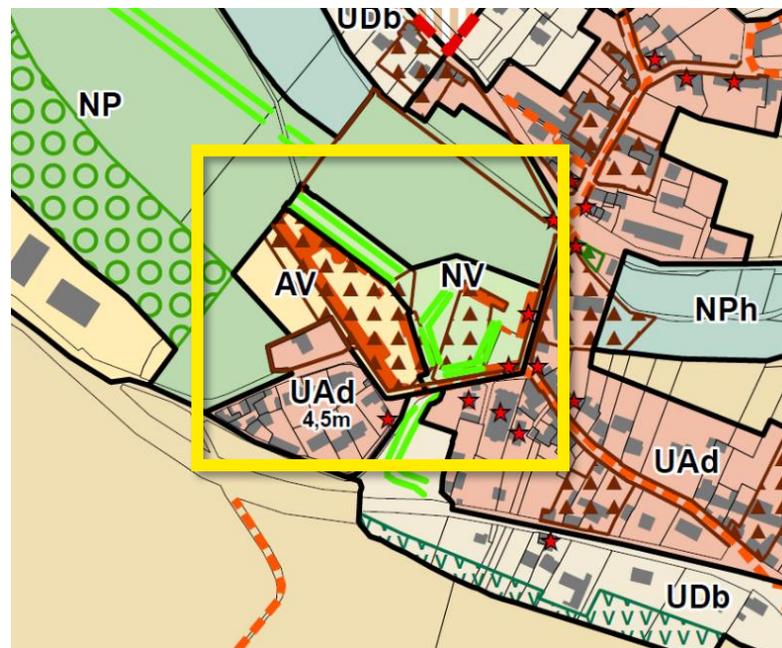
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

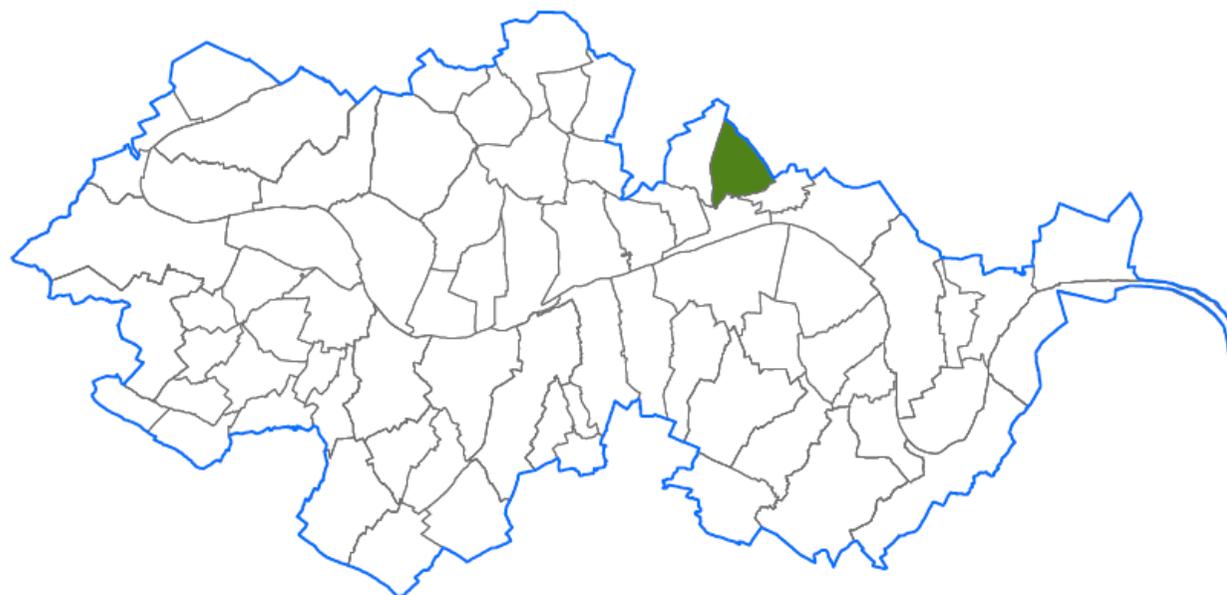
Plan de zonage de la commune







## Tessancourt-sur-Aubette



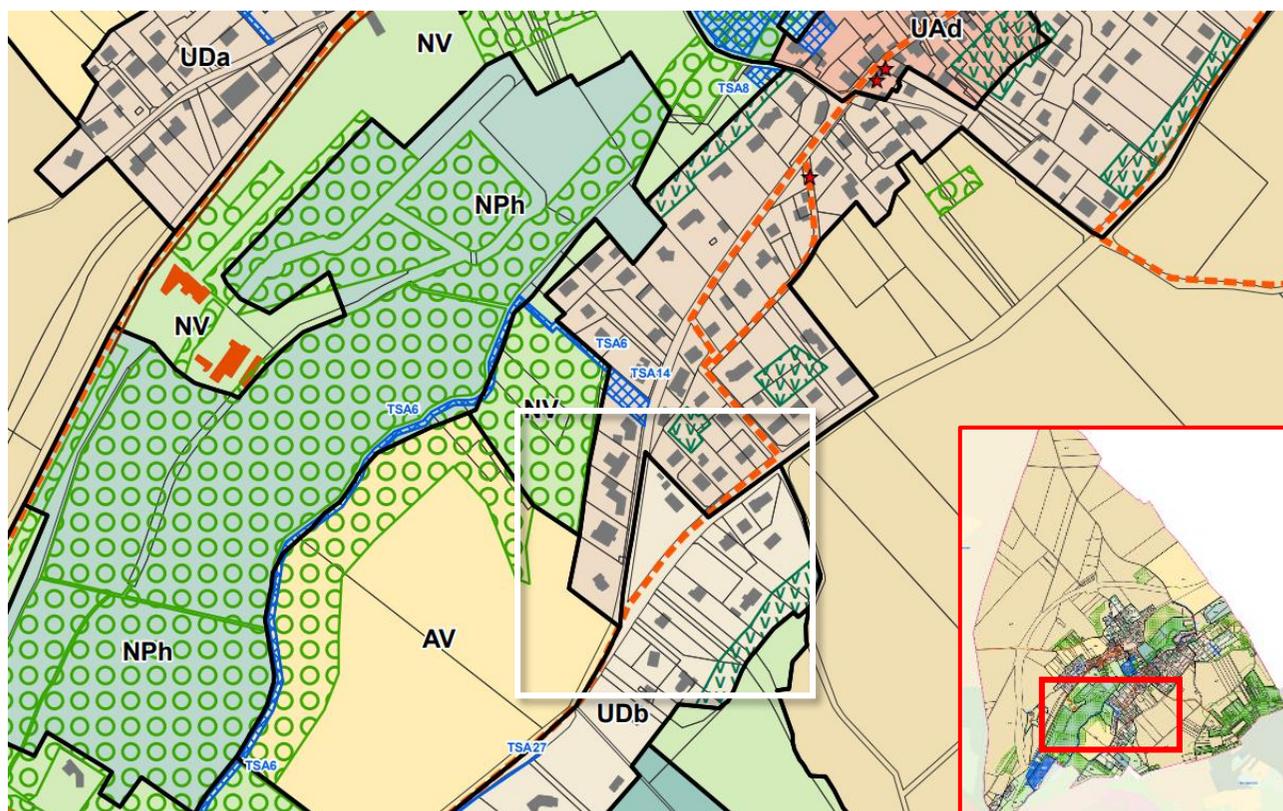
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

## N°1-TSA – AJOUT D'UN BOISEMENT URBAIN SUR LE TERRAIN À L'ANGLE DE LA ROUTE DE MEULAN ET DU CHEMIN DES PETITES FONTAINES



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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Tessancourt-sur-Aubette

## Contenu de la modification

Classé en UDb, le terrain (référéncé à ce jour sur la parcelle cadastrale E 77) sis vieille route de Meulan est situé sur une des entrées de ville de la commune. Le boisement de ce terrain **accompagne l'urbanisation et marque le paysage urbain d'entrée de ville**. Au regard de **ses intérêts écologique et paysager**, il participe à la trame verte urbaine du territoire. La modification **ajoute donc un boisement urbain partiel sur ce terrain**.



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

L'identification de boisements urbains a pour effet l'application des dispositions prévues au chapitre 3.2.3 de la partie 1 du règlement. Ainsi, tous les aménagements, installations, constructions, clôtures, coupes et abattages d'arbres, non soumis à permis de construire, font l'objet d'une déclaration préalable en application des articles L.421-4, R.151-43, R.421-12, R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

Dans les espaces concernés par des boisements urbains, l'abattage d'arbres ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire. Toutefois, cette protection ne fait pas obstacle à une recomposition générale de ces espaces. Dans ce cas, la recomposition paysagère, à l'échelle du projet, est conçue pour conserver une superficie et une densité arborée au moins équivalentes à celles initialement existantes.

*Nota bene : la modification identifie des cœurs d'îlots et lisières de jardin (se reporter à la fiche N°2-TSA).*

## Synthèse des incidences sur l'environnement

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

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

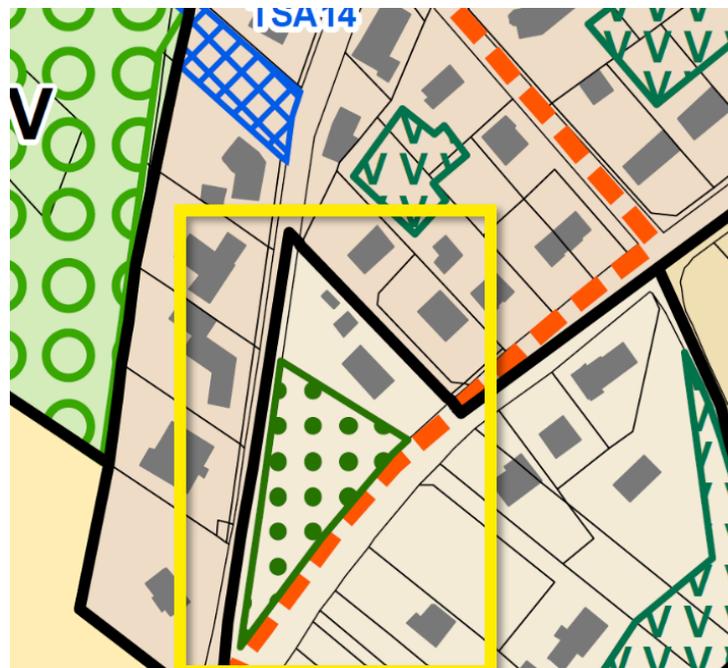
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune







## Contenu de la modification

Dans un objectif de **préservation et de renforcement de la trame verte urbaine du territoire**, plusieurs cœurs d'îlots et lisières de jardin (CIL) seront ajoutés. Ces espaces sont protégés au regard de **leurs intérêts paysager et écologique**.

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

Les lisières de jardins correspondent principalement à des fonds de jardins, en limite d'une zone naturelle ou agricole. Ces espaces constituent des bandes de transition (ou espaces tampons) à potentiels écologiques et paysagers.

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 encadrant 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.

La modification ajoute **sept nouveaux éléments de la trame verte urbaine au plan de zonage du PLUi**, conformément aux extraits du plan de zonage ci-après.

*Nota bene : la modification identifie un boisement urbain (se reporter à la fiche N°1-TSA).*

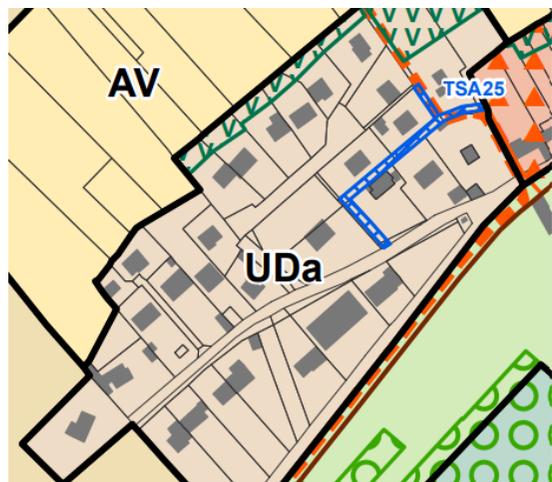
## Synthèse des incidences sur l'environnement

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

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

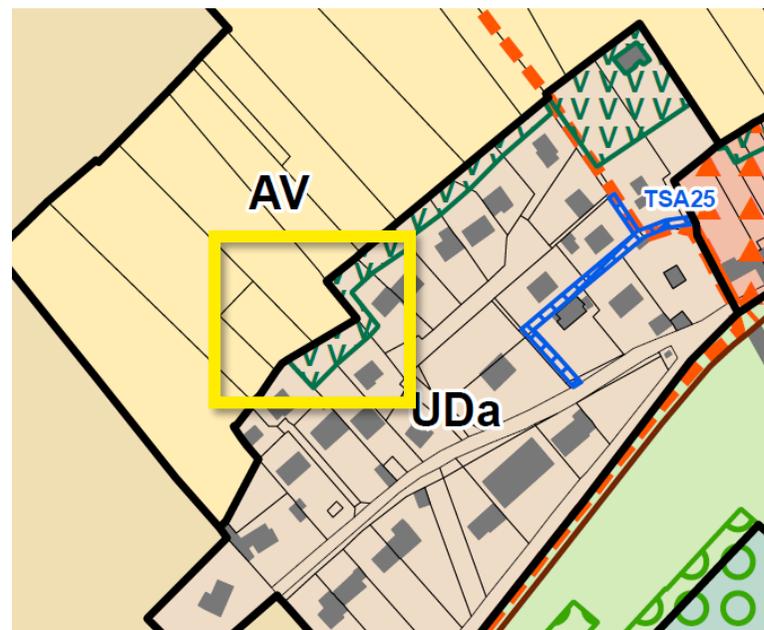
Plan de zonage de la commune



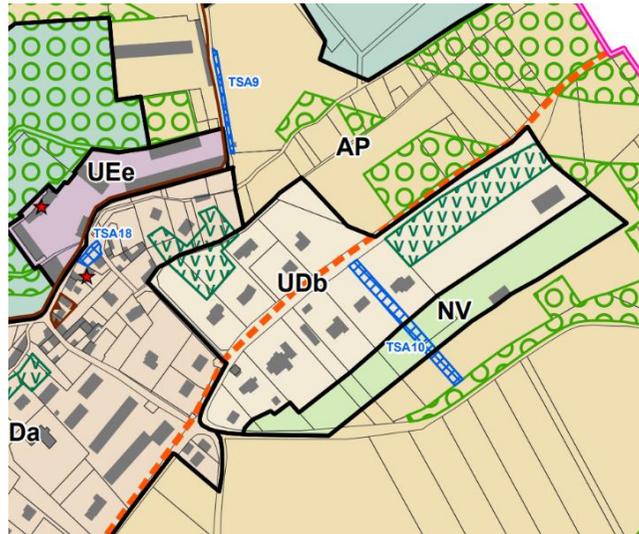
APRÈS

Plan de zonage de la commune

Extension d'une lisière de jardin Résidence du Menneton

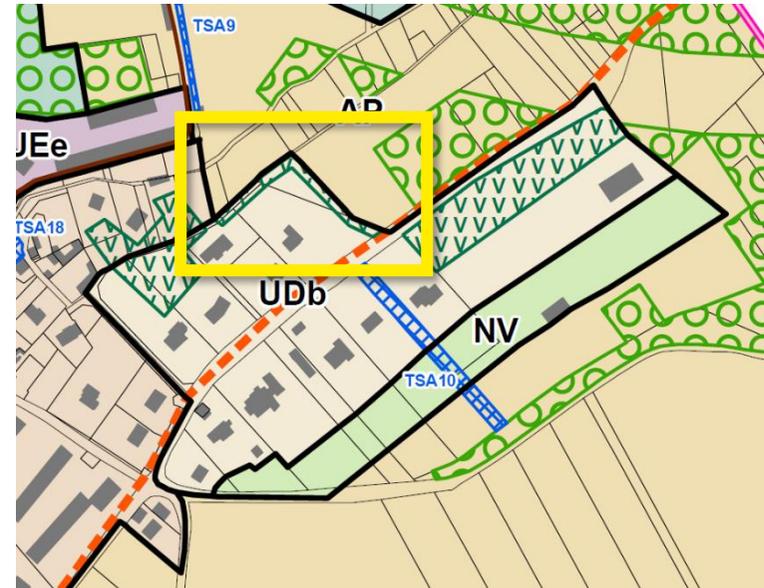


Plan de zonage de la commune

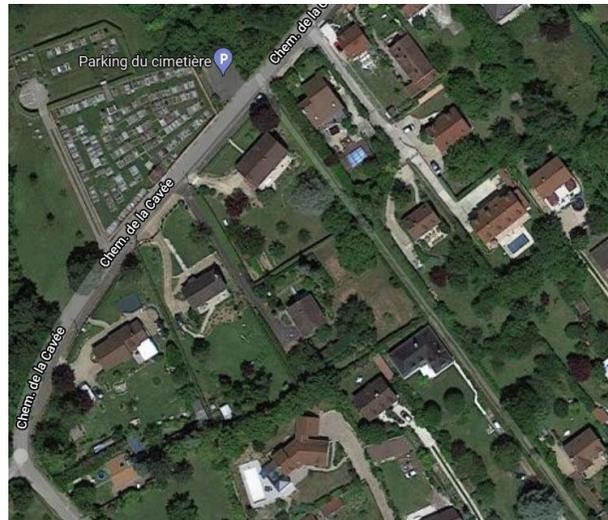
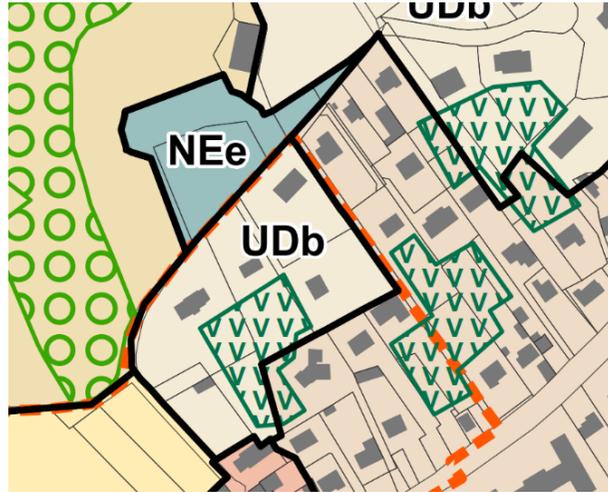


Plan de zonage de la commune

Ajout d'une lisière de jardin vieille route de Médan (sortie nord de la commune)

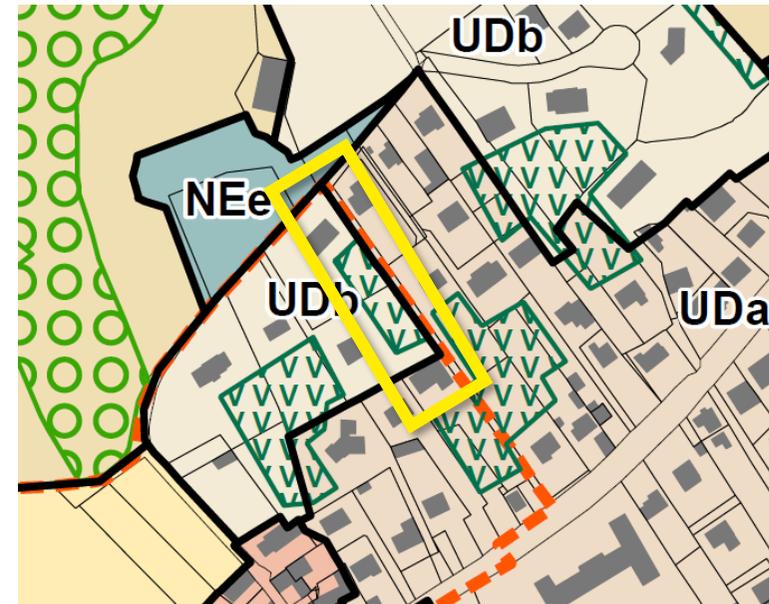


Plan de zonage de la commune

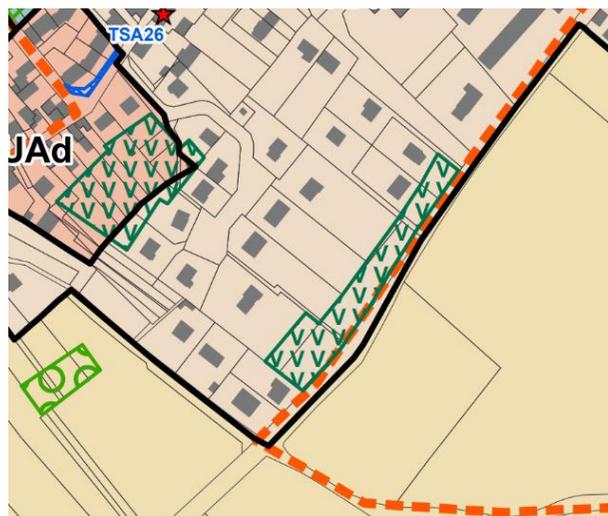


Plan de zonage de la commune

Ajout d'un cœur d'îlot chemin de la cavée

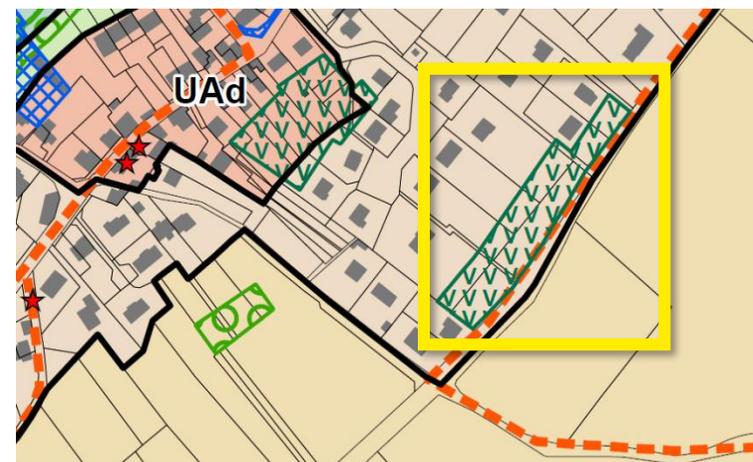


Plan de zonage de la commune

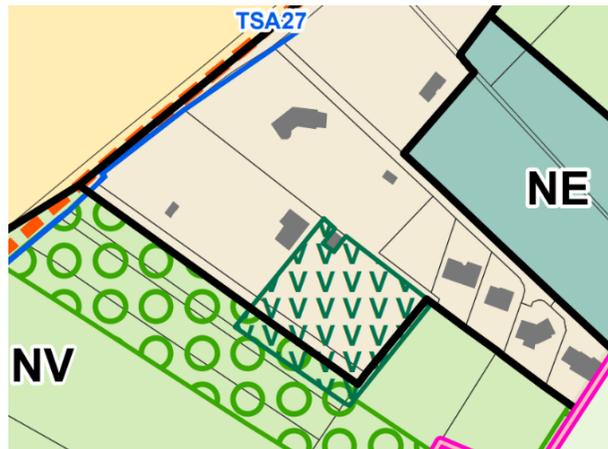


Plan de zonage de la commune

Extension d'une lisière de jardin vieille route de Meulan

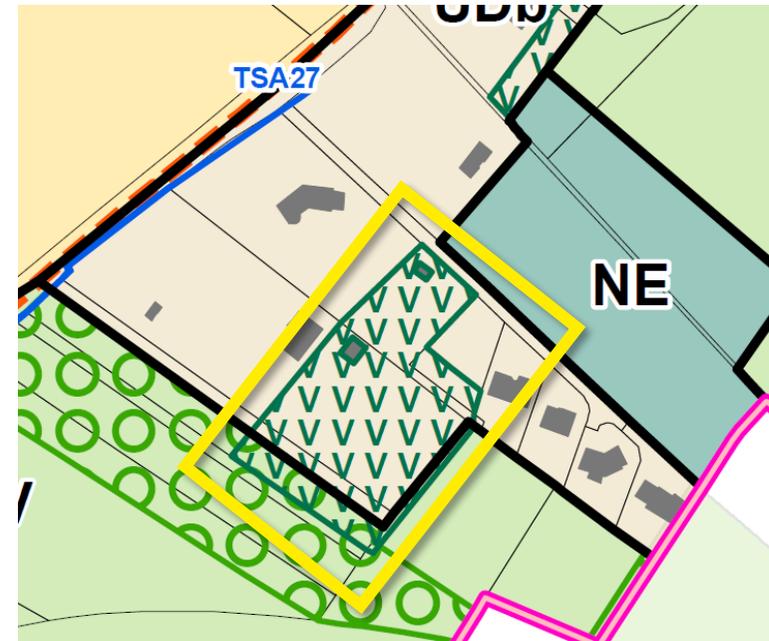


Plan de zonage de la commune

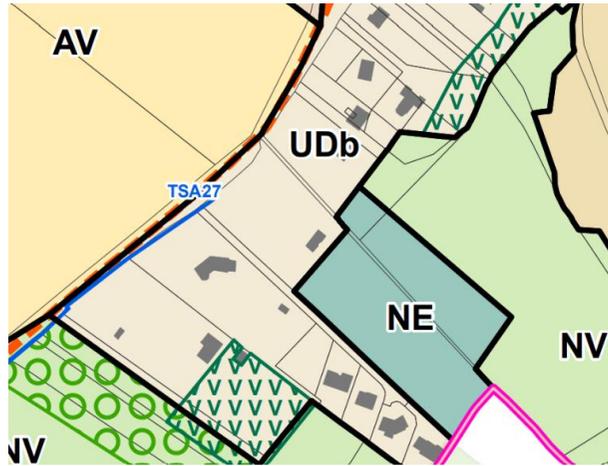


Plan de zonage de la commune

*Extension d'un cœur d'îlot vieille route de Meulan (entrée sud de la commune)*

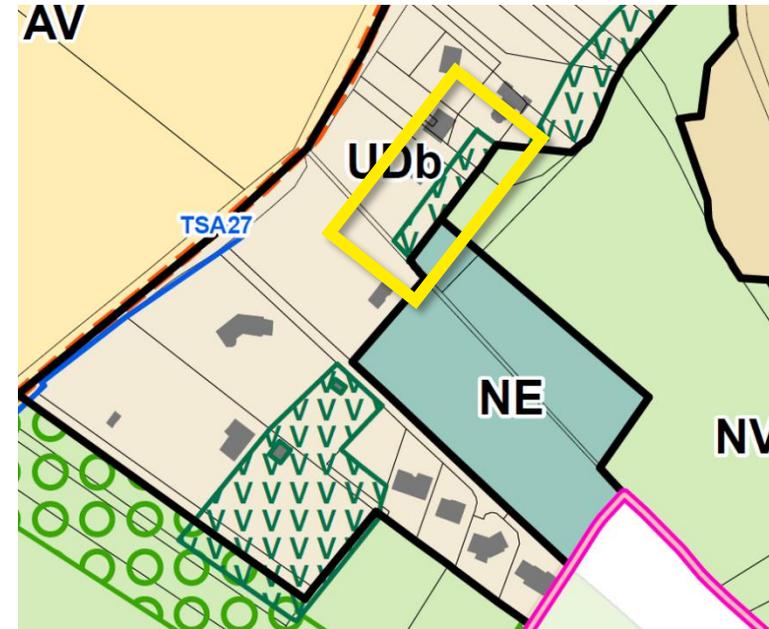


Plan de zonage de la commune

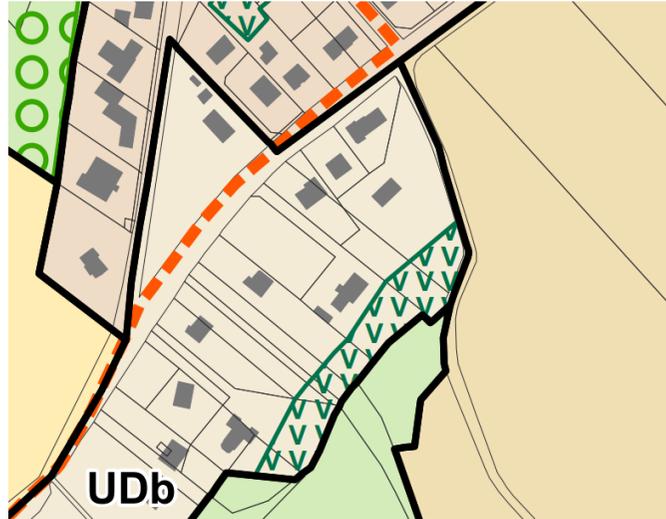


Plan de zonage de la commune

Ajout d'une lisière de jardin vieille route de Meulan (entrée sud de la commune)

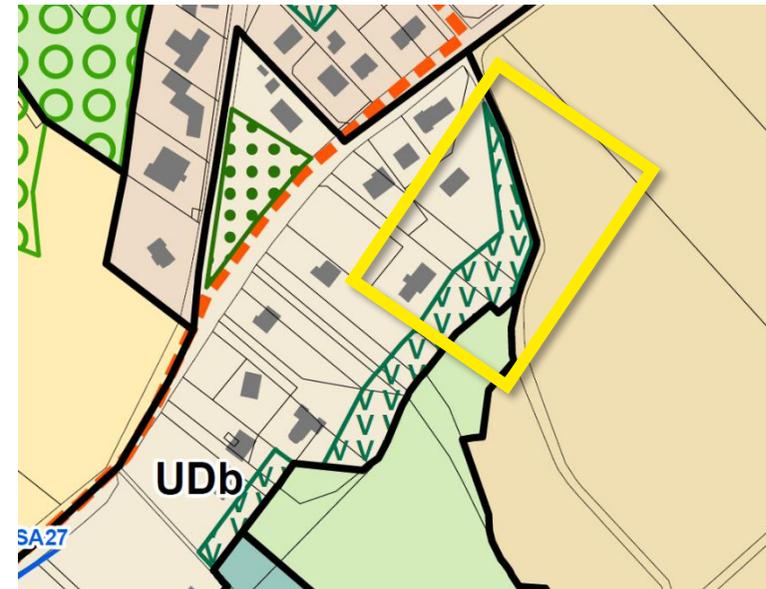


Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

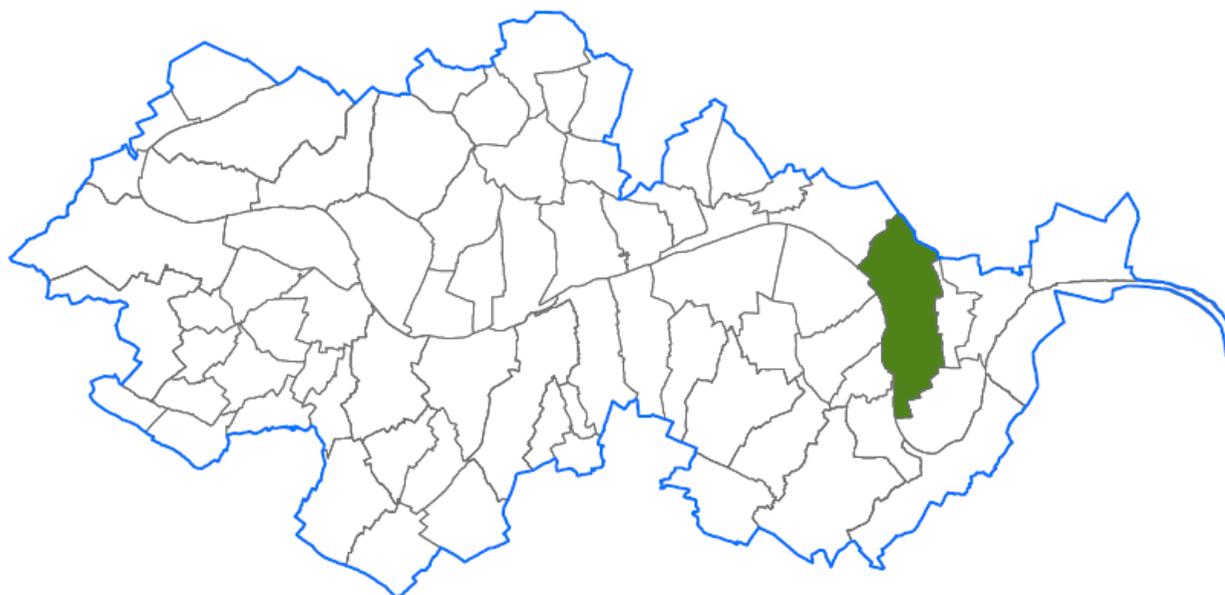
Extension d'une lisière de jardin vieille route de Meulan







## Triel-sur-Seine



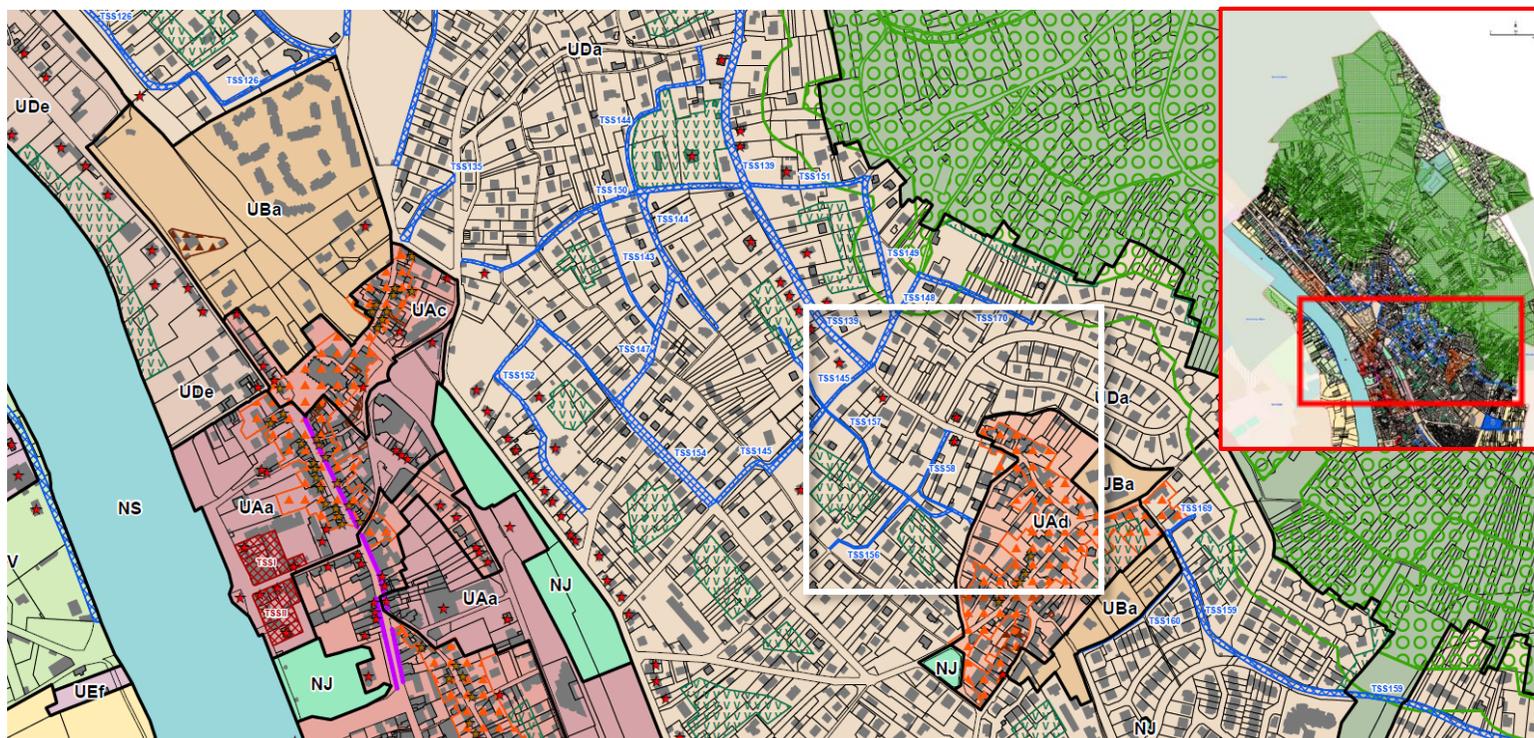
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

# N°1-TSS – MODIFICATION DE LA PHOTOGRAPHIE ET COMPLÉTUDE DE LA FICHE PATRIMONIALE AU 35 RUE DES RESERVOIRS



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

## Contenu de la modification

La modification concerne la fiche patrimoniale 78624\_PAT\_248 qui identifie une villa au 35 rue des réservoirs comme édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable. **La modification remplace la photographie erronée de cette fiche.** Les **principales caractéristiques** de la fiche 78624\_PAT\_248 sont également **complétées pour une meilleure prise en compte des caractéristiques de l'édifice existant.**

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

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

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

## Synthèse des incidences sur l'environnement

Les compléments apportés à la fiche de protection patrimoniale contribuent à la valorisation de l'architecture et à la qualité paysagère.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

### Fiche de protection patrimoniale 78624 PAT 248



**Triel-sur-Seine**




Edifice patrimoine urbain et rural  
78624\_PAT\_248  
Nom : Villa

---

Typologie : Villa  
35 RUE DES RESERVOIRS

---

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

<b>Genèse</b>	Non renseigné		
---------------	---------------	--	--

---

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

## APRÈS

### Fiche de protection patrimoniale 78624 PAT 248



**Triel-sur-Seine**




Edifice patrimoine urbain et rural  
78624\_PAT\_248  
Nom : Villa

---

Typologie : Villa  
35 RUE DES RESERVOIRS

---

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

<b>Genèse</b>	Non renseigné		
---------------	---------------	--	--

---

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

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Bâtiment secondaire	
	Gabarit : R+1+C	
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières
		Matériaux : Pierre meulière
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
Dispositions particulières	<i>Filet de chambranle</i>	
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+C	
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Pierre meulière
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
Dispositions particulières	<i>Filet de chambranle en brique, forme et gabarit des ouvertures, matériaux, forme du toit</i>	
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	



## Contenu de la modification

La modification concerne la fiche patrimoniale 78624\_PAT\_246 qui identifie une villa au 1 rue du Général Leclerc comme édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable. **La modification remplace la photographie erronée de cette fiche.** Les **principales caractéristiques** de la fiche 78624\_PAT\_246 sont également **complétées pour une meilleure prise en compte des caractéristiques de l'édifice existant.**

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

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

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

## Synthèse des incidences sur l'environnement

Les compléments apportés à la fiche de protection patrimoniale contribuent à la valorisation de l'architecture et à la qualité paysagère.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78624 PAT 246



**Triel-sur-Seine**




Edifice patrimoine urbain et rural  
78624\_PAT\_246

Nom : Villa

---

Typologie : Villa  
1 RUE DU GENERAL LECLERC

---

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

---

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

---

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

## APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78624 PAT 246



**Triel-sur-Seine**




Edifice patrimoine urbain et rural  
78624\_PAT\_246

Nom : Villa

---

Typologie : Villa  
1 RUE DU GENERAL LECLERC

---

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

---

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

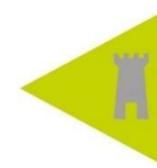
---

<b>Période de construction</b>	1901	<b>Intérêt</b>	Historique : Architectural : OUI Paysager : OUI
--------------------------------	------	----------------	---

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

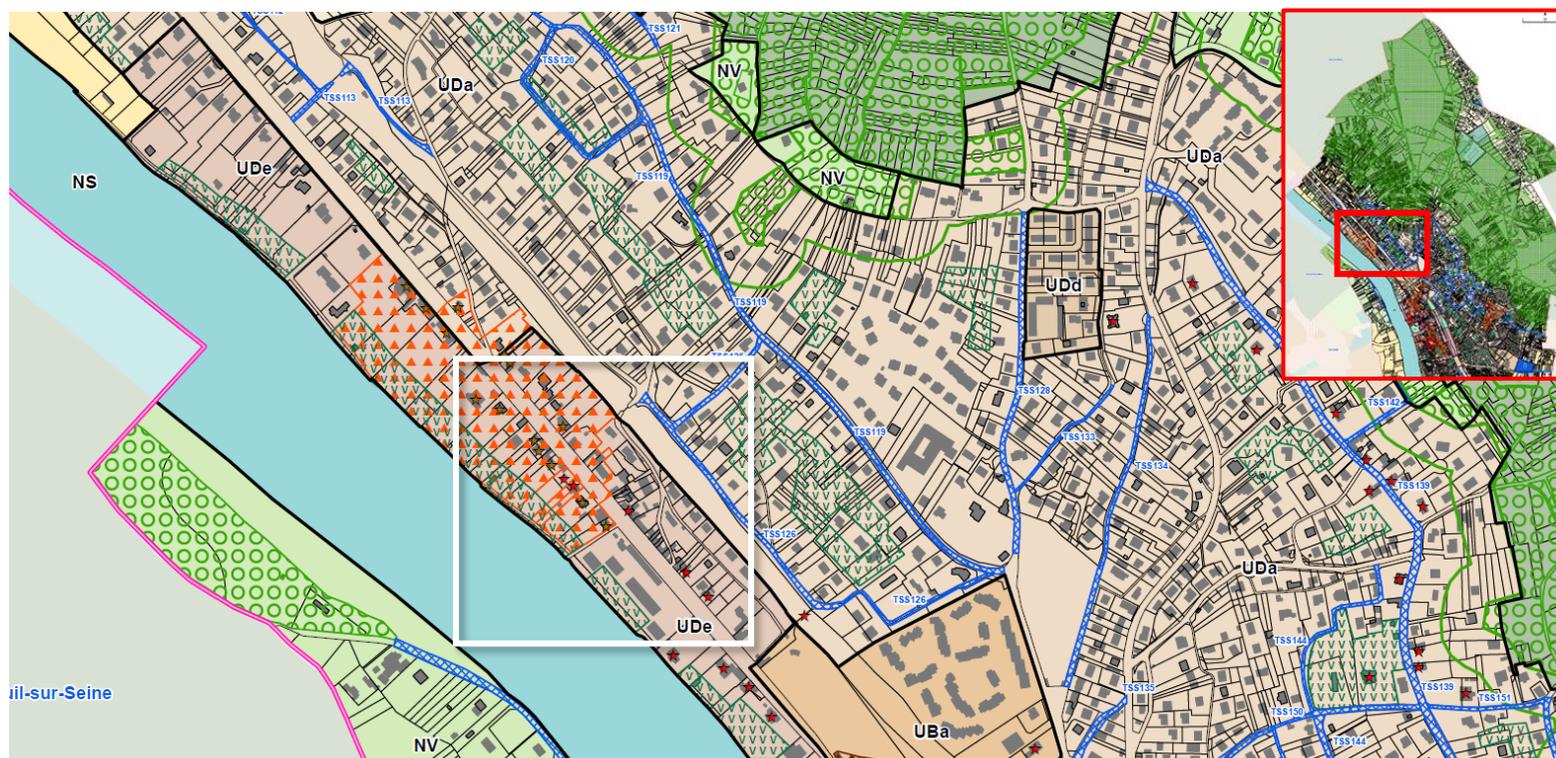
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Bâtiment secondaire	
	Gabarit : R+1+C	
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : <i>Pierre meulière</i>
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuile mécanique
Dispositions particulières	<i>Décor brique, croupe de toit, garde-corps en ferronnerie</i>	
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Jardin intéressant	

## N°3-TSS – CRÉATION D'UNE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE POUR LA CONSTRUCTION SISE AU 211BIS RUE PAUL DOUMER



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

## Contenu de la modification

Le pavillon « Belle Rive » sis au 211bis rue Paul Doumer s'inscrit dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. Cette construction est déjà identifiée au titre de la démarche patrimoniale du PLUi (étoile orange) au sein d'un ensemble cohérent patrimonial (78624\_ECP\_002) mais ne dispose pas de fiche de protection patrimoniale. **Au regard de son caractère remarquable architectural, ce pavillon participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification crée une fiche de protection patrimoniale spécifique pour la construction sise au 211bis rue Paul Doumer.**

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**. Enfin, comme l'indique la partie 4.2.1.2 de la partie 1 du règlement, des EPUR peuvent être identifiés dans un ensemble cohérent. L'objectif est de leur appliquer les dispositions générales des EPUR en complémentarité.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'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

**PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE**

## APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78624 PAT 128



**Triel-sur-Seine**

Edifice patrimoine urbain et rural  
78624\_PAT\_128

Nom : « Belle Rive »

Typologie : Pavillon  
211 bis RUE PAUL DOUMER

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



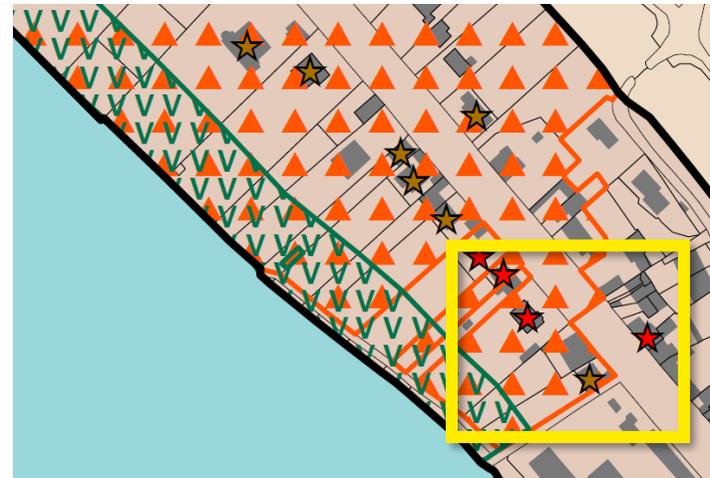
<b>Genèse</b>	Non renseigné		
<b>Période de construction</b>	1920	<b>Intérêt</b>	Historique : Architectural : OUI Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières
		Matériaux : Pierre meulière
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuile
	Dispositions particulières	Façade sur rue, matériaux et composition de façade, décor pan de bois, garde-corps bois blanc, débord toit
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

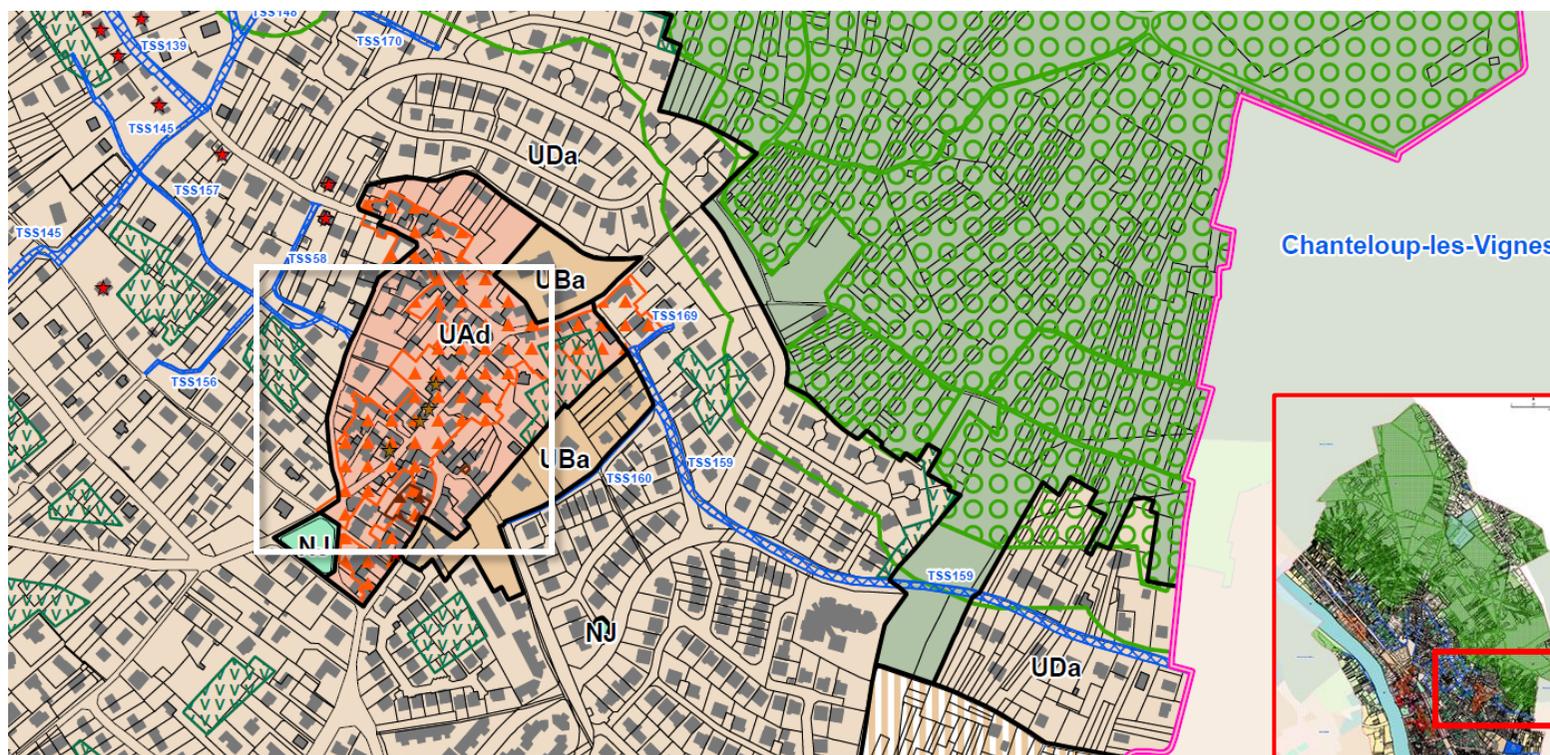


## N°4-TSS – CRÉATION D'UNE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE POUR LA CONSTRUCTION SISE AU 31 GRANDE RUE DE PISSEFONTAINE



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Triel-sur-Seine
- ▶ **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 au 31 grande rue de pissefontaine s'inscrit dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable : un ensemble cohérent patrimonial (ECP) protège le secteur. **Au regard de son caractère remarquable architectural, historique et paysager, cette construction participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune.** La modification crée un édifice et patrimoine urbain et rural (EPUR) pour cette construction afin de renforcer sa protection.

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**. Enfin, comme l'indique la partie 4.2.1.2 de la partie 1 du règlement, des EPUR peuvent être identifiés dans un ensemble cohérent. L'objectif est de leur appliquer les dispositions générales des EPUR en complémentarité.

*Nota bene : la modification générale identifie des arbres remarquables sur la commune de Triel-sur-Seine (se reporter à la fiche N°12-TSS). Elle crée également une fiche patrimoniale aux 31bis et 33 grande rue de pissefontaine (se reporter aux fiches n°5-TSS et 6-TSS).*

## 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

**PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE**

### APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78624 PAT 232

 **PLU**  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

---

**Triel-sur-Seine**

**Edifice patrimoine urbain et rural**  
78624\_PAT\_232

Nom : Maison avec boutique

---

Typologie : Maison avec boutique  
31 GRANDE RUE DE PISSEFONTAINE

---

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

---

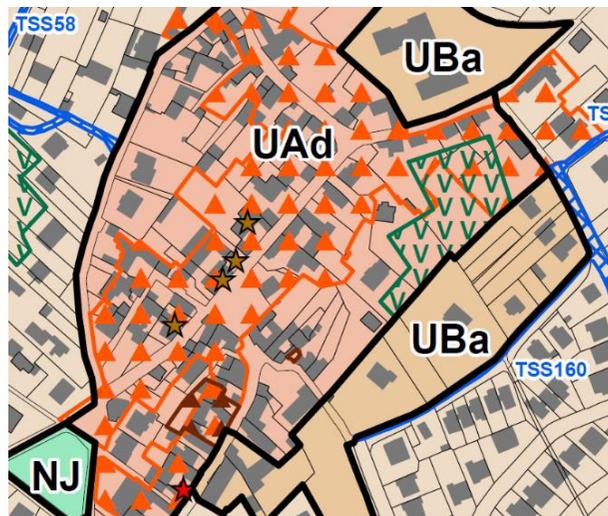
**Genèse**    Depuis sa fermeture en mai 2017, le dernier commerce du quartier cherchait un repreneur, mais personne ne s'est engagé à le rouvrir, ce qui a motivé son propriétaire à s'en séparer.

---

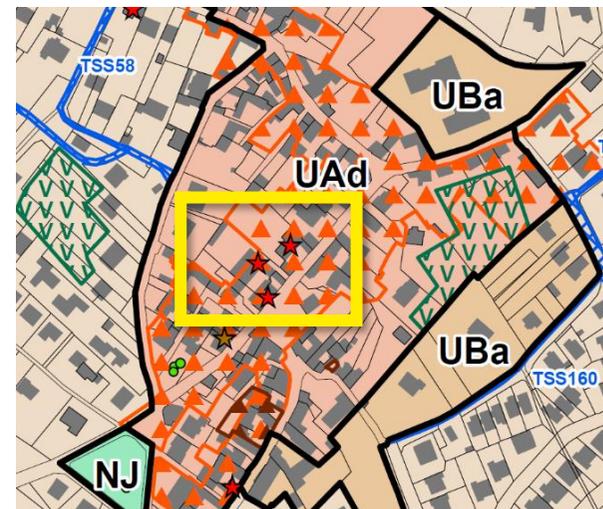
<b>Période de construction</b>	Non renseigné	<b>Intérêt</b>	Historique : OUI Architectural : OUI Paysager : OUI
--------------------------------	---------------	----------------	---

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur les deux limites au moins (2 côtés ou plus)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Volumétrie, matériaux, type d'ouvertures et gabarit
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Arbre intéressant	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

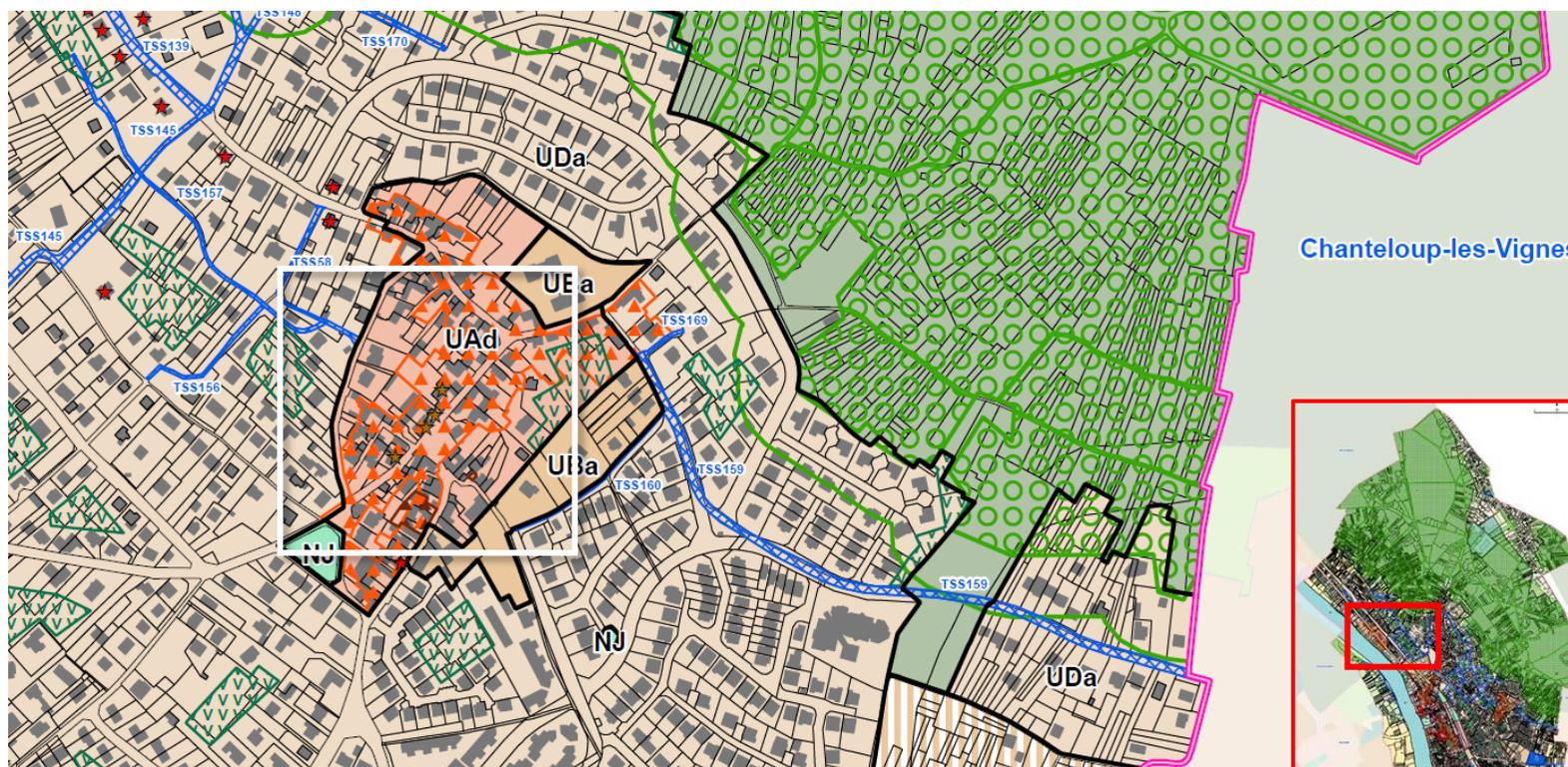


## N°5-TSS – CRÉATION D'UNE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE POUR LA CONSTRUCTION SISE AU 31BIS GRANDE RUE DE PISSEFONTAINE



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Triel-sur-Seine
- ▶ **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 au 31bis grande rue de pissfontaine s'inscrit dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable : un ensemble cohérent patrimonial (ECP) protège le secteur. **Au regard de son caractère remarquable architectural, historique et paysager, cette construction de type « maison de bourg » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune.** La modification crée un édifice et patrimoine urbain et rural (EPUR) pour cette construction afin de renforcer sa protection. De plus, l'étoile est légèrement déplacée pour améliorer la lisibilité du plan de zonage et préciser que l'ensemble de la construction est concerné par cette protection.

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**. Enfin, comme l'indique la partie 4.2.1.2 de la partie 1 du règlement, des EPUR peuvent être identifiés dans un ensemble cohérent. L'objectif est de leur appliquer les dispositions générales des EPUR en complémentarité.

*Nota bene : la modification générale identifie des arbres remarquables sur la commune de Triel-sur-Seine (se reporter à la fiche N°12-TSS). Elle crée également une fiche patrimoniale aux 31 et 33 grande rue de pissfontaine (se reporter aux fiches n°4-TSS et 6-TSS).*

## 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

**PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE**

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78624 PAT 231

 **PLUi**  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

---

**Triel-sur-Seine**

Édifice patrimoine urbain et rural  
78624\_PAT\_231

Nom : Maison de bourg

---

Typologie : Maison de bourg

31 BIS GRANDE RUE DE PISSEFONTAINE

---

Etat : Bon et transformé      PROTECTION :  
Remarquable

---

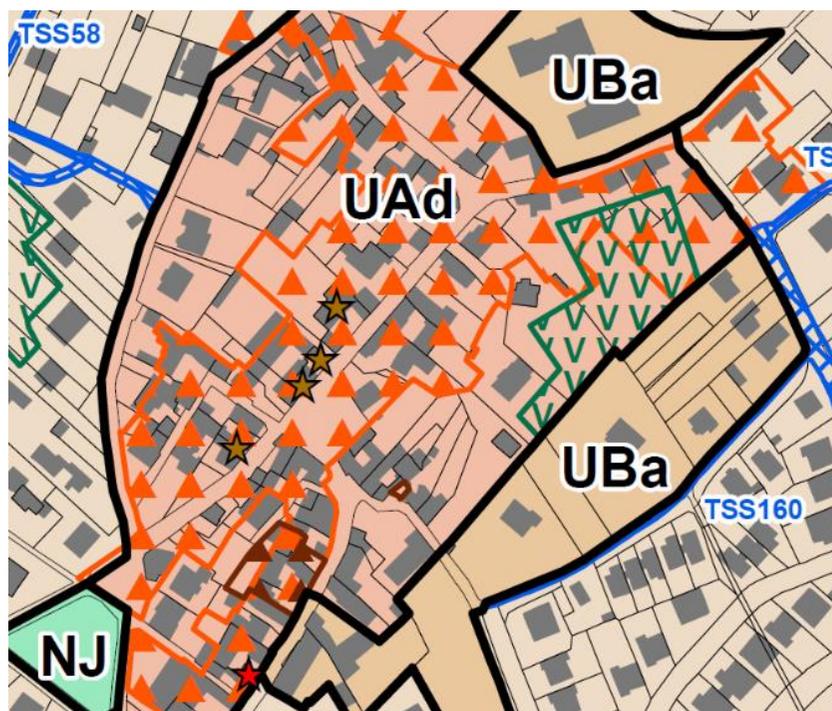
Genèse : Emplacement de la maison des Dames de Pissefontaine (1491), transformation récente du portail.

---

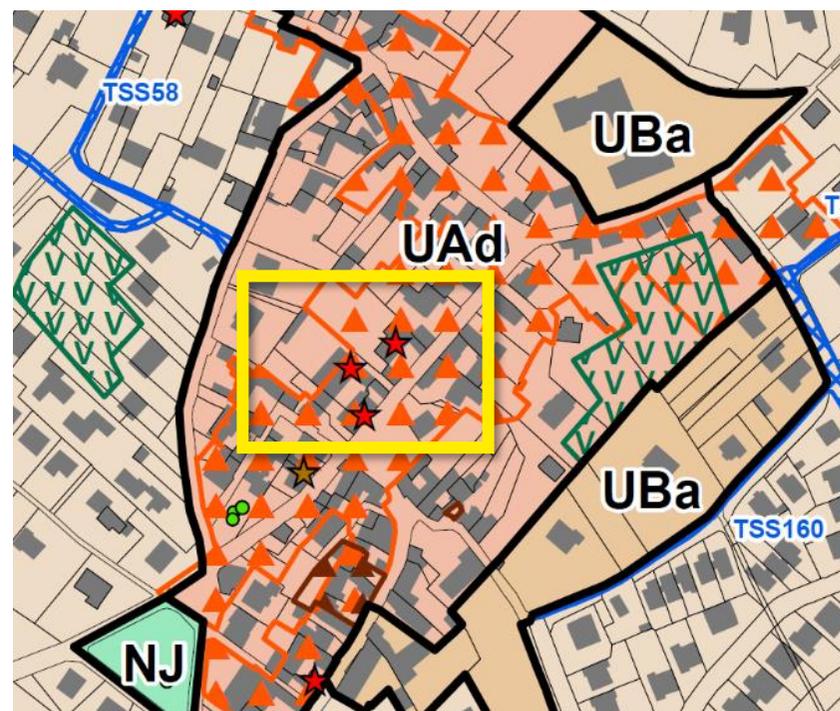
<b>Période de construction</b>	Non renseigné	<b>Intérêt</b>	Historique : OUI Architectural : OUI Paysager : OUI
--------------------------------	---------------	----------------	---

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

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune







## Contenu de la modification

La construction sise au 33 grande rue de pissefontaine s'inscrit dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable : un ensemble cohérent patrimonial (ECP) protège le secteur. **Au regard de son caractère remarquable architectural et paysager, cette construction de type « maison de bourg » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune.** La modification crée un édifice et patrimoine urbain et rural (EPUR) pour cette construction afin de renforcer sa protection.

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**. Enfin, comme l'indique la partie 4.2.1.2 de la partie 1 du règlement, des EPUR peuvent être identifiés dans un ensemble cohérent. L'objectif est de leur appliquer les dispositions générales des EPUR en complémentarité.

*Nota bene : la modification générale identifie des arbres remarquables sur la commune de Triel-sur-Seine (se reporter à la fiche N°12-TSS). Elle crée également une fiche patrimoniale aux 31 et 31bis grande rue de pissefontaine (se reporter aux fiches n°4-TSS et 5-TSS).*

## 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

**PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE**

### APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78624 PAT 233

 **PLU**  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

---

**Triel-sur-Seine**

Edifice patrimoine urbain et rural  
78624\_PAT\_233

Nom : Maison de bourg

---

Typologie : Maison de bourg  
33 GRANDE RUE DE PISSEFONTAINE

---

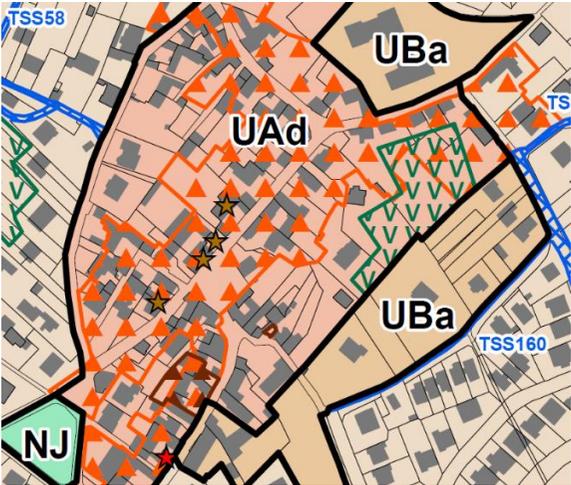
Etat : Bon et transformé      **PROTECTION :**  
Remarquable

---

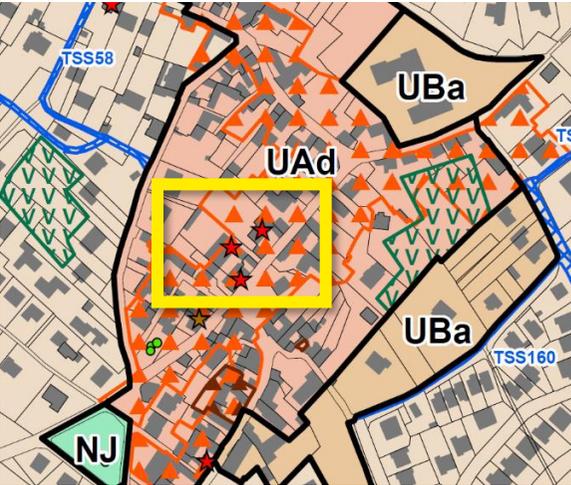
<b>Genèse</b>	Non renseigné		
<b>Période de construction</b>	1800	<b>Intérêt</b>	Historique : Architectural : OUI Paysager : OUI

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur les deux limites au moins (2 côtés ou plus)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Volumétrie, matériaux, régularité des ouvertures
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Jardin intéressant , arbre intéressant	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

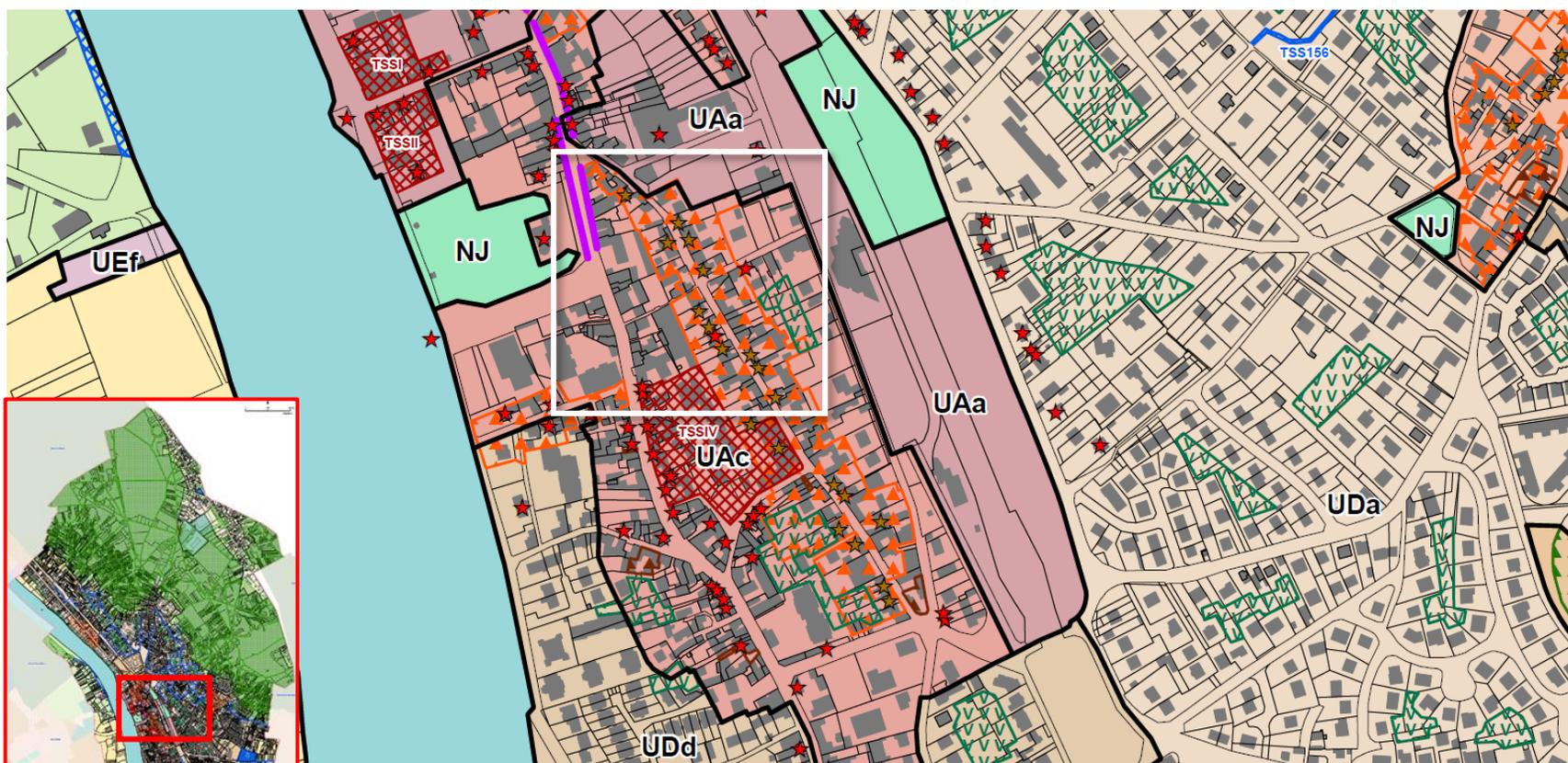


## N°7-TSS – EXTENSION DE L'ENSEMBLE COHÉRENT PATRIMONIAL RUE DES CRÉNEAUX



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

## Contenu de la modification

L'ensemble cohérent patrimonial 78624\_ECP\_004 regroupe les constructions de la rue des créneaux et de son quartier qui composent un plan d'ensemble structuré. Les constructions sises du 3 au 5 de la rue du Dé s'inscrivent parfaitement dans cet ensemble mais n'ont pas été identifiées au PLUi comme tel. **La modification étend le périmètre de l'ECP pour les intégrer.**

L'objectif de la démarche patrimoniale est de permettre une évolution du bâti dans le respect de son environnement urbain et non de figer la construction, dans un objectif de valorisation du patrimoine. Il s'agit essentiellement de préserver la composition urbaine de ces ensembles de constructions. Le maintien du gabarit, de l'implantation, du volume et de l'aspect général des constructions garantit de conserver la cohérence de l'organisation urbaine de ces ensembles. Cette préservation ne fait pas obstacle à l'évolution du bâti, voire à une démolition/reconstruction, dans le respect des prescriptions figurant dans la fiche d'identification de chacun de ces ensembles (partie 3 du règlement).

Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Toutefois, lorsque des prescriptions figurent dans les fiches ECP au titre des dispositions particulières, ces dernières complètent ou se substituent aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée. De même, comme l'indique la partie 4.2.1.2 de la partie 1 du règlement, des EPUR peuvent être identifiés dans un ensemble cohérent. L'objectif est de leur appliquer les dispositions générales des EPUR en complémentarité.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

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

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

Fiches de protection patrimoniale 78624\_ECP\_004

**PLUi** Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Triel-sur-Seine**

Fiche de protection : Rue des Créneaux  
 Ensemble Cohérent Patrimonial : 78624\_ECP\_004

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES			
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Rapport à la rue et aux limites : maisons implantées généralement à l'alignement mais parfois en recul avec un mur de clôture Gabarit : R+2+C		
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade <table border="1"> <tr> <td>Composition : travées régulières</td> </tr> <tr> <td>Matériaux : enduit clair mais variable, meulière</td> </tr> </table>	Composition : travées régulières	Matériaux : enduit clair mais variable, meulière
	Composition : travées régulières		
Matériaux : enduit clair mais variable, meulière			
	Traitement de la toiture <table border="1"> <tr> <td>Forme : deux pans</td> </tr> <tr> <td>Matériaux : tuiles brunes</td> </tr> </table>	Forme : deux pans	Matériaux : tuiles brunes
Forme : deux pans			
Matériaux : tuiles brunes			
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Traitement des espaces libres : des beaux jardins à l'arrière des maisons, côté numéros impairs		
	Clôture : mur de clôture en pierre sur toute la hauteur ou partiel et surmonté d'une grille		




**OBJECTIF**

L'objectif poursuivi est de renforcer les efforts qui ont été effectués pour le maintien de la qualité du site dont l'harmonie prédomine.

## APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78624\_ECP\_004

**PLUi** Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Triel-sur-Seine**

Fiche de protection : Rue des Créneaux  
 Ensemble Cohérent Patrimonial : 78624\_ECP\_004

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES			
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Rapport à la rue et aux limites : maisons implantées généralement à l'alignement mais parfois en recul avec un mur de clôture Gabarit : R+2+C		
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade <table border="1"> <tr> <td>Composition : Travées régulières</td> </tr> <tr> <td>Matériaux : Enduit clair mais variable, meulière</td> </tr> </table>	Composition : Travées régulières	Matériaux : Enduit clair mais variable, meulière
	Composition : Travées régulières		
Matériaux : Enduit clair mais variable, meulière			
	Traitement de la toiture <table border="1"> <tr> <td>Forme : 2 pans</td> </tr> <tr> <td>Matériaux : Tuiles brunes</td> </tr> </table>	Forme : 2 pans	Matériaux : Tuiles brunes
Forme : 2 pans			
Matériaux : Tuiles brunes			
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Traitement des espaces libres : des beaux jardins à l'arrière des maisons, côté numéros impairs		
	Clôtures : mur de clôture en pierre sur toute la hauteur ou partiel et surmonté d'une grille		




**OBJECTIF**

L'objectif poursuivi est de préserver les efforts qui ont été effectués pour le maintien de la qualité du site dont l'harmonie prédomine.



**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Qualité paysagère & écologique

Clôtures : lors de constructions implantées en recul de la voie, une clôture est réalisée soit par un mur enduit ou à pierre vue sur toute la hauteur soit par un mur surmonté d'une grille.

Préservation des portes charretières.



**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Qualité paysagère & écologique

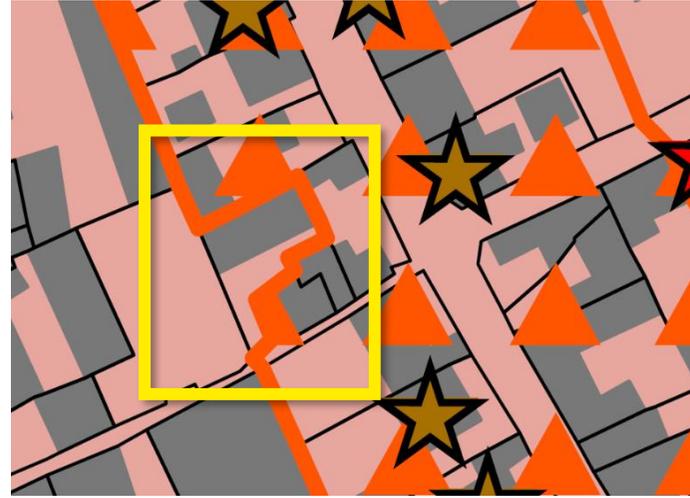
Clôtures : lors de constructions implantées en recul de la voie, une clôture est réalisée soit par un mur enduit ou à pierre vue sur toute la hauteur soit par un mur surmonté d'une grille.

Préservation des portes charretières.

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune



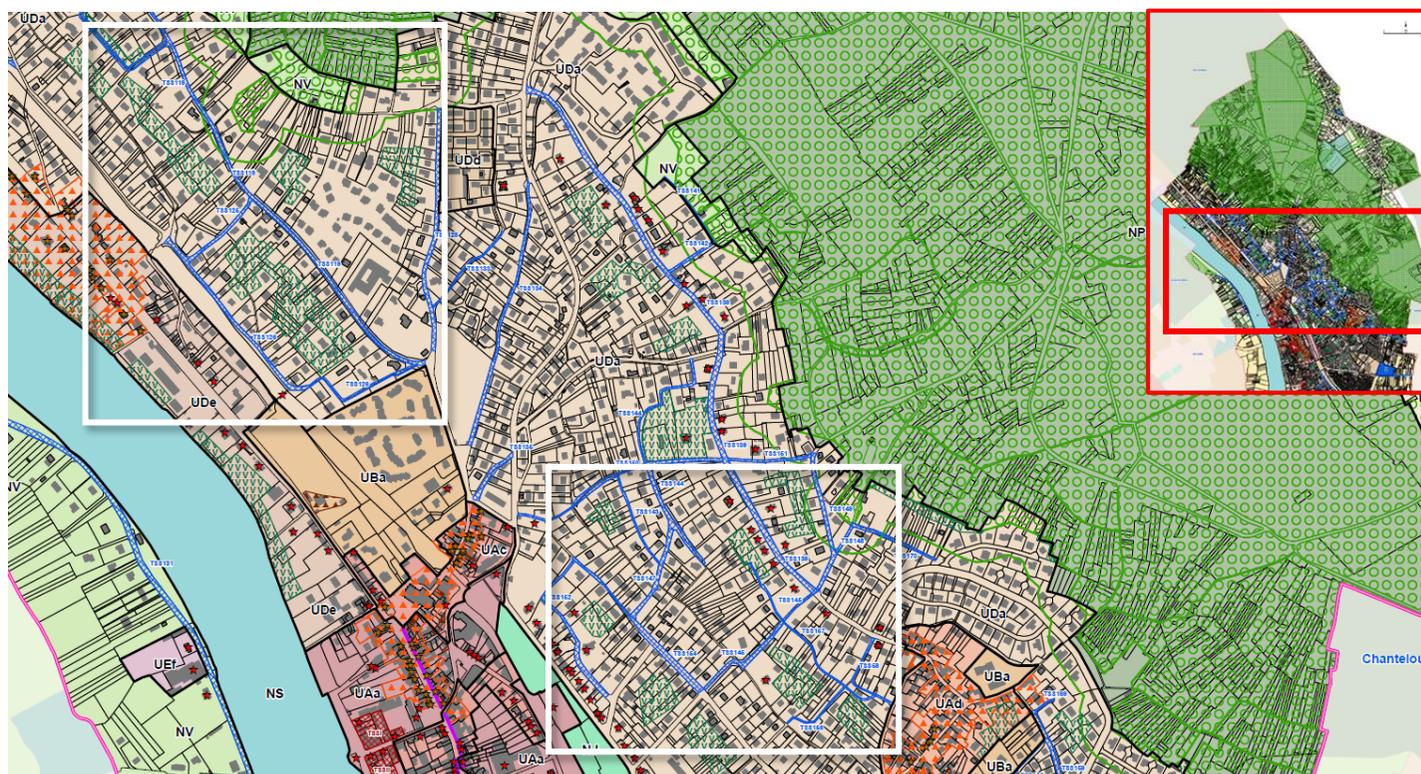




## N°8-TSS – SUPPRESSION DES QUATRE EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « TSS119 », « TSS126 », « TSS154 » ET « TSS156 »

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

### Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Triel-sur-Seine

## Contenu de la modification

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

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

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

**Les projets prévus sur l'emprise d'emplacements réservés sont abandonnés. Il n'y a plus lieu d'inscrire les emplacements réservés suivants :**

- L'emplacement réservé « TSS119 » prévu pour un projet d'élargissement de voirie de l'avenue des Fontenelles ;
- L'emplacement réservé « TSS126 » pour un projet d'élargissement de voirie de la sente rurale de la Grotte.
- L'emplacement réservé « TSS154 » prévu pour un projet d'élargissement de la voirie de l'avenue des Frères Martins ;
- L'emplacement réservé « TSS156 » prévu pour un projet d'élargissement de la voirie sur la sente rurale dite des Remontants les Temporets.

**Le plan de zonage n°1 de la commune de Triel-sur-Seine et la liste des emplacements réservés sont modifiés.**

## Synthèse des incidences sur l'environnement

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

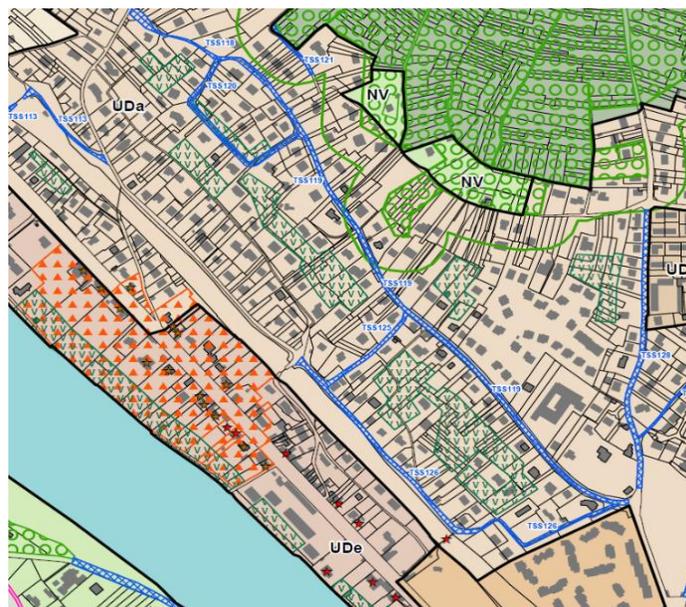
## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

Tableau des emplacements réservés

TSS113	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Élargissement 4m - Chemin rural dit Carrières Binet	908 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS118	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Sente rurale dite Grande sente des roux - Élargissement 10m	1383 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS119	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Élargissement 10m - Avenue des Fontenelles	4048 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS120	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Sente rurale dite des Roux-Élargissement 6m	1763 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



### APRÈS

Tableau des emplacements réservés

TSS113	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Élargissement 4m - Chemin rural dit Carrières Binet	908 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS118	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Sente rurale dite Grande sente des roux - Élargissement 10m	1383 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS119	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Élargissement 10m - Avenue des Fontenelles	4048 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS120	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Sente rurale dite des Roux-Élargissement 6m	1763 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

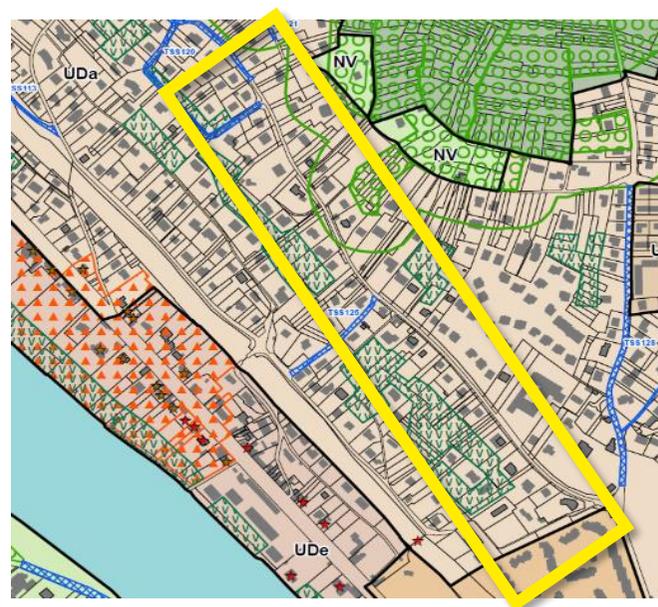


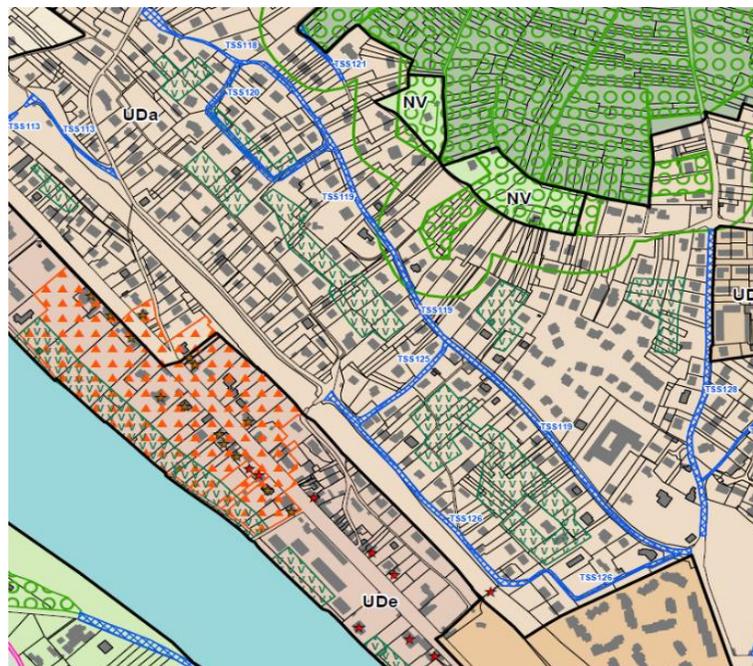
Tableau des emplacements réservés

TSS120	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Sente rurale dite des Roux - Elargissement 6m	1763 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS121	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Chemin rural dit des Mareilles - Elargissement 6m	383 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS125	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement 6m - Chemin rural dit des Fontenelles	703 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS126	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement 6m - Sente rurale de la Grotte	2765 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS128	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement 6m - Rue des Bois	2667 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

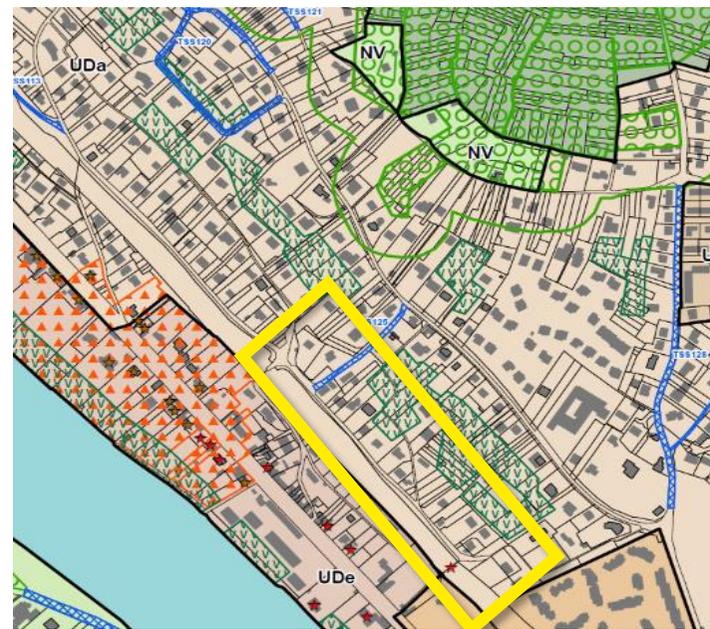
Tableau des emplacements réservés

TSS120	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Sente rurale dite des Roux - Elargissement 6m	1763 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS121	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Chemin rural dit des Mareilles - Elargissement 6m	383 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS125	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement 6m - Chemin rural dit des Fontenelles	703 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS126	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement 6m - Sente rurale de la Grotte	2765 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS128	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement 6m - Rue des Bois	2667 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune



### Tableau des emplacements réservés

TSS153	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement 16m - Rue de Chanteloup (de la RD1 à la limite de Chanteloup)	3603 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS154	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie 8m - Avenue des Frères Martin	2120 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS156	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie 4m - Sente rurale dite des Remontants les Temporets	295 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS157	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement de voirie 4m - Sente rurale dite des Fosses	751 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

### Tableau des emplacements réservés

TSS153	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement 16m - Rue de Chanteloup (de la RD1 à la limite de Chanteloup)	3603 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS154	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie 8m - Avenue des Frères Martin	2120 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS156	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie 4m - Sente rurale dite des Remontants les Temporets	295 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS157	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement de voirie 4m - Sente rurale dite des Fosses	751 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

### Plan de zonage de la commune



### Plan de zonage de la commune



### Tableau des emplacements réservés

TSS153	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement 16m - Rue de Chanteloup (de la RD1 à la limite de Chanteloup)	3603 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS154	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie 8m - Avenue des Frères Martin	2120 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS156	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie 4m - Sente rurale dite des Remontants les Temporets	295 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS157	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement de voirie 4m - Sente rurale dite des Fosses	751 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

### Tableau des emplacements réservés

TSS153	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement 16m - Rue de Chanteloup (de la RD1 à la limite de Chanteloup)	3603 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS154	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie 8m - Avenue des Frères Martin	2120 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS156	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie 4m - Sente rurale dite des Remontants les Temporets	295 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS157	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement de voirie 4m - Sente rurale dite des Fosses	751 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

### Plan de zonage de la commune



### Plan de zonage de la commune

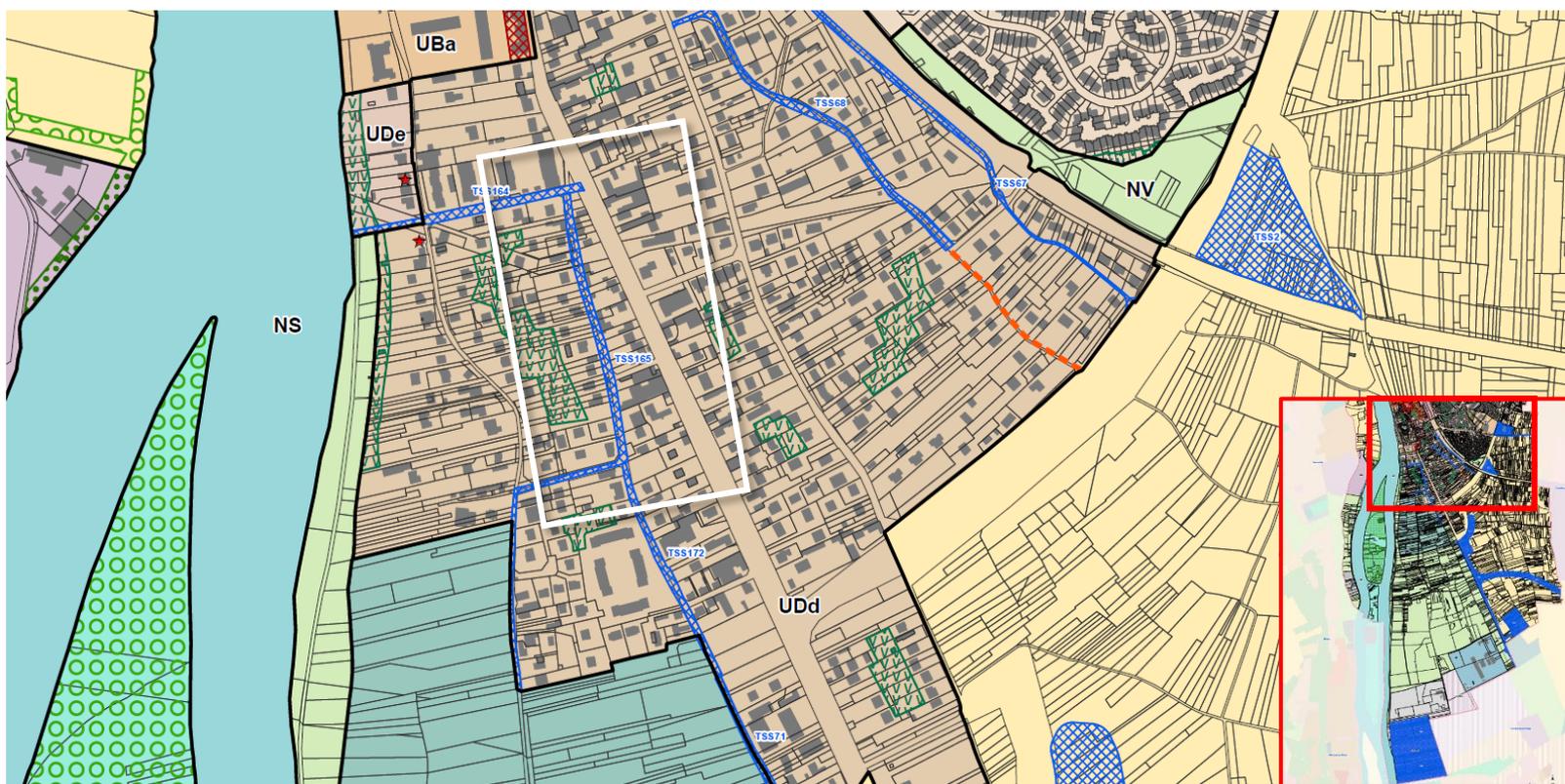




## N°9-TSS – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « TSS165 »

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

### Localisation de la modification



Plan de zonage n°2 de la commune de Triel-sur-Seine

## 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 « TSS165 » était prévu pour un projet de voirie sur le chemin des graviers. Le **projet d'élargissement de la voirie n'est plus envisagé** par la commune, le maintien de l'emplacement réservé n'est plus nécessaire. **Le projet n'est plus envisagé par la commune de Triel-sur-Seine, il n'y a donc pas lieu de grever le foncier.** L'emplacement réservé est supprimé du règlement (plan de zonage communal n°2 et liste des emplacements réservés).

## Synthèse des incidences sur l'environnement

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

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

Tableau des emplacements réservés

TSS165	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Côté impair Chemin rurale des graviers	3870 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS169	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie 6m - Allée des Marais	99 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS170	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie -Sente dite 1ère sente du Battoir	698 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS172	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement côté impair Rue des Grésillons	1640 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

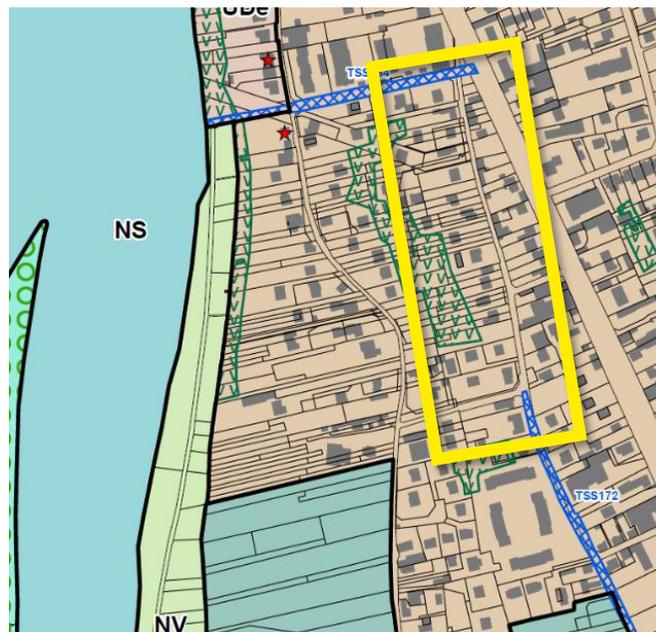


## APRÈS

Tableau des emplacements réservés

<del>TSS165</del>	<del>TRIEL SUR SEINE</del>	<del>Voirie - Projet Transport</del>	<del>Côté impair Chemin rurale des graviers</del>	<del>3870 m<sup>2</sup></del>	<del>CU GPSEO</del>
TSS169	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie 6m - Allée des Marais	99 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS170	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie -Sente dite 1ère sente du Battoir	698 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
TSS172	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement côté impair Rue des Grésillons	1640 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



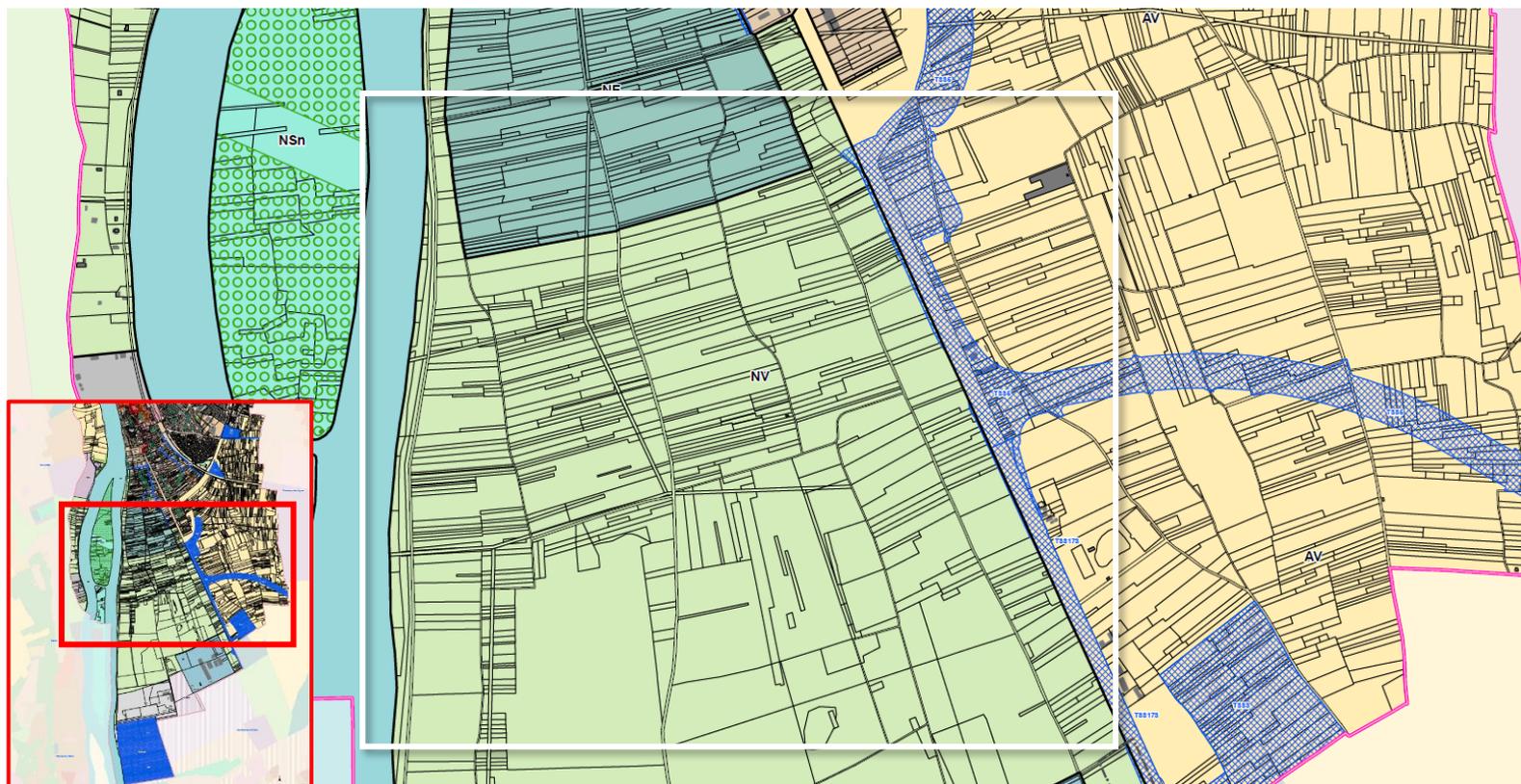




## N°10-TSS – CHANGEMENT DE ZONAGE DE NE ET NV VERS NP

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

### Localisation de la modification



Plan de zonage n°2 de la commune de Triel-sur-Seine

## Contenu de la modification

Le changement de zonage porte sur un secteur d'environ 30 hectares situé au sud de la commune de Triel-sur-Seine, classé en **zones naturelle valorisée (NV) et naturelle équipement (NE) au PLUi approuvé**. Le classement des terrains en **zone naturelle préservée (NP)** vise le **renforcement de la protection écologique de ces espaces en lien avec un secteur de compensation écologique reconnu par arrêté préfectoral du 25 février 2022**.

La zone NP correspond aux espaces naturels sensibles au regard de leur qualité, notamment écologique. L'objectif de la zone est de protéger ces espaces de toute utilisation des sols, constructions ou activités qui ne seraient pas compatibles avec le maintien de leur qualité.

Le changement de zonage porte sur le renforcement de la protection d'une zone naturelle d'un secteur **d'une surface totale d'environ 30 hectares** : trois hectares classés actuellement en zone NE et 27 hectares classés actuellement en zone NV. La modification du PLUi modifie le plan de zonage communal n°2 en ce sens.

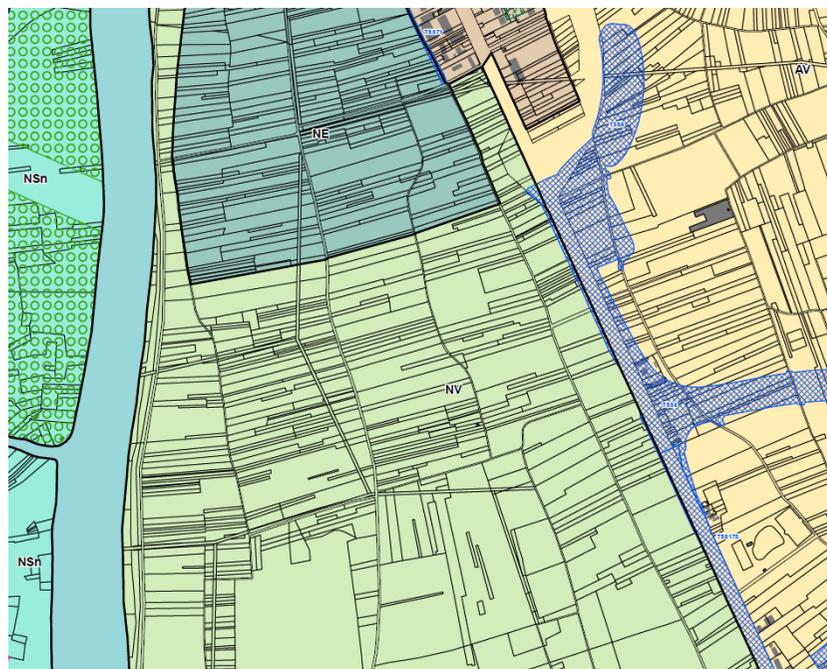
## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives dans le sens où elle permet de renforcer la protection de cet espace écologique reconnu en le protégeant strictement.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

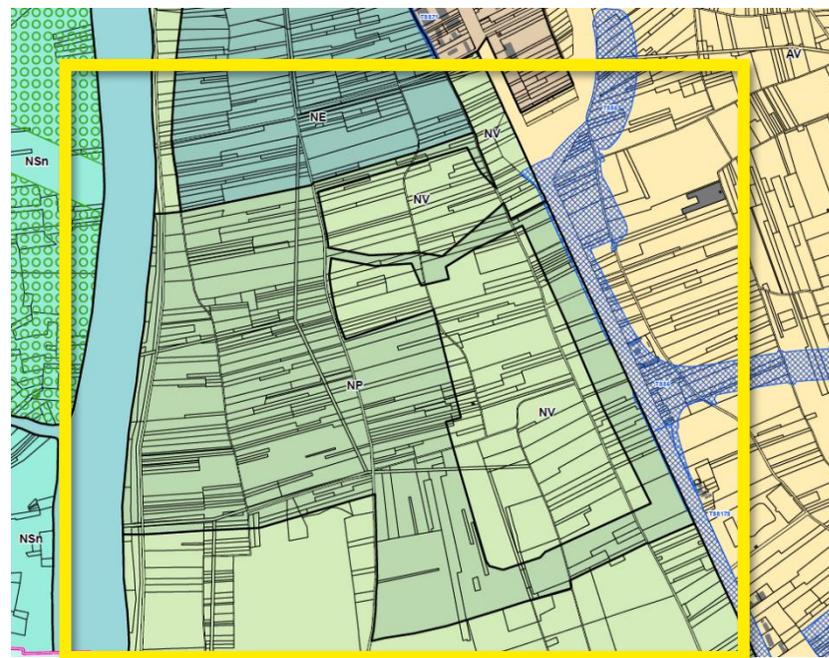
**AVANT**

Plan de zonage de la commune



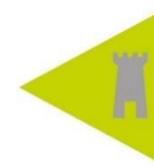
**APRÈS**

Plan de zonage de la commune



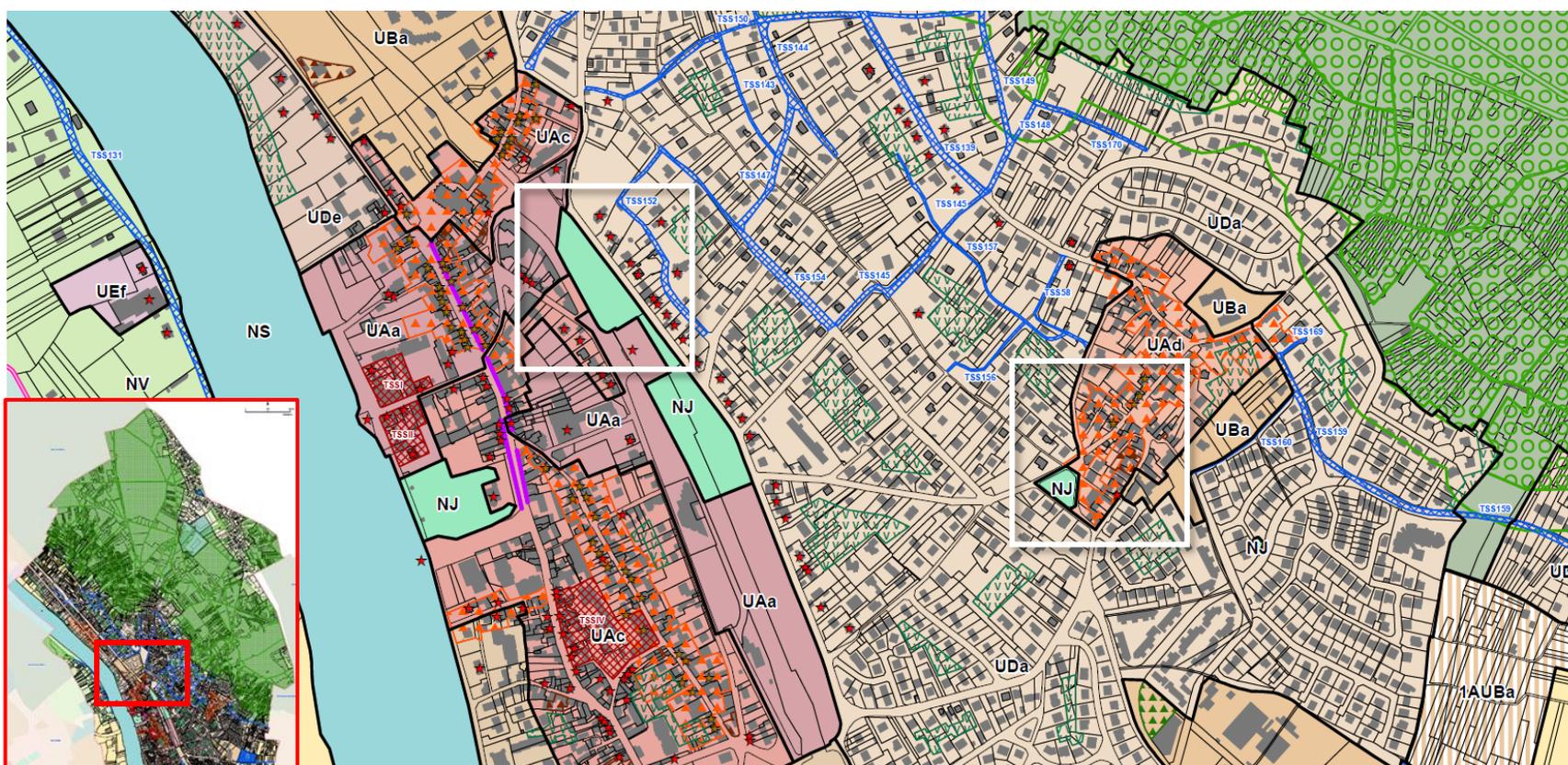


## N°11-TSS – IDENTIFICATION DE QUATRE ARBRES REMARQUABLES SUR LA COMMUNE DE TRIEL-SUR-SEINE



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

## Contenu de la modification

La commune de Triel-sur-Seine présente de nombreux espaces végétalisés et patrimoniaux dont certains font l'objet de protections particulières (cœurs d'îlots, ensembles bâtis, édifices 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 Triel-sur-Seine. Quatre arbres (proche de la gare, place des Terres Franches, et rue des dames) sont ajoutés au regard de leur essence, leur qualité paysagère ou leur âge. La modification identifie donc **ces arbres aux plans de zonage de la commune en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**.

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

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

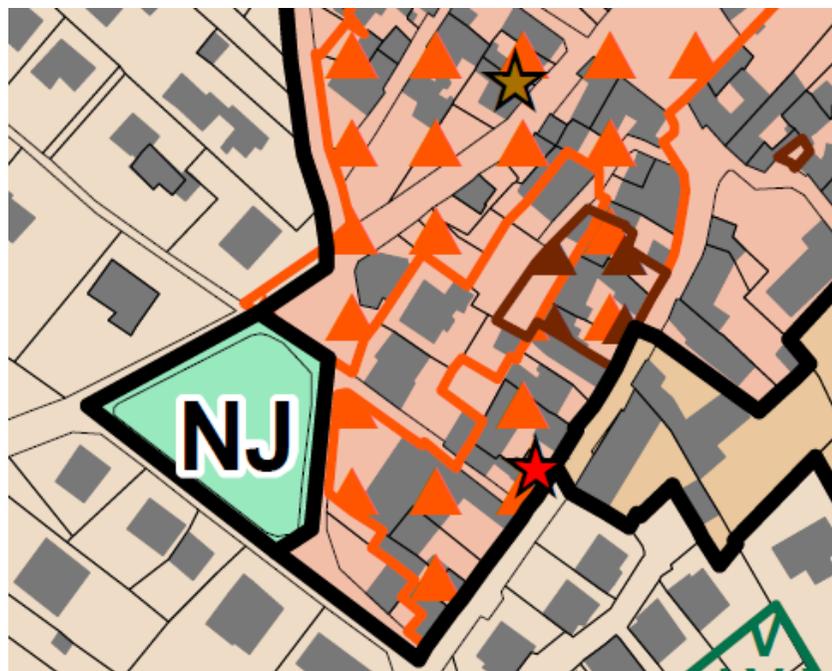
## Synthèse des incidences sur l'environnement

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

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

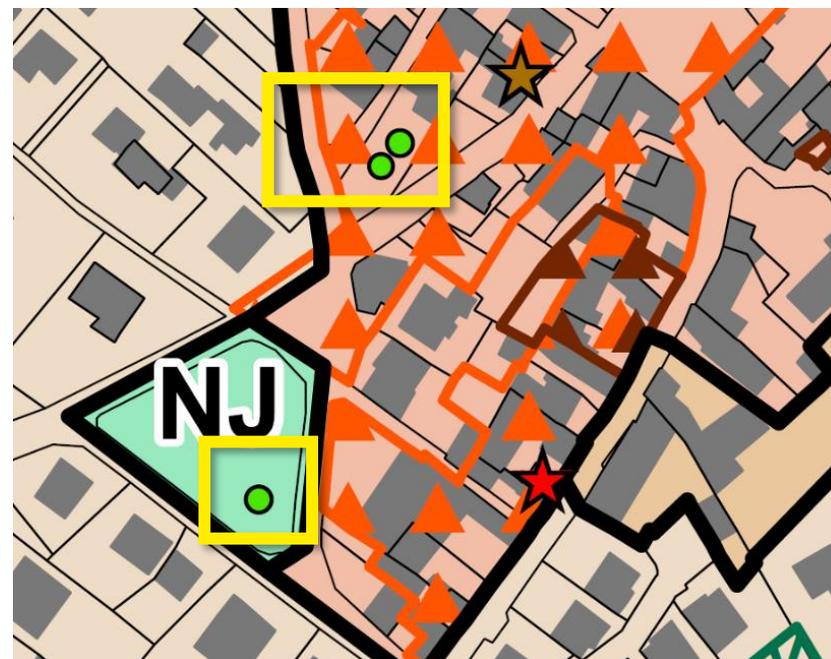
AVANT

Plan de zonage de la commune

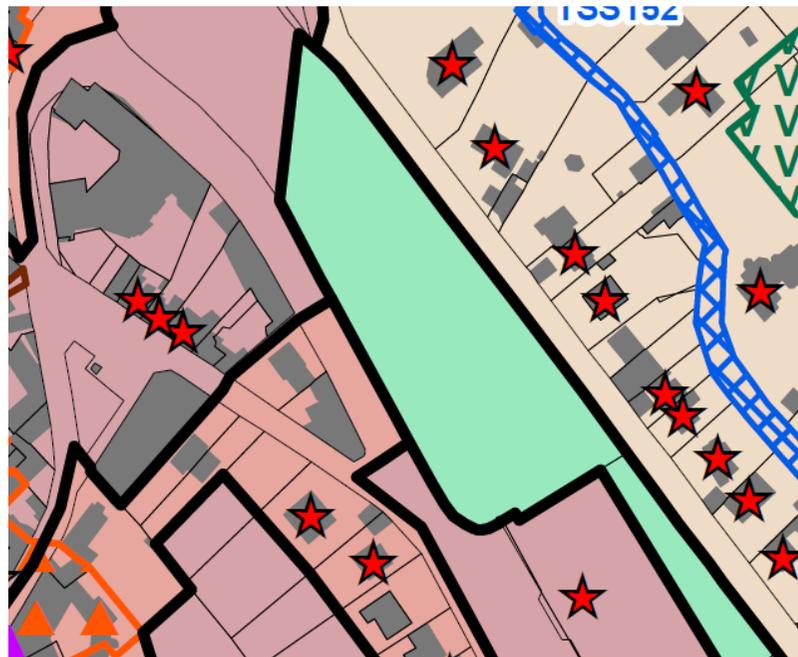


APRÈS

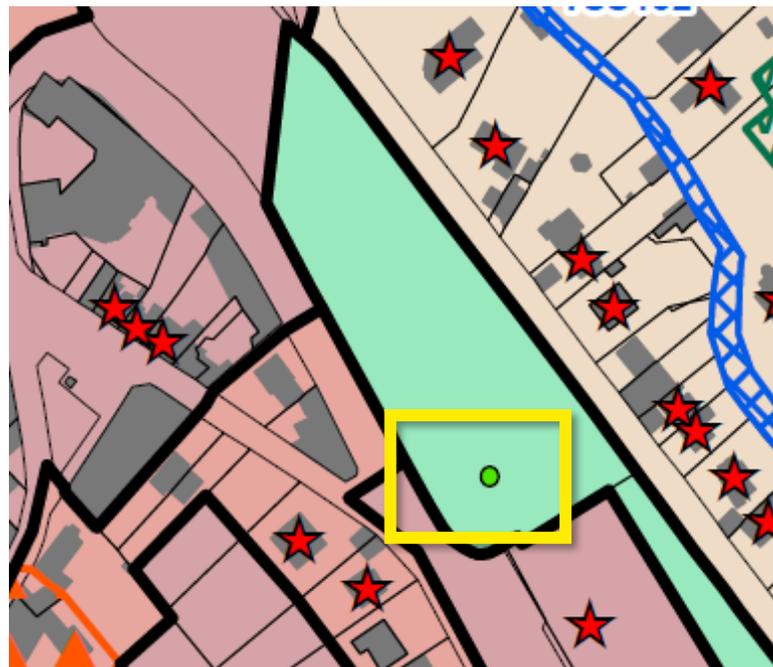
Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

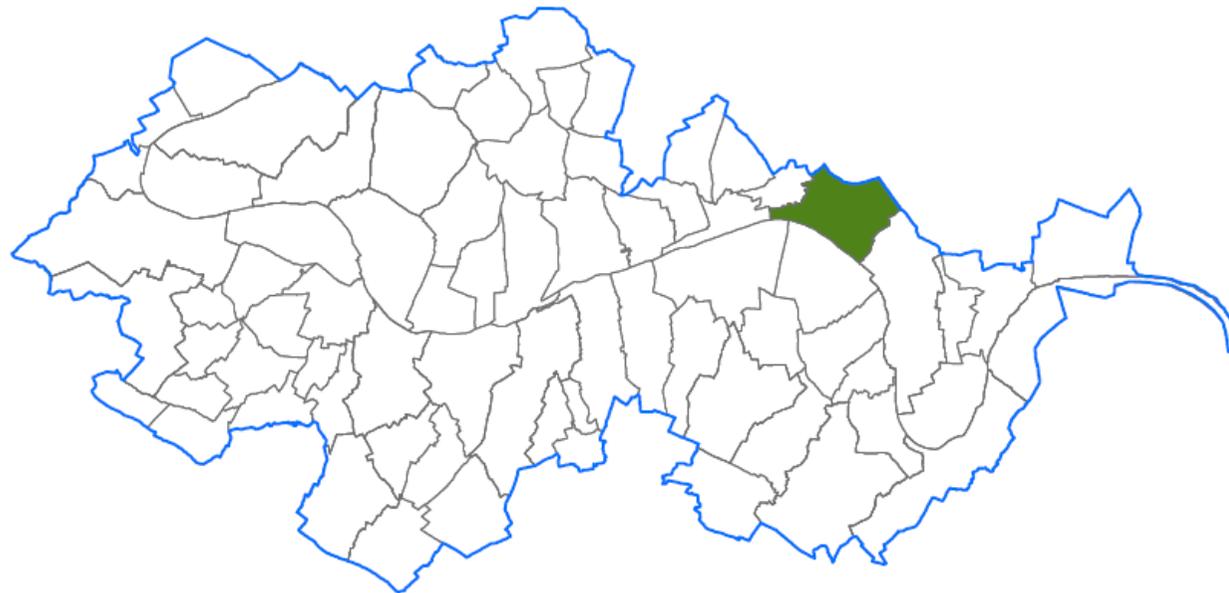


Plan de zonage de la commune





## Vaux-sur-Seine



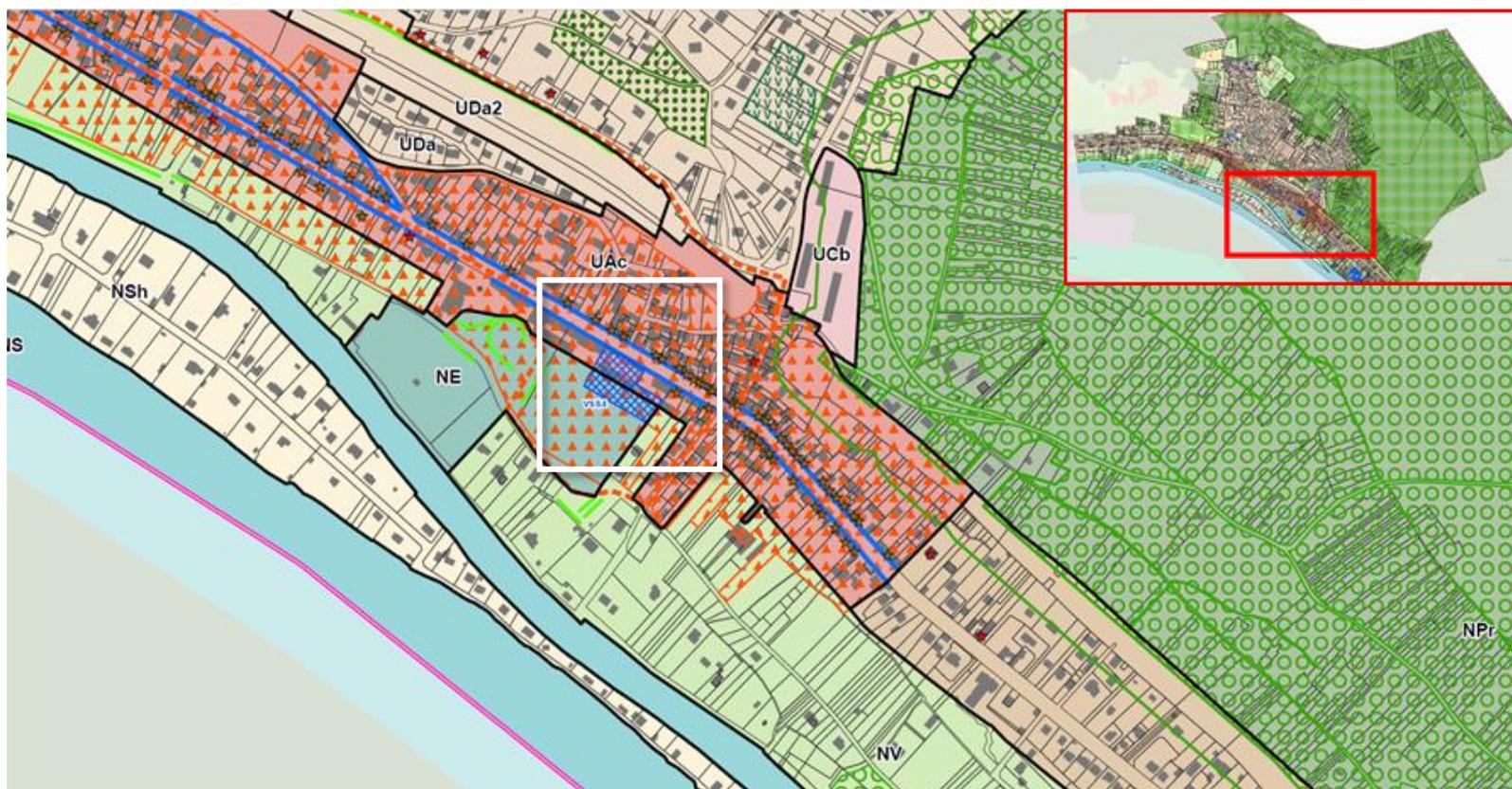
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.



## N°1-VSS – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « VSS4 »

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

### Localisation de la modification



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

## Contenu de la modification

La modification a pour objet de **supprimer l'emplacement réservé « VSS4 » prévu pour la réalisation d'un équipement public au bénéfice de la commune**. Cet emplacement réservé est situé dans un secteur « vert » inconstructible au plan de prévention des risques inondations (PPRI). En effet, le secteur « vert » correspond à des terrains libres ou quasiment libres de toute urbanisation sur lesquels les prescriptions visent à préserver les conditions d'écoulement et d'expansion des crues, ce qui conduit notamment à y interdire toute urbanisation nouvelle. Le **plan de préventions des risques inondations (PPRI)** empêche la réalisation du projet prévu à l'emplacement réservé « VSS4 », il n'a donc plus vocation à être maintenu. Le plan de zonage de la commune de Vaux-sur-Seine ainsi que le tableau annexé au règlement relatif aux emplacements réservés sont modifiés afin de supprimer cet emplacement réservé.

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

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

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

## Synthèse des incidences sur l'environnement

Cette modification concernant la suppression de l'ER porte des incidences positives. La suppression de l'ER situé dans une zone soumise au risque d'inondation (PPRI) contribue à limiter l'exposition des populations à ce risque naturel et à maintenir des espaces d'expansion des crues.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
VSS4	VAUX SUR SEINE	Equipement public	Extension groupe scolaire et équipement sportif	3759 m <sup>2</sup>	Commune
VES1	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Voie de contournement Verneuil-Vernouillet	73077 m <sup>2</sup>	Département
VES2	VERNEUIL SUR SEINE	Equipement public	Extension du Centre sportif François Pons	2423 m <sup>2</sup>	Commune
VES3	VERNEUIL SUR SEINE	Environnement	Fond de thalweg, Agrandissement du Petit Etang	527 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

### APRÈS

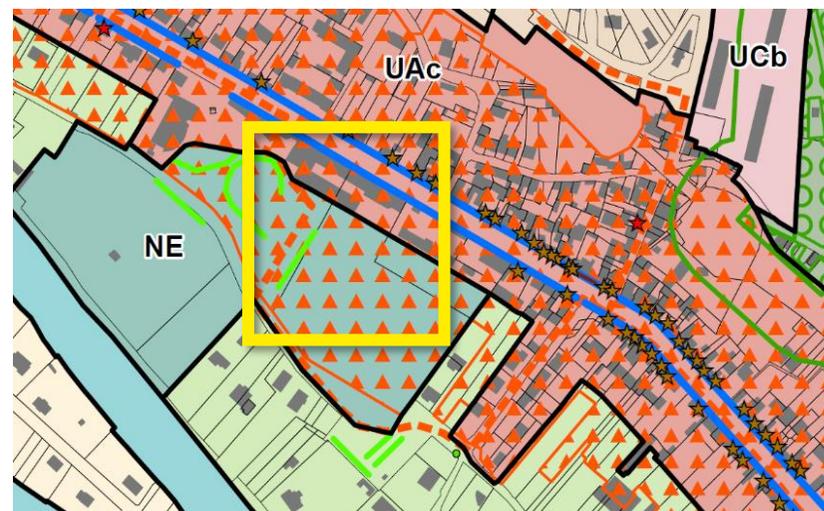
Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
VSS4	VAUX SUR SEINE	Equipement public	Extension groupe scolaire et équipement sportif	3759 m <sup>2</sup>	Commune
VES1	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Voie de contournement Verneuil-Vernouillet	73077 m <sup>2</sup>	Département
VES2	VERNEUIL SUR SEINE	Equipement public	Extension du Centre sportif François Pons	2423 m <sup>2</sup>	Commune
VES3	VERNEUIL SUR SEINE	Environnement	Fond de thalweg, Agrandissement du Petit Etang	527 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



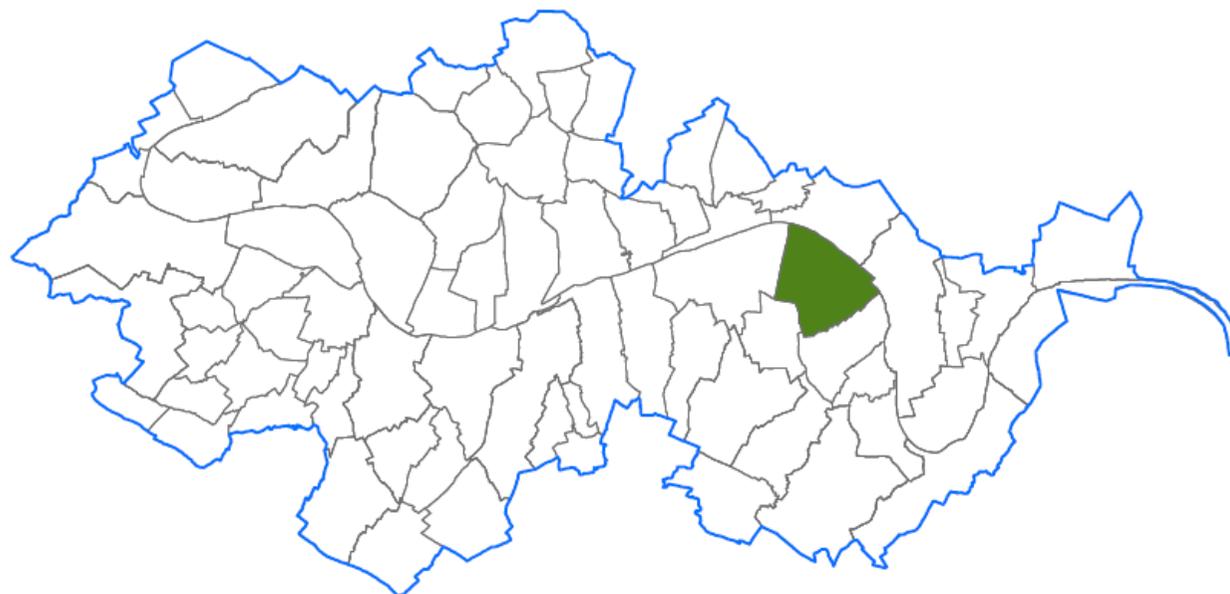
Plan de zonage de la commune





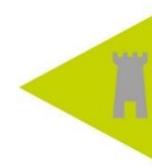


## Verneuil-sur-Seine



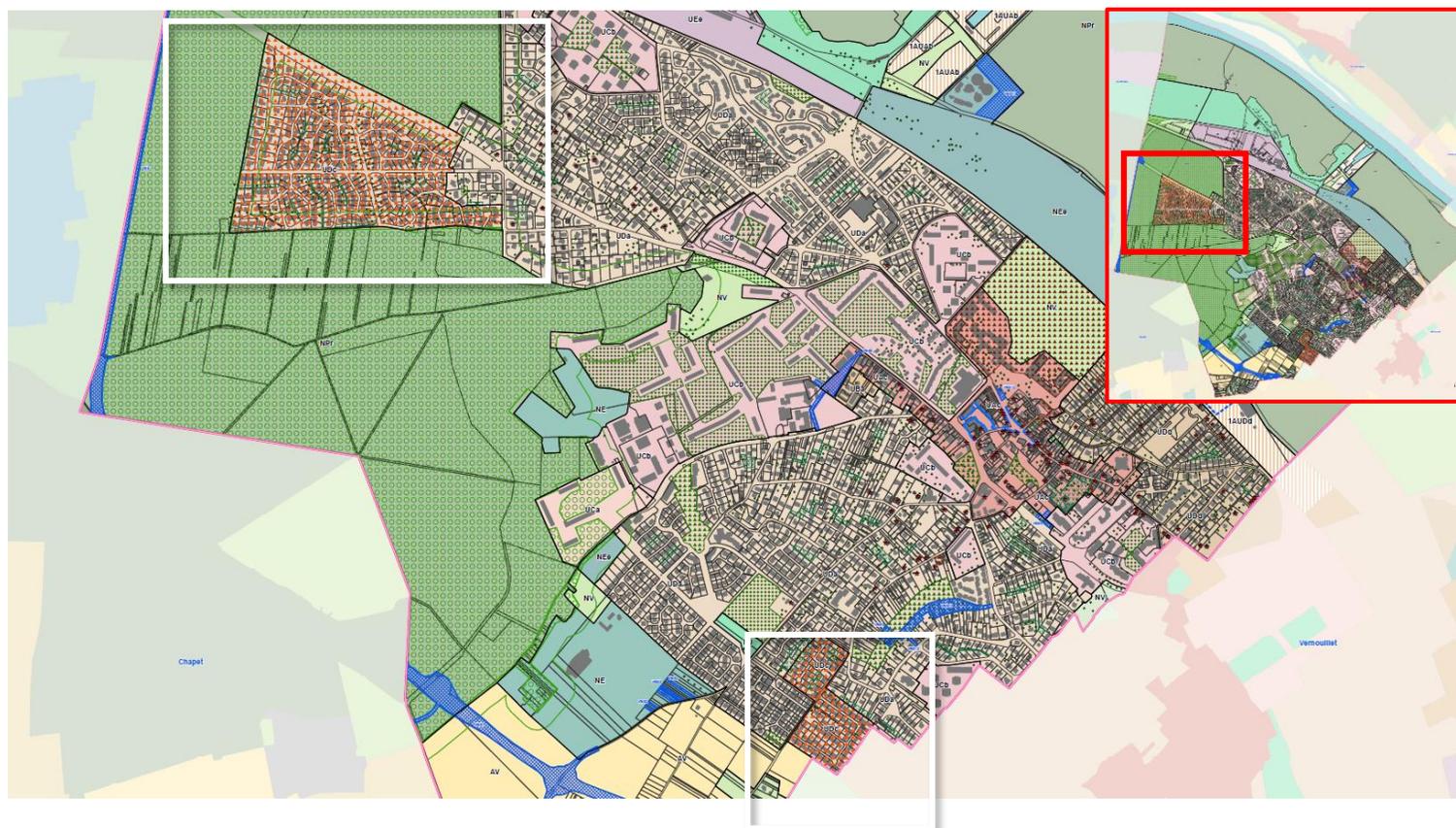
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

# N°1-VES – MODIFICATION DES ENSEMBLES COHÉRENTS URBAINS POUR ACCROITRE L'EMPRISE AU SOL



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

## Localisation de la modification



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

## Contenu de la modification

La commune de Verneuil-sur-Seine est concernée par **trois ensembles cohérents urbains (ECU)** : « Les clairières de Verneuil » (78642\_ECU\_001), « Allée des Magnolias/Allée des Ormes /Allée des Ormeaux » (78642\_ECU\_002 et 78642\_ECU\_003). Ces secteurs bénéficient ainsi d'une **composition urbaine dont l'intérêt repose sur l'organisation homogène des constructions**.

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

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

Le règlement de la zone UDC ne permet pas **la valorisation de certains ensembles cohérents urbains (ECU)**. En effet, la zone UDC ne permet qu'une **emprise au sol de 10% pour les annexes et extensions**. Afin de permettre une évolution modérée du bâti, les fiches de protection patrimoniale de ces ECU seront modifiées pour y intégrer une **emprise au sol de 20%**. Le règlement prévoit par ailleurs que cette emprise au sol peut être ajustée dans les fiches des ensembles cohérents urbains, un tel changement ne remet donc pas en cause les protections érigées par la zone UDC. **La modification intègre des dispositions spécifiques dans les fiches 78642\_ECU\_001, 78642\_ECU\_002 et 78642\_ECU\_003.**

## Synthèse des incidences sur l'environnement

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

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78642\_ECU\_001

**PLUi** Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Verneuil-sur-Seine**

Fiche de protection : Les clairières de Verneuil : cet ensemble est délimité par la route de Meulan le chemin des Meuniers

Ensemble Cohérent Urbain : 78642\_ECU\_001

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Rapport à la rue et aux limites : <i>les constructions sont implantées sur un parcellaire longiligne, en recul de la voie, sur une seule limite séparative ou en retrait des deux limites séparatives.</i> Gabarit : R+C à R+1
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade Composition : travées régulières Matériaux : crépi de teinte claire
	Traitement de la toiture Forme : deux pans Matériaux : tuiles de teinte foncée
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Traitement des espaces libres : espace végétalisé à l'arrière et à l'avant des constructions. Clôtures : clôtures basses, mixtes et parfois constituées uniquement de haies





**OBJECTIF**

L'objectif est de préserver la morphologie urbaine et l'harmonie de cet ensemble.

## APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78642\_ECU\_001

**PLUi** Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Verneuil-sur-Seine**

Fiche de protection : Les Clairières de Verneuil : cet ensemble est délimité par la route de Meulan le chemin des Meuniers

Ensemble Cohérent Urbain : 78642\_ECU\_001

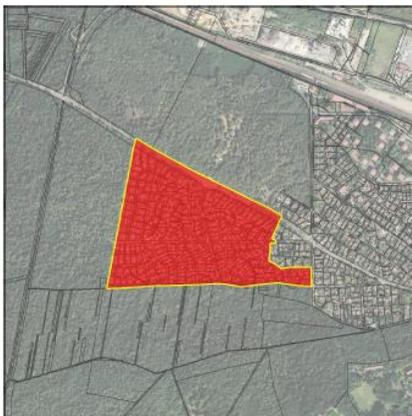
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Rapport à la rue et aux limites : les constructions sont implantées sur un parcellaire longiligne, en recul de la voie, sur une seule limite séparative ou en retrait des deux limites séparatives. Gabarit : R+C à R+1
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade Composition : Travées régulières Matériaux : Crépi de teinte claire
	Traitement de la toiture Forme : Deux pans Matériaux : Tuiles de teinte foncée
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Traitement des espaces libres : Espace végétalisé à l'arrière et à l'avant des constructions. Clôtures : Clôtures basses, mixtes et parfois constituées uniquement de haies





**OBJECTIF**

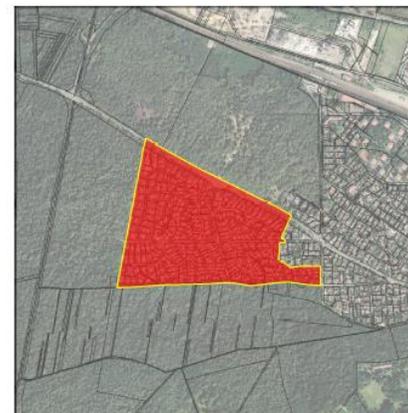
L'objectif est de préserver la morphologie urbaine et l'harmonie de cet ensemble.



**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Qualité paysagère & écologique

Clôtures : les clôtures peuvent couvrir au maximum la moitié du linéaire à l'alignement. Dans ce cas, elles sont constituées de haies basses d'essences locales variées.



**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Morphologie

&

Implantation des constructions

L'emprise au sol des annexes et des extensions ne peut dépasser 20% de l'emprise totale de la construction existante, à la date d'approbation du PLU.

Qualité paysagère & écologique

Clôtures : les clôtures peuvent couvrir au maximum la moitié du linéaire à l'alignement. Dans ce cas, elles sont constituées de haies basses d'essences locales variées.

Fiche de protection patrimoniale 78642 ECU 002//003



Verneuil-sur-Seine

Fiche de protection	Allée des Magnolias/Allée des Ormes / Allée des Ormeaux
Ensemble Cohérent Urbain	78642_ECU_002 // 78642_ECU_003

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES				
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : maisons en recul de la voie et en retrait des limites séparatives Gabarit : R+C et R+1			
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade <table border="1"> <tr> <td>Composition : travées régulières</td> </tr> <tr> <td>Matériaux : crépi de teinte claire</td> </tr> <tr> <td>Volets bois de couleur blanche, verte, bleue, marron, lucarnes</td> </tr> </table>	Composition : travées régulières	Matériaux : crépi de teinte claire	Volets bois de couleur blanche, verte, bleue, marron, lucarnes
	Composition : travées régulières			
	Matériaux : crépi de teinte claire			
Volets bois de couleur blanche, verte, bleue, marron, lucarnes				
Traitement de la toiture <table border="1"> <tr> <td>Forme : deux pans</td> </tr> <tr> <td>Matériaux : tuiles</td> </tr> </table>	Forme : deux pans	Matériaux : tuiles		
Forme : deux pans				
Matériaux : tuiles				
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : jardin à l'amière Clôtures : elles sont constituées de haies ou d'un mur en maçonnerie, plein ou surmonté de lisses ou de grilles et parfois doublé de haies			



OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver l'ordonnement, la teinte des matériaux et l'harmonisation des clôtures de ces deux ensembles.

Fiche de protection patrimoniale 78642 ECU 002//003



Verneuil-sur-Seine

Fiche de protection	Allée des Magnolias/Allée des Ormes / Allée des Ormeaux
Ensemble Cohérent Urbain	78642_ECU_002 // 78642_ECU_003

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES				
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : maisons en recul de la voie et en retrait des limites séparatives. Gabarit : R+C et R+1			
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade <table border="1"> <tr> <td>Composition : Travées régulières</td> </tr> <tr> <td>Matériaux : Crépi de teinte claire</td> </tr> <tr> <td>Volets bois de couleur blanche, verte, bleue, marron, lucarnes</td> </tr> </table>	Composition : Travées régulières	Matériaux : Crépi de teinte claire	Volets bois de couleur blanche, verte, bleue, marron, lucarnes
	Composition : Travées régulières			
	Matériaux : Crépi de teinte claire			
Volets bois de couleur blanche, verte, bleue, marron, lucarnes				
Traitement de la toiture <table border="1"> <tr> <td>Forme : Deux pans</td> </tr> <tr> <td>Matériaux : Tuiles</td> </tr> </table>	Forme : Deux pans	Matériaux : Tuiles		
Forme : Deux pans				
Matériaux : Tuiles				
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : Jardin à l'amière Clôtures : elles sont constituées de haies ou d'un mur en maçonnerie, plein ou surmontées de lisses ou de grilles et parfois doublé de haies			



OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver l'ordonnement, la teinte des matériaux et l'harmonisation des clôtures de ces deux ensembles.



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
<b>Morphologie et implantation des constructions</b>	<i>L'emprise au sol des annexes et extensions ne peut dépasser 20% de l'emprise totale de la construction principale</i>
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale Paysagère et écologique</b>	<i>Les teintes des menuiseries et la composition des clôtures respectent l'harmonie générale de la rue</i>



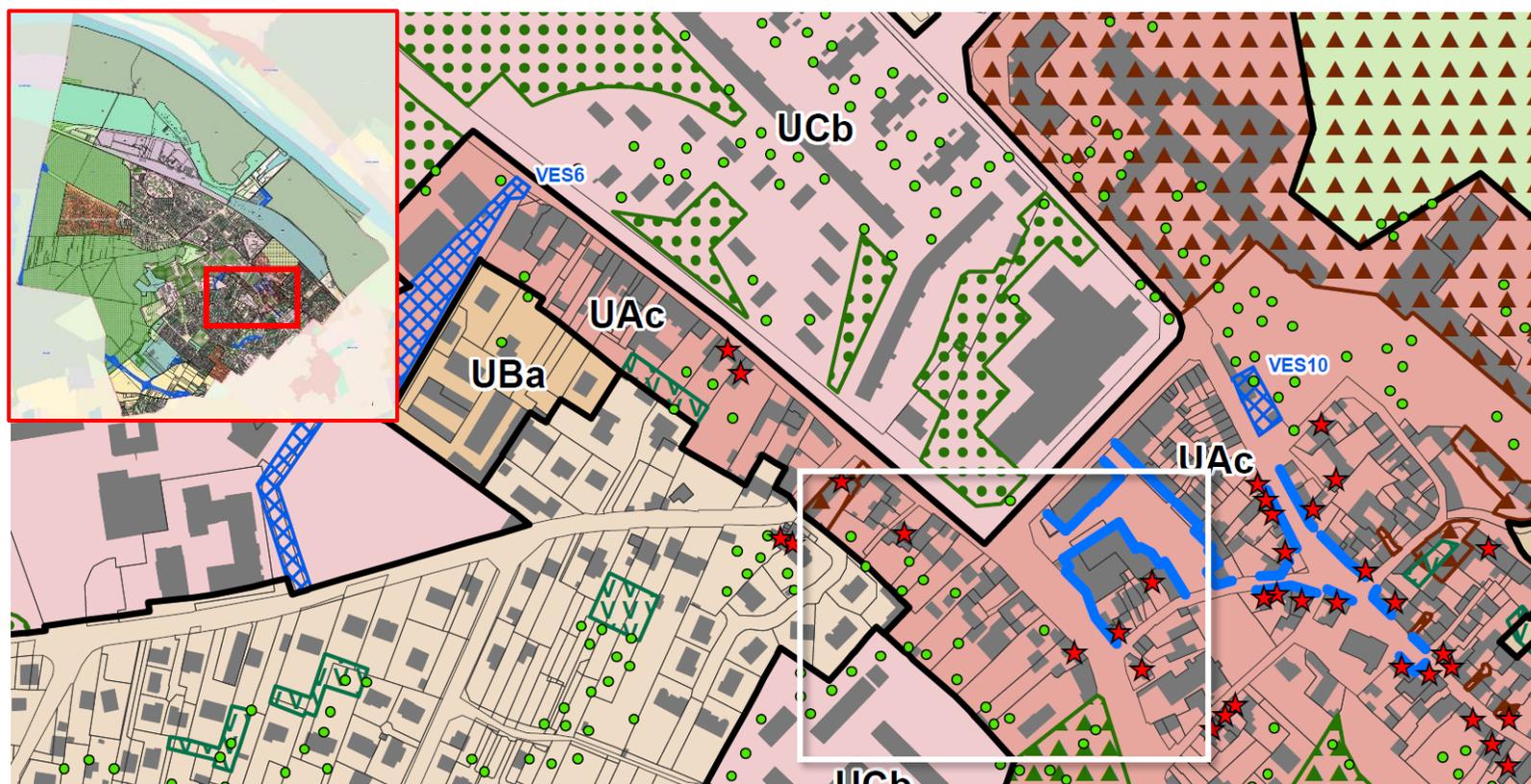
DISPOSITIONS PARTICULIERES	
<b>Morphologie et implantation des constructions</b>	<i>L'emprise au sol des annexes et extensions ne peut dépasser 20% de l'emprise totale de la construction principale, à la date d'approbation du PLU<i>i</i>.</i>
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale Paysagère et écologique</b>	<i>Les teintes des menuiseries et la composition des clôtures respectent l'harmonie générale de la rue.</i>

## N°2-VES – IDENTIFICATION DE DEUX ENSEMBLES BÂTIS BOULEVARD ANDRÉ MALRAUX



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

**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.

Les ensembles bâtis portent sur des groupements de bâtiments constituant un ensemble harmonieux. Il convient de préserver et d'entretenir les constructions en tant que tel et leur ordonnancement, ainsi que l'équilibre entre espaces bâtis et espaces libres. **La modification crée deux ensembles bâtis au titre de la démarche patrimoniale aux 13/19 ainsi qu'aux 29/35 boulevard André Malraux.** Ces ensembles intégrant les deux impasses et les constructions sises à ces adresses constituent des ensembles bâtis patrimoniaux remarquables qui participent à l'identité du patrimoine de la commune.

L'édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) existant au 29 boulevard André Malraux sera transformé en ensemble bâti (même protection mais recouvre plusieurs édifices).

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.

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.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout de deux protections 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 78642 PAT 160

**PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE**

### APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78642 PAT 160

 **PLU**  
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

---

**Verneuil-sur-Seine**

Ensemble Bâti  
78642\_PAT\_160

Nom : Maison de bourg

---

Typologie : Maison de bourg  
13/19 BOULEVARD ANDRE MALRAUX

Etat : Bon et transformé    PROTECTION :  
Remarquable

Genèse : Non renseigné

---

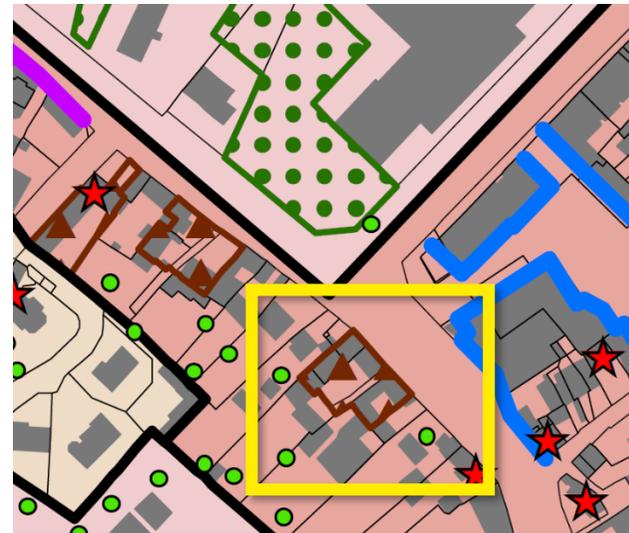
Période de construction	1850	Intérêt	Historique : Architectural : Oui Paysager :
-------------------------	------	---------	---

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné
	Rapport aux limites : Non concerné
	Autres éléments à préserver : Non renseigné
	Gabarit : R+1
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade
	Traitement de la toiture
	Dispositions particulières
	Composition : Travées régulières Matériaux : Pierre Forme : 2 pans Matériaux : Tuile mécanique <i>Matériaux, murs, porche, morphologie du bâti, composition architecturale rurale des constructions.</i>
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence
	Espace paysager : Non renseigné

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune



## Fiche de protection patrimoniale 78642 PAT 109



### Verneuil-sur-Seine

Edifice patrimoine urbain et rural  
78642\_PAT\_109

Nom : Maison rurale

Typologie : Maison rurale  
29 BOULEVARD ANDRÉ MALRAUX



Etat : Bon et transformé PROTECTION : Remarquable

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

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

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES			
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul		
	Rapport aux limites : Sur aucune limite		
Qualité urbaine & architecturale	Autres éléments à préserver : Non renseigné		
	Gabarit : R+1+C		
	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières	
	Traitement de la toiture	Matériaux : Moellon calcaire	
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence		
	Espace paysager : Non renseigné		

## Fiche de protection patrimoniale 78642 PAT 161



### Verneuil-sur-Seine

Ensemble bâti  
78642\_PAT\_161

Nom : Maison de bourg

Typologie : Maison de bourg  
29/35 BOULEVARD ANDRÉ MALRAUX



Etat : Bon et transformé PROTECTION : Remarquable

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

Période de construction	1800–1890–XX <sup>ème</sup>	Intérêt	Historique : Architectural : OUI Paysager :
-------------------------	-----------------------------	---------	---

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES			
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné		
	Rapport aux limites : Non concerné		
Qualité urbaine & architecturale	Autres éléments à préserver : Non renseigné		
	Gabarit : R+1		
	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières	
	Traitement de la toiture	Matériaux : composé	
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : présence		
	Espace paysager : Non renseigné		

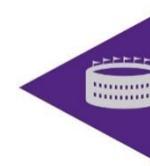
Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

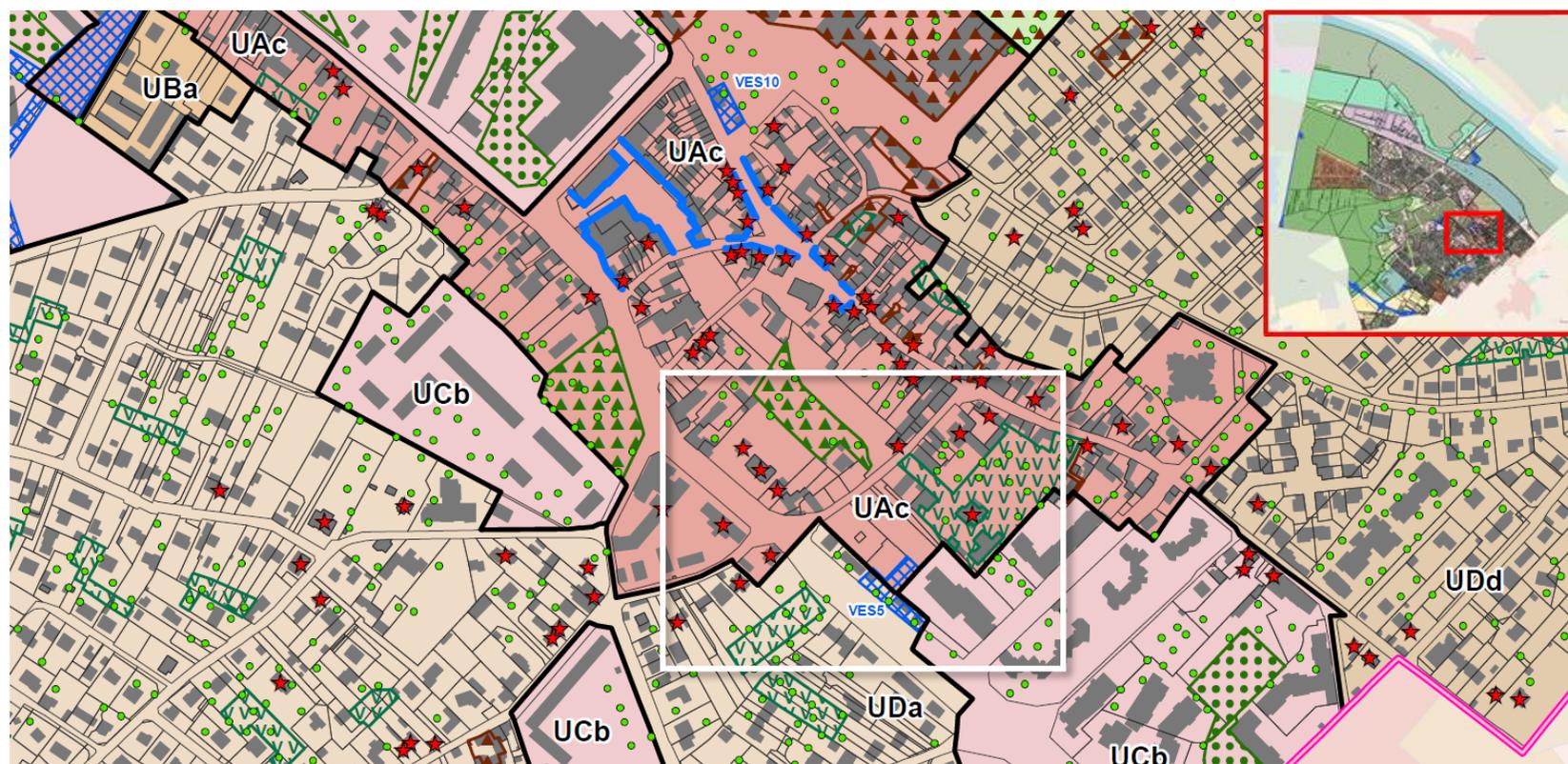


## N°3-VES – CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR L'EXTENSION DE L'HÔTEL DE VILLE



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

### Localisation de la modification



## 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 commune de Verneuil-sur-Seine a pour **projet d'agrandir l'hôtel de ville**. Afin d'assurer la réalisation du projet, un emplacement réservé est ajouté au bénéfice de la commune sur le terrain référencé à ce jour au cadastre à la parcelle AM 150. **La modification ajoute un emplacement réservé au plan de zonage ainsi qu'au tableau des emplacements réservés annexé au règlement.**

## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification permet de valoriser un espace artificialisé et porte en ce sens des incidences positives. Le projet envisagé affecte néanmoins potentiellement des espaces végétalisés participant actuellement au cadre paysager urbain.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### AVANT

Tableau des emplacements réservés

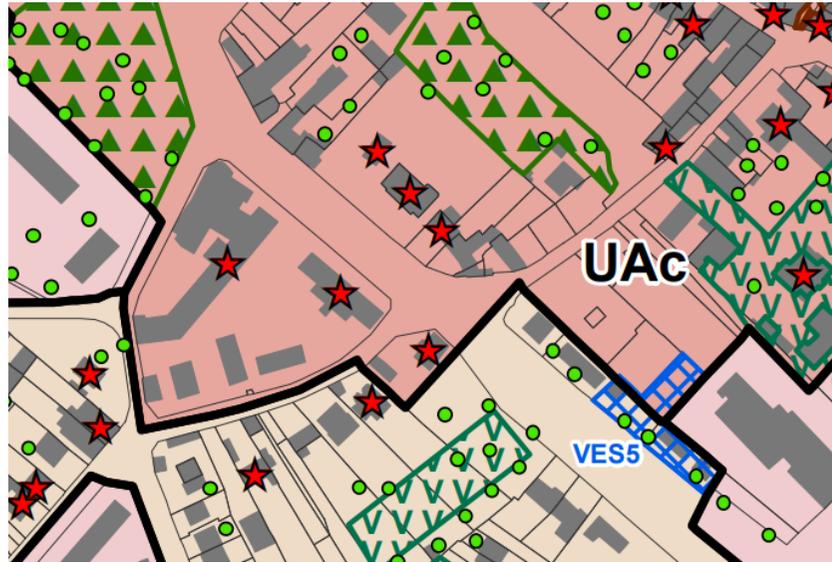
VES1	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Voie de contournement Verneuil-Vernouillet	73077 m <sup>2</sup>	Département
VES2	VERNEUIL SUR SEINE	Equipement public	Extension du Centre sportif François Pons	2423 m <sup>2</sup>	Commune
VES3	VERNEUIL SUR SEINE	Environnement	Fond de thalweg. Agrandissement du Petit Etang	527 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
VES5	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Réaménagement des abords de l'avenue George Clémenceau	1037 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
VES6	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Liaison rue de Bazincourt / boulevard André Malraux	5280 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
VES10	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Extension de la Place de la Liberté pour la création de commerces	475 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
VES11	VERNEUIL SUR SEINE	Réseaux - Assainissement	Extension de la station d'épuration	11282 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
VES12	VERNEUIL SUR SEINE	Environnement	Fond de thalweg. Agrandissement du Petit Etang	8947 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

### APRÈS

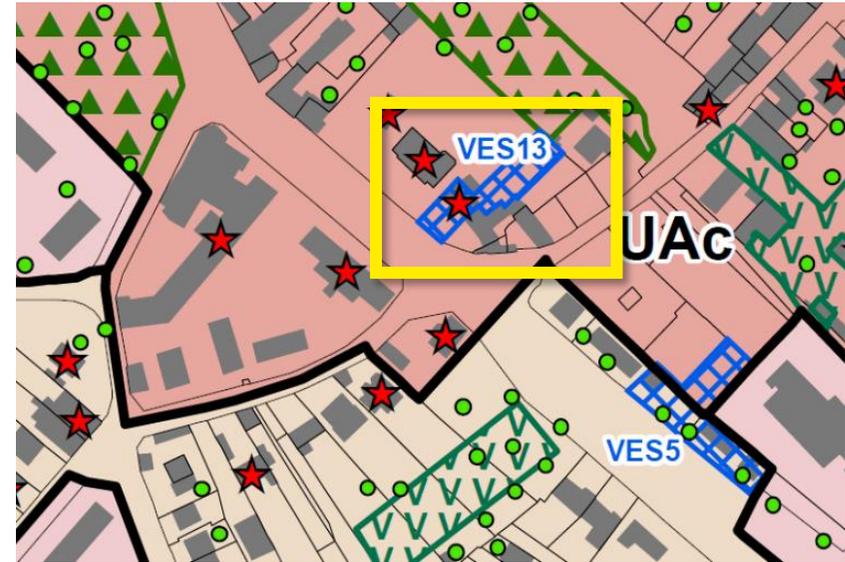
Tableau des emplacements réservés

VES1	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Voie de contournement Verneuil-Vernouillet	73077 m <sup>2</sup>	Département
VES2	VERNEUIL SUR SEINE	Equipement public	Extension du Centre sportif François Pons	2423 m <sup>2</sup>	Commune
VES3	VERNEUIL SUR SEINE	Environnement	Fond de thalweg. Agrandissement du Petit Etang	527 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
VES5	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Réaménagement des abords de l'avenue George Clémenceau	1037 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
VES6	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Liaison rue de Bazincourt / boulevard André Malraux	5280 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
VES10	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Extension de la Place de la Liberté pour la création de commerces	475 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
VES11	VERNEUIL SUR SEINE	Réseaux - Assainissement	Extension de la station d'épuration	11282 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
VES12	VERNEUIL SUR SEINE	Environnement	Fond de thalweg. Agrandissement du Petit Etang	8947 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
VES13	VERNEUIL SUR SEINE	Equipement public	Agrandissement de la Mairie	609 m <sup>2</sup>	Commune

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

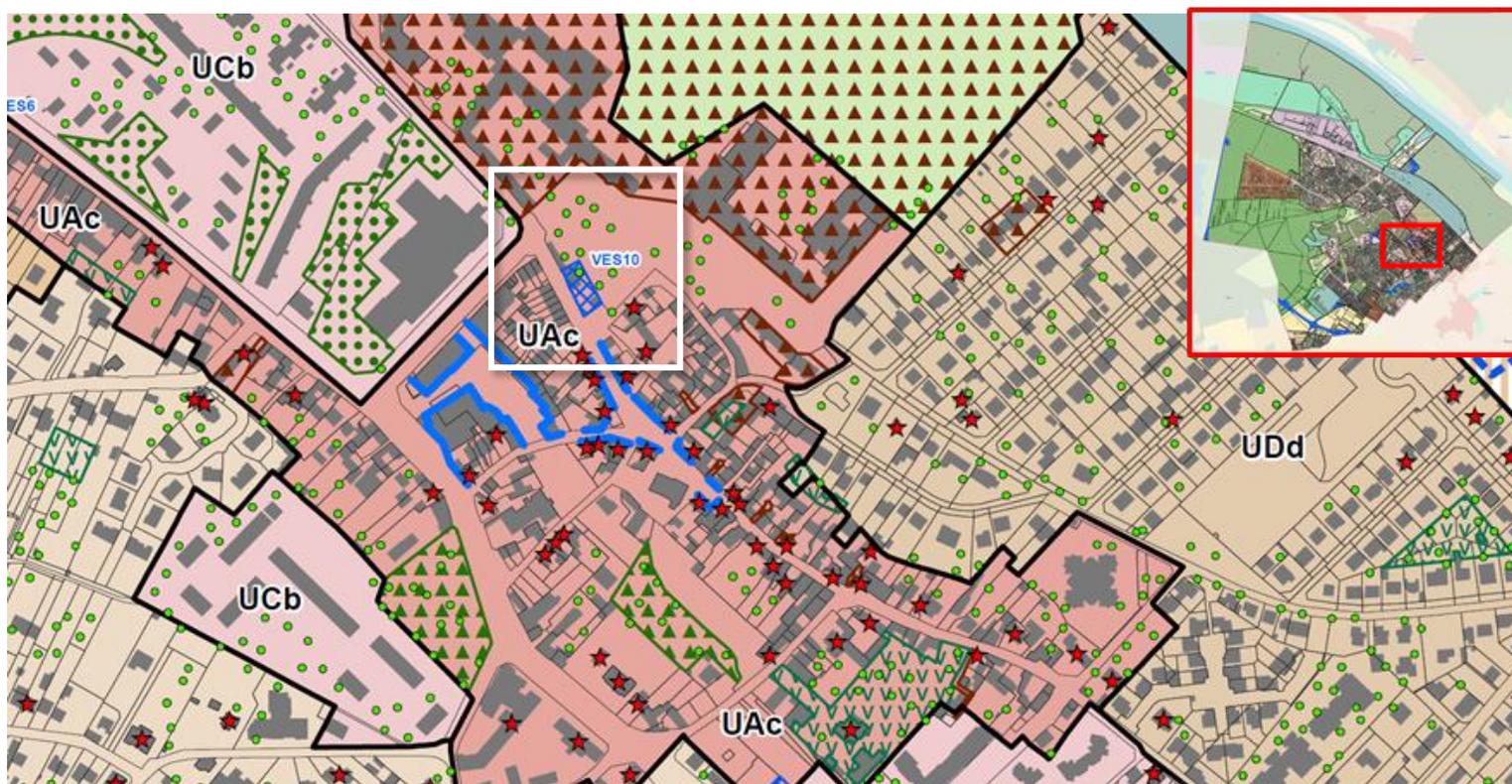




## N°4-VES – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « VES10 »

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

### Localisation de la modification



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

## 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 « VES10 » était prévu pour l'extension de la place de la liberté. En raison de **l'abandon du projet prévu** sur cet espace par la commune, l'emplacement réservé doit être supprimé. Il s'agit donc de modifier le plan de zonage ainsi que le tableau des emplacements réservés annexé au règlement et d'y supprimer l'emplacement réservé « VES10 ».

## Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant de la suppression d'un ER situé dans l'enveloppe urbaine, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

Tableau des emplacements réservés

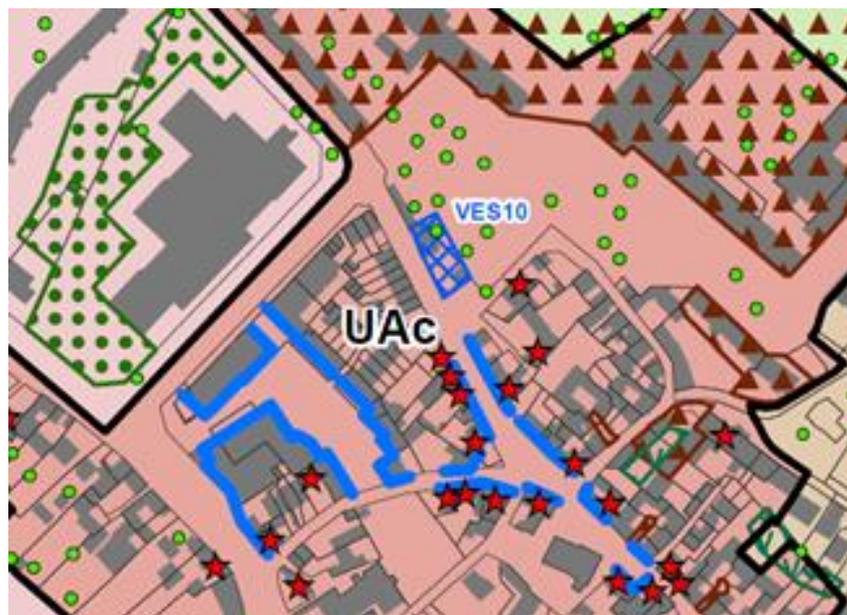
VES1	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Voie de contournement Verneuil-Vernouillet	73077 m <sup>2</sup>	Département
VES2	VERNEUIL SUR SEINE	Equipement public	Extension du Centre sportif François Pons	2423 m <sup>2</sup>	Commune
VES3	VERNEUIL SUR SEINE	Environnement	Fond de thalweg. Agrandissement du Petit Etang	527 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
VES5	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Réaménagement des abords de l'avenue George Clémenceau	1037 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
VES6	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Liaison rue de Bazincourt / boulevard André Malraux	5280 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
VES10	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Extension de la Place de la Liberté pour la création de commerces	475 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
VES11	VERNEUIL SUR SEINE	Réseaux - Assainissement	Extension de la station d'épuration	11282 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
VES12	VERNEUIL SUR SEINE	Environnement	Fond de thalweg. Agrandissement du Petit Etang	8947 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

## APRÈS

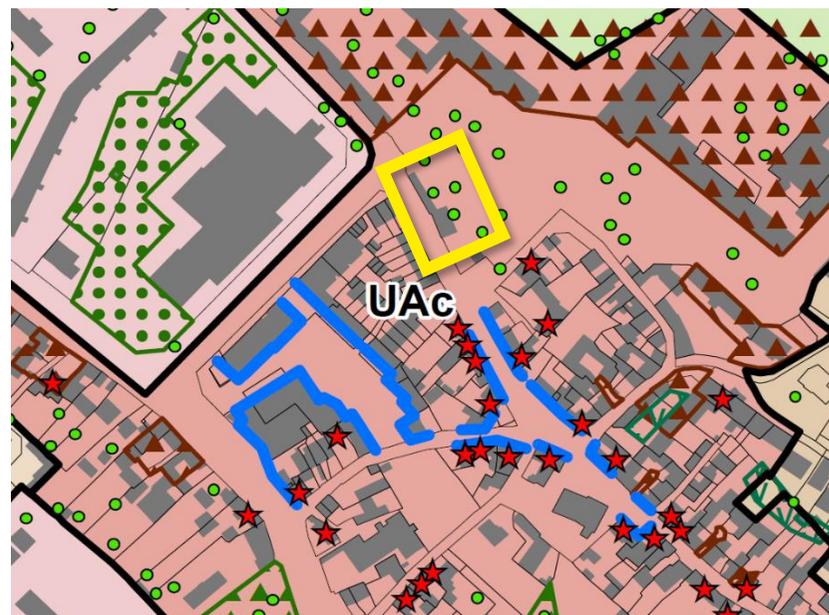
Tableau des emplacements réservés

VES1	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Voie de contournement Verneuil-Vernouillet	73077 m <sup>2</sup>	Département
VES2	VERNEUIL SUR SEINE	Equipement public	Extension du Centre sportif François Pons	2423 m <sup>2</sup>	Commune
VES3	VERNEUIL SUR SEINE	Environnement	Fond de thalweg. Agrandissement du Petit Etang	527 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
VES5	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Réaménagement des abords de l'avenue George Clémenceau	1037 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
VES6	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Liaison rue de Bazincourt / boulevard André Malraux	5280 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
VES10	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Extension de la Place de la Liberté pour la création de commerces	475 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
VES11	VERNEUIL SUR SEINE	Réseaux - Assainissement	Extension de la station d'épuration	11282 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
VES12	VERNEUIL SUR SEINE	Environnement	Fond de thalweg. Agrandissement du Petit Etang	8947 m <sup>2</sup>	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



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 voie, 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<sup>er</sup> 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 Verneuil-sur-Seine, la **modification créé un linéaire commercial** le long du boulevard André Malraux, entre la rue Bazincourt et la rue de la Faisanderie.

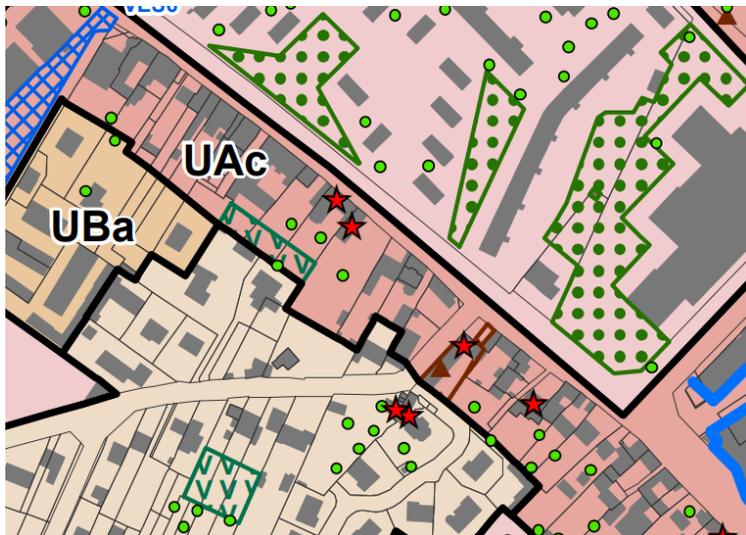
## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives de valorisation du cadre de vie des habitants et des usagers.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

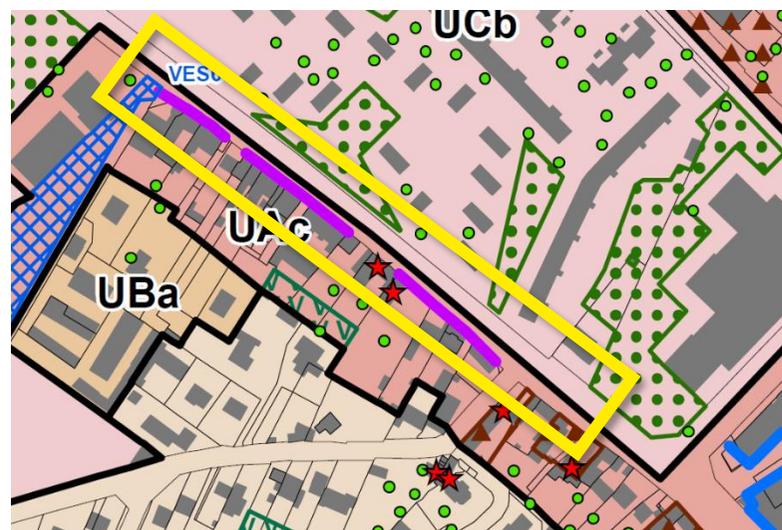
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune







## Contenu de la modification

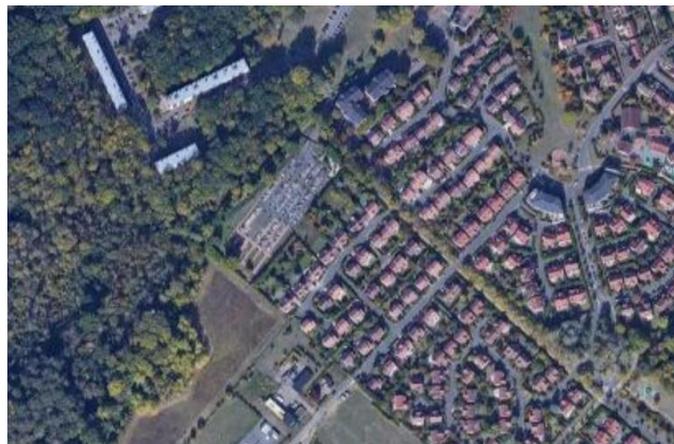
**Certains terrains classés en UDa jouxtent une zone NEe.** Dans un objectif de préservation de la biodiversité et de limitation de l'artificialisation des sols et de l'urbanisation en direction des zones naturelles, une **lisière de jardin (CIL) est ajoutée en fond de ces terrains**. La modification ajoutera cette lisière au plan de zonage.

Les lisières de jardins correspondent principalement à des fonds de jardins, en limite d'une zone naturelle ou agricole. Ces espaces constituent des bandes de transition (ou espaces tampons) à potentiels écologiques et paysagers.

Comme indiqué dans le chapitre 3.2.3 de la partie 1 du règlement, les lisières de jardins identifiés au titre de la trame verte urbaine font l'objet de dispositions spécifiques encadrant les aménagements et constructions possibles.

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

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



*L'image est extraite de Google Maps.*

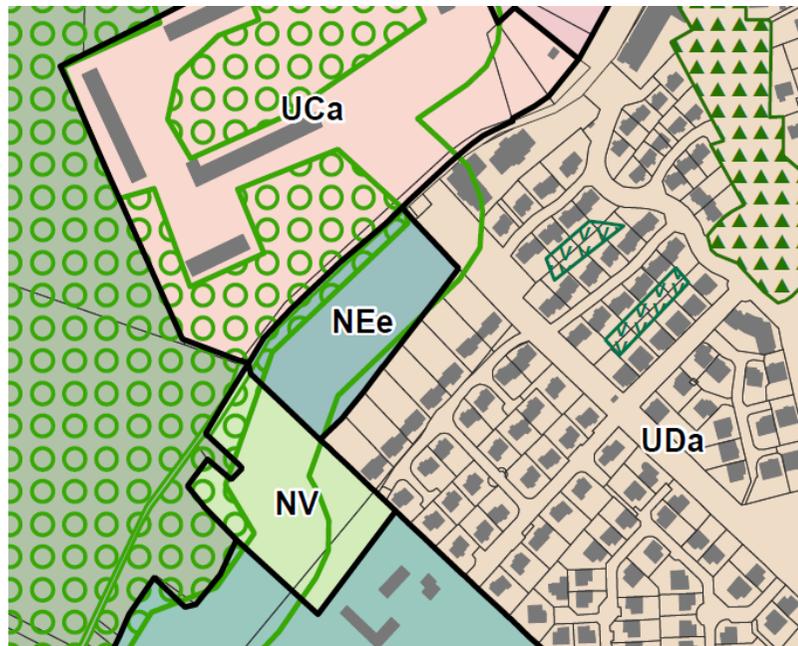
## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives même si limitées à un secteur restreint, notamment à travers le maintien d'un filtre végétal paysager.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

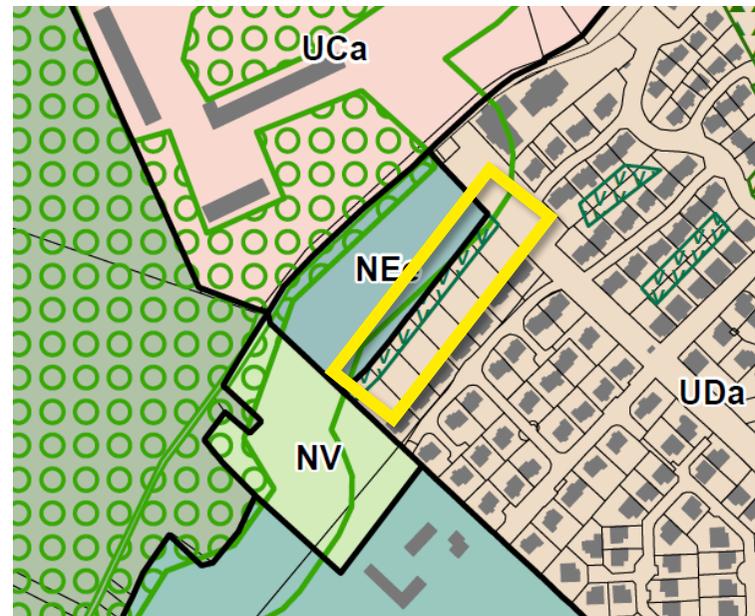
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune



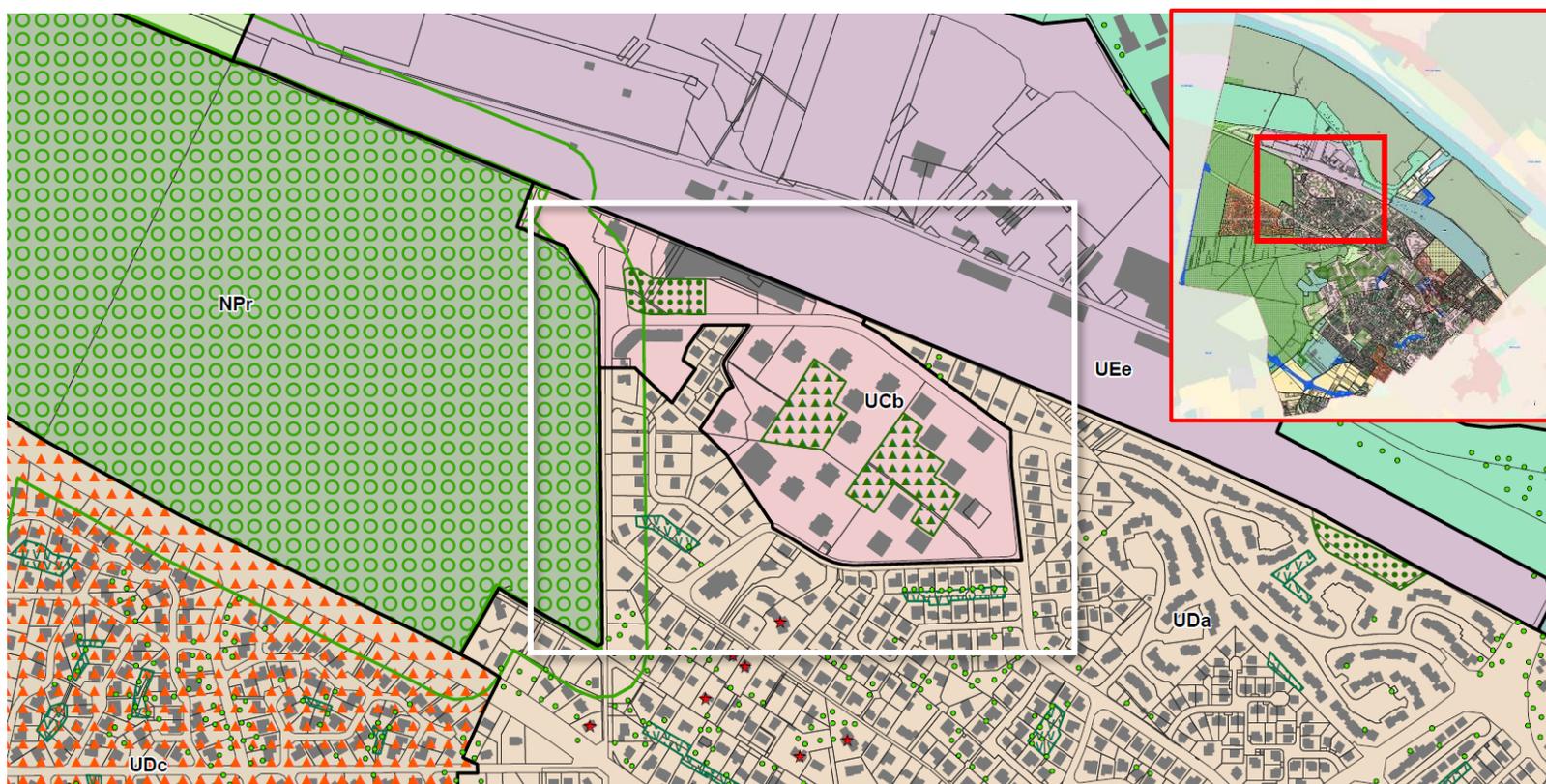


## N°7-VES – EXTENSION DES ESPACES COLLECTIFS VÉGÉTALISÉS (ECV) SUR LA COPROPRIÉTÉ DES GROS CHÊNES



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

### Localisation de la modification



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

## Contenu de la modification

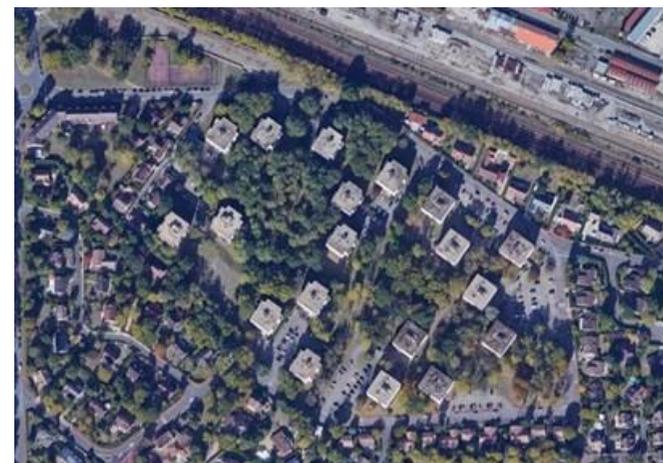
La **copropriété des « Gros Chênes »** est composée d'espaces communs végétalisés. Dans un objectif **de préservation de la biodiversité en ville**, des espaces collectifs végétalisés (ECV) avaient été identifiés au plan de zonage. Les ECV correspondent aux espaces communs végétalisés et arborés au sein des ensembles résidentiels. Leur préservation participe à la qualité du cadre de vie des habitants de ces grandes résidences ainsi qu'au maintien de la biodiversité. Toutefois, au regard de la réalité du terrain, certains de ces ECV seront **agrandis afin d'assurer une meilleure protection**.

Pour ces espaces identifiés au titre de la trame verte urbaine, les dispositions règlementaires du chapitre 3.2.3.2 de la partie 1 du règlement, spécifiques aux ECV, s'appliquent. Tous les aménagements, installations, constructions, clôtures, coupes et abattages d'arbres, non soumis à permis de construire, font l'objet d'une déclaration préalable en application des articles L.421-4, R.151-43, R.421-12, R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

L'obligation est faite de préserver ces espaces dans leur composition et de les mettre en valeur par une composition végétale appropriée. A ce titre, aucune place de stationnement ne peut y être réalisée.

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

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



*L'image est extraite de Google Maps.*

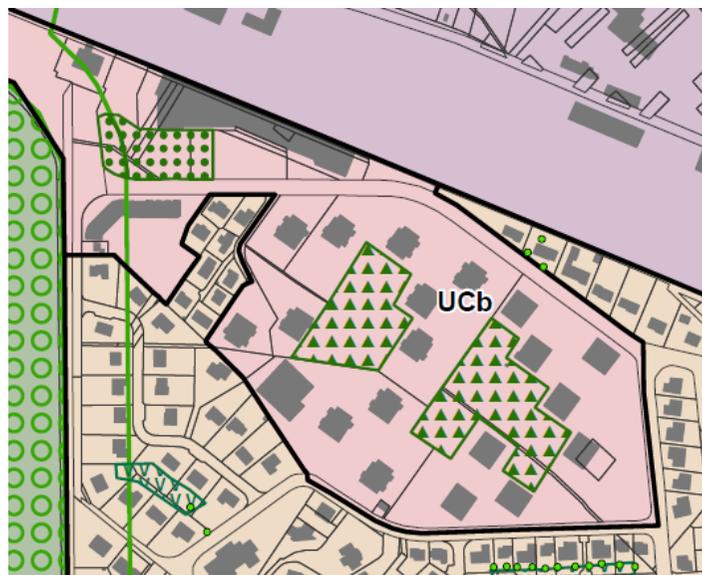
## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives bien qu'elles soient limitées puisque visant une extension à la marge de protections déjà en vigueur.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

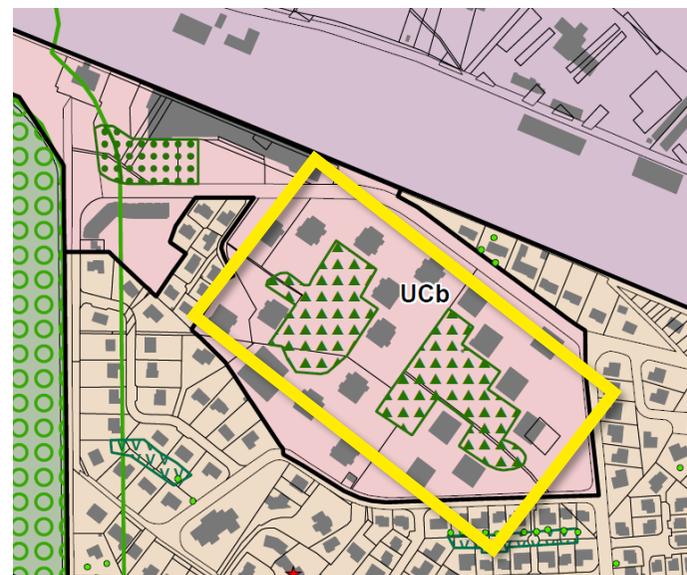
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune





## N°8-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 »



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Verneuil-sur-Seine
- ▶ **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 2 – OAP de secteurs à enjeux métropolitains  
IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

### Localisation de la modification



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

## Contenu de la modification

La pointe de Verneuil avait été identifiée comme un secteur devant être mis en valeur à travers l'aménagement des bords de Seine et la réalisation d'un programme de logements au PLUi approuvé. **Le projet autour de ce secteur a évolué depuis l'approbation du PLUi.**

La pointe de Verneuil est actuellement classée en 1AUAb et en NV. Pour tenir compte de l'évolution du projet, la modification vise à **rebasculer la pointe nord, classée en 1AUAb, en zone naturelle protégée, réservoirs de biodiversité (NPr)** en lien avec les réservoirs de biodiversité et **la pointe sud en zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation (2AUe) à l'exception du zonage naturel valorisé (NV) maintenu sur cette partie. Le projet d'aménagement traduit dans l'OAP de secteur à enjeux métropolitains n°10 au titre du « quartier Pointe de Verneuil » est également supprimé.**

Le secteur NPr correspond aux espaces naturels et forestiers sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique et est caractérisé par la présence de réservoirs de biodiversité. Au regard du caractère de la zone et du parti pris de protection de la biodiversité, un changement de zonage vers NPr est pertinent.

L'aménagement du secteur sud de la Pointe de Verneuil est aujourd'hui envisagé à long terme et nécessite des études complémentaires. Ce secteur était classé en zone ouverture à l'urbanisation dans le document d'urbanisme communal antérieur. Compte tenu de son occupation actuelle et de son identification en tant que friche économique, il apparaît opportun de classer ce secteur en zone 2AUe, à l'exception de la zone naturelle classée au PLUi approuvé maintenue en zone NV, en cohérence avec la zone NV identifiée dans la partie sud. **La pointe sud est classée en zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation (2AUe).** La zone 2AUe vise les zones à urbaniser à long terme avec une dominante d'activités économiques, notamment touristiques en lien avec le fleuve. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe devra faire l'objet d'une procédure d'évolution spécifique lorsque les études auront finalisé le projet sur ce secteur. **Le zonage naturel valorisé (NV) classé au PLUi approuvé est maintenu sur cette partie.**

**La modification acte ces changements de zonage et la suppression du zoom de l'OAP « le quartier Pointe de Verneuil ».** Le contenu de l'OAP de secteur à enjeux métropolitains n°10 est également modifié pour tenir compte de ces évolutions sur le projet d'ensemble.

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

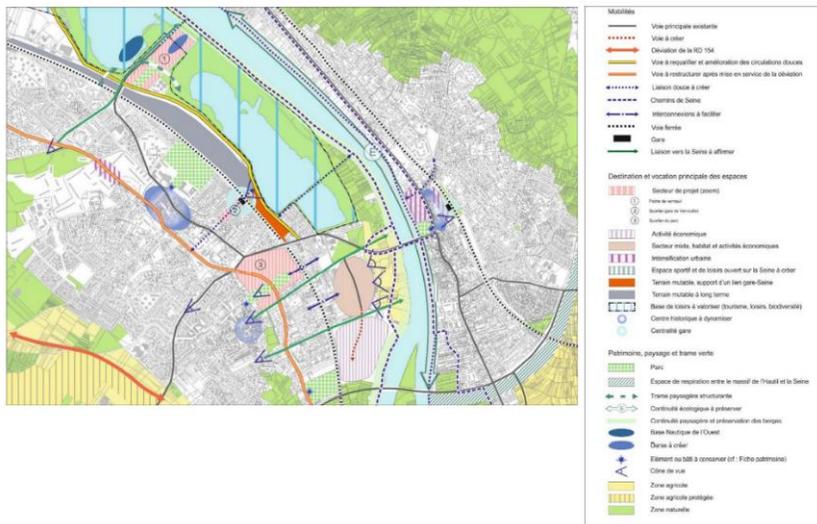
## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en ce qu'elle reclasse un secteur dédié à l'urbanisation en 2AUe qui implique la nécessité de formaliser un projet consolidé. De plus, elle ajuste le zonage des zones naturelles pour renforcer leur niveau de protection en raison de leurs richesses écologiques.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

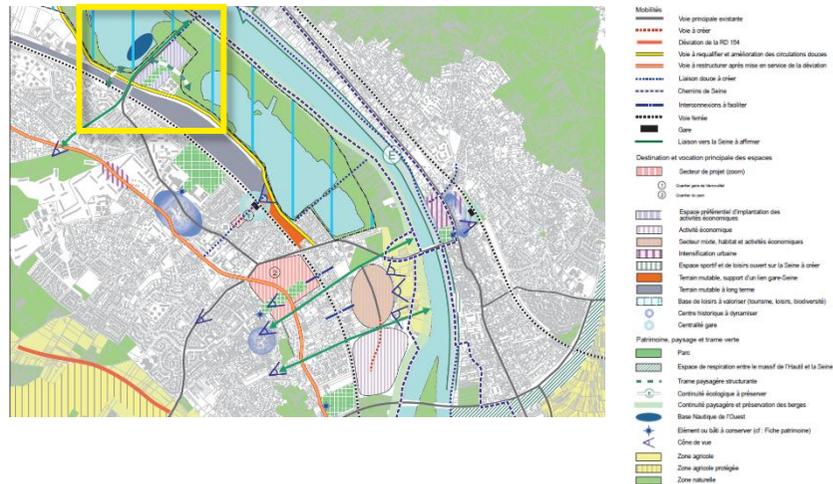
## AVANT

OAP de secteurs à enjeux métropolitains « Les quartiers gare de Vernouillet-Verneuil et Triel » n°10



## APRÈS

OAP de secteurs à enjeux métropolitains « Les quartiers gare de Vernouillet-Verneuil et Triel » n°10



OAP de secteurs à enjeux métropolitains « Les quartiers gare de Vernouillet-Verneuil et Triel » n°10

Les orientations par thème

L'organisation urbaine et la destination des espaces

Les interventions urbaines majeures concernent :

- La requalification urbaine de l'ensemble résidentiel du quartier du parc à Vernouillet qui date de la fin des années 1950 et qui comprend environ 800 logements dont plus de 90% de logements collectifs sociaux. Il représente aujourd'hui environ le tiers de la population Vernolitaine ;
- Le développement d'un nouveau quartier dit « pointe de Verneuil » entre l'étang de la Grosse Pierre et celui du Gallardon, au milieu de l'espace de loisirs du Val de Seine.

Compte tenu de sa position géographique, ce projet revêt un caractère mixte et concilie un développement de logements du côté ville et la création d'une marina côté Seine ;

- La dynamisation des cœurs de villes historiques en veillant au maintien de l'animation, des services et commerces de proximité et, concernant Verneuil et Vernouillet, en tirant parti de la transformation de leur axe de traversée en boulevard urbain ;
- L'aménagement du secteur de la gare de Vernouillet-Verneuil dont l'attractivité devrait être très amplifiée avec l'arrivée de EOLE ;

OAP de secteurs à enjeux métropolitains « Les quartiers gare de Vernouillet-Verneuil et Triel » n°10

Les orientations par thème

L'organisation urbaine et la destination des espaces

Les interventions urbaines majeures concernent :

- La requalification urbaine de l'ensemble résidentiel du quartier du parc à Vernouillet qui date de la fin des années 1950 et qui comprend environ 800 logements dont plus de 90% de logements collectifs sociaux. Il représente aujourd'hui environ le tiers de la population Vernolitaine ;

- ~~Le développement d'un nouveau quartier dit « pointe de Verneuil » entre l'étang de la Grosse Pierre et celui du Gallardon, au milieu de l'espace de loisirs du Val de Seine.~~

~~Compte tenu de sa position géographique, ce projet revêt un caractère mixte et concilie un développement de logements du côté ville et la création d'une marina côté Seine ;~~

- La dynamisation des cœurs de villes historiques en veillant au maintien de l'animation, des services et commerces de proximité et, concernant Verneuil et Vernouillet, en tirant parti de la transformation de leur axe de traversée en boulevard urbain ;
- L'aménagement du secteur de la gare de Vernouillet-Verneuil dont l'attractivité devrait être très amplifiée avec l'arrivée de EOLE ;

- Dans le futur, au Sud de Vernouillet : l'intensification urbaine du secteur de la Grosse Pierre et la requalification du site des usines Éternit.

### L'organisation viaire et les déplacements

Au niveau de l'urbanisation, cette voie dessert deux programmes structurant pour Vernouillet et Verneuil :

- La gare EOLE de Vernouillet-Verneuil qui doit trouver une nouvelle sortie directe au nord-est donnant sur les étangs ;
- Le quartier de la Pointe de Verneuil pour lequel la route des Etangs deviendra le vecteur de liaison avec la ville

Le boulevard de l'Europe et la RD190 dont l'identité de voies principales de desserte locale doit être maintenue et valorisée. Ils passent par les centres ville de Verneuil et Triel et longent les parcs historiques et leurs bâtiments remarquables. Cette structure urbaine historique (parc, bâtiment remarquable, boulevard) est à préserver et valoriser.

- Dans le futur, au Sud de Vernouillet : l'intensification urbaine du secteur de la Grosse Pierre et la requalification du site des usines Éternit.

### L'organisation viaire et les déplacements

Au niveau de l'urbanisation, cette voie dessert ~~deux~~ **un programmes structurant** pour Vernouillet et Verneuil, **à savoir** la gare EOLE de Vernouillet-Verneuil qui doit trouver une nouvelle sortie directe au nord-est donnant sur les étangs.

- ~~Le quartier de la Pointe de Verneuil pour lequel la route des Etangs deviendra le vecteur de liaison avec la ville~~

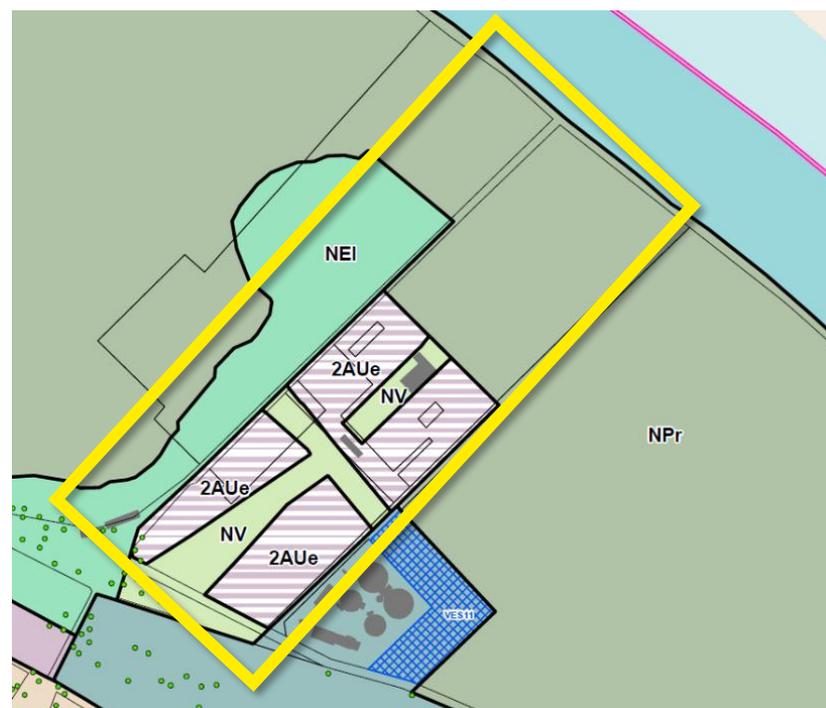
Le boulevard de l'Europe et la RD190 dont l'identité de voies principales de desserte locale doit être maintenue et valorisée. Ils passent par les centres ville de Verneuil et Triel et longent les parcs historiques et leurs bâtiments remarquables. Cette structure urbaine historique (parc, bâtiment remarquable, boulevard) est à préserver et valoriser.



Plan de zonage de la commune



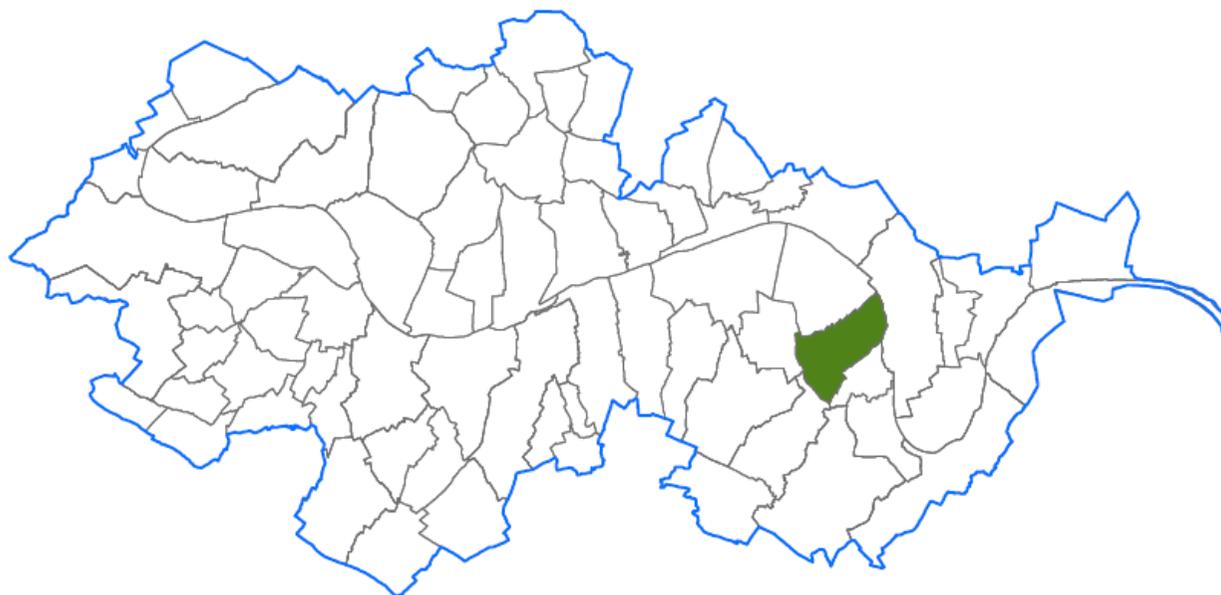
Plan de zonage de la commune







## Vernouillet



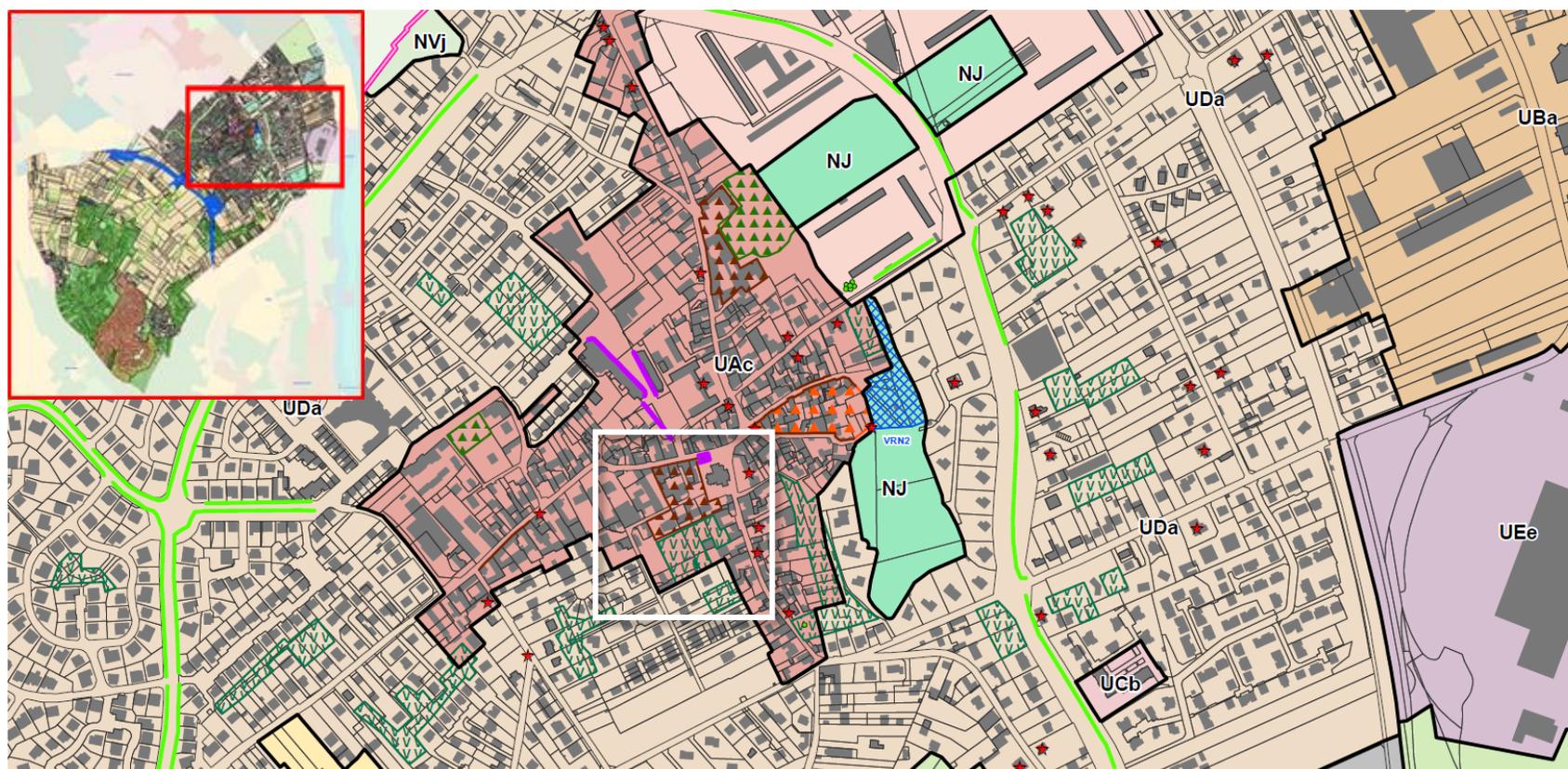
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

# N°1-VRN – MODIFICATION DE L'ADRESSE ET COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE RUE DU CLOS THONESSE



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

## Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Vernouillet

## Contenu de la modification

La **fiche patrimoniale 78463\_PAT\_063** identifie le 1 rue du Clos Thonesse au sein d'un ensemble bâti. Toutefois, sont concernés par le plan de zonage les **constructions sises au 1, 3, 5 et 7 rue du Clos Thonesse**. **La modification corrige cette erreur matérielle et complète la fiche pour une meilleure prise en compte des caractéristiques de la construction existante.**

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. Elle permet toutefois une meilleure appréciation de la règle s'appliquant à l'élément de patrimoine.

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

## AVANT

### Fiche de protection patrimoniale



#### Vernouillet

Ensemble bâti  
78643\_PAT\_063

Nom : Ensemble bâti

Typologie : Ensemble bâti  
1 RUE DU CLOS THONESSE

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



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

## APRÈS

### Fiche de protection patrimoniale



#### Vernouillet

Ensemble bâti  
78643\_PAT\_063

Nom : Ensemble bâti

Typologie : Cour commune  
1, 3, 5, 7 RUE DU CLOS THONESSE

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



Genèse	Le 1 place Concha a été acheté par la mairie en 1892, le conseil municipal décide de l'affecter au logement de l'instituteur en 1907. Le 3 place Concha est un ancien presbytère.		
Période de construction	1800, 1895 et 1934	Intérêt	Historique : Oui Architectural : Oui Paysager :

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

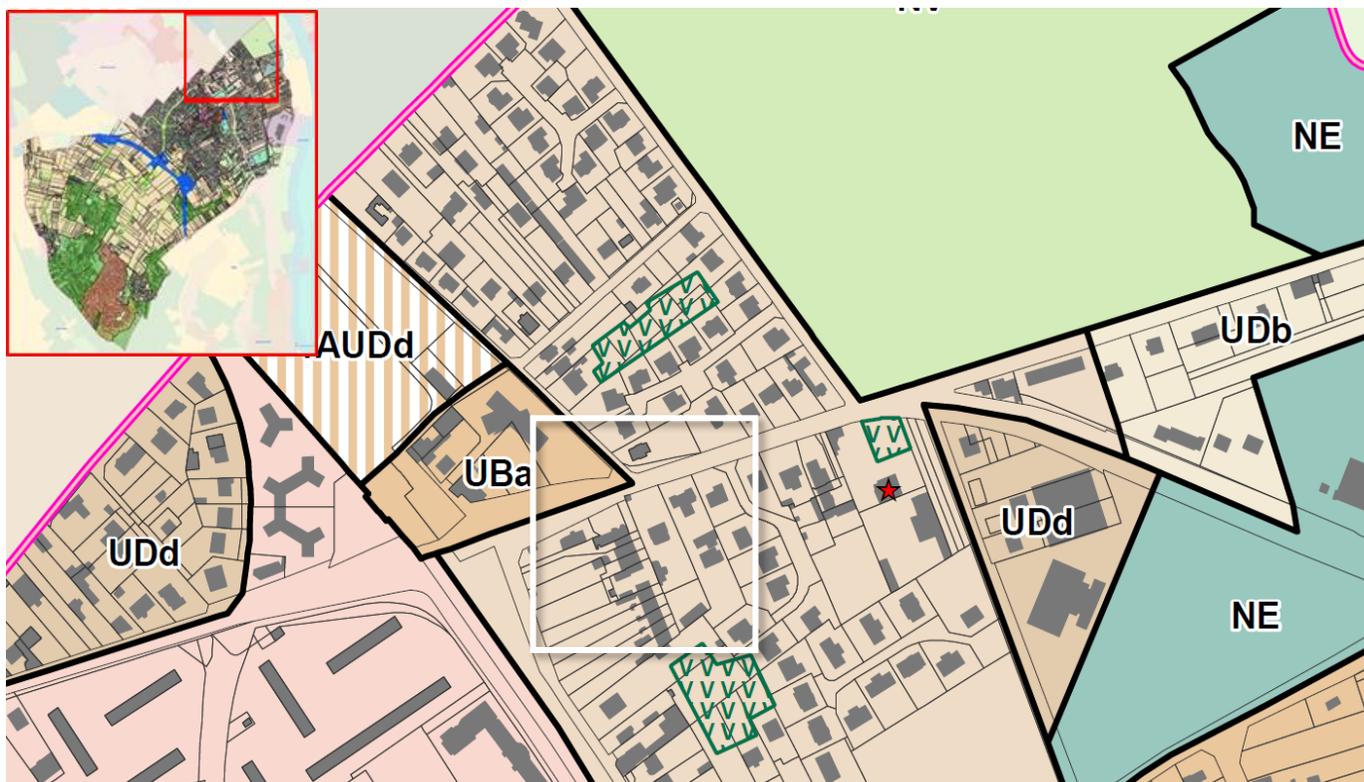
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Rapport à la rue : Non concerné	
	Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Non concerné	
	Gabarit : R+1+C	
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : tuiles mécaniques
Dispositions particulières	Homogénéité des constructions (morphologie, implantation), caractéristiques architecturales du bâti (composition, matériaux).	
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

## N°2-VRN – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 8 AVENUE DE TRIEL



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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Vernouillet

## Contenu de la modification

La construction sise 8 avenue de Triel est située en zone UDa au 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 historique, 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 78643 PAT\_069

**PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE**

### APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78643 PAT\_069

 **PLUi**  
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

---

**Vernouillet**

Edifice patrimoine urbain et rural  
78643\_PAT\_069

Nom : La Bastide

---

Typologie : Villa

8 AVENUE DE TRIEL

Etat : Bon et transformé    PROTECTION :  
Remarquable

---

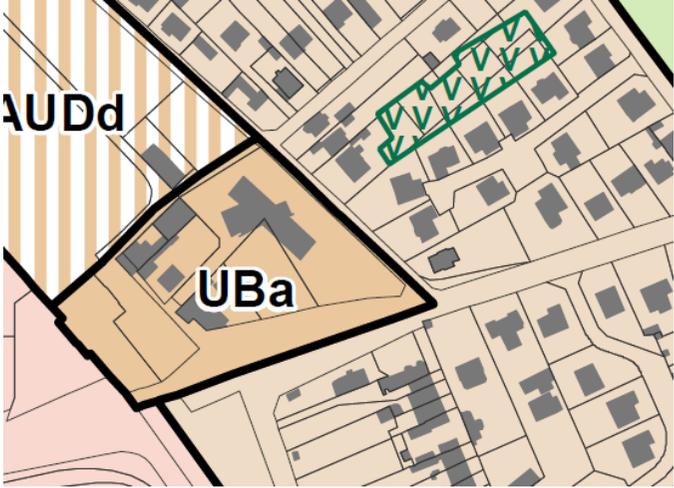
Genèse    Premier hôtel restaurant installé à côté de la gare, reconverti à ce jour.

---

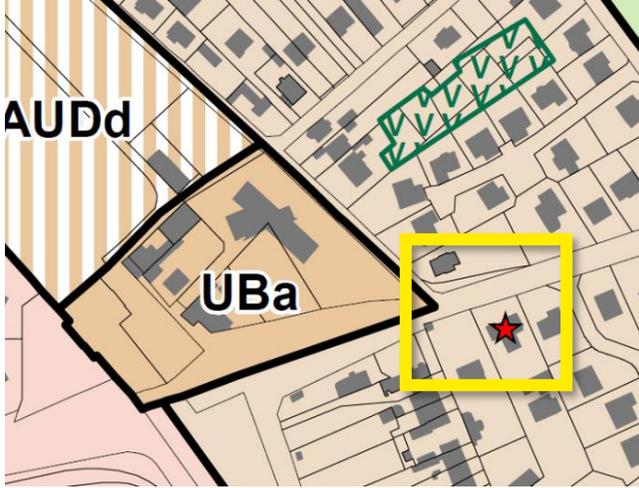
<b>Période de construction</b>	1880	<b>Intérêt</b>	Historique : Oui Architectural : Oui Paysager :
--------------------------------	------	----------------	---

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Non visible
	Dispositions particulières	Epis de faîtage, grille d'entrée
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

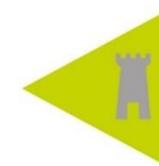
Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

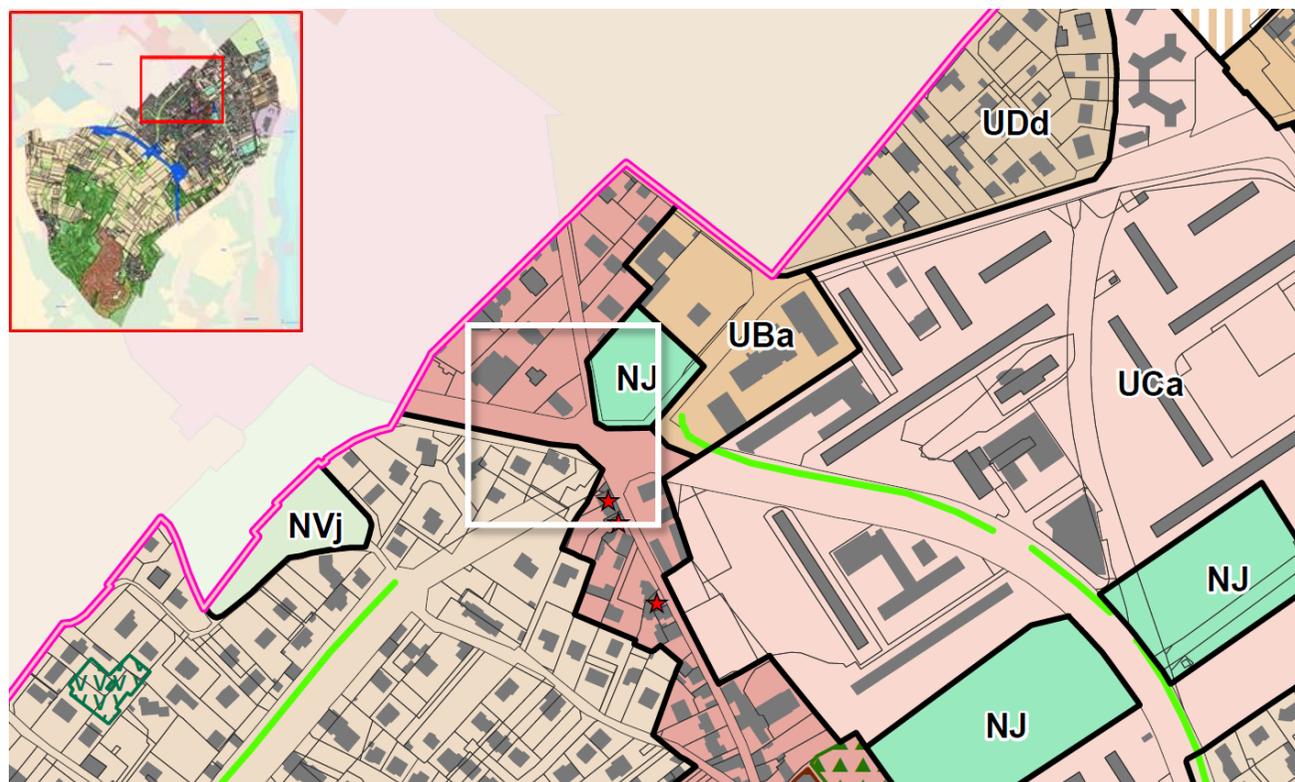


## N°3-VRN – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA AU 65 RUE PAUL DOUMER



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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Vernouillet

## Contenu de la modification

*À la suite de l'enquête publique, ce sujet est supprimé.*

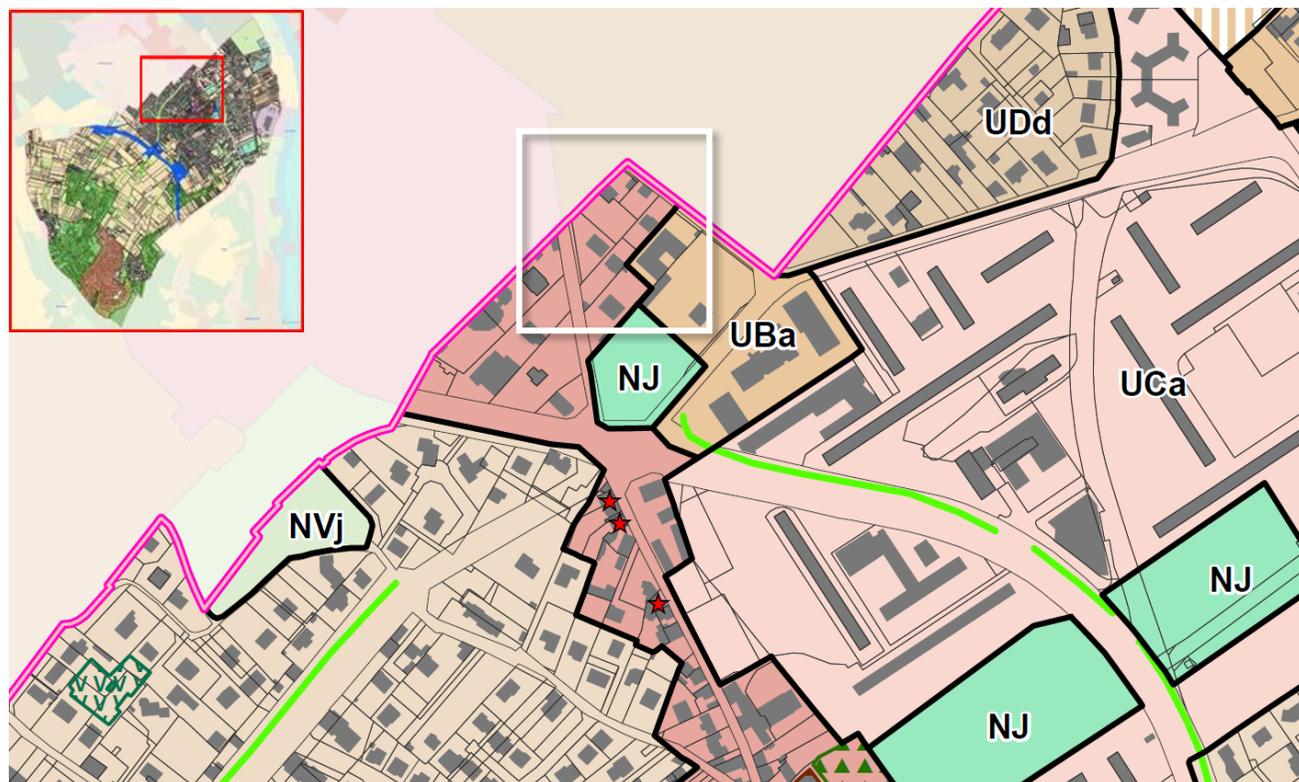
*Cette suppression tient compte d'une contribution versée par la commune de Vernouillet afin de permettre un développement urbain cohérent au regard de son projet d'aménagement dans ce secteur, proche de la gare. Cette suppression n'est pas considérée comme susceptible de remettre en cause le dossier soumis à enquête publique ayant fait l'objet de l'analyse des enjeux environnementaux et de l'avis de l'Autorité Environnementale.*

## N°4-VRN – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 1 GRANDE RUE DE VERNEUIL



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

### Localisation de la modification



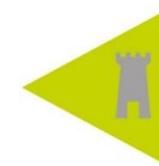
Plan de zonage de la commune de Vernouillet

## Contenu de la modification

*À la suite de l'enquête publique, ce sujet est supprimé.*

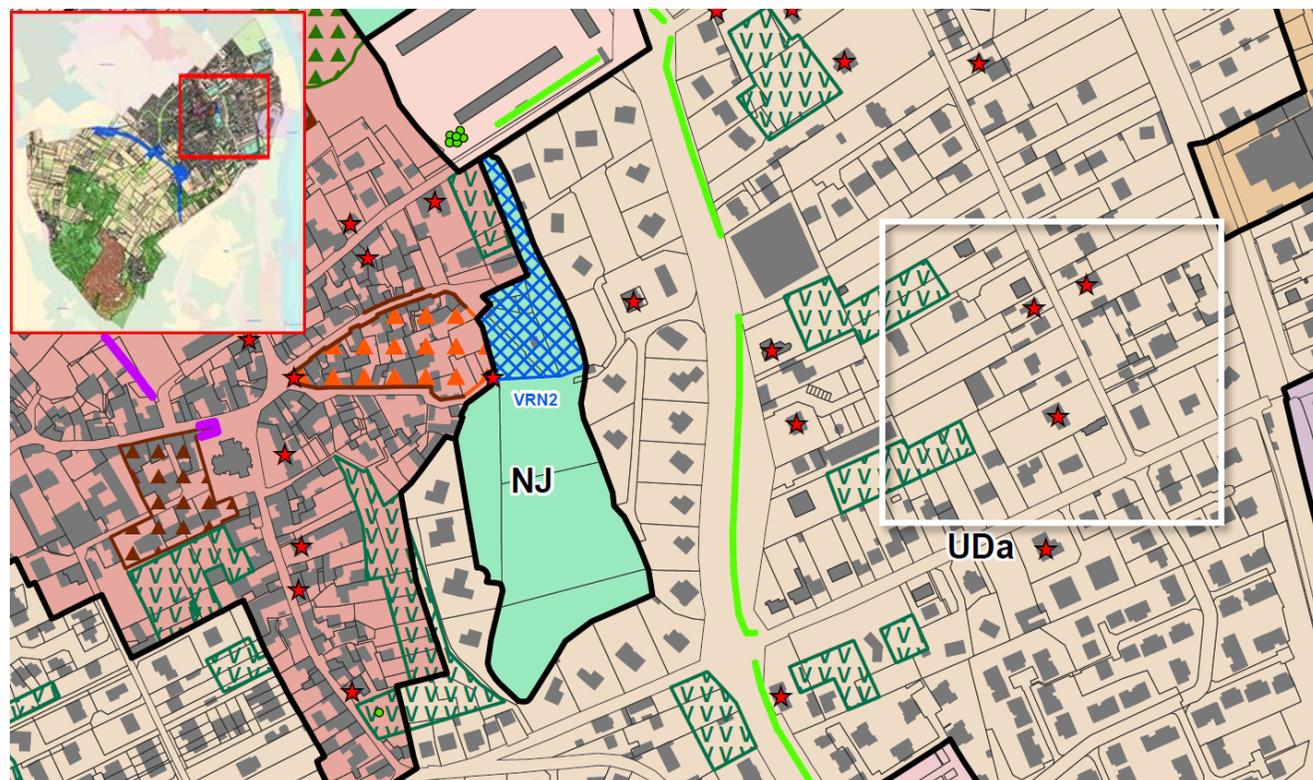
*Cette suppression tient compte d'une contribution versée par la commune de Vernouillet afin de permettre un développement urbain cohérent au regard de son projet d'aménagement dans ce secteur, proche de la gare. Cette suppression n'est pas considérée comme susceptible de remettre en cause le dossier soumis à enquête publique ayant fait l'objet de l'analyse des enjeux environnementaux et de l'avis de l'Autorité Environnementale.*

## N°5-VRN – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LE PAVILLON SIS 3BIS RUE MAURICE BERTEAUX



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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Vernouillet

## Contenu de la modification

La construction sise 3bis rue Maurice Berteaux est classée en zone UDa au PLUi approuvé. Elle se situe dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, cette construction de type « pavillon » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

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

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

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

## 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 78643 PAT\_067

**PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE**

### APRES

Fiche de protection patrimoniale 78643 PAT\_067

 **PLUi**  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

---

**Vernouillet**

Edifice patrimoine urbain et rural  
78643\_PAT\_067

Nom : Pavillon

---

Typologie : Pavillon  
3 BIS RUE MAURICE BERTEAUX

---

Etat : Bon et authentique    PROTECTION : Remarquable

---

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

---

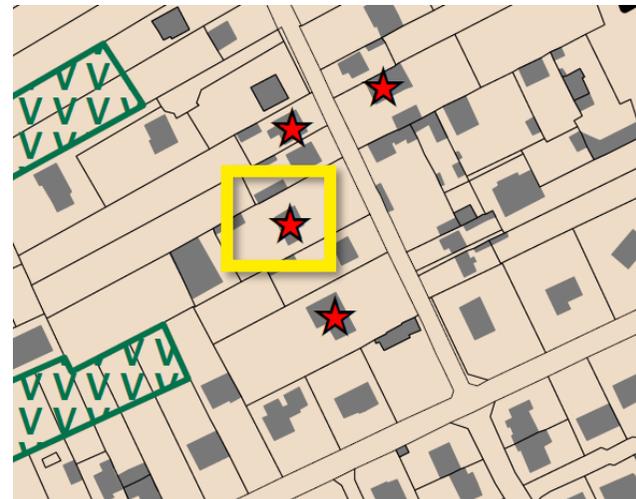
Période de construction	XXème siècle	Intérêt	Historique : Architectural : Oui Paysager :
-------------------------	--------------	---------	---

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Pierre meulière
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuiles mécaniques
	Dispositions particulières	Linteaux cintrés, brique bi-couleur, garde-corps en bois, débord de toiture, forme du toit, épi de faitage
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

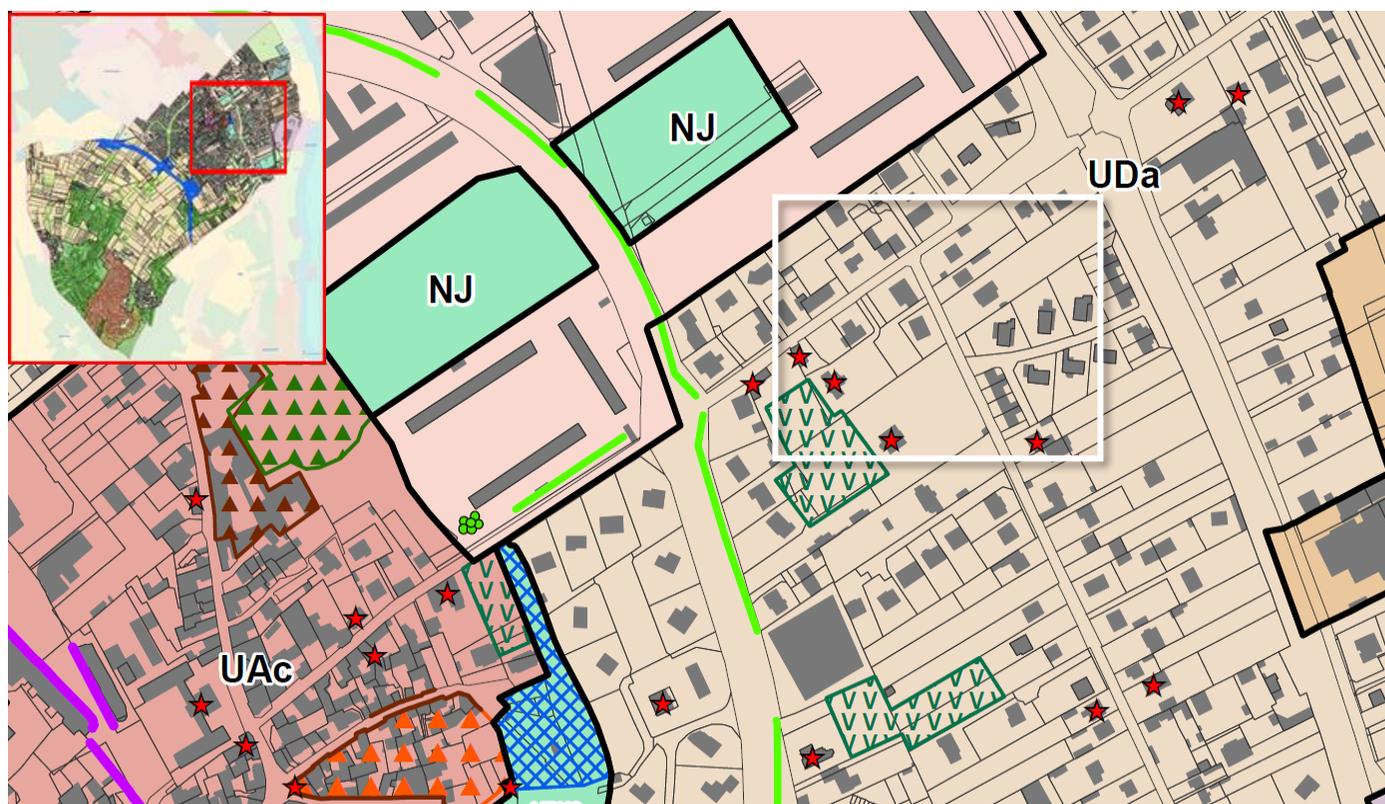


## N°6-VRN – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 34 RUE MAURICE BERTEAUX



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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Vernouillet

## Contenu de la modification

La construction sise 34 rue Maurice Berteaux est classée en zone UDa. Elle se situe 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 78643 PAT\_068

**PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE**

### APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78643 PAT\_068



**Vernouillet**

Edifice patrimoine urbain et rural  
78643\_PAT\_068

Nom : Villa

Typologie : Villa  
34 RUE MAURICE BERTEAUX

Etat : Bon et transformé      PROTECTION : Remarquable

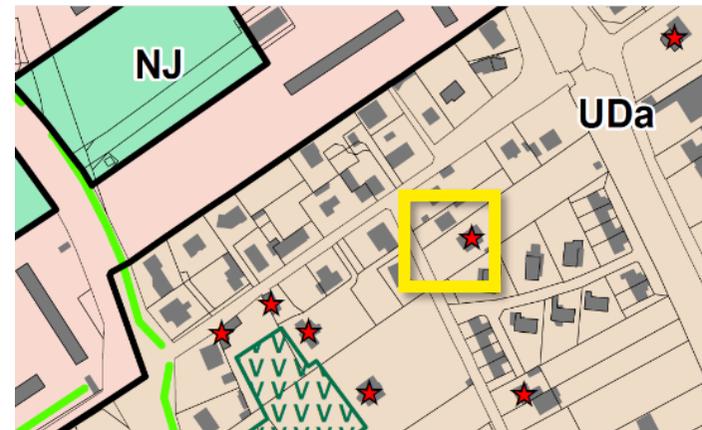
Genèse	Non renseigné		
Période de construction	1880	Intérêt	Historique : Architectural : Oui Paysager : Oui

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 : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Oculus, décors débord toit en bois, marquise, escalier en pierre, garde-corps, linteaux, chaînage d'angle
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Jardin intéressant	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

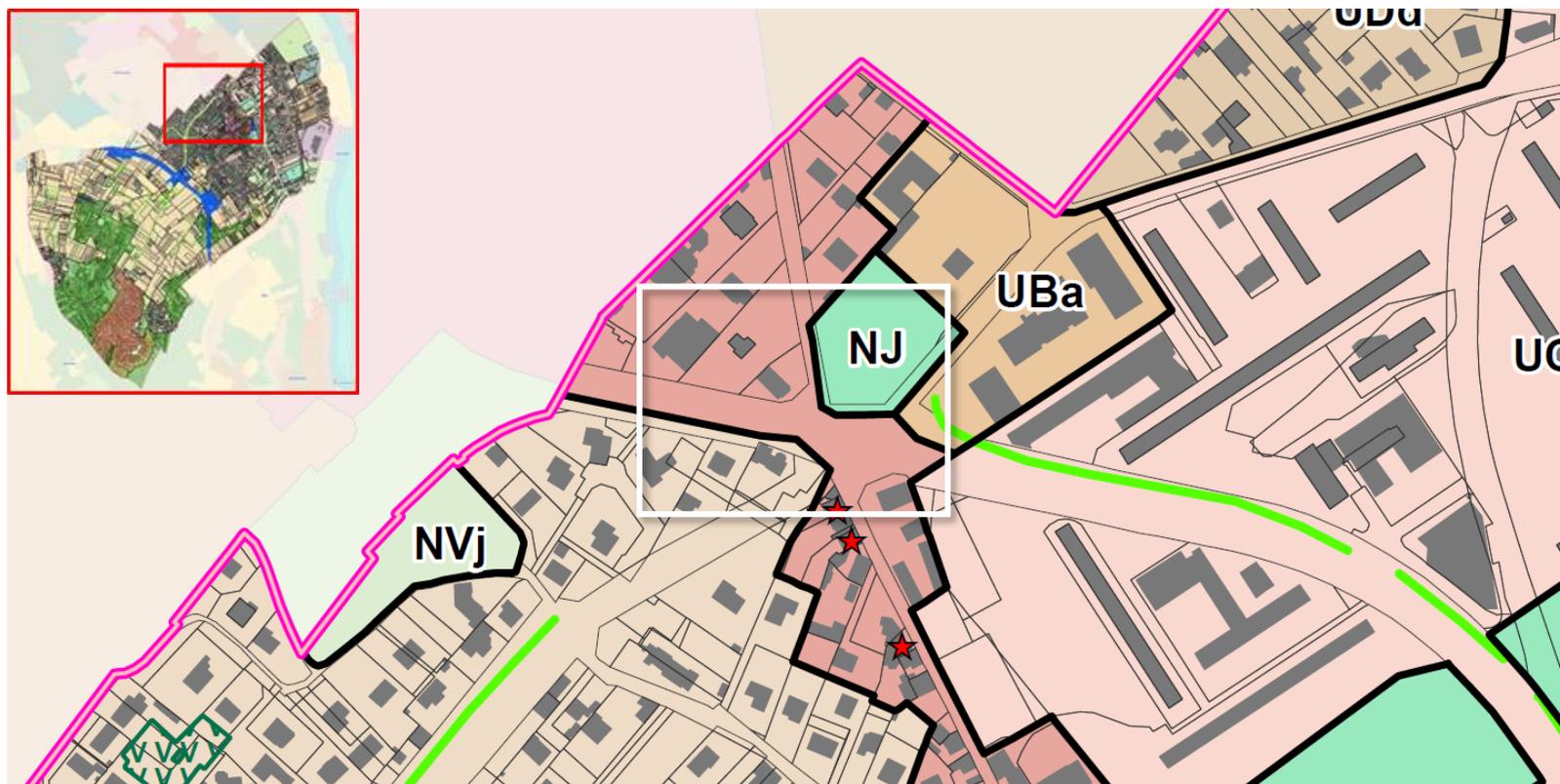


## N°7-VRN – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA MAISON DE BOURG SISE 2 BOULEVARD DE L'EUROPE



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



Extrait du plan de zonage de la commune de Vernouillet

## Contenu de la modification

La construction sise 2 boulevard de l'Europe est classée en zone UAc. Elle se situe dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural et historique, 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**.

*Nota bene : la modification étend également la continuité paysagère rue Georges Clémenceau (se reporter à la fiche N°9-VRN).*

## 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 78643 PAT\_064

**PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE**

## APRES

Fiche de protection patrimoniale 78643 PAT\_064



**Vernouillet**

Edifice patrimoine urbain et rural  
78643\_PAT\_064

Nom : Le Clos Hamelet

Typologie : Maison de bourg  
2 BOULEVARD DE L'EUROPE

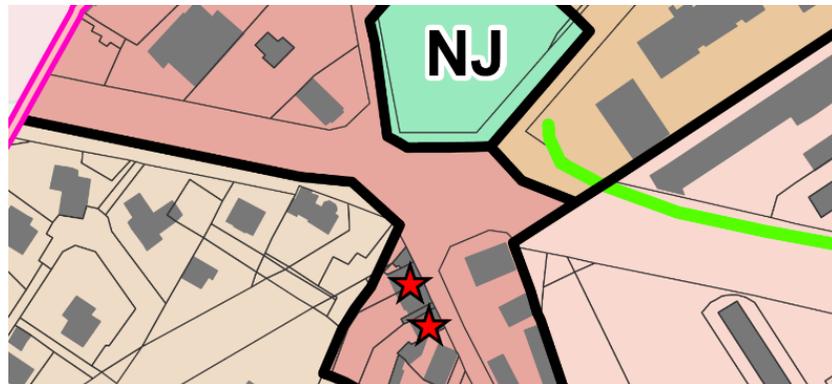
Etat : Bon et transformé    PROTECTION : Remarquable

**Genèse** Ancienne maison du Marquis de Girardin qui y mourut en 1808.  
A l'origine de la construction, la véranda et les deux extensions (une devant et une autre à l'arrière) n'existaient pas.

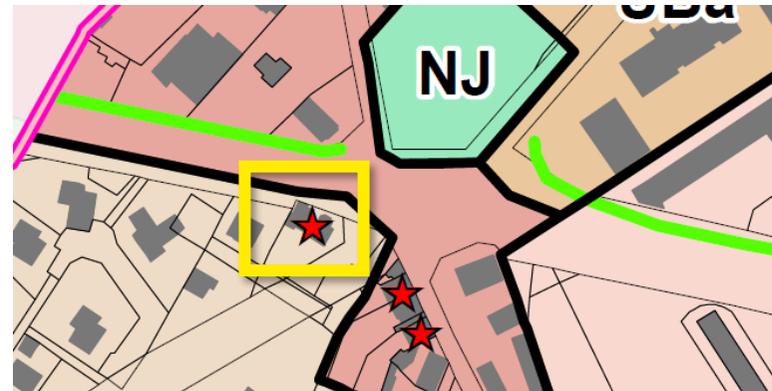
<b>Période de construction</b>	1803	<b>Intérêt</b>	Historique : Oui Architectural : Oui Paysager :
--------------------------------	------	----------------	---

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
<b>Morphologie &amp; Implantation des constructions</b>	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur les deux limites au moins (2 côtés ou plus)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
<b>Qualité urbaine &amp; architecturale</b>	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Décoris linteau, bow-window, volets bois, garde corps en ferronnerie, lucarne
<b>Qualité paysagère &amp; écologique</b>	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

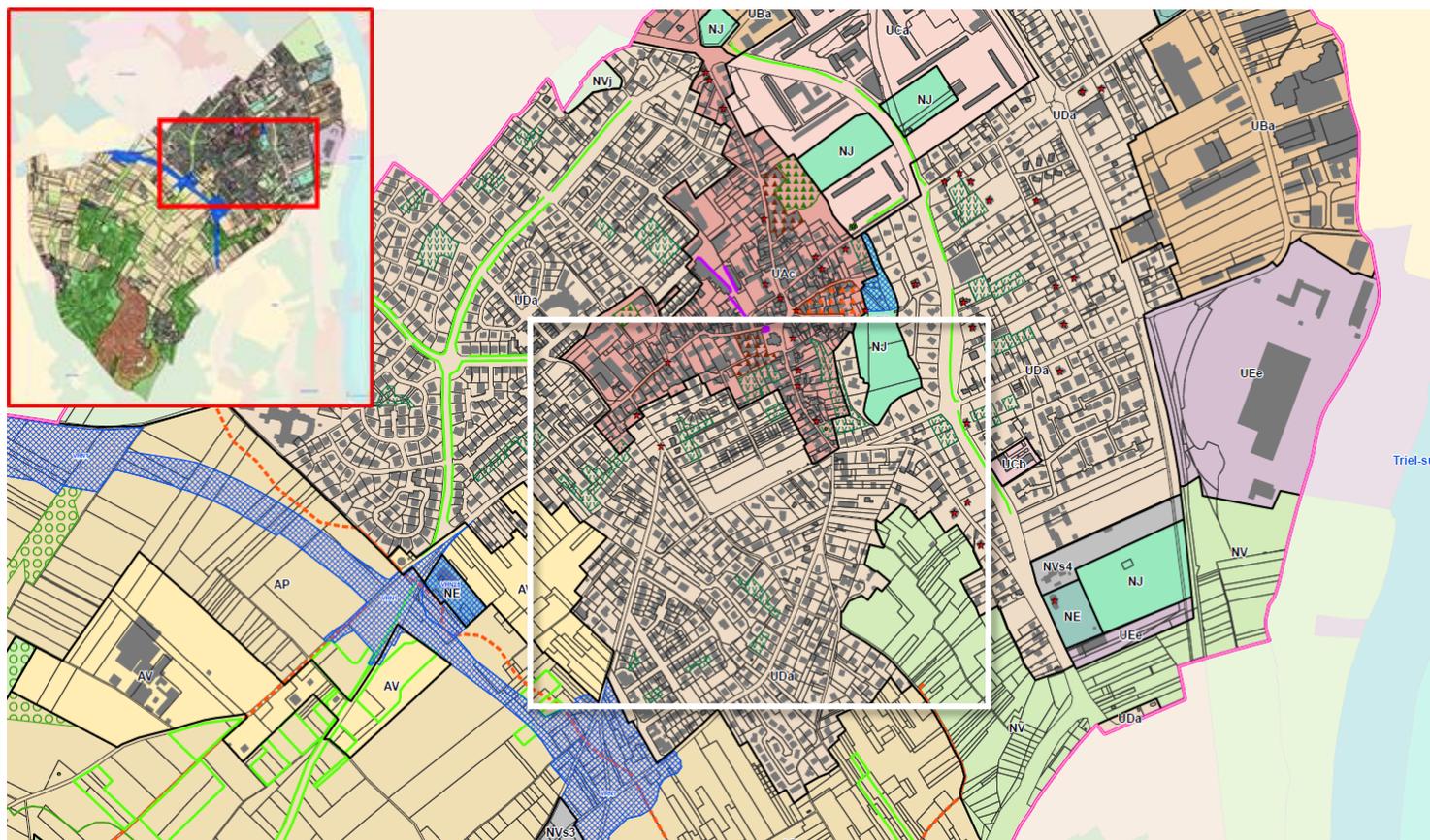


## N°8-VRN – CRÉATION DE CINQ CŒURS D'ÎLOTS (CIL)



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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Vernouillet

## Contenu de la modification

Les cœurs d'îlots correspondent, généralement, à la confluence de fonds de jardins dans les quartiers à dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire. Plusieurs terrains, rue de Breteuil, rue de Marsinval, rue Eugène Bourdillon et rue Paul Doumer sont situés en zone UDa au PLUi approuvé. Les fonds de jardins de ces terrains répondent aux caractéristiques des cœurs d'îlots. Dans un objectif de préservation de la biodiversité en ville et de lutte contre les îlots de chaleur, **la modification crée cinq cœurs d'îlot (CIL)** à ces endroits.

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 jardins, 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.

La modification ajoute **cinq nouveaux cœurs d'îlots au plan de zonage du PLUi**, conformément aux extraits du plan de zonage ci-après.

## Synthèse des incidences sur l'environnement

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

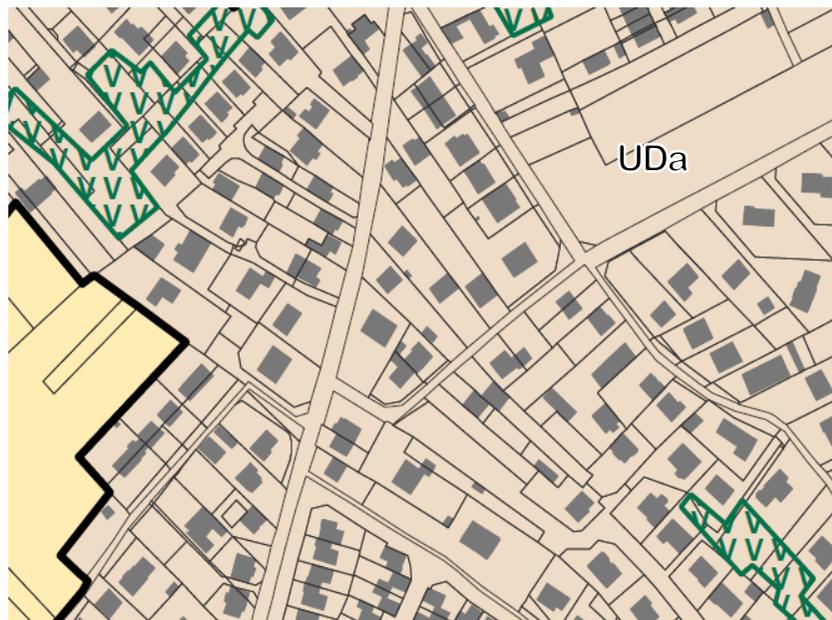


*L'image est extraite de Google Maps.*

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

**AVANT**

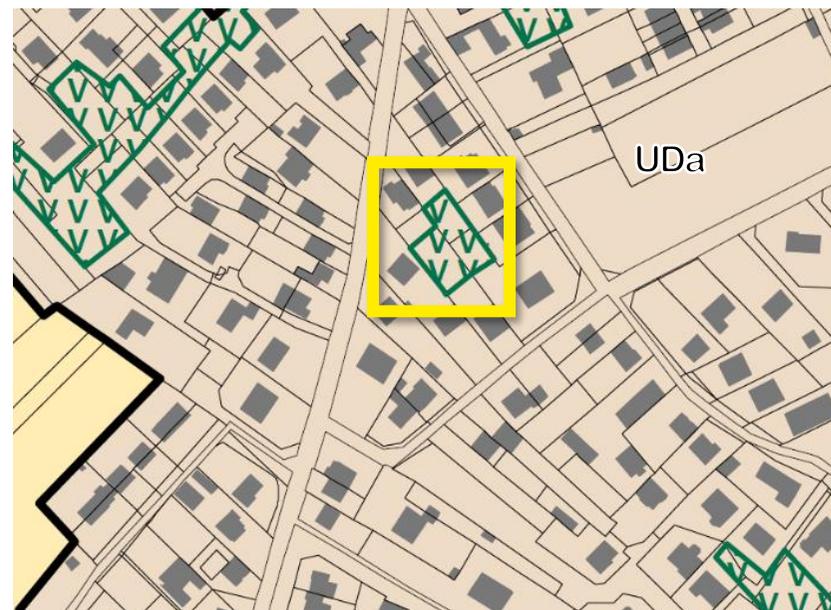
Plan de zonage de la commune



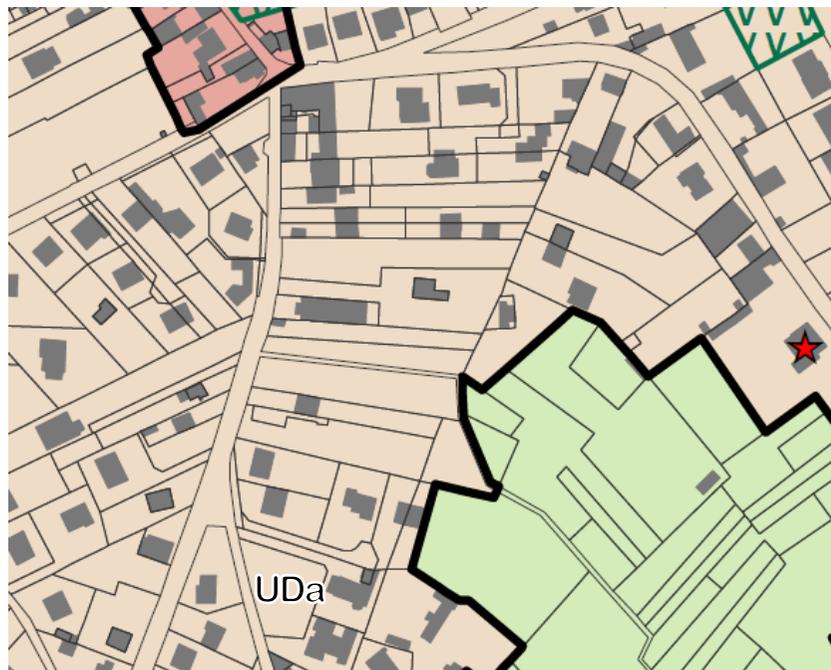
**APRÈS**

Plan de zonage de la commune

*Ajout d'un cœur d'îlot sur le secteur de Breteuil, des gloriottes et sente des petites gloriottes*

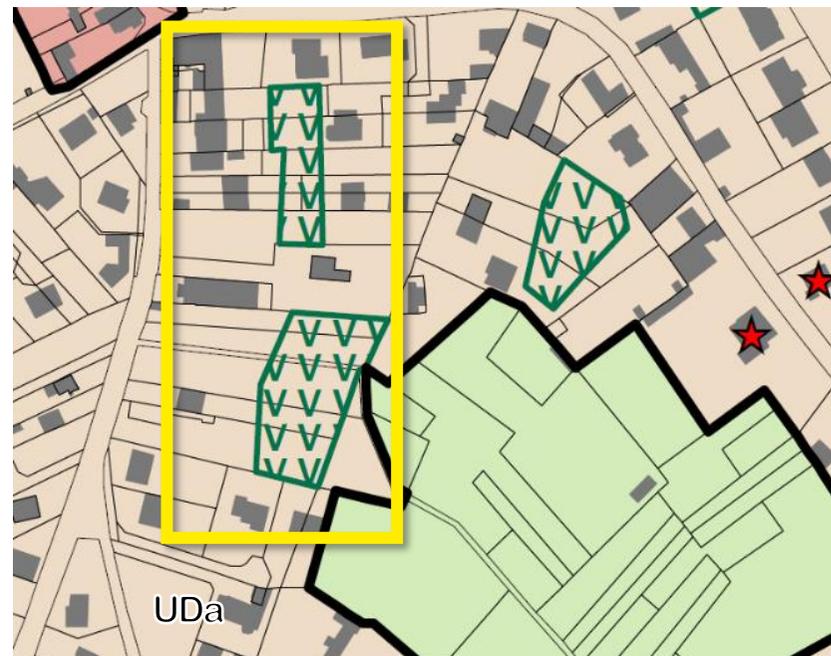


Plan de zonage de la commune

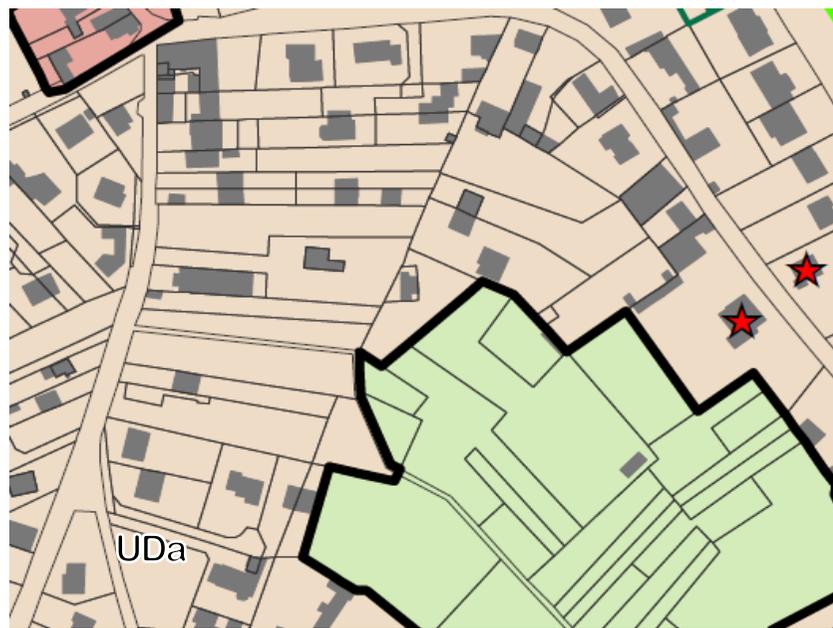


Plan de zonage de la commune

*Ajout de deux cœurs d'îlots rue de Marsinval*

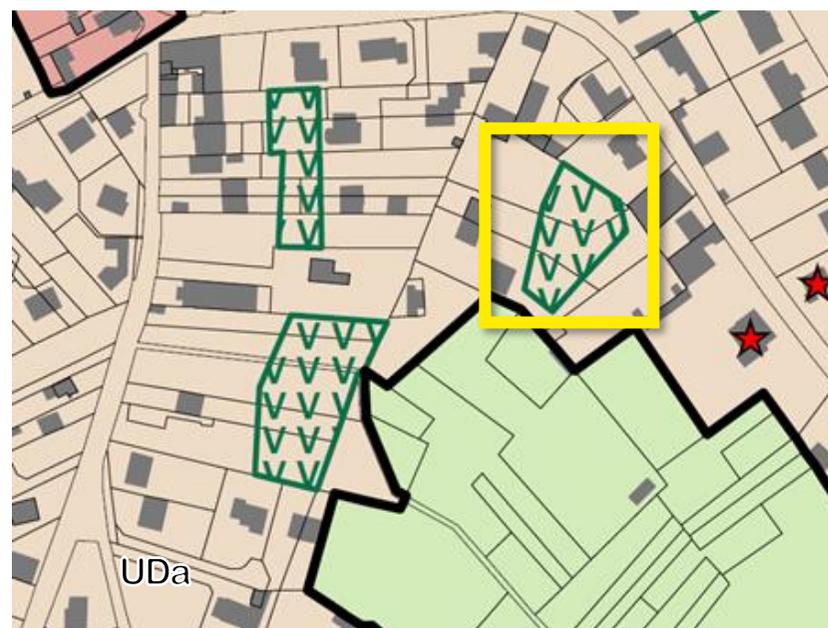


Plan de zonage de la commune

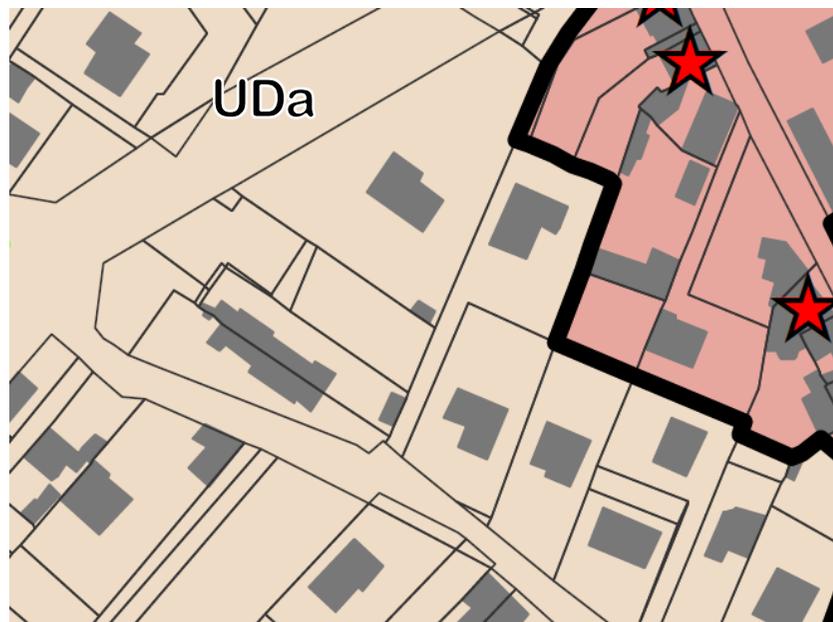


Plan de zonage de la commune

*Ajout d'un cœur d'îlot sur le secteur Eugène Bourdillon et impasse Aristide Briand*

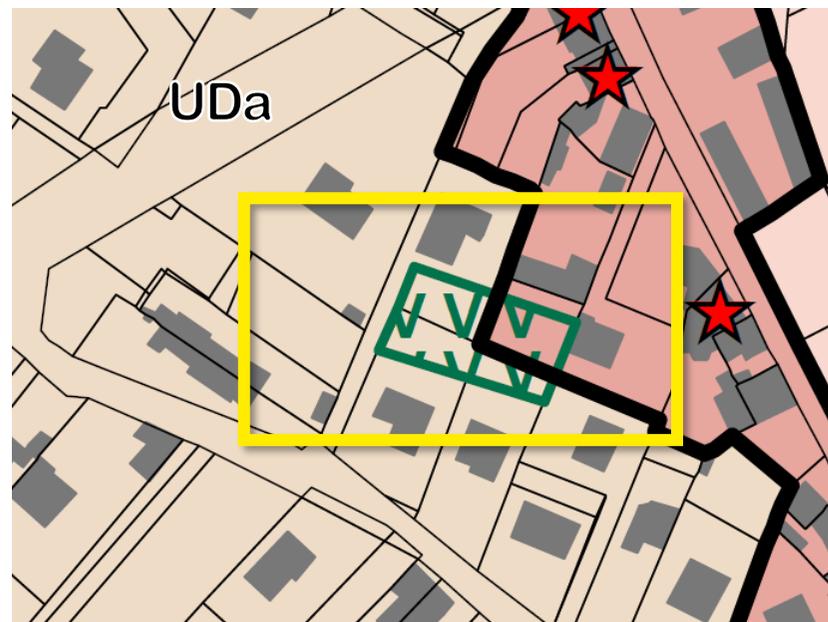


Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

*Ajout d'un cœur d'îlot rues Paul Doumer, Montaigne et Noël Gilles*

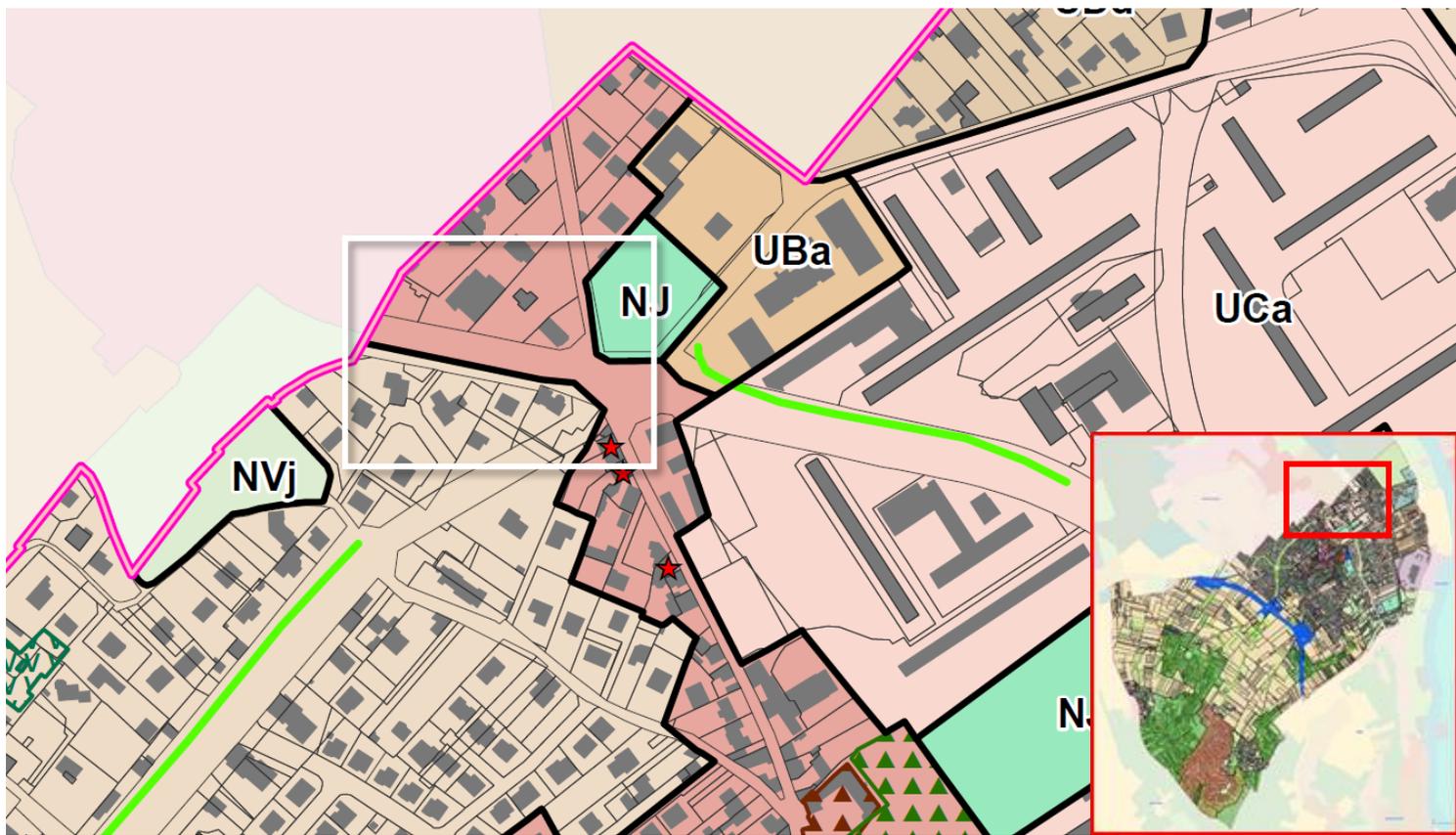




## N°9-VRN – EXTENSION D'UNE CONTINUITÉ PAYSAGÈRE RUE GEORGES CLEMENCEAU

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

### Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Vernouillet

## Contenu de la modification

L'alignement d'arbres entre le boulevard de l'Europe et le rond-point de l'Europe est significatif et marque le paysage urbain. Une continuité paysagère (alignement d'arbres) est identifiée sur le boulevard de l'Europe mais n'est pas prolongée après le rond-point de l'Europe. **La modification étend la continuité paysagère correspondant à un alignement d'arbres existant entre le rond-point de l'Europe et la limite 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.



*L'image est extraite du module Google Street View.*

*Une erreur matérielle est corrigée : Le cadre rouge ci-dessus est ajouté dans le plan de zonage de la commune de Vernouillet pour localiser la modification.*

*L'évolution de ce sujet tient compte des contributions versées lors de l'enquête publique. Cette correction n'est pas considérée comme une demande nouvelle susceptible de remettre en cause le dossier soumis à enquête publique et ayant fait l'objet de l'analyse des enjeux environnementaux et de l'avis de l'Autorité Environnementale.*

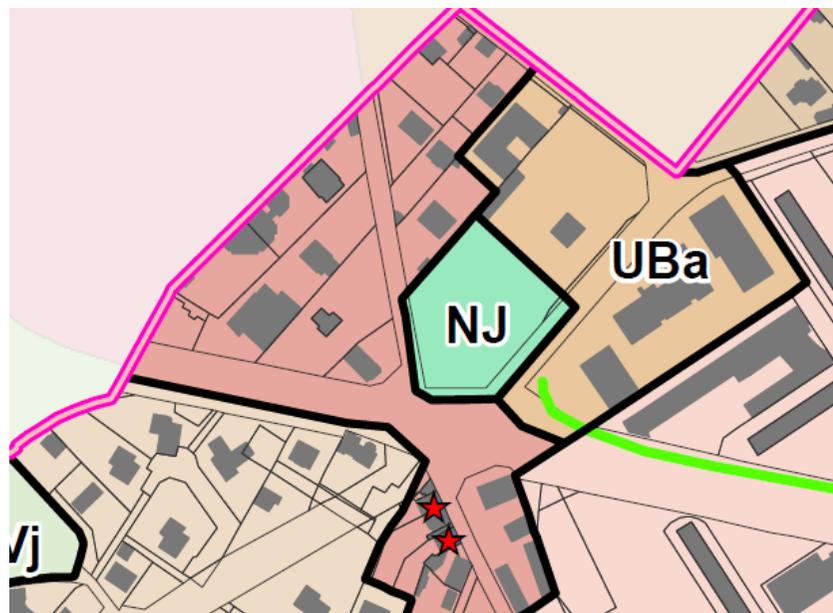
## Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en renforçant une protection édictée en faveur de la protection d'éléments de la trame verte urbaine.

## Effets de la modification sur les pièces du PLUi

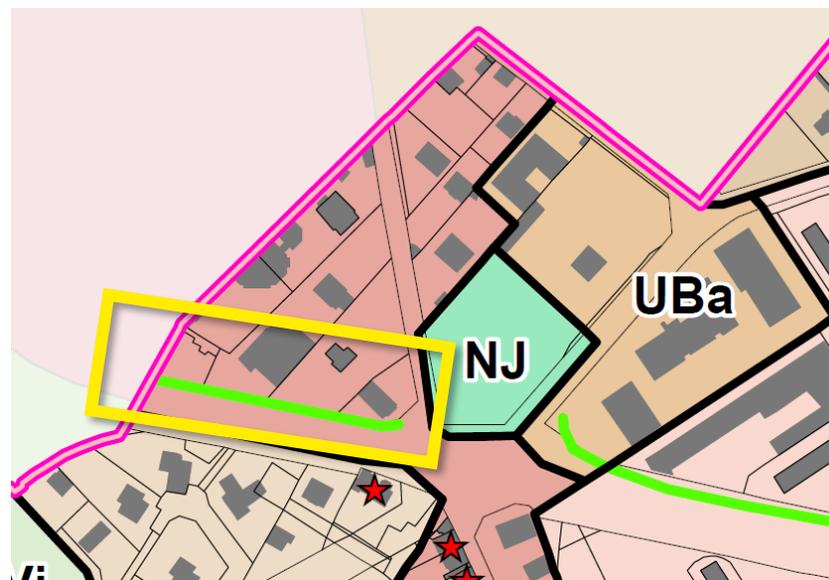
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

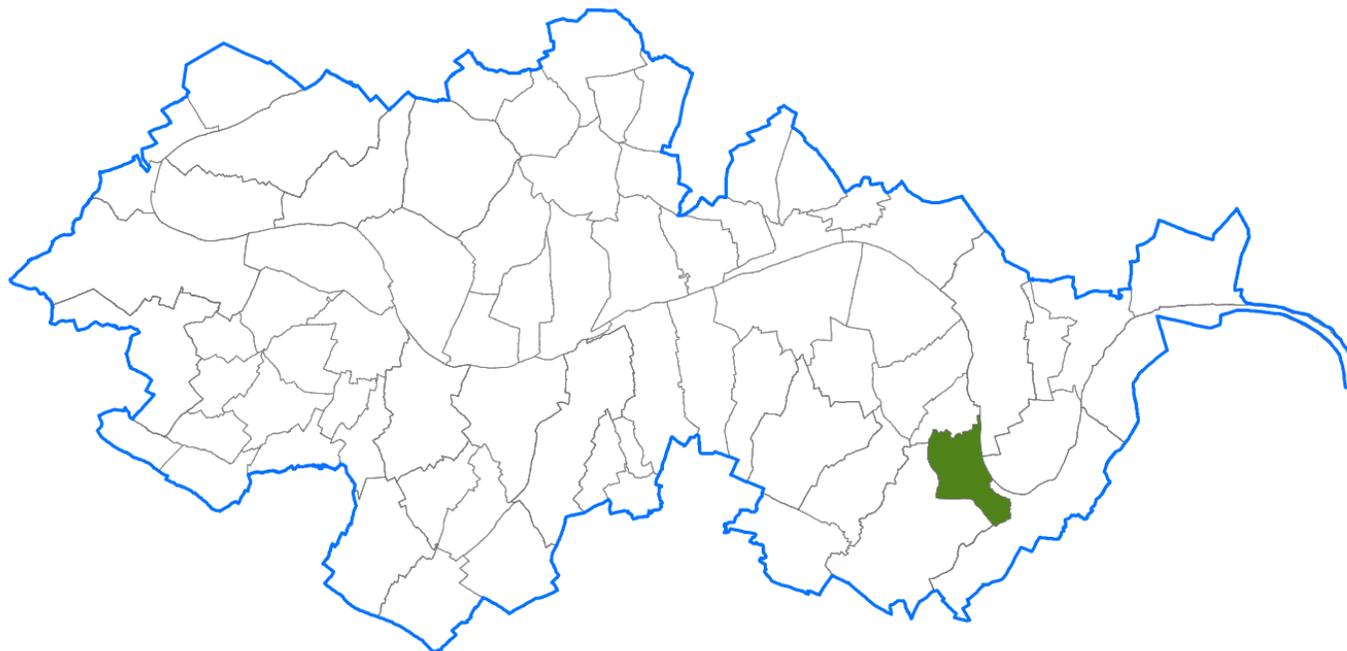
Plan de zonage de la commune







## Villennes-sur-Seine



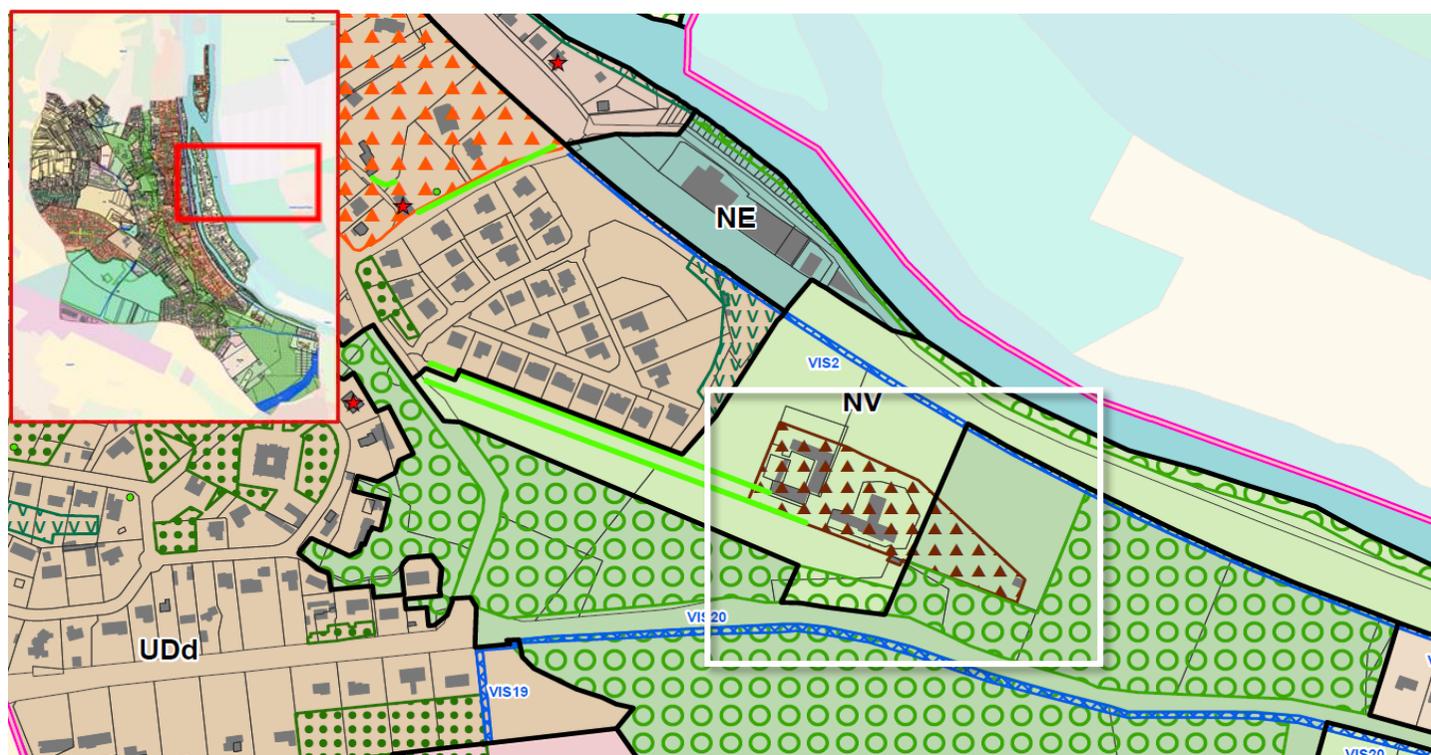
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

# N°1-VIS- AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION SUR LES CONSTRUCTIONS DU CHÂTEAU D'ACQUEVILLE



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

## Localisation de la modification



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

## Contenu de la modification

Le règlement peut identifier des constructions susceptibles de changer de destination en zone naturelle, afin de **permettre une reconversion et une valorisation du bâti** sans dénaturer le caractère naturel du secteur, tout en s'inscrivant dans une logique de lutte contre l'artificialisation des sols. Ces changements de destination sont admis **dans un objectif de valorisation du patrimoine bâti existant du territoire et sous conditions** définies dans le règlement de la zone agricole ou naturelle.

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

A ce titre, **les constructions du château d'Acqueville, classées en NV et NP, sont identifiées au plan de zonage comme pouvant changer de destination.**

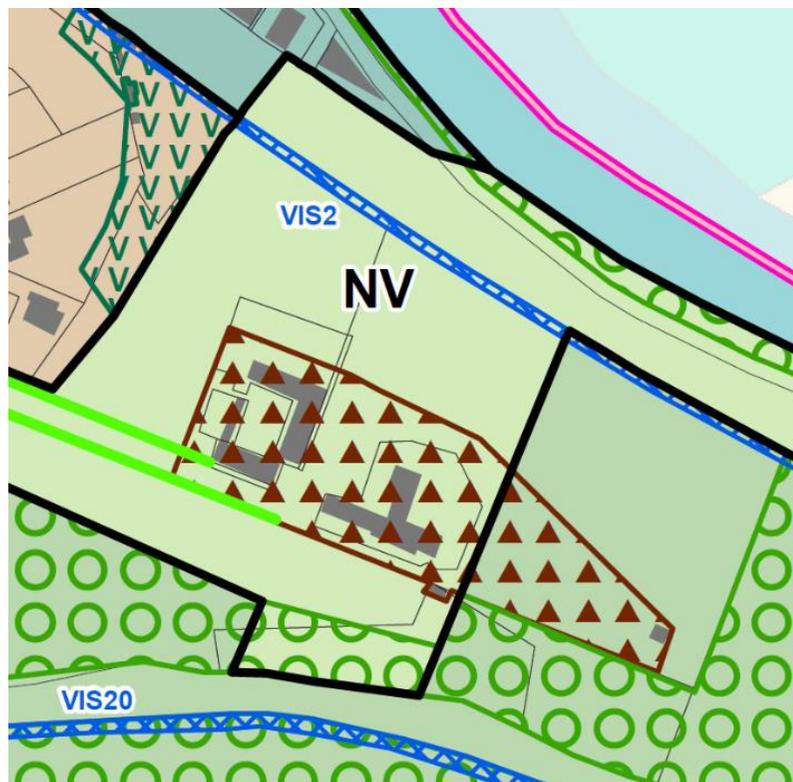
## Synthèse des incidences sur l'environnement

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

# Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune

