

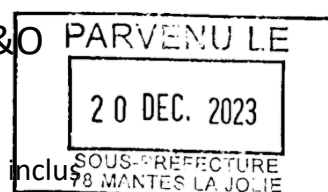
Département des Yvelines

## ENQUETE PUBLIQUE

# Relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

de la Communauté Urbaine GPS&O  
Grand Paris Seine & Oise

Du mercredi 10 mai 2023 au jeudi 15 juin 2023 inclus



## RAPPORT

Reference E23000005/78



Présidente de la Commission d'enquête : **Mme Brigitte MORVANT**

Membres titulaires de la commission d'enquête :

**M. Jean-Luc BIENVAULT**

**M. Laurent DANÉ**

**M. Yves MAËNHAUT**

**M. Pierre-Yves NICOL**

## Table des matières

<b>1</b>	<b>Cadre de l'enquête publique .....</b>	<b>1</b>
1.1.	Préambule/ Gouvernance.....	1
1.1	Objet de l'Enquête publique .....	2
1.2	Désignation de la Commission d'Enquête.....	3
1.3	Composition du dossier d'enquête.....	3
<b>2</b>	<b>Projet de Modification N°1 du PLUi.....</b>	<b>5</b>
2.1	Objectifs et Justification de la Modification N°1 du PLUi.....	5
2.2	Synthèse des Évolutions .....	8
2.2.1	Modifications des OAP .....	8
2.2.2	OAP Trame Verte et Bleue et Belvédères.....	18
2.2.3	Cœurs d'îlots, EBC et les 50m de lisière de forêts.....	20
2.2.4	Patrimoine.....	28
2.2.4.1	Patrimoine bâti .....	28
2.2.4.2	Patrimoine paysager et arbres remarquables .....	30
2.2.5	Règlement et Zonage .....	31
2.3	Incidences des Modifications sur l'Environnement .....	36
2.4	Articulation entre le PCAET, le rapport environnemental du PLUi et le règlement du PLUi 38	
2.5	Cas des zones à urbaniser dans la présentation de la modification.....	40
<b>3</b>	<b>Organisation de l'Enquête .....</b>	<b>45</b>
3.1	Concertation préalable et bilan de concertation.....	45
3.2	Avis émis avant l'enquête.....	46
3.3	Avis de la MRAE .....	50
3.4	Préparation de l'enquête.....	54
3.5	Réunion préparatoire de la Commission d'Enquête .....	56
3.6	Point d'étape .....	57
3.6.1	Réunion d'étape 5 juin 2023 : .....	57
3.6.2	Demandes de la Commission d'Enquête :.....	57
3.6.2.1	Sur la forme de l'enquête : regrouper toutes les observations en un seul point visible du public	57
3.6.2.2	Sur la forme du dossier d'enquête : Quelle est la différence dans la représentation graphique entre cœur d'îlot et îlot vert ? .....	58
3.6.2.3	Cœur d'îlot.....	59
3.6.2.4	Espaces boisés classes (EBC).....	59
3.6.2.5	Prise en compte du PCAET dans le projet de modification du PLUi .....	59
3.6.2.6	Méthodologie de définition des secteurs UDa4 .....	60
3.6.2.7	Création / suppression d'emplacements réserves .....	60
3.6.2.8	Création d'une OAP à Issou .....	61
3.6.2.9	Projet de déviation de la RD 154 à Verneuil-sur-Seine.....	61
<b>4</b>	<b>Modalités et Déroulement de l'enquête.....</b>	<b>62</b>
4.1	Information du public.....	62
4.1.1	L'Affichage réglementaire .....	62
4.1.2	Une Information sur tout support de communication.....	63

4.1.3	Le registre numérique .....	66
<b>4.2</b>	<b>Déroulement de l'enquête.....</b>	<b>68</b>
<b>4.3</b>	<b>Climat de l'enquête publique : .....</b>	<b>70</b>
<b>4.4</b>	<b>Réunion avec les maires et plus particulièrement le maire d'Orgeval .....</b>	<b>71</b>
4.4.1	Réunion avec le Maire d'Orgeval .....	71
<b>5.4.3</b>	<b>Commune de Favrieux .....</b>	<b>75</b>
<b>5.4.4</b>	<b>Commune des Mureaux.....</b>	<b>75</b>
	Rencontre avec l' élu délégué à l'urbanisme M Luis SAINZ le7 juin 2023. ....	75
<b>5.4.5</b>	<b>Commune d'Issou : .....</b>	<b>75</b>
<b>5.4.6</b>	<b>Commune de Poissy : .....</b>	<b>76</b>
<b>4.5</b>	<b>Analyse quantitative des observations du public .....</b>	<b>76</b>
4.5.1	Focus sur les demandes des associations .....	86
4.5.2	Focus sur les demandes des élus .....	87
<b>4.6</b>	<b>Cas spécifique d'Orgeval.....</b>	<b>89</b>
<b>4.7</b>	<b>Tableau de synthèse des observations du public .....</b>	<b>91</b>
<b>5</b>	<b><i>Analyse des observations du public selon les thématiques de la Commission d'Enquête</i></b>	<b>91</b>
<b>5.1</b>	<b>Thème 01 : 01 Dossier : Organisation - Information / concertation.....</b>	<b>91</b>
<b>5.2</b>	<b>Thème 02 : Cadre de vie et environnement - Mobilité – Stationnement .....</b>	<b>92</b>
<b>5.3</b>	<b>Thème 03 : Cœurs d'îlots, lisières de jardin, boisements urbains.....</b>	<b>94</b>
5.3.1	Cœurs d'îlot et lisières de jardin "CIL " .....	94
5.3.2	Espaces Boisés Classés (EBC).....	98
<b>5.4</b>	<b>Thème 04 : TVB-Biodiversité-Zones humides-N2000 Zéro Artificialisation Nette.....</b>	<b>100</b>
<b>5.5</b>	<b>Thème 05 : Développement économique .....</b>	<b>103</b>
<b>5.6</b>	<b>Thème 06 : Patrimoine bâti et paysager .....</b>	<b>103</b>
5.6.1	Bâtiments remarquables .....	104
5.6.2	Arbres remarquables.....	105
<b>5.7</b>	<b>Thème 07 : OAP communales, métropolitaines et thématiques .....</b>	<b>106</b>
<b>5.8</b>	<b>Thème 08 : Règlement écrit, graphique et Emplacement réservé .....</b>	<b>109</b>
5.8.1	Règlement écrit .....	109
<b>6</b>	<b><i>Procès-verbal de synthèse des observations du public- Le mémoire en réponse de GPS&amp;O -Le mémoire en réponse de GPSO commenté par la commission d'enquête.....</i></b>	<b>123</b>
<b>7</b>	<b><i>Remise du rapport et Conclusions .....</i></b>	<b>123</b>

# 1 Cadre de l'enquête publique

## 1.1. Préambule/ Gouvernance

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Paris Seine & Oise a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 16 janvier 2020. Il a été établi en co-construction avec les 73 communes et leurs 141 représentants au conseil communautaire.

C'est le plus vaste PLUi d'Ile de France qui s'étend sur 500km<sup>2</sup> de surface, qui regroupe 421 000 habitants. Le PLUi se caractérise par sa « polymorphie » : des grands pôles urbains, 76% d'espaces naturels agricoles et forestiers, des villages situés dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Vexin français (PNR) au nord du territoire, 43 communes ciblées par l'Opération d'Intérêt National (OIN) Seine Aval, et enfin des infrastructures importantes portuaires, routières et ferroviaires.

Le PLUi est un document unique qui exprime « un projet de territoire » à l'échelle de 73 communes membres. Il favorise « un urbanisme de projet », ce qui implique une adaptation des règles d'urbanisme selon les besoins des communes et du territoire. Le PLUi prend en compte les objectifs définis dans le programme du Plan Local Habitat intercommunautaire (PLHi). La Communauté urbaine est vigilante sur le respect des objectifs de production de logements sociaux par commune qui s'applique à l'échelle de chaque commune. La loi ne prévoit pas de mutualisation à l'échelle de l'intercommunalité.

GPS&O vise à garantir pour les 73 communes, une application homogène du PLUi conformément à la compétence du Plan Local d'Urbanisme transférée. L'instruction des autorisations d'urbanisme reste une compétence communale : c'est la commune qui reçoit et instruit les demandes d'autorisations d'urbanisme ; c'est le maire qui signe les autorisations.

Dans le cas de GPS&O, un service mutualisé a été créé fin 2017. Il permet aux communes qui souhaitent en bénéficier de disposer d'un service public de gestion des demandes d'autorisations d'urbanisme déposées en mairie par les usagers. A noter que le service n'instruit pas les demandes déposées au titre du code de la construction et de l'habitation (autorisation de travaux – sécurité et accessibilité) et du code de l'environnement (enseignes). Les communes intéressées doivent adhérer au service en passant une convention avec la Communauté Urbaine. L'adhésion de la commune au service commun ne modifie pas la compétence et les obligations du maire en matière d'urbanisme. Le Maire reste compétent pour délivrer les actes relatifs aux réponses à apporter aux demandes des usagers (article L. 422-1 du code de l'urbanisme) : il s'agit uniquement d'un appui technique proposé par la Communauté Urbaine. A ce jour, 62 communes ont conventionné avec la Communauté Urbaine.

Depuis son approbation, plusieurs mises à jour sont intervenues par arrêtés du Président de GPS&O pour une actualisation ou une mise en compatibilité du PLUi.

- En 2020 : actualisation du droit de préemption urbain sur le territoire communautaire,

- En 2021 : adoption de nouvelles servitudes d'utilité publique, mise en compatibilité avec le projet de requalification de la RD190 à Carrières-sous-Poissy et Triel-sur-Seine,
- En 2022 : une mise à jour des annexes du PLUi.

Une première modification simplifiée a été approuvée par une délibération du Conseil Communautaire du 30 juin 2022 pour corriger des erreurs matérielles uniquement sur la commune de Guerville.

Pour tenir compte de l'évolution des projets et de l'expérience de ses premières années d'application, une procédure de modification générale a été engagée à l'initiative du président de la Communauté Urbaine en mars 2021. À la suite d'une phase de collaboration entre les communes et les personnes publiques associées, et une phase de concertation avec la population, le projet de modification N°1 du PLUi est soumis à une enquête publique conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme « *l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise d'intérêt des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement - art. L132-2...* »

En parallèle de cette modification N°1 du PLUi, deux procédures liées à des mises en compatibilité du PLUi sont menées de façon indépendante et sans effet l'une sur l'autre pour des projets d'intérêt général : l'une à Epône et Mézières-sur-Seine dans le cadre de l'arrivée du RER EOLE et l'autre à Aubergenville dans le cadre d'une déclaration de projet concernant la clinique « Pôle Yvelines ».

### 1.1 Objet de l'Enquête publique

Cette première modification générale du PLUi de GPS&O, approuvée le 16 janvier 2020, a pour objet de procéder après concertation avec le public à des évolutions du document.

Les sujets recevables dans le cadre de la modification générale du PLUi dès lors qu'ils ne remettraient pas en cause le cadrage méthodologique du PLUi approuvé, ni les orientations générales du document, ont été intégrées au dossier de modification et aux études environnementales en cours, en accord avec les communes concernées.

Cette procédure de modification, et non de révision, exclut - conformément à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme - toutes extensions de l'urbanisation, et toutes réductions des espaces boisés classés (EBC), des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N). Elle est conforme aux orientations du PADD, du Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) et au Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET).

En conformité avec ces règles, les évolutions vont de simples corrections d'erreurs matérielles ou réécriture facilitant la compréhension du PLUi, à l'identification de nouveaux édifices du patrimoine urbain, d'ensembles bâtis, ou d'ajout d'arbres remarquables, à des évolutions liées aux emplacements réservés, aux servitudes de localisation, et aux OAP.

De façon plus détaillée, cette modification a pour objet :

- De corriger des erreurs matérielles et d'améliorer la lisibilité du dossier de PLUi ;
- De clarifier certaines règles écrites pour une meilleure compréhension et application du règlement ;
- D'ajuster et de préciser certains zonages. Ces évolutions mineures portent principalement sur des changements de catégorie au sein d'une zone urbaine mixte, d'une zone urbaine mixte à une zone naturelle ou de reclassement possible d'une zone

urbaine mixte en zone urbaine spécialisée. Quelques adaptations de zonage visent à assurer davantage de cohérence avec les risques naturels ou la qualité des paysages ;

- D'ajuster ou de supprimer des prescriptions graphiques. Par exemple : la réduction, suppression ou création d'emplacements réservés, l'ajout ou suppression de linéaires commerciaux, des compléments en matière d'étiquette de hauteur, ajout de changement de destination possible visant la valorisation de constructions existantes en lien avec l'accueil du tourisme en zone naturelle ou agricole, etc ;
- D'ajuster, de supprimer et de créer de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- De consolider et compléter certaines protections patrimoniales
- De renforcer les protections paysagères et notamment la trame verte et bleue et belvédères.

Le projet compte au total 30 évolutions transversales et à 213 évolutions territoriales.

## 1.2 Désignation de la Commission d'Enquête

La décision N° E2300005/78 de Madame la présidente Jenny Grand d'Esnon du Tribunal Administratif de Versailles établie en date du **20 janvier 2023** désigne Madame Brigitte Morvant en qualité de Présidente de la Commission d'enquête et Messieurs Jean-Luc Bienvault, Laurent Dané, Yves Maënhaut, Pierre-Yves Nicol, en qualité de membres titulaires.

## 1.3 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique était composé de façon habituelle et commode à lire réparti en trois tomes. Le document récapitulatif « Tome 1 Exposé des évolutions » en trois volumes était particulièrement utile. Une grande qualité des documents explicitant les évolutions est à souligner.

L'ensemble des plans sous forme papier était disponible sur les lieux d'enquête ainsi que pour chaque membre de la commission d'enquête. Comme toujours pour les plans de zonage, **le seul point de repère est le fond cadastral, ce qui est difficile à interpréter pour le public.**

### SOMMAIRE DU DOSSIER

#### TOME 0. PIÈCES ADMINISTRATIVES

##### 1. Pièces introductives

Notice préalable

Mode d'emploi du PLUi approuvé

##### 2. Pièces administratives relative à la procédure de modification

Délibération relative aux modalités de la concertation

Délibération approuvant le bilan de la concertation

Bilan de concertation

##### 3. Pièces administratives relatives à l'enquête publique

Arrêté d'ouverture d'enquête publique

Notice de présentation

Avis personnes publiques associées

Avis des communes du territoire

Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

Mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

Avis reçus hors-délai pour information (communes et PPA)

#### TOME 1. NOTE DE PRÉSENTATION

1. Cadre général du projet de modification
2. Exposé des évolutions
  - a. Les évolutions transversales
  - b. Les évolutions territoriales
    - Vol 1. Achères – Jumeauville
    - Vol 2. Juziers – Mousseaux-sur-Seine
    - Vol 3. Orgeval – Villennes-sur-Seine
  - c. La prise en compte des jugements d'annulations partielles
3. Identification des arbres remarquables

#### TOME 2. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Avec deux niveaux de lecture

- Résumé non-technique
- Rapport environnemental

Et en annexe un tableau d'analyse des incidences sur l'environnement

#### TOME 3. PIÈCES DU PLUi MODIFIÉES

##### III. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Partie 1 – OAP Commerce et Artisanat

Partie 2 – OAP de Secteurs à Enjeux Métropolitains

Partie 3 – OAP de Secteurs à Échelle Communale

Partie 4 – OAP Trame Verte & Bleue et Belvédères

##### IV Règlement

Partie 1 Définitions et dispositions communes

Partie 2 Règlement de zones

Partie 3 Protection du patrimoine architectural urbain et paysager

Introduction

Fiches par communes Vol 1

Fiches par communes Vol 2

Partie 4 Annexes au règlement (Emplacements Réservés et Servitudes de localisation)

## Partie 5 Dispositions graphiques

Ensemble des plans de zonage des 73 communes et un plan de synthèse, certaines communes étant représentées en deux plans

Avis des Personnes Publiques Associées et des communes du territoire

Avis l'Autorité Environnementale

Mémoire en réponse de la Communauté Urbaine

## 2 Projet de Modification N°1 du PLUi

### 2.1 Objectifs et Justification de la Modification N°1 du PLUi

Le PLUi initial

L'objectif du PLUi était de construire une communauté de destin en articulant diversité et unité, car le territoire n'est pas une ville, mais un espace multipolaire avec une grande diversité géographique qui a sa cohérence, et des populations très différentes qui se connaissent mal. Pour fédérer cet ensemble, le PLUi s'est appuyé sur les paysages organisés autour de la Seine, l'histoire industrielle et les axes de transport.

Le PADD s'articule ainsi sur 3 axes :

- La ville paysage, avec la mise en valeur des paysages de la vallée de la Seine mais aussi des paysages urbains et ruraux ;
- Devenir un pôle économique dynamique d'Ile de France en traitant du positionnement de GPS&O par rapport à la métropole du Grand Paris, pour renforcer l'attractivité du territoire ;
- Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité à partir des lieux les mieux desservis en s'appuyant en particulier sur le nouveau RER Eole.

Les OAP s'articulent à plusieurs échelles avec des enjeux métropolitains, des OAP communales et surtout deux OAP qui définissent une politique d'aménagement à l'échelle du territoire sur les thèmes :

- Du développement des activités commerciales et artisanales ;
- De la trame verte et bleue et des belvédères sur les grands paysages.

Ceci s'est traduit par un PLUi initial assez complexe avec 27 zones différentes dans le règlement et 129 OAP.

Cette modification n°1 a pour objectifs :

Objectif N°1 : s'adapter aux besoins des communes et du territoire



Une phase de recensement et d'échanges techniques a eu lieu de mars à décembre 2021, afin d'étudier toutes les demandes d'évolution du PLUi émises par les communes.

Le nombre de modifications par communes est ainsi très variable, selon les besoins de chaque commune et les possibilités techniques et juridiques de réaliser les modifications.

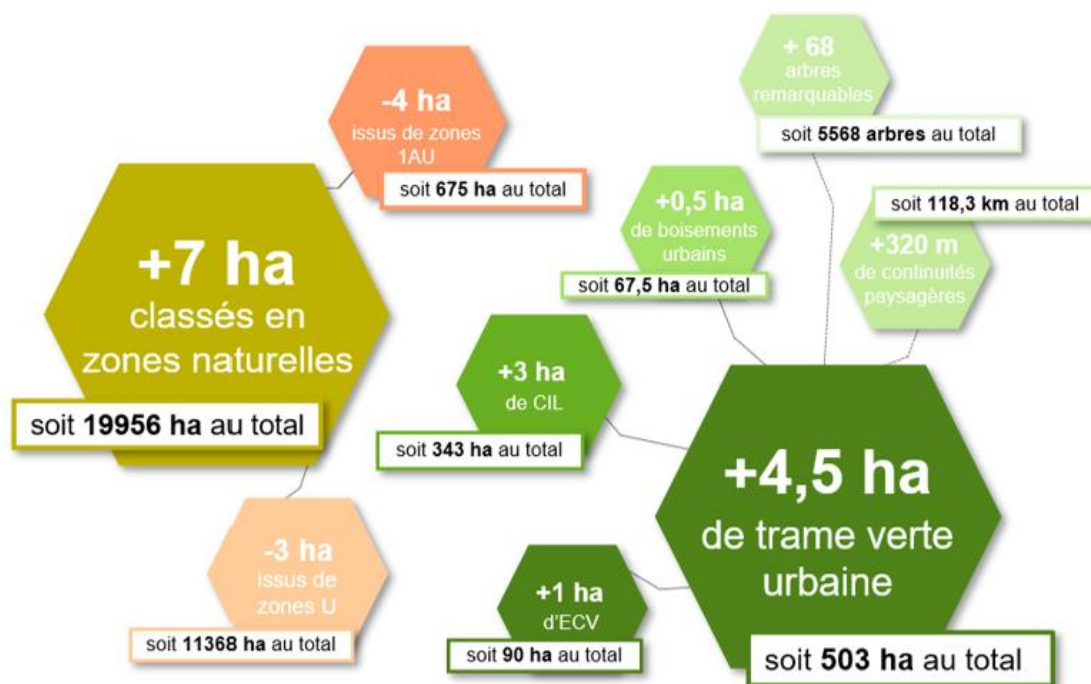
Objectif N°2 : cohérence avec le PADD

L'ensemble des demandes d'évolution, des communes et du public, a fait l'objet d'une méthodologie commune. Les évolutions envisagées ont toutes été examinées au regard de leur compatibilité avec le PADD.

Chaque modification respecte ainsi les principes suivants :

- Le maintien des grands équilibres dans la délimitation des catégories de zonages ;
- La nécessité d'intégrer l'évolution de certains projets ;
- Le renforcement des protections paysagères et patrimoniales ;
- Le recalage à la marge sans refonte majeure du document.

Un point important dans la présentation de la modification n°1 du PLUi concerne la consommation d'espace résumé par le visuel et le tableau suivant :



### ***Un renforcement des zones naturelles et de la trame verte urbaine***

<b>Évolution des superficies des zones (en hectares)</b>			
<b>Surfaces actuelles</b>	<b>Modification générale n°1 du PLUi</b>	<b>Évolution après la modification n°1 du PLUi</b>	
<b>Zone urbaine</b>			
U	11 371	-3	11 368
<b>Zone à urbaniser</b>			
AU	679	-4	675
<b>Zone agricole</b>			

A	18 869	/	/
<b>Zone naturelle</b>			
N	19 949	+7	19 956
<b>Total</b>	<b>50 868</b>	<b>/</b>	<b>50 868</b>

Nous pouvons constater que seulement 4 ha de zones à urbaniser ont été transformées en zones naturelles ou agricoles. La réduction de moitié de la consommation foncière sur les espaces naturels et agricoles fixée par la loi Climat n'a pas été anticipée.

En effet, les zones à urbaniser ne sont pas comptées comme consommation d'espace, alors que certaines d'entre elles sont encore occupées par des activités agricoles et peuvent donc générer des consommations d'espace importantes si elles sont ouvertes à l'urbanisation. Il faudrait (au moins au sens du public) compter une zone à urbaniser comme une artificialisation potentielle des sols.

Ce point est développé par la commission d'enquête dans le chapitre « 2.5 Cas des zones à urbaniser dans la présentation de la modification »

**Avec potentiellement 675 hectares à artificialiser**, la présentation " vertueuse " de la modification N°1 du PLUi laisse place à une réalité en contradiction avec les ambitions affichées de GPS&O.

Objectif N°3 : cohérence avec les documents supra-communautaires

Le PLUi se doit d'être cohérent au regard des objectifs supra-communautaires.

Cette modification du PLUi prend en compte les documents suivants :

- le Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUiF)
- le Plan de Mobilité (PDM)

Prévu à l'article L. 1214-1 du Code des Transports, La modification du PLUi n'est pas concernée car le PLUi ne tient pas lieu de plan de mobilité (article 131-8 du code de l'urbanisme. C'est l'axe 2 "action" du PCAET de GPS&O (PCAET GPS&O Plan d'Actions p35 B. Axe 2 : Développer une mobilité adaptée à la diversité de l'espace et respectueuse de l'environnement et de la santé) qui prend en compte le Plan de Mobilité.

- le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)

Il n'y a pas de Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) sur le Territoire de GPS&O

- le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi)

Prévu à l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le PLUi est concerné par le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHi 2018-2023)

- le schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF)

Prévu à l'article L. 123-1, le PLUi tient compte des objectifs du SDRIF

- le Parc Naturel Régional (PNR) du Vexin français

La Charte du Parc Naturel Régional prévue à l'article L. 333-1 du Code de l'Environnement, est prise en compte dans le PLUi, pour les 18 communes adhérentes à la Charte (Brueil-en-Vexin, Drocourt, Follainville-Dennemont, Fontenay-Saint-Père, Gaillon-sur-Montcient, Gargenville,

Guernes, Guitrancourt, Jambville, Juziers, Lainville-en-Vexin, Mézy-sur-Seine, Montalet-le-Bois, Oinville-sur-Montcient, Sailly, Saint-Martin-la-Garenne, Tessancourt-sur-Aubette, Vaux-sur-Seine)

- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Ile-de-France est pris en compte dans le PLUi

- le plan d'exposition au bruit (PEB) des aéroports

Conformément à l'article L. 112-4 du code de l'Urbanisme, le PLUi est concerné par le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aéroport des Mureaux qui couvre les communes de Mureaux, Verneuil-sur-Seine et Meulan, mais a aussi un impact sur la commune de Chapet.

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Mauldre

- le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du Bassin Seine-Normandie

- le Plan Climat Air Energie (PCAET)

Prévu à l'article L.229-26 du code de l'environnement, le PLUi est concerné par le PCAET de GPS&O

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) a été adopté en mars 2019 pour la période 2020-2025. L'articulation entre le PCAET et le PLUi est un enjeu fort pour la transition énergétique, climatique et écologique des territoires. Au travers d'un document de stratégie et de planification, il définit des éléments de cadrage et d'action pour les secteurs qui structurent le territoire et sa forme urbaine et rurale.

Certains des enjeux en rapport avec la transition écologique sont partiellement pris en compte au travers de la modification N°1 du PLUi mais la compatibilité entre le PLUi et le PCAET se doit d'être détaillée dans le rapport environnemental.

Les possibilités d'articulation entre le PCAET et le PLUi selon les membres de la commission d'enquête ont été détaillés au chapitre « 2.4 Articulation entre le PCAET, le rapport environnemental du PLUi et le règlement du PLUi »

## 2.2 Synthèse des Évolutions

La modification n°1 du PLUi de la CU GPS&O porte sur 243 sujets d'évolution, dont 30 transversaux couvrant l'ensemble des communes du territoire et 213 évolutions territoriales réparties sur 51 des 73 communes du territoire.

### 2.2.1 Modifications des OAP

OAP soumises à l'enquête publique :

#### 1 Création

- Issou

#### 6 Suppressions

- OAP N°10 : Verneuil « Pointe de Verneuil »

- 1 Lainville-en-Vexin
- 3 Les Alluets-le-Roi
- 1 Rosny-sur-Seine

37 modifications :

- OAP Commerce et artisanat (Politique de la ville ajoutée),
- OAP Trame verte et bleue (Suite à une erreur matérielle constatée),

5 OAP de secteur à enjeux métropolitains sur les communes suivantes :

- OAP N°9 : Meulan en Yvelines « Etang des Prés »
- OAP N°11 : Chanteloup les Vignes « La Noé, Dorgelès »
- OAP N°12 : Orgeval « Cônes de vue »
- OAP N°13 : Poissy « Rouget de Lisle »
- OAP N°14 : Andrésy « Gare »

28 OAP de secteur à échelle communale :

- 1 Andrésy
- 1 Arnouville les Mantes,
- 1 Auffreville-Brasseuil,
- 1 Buchelay
- 1 Conflans-Sainte-Honorine,
- 1 Favrieux,
- 1 Flins-sur-Seine,
- 1 Fontenay-Mauvoisin,
- 1 Fontenay-Saint-Pierre,
- 1 Guitrancourt,
- 8 Juziers,
- 3 Les Alluets le Roi
- 1 Limay,
- 2 Morainvilliers
- 2 Orgeval,
- 2 Rosny-sur-Seine

4 évolutions transversales

Pour une meilleure lisibilité du dossier des OAP modifiées, il serait souhaitable de rétablir la carte des OAP sur une commune telle qu'elle figure sur « Le dossier partie 2 OAP à échelle communale ».

Le projet précise que 5 OAP doivent être réalisées à court ou moyen terme, et que 8 seront réalisées à long terme et 1 pendant la durée du PLUi.

De nombreuses modifications ont pour objet un ajustement du nombre de logements, principalement en diminution (4 cas), soit en augmentation (5 cas), des diminutions de hauteur totale des constructions (4 cas). Il est à noter une augmentation substantielle du pourcentage de logements sociaux.

- Ci-dessous le tableau qui synthétise les principales modifications concernant leurs dates de réalisation et les modifications concernant le nombre de logements, et le pourcentage des logements sociaux dans une opération de logements :

COMMUNES	N°	*1	Nbr Logements avant	Nbr Logements après	% aidé avant	% aidé après	Hauteur avant	Hauteur Après
Aufreville-Brasseuil	1-AUF	C	6	16				
Flins / Seine	1-FSS	C	50	80		30%		
Fontenay-Mauvois	1-FMA		26/ha	18/ha				
Fontenay-St-Père	1-FSP	C	15log/ha	15log/ha				
Issou	1-ISS		Création	130log/ha		60%		
Juziers	1-JUZ	C	55 à 60	Idem	40%	45%		
	2-JUZ		15log/haEnsemble De l'OAP	15log/ha Zone Urb de l'OAP		45%		
	3-JUZ	L	25, 35/ha	20/ha	40%	45%		
	4-JUZ	L	50à60/ha	30 log /ha	40%	45%	h =12m	h = 8m
	5-JUZ	L	40à50/ha	Idem	40%	45%	h =12m	h = 8m
	6-JUZ		45/ha	Idem	40%	45%	h =12m	12ou9,5
	7-JUZ	L	45/ha	35/ha	40%	45%	h =12m	h = 8m
	8-JUZ		20/ha	25/ha				
Les Alluets	1-LAR	L	12	8				
	2-LAR	L	10	15/ha				
	3-LAR	L	23	18/ha				
	4-LAR		7	Achevée				
	5-LAR		23	Supprimée				
	6-LAR		90/100	Supprimée	25%			
Morainvilliers	1MOR	D						

COMMUNE S	N°	*1	Nbr Logements avant	Nbr Logements après	% aidé avant	% aidé après	Hauteur avant	Hauteur Après
	2 MOR		94	77	30%	30% MINI		
Orgeval	2-ORG	C, M	30	30 à 45		100%		
	3-ORG		40 à 45	50 à 60 *2		100%		

\*1 Réalisation de l'OAP, **C** court terme, **M** moyen terme, **L** long terme, **D** durée de l'OAP

\*2 Dans l'avis des PPA, la commune demande la correction d'une erreur matérielle sur le programme de logements de l'OAP N°2ORG " Dumesnil." Elle sera prise en compte par GPS&O.

De nombreuses communes de la Communauté Urbaine sont encore en déficit de logements locatifs sociaux :

Taux de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2021

CUGPSO

N°INSEE	Commune	Nombre de résidences principales au 1/01/21 (SourceDGI)	Nombre de logts sociaux au 01/01/2021	Taux de logts sociaux au 01/01/21	Nombre de logts correspondant à 25% des RP	Nombre de logements manquants pour atteindre 25%
78005	ACHÈRES	8969	4 211	46,95%	2 242	0
78015	ANDRÉSY	5475	953	17,41%	1 368	415
78029	AUBERGENVILLE	4860	1 896	39,01%	1 215	0
78118	BUHELAY	1159	306	26,40%	289	0
78123	CARRIÈRES-SOUS-POISSY	7642	2 933	38,38%	1 910	0
78138	CHANTELOUP-LES-VIGNES	3519	1 573	44,70%	879	0
78172	CONFLANS-SAINTE-HONORINE	14801	3 292	22,24%	3 700	408
78206	ECQUEVILLY	1684	305	18,11%	421	116
78217	ÉPÔNE	2600	494	19,00%	650	156
78239	FOLLAINVILLE-DENNEMONT	911	217	23,82%	227	10
78267	GARGENVILLE	3165	586	18,52%	791	205
78299	HARDRICOURT	1077	219	20,33%	269	50
78314	ISSOU	1572	242	15,39%	393	151
78327	JUZIERS	1607	172	10,70%	401	229
78335	LIMAY	6491	2 535	39,05%	1 622	0
78354	MAGNANVILLE	2166	583	26,92%	541	0
78361	MANTES-LA-JOLIE	16395	7 082	43,20%	4 098	0
78362	MANTES-LA-VILLE	8337	3 221	38,64%	2 084	0
78401	MEULAN-EN-YVELINES	4021	1 121	27,88%	1 005	0
78402	MÉZIÈRES-SUR-SEINE	1491	200	13,41%	372	172
78403	MÉZYSUR-SEINE	846	125	14,78%	211	86
78440	LES MUREAUX	11159	5 111	45,80%	2 789	0
78466	ORGEVAL	2603	241	9,26%	650	409
78498	POISSY	17575	5 586	31,78%	4 393	0
78501	PORCHEVILLE	1073	225	20,97%	268	43
78531	ROSNY-SUR-SEINE	2530	550	21,74%	632	82
78624	TRIEL-SUR-SEINE	5070	700	13,81%	1 267	567
78638	VAUX-SUR-SEINE	1988	251	12,63%	497	246
78642	VERNEUIL-SUR-SEINE	6570	1 667	25,37%	1 642	0
78643	VERNOUILLET	3615	946	26,17%	903	0
78672	VILLENES-SUR-SEINE	2399	322	13,42%	599	277

Sur les 17 communes en déficit de pourcentage de logements sociaux, seules 3 consentent à augmenter leur taux : Issou, Juziers et Orgeval, (la commune de Flins-sur-Seine n'est pas répertoriée), dans le cadre de cette modification du PLUi.

La Préfecture des Yvelines déplore que les modifications et les suppressions d'OAP communales conduisent à la diminution des possibilités de création de logements. En moyenne 55 logements à 41 logements aux Alluets-le-Roi, et diminution des possibilités de création de logements à Juziers.

- Le tableau ci-dessous répertorie les OAP dont les modifications sont soumises à l'enquête publique, plus les OAP non soumises à l'enquête publique mais qui ont reçu soit un avis des PPA, principalement du Conseil Général, et/ou des contributions du public.

OAP MÉTRO ET COMMUNALES	Recommandations des PPA	Contributions du Public	Hors enquête
OAP N°1 METRO " QUARTIER GARE DE MANTES"	CD78 EPAMSA		Hors enquête
OAP N°2METRO "QUARTIER GARE EPONE"	CD78		Hors enquête
OAP N°6 METRO "CONFLUENCE MAULDRE"	CD78		
OAP N°9 METRO "SECTEUR DES AULNES"			
OAP N°10 METRO GARE VERN-VERNEUIL"	CD78		
OAP N°11 METRO "BOUCLE CHANTELOUP"	CD78		
OAP N°12 METRO "AXE POISSY SUD-ORGEVAL" (voir modification Orgeval)			
OAP N°13 METRO "POISSY GARE CENTRE VILLE" (voir modification Poissy)	CD78		
OAP N°14 MÉTRO "CONFLUENCE S&O" ANDRÉSY			
N°1-AND – OAP MÉTROPOLITAINS N°14 « LE SECTEUR GARE D'ANDRÉSY »			
N°2-AND – OAP À ÉCHELLE COMMUNALE « DOMAINE DU FAÏ ».			
OAP "LES SABLONS"	CD78	1	Hors enquête
ARNOUVILLE-LÈS-MANTES.			
N°1-ALM – OAP COMMUN « SECT 2 »			
AUFFREVILLE-BRASSEUIL			
N°1-AUF – COMMUN « PORTE DES PRÉS »			
BOINVILLE EN MANTOIS			
OAP "SECTEUR 1"	CD78		Hors enquête
BOUAFLE			



OAP MÉTRO ET COMMUNALES	Recommandations des PPA	Contributions du Public	Hors enquête
OAP N°5 "LES ERABLES	CD78		Hors enquête
OAP "EGLISE"		1	Hors enquête
BUHELAY			
N°1-BUC – OAP À ÉCHELLE COMMUNALE « CENTRE-VILLAGE ».			
CHANTELOUP-LES-VIGNES			
N°1-CLV – L'OAP ENJEUX MÉTRO N°11			
OAP "LES GUEDRU"		22	Hors enquête
CONFLANS-SAINTE-HONORINE.			
N°2-CSH – 'OAP ÉCHELLE COMMUNALE « CHENNEVIÈRES ».	Mairie	2	
EVEQUEMONT			
OAP "RUE D'ADEMART"		1	Hors enquête
FAVRIEUX.			
N°1-FAV – OAP ÉCHELLE COMMUNALE « CHEMIN DE LA MARE LA GRUE ».	DRAC IDF Mairie		
FLINS-SUR-SEINE			
N°1-FSS – L'OAP ÉCHELLE COMMUNALE « LES BLEUETS ET JARDINS FAMILIAUX »			
FONTENAY-MAUVOISIN.			
N°1-FMA – OAP ÉCHELLE COMMUNALE « CLOS BOULLET ».			
FONENAY-SAINT-PÈRE			
N°1-FSP – 'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « RUE DE L'ANCIENNE MAIRIE, RUE DU MOULIN ».			
GARGENVILLE			
OAP N°2 "CŒUR DE VILLE"	CD78		
GUITRANCOURT			

OAP MÉTRO ET COMMUNALES	Recommandations des PPA	Contributions du Public	Hors enquête
N°1-GUI – L'OAP ÉCHELLE COMMUNALE « CENTRE-BOURG »			
ISSOU.	CD78		
N°1-ISS – CRÉATION OAP ÉCHELLE COMMUNALE « COEUR D'ISSOU »	DRAC IDF	3	
JUZIERS			
N°1-JUZ – OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES SERGENTERIES »			
N°2-JUZ – OAP ÉCHELLE COMMUNALE « LES SOTTERIES ».	Préfecture Yvelines		
N°3-JUZ –OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES PLIS ».	Préfecture Yvelines		
N°4-JUZ – 'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES CHAUDIÈRES ».	Préfecture Yvelines		
N°5-JUZ – OAP ÉCHELLE COMMUNALE « LES MARAIS-BOCANNES »	Préfecture Yvelines		
N°6-JUZ – OAP ÉCHELLE COMMUNALE « LES FRICHOTS-BOCANNES ».			
N°7-JUZ – OAP À ÉCHELLE COMMUNALE « LES LOUVETIÈRES »	Préfecture Yvelines		
N°8-JUZ – OAP ÉCHELLE COMMUNALE « LA SCIERIE ».			
LAINVILLE-EN-VEXIN.			
N°1-LAI – SUPPRESSION OAP ÉCHELLE COMMUNALE « CRUSSOL »			
LES ALLUETS-LE-ROI			
N°1-LAR – OAPÉCHELLE COMMUNALE « ROUTE D'ECQUEVILLY ».			
N°2-LAR – OAP ÉCHELLE COMMUNALE « ROUTE ROYALE – RUE DE LA FERME »			
N°3-LAR –OAP ÉCHELLE COMMUNALE « RUE DE LA PROCESSION – VIEILLE RUE »			
N°4-LAR – SUPPRESSION DE L'OAP ÉCHELLE COMMUNALE « COEUR DE VILLAGE ».			

OAP MÉTRO ET COMMUNALES	Recommandations des PPA	Contributions du Public	Hors enquête
N°5-LAR – SUPPRESSION DE L’OAP ÉCHELLE COMMUNALE « RUE DU PARC »			
N°6-LAR – SUPPRESSION DE L’OAP ÉCHELLE COMMUNALE « R PROCESSION, R AU LOUP”	Préfecture Yvelines		
LIMAY.			
N°1-LIM – OAP ÉCHELLE COMMUNALE « CENTRE-VILLE ».	DRAC IDF		
LIMAY et GUITRANCOURT			
“Les Hauts Reposoirs”	CD78		Hors enquête
MEZIERES-SUR-SEINE			
OAP N°2 "LES FONTAINES"	CD78		Hors enquête
MONTALET LE BOIS			
OAP "LES LAVENDIERES"		1	Hors enquête
MORAINVILLIERS			
N°1-MOR – OAP DE SECTEUR COMMUNALE « CENTRE-BOURG (PROPRIÉTÉ CARAYON) »			
N°2-MOR – OAP ÉCH COM « LES GROUX »			
ORGEVAL			
N°1-ORG – OAP METROPOLITAINS N°12 « L'AXE POISSY, VILLENNES- – ORGEVAL ».			
N°2-ORG – OAP ÉCHELLE COMMUNALE « VENTE BERTINE ».		1	
N°3-ORG – OAP ÉCHELLE COMMUNALE « DUMESNIL ».	Mairie	Mairie	
OAP "VILLENNES"		15	Hors enquête
POISSY			

OAP MÉTRO ET COMMUNALES	Recommandations des PPA	Contributions du Public	Hors enquête
N°7 POI "Secteur Rouget de Lisle" OAP 13	CD78		
ROSNY-SUR-SEINE			
N°1RSS "Centre-ville"	DRAC IDF		
N°2-RSS – OAP SECTEUR DES « HAUTES PERRUCHES ».			
N°3-RSS – SUPPRESSION 'OAP ÉCHELLE COMMUNALE « BORDELETS »			
VERNEUIL-SUR-SEINE.			
N°8-VES – OAP ENJEUX METROPOLITAINS N°10 « LE QUARTIER POINTE DE VERNEUIL »			
VILLENES-SUR-SEINE			
OAP "BRETEUIL Demande d'OAP thématique		3	Hors enquête

Il est à noter que 12 OAP hors enquête publique ont donné lieu à des contributions des PPA (Conseil Général principalement) ou du public.

Les contributions du Conseil Général portent sur le positionnement des sorties d'OAP sur les routes départementales suite à leur urbanisation.

Dans son avis du 13 mars 2023, le Conseil Général précise :

“Le Département dans le cadre de cette modification ;

- Demande que puissent être également pris en compte certains de ses projets concernant le territoire de GPS&O,
- Recommande que puissent être pris en compte plusieurs ajustements d'OAP, relatifs à des projets d'aménagement impactant le réseau routier départemental.

A défaut de prise en compte de ces demandes ou recommandations départementales à l'issue de cette procédure de modification pour des questions qui auraient notamment trait à son cadre juridique, le Département demande d'ores et déjà qu'elles puissent être ré- abordées, en vue d'une approbation par la CU dans le cadre d'une procédure d'évolution ultérieure et adaptée au PLU.”

Deux OAP hors projet de modification ont fait l'objet de nombreuses contributions du public ; “Guédrus” à Chanteloup les Vignes pour 22 contributions du public, et l'OAP “Villennes” à Orgeval pour 15 contributions.

La plupart des OAP soumises à l'enquête publique n'ont donné lieu à aucune contribution du public, ce qui nous laisse supposer les raisons suivantes :

- La programmation des OAP a été acceptée par les riverains tout comme leurs modifications concernant l'augmentation du nombre de logements, l'augmentation du pourcentage de logements sociaux. Dans les enquêtes publiques peu de personnes écrivent pour approuver le projet qui leur est soumis.
- La carence en logement (et en logements sociaux), touche la Communauté Urbaine comme toute l'Île de France, et donc une partie de la population en quête de logements devrait y être favorable.
- La publicité à minima des communes pour l'enquête publique n'a pas contribué à informer les habitants de son déroulement, et ne l'a pas incité à émettre des contributions.

### 2.2.2 OAP Trame Verte et Bleue et Belvédères

Extrait de l'article R.371-16 du code de l'environnement :

La TVB est un réseau formé de continuités écologiques terrestres (Trame Verte) et aquatiques (Trame Bleue) identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements auxquels des dispositions législatives reconnaissent cette compétence, et le cas échéant, celle de délimiter ou de localiser ces continuités.

Élaborée en 2009 par le « Grenelle de l'environnement », elle est un outil d'aménagement du territoire qui a pour objectif d'enrayer le déclin de la biodiversité en :

- restaurant et en maintenant la continuité des espaces à valeur écologique ;
- conservant, rétablissant ou créant des continuités cohérentes permettant d'accomplir l'essentiel du cycle de vie des espèces (reproduction, migration, alimentation, etc...) et d'obtenir des écosystèmes, des populations animales et végétales viables.

Au travers de la Trame Verte et Bleue (TVB), la CU GPS&O souhaite apporter une vision d'ensemble à l'aménagement de son territoire pour une meilleure prise en compte de son patrimoine naturel terrestre et aquatique. Pour cela, elle dispose d'une cartographie de sa Trame Verte et Bleue à l'échelle de la parcelle et organise sa préservation et sa restauration à l'échelle du territoire.

De par sa morphologie territoriale, de nombreuses communes du territoire de GPS&O sont traversées par les méandres de la Seine, alors que d'autres communes surplombent la Seine, en promontoire des plateaux supérieurs. Ces dernières communes bénéficient de nombreux points de vue, du fait de ce positionnement en balcon, en ligne de crête, en belvédère. Ces points de vue offrent une vue dégagée sur les sites environnants. Ces positionnements géographiques permettent d'établir une carte des espaces à forte sensibilité paysagère, et de spécifier de nombreux sites remarquables.

Ces richesses territoriales sont retranscrites au travers de l'OAP TVB et Belvédères, qui reste un outil d'aménagement du territoire, et permet la protection de la biodiversité dans des espaces qui ont malheureusement connu une accélération de leur fragmentation au cours des dernières décennies, sous la poussée de l'urbanisation.

Afin de relier ces grands sites d'intérêt écologique les « **réservoirs ou sites d'intérêts écologiques** », Il est nécessaire d'assurer des liaisons ou « **corridors** » qui sont à conforter ; Ces corridors sont assurés par des espaces de nature plus ordinaires, telles que des prairies, des haies ou des mares.

Cette approche permet de reconstituer un réseau d'espaces et d'échanges s'intéressant à la fois à la biodiversité ordinaire et à la biodiversité remarquable, en intégrant la mobilité des nombreuses espèces qui composent sa biodiversité, notamment comme la grande faune.

La Trame Verte et Bleue est subdivisé en plusieurs sous-trames :

- bois, bocages et vergers
- prairies et pelouses calcicoles
- milieux humides et aquatiques
- les réservoirs et sites d'intérêts

**Les réservoirs et sites d'intérêts** situés au sein du territoire de GPS&O ont été identifiés, et sont reconnus de par leur diversité faunistique et floristique, particulièrement riche en habitats variés et en espèces diversifiées.

Ces espaces ont été fortement grignotés et morcelés par l'urbanisation. Il convient de trouver un juste équilibre sans pour autant les sanctuariser, par la pratique d'autres usages.

**Les réservoirs avérés** : La forêt de Rosny, Les boucles de Guernes-Moisson, Les anciennes carrières de Limay, Les buttes Sud du Vexin Français, Les buttes de l'Arthies, La forêt de l'Hautil, La forêt des Alluets, La butte de Marsinval - Bois de Verneuil, Les plans d'eau de Verneuil - Les Mureaux, Le bout du monde, Les anciennes carrières de Juziers.

**Les réservoirs de biodiversité en devenir** : Les anciennes carrières de Flins, Carrière et coteau de Guerville, les carrières de Guitrancourt / Brueil-en-Vexin,

**Les sites d'intérêt écologique à requalifier** : Anciennes carrières et futur Parc agricole d'Achères, le Parc du Peuple de l'herbe, le Plateau de l'arrière-pays Mantois, le Plateau de Longnes

**Les Belvédères** : Ils offrent des points de vue inégalés sur l'horizon, 93 points ont été identifiés sur les communes situées de part et d'autre des versants de la Seine.

**L'Atlas communal TVB** : « le porter à connaissance »

L'élaboration d'un Atlas communal de la TVB, lors de l'élaboration du PLUi, constitue un porter à connaissance pour chacune des communes du territoire de GPS&O. Cet Atlas communal propose une démarche pédagogique visant à prendre en compte différents facteurs susceptibles d'impacter les ressources naturelles et les espaces naturels de la commune.

A l'élaboration du PLUi, une carte a été établie pour chacune des 73 communes et est présentée dans le document III – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Partie 4 – OAP Trame Verte & Bleue et Belvédères, indiquant notamment si la Commune est concernée par une OAP d'enjeu métropolitain et/ou une OAP de secteur (Cf. partie 1 : Articulation des OAP)

Ces richesses de Biodiversité ne sont ni quantifiées, ni qualifiées.

Quelle évolution pour la Trame Verte et Bleue et Belvédères dans la modification du PLUi ?

Cette OAP a pour objectif la conservation et l'amélioration des milieux naturels ainsi que la limitation de leur fragmentation. Elle mentionne les sites d'intérêts écologiques du territoire.

Il s'agit de modifier une erreur matérielle: 2 sites d'intérêt écologique ont été inversés dans le contenu de cette OAP TVB et belvédères. La modification corrige cette erreur matérielle en repositionnant les schémas correctement, afin de repositionner correctement 3-le plateau de l'arrière-pays Mantois (Projet de modification générale n°1 du PLUi | Note de présentation [p56] : N°8 – REPOSITIONNEMENT DE SCHÉMAS DES SITES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE À REQUALIFIER DANS L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) ET BELVÉDÈRES, A - les évolutions transversales)

La Biodiversité, un enjeu de sites à préserver mais aussi d'espèces à quantifier

L'OAP Trame Verte et Bleue et Belvédères concerne tous les espaces remarquables du territoire, mais également les espèces qui le composent. Ces richesses de Biodiversité s'arrêtent sur la présence de quelques espèces. Un Atlas de la Biodiversité intercommunale, permettrait de mieux connaître, de préserver et de valoriser le patrimoine naturel tout en qualifiant et quantifiant les différentes espèces comprises sur les 73 communes. Cela pourrait permettre la production de cartographies d'enjeux de biodiversité qui pourraient être intégrées aux projets d'aménagement et de valorisation du territoire, lors de la mise en place des politiques communales et intercommunale.

### 2.2.3 Cœurs d'îlots, EBC et les 50m de lisière de forêts

Le territoire de la CU GPS&O est maillé par une diversité d'espaces verts : les Espaces Boisés Classés (EBC), les espaces publics et privés, les jardins de logements collectifs, les espaces verts publics, les espaces verts d'équipement.

Ces espaces paysagers, forment au niveau des 73 communes de GPS&O, des continuités écologiques, pour certains identifiés transversalement dans l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB), et confèrent aux 73 communes de la CU GPS&O, un caractère vert, et de qualité du cadre de vie communale.

Au sein de la trame bâtie, il existe de nombreux espaces de respiration végétalisés, généralement plantés d'arbres. Il peut s'agir de jardins privés, de jardins collectifs ou d'îlots végétalisés non bâtis.

Ces espaces constituent des relais pour les déplacements de la faune, et participent à la trame verte du territoire et à la qualité du cadre de vie de la commune.

Dans la traduction réglementaire du projet de modification du PLUi, ces espaces végétalisés font l'objet de plusieurs degrés de protection.

Si seules les modifications de cœur d'îlot et îlots verts sont abordées dans ce projet de modification, les EBC et la lisière des 50 m de forêt impactent également les cœurs d'îlots, inscrits dans la bande des 50 m de lisière.

- Les Cœurs d'Îlots et Lisières de forêts (CIL)

Les Cœurs d'Îlots et Lisières de jardins sont des éléments constitutifs de la trame verte urbaine du PLUi approuvé. Les CIL ont un intérêt écologique et paysager rappelé dans le rapport de présentation.

Afin de clarifier l'objet des CIL, la partie 3.1 du rapport de présentation est complétée dans le rappel du cadrage méthodologique des CIL.

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

La modification complète I – Rapport de présentation – Partie 3.1 – Justification du projet et sa traduction réglementaire (p.191) e. Les cœurs d'îlots et lisières de jardins (CIL), Leur objet par : ***Ces espaces doivent être protégés au regard de leur intérêt paysager (espaces de respiration dans un tissu urbain dense, présence d'arbres, d'arbustes et de haies...) et écologique (rôle d'espaces relais sous la forme de corridors en « pas japonais », lutte contre les îlots de chaleur...).***

La présence d'espaces végétalisés, notamment dans le tissu urbain est une solution efficace pour lutter contre les îlots de chaleur. En complément des bois, forêts, parcs et jardins, les cœurs d'îlots participent pleinement à la lutte contre les îlots de chaleur et l'artificialisation des sols : c'est le cumul de ces espaces sur le territoire qui permet d'augmenter l'indice de végétalisation et de faire perdurer l'effet de refroidissement lors de fortes chaleurs.

Les CIL figurent aux plans de zonage communaux. Ils couvrent 343 hectares.

**Dans la traduction réglementaire** du projet de modification du PLUi, la localisation de ces espaces (CIL) répond à plusieurs critères :

- l'espace concerne au moins une partie de 2 terrains qui se jouxtent ;
  - la superficie minimale de chaque espace est généralement de 300m<sup>2</sup>, sauf en centre urbain dense ;
  - le périmètre de chaque espace est globalement compact et respecte une distance d'environ 5 mètres par rapport aux constructions existantes ;
  - la proportion de la superficie du CIL par rapport à celle du terrain est globalement la suivante :
- 50% pour les terrains d'une superficie supérieure à 1000 m<sup>2</sup> ;
- 30% pour les terrains d'une superficie inférieure à 1000 m<sup>2</sup> ;

La modification complète I – Rapport de présentation – Partie 3.1 – Justification du projet et sa traduction réglementaire (p.191) e. Les cœurs d'îlots et lisières de jardins (CIL), Leur localisation graphique par :

- la délimitation des CIL participe à la préservation d'intérêts paysagers et/ou écologiques (maintien de la biodiversité, corridors en « pas japonais », lutte contre les îlots de chaleur et



l'artificialisation des sols, bande de transition, cadre paysager de qualité...). Un CIL peut toutefois concerner la totalité d'un terrain si celui-ci est de petite contenance (inférieure à 300m<sup>2</sup>) et s'il se situe au centre d'un CIL (les terrains l'entourant étant eux-mêmes dans le CIL).

La notion de Cœur d'Ilot (CIL), et Ilot vert

Il est apporté des précisions dans la modification du PLUi quant à la différence entre « Ilot Vert » et « Cœur d'ilot » qui ont une portée juridique différente, (Partie 2 du règlement).

Les deux notions « cœur d'ilot » et « îlot vert » sont dissociées, selon qu'il s'agit :

- d'un cœur d'ilot identifié graphiquement sur les plans de zonage communaux au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- d'un cœur d'ilot dont il est fait référence dans les caractéristiques de certaines zones (UDa, UDC, UDD) ainsi que dans certaines dispositions règlementaires faisant référence à la notion de cœur d'ilot au sens de la morphologie urbaine (UAa, UAb, UAc, UAd, Uba, Ubb, UDC).

La définition de « cœur d'ilot » est maintenue uniquement au titre de la trame verte urbaine identifiée sur le fondement de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les « îlots verts » correspondent, quant à eux, à des espaces végétalisés présents dans le tissu urbain. Dans cette logique, le terme de « cœur d'ilot » est remplacé par le terme « îlot vert » lorsqu'il se rapporte à cette notion.

La modification apporte la notion de "au cœur d'ilot vert"

Dans le cadre de modification du projet de PLUi, est apparu dans les termes liés à la modification du PLUi, une nouvelle notion, celle de « **au cœur d'ilot vert** ».

Cette dernière notion prête à confusion. S'agit-il d'un cœur d'ilot ? ou d'Ilot vert ?

Ces modifications sont inscrites dans la partie règlementaire des zonages ci-après : UDa, UAa, UAb, UAc, Uba, Ubb, UDa, UDD de la partie IV – Règlement – Partie 2 – Règlement de zones.

A titre d'information pour 113 OAP communales :

- Sur 38% est projeté un espace vert qui peut être assimilé à un cœur d'ilot,
- Sur 23% est plutôt mis en valeur un espace vert existant donc un "îlot vert",
- Sur 21% sont dessinées des lisières,
- Sur 10% aucun espace vert n'est indiqué sur le schéma de l'OAP.

La plupart de ces OAP se situent dans des très petites communes ou dans des zones peu urbanisées de communes plus importantes, elles offrent la possibilité de sanctuariser des espaces verts existants et des parcelles non construites, qui deviennent de fait des nouveaux cœurs d'îlots ou des lisières de jardin.

- L'Espace Boisé Classé (EBC)

Au sens du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), qui s'impose au PLUi, les espaces boisés sont des espaces essentiels pour la biodiversité, des lieux de ressourcement pour les Franciliens, et de rafraîchissement de la métropole. Les PLU et PLUi peuvent identifier comme espaces boisés classés : les bois, les forêts, les parcs à conserver, à protéger ou à créer (article L.130-1 du code de l'urbanisme).

La représentation graphique sur le plan de zonage, se traduit par une inscription spécifique et normalisée soit rond vert dans un carré.

- La lisière des 50m de forêt

Le SDRIF de 2003, révisé en 2013, qui s'impose au PLUi, a étendu le niveau de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares en imposant leur protection en espace boisés classés (EBC) dans les documents d'urbanisme et la protection de leur lisière par l'identification dans les PLU de la bande des 50 mètres correspondant à leur ceinture de protection.

Cette notion de bande de 50m en lisière des massifs boisés de plus de 100ha vise à assurer la pérennité et l'intégrité des massifs de plus de 100ha et de protéger leurs franges sensibles, afin d'éviter le recul des massifs. Elle constitue également une zone de transition écologique pour la faune et la flore entre deux écosystèmes et recèle une importante et fragile biodiversité.

L'objectif est qu'aucune nouvelle avancée de l'urbanisation vers le massif n'est possible. Toutefois dans le cadre d'un Site Urbain Constitué (SUC), l'hypothèse d'une urbanisation est envisageable, sous certaines conditions.

Cette traduction réglementaire est reportée sur la représentation graphique du plan de zonage au moyen d'un trait vert contournant le massif forestier de plus de 100ha.

Dans le PLUi, la lisibilité de l'identification des SUC sur le plan de zonage n'est pas indiquée. Un trait vert continu est représenté, ne dissociant pas les zones Urbanisés (SUC) et les zones naturelles. Cela fausse l'appréciation du pétitionnaire en cas de demande d'une autorisation d'urbanisme.

- L'application de la règle des 50m de lisière de la forêt
  - Pour la commune d'ACHERES

Evolution n°2-ACH - affichage bande des 50 m de lisière

Correction d'une erreur matérielle par l'inscription, au plan de zonage, de la bande des 50m de lisières de la forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye, située en limite communale d'Achères, en application des orientations du SDRIF qui n'était pas matérialisée.

- Les CIL ou Cœurs d'Ilots et lisières de jardin
  - *Évolution transversale N°2* : Afin de clarifier l'objet des CIL, la modification transverse porte sur la clarification de la méthodologie des Cœurs d'Ilots et lisières de jardins dans le rapport de la partie 3.1 du rapport de présentation
    - Pour la commune de CHANTELOUP-LES-VIGNES :

Évolution N°2-CLV : Ajout d'une nouvelle protection Cœur d'Illet sur des fonds de jardin, rue des chariots

- Pour la commune de POISSY

Évolution N°11-POI : Ajout de 2 CILs ou Cœurs d'ilots et Lisières de jardins sur la villa Thérèse, classé en UDD, est située dans un quartier caractérisé par une forte protection patrimoniale et paysagère. Ces 2 ajouts correspondent à un classement des fonds de jardin, et entre dans le cadre de la trame verte urbaine.

- Pour la commune de TESSANCOURT-SUR-AUBETTE

Évolution N°2-TSA : Ajout de 7 Cœurs d'Illets et lisières de jardin (CIL). Ces ajouts portent sur 4 extensions de CIL existants, ainsi que la création de 3 nouveaux CILs. Prescrite en lisière de jardin, 5 de ces ajouts se situent en limite de zones naturelles et agricoles.

- Pour la commune de VERNEUIL-SUR-SEINE

Évolution N°6-VES – Ajout d'une lisière de jardin en (CIL) en fond de parcelle en UDAA jouxtant la zone NEe. Cet ajout s'appuie sur la limite des 50 m de lisière des forêts (classé EBC), en tant qu'écran végétal paysager.

- Pour la commune de VERNOUILLET

Évolution N°8-VRN – Ajout de 5 nouveaux cœurs d'ilots (CIL) . Ces ajouts portent sur la protection des fonds de jardins sur plusieurs secteurs de la ville de Vernouillet

- Les espaces collectifs végétalisés

- Pour la commune de CONFLANS-SAINTE-HONORINE :

Évolution N°11-CSH : ajout d'un espace collectif végétalisé (ECV) sur une parcelle (identifiée à ce jour AM 830) dans le secteur des Hautes-Roches, dans une zone urbanisée, en complément d'une modification de zonage de UBa en UBb

- Les boisements urbains
- Pour la commune de CONFLANS-SAINTE-HONORINE :

Évolution N°13-CSH, ajout d'un boisement urbain partiel sur l'ensemble de la parcelle située à l'angle des rues Louis Desvignes, avenue des Chênes et de la rue de l'Ambassadeur

Évolution N°14-CSH, ajout d'un boisement urbain partiel sur le fond de la parcelle (référéncée à ce jour au cadastre AT516) située avenue de Bellevue

- Pour la commune de FAVRIEUX

Évolution N°6-FAV : ajout d'un boisement urbain sur un ensemble de terrains (référéncés à ce jour au cadastre sur les parcelles B 56, B 207 et B 351) majoritairement boisé, sis route de Mantes

- Pour la commune de TESSANCOURT-SUR-AUBETTE

Evolution N°1 TSA : Ajout d'un boisement (non EBC) sur une partie du terrain référencé ce jour cadastralement E77, situé vieille route de Meulan, marque le paysage en entrée de village.

- Les Espaces Boisés Classés (EBC)
- Pour la commune d'ORGEVAL

Ajout N°20-ORG : Ajout d'un espace boisé Classé sur plusieurs parcelles situées en zone naturelle valorisée (NV) dans le PLUi. Ces terrains cadastrés à ce jour AP 198, AP 179 et AP 78, sont situés rue de la Chapelle et rue des trois rois.

- Les continuités paysagères :
- Pour la commune d'ORGEVAL

Ajout N°21-ORG – Ajout de plusieurs continuités paysagères qui contribuent à maintenir des éléments constitutifs de la trame verte urbaine

- Pour la commune de VERNOUILLET

Evolution N°9-VRN : extension de la continuité paysagère (alignement d'arbres) rue Georges Clemenceau, entre le rond-point de l'Europe et la limite de la commune. Cette extension entre dans le cadre de la protection d'éléments de la trame verte urbaine)

### **La mise en application de la méthodologie d'identification des CIL semble néanmoins hétérogène.**

Les Coeurs d'Ilots et Lisières de jardins - les CIL de la ville et les CIL de la campagne

Au sein du territoire de GPS&O, les cœurs d'îlots en milieu urbain sont essentiellement présents pour repenser la ville dans un objectif de limitation de l'urbanisation, et plus particulièrement les constructions en drapeau. Tout en limitant l'artificialisation des sols, les poumons végétalisés que forment les cœurs d'îlots permettent de lutter contre les îlots de chaleur.

De la ville au village:

Le cœur d'îlot et lisière de jardin, sont-ils adaptés aux villages ?

De nombreux villages sont implantés en pourtour de villes urbaines, essentiellement dû à la présence de la Seine et de ses axes fluviaux et routiers.

La Trame Verte et Bleue montre bien ses différentes composantes au sein de son territoire, où le monde rural offre ces richesses paysagères, reliées entre elles par des corridors de prairies, des pôles forestiers, de ruisseaux et de la Seine où chaque espace et biotope offre une grande qualité de biodiversité, qu'il faut à tout prix préserver.

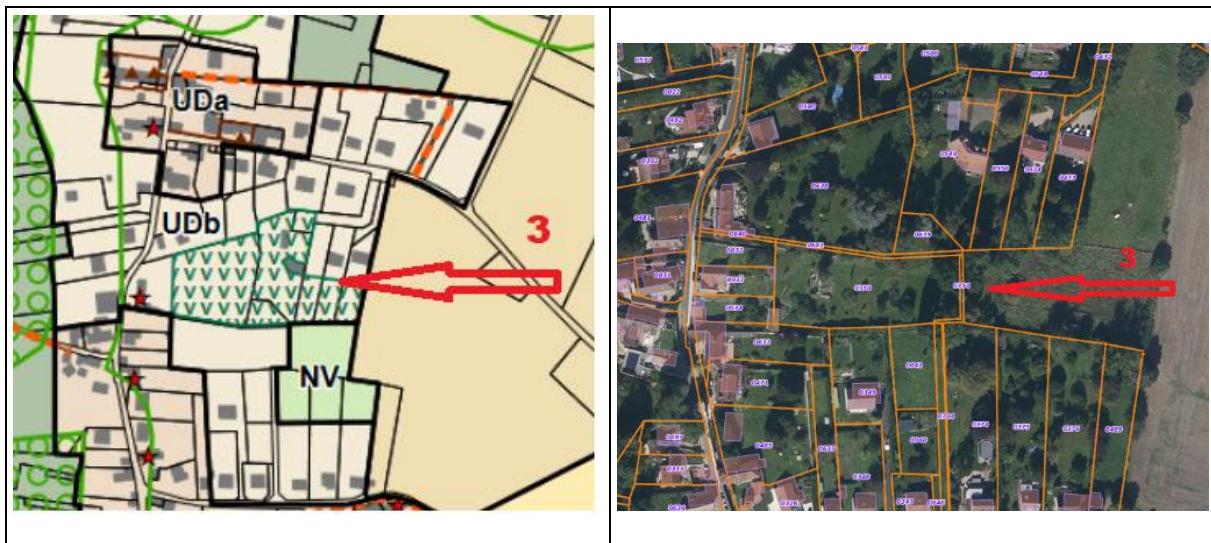
Ces villages souvent installées autour d'un axe de circulation principal offre une urbanisation de type linéaire et peu dense, contrairement aux villes présentant une urbanisation compacte et étendue. Ces villages situés en limite de zones agricoles et/ou forestières offrent pour la plupart de grands espaces de verdure et de fraîcheur.

Faut-il alors y inscrire des Coeurs Îlots dans ce contexte ?

Prenons en exemple la commune rurale de *Jambville* :

L'exemple de la commune de Jambville montre un cœur d'îlot en zonage UDd, jouxtant une zone NV, en lisière d'une zone agricole et à proximité d'un EBC.

On peut s'interroger sur la justification d'un cœur d'îlot au vu du rôle de celui-ci pour amener de "la fraîcheur" à la campagne. L'atout paysager certes est avancé mais il s'agit d'un critère assez subjectif.

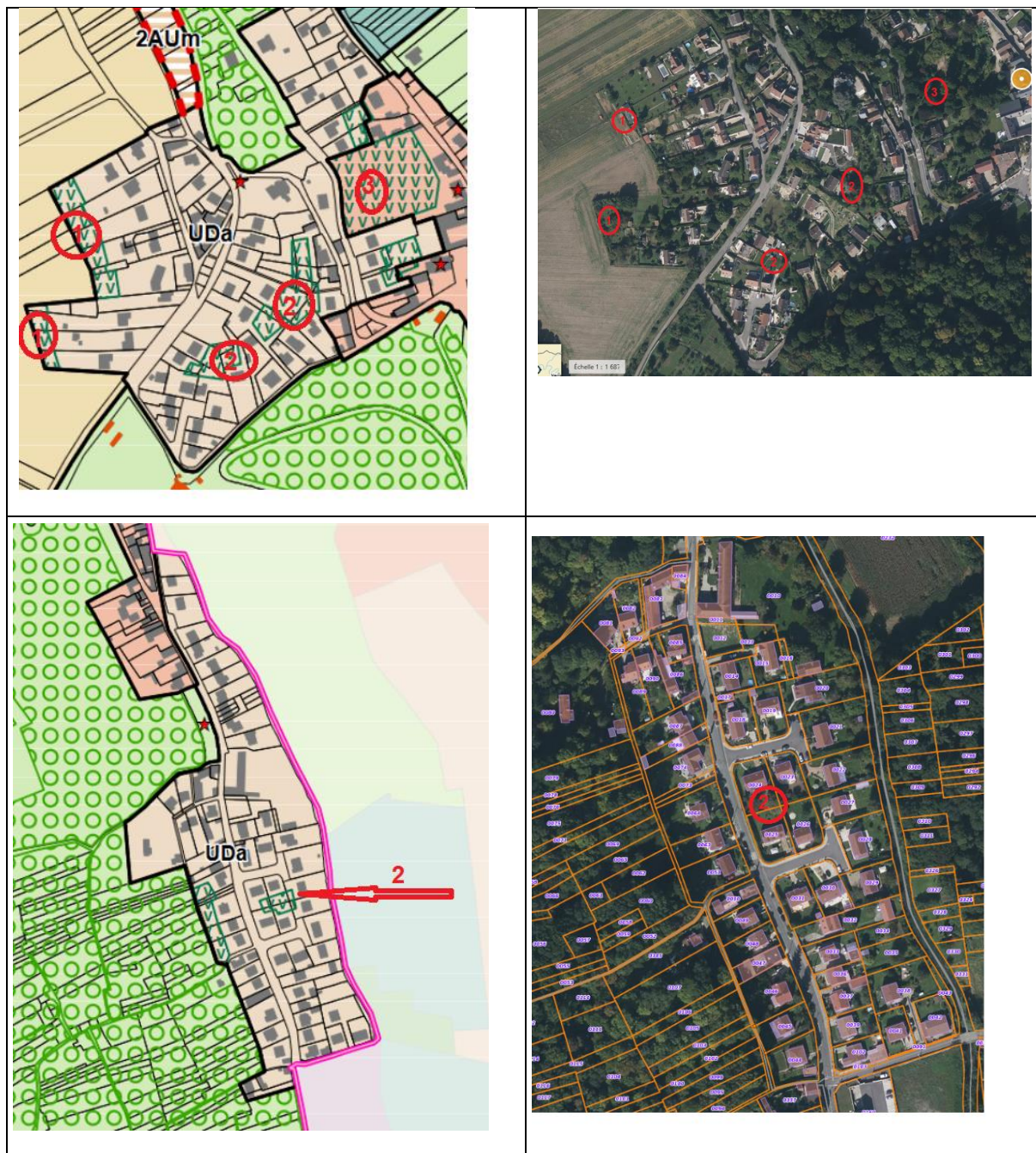


#### Légende des cartes

- 1 - Lisière de fonds de jardins
- 2 - Cœur d'îlot en zone urbaine "de type village"
- 3 - Cœur d'îlot en zone urbaine peu dense à proximité de grands espaces "nature" ( Zone agricole, Zone N ou Espace Boisés)

Prenons l'exemple de la commune de La Falaise :

Même remarque pour le cœur d'îlot N°2 et N°3, espaces urbains à proximité d'espaces "nature"  
 " déjà protégés par le PLUI.  
 Sont-ils nécessaires ? Les villages ont aussi besoin de nouveaux habitants pour que les écoles, les services, les commerces restent ouverts.



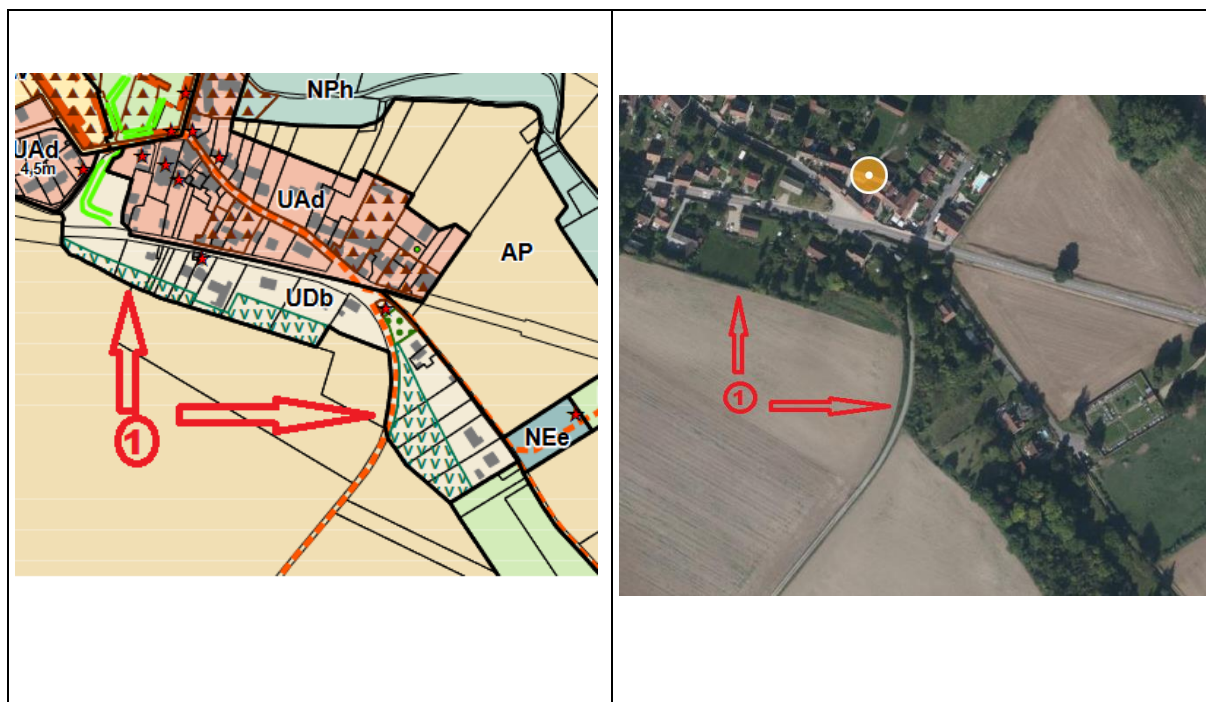
Dans cet exemple ci-dessus de la commune de la Falaise, l’outil Cœur d’îlot pourrait être considéré comme “un outil sanction,” dans la mesure où il n’est pas appliqué de manière égalitaire.

Dans le cas présent, les fonds de jardin appuyés sur les terrains agricoles auraient pu être inscrits en CIL comme l’exemple ci-dessus n°1 dans la même commune, et comme l’exemple de la commune de Sailly.

Cette courte démonstration montre que la démarche conduisant à l’identification des cœurs d’îlot n’est pas explicitée, connue du grand public et appliquée de façon égalitaire sur l’ensemble du territoire.

### La commune de Sailly et fonds de jardin :

Une parcelle échappe au CIL en lisière de champs agricoles.



La mise en application des objectifs des CIL n'est pas homogène sur tout le territoire de GPS&O au regard des exemples mentionnés ci-dessus.

## 2.2.4 Patrimoine

### 2.2.4.1 Patrimoine bâti

Une part importante des modifications concerne les « **ensembles cohérents urbains** » avec un ajout concernant le coefficient de pleine terre minimal de 30% et la possibilité de construire à compter de la date d'approbation du PLUi une extension aux habitations pour une emprise au sol maximum de 20 m<sup>2</sup> ou une annexe nouvelle avec une emprise au sol maximum de 20 m<sup>2</sup> pour certaines communes.

De plus, dans certains cas, à l'alignement, la limitation des clôtures en haies basses à la moitié du linéaire correspondant à des lotissements de type « américain » est remplacée pour certains ensembles, par la possibilité d'une clôture continue sous forme de haie basse ou d'un muret surmonté d'un chaperon en brique claire.

Ceci concerne les communes de :

**Achères** pour les ensembles « Le Champs de Villars », les Haudières et le Chêne Feuillu avec des annexes nouvelles ne dépassant pas 20 m<sup>2</sup> et des clôtures sur rue pouvant évoluer d'une simple haie à un muret d'un mètre maximum surmonté d'un dispositif ajouré ne dépassant pas 2 mètres au total ;

**Andrésy** pour l'ensemble « La Closeraie des Valences » avec possibilité de remplacer des clôtures en haies basses à la moitié du linéaire, par une clôture continue en dur ;

**Carrières-sous-Poissy** pour l'ensemble « Résidence Flore » ;

**Magnanville** pour l'ensemble « Les Brosses » qui autorise maintenant des murs pleins en limites séparatives ;

**Mantes-la Ville** pour l'ensemble « Le Domaine de la Vallée », l'ensemble « Rue de Bretagne et rue Carmelinat », l'ensemble « Rues Marcel Sembat, d'Armentières, des Erables et Carmelinat » (pour des annexes de 30m<sup>2</sup> maximum)

**Verneuil-sur-Seine** pour les ensembles « Les Clairières de Verneuil », « Allée des Magnolias/Allée des Ormes/Allée des Ormeaux »

L'autre partie concerne la création de nouvelles fiches patrimoniales, particulièrement sur la commune de Juziers.

**Brueil-en-Vexin** : renforcement à exceptionnel de la fiche de la Ferme-Saint-Laurent ;

**Favrieux** : complément sur la fiche des corps de ferme 46 route de Mantes et 4 chemin du clos du Comte et la maison rurale 5 chemin du clos messire Jean ;

**Juziers** : Une création de fiche patrimoniale pour les bâtiments 14 rue du Marais, 21 rue Jean de la Fontaine, 25 rue Blanche Pierre, 17 rue de la Fontaine, 5 rue Berthe Morisot (2 fiches), 48 rue du Commerce, 36 rue du Marais, 35 rue Blanche Pierre, 22 rue de la République, 19 rue d'Aumont, 11 bis rue d'Aumont, 24 rue d'Aumont, 7-11 rue Berthe Morisot, 11 rue du Marais, 14 quai Leon Chausson, La création d'un Ensemble Cohérent Patrimonial sur le secteur entre la route d'Apremont, rue de Mezy chemin des Sablons et rue de la côte d'Apremont, qui regroupe tout l'ancien hameau d'Apremont.

La création d'un Ensemble Cohérent Patrimonial sur le secteur entre les rues d'Ablemont, du Commerce et Blanche Pierre.

La création d'un Ensemble Cohérent Patrimonial sur le secteur entre les rues Blanche Pierre et du Marais.

**C'est ainsi une partie significative du bourg de Juziers qui fait l'objet de fiches patrimoniales.**

**Mantes-la Ville** : création d'un nouvel Ensemble Cohérent Patrimonial « Le domaine de la Vallée (secteur Ranch) », « Le domaine de la Vallée (secteur Les Coudreaux) et création d'une fiche patrimoniale 12 rue des Plaisances ;

**Médan** : création de cinq fiches patrimoniales au 33 rue Pierre Curie, 6 rue des Aulnes, 3 rue Pasteur, 36 rue du bas Breteuil et 46 rue du bas Breteuil ;

**Poissy** : création de cinq fiches patrimoniales 4 et 6 avenue Fernand Lefevre, 25 boulevard Gambetta, 14 rue Pasteur, 27 rue Pasteur ;

**Triel-sur-Seine** : création de quatre fiches patrimoniales 211bis rue Paul Doumer, 31, 31 bis et 33 Grande rue de Pissefontaine ainsi que l'extension de l'Ensemble Cohérent Patrimonial Rue des Créneaux ;

**Verneuil-sur-Seine** : création de deux fiches patrimoniales 13/19 et 29/35 rue André Malraux ;



**Vernouillet** : création de fiches patrimoniales 65 rue Paul Doumer, 8 avenue de Triel, 1 grande rue de Verneuil, 3 bis et 34 rue Maurice Bertaux, 2 boulevard de l'Europe

Enfin certaines modifications ne sont que de simples corrections à :

Arnouville-les-Mantes, Mousseaux-sur-Seine, Poissy, Rosny-sur-Seine et Triel-sur-Seine

Pour les ensembles cohérents urbains de type « Lotissement à l'Américaine » si on comprend bien la possibilité de bâtir des extensions et des annexes de surface limitée, on remarquera que **la possibilité de remplacement des haies vives sur la moitié du linéaire en façade sur rue par des murs, dénature l'esprit de ces constructions avec un espace dont la vue était partagée devant la maison**. Il reste l'intérêt de constructions identiques qui donnent de la cohérence à ces ensembles.

Pour les fiches patrimoniales, on pourra regretter que les recommandations proposées par la commission d'enquête lors de l'élaboration initiale du PLUi soient assez peu suivies dans le cadre de cette première modification :

Recommandation 1 :

La commission d'enquête demande de clarifier la typologie des immeubles retenue en complétant l'introduction de la partie III du règlement :

- D'une explication de la méthodologie d'analyse patrimoniale qui a conduit à la classification retenue ; pourrait être également complétée dans ce sens la partie diagnostic territorial du rapport de présentation ;
- Des caractéristiques particulières à chaque type d'immeuble qui ont justifié la classification.

Recommandation 2 :

La commission d'enquête demande de parachever le recensement patrimonial développé en partie 3 du règlement :

- En complétant les fiches EPUR, notamment quant aux éléments de genèse du patrimoine identifié et, en tant que de besoin, quant aux « dispositions particulières » sur lesquelles devraient se fonder les prescriptions accompagnant les décisions d'autorisation de travaux ;
- En renseignant les fiches déclarées « à compléter » ou, à défaut, en les supprimant.

Enfin, on pourra s'étonner que dans le PLUi **très peu de bâtiments de la seconde moitié du XXème siècle** (voire même de la première moitié) n'aient été identifiés comme remarquables, alors que la notion de patrimoine du XXème siècle est bien définie.

#### *2.2.4.2 Patrimoine paysager et arbres remarquables*

La modification du PLUi permet de renforcer les protections paysagères (ajout d'1 ha d'espaces boisés classés, de 4,5 ha de cœurs d'îlots, lisières de jardin, boisements urbains ou espaces collectifs végétalisés, de 0,3 km de continuités paysagères et de 68 arbres remarquables<sup>12</sup>) et les protections patrimoniales (47 créations et 33 modifications de fiches concernant un édifice et patrimoine urbain et rural, un ensemble bâti, un ensemble cohérent patrimonial ou un ensemble cohérent urbain).

Sans détailler celles-ci, 68 modifications portent sur l'inscription d'arbres remarquables sur de nombreuses communes du territoire de GPS&O. Ces inscriptions sont détaillées dans :

- tome 1 : Les évolutions territoriales (Achères – Jumeauville)
- tome 2 : Les évolutions territoriales (Juziers – Mousseaux-sur-Seine)
- tome 3 : Les évolutions territoriales (Orgeval – Villennes-sur-Seine)

Impact des évolutions communales concernant la protection des paysages :

Le projet de modification n°1 du PLUi a pour effet de corriger certaines erreurs matérielles, interprétations règlementaires voir de nouvelles inscriptions graphiques.

Avec +5,5ha, le projet de modification renforce très légèrement les protections paysagères, avec un impact qui s’apprécie au niveau communal, dans des sites urbains constitués.

Ramenées à l’échelle du territoire de GPS&O, ces évolutions issues soit d’une correction, soit d’une création positive des surfaces, représente une superficie négligeable. Ci-dessous la représentation synthétique de l’ensemble des évolutions, impactant les protections paysagères au niveau du territoire de GPS&O .

Évolution des superficies des protections paysagères			
	Surfaces actuelles	Modification générale n°1 du PLUi	Évolution après la modification n°1 du PLUi
Espaces boisés classés	10778 ha	+ 1 ha	10779 ha
<b>Trame verte urbaine</b>			
Cœurs d’îlots et lisières de jardins	340 ha	+3 ha	343 ha
Boisements urbains	67 ha	+0,5 ha	67,5 ha
Espaces collectifs végétalisés	89 ha	+1 ha	90 ha
Continuités paysagères	118 km	+0,3 km	118,3 km
Arbres remarquables	> 5500	+68	> 5568

**Les évolutions de Cœurs d’îlot, d’Espaces Boisés Classés (EBC), de boisements urbains, de continuités paysagères** sur des parcelles privées contribuent majoritairement à l’augmentation de la trame verte urbaine. (4 fois plus)

Peu d’efforts de la part de la puissance publique ont été mis en œuvre en termes d’organisation et d’aménagement d’espaces publics pour renforcer les protections paysagères.

#### 2.2.5 Règlement et Zonage

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d’utilisation du sol permettant d’atteindre les objectifs. Il est opposable à toute personne publique ou privée pour l’exécution de tous travaux ou constructions sur sa propriété.

Le règlement a été approuvé le 16 janvier 2020 et est entré en vigueur le 21 janvier 2020.

Le projet de modification générale N°1 est l'occasion de faire les quelques rectifications ou ajustements. Ils permettent de mieux comprendre et permettre des améliorations des règles de constructions pour les propriétaires.

Les documents présentés lors de l'enquête sous l'étiquette « IV REGLEMENT » ont été modifiés :

**La partie 1** : définitions et dispositions communes :

Ajout, dans les modalités d'application, de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles R.113-11 à R.113-18 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 1 du règlement du SAGE de la Mauldre.

Dans le chapitre des destinations des constructions et usage des sols, en sous chapitre secteurs de mixité sociale, un tableau a été ajouté donnant la liste des communes de la CU situés en dehors de l'unité urbaine de Paris en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Le tableau des périmètres d'attente de projet a été supprimé.

Dans le chapitre morphologie et implantation des constructions,

- en sous chapitre recul et mode de calcul, il est précisé que les ouvrages techniques liés aux dispositifs de collecte des déchets ménagers tels que les bornes d'apport volontaires ne sont pas pris en compte.

- en sous chapitre Baie et baie principale, des précisions ont été apportées sur la définition pour les zones qui se réfèrent à la notion de Baie dans la partie 2 du règlement et indique que les terrasses situées à plus de 60 cm à compter du niveau du sol existant ..... ne constituent pas une baie.

- sur le mode de calcul de la hauteur, la définition des niveaux en sous-sol ne peut être destinés qu'aux locaux techniques, au stationnement ou aux caves et non aux garages.

Dans le chapitre qualité urbaine, architectural et environnementale, il est indiqué que pour les clôtures sur voie, les secteurs soumis à des nuisances sonores référencés au chapitre 0.5.11, le traitement des clôtures peut être adapté dès lors qu'il est justifié par un motif d'ordre acoustique et que la clôture participe pleinement à la qualité du paysage de la rue.

Dans le chapitre Déplacements et stationnement,

- le tableau des normes de stationnement pour véhicules motorisés a été complété pour les constructions d'hébergement à caractère social et sans caractère social.

- les modalités de réalisation des places de stationnement pour les vélos ont été remaniées en précisant que ces espaces sont situés ou répartis sur une même unité foncière de préférence au Rd C ou 1<sup>er</sup> sous-sol, et couvert s'ils se situent à l'extérieur. Chaque emplacement induit une surface minimum de 1.5m<sup>2</sup>.

- Pour les constructions nouvelles, les normes sont fixées par arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Des annexes ont été ajoutées à savoir :

- Les périmètres des quartiers politique de la ville (QPV) :
  - o Beaugard

- Centre Sud
- Cinq Quartiers
- Cité du Parc
- Cité Renault Centre-ville
- Domaine de la Vallée
- Fleurs
- Merisiers Plaisances
- Noé Feucherets
- Oiseaux
- Saint Exupéry
- Val Fouré

Recommandation : il faudrait indiquer le nom de la ville concernée

- Les périmètres de 500 m autour des gares :
  - Gare d’Achères
  - Achères ville RER– Tram 13 express
  - Gare d’Andrézy
  - Gare d’Aubergenville Elisabeth ville
  - Gare de Chanteloup les Vignes
  - Gare de Conflans fin d’Oise/gare de Conflans Ste Honorine
  - Gare de Conflans Ste Honorine
  - Gare d’Éponne –Mézières
  - Gare de Gargenville
  - Gare d’Issou
  - Gare de Juziers
  - Gare les clairières de Verneuil
  - Gare des Mureaux
  - Gare de Limay
  - Gare de Mantes la Jolie
  - Gare de Mantes Station
  - Gare de Maurecourt
  - Gare de Meulan-Hardricourt
  - Neuville Université
  - Gare de Nézel/Aulnay
  - Gare de Poissy
  - Gare de Poissy RER
  - Poissy Gambetta
  - Poissy ZAC
  - Gare de Rosny sur Seine
  - Gare de Thun-le-Paradis
  - Gare de Triel sur Seine
  - Gare de Vaux sur Seine
  - Gare de Vernouillet/Verneuil
  - Gare de Villennes sur Seine

Recommandation : le nom des lieux concernés ne sont pas lisibles

En annexe 3 figure l’arrêté du 30 juin 2022 qui a remplacé celui du 13 juillet 2016

En annexe 4 figure l'article 1 du règlement du SAGE de la Mauldre

## **La partie 2** : Règlement de zones :

Quelques modifications apparaissent dans différentes zones et selon les secteurs.

- Zone Uda :
  - Dans le secteur Uda4, peuvent être implantées en limite séparative :
    - Les constructions ou partie de construction dont la hauteur totale est au plus égale à 3,50 m à l'exception des piscines couvertes ou non,
    - Les constructions ou partie de construction adossées à une construction principale implantée en limite séparative sur un terrain contigu.
    - Dans ce cas, l'implantation de la construction s'inscrit à l'intérieur des hébergés de la, ou d'une seule des constructions mitoyennes.
  - Au chapitre, la qualité paysagère et écologique, un complément a été ajouté :
- La conception des projets privilégie, une composition paysagère qui maintient et/ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales. En cas d'abattage ou de destruction de végétaux, leur remplacement pourra être effectué lorsque la configuration et la surface de pleine terre le permettent, conformément à l'article 3.3.3 du règlement de la zone.
  
- Zone UDb :
  - Une modification de règle générale dans le chapitre « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » annule une profondeur minimale de retrait.
  
- Zone UDc :
  - Au chapitre « emprise au sol » il n'y a pas de coefficient imposé, seul apparait un coefficient pour les annexes et extensions.

## **La partie 3** : Protection du patrimoine architectural urbain et paysager :

Quelques fiches de protection ont été soit modifiées, supprimées ou ajoutées pour certaines communes.

- Achères :
  - 3 Ensembles Cohérent Urbain
    - 78005-ECU 001, 002 et 003
- Andrésy :
  - 8 Ensembles Cohérent Urbain
    - 78015 ECU 002, 004, 006, 007, 008, 009 et 010
    - 78123 ECU 001
- Arnouville les Mantes :
  - 1 Edifice, Patrimoine Urbain et Rural

- 78020 PAT
- Brueil en Vexin :
  - 1 Ensemble Bâti
    - 78112 PAT 014
- Carrières sous Poissy :
  - 2 Ensembles Cohérent Urbain
    - 78015 ECU 004 et 78123 ECU 001
- Favrieux :
  - 1 Edifice, Patrimoine Urbain et Rural
    - 78231 PAT 005
  - 2 Ensembles Bâti
    - 78231 PAT 012 et 013
- Juziers :
  - 7 Ensembles Bâti
    - 78227 PAT 099, 100, 101, 102, 103, 104 et 105
  - 3 Ensembles Cohérent Patrimoniales
    - 78327 ECP 001, 002 et 003
- Magnanville :
  - 2 Ensembles Cohérent Urbain
    - 78354 ECU 001 et 002
- Mantes la Ville :
  - 6 Ensembles Cohérent Urbain
    - 78362 ECU 001, 002, 003, 004, 005 et 006
- Médan :
  - 4 Edifices, Patrimoine Urbain et Rural
    - 78384 PAT 034, 035, 036 et 037
  - 1 Ensemble Bâti
    - 78384 PAT 038
- Mousseaux sur Seine :
  - 1 Edifice, Patrimoine Urbain et Rural
    - 78437 PAT 029
- Orgeval :
  - 5 Edifices, Patrimoine Urbain et Rural
    - 78466 PAT 010, 196, 197, 198 et 199
  - Suppression d'un Ensemble Bâti
    - 78466 PAT 026
- Poissy :
  - 5 Edifices, Patrimoine Urbain et Rural
    - 78498 PAT 260, 261, 262, 263 et 265
  - 2 Ensembles Bâti
    - 78498 PAT 054 et 159
- Rosny sur Seine :
  - A la page 2002, la ville de Rosny sur Seine est de couleur verte indiquant qu'il y a un changement.

Sur les pages 2945 et 2946, aucune modification n'apparaît en vert ni sur aucune des pages 2947 à 2992.

- Triel sur Seine :
  - 1 Edifice, Patrimoine Urbain et Rural
    - 78624 PAT 248
  - 1 Ensemble Cohérent Patrimoniale
    - 78624 ECP 004
- Verneuil sur Seine :
  - Suppression d'un Edifice, Patrimoine Urbain et Rural
    - 78642 PAT 109
  - 2 Ensembles Bâti
    - 78642 PAT 160 et 061
  - 3 Ensembles Cohérent Urbain
    - 78642 ECP 001, 002 et 003
- Vernouillet :
  - 5 Edifices, Patrimoine Urbain et Rural
    - 78643 PAT 064, 065, 066, 067, 068 et 069
  - 1 Ensemble Cohérent Patrimoniale
    - 78643 PAT 063

La partie 4 : Annexes au règlement emplacements réservés et Servitudes de localisation.

Il y avait 579 emplacements réservés sur le territoire de la CU, le projet de modification N°1 envisage d'en supprimer 24 et d'en rajouter 22.

Ont été supprimés : CHP5, CHS2, FAV1, FED108, LAR1 et LAR2, MLJ50, MER1, MEY3, MYS7, MOR21, ORG8, ORG21 et ORG56, POI8 et POI11, POR1, TSA15 et TSA19, TSS119, TSS126, TSS154, TSS156, VES10.

Ont été rajoutés : AND5 et AND8, CH3, FSP20 et FSP34, LAR3, LIM3, LIM53, LIM54 et LIM55, MLJ54 et MLJ55, MEY4, MYS8, ORG20, ORG30, ORG62, ORG63, ORG64 et ORG65, POI7, VES13.

Il y avait 34 emplacements réservés pour la réalisation de programmes d'habitation dans l'objectif de mixité sociale, le projet de modification N°1 envisage d'en supprimer 2 et d'en rajouter 2.

Ont été supprimés : FSSII et FSSIII.

Ont été rajoutés : ISS7, ORGXXI.

Il y avait 9 servitudes de localisation, le projet de modification N°1 envisage d'en rajouter 2.

MESA, POIB.

### 2.3 Incidences des Modifications sur l'Environnement

La modification n°1 du PLUi de la CU GPS&O porte sur 243 sujets d'évolution, dont 30 transversaux couvrant l'ensemble des communes du territoire et 213 évolutions territoriales réparties sur 51 des 73 communes du territoire.

Les évolutions du PLUi les plus susceptibles d'avoir des incidences potentiellement négatives sur l'environnement sont les évolutions territoriales notamment les modifications d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou les changements de zonage.

Concernant les 30 évolutions transversales :

Elles concernent l'ensemble des communes du territoire de GPS&O. Ces modifications visent à clarifier l'application de la règle sans la remettre en cause.

Ces modifications portent essentiellement sur la correction d'erreurs matérielles, des ajustements du contenu des OAP thématiques (Commerce-artisanat et Trame verte et bleue), s'appliquant de manière transversale, des précisions apportées au rapport de présentation pour une bonne compréhension du règlement et les règlements, écrit et graphique, qui s'appliquent pour l'ensemble des communes

**Concernant ces évolutions transversales**, la modification est sans effet, voir n'a pas d'incidence négative sur l'environnement. Seules les évolutions n° 19, 20, 21, apportent : des incidences positives (19), une meilleure gestion de la collecte des déchets, (20), contribuera à une amélioration de la qualité de l'air (21) participent à la qualité des paysages et à la préservation de la biodiversité urbaine (26),

Concernant les 213 évolutions territoriales,

Ces 213 évolutions territoriales concernent 51 communes, chacune de ces évolutions portant sur une seule commune.

Il s'agit d'évolutions des OAP de secteurs à échelle communale ou à enjeux métropolitains, de modifications de zonage et de modifications du règlement graphique (protections patrimoniales, liste des emplacements réservés ou servitudes de localisation)

Celles-ci sont réparties par typologie :

- Patrimoine et Cadre de vie
- Trame Verte et Bleue
- Habitat :
- Équipement
- Mobilité voirie
- Activité économique / développement économique
- autre

L'analyse des incidences sur les sites susceptibles d'être impactés sont réparties par secteurs :

- **à enjeux métropolitains**, concerne les OAP n°14 (Andresy), N°11 (Chanteloup-les-vignes, N°9 Meulan-en-Yvelines, N°12 Orgeval, N°13 Poissy, et N°10 Verneuil- sur- Seine

Les différentes évolutions ne remettent pas en cause l'analyse réalisée dans le cadre de l'évaluation environnemental initiale. Au contraire, les communes de Chanteloup les Vignes, Meulan en Yvelines, Orgeval et Poissy viendront renforcer les incidences positives.



- à **échelle communale**, avec incidence faible, très faible à moyenne pour 27 OAP et Forte concernant les OAP d'Andrésy (secteur domaine du Fay) et Auffreville-Brasseuil (secteur Porte des Près)

Même pour l'OAP de la Porte des Près, l'effort de la limitation de consommation d'espaces vient compenser l'effet négatif de l'augmentation du nombre de logements.

Par ailleurs, il est à noter que la modification N°1 ne remet pas en cause les conclusions de l'évaluation des incidences Natura 2000 du PLUi approuvé.

Dans son tome 2 – RAPPORT ENVIRONNEMENTAL Projet de modification générale n°1 du PLUi ANNEXE (80 pages): Dans le tableau d'analyse des incidences sur l'environnement, les 73 communes sont réparties en huit secteurs de A à H. Pour chacun des communes, chaque modification reprend chacune des évolutions.

## 2.4 Articulation entre le PCAET, le rapport environnemental du PLUi et le règlement du PLUi

Dans son avis n° MRAe APPIF-2023-018 du 2 mars 2023, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale a émis 13 recommandations dont la 1ère est

(1) - de rendre le plan local d'urbanisme intercommunal compatible avec les dispositions du plan climat air énergie territorial

Il est regrettable qu'une des plus grandes intercommunalités de France ne se soit pas montrée exemplaire en matière d'adaptation au changement climatique et n'ait pas profité de la modification N°1 du PLUi pour anticiper et intégrer les dispositions du PCAET dans le PLUi et particulièrement dans son règlement qui est le seul document réellement opposable en pratique.

Sur les axes suivants des fiches action du PCAET, le PLUi ne vient globalement qu'en appui partiel du PCAET alors qu'il pourrait être un levier fort d'action.

**Axe Stratégique N°1** Promouvoir la sobriété et améliorer la performance énergétique et climatique des bâtiments

1.8 Amélioration du confort thermique (isolation, occultation, toiture végétalisée, bio-climatisme) via la rénovation des bâtiments et/ou intégration dans les nouveaux projets de bâtiment

Ce point a pour objectif « Mettre en avant le bio-climatisme et les principes constructifs vertueux lors des travaux de construction et de rénovation ». Mais, on ne trouve aucune incitation réelle dans les règlements de zones à bâtir en ce sens, sauf pour les toitures végétalisées qui permettent une compensation.

**Axe Stratégique N°2** Développer une mobilité adaptée à la diversité de l'espace et respectueuse de l'environnement et de la santé

2.2 Développer les mobilités actives

Ce point concerne les pistes cyclables et chemins piétons. Quelques chemins piétons supplémentaires ont été matérialisés sur les plans de zonage par exemple à Fontenay-Saint-Père, Mantes-la-Jolie.

Pour le vélo, le GPS&O s'est doté très tôt en 2019 d'un Schéma Directeur Cyclable qui envisage de passer à terme de 0,66 ml/habitant à 2 ml/habitant. Pour réaliser cet objectif ambitieux, il est vraisemblable qu'il faudra mordre sur des propriétés privées, comme lorsque l'on améliore le réseau routier. En général, les pistes cyclables sont créées sur les emplacements laissés libres, mais le tracé remet à plus tard les liaisons entre pistes sur une zone avec un conflit d'espace. **Pourtant, on ne trouve pas de création d'emplacements réservés qui sont certainement nécessaires pour compléter et harmoniser le réseau de pistes cyclables existant.** Ceci est surprenant, et semble indiquer que les améliorations cyclables n'en sont finalement qu'au stade de l'intention, où que les projets ne sont pas encore arrivés au niveau du service urbanisme.

## 2.6 Favoriser les motorisations électriques alternatives

Le chapitre « 5.2.3.2 - Véhicules électriques ou hybrides » impose des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides mais seulement pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant plus de 2 logements. Ce point aurait pu être étendu aux places de stationnement affectées à un seul logement. A minima, si on craignait un surcout important, seules des gaines, du tableau électrique du logement à l'emplacement de stationnement pourraient être obligatoires.

## **Axe Stratégique N°3** Développer les énergies renouvelables sur le territoire

3.5 Accompagner le développement du solaire photovoltaïque en autoconsommation sur le territoire.

Les pans de toiture pourraient privilégier les espaces disponibles pour l'installation de panneaux photovoltaïques et autoriser sauf exception due à une protection patrimoniale, les installations en surimposition de toiture dans le cas de rénovation.

3.6 Identifier les sources de chaleur fatale à proximité des lieux de consommation et mettre en œuvre leur récupération

Le zonage actuel ne semble pas tenir compte des disponibilités en chaleur fatale. Cette chaleur est en général à basse température et pour une utilisation efficace il est souhaitable de l'utiliser dans un espace très proche.

3.8 Expérimenter des boucles locales d'énergie

Comme pour le point précédent, les boucles locales d'énergie (mix entre besoins de chaleur ou de froid différents) doivent être conçues avant la création des bâtiments et des usages. Les OAP sont un cadre adapté qui permettrait de structurer la conception d'un aménagement.

**Axe Stratégique N°5** Accompagner l'évolution des modes de production agricoles et d'alimentation et adapter le territoire aux changements climatiques

5.1 Intégrer l'hydromorphologie de la Seine et de ses affluents dans la prévention des crues et ruissellement

5.2 Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Ce point est traité dans le règlement « CHAPITRE 3 - QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE / 3.1 - Espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement / 3.1.1 - Espaces libres » **néanmoins un accent pourrait être mis sur la récupération de l'eau de pluie**

dans des citernes enterrées, qui est par exemple maintenant obligatoire en Flandre et dans la région de Bruxelles.

### 5.5 Naturaliser et végétaliser nos espaces urbains et désartificialiser les sols

Le paragraphe « 3.1.4 - Coefficients de compensation de pleine terre **apporte en revanche une innovation très utile pour valoriser les toitures végétalisées** en permettant une compensation des surfaces de pleine terre consommées. Ce point est particulièrement intéressant, car il montre comment le règlement peut être un levier fort pour les actions du PCAET.

## 2.5 Cas des zones à urbaniser dans la présentation de la modification.

Une zone à urbaniser est par définition dans un état initial variable : de la forêt, à des zones agricoles ou industrielles délaissées ou encore des surfaces partiellement urbanisées. On voit que l'impact environnemental d'une transformation de zone à urbaniser peut-être considérable, du cas le plus rare mais le plus défavorable d'une forêt qui laisse place à une ville, au cas beaucoup plus intéressant d'une zone industrielle délaissée, qui fait l'objet d'un renouvellement urbain. Le cas le plus fréquent reste la transformation d'une surface en exploitation agricole effective à une surface artificialisée.

Selon que l'on se place au niveau du plan, qui est encore partiellement exécuté, ou au niveau de la réalité concrète du terrain, la vision de la consommation d'espace est très différente. Vu du plan, dans une zone à urbaniser, la consommation d'espace est déjà actée. Vu du terrain, lorsque la zone à urbaniser est encore exploitée d'un point de vue agricole, une consommation d'espace futur peut encore être évitée.

On peut donc considérer qu'à terme la consommation d'espace de l'agglomération du GPS&O sera une fraction majoritaire des zones à urbaniser 1AU et 2AU. Cette surface devrait être comptée dans les bilans de consommation d'espace, puisque le classement du PLUi en zone AU est la première étape vers une artificialisation possible.

Le tableau suivant est parfaitement exact, mais comme il n'y a pas en regard un tableau des superficies qui seront potentiellement artificialisées par les zones AU, le public pourrait s'imaginer que le PLUi de GPS&O est extrêmement vertueux vis-à-vis de la consommation d'espace, ce qui n'est malheureusement pas le cas.

Évolution des superficies des zones (en hectares)			
	Surfaces actuelles	Modification générale n°1 du PLUi	Évolution après la modification n°1 du PLUi
<b>Zone urbaine</b>			
U	11 371	-3	11 368
<b>Zone à urbaniser</b>			
AU	679	-4	675
<b>Zone agricole</b>			
A	18 869	/	/
<b>Zone naturelle</b>			
N	19 949	+7	19 956
<b>Total</b>			
	50 868	/	50 868
Évolution des superficies des protections paysagères			
	Surfaces actuelles	Modification générale n°1 du PLUi	Évolution après la modification n°1 du PLUi

Espaces boisés classés	10778 ha	+ 1 ha	10779 ha
<b>Trame verte urbaine</b>			
Cœurs d'îlots et lisières de jardins	340 ha	+3 ha	343 ha
Boisements urbains	67 ha	+0,5 ha	67,5 ha
Espaces collectifs végétalisés	89 ha	+1 ha	90 ha
Continuités paysagères	118 km	+0,3 km	118,3 km
Arbres remarquables	> 5500	+68	> 5568

Il n'appartient pas à la commission d'enquête d'établir le calcul exact des surfaces potentiellement artificialisées. Néanmoins, la commission a tenté une estimation des surfaces pour étayer son propos.

Le décompte de GPS&O indique que 4 hectares de zones à urbaniser ont été supprimés. Il en reste cependant 679 ha qui pourront potentiellement être artificialisées.

Voici quelques exemples :

A **Lainville-en-Vexin**, la suppression de l'OAP Crussol actée dans cette modification n°1 aurait pu être l'occasion de repasser facilement une zone à urbaniser 2AUm à une zone AP puisqu'elle est actuellement exploitée. Cela aurait permis de pérenniser 1,5 hectares de zone agricole.



*Figure 1 Lainville en Vexin, emplacement de l'OAP Crussol qui est abandonnée mais reste en zone 2AU.*

A **Buchelay**, on voit sur cette photographie aérienne de 2020 qu'une part importante d'environ 26 hectares de la zone 1AUEe1 et 1AUAb1 pour un total d'environ 33 hectares est également encore une superficie agricole cultivée.

Or il semble à la commission d'enquête qu'il n'a pas OAP dans le PLUi en cours sur cette zone.



Figure 2 Vue aérienne de la zone 1AUEe 1 à Buchelay

La commission d'enquête est consciente que la réduction de zones AU n'est pas toujours possible. Par exemple, **au sud de Limay**, la zone AU correspond à un espace déjà très artificialisé pour 34 hectares, sauf les 5 hectares en bord de Seine qui semblent encore exploités en 2021 auraient pu être classées en zone agricole (ou naturelle).

Malheureusement pour la consommation d'espace, cette zone fait l'objet d'une OAP. Son artificialisation est donc légitime dans le cadre de l'extension du port.

**Au nord de Limay** au contraire, c'est pour l'essentiel des terres agricoles qui risquent d'être artificialisées pour 18 hectares sur 23 hectares de zone AU au total, dont seuls 5 sont artificialisés en 2020.

Cette zone fait partie de l'OAP - Secteur « Les Hauts-Reposoirs ». Peut-être aurait-on pu la restreindre en optimisant les surfaces consommées pour conserver une lisière de terres agricoles exploitables.



Figure 3 Zone à Urbaniser au nord de Limay

A **Carrières-sous-Poissy** la zone de 11 hectares n'est plus exploitée pour l'agriculture, mais elle n'est que partiellement artificialisée. Toujours à Carrières-sous-Poissy, une autre zone de 29 hectares n'est plus exploitée.

Ces zones seraient polluées par des épandages d'eaux usées de Paris. On ne peut donc pas les rendre à l'agriculture, à moins d'une agriculture « hors-sol » comme des serres.

A **Achères**, une zone de 85 hectares est en majorité exploitée par des gravières.

En résumé, une étude cartographique très rapide montre que ce sont au minimum « une trentaine d'hectares » de terres agricoles exploitées en 2020 en dehors des OAP, qui pourraient être urbanisées ou non. Si le choix est porté sur l'urbanisation de ces terres exploitées, le PLUi serait donc assez loin des objectifs de zéro artificialisation nette.

Si le choix porte sur la pérennisation de ces terres agricoles, leur classement en Zone agricole devrait être conforté.

Dans le cadre de cette modification, aucune position n'a été clairement définie sur ces zones à urbaniser, les différentes zones auraient pu évoluer pour confirmer les choix stratégiques de sauvegarde de terres agricoles aujourd'hui exploitées. Ceci est d'autant plus possible que cela rentrerait dans les objectifs du PADD (Axe 1 la ville paysage / B Pour un environnement de haute qualité).

## 3 Organisation de l'Enquête

### 3.1 Concertation préalable et bilan de concertation

La concertation préalable s'est déroulée du 24 septembre 2021 au 1er juin 2022, soit sur une période longue bien adaptée au dialogue.

Toutes les demandes formulées par l'un des moyens ouverts durant la concertation avec la population ont été examinées par la Communauté urbaine en lien avec les communes concernées, qu'elles entrent ou non dans le champ limité de la procédure de modification du PLUi.

Les sujets recevables dans le cadre de la modification générale du PLUi, dès lors qu'ils ne remettaient pas en cause le cadrage méthodologique du PLUi approuvé, ni les orientations générales du document, ont été intégrés au dossier de modification et aux études environnementales en cours, en accord avec les communes concernées.

Après s'être informé via :

- Le dossier de concertation papier au siège de GPS&O et dans les 73 communes ;
- Le site dédié [construireensemble.gpseo.fr](http://construireensemble.gpseo.fr) ouvert le 4 octobre 2021 et actualisé le 8 mars 2022 ;
- La lettre PLU info sur le cadrage général de la procédure et les grands enjeux diffusée le 22 octobre 2021 ;
- La réunion d'information grand public avec compte rendu et visionnage de la réunion publique mise en ligne qui a rassemblé 150 connexions sur la quasi-totalité de la session.;
- Les publications municipales ;
- Les articles dans la presse locale ;
- L'affichage dans les 73 communes.

Il était possible pour le public de participer à la concertation de différentes manières :

- Formulaire en ligne sur le site internet dédié [construireensemble.gpseo.fr](http://construireensemble.gpseo.fr) ;
- Registres de concertation mis à disposition au siège social de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise et dans chaque commune du territoire ;
- Message électronique à [construireensemble@gpseo.fr](mailto:construireensemble@gpseo.fr);
- Courrier postal à l'attention du Président de la Communauté urbaine ;
- Réunion d'information pour le grand public le 5 avril 2022 en visioconférence.

484 contributions ont été enregistrées.

Une grande partie des contributions n'était pas localisée (103). Les contributions localisées ont concerné 56 des 73 communes de GPS&O, de tous types (rurales, péri-urbaines ou très urbaines).

On note une représentation plus importante des communes de **Verneuil-sur-Seine** (48 contributions), **Meulan-en-Yvelines** (27), **Triel-sur-Seine** (24), **Orgeval** (23), **Villennes-sur-Seine** (20), **Chapet** (18), **Les Alluets-le-Roi** (15), **Médan** (14) ou encore **Mantes-la-Ville** (13).

Pour certaines d'entre elles, les chiffres s'expliquent par une mobilisation particulière de la population ou des associations locales sur un sujet spécifique :



- La protection de la place Charles de Gaulle pour Verneuil-sur-Seine (41 contributions sur les 48 déposées)
- L'ajout de protections paysagères et patrimoniales pour Meulan-en-Yvelines (26 sur 27) ;
- La suppression de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Mitan » pour Chapet (12 sur 18) ;
- La modification de l'OAP « Route Royale rue de la Ferme » pour Les Alluets-le-Roi (11 sur 15);
- L'identification de la servitude de marchepied sur les bords de Seine afin de rendre ces derniers accessibles à tous à Medan (17).

Plus de la moitié des demandes n'ont pas pu être prises en compte dans la première modification générale du PLUi.

77 demandes, pouvant porter sur des sujets communs, sont entrées dans le champ limité de la modification du PLUi. Elles ont été retenues sur des thématiques diverses : habitat et formes urbaines (30), patrimoine (20), environnement (18), mobilité et voirie (6), erreurs matérielles (2), ajustement et clarification de la règle (1).

### 3.2 Avis émis avant l'enquête

Conseil Général des Yvelines	20 recommandations	<p><b>Le département souscrit aux évolutions proposées</b> en particulier :</p> <p>Les évolutions transversales visant l'ajout de la notion de Quartier Politique de la ville dans l'OAP Commerce et Artisanat, la clarification de l'articulation entre les OAP de secteurs à enjeux métropolitains et le règlement, ainsi que les périmètres d'attente dans le règlement ;</p> <p>Les évolutions territoriales visant à mettre en cohérence le PLUi avec les jugements d'annulation partielle du document et à l'actualiser en fonction de l'état d'avancement des projets dans les quartiers politique de la ville, l'OAP Cœur d'Issou et l'emplacement réservé mixité sociale à Issou.</p> <p><b>Cependant, le département émet les demandes suivantes :</b></p> <p><b>Emplacement réservé LIM53 à Limay (N°2-LIM) pour la création d'un Centre d'Incendie et de Secours</b> préciser les numéros de parcelles AM3 et AM32 et corriger la superficie qui est de 7967 m<sup>2</sup> et non de 8005 m<sup>2</sup> ;</p> <p><b>Emplacement réservé MLJ54 à Mantes-la-Jolie pour l'élargissement de l'allée des Marronniers (N°1-MLJ)</b>, le Département attire l'attention de GPS&amp;O sur la nécessité d'une desserte renforcée du site de la friche Dunlopillo pour les automobiles et/ou les transports en commun en lien avec le projet d'aménagement ;</p> <p><b>Ajout de la servitude de localisation MESA sur un secteur Chemin de la Fontaine Lubin à Mézières-sur-Seine (N°1-MES)</b>, le département est favorable à cette servitude, avec l'acceptation du terme « ouvrage de rétention », dès lors que cette terminologie est bien conservée et qu'il ne s'agit pas</p>
------------------------------	--------------------	--

		<p>nécessairement d'un « bassin de rétention » ;</p> <p><b>Evolutions sur le secteur Rouget-de-Lisle à Poissy (N°7-POI)</b>, le Département rappelle que ces évolutions concernent les deux projets départementaux. La création d'un boulevard urbain de contournement de la voie ferrée entre la place de l'Europe et l'avenue de Pontoise. Pour la création d'un nouveau collège à Poissy, le Département <b>recommande de modifier la légende de l'aplat affecté à l'emprise du futur collège de « programme emblématique » à une qualification « projet d'envergure » ou « équipement d'envergure » ou encore « espace et équipement public majeur</b>" et de même pour le texte de l'OAP. De plus, le Département demande que <b>la traduction graphique de la servitude soit bien cohérente sur les schémas d'OAP ;</b></p> <p><b>Changement de zonage sur la Pointe de Verneuil et suppression du zoom de l'OAP n°10 Quartier Pointe de Verneuil (N°8 VES)</b> Le Département attire l'attention de GPS&amp;O sur le fait qu'il a acquis des terrains sur l'emprise de cette ancienne OAP au titre de l'AFDEY et que ces terrains passent de zone à urbaniser à court-terme 1AUAb à 2AUc. Tout en reconnaissant la forte sensibilité écologique de la Pointe de Verneuil, le Département souhaite que les terrains en partie sud gardent une vocation à être urbanisés au sein d'un projet d'aménagement d'ensemble à vocation économique ou touristique en lien avec le fleuve ;</p> <p><b>Ajout d'un boisement urbain partiel à Conflans-Sainte-Honorine (N°13 CSH)</b>, le Département demande de remplacer RD48 en erreur par RD54 ;</p> <p><b>Modification de l'OAP de secteur "Chemin de la mare La Grue" à Favrieux (N°1 FAV)</b>, le Département demande pour des raisons de sécurité, de <b>supprimer l'accès au secteur depuis la route de Mantes dans le texte et sur le schéma de l'OAP ;</b></p> <p>Création d'une OAP de secteur à échelle communale "Cœur d'Issou", le Département est favorable à la création de cette OAP, mais recommande d'adapter les débouchés sur la RD 190 .</p>
--	--	--

Conseil Général des Yvelines	20 recom-mandations (suite)	<p><b>Démolition-reconstruction sur site du collège Jacques Cartier d'Issou</b> : Compte tenu des projets de densification d'Issou le Département prévoit la reconstruction du collège. A ce titre le Département <b>souhaite que soit envisagée dès la modification n°1 ou au plus tard lors de la prochaine modification, la suppression patrimoniale pour le collège Jacques Cartier à Issou.</b></p> <p><b>Projet de village d'enfants à Meulan-en-Yvelines</b> : Ce village pour lequel le Département participe à la réalisation, devant comprendre une partie de maisons individuelle, le Département demande que si possible dès la présente modification, la destination "équipements d'intérêt collectifs", à laquelle devrait être assimilé le village d'enfants, fasse explicitement l'objet d'une extension à la dérogation existante concernant les places de stationnement en zone UDe ;</p> <p><b>Carrefour RD110 x Boulevard de la communauté (OAP n°1 Quartier de la gares de Mantes)</b> : Le Département demande d'intégrer dans le Schéma de l'OAP le projet de réaménagement du carrefour RD110 Boulevard de la communauté ;</p> <p><b>Projet de liaison entre Seine aval et Saint-Quentin-en-Yvelines (OAP n°6 La confluence Seine-Mauldre)</b> : Le Département demande d'intégrer dans le schéma de l'OAP, le projet de liaison entre Seine aval et Saint-Quentin-en-Yvelines, la phrase suivante : "un projet de liaison entre seine-aval et Saint-Quentin-en-Yvelines est inscrit au schéma de déplacement des Yvelines et sa faisabilité est à préserver dans les différents documents programmatiques".</p> <p><b>Recommandations sur des projets d'aménagement impactant le réseau routier départemental</b> Le département recommande la prise en compte d'ajustement portant sur des projets d'aménagement impactant le réseau routier départemental dans certaines OAP, à défaut le département demande qu'il puisse être intégré par la communauté urbaine lors d'une prochaine procédure adaptée d'évolution du PLUi.</p> <p>OAP n°11 La boucle de Chanteloup Carrières et Triel OAP n°2 "Les Sablons" à Andrézy OAP du secteur 1 à Boinville en Mantois OAP n°5 "Les Erables" à Bouafle OAP n°2 "Cœur de ville" à Gargenville OAP du secteur "Les Hauts-Reposoirs" à Limay et Guitrancourt OAP n°2 "Les Fontaines" à Mézières-sur-Seine</p>
Commission locale de l'eau	Favorable avec une réserve	

EPAMSA	Favorable avec une observation	Souhaite que les périmètres d'attente de Mantes-la-Ville fassent l'objet d'un travail concerté avec la commune de Mantes-la-Ville avec GPS&O.
Direction Régionale des Affaires Culturelles IDF	Favorable avec 4 observations	<p>A Favrieux : Il conviendrait de ramener les hauteurs de R+2 à R+1+C et la formulation de l'OAP devrait être plus incitative sur la réhabilitation du patrimoine identifié ;</p> <p>A Issou, pour l'OAP Cœur d'Issou : la densité maximale apparaît disproportionnée, un travail d'épannelage pourrait en atténuer l'impact ;</p> <p>A Limay, pour l'OAP Centre-ville : plutôt que supprimer des fronts bâtis, une marge de recul possible aurait pu être possible pour maintenir un front urbain ;</p> <p>A Rosny-sur-Seine : sur l'évolution territoriale modification de l'OAP "Centre-ville", il conviendrait de remplacer "construction recouvrant la mairie" par "parcelle comprenant la mairie" et remplacer "requalification de la mairie" par "réhabilitation de la mairie".</p>
Préfet des Yvelines	Favorable avec recommandation et remarques	<p>Le Préfet des Yvelines rappelle que la Communauté Urbaine doit atteindre un objectif s'élevant à 2300 logements produits par an conformément au SRHH pris en compte dans le PLHi. Le SDRIF fait obligation au document d'urbanisme de permettre une augmentation minimale de la densité des espaces d'habitats de 10% à l'horizon 2030. Dans ce contexte, <b>les cœurs d'ilots peuvent diminuer les possibilités de construction et il faut être vigilant sur ce point.</b></p> <p><b>En recommandations :</b></p> <p>Les OAP suivantes ne vont pas dans le sens des 10% d'habitats prescrits par le SDRIF :</p> <p>Les Alluets-le-Roi (LAR 1 à 6)</p> <p>Juziers (JUZ 2 à 5 et JUZ 7)</p> <p>A Mézières sur Seine d'importants secteurs en zone UDa sont reclassés en sous-secteur UDa4 qui rend impossible la construction de bâtiments en fond de parcelle ;</p> <p>A Mezy-sur-Seine, la réduction des hauteurs qui passent de 10 à 6,50 m en zone UDa3 qui est le secteur urbain le plus important de la commune ainsi que la la création de cœurs d'ilots et d'un emplacement à vocation paysagère ;</p> <p><b>En remarques :</b></p> <p>Sur les changements de destination dans un objectif "de préservation et de valorisation du bâti" et dans un objectif de "lutte contre l'artificialisation des sols" <b>deux projets attirent l'attention du Préfet :</b></p> <p>Changement de destination d'un bâtiment agricole à Guitrancourt qui étend l'espace urbanisé à partir d'un simple hangar et à Sailly pour lequel manque une justification.</p>

		<p>Sur le cimetière paysager à Orgeval cette parcelle actuellement classée en zone Naturelle Valorisée est au-delà du front urbain et devrait être justifié.</p> <p>La continuité paysagère de Vernouillet est intéressante, mais celle d'Orgeval est plus discutable compte tenu de sa taille et son emplacement.</p> <p>Le Préfet s'interroge sur le "programme emblématique" sur l'OAP Poissy n°7 (Note de la commission : voir réponse du Département à ce sujet)</p> <p>A Rosny-sur-Seine, le reclassement de la moitié Ouest du quartier en bord de Seine en zone naturelle protège mieux le secteur, mais il est dommage que cela ne soit pas étendu à la moitié Est.</p>
Chambre d'agriculture d'IDF	Favorable Sans réserve.	Note que la surface de zones agricoles demeure inchangée à 18 869 ha et que la modification n'a pas pour objet d'anticiper la territorialisation des objectifs de moitié de la consommation foncière.

### 3.3 Avis de la MRAE

La MRAE émettant un avis spécifiquement destiné au public et la commission d'enquête, son avis est traité dans ce chapitre dédié.

L'Autorité environnementale recommande de **rendre le plan local d'urbanisme intercommunal compatible avec les dispositions du plan climat air énergie territorial**, elle estime que cette modification n'a pas été mise à profit pour décliner dans le PLUi le programme d'actions du plan climat-air-énergie territorial (PCAET). Le GPS&O tout en estimant que le PLUi est compatible de fait avec le PCAET propose de davantage détailler la compatibilité entre ces deux documents dans le rapport environnemental de la modification du PLUi.

**L'articulation entre le PLUi et le PCAET a été développé plus loin par la commission d'enquête** au chapitre « 2.4 Articulation entre le PCAET, le rapport environnemental du PLUi et le règlement du PLUi »

L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'état initial en ce qui concerne les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la modification du plan local d'urbanisme, et au moins sur les communes qui font l'objet de changements de zonages ou d'une modification, création ou suppression d'une OAP.

Le GPS&O propose une actualisation des cartes de l'état initial de l'environnement du PLUi modifié, avec une localisation des sujets susceptibles d'affecter de manière notable l'environnement (évolution d'OAP, zonage) et un zoom sur les secteurs concernés.

L'Autorité environnementale recommande de :

- Compléter et approfondir l'analyse des incidences des évolutions territoriales projetées, à l'aide de données chiffrées le cas échéant ;
- Évaluer les incidences cumulées des évolutions projetées à l'échelle communale, notamment pour les communes où de nombreuses évolutions sont projetées.

Le GPS&O a expliqué que ces évaluations chiffrées se trouvaient dans le Tome 2 – Évaluation environnementale, « Tableau d'analyses des incidences sur l'environnement » avec les tableaux de synthèse de l'évaluation environnementale et ajoute que cette analyse pourra être amendée par des données chiffrées complémentaires quand cela est possible.

L'Autorité environnementale recommande, s'agissant de la présentation du dossier et pour sa meilleure compréhension, compte tenu du nombre important d'évolutions et de communes concernées, de :

- Rappeler, en parallèle de l'évaluation des incidences de chaque évolution, le contenu synthétique de l'évolution concernée et l'approfondissement de l'état initial le cas échéant, afin de ne pas obliger le lecteur à se référer systématiquement aux autres pièces du dossier ;
- Fournir un sommaire dans l'annexe « tableau d'analyse des incidences » pour permettre un accès facile aux informations.

Le GPS&O propose afin de faciliter la lecture du public, que contenu des évolutions puisse être détaillé de manière synthétique si le titre n'est pas suffisamment explicite. Un sommaire introductif sera ajouté toujours dans l'optique de faciliter la lecture du document.

L'Autorité environnementale recommande de compléter et améliorer le résumé non technique à la suite des évolutions apportées au rapport environnemental.

Le GPS&O s'engage à enrichir le résumé non technique de la modification générale n°1 du PLUi au regard des évolutions du rapport environnemental.

L'Autorité environnementale recommande de démontrer à l'échelle de chaque commune du territoire, principalement celles concernées par des évolutions modifiant la programmation de logements ou les règles de densité, que **la modification du Plan Local d'Urbanisme n'est pas de nature à remettre en cause le respect des objectifs de densification définis par le schéma directeur d'Île-de-France** en présentant un bilan avant/après de l'atteinte de ces objectifs découlant des dispositions réglementaires du document d'urbanisme.

Le GPS&O rappelle que le PLUi est un document d'urbanisme vertueux au regard de la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) et de l'artificialisation des sols. En effet, le PLUi permet une réduction significative de la consommation foncière pour la période 2020/2030 :

- Diminution de l'emprise des zones AU dans les POS et PLU antérieurement en vigueur en passant de 1410 hectares à 679 hectares (soit une baisse de 52%) ;
- Augmentation des zones naturelles et agricoles de 1298 hectares.

Une analyse complémentaire et chiffrée (superficies) sera ajoutée par GPS&O dans le dossier de modification générale pour étayer la démonstration que les évolutions relatives à la programmation des OAP et à la densité ne remettent pas en cause les objectifs précités du SDRIF.

Un point sur le caractère vertueux du PLUi par rapport à la consommation d'espace a été fait par la commission d'enquête au chapitre « 2.5 Cas des zones à urbaniser dans la présentation de la modification ».

L'Autorité environnementale recommande d'étudier l'articulation du PLUi avec la stratégie locale de prévention et de gestion du risque d'inondation de la métropole francilienne, approuvée le 2 décembre 2016.

Le GPS&O a répondu que la procédure de modification générale n°1 du PLUi analyse bien et démontre le lien de compatibilité entre le PLUi modifié et les dispositions du PGRI pour le cycle 2022-2027 en vigueur. Il précise que les éléments relatifs à la SLGRI 2016-2022 pourront être repris à titre d'information dans l'État Initial de l'Environnement.

L'Autorité environnementale recommande d'approfondir les justifications des évolutions projetées, notamment celles visant à modifier les **possibilités de densification**, au regard des sensibilités environnementales et sanitaires de chaque secteur concerné, et de leurs incidences potentielles sur l'environnement au regard notamment du report éventuel des besoins d'urbanisation ou de densification sur d'autres secteurs du territoire. Elle s'inquiète aussi de la vacance de logements qui a très fortement progressé, passant de 7 786 unités en 2008 à 11 409 en 2019 (soit une augmentation de 46,5 %).

Le GPS&O a répondu que les justifications des évolutions projetées aboutissant à augmenter les possibilités de densification pourront être approfondies.

L'Autorité environnementale recommande d'élaborer effectivement le programme d'actions prévu en 2020 et 2021 en vue de **réduire le bruit dans l'environnement et prévenir l'exposition des habitants à des pollutions sonores**.

Le GPS&O répond qu'il est en train de finaliser la réalisation de son Plan de Prévention des Bruits dans l'Environnement (PPBE), qui définira des objectifs en matière de réduction des nuisances sonores à l'échelle de son territoire, avec une phase de consultation du public sur ce projet du 2 mai au 3 juillet 2023. Il rappelle que le PLUi et le PPBE sont deux démarches indépendantes.

La commission d'enquête s'étonne néanmoins qu'il y ait si peu de liens informels entre deux documents de planification d'une même entité, même si juridiquement cela n'est pas obligatoire, il semble quand même évident que dans une bonne gouvernance, chaque plan doit aussi aider dans la mesure de ses possibilités à la bonne réalisation des autres plans de l'entité.

L'Autorité environnementale recommande de mobiliser l'ensemble des leviers qui relèvent du plan local d'urbanisme pour mettre en œuvre les dispositions du programme d'actions du plan climat air énergie territorial.

En ce qui concerne les leviers évoqués par la MRAE, le GPS&O donne quelques exemples de déclinaison du PCAET au niveau du PLUi : de nouvelles modalités de réalisation de stationnement pour les vélos, plusieurs emplacements réservés créés dans un objectif de développement des mobilités actives (l'aménagement d'un chemin piéton à Mantes-la-Jolie par exemple avec "MLJ54" ou encore la création d'un trottoir aux Alluets-le-Roi avec "LAR3").

**Sur la commune de Conflans-Sainte-Honorine** : l'Autorité environnementale recommande de mieux justifier les changements apportés au regard des enjeux mis en évidence, d'évaluer les impacts de manière cumulée à l'échelle de la commune et de démontrer notamment que les objectifs de densification prévus par le schéma directeur d'Île-de-France seront atteints.

Comme pour d'autres points le GPS&O propose une actualisation des cartes de l'état initial de l'environnement du PLUi modifié, avec une localisation des sujets susceptibles d'affecter de manière notable l'environnement (évolution d'OAP, zonage) avec un zoom sur certains points. Une analyse complémentaire et chiffrée (superficies) sera ajoutée au dossier de modification générale pour étayer la démonstration que les évolutions relatives à la programmation des OAP et à la densité ne remettent pas en cause les objectifs précités du SDRIF.

**Sur la commune d'Issou** : l'Autorité Environnementale recommande d'approfondir l'analyse des impacts sanitaires potentiels liés aux pollutions sonores et des sols dans le cadre de la création d'un programme de logements à Issou (orientation d'aménagement et de programmation « Cœur d'Issou ») et de prévoir des dispositions dans le plan local d'urbanisme pour garantir l'absence d'impact sanitaire pour les futurs habitants

Curieusement, le GPS&O indique que le site n'a pas été identifié comme un secteur avec une sensibilité environnementale forte, mais pour une plus grande transparence, il est possible de proposer une analyse plus détaillée de l'OAP « Cœur d'Issou ». Or **ici ce n'est pas l'impact de l'OAP sur l'environnement qui inquiète la MRAE mais à l'inverse l'impact de l'environnement (bruit routier) sur les futurs habitants.**

**Sur la commune de Juziers** : l'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'état initial sur la commune de Juziers, de mieux justifier les changements apportés notamment aux huit orientations d'aménagement et de programmation concernées au regard des enjeux mis en évidence puis d'évaluer les impacts de chaque évolution d'orientation d'aménagement et de programmation ainsi que de l'ensemble des évolutions envisagées de manière cumulée à l'échelle de la commune.

Comme pour d'autres points le GPS&O propose une actualisation des cartes de l'état initial de l'environnement du PLUi modifié, avec une localisation des sujets susceptibles d'affecter de manière notable l'environnement (évolution d'OAP, zonage) avec un zoom sur certains points.



**Sur la commune des Alluets-le-Roi** : l’Autorité environnementale recommande d’approfondir l’état initial sur la commune des Alluets-le-Roi, de mieux justifier les changements apportés, consistant à modifier ou supprimer six orientations d’aménagement et de programmation et à réduire l’effort de densification dans les espaces urbanisés, au regard des enjeux mis en évidence, d’évaluer leurs impacts de manière cumulée à l’échelle de la commune et de démontrer notamment la compatibilité avec les objectifs de densification prévus par le SDRIF.

Comme pour d’autres points le GPS&O propose une actualisation des cartes de l’état initial de l’environnement du PLUi modifié, avec une localisation des sujets susceptibles d’affecter de manière notable l’environnement (évolution d’OAP, zonage) avec un zoom sur certains points. Une analyse complémentaire et chiffrée (superficies) sera ajoutée au dossier de modification générale pour étayer la démonstration que les évolutions relatives à la programmation des OAP et à la densité ne remettent pas en cause les objectifs précités du SDRIF.

### 3.4 Préparation de l’enquête

En qualité de présidente de commission d’enquête, j’ai été contactée par Madame Marie Angèle Lambert, chef de projet Concertation, Planification urbaine de GPS&O et Madame Karine Bonnafi-David, responsable du service Planification Urbaine en février 2023.

Nos premiers échanges téléphoniques ou en visio-conférence ont permis :

- D’aborder les conditions matérielles d’organisation de l’enquête publique : calendrier de l’enquête publique, durée de l’enquête, lieux des permanences d’enquête et leur nombre, modalités de communication réglementaire de l’enquête, précision sur les modalités d’ouverture et de clôture de l’enquête publique...),
- D’échanger sur le contenu d’un dossier d’enquête publique.

Une phase de négociation pour déterminer les modalités de l’enquête publique s’est installée entre la commission d’enquête représentée par sa Présidente et les services de GPS&O ainsi que Madame Di Bernado, 1<sup>ère</sup> conseillère communautaire déléguée à l’urbanisme.

En effet, la proposition de GPS&O basée sur une expérience récente d’enquête publique concernant le Règlement Local Publicitaire (RLP) ne satisfaisait pas entièrement les exigences de la commission d’enquête pour la Modification N°1 du PLUi quant à la diffusion de l’information et d’écoute des avis des habitants.

- Sur les dates de l’enquête publique :

La Commission d’enquête a demandé une prolongation d’enquête pour tenir compte des jours fériés du mois de mai et juin. GPS&O a acté une durée du 10 mai au 15 juin 2023, soit 37 jours d’enquête au lieu des 30 réglementaires.

- Sur les lieux d’enquêtes :

GPS&O proposait la désignation de 4 communes comme lieux d’enquête : Poissy, Conflans Sainte-Honorine, Mantes-la-Jolie, les Mureaux. 4 communes semblaient suffisantes pour une enquête d’un RLP en vigueur dans les grands centres urbains. En effet, les villages ne sont pas

concernés par le règlement publicitaire. Par contre, la modification N°1 du PLUi concerne les 73 communes quel que soit leur nombre d'habitants ou leur importance au sein de GPS&O.

Finalement, 6 lieux d'enquête ont finalement été retenus, ce qui a augmenté de 2 lieux d'enquête la proposition initiale.

- o La commune de Juziers a accepté d'être désignée lieu d'enquête ;
- o La communauté urbaine a ouvert son siège situé à Aubergenville

La ville d'Orgeval proposée comme lieu d'enquête par la commission d'enquête compte tenu de l'existence de points de controverse spécifiques à cette commune, n'a pas été retenue du fait du refus de la ville et de sa proximité avec Poissy. GPS&O estimait que le choix d'Orgeval n'était pas cohérent avec le cadrage méthodologique proposant des lieux d'enquête homogènes et accessibles par tous les habitants du territoire.

- Sur le nombre de permanences :

Le nombre de permanences est passé de 3 à 4 permanences par lieux d'enquête.

- Sur l'introduction d'une autre forme des permanences dite « hors les murs »

Pour toucher un public le plus large possible, la commission d'enquête avait proposé des permanences hors-les-murs sur les marchés de Poissy et d'Orgeval, les mairies étant ouvertes les samedis matin. Cette opportunité d'aller au-devant du public pour une information le plus large possible a été refusée par les services et les élus de GPS&O. Quelle que soit la nature de l'enquête, force est de constater que peu de personnes se déplacent en permanence par faute de connaissance d'une procédure d'enquête publique et de sa portée, par manque d'information sur les enjeux et impacts concrets des objets d'enquête publique sur l'environnement et le cadre de vie des habitants, objets d'enquête par ailleurs souvent présentés comme des sujets urbanistiques purement techniques. Force est aussi de constater dans le cadre des permanences ou des contributions via les registres dématérialisés cette demande croissante d'informations des citoyens inquiets ou frustrés de ne pouvoir obtenir de rendez-vous avec les services de l'urbanisme des mairies voir même avec leurs élus de proximité.

- Sur le coût d'impression du dossier d'enquête :

Sensibles à la demande de GPS&O à envisager une réduction des coûts d'impression du dossier d'enquête pour les commissaires enquêteurs, la commission d'enquête a accepté d'imprimer uniquement les dossiers concernant les modifications, ce qui a réduit considérablement l'empreinte carbone de la commission d'enquête.

Il est important de noter que la phase de négociation a permis d'échanger de façon contradictoire sur des points de vue différents mais n'a constitué en rien un obstacle à un échange continu entre les différentes parties prenantes.

Pour une complète information du public, il est utile de porter à connaissance l'article L123-3 du code de l'environnement qui stipule que *l'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise...*

Les élus sont décisionnaires en la matière.

### 3.5 Réunion préparatoire de la Commission d'Enquête

Une réunion préparatoire s'est tenue le 31 mars 2023 à Aubergenville.

Étaient présents :

*Pour la commission d'enquête :*  
Brigitte MORVANT, Présidente ;  
Laurent DANÉ, Jean-Luc BIENVAULT, Yves MAËNHAUT, Pierre-Yves NICOL : membres titulaires

Pour la Communauté urbaine :

Maryse DI BERNARDO, conseillère communautaire déléguée à l'urbanisme ;  
Sylvaine BAUDOUX, directrice de l'aménagement ; Karine BONNAFI-DAVID, responsable du service planification urbaine ;

Hisnardo ALVEAR, Marie PORHEL, Julie THOMAS, Guillaume VERCELLI : chefs de projets planification urbaine ;  
Marie-Angèle LAMBERT, Nabila BELKACEMI, Claire CHATEAUZEL : en charge de l'organisation de l'enquête publique

Principaux Points abordés :

- Retour historique sur l'élaboration du PLUi de 2016 à 2020,
- Cadre général et contenu du projet de la Modification générale n°1 du PLUi,
- Organisation de l'enquête et ses prochaines étapes,

A la demande de la commission d'enquête, d'autres sujets ont été abordés :

- La gouvernance interne de GPS&O en lien avec les communes,
- L'importance du plan de communication réglementaire et informel en insistant sur la nécessité de communiquer largement tout au long de l'enquête sur l'objet de l'enquête et de ses impacts,

Un temps d'échanges entre les différentes parties prenantes s'en est suivi sur les questions de fond et de forme de la modification N°1 du PLUi.

**Sur la forme du dossier** : il a été abordé la dégradation de la qualité de la version numérique présentant chaque évolution territoriale. Le maximum a été fait par les services compte tenu du poids et de la taille des images. Il est rappelé que les plans de zonage intégraux figurent dans la partie 3 du dossier. Des extraits plus détaillés présentent en version avant et après l'objet de la modification dans chaque fiche.

### 3.6 Point d'étape

#### 3.6.1 Réunion d'étape 5 juin 2023 :

A la demande de la Présidente de la commission d'enquête, un point d'étape a été organisé entre les services de GPS&O et la Commission d'enquête pour apporter un éclaircissement en cours d'enquête sur les démarches et les applications des modifications proposées par GPS&O. Basé sur un principe d'échanges, la rencontre était destinée à faciliter l'aptitude des commissaires enquêteurs à mieux renseigner les publics.

Les questions posées par la commission d'enquête reposaient sur la forme et le fond de la conduite de l'enquête publique.

#### 3.6.2 Demandes de la Commission d'Enquête :

##### 3.6.2.1 *Sur la forme de l'enquête : regrouper toutes les observations en un seul point visible du public*

- Une compilation de toutes les contributions des publics quel que soit leur dépôt sur le registre numérique d'où la demande d'une autorisation d'Intégration des observations provenant des registres de permanence, et des courriers postaux sur le registre numérique.

Objectifs et engagements de la Commission d'enquête :

- Une information complète des habitants de tout le territoire en même temps,
- Égalité de traitement de l'information,
- Facilitation du traitement de l'intégralité des informations sur une même base de données pour éviter les erreurs,
- Garantie d'anonymat pour se conformer au règlement de RGPD qui vise à protéger les données personnelles.

#### ➤ Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique précise que « Les observations et propositions du public formulées par voie électronique seront publiées sur le site <https://www.registre-numerique.fr/modification-du-plui-gpseo>. [...] Les courriers et contributions manuscrites seront tenus à la disposition du public pour consultation, dans les meilleurs délais, au siège de l'enquête [...] ». Aussi, afin de respecter scrupuleusement l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique et de se conformer aux obligations du règlement général sur la protection des données (RGPD), il n'est pas possible de publier les contributions déposées sur les registres papier ou transmises par voie postale, les contributeurs n'ayant pas été informés de cette utilisation. Pour ces raisons, comme évoqué lors de la réunion plénière du 16 mars 2023, cette option n'a pas été prise auprès du prestataire.

Pour autant, afin de faciliter le travail de la commission d'enquête, la transcription sous Excel des contributions matérialisées est régulièrement envoyée par la Communauté urbaine à la commission d'enquête. Le service planification propose en outre, à l'issue de l'enquête, de

transmettre à la commission d'enquête un tableau de suivi sous Excel, compilant l'intégralité des contributions recensées, tous supports confondus.

### 3.6.2.2 Sur la forme du dossier d'enquête : Quelle est la différence dans la représentation graphique entre cœur d'îlot et îlot vert ?

La représentation graphique devrait être différenciée puisque ces deux notions répondent à des définitions différentes : Seul, le cœur d'îlot est en lien avec la trame verte. Par conséquent, il faudrait matérialiser la trame verte sur les plans de zonage afin de mieux comprendre la nécessité d'identifier ces espaces.

#### ➤ Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Des éléments de réponse avaient été apportés par mail le 23 mai 2023 (cf. annexes à ce compte-rendu).

Le service planification rappelle les différences fondamentales entre ces deux notions :

- Le cœur d'îlot est constitué par la confluence de fonds de jardins ; il a une portée réglementaire et est représenté sur les plans de zonage ;
- L'îlot vert permet d'identifier la présence d'un espace de végétation en milieu urbain, mais n'a pas de transcription sur les plans de zonage.

Ce point de la modification du PLUi a été demandé par les services instructeurs pour clarifier le terme « cœur d'îlot », utilisé parfois pour décrire un « îlot vert » dans les différents documents du PLUi approuvé. Il permet de toiletter les différentes pièces du PLUi, en utilisant à bon escient les notions « cœurs d'îlot » et « îlots verts ».

À noter que la trame verte urbaine est identifiée dans l'OAP Trame verte et bleue & belvédères (III – partie 4 du PLUi approuvé).

Pour rappel, la justification apportée dans le projet de modification :

Le terme de « cœur d'îlot » est employé à plusieurs reprises dans le règlement du PLUi mais avec une portée juridique différente. Afin d'éviter toute confusion dans l'application du règlement, il convient de clarifier cette notion selon qu'il s'agit :

- d'un cœur d'îlot identifié graphiquement sur les plans de zonage communaux au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- d'un cœur d'îlot dont il est fait référence dans les caractéristiques de certaines zones (UDa, UDC, UDD) ainsi que dans certaines dispositions réglementaires faisant référence à la notion de cœur d'îlot au sens de la morphologie urbaine (UAa, UAb, UAc, UAd, UBa, UBb, UDC). Les deux notions sont dissociées : la notion de « cœur d'îlot » et la notion d'« îlot vert ». La définition de « cœur d'îlot » est maintenue uniquement au titre de la trame verte urbaine identifiée sur le fondement de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les « îlots verts » correspondent, quant à eux, à des espaces végétalisés présents dans le tissu urbain. Dans cette logique, le terme de « cœur d'îlot » est remplacé par le terme « îlot vert » lorsqu'ils se rapporte à cette notion.

### 3.6.2.3 Cœur d'îlot

- La commission d'enquête s'interroge sur la méthodologie d'identification des cœurs d'îlots, ayant rencontré plusieurs habitants qui s'inquiétaient de voir leur maison incluse dans un cœur d'îlot.

#### ➤ Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Le service planification rappelle que les demandes ayant pour objet la réduction ou la suppression d'un cœur d'îlot, considérées comme une réduction de protection, n'entrent pas dans le champ limité de la procédure de modification d'un PLUi. Elles ne pourront donc pas être recevables dans le cadre de l'enquête publique en cours.

Toutefois, il précise que la constitution des cœurs d'îlots répond à une méthodologie très précise, détaillée dans le Rapport de présentation du PLUi approuvé (chapitre 3.1 – pages 191/192).

Afin de permettre aux habitants de réaliser une extension de leur maison quand elle est incluse, en tout ou partie, dans un cœur d'îlot, le règlement du PLUi a prévu la possibilité de réaliser des extensions limitées pour les constructions existantes à destination d'habitation principale à la date d'approbation du PLUi. Cette extension doit notamment être réalisée dans une bande de 5 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement de tout point du nu général des façades de la construction existante.

### 3.6.2.4 Espaces boisés classés (EBC)

- La commission d'enquête s'interroge sur la délimitation des EBC, sur la base de quelques contributions sur ce sujet (Orgeval, Poissy).

#### ➤ Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Il faut distinguer deux espaces boisés classés :

- Les massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés par le SDRIF comme devant être préservés sont inscrits en EBC dans le PLUi, selon les recommandations de l'Etat et leur délimitation établie par ses services → Le PLUi ne fait que reprendre ces périmètres ;
- Les EBC, existants ou à créer, dans les zones naturelles et agricoles, qui sont identifiés par le PLUi → ils sont repris des plans locaux d'urbanisme communaux ou matérialisés suite à la demande de la commune lors de l'élaboration du PLUi.

### 3.6.2.5 Prise en compte du PCAET dans le projet de modification du PLUi

- GPS&O met en avant les concepts de « cœurs d'îlot, lisières de jardin, boisements urbains... » comme une articulation entre le PCAET et le PLUi. Dans sa réponse à la MRAe, GPS&O met en avant « la trame verte urbaine complémentaire, mais elle n'est pas tracée, ni développée comme axe de cohérence avec « une compatibilité » avec le PCAET (page 16 réponse de GPS&O)
- à la MRAe).

➤ Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Comme indiqué dans la réponse à l'avis de la MRAe, la Communauté Urbaine pourra étayer davantage la compatibilité entre ces deux documents.

### 3.6.2.6 Méthodologie de définition des secteurs UDa4

- La commission d'enquête s'interroge sur la délimitation des périmètres des secteurs UDa4, parfois sur une petite partie d'une commune comme aux Mureaux.

➤ Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Le secteur UDa4 n'était pas identifié lors de l'arrêt du PLUi en 2018. Il a été institué à la demande de certaines communes, justifié par un tissu urbain plus aéré.

Il permet une constructibilité limitée en bande secondaire (BCS), tout en imposant davantage de contraintes en bande principale (BCP), contrairement au zonage UDa classique.

Il n'était toutefois pas possible de l'instituer partout, afin de préserver au maximum les fonds de parcelles (souvent couverts par un cœur d'îlot) et éviter les divisions en drapeau. En effet, ces nouvelles constructions peuvent engendrer des problématiques de stationnement, d'engorgement des services publics (assainissement, écoles...).

### 3.6.2.7 Création / suppression d'emplacements réserves

- Plusieurs suppressions d'emplacements réservés ont fait l'objet de contributions du public (Chapet – CHP5), dont certains en masse (Orgeval – ORG8). Le site de l'emplacement réservé créé à Orgeval (ORG84) sur un terrain privé, en zone humide, pose également question. Il est également fait mention de l'OAP Villennes et des enjeux liés à l'agriculture et à l'eau.

➤ Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La suppression d'un emplacement réservé peut être sollicité par la commune :

- Soit parce que le projet envisagé sur l'emplacement réservé a été réalisé ou abandonné ;
- Soit parce que le foncier a été acquis par la commune, lui permettant de réaliser son projet sur un terrain lui appartenant.

Concernant l'emplacement réservé ORG 84, s'il se trouve en effet en zone humide, des obligations ou interdictions s'imposeront en cas de projet, selon la catégorie dans laquelle il est répertorié. Le Plan des enveloppes d'alerte des zones humides à l'échelle du territoire est consultable dans le PLUi approuvé (IV – partie 5 – 5.3).

Sur la question de l'OAP Villennes (qui ne fait pas l'objet de modifications dans le cadre de la procédure), il a été indiqué à la commission d'enquête de se rapprocher de la commune.

### 3.6.2.8 Création d'une OAP à Issou

- La commission d'enquête note que l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) créée à Issou dans le projet de modification du PLUi ne prend pas en compte les nuisances sonores. Il est question dans un article de la modification de création d'un mur anti-bruit. Qu'en est-il ?

#### ➤ Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

- la création de l'OAP, conduite par la Communauté urbaine (en lien avec la commune) et inscrite dans le PLUi, qui indique les **grandes orientations** à respecter par tout projet qui serait conduit sur le secteur concerné (création de voirie, nombre et typologie des logements créés, aménagement commercial, dimension paysagère...);
- la mise en œuvre d'un **projet opérationnel** sur le secteur d'une OAP, porté par la commune ou un opérateur public ou privé, qui devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.

Une étude d'impact devrait être menée dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet spécifique, laquelle pourrait alors spécifier les aménagements nécessaires pour lutter contre les nuisances sonores (tels que la création d'un mur anti-bruit).

### 3.6.2.9 Projet de déviation de la RD 154 à Verneuil-sur-Seine

- La commission d'enquête relève que le projet de déviation de la RD 154 figure dans le PLUi en tant qu'emplacement réservé mais pas en tant que "projet" inscrit et tracé de façon cohérente dans les différents documents soumis à l'enquête publique.

Sur le PLUi des communes des Mureaux (LMU2B), Verneuil (VES1), Chapet (CHA1) et Vernouillet (VRN1), figure l'emplacement réservé pour un projet de déviation de la RD154. Il est également tracé en bordure Est du cadre « Partie centrale du territoire – secteurs à enjeux métropolitains » et sur le bord ouest de cadre « Partie ouest du secteur à enjeux métropolitains ».

Cependant, cette déviation ne figure pas sur le Plan des mobilités du PADD (p56).

Cette déviation ne figure pas sur les schémas des OAP de « Secteur Centre – Gare » et « Secteur Entrée sud – Musiciens et Plaine de Bouafle » des Mureaux. Sur ce dernier ne figure qu'en "projet" la partie urbaine de l'emplacement réservé LMU2C, entre l'avenue de l'Europe et la rue Maryse Bastié, en parallèle de la rue Louis Blériot. La partie en zone N de cet emplacement réservé qui rejoindrait la déviation de la RD154 sur la commune de Chapet n'y figure pas.

Il n'est pas question dans les textes des OAP 7 et 8 de la déviation de la RD154.

A l'emplacement du projet de déviation de la RD154 en limite des communes des Mureaux et de Verneuil, à travers le bois de Verneuil classé EBC, figure une continuité écologique. La construction d'une route à grande circulation à travers ce bois semble incompatible avec le maintien de cette continuité écologique.



Ce manque de continuité dans le tracé n'a pas attiré l'attention des personnes qui consultent le dossier de modification du PLUi du fait que la partie principale de la déviation de la RD154 se trouve dans une zone non définie par les OAP d'enjeux métropolitains, 7 et 8 d'une part et 10 de l'autre.

Est-ce que le projet de déviation a sa place dans la modification N°1 du PLUi ? La commission d'enquête souhaiterait connaître l'avis de GPS&O.

➤ Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'emplacement réservé est inscrit au bénéfice du département des Yvelines, porteur du projet.

Le projet de déviation est mentionné dans l'OAP de secteur à enjeux métropolitains « Les quartiers gare de Vernouillet-Verneuil et de Triel », dans les orientations écrites et sur le schéma de l'OAP.

En fin de réunion, le cas spécifique d'Orgeval a été évoqué compte tenu du nombre des contributions portant sur l'éventail des modifications proposées dans le cadre de la modification N°1 du PLUi.

## 4 Modalités et Déroulement de l'enquête

### 4.1 Information du public

#### 4.1.1 L'Affichage

réglementaire

L'affichage public

La publicité de l'enquête publique a été réalisée par un affichage de l'avis d'enquête dans les mairies des 73 communes du territoire de la Communauté Urbaine de GPS&O avant le début de l'enquête publique.

Un Procès-verbal de constat d'huissier a été établi par H2Justice, qui relève les points suivants :

- L'affichage légal annonçant l'enquête publique a bien été bien effectué, au moyen d'une affiche réglementaire, apposée de façon parfaitement visible et lisible depuis l'espace public.
- Que cette affiche est conforme aux dispositions de l'article 3 de l'Arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement, à savoir :
  - Elle est au format A2 ;
  - avec comme titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur
  - contient les informations visées à l'article R. 123-9 du code de l'environnement,
  - le tout en caractères noirs sur fond jaune.

Les commissaires enquêteurs ont pu vérifier la présence de ces affichages à l'occasion de leurs permanences.

Les parutions dans la presse

Une information légale a été publiée par voie de presse plus de 15 jours avant le début de l'enquête publique et rappelée dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux locaux diffusés

- Le Grand Parisien du mercredi 19 avril 2023
- Le Courrier des Yvelines du mercredi 19 avril 2023
- Le Grand Parisien du mercredi 17 mai 2023
- Le Courrier des Yvelines du mercredi 17 mai 2023

#### 4.1.2 Une Information sur tout support de communication

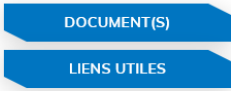
En complément de la publicité légale, chacune des communes en fonction des vecteurs de communication dont elle dispose, a informé ses administrés via :

- le site internet de la commune,
- le journal communal,
- les réseaux sociaux (Facebook, Twitter, ...)

#### Information GPS&O

Ci-dessous : Extrait page d'accueil du site GPS&O durant l'enquête publique

Du 10 mai au 15 juin 2023, différents moyens seront disponibles pour permettre à chacun de :



- ▶ Prendre connaissance du dossier d'enquête :
  - ▶ en ligne, 24h/24 et 7j/7, sur le site internet dédié : <https://www.registre-numerique.fr/modification-du-plui-gpseo> ;
  - ▶ en version papier dans l'un des six lieux d'enquête désignés sur le territoire (siège de GPS&O à Aubergenville, mairies de Conflans-Sainte-Honorine, Juziers, Les Mureaux, Mantes-la-Jolie et Poissy) ;
  - ▶ en version numérique sur le poste informatique installé dans l'un des six lieux d'enquête désignés sur le territoire ;
- ▶ S'exprimer sur le contenu du dossier présenté :
  - ▶ en ligne, 24h/24 et 7j/7, sur le registre dématérialisé ouvert sur le site internet dédié : <https://www.registre-numerique.fr/modification-du-plui-gpseo> ;
  - ▶ par mail à l'adresse dédiée : [modification-du-plui-gpseo@mail.registre-numerique.fr](mailto:modification-du-plui-gpseo@mail.registre-numerique.fr) ;
  - ▶ dans l'un des registres papier ouverts dans les six lieux d'enquête ;
  - ▶ lors d'une des 24 permanences de la commission d'enquête ;
  - ▶ par courrier postal à l'attention de Madame Brigitte MORVANT, Présidente de la commission d'enquête pour la première modification générale du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Communauté urbaine - immeuble Autoneum - rue des Chevries - 78410 Aubergenville

Une information a été effectuée sur le site internet de la Communauté Urbaine du Grand Paris Seine & Oise, également accessible via la bannière défilante située en haut de page d'accueil

- dans le corps du site proprement dit : <https://gpseo.fr/votre-communaute-urbaine/participation-citoyenne/les-enquetes-publiques/Premiere-Modification> indiquant notamment plusieurs liens

## Avis d'enquête publique modification du PLUi

Arrêté du président n°2023\_035

Lettre PLUi n°7

Prendre connaissance du dossier et s'exprimer en ligne (<https://www.registre-numerique.fr/modification-du-plui-gpseo>)

Du 10 mai au 15 juin 2023, différents moyens seront disponibles pour permettre à chacun de :

- Prendre connaissance du dossier d'enquête :
  - en ligne, 24h/24 et 7j/7, sur le site internet dédié : <https://www.registre-numerique.fr/modification-du-plui-gpseo> ;
  - en version papier dans l'un des six lieux d'enquête désignés sur le territoire (siège de GPS&O à Aubergenville, mairies de Conflans-Sainte-Honorine, Juziers, Les Mureaux, Mantes-la-Jolie et Poissy) ;
  - en version numérique sur le poste informatique installé dans l'un des six lieux d'enquête désignés sur le territoire ;
- S'exprimer sur le contenu du dossier présenté :
  - en ligne, 24h/24 et 7j/7, sur le registre dématérialisé ouvert sur le site internet dédié : <https://www.registre-numerique.fr/modification-du-plui-gpseo> ;
  - par mail à l'adresse dédiée : [modification-du-plui-gpseo@mail.registre-numerique.fr](mailto:modification-du-plui-gpseo@mail.registre-numerique.fr) ;
  - dans l'un des registres papier ouverts dans les six lieux d'enquête ;
  - lors d'une des 24 permanences de la commission d'enquête ;
  - par courrier postal à l'attention de Madame Brigitte MORVANT, Présidente de la commission d'enquête pour la première modification générale du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Communauté urbaine - immeuble Autoneum - rue des Chevries - 78410 Aubergenville

et des conclusions de la commission d'enquête.




**DOCUMENT(S)**

- Avis d'enquête publique modification du PLUi
- Arrêté du président n°2023\_035
- Lettre PLUi n°7

**LIENS UTILES**

- Prendre connaissance du dossier et s'exprimer en ligne

Dernière mise à jour 15/06/2023

En complément de cette information, une information a été mise en ligne sur la page Facebook de la **Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise**, et reprise par un certain nombre de communes, tandis que d'autres communes faisaient le choix de recopier cette information, avec un texte dédié. La liste des communes citées ci-dessous n'est pas exhaustive.

- le 3 mai : La première modification du PLUi et notamment les dates de l'enquête publique sont communiquées en indiquant « Comment donner votre avis », partagé par un certain nombre de communes puis un rappel le 30 mai rappelant qu'il reste 15 jours pour donner son avis.

Communication CU GPS&O sur la page Facebook

Communication du 3 mai avant Enquête publique Communication du 10 mai 2023

Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise  
3 mai

PLUi : Un équilibre entre développement et préservation de l'environnement  
Exprimez-vous sur les propositions d'évolution du document d'urbanisme, qui réglemente depuis 2020 l'utilisation des sols dans les 73 communes du territoire  
Objectif : Ajuster, corriger, clarifier  
Du 10 mai au 15 juin 2023  
Toutes les informations et le dossier en ligne sur <https://urlz.fr/lBr2>  
#habitat #attractivité #patrimoine #environnement #mobilités

Ville d'Achères Ville d'Andrézy Mairie d'Arnouville lès Mantes AUBERGENVILLE ET VOUS  
Mairie Aulnay-sur-Mauldre Boinville-en-Mantois Ville de Bouafle Village de Breuil Bois Robert  
Village de Breuil-en-Vexin La Mairie de Buchelay Ville de Carrières-sous-Poissy  
Chanteloup-les-Vignes Ville de Conflans-Sainte-Honorine Ville de Drocourt Ville d'Ecquevilly  
Ville d'Épône Commune de Gaillon-sur-Montcient Mairie de Guerville Guitrancourt Les Mureaux  
Ville de Limay Ville de Magnanville Ville de Mantes-la-Jolie (page officielle) Mantes-la-Ville  
Ville de Meulan-en-Yvelines Commune de Mézières-sur-Seine Ville d'Orgeval Mairie de Porcheville  
Ville de Poissy Ville de Triel-sur-Seine Ville de Verneuil 78 Ville De Vernouillet Yvelines



GPSEO.FR  
Première modification générale du PLUi : donnez votre avis sur le dossier  
L'enquête publique concernant le projet de première modification générale du Plan local d'urb...

**Partagé par :** Ville de Bouafle, Poissy, Villennes-sur-Seine, Arnouville-lès-Mantes, Mairie de Guerville, Ville d'Andrézy, Mairie d'Aulnay-sur-Mauldre, Ville de Triel-sur-seine, Fontenay-Mauvoisin village

Communication du 31 mai 2023

Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise  
31 mai

[#Urbanisme]

PLUi : vous avez jusqu'au 15 juin pour vous exprimer sur les propositions d'évolution de ce document d'urbanisme qui réglemente depuis 2020 l'utilisation des sols dans les 73 communes du territoire.  
L'enquête publique est menée par une commission composée de cinq membres désignés par le tribunal administratif. A l'issue de l'enquête publique, la Communauté urbaine approuvera cette première modification générale du PLUi en conseil communautaire d'ici la fin... En voir plus



GPSEO.FR  
Première modification générale du PLUi : donnez votre avis sur le dossier  
L'enquête publique concernant le projet de première modification générale du Plan local d'urba...

6 3 partages

Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise  
10 mai

[#Urbanisme]

PLUi : ouverture de l'enquête publique aujourd'hui  
Exprimez-vous sur les propositions d'évolution de ce document d'urbanisme qui réglemente depuis 2020 l'utilisation des sols dans les 73 communes du territoire  
L'enquête publique est menée par une commission composée de cinq membres désignés par le tribunal administratif. Sa mission : rendre un avis sur le projet, à l'aune des avis formulés (personnes publiques, communes, autorité environnementale) et des contributions déposées.  
A l'issue de l'enquête publique, la Communauté urbaine approuvera cette première modification générale du PLUi en conseil communautaire d'ici la fin de l'année.  
Participation jusqu'au 15 juin 2023  
Toutes les informations sur les thématiques de la consultation et comment participer en ligne sur <https://gpseo.fr/.../les-enquetes.../Premiere-Modification>  
#habitat #urbanisation #patrimoine #environnement #mobilités #voirie #équipements #développementéconomique

Ville d'Achères Ville d'Andrézy Mairie d'Arnouville lès Mantes AUBERGENVILLE ET VOUS  
Mairie Aulnay-sur-Mauldre Boinville-en-Mantois Ville de Bouafle Village de Breuil Bois Robert  
Village de Breuil-en-Vexin La Mairie de Buchelay Ville de Carrières-sous-Poissy  
Chanteloup-les-Vignes Ville de Conflans-Sainte-Honorine Ville de Drocourt Ville d'Ecquevilly  
Ville d'Épône Commune de Gaillon-sur-Montcient Mairie de Guerville Guitrancourt Les Mureaux  
Ville de Limay Ville de Magnanville Ville de Mantes-la-Jolie (page officielle) Mantes-la-Ville  
Ville de Meulan-en-Yvelines Commune de Mézières-sur-Seine Ville d'Orgeval Mairie de Porcheville  
Ville de Poissy Ville de Triel-sur-Seine Ville de Verneuil 78 Ville De Vernouillet Yvelines



GPSEO.FR  
Première modification générale du PLUi : donnez votre avis sur le dossier  
L'enquête publique concernant le projet de première modification générale du Plan local d'urb...

**Partagé par :** Commune de Gaillon-sur-Moncient, Ville de Poissy, Ville d'Andrézy

Communication du 9 juin à J-6 avant clôture de l'enquête

Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise  
le 9 juin à 11:24

[#Urbanisme]

Plus que quelques jours pour vous exprimer sur les propositions d'évolution du document concernant le projet de première modification générale du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)  
Toutes les informations sur les thématiques de la consultation et comment participer en ligne sur <https://gpseo.fr/.../les-enquetes.../Premiere-Modification>  
#... En voir plus



Plus d'informations sur [construireensemble.gpseo.fr](https://construireensemble.gpseo.fr)

4 2 commentaires 2 partages

Partagé par : Ville de Vaux-sur-seine, Partagé par : Mairie d'Aulnay-sur Mauldre  
Fontenay-Mauvoisin village, Medan

Les sites internet des mairies,

Globalement, l'information du public s'est faite au travers des sites internet des 73 mairies composants le territoire de la Communauté Urbaine de GPS&O.

Localement un certain nombre de mairies ont partagé et relayé l'information de la page Facebook de GPS&O, indiquant la tenue et le déroulement de l'enquête publique.

L'ensemble de ces actions, publicités légales et complémentaire font l'objet d'une Annexe spécifique « Mesures de publicités Réglementaires et Non Réglementaires ».

#### 4.1.3 Le registre numérique

Lors de l'enquête publique, toute personne a pu accéder directement au contenu du dossier via le registre numérique dématérialisé soit par Moteur de recherche, soit directement par le site internet de GPSEO.

Les observations ont été déposées par voie électronique *sur le registre dématérialisé* <https://www.registre-numerique.fr/modification-du-plui-gpseo>, ou via la boîte mail : [modification-du-plui-gpseo@mail.registre-numerique.fr](mailto:modification-du-plui-gpseo@mail.registre-numerique.fr).

**REGISTRE NUMERIQUE**  
ENQUÊTE PUBLIQUE DÉMATÉRIALISÉE

Le dossier Consulter les contributions Déposer votre contribution

**GRAND PARIS SEINE ET OISE - MODIFICATION GENERALE N°1 DU PLUI**

OUVERT LE 10/05/2023 À 09 HEURES PAR LA COMMISSION D'ENQUÊTE, CE REGISTRE EST CLOS DEPUIS LE 15/06/2023 À 19 HEURES

**PLU** PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
Construire ensemble Grand Paris Seine & Oise

L'enquête publique relative au projet de première modification générale du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), engagée en 2021 par la Communauté urbaine, se tient du mercredi 10 mai 2023, à partir de 9h00, au jeudi 15 juin 2023, clôture à 19h00. Habitants et acteurs du territoire sont invités à prendre connaissance du contenu du dossier et s'exprimer sur les propositions d'évolution du document d'urbanisme qui régleme depuis 2020 la façon d'utiliser les sols dans les 73 communes du territoire.

La première modification générale du PLUi a été engagée pour tenir compte de l'évolution de réflexions ou d'études menées sur le territoire de la Communauté urbaine mais aussi tirer les conséquences de ses premières années d'application. Elle ne peut intervenir en profondeur sur le document, comme l'exige le code de l'urbanisme : pas de remise en cause des objectifs généraux du document, pas d'augmentation des droits à construire sur des zones agricoles ou naturelles et pas de réduction des protections paysagère ou architecturales.

Le dossier présenté à l'enquête publique comporte :

- 30 évolutions transversales (qui concernent toutes les communes) ;
- 213 évolutions territoriales (qui concernent une commune, voire deux lorsque le secteur concerné est limitrophe).

L'accès à la page d'accueil du registre numérique (extrait ci-dessus), permet :

- La consultation des dossiers en ligne, soumis à l'enquête publique,
- Le dépôt d'une contribution,
- La consultation des contributions déjà déposées et validées.

La participation du public par voie électronique

La mise en ligne des documents et l'ouverture du registre dématérialisé ont été effectives dès le 10 mai 2023 à 9h00 et clos le jeudi 15 juin 2022 à 19h00.

Concernant le registre numérique le nombre de visiteurs et de visites se répartit comme suit :

	Site dématérialisé	Rapport quotidien
Visiteurs	1825	2345
Visites	3185	3010
Téléchargements	5597	5534
Visualisation des documents	3117	3234

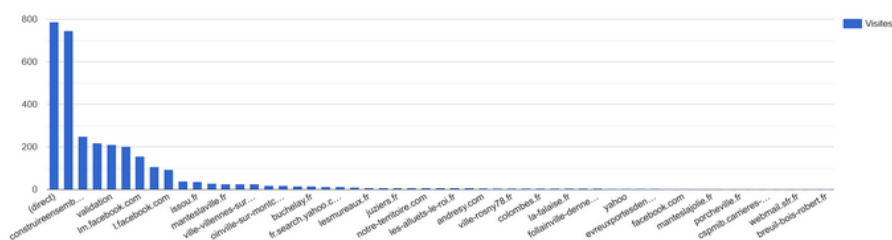
Au vu du tableau, on notera des écarts importants entre l’affichage des statistiques sur le site dématérialisé et le rapport quotidien des fréquentations, et des contributions envoyé aux commissaires enquêteurs. Il est bon de noter que les connexions “administrateurs” via admin.registre-numérique.fr sont au nombre de 107.

#### Les connexions

Dans le tableau ci-dessous, on remarquera que les connexions se sont faites essentiellement via le lien direct indiqué dans l’arrêté d’enquête, les sites GPS&O.fr et construisons-ensemble.fr

	Connexions	Total par site
Accès direct enquête publique	788	788
gpseo.fr	745	994
Construisonsensemble.gpseo.fr	249	
m.facebook.com (mobile)	217	466
lm.facebook	155	
l.facebook (page)	94	
Recherche google	202	202
admin.registre-numérique.fr	107	107

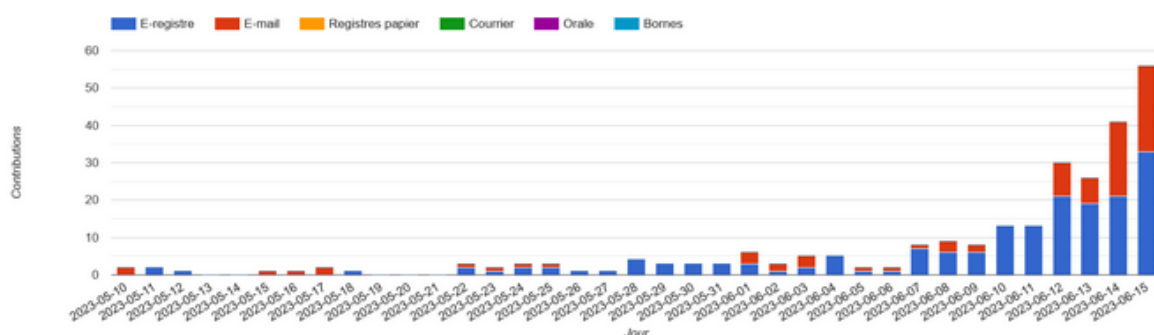
Les connexions par accès du 10 mai au 15 juin 2023



### Les contributions dématérialisées

Bien que la fiabilité des statistiques à partir du site dématérialisé ne soit pas certifiée, on remarquera dans le tableau ci-dessous que l'envoi des contributions a été concentré sur les 4 derniers jours de l'enquête publique, représentant plus de 50 % des contributions.

Le 15 juin 2023, dernier jour de l'enquête qui s'est close à 19h 00, 55 contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé, représentant plus de 20 % des contributions.



De nombreuses observations étaient accompagnées de documents ou de photos en pièces jointes qui ont été pris en compte par la commission d'enquête

En complément des lieux de permanences, le registre dématérialisé reste un excellent support de communication pour l'accès aux différents documents à consulter par les habitants. Il permet également aux commissaires enquêteurs d'être informé, au fil de l'eau, du dépôt des contributions.

## 4.2 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique prescrite par la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise a eu lieu comme prévu du mercredi 10 mai 2023 à 9h00 au jeudi 15 juin 2023 à 19h00 inclus, soit durant 37 jours consécutifs conformément à l'arrêté ARR2023-035 du 23 mars 2023.

**Les dossiers** de l'enquête publique préparés par GPS&O, contenant les pièces nécessaires à la compréhension du projet de modification, ont été déposés dans les 5 mairies et au siège de la communauté urbaine, lieux de permanences. Ils étaient accompagnés de l'arrêté de prescription de l'enquête publique.

**Un registre pour observations ainsi que les dossiers** sont restés à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête (37 jours), pour permettre à tout un chacun, de consulter le dossier et de consigner ses remarques sur le registre.

Les vingt-quatre (24) permanences prévues ont été tenues dans les 5 mairies et le siège conformément à l'arrêté.

Lieu de permanence	Nombre de personnes reçues	Nombre d'observations déposées
AUBERGENVILLE (siège GPS&O)	16	16
CONFLANS ST HONORINE	14	8
JUZIERS	10	6
LES MUREAUX	12	6
MANTES	5	5
POISSY	28	29

La population avait la possibilité d'envoyer un courrier au siège de l'enquête à Aubergenville. 54 courriers sont arrivés au nom de la Présidente de la commission d'enquête, 55 courriers ont été enregistrés du fait d'un doublon de photocopie, effectué par les services administratifs de GPOS&O remis au commissaire enquêteur de permanence.

Par souci de cohérence avec les services de la CU GPS&O, le nombre de courriers arrivés est enregistré au nombre de 55.

Les permanences des commissaires enquêteurs :

Lieux des Permanences	1 ère Permanence	2 ème permanence	3 ème permanence	4 ème permanence
Aubergenville Siège de la CU GPSEO	mardi 16 mai 2023 de 9h à 12h	mercredi 31 mai 2023 de 9h à 12h	vendredi 9 juin 2023 de 14h à 17h	jeudi 15 juin 2023 de 14h à 17h
Conflans- Sainte-Honorine Mairie	samedi 13 mai 2023 de 9h à 12h	mardi 23 mai 2023 de 9h à 12h	mercredi 31 mai 2023 de 14h à 17h	jeudi 15 juin 2023 de 14h à 17h



Juziers Mairie	mardi 23 mai 2023 de 14h à 17h	jeudi 25 mai 2023 de 8h30 à 12h	mercredi 7 juin 2023 de 9h à 12h	samedi 10 juin 2023 de 9h à 12h
Mantes-la-Jolie Mairie	mercredi 10 mai 2023 de 13h à 17h	mardi 6 juin 2023 de 17h à 19h	samedi 10 juin 2023 de 9h à 12h	jeudi 15 juin 2023 de 13 h à 17h
Les Mureaux Mairie	mardi 16 mai 2023 de 9h à 12h	samedi 3 juin 2023 de 9h à 12h	mercredi 7 juin 2023 de 14h à 17h	jeudi 15 juin 2023 de 14h à 17h
Poissy Mairie	lundi 15 mai 2023 de 13h30 à 17h30	mercredi 24 mai 2023 de 13h30 à 17h30	samedi 10 juin 2023 de 9h à 12h	jeudi 15 juin 2023 de 14h à 19h

Clôture de l'enquête :

Les registres d'enquête ont été clos et signés par la présidente de la commission d'enquête publique le vendredi 16 juin 2023.

Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête publique seront consultables sur le site internet de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise : [www.gpseo.fr](http://www.gpseo.fr) et sur le site internet du registre dématérialisé : <https://www.registre-numerique.fr/modification-du-plui-gpseo>.

#### 4.3 Climat de l'enquête publique :

Globalement l'enquête s'est passée calmement, les permanences ont eu lieu sans incident.

Au regard de la population du territoire, comprenant plus de 405 000 habitants, peu de personnes se sont déplacées lors des permanences, à l'exception de la permanence de Poissy tenue par la Présidente de la commission d'enquête. Le nombre restreint de lieux de permanences a contraint les habitants à se déplacer loin de leur domicile pour rencontrer un des commissaires enquêteurs. Pour ceux qui se sont déplacés, les habitants avaient à cœur d'échanger avec un commissaire enquêteur ou la présidente sur leur situation personnelle ou communale.

Certaines personnes étaient en proie à une détresse morale causée par la décision prise "d'inconstructibilité" dans le cadre de diverses modifications jugeant qu'elles avaient été

spoliées de leurs biens ou patrimoine, représentant bien souvent les économies de toute une vie ou la possibilité de transmettre un patrimoine valorisé par leurs soins à leurs enfants. A titre d'exemple : un propriétaire ayant planté des arbres de différentes espèces dans le jardin-parc de sa résidence principale composé de plusieurs parcelles de plus de 1000m<sup>2</sup> en plein cœur de ville se trouve "taxé" d'inconstructibilité, devenu soudainement "identifiable" "cœur d'îlot". Un sentiment d'incompréhension : les cœurs urbains devraient être densifiés. Des sentiments d'injustice et parfois de colère vis-à-vis des institutions ont été exprimés de façon parfois criante lors des permanences du fait de la non-communication des décisions de GPS&O sur leur bien propres.

En effet, souvent les habitants s'aperçoivent des conséquences du règlement du PLUi ou de l'évolution de ses modifications de façon fortuite. Ils se plaignent d'une non-communication de la part de GPS&O et/ou de leurs communes en amont des décisions et ensuite de l'impossibilité ou des grandes difficultés d'obtenir des rendez-vous avec les services de l'urbanisme des communes ou de GPS&O ou avec leurs élus.

De ce fait de nombreuses contributions ont eu pour objet des éléments du PLUi non soumis à l'enquête publique, comme pour l'OAP "Guédrus" à Chanteloup les Vignes. Des cas individuels de propriétaires pour la grande majorité des contributions ont été soumis aux commissaires enquêteurs.

#### 4.4 Réunion avec les maires et plus particulièrement le maire d'Orgeval

##### 4.4.1 Réunion avec le Maire d'Orgeval

Le 13 juin 2023 M Hervé CHARNALLET Maire, M Christian JUTTEAU adjoint à l'urbanisme, et Mme Manon LECOQ directrice du service urbanisme, ont reçu Mme Brigitte MORVANT présidente, Jean-Luc BIENVAULT et Pierre Yves NICOL membres de la commission d'enquête.

Pour rappel, sur la commune d'Orgeval, le projet de modification du PLUi porte sur 21 modifications. Compte tenu du nombre de modifications sur Orgeval représentant tous les types de modifications, nous avons opté pour tenir une permanence dans cette commune qui nous a été refusée par la mairie d'Orgeval pour un manque momentané de personnel pour organiser l'enquête.

Un échange a eu lieu sur la diversité des problèmes engendrés par le PLUi, qui peut être incompréhensible et difficilement explicable aux administrés. Selon M le Maire, le PLUi n'est pas adapté aux échelles communales, la démarche de la modification entre la Communauté Urbaine et la Mairie ne fonctionne pas bien. La commune d'Orgeval n'a qu'un représentant au sein de GPS&O. De plus, des décisions ont été prises en 2019 du temps de l'ancienne municipalité lors de l'élaboration du PLUi.

M le Maire rappelle que la politique de cette ville doit se limiter aux zones urbaines ou à urbaniser. On ne touche pas aux zones A et N. En même temps la ville doit faire face à un déficit de logements sociaux (17% actuellement), avec une obligation de construire 600 logements sociaux sur les 3 prochains contrats triennaux et donc mettre en œuvre des

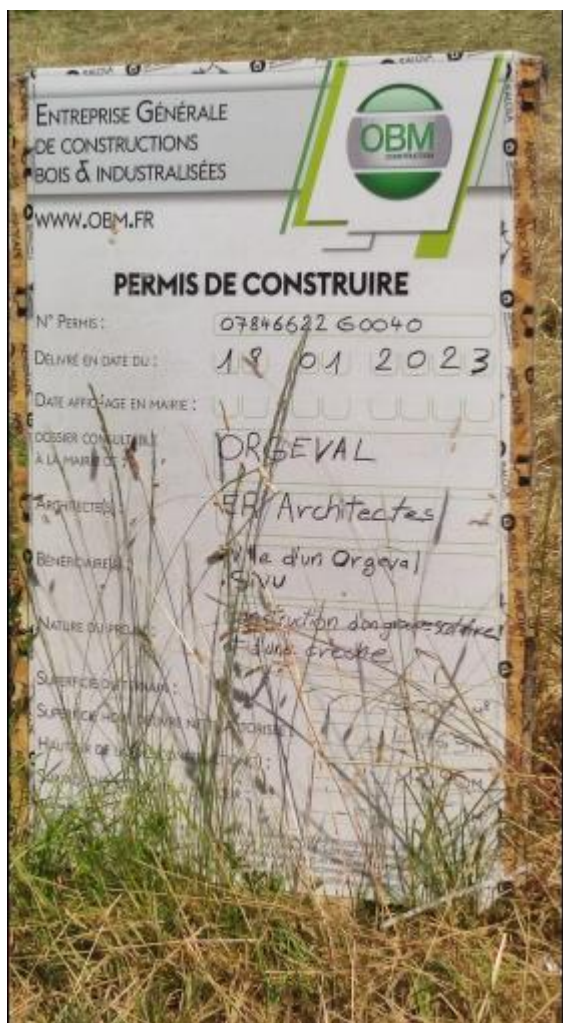
programmes de constructions. D'autre part, l'école élémentaire est saturée et l'implantation dans des lieux éloignés des écoles maternelles et élémentaires posent des problèmes aux familles pour accompagner leurs enfants, il est donc nécessaire de construire une nouvelle école primaire regroupant élémentaire et maternelle, avec en plus un centre de loisir et une crèche.

Concernant l'école elle serait construite sur la parcelle ORG8 – emplacement réservé pour l'extension du cimetière attenant et propriété de la commune – que la modification du PLUi projette de déclassifier. Elle desservirait tout le quartier ouest d'Orgeval. Cette décision a donné lieu à une commission de concertation et à des réunions de quartier. Le projet de l'école (pour lequel le permis de construire a été délivré le 18 janvier 2023), figure également sur 4 pages dans le bulletin municipal d'août 2022.

Les opposants à ce projet se sont manifestés en nombre. Beaucoup ont reproduit une lettre type sur le site dématérialisé de l'enquête, certains d'entre eux ont rencontré la Présidente de la commission d'enquête à Poissy.

Basées sur les contributions, les principales raisons de cette contestation seraient de deux ordres :

- L'absence de concertation du maire et de son équipe municipale avec les habitants sur la restructuration et la localisation d'équipements publics majeurs à l'échelle de la commune,
- Une analyse d'impacts environnementaux dont les incidences n'auraient pas été évaluées : pollution des sols et de l'air (circulation trop dense en centre-ville) exposition au bruit des habitants, risque d'inondation....



Mme MORVANT regrette que la nouvelle destination de l'Emplacement Réservé ORG8 ne figure pas sur le projet de modification du PLUi qui note : « *Suppression de l'emplacement réservé « ORG8 » avec pour objet l'extension du cimetière (...) la commune étant propriétaire des terrains* ».

Une visite sur place a fait découvrir aux commissaires enquêteurs qu'un permis de construire n°07846622G0040 en date du 18 janvier 2023 a été accordé au nom de la ville d'Orgeval - SIVU avec comme nature : construction d'un groupe scolaire et d'une crèche. Ce permis est affiché en bordure de voirie.

Le permis de construire est d'ailleurs sujet à un recours.

Cette absence d'information sur le dépôt du PC et du recours et les nombreux courriers/pétitions des habitants ont laissé croire aux commissaires enquêteurs que la décision de construire cette école sur le terrain anciennement dévolu au cimetière était relativement récente.

Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme accompagné de Mme Lecoq ont fait visiter à la commission d'enquête deux terrains présumés à la construction du cimetière : l'un étant une parcelle privée cultivée à proximité du cimetière actuel, et l'autre faisant l'objet de l'ajout de l'emplacement réservé « ORG64 pour la création d'un cimetière paysagé rue des Cormiers » dans le projet de modification du PLUi. Ce terrain actuellement en friche est classé NV.

M le Maire a rappelé que l'aménagement des cimetières est de la compétence de la C.U.

D'autres points de modification qui ont suscité étonnement, incompréhension voire même sentiment d'injustice ont été abordés comme la création d'un Espace Boisé, l'inscription de l'Aulnette au patrimoine communal, la délimitation d'un cœur d'îlot, la délimitation d'une OAP, l'OAP Villennes hors champ d'enquête....

Parmi ceux-ci, deux cas recevraient l'avis favorable de M le Maire :

- Cœur d’îlot au 313 avenue Pasteur, et allée Belles de Fontenais : Il empiète sur la maison d’un particulier et sur une allée viabilisée du lotissement Kaufman. Cette erreur matérielle de GPS&O sur le tracé d’un cœur d’îlot lui sera soumise,
- Emplacement réservé ORGXXIII en UDa2 : Une propriété bâtie sur une parcelle de 500 m<sup>2</sup> est incluse dans ce vaste emplacement. Elle devait en être exclue ce qui n’empêchera pas la réalisation d’une opération immobilière sur le reste de ces terrains,

M le Maire se rapprochera de GPS&O pour faire modifier ces deux points.

M le Maire confirmera auprès de la commission d’enquête ses engagements sur ces deux derniers points évoqués.

IL souhaitait également que les municipalités puissent procéder à des « micro-changements » sur le PLUi, ce qui éviterait l’incompréhension des administrés et des recours.

Monsieur Christian JUTTEAU est intervenu à cinq reprises par courriel pour apporter des précisions au projet de modification du PLUi :

Le 25 mai : OAP Duménil; Une erreur matérielle a été détectée tardivement dans le texte descriptif de l’OAP à échelle communale “Duménil” (voir page 278 du document partie III – OAP).

Le projet permet de créer environ 3000m<sup>2</sup> de surface de plancher, soit environ 50 à 60 logements selon la typologie retenue.

Le 31 mai : Justification de la Mairie pour supprimer l’ER - ORG8, la ville est propriétaire du terrain depuis 2000. Nouvel ER ORG64 dans le projet pour l’extension du cimetière.

Le 31 mai : La commune d’Orgeval est en plein développement. Les 2 écoles sont surchargées et n’ont plus la capacité d’extension d’où l’utilité de construire l’extension sur l’ancien emplacement réservé.

Le 15 juin : La mairie d’Orgeval joint un document qui précise pourquoi la maison dite l’Aunette est classée au patrimoine local de la commune d’Orgeval.

Le 15 juin : La Mairie joint un mémoire d’explication et de justification de construction d’un établissement scolaire sur l’emplacement ORG8, les deux écoles actuelles étant saturées et les demandes de places en crèche ne pouvant être satisfaites. Ce document est annexé au permis de construire.

#### 5.4.2 Commune de Chapet :

Réponse écrite par courriel du maire de Chapet M Benoit DE LAURENS 7 juin 2023 confirmant et argumentant la suppression de l’**emplacement réservé CHP5** et l’opposition de la municipalité de Chapet à la **déviaton de la RD154** :

“L’abandon du **domaine réservé CHP5** a été décidé en Bureau Municipal.

La nouvelle équipe municipale élue en 2020 a défini dans ses priorités d’investissements d’autres équipements publics (city stade, nouveau CTM et Halle festive)

Les coûts prévisionnels d’acquisition de cette parcelle et de travaux de réalisation d’un parking ont été jugés prohibitifs pour un usage incertain.

Concernant la **dévi**ation de la **RD 154**, la commune s'est résolument positionnée contre. Une consultation publique auprès des chapetois menée fin 2020 a connu 50 % de participation pour un vote contre la déviation à 99%.

Les prévisions de trafic présentées par le département lui-même font état d'une augmentation prévisionnelle de 69% du trafic automobile dans Chapet avec cette déviation.

En réalité, et une lecture simple de la carte montre que cette déviation drainera une partie importante des habitants des Mureaux (Côté aérospatial) et de Verneuil qui veulent rejoindre l'entrée de l'autoroute A 13 direction Paris à Chapet.

La réalisation de cette déviation asphyxierait le village.

J'ai personnellement et à maintes reprises officiellement exprimé au Département et à tous les acteurs politiques du Département et du territoire mon opposition totale à ce projet."

#### 5.4.3 Commune de Favrieux

Par courrier du 13 juin 2023, M Lionel LEMARIÉ Maire de Favrieux apporte une correction "viaire et déplacements" à l'aménagement de L'OAP Mare la Grue suite à la demande du Conseil Général des Yvelines.

Il est recommandé à GPS&O de modifier en conséquence le schéma des accès et de la circulation de cette OAP.

#### 5.4.4 Commune des Mureaux

Rencontre avec l' élu délégué à l'urbanisme M Luis SAINZ le 7 juin 2023.

Échanges sur la demande de deux propriétaires de passer de UDa à UDa4 pour bénéficier de la possibilité de construire en bande de constructibilité secondaire se référant à la modification N°1-LMU dans le secteur inclus rue Léo Lagrange, rue Chateaubriand, rue du Plan.

Monsieur SAINZ a affirmé que la municipalité des Mureaux était contre le projet de déviation de la RD 154.

#### 5.4.5 Commune d'Issou :

Suite à la demande d'explication de la commission d'enquête sur une création d'OAP permettant la construction de logements sociaux dans un secteur de pavillons récents - (mis à part sur le site d'un ancien Lidl) - la DGS de la commune a répondu par courriel le 8 juin :

"Dans le cadre de cette nouvelle OAP de secteur à échelle communale « Cœur d'Issou », une programmation de logements sociaux est prévue. Un emplacement réservé mixité sociale au bénéfice de la commune est créé en cohérence avec les orientations de l'OAP, soit un minimum de 60% de logements sociaux" ne faisant que reprendre des éléments qui figurent dans le contenu de la modification, et ne répondant pas à mon interrogation sur la faisabilité de l'opération à court terme.

Le 14 juin 2023 M Lionel GIRAUD maire d'Issou a exposé par téléphone que, compte tenu que la commune avait un déficit de logements sociaux et un manque de commerces, cette OAP avait pour objectif de maîtriser le foncier à long terme.

#### 5.4.6 Commune de Poissy :

Rencontre avec Madame le maire de Poissy, maire d'une grande commune de GPS&O

Il est intéressant de souligner que les avis des maires d'une grande commune ou d'une petite commune sont convergents sur la question de la temporalité jugée trop longue entre les différentes modifications du PLUi ou d'une révision. Pour rappel, la modification n°1 du PLUi a demandé 3 années de travail et de concertation à GPS&O. A l'échelle d'une commune, cette impossibilité d'adapter le PLUi pour changer de projets communaux par exemple ou répondre à une situation particulière dans un temps plus court est un véritable frein au développement ou à la préservation d'un quartier communal.

#### 4.5 Analyse quantitative des observations du public

Le décompte des contributions déposées dans chacune des permanences, et le registre dématérialisé, sont détaillés dans les deux tableaux suivants.

Concernant le Siège GPS&O Aubergenville : le décompte des contributions registre papier et envoi courriers à la présidente de la commission d'enquête sont dissociés.

#### TABLEAU 1 - CONTRIBUTIONS par REGISTRE et par VILLE

A l'analyse de ce tableau on remarquera que :

- La moitié des contributions vont à la ville d'Orgeval avec 167 contributions sur 388 (voir chapitre 3.4.) concernant les contributions concernant la commune d'Orgeval.
- 7 contributions ont été déposées sans renseigner la commune.
- Les villes de Chanteloup-les-Vignes, Conflans-Sainte-Honorine, Mantes-la-Ville, Poissy, Triel-sur-Seine et Villennes-sur-Seine ont un nombre de contributions compris entre 10 et 30,
- 5 contributions couvrent deux communes (seule la commune soulignée est comptée dans la contribution)

Fontenay-saint-père / Guitrancourt : contribution 233

Gargenville / Issou : contribution 179

Hargeville / Villennes-sur-Seine : contribution 157

Magnanville / Soindres : contributions 183 et 190

- 1 contribution supprimée AUB30 – contribution double photocopie avec AUB28 (voir tableau de synthèse annexé)

Communes/ <u>registres</u>	Registre démat.	AUB	POI	MLJ	LMU	CSH	JUZ	Total

		Reg	Cour						
Contributions/registre	263	16	55	29	5	6	8	6	388
Villes non renseignées	3				1		1	2	7
Achères	1								1
Andrésy	7		1			1			9
Arnouville-lès-Mantes									-
<b>Aubergenville</b> (AUB : GPSEO permanence)					1				1
Auffreville-Brasseuil			1						1
Aulnay-sur-Mauldre		3							3
Boinville-en-Mantois									-
Bouafle	2	2							4
Breuil-Bois-Robert									-
Brueil-en-Vexin	3								3
Buchelay									-
Carrières-sous-Poissy	1								1
Chanteloup-les-Vignes	22*	2		1			5		30
Chapet	2			1		1			4
Conflans-ste-Honorine (CSH : permanence)	7		2				1		10
Drocourt									-
Ecquevilly									-
Épône									-
Évecquemont	2				1	1			4
Favrieux	1		1						2
Flacourt									-
Flins-sur-Seine									-
Follainville-Dennemont									-
Fontenay-Mauvoisin									-
Fontenay-Saint-Père	1*								1*
Gaillon-sur-Montcient									-
Gargenville	1*								1*
Goussonville									-



Guernes									-
Guerville									-
Guitrancourt	1*								1*
Hardricourt									-
Hargeville	1*								1*
Issou	2*	1							3*
Jambville	1								1
Jouy-Mauvoisin									-
Jumeauville									-
<b>Juziers</b> (JUZ : Permanence)								1	1
La Falaise	2			1					3
Lainville-en-Vexin									-
Le Tertre-Saint-Denis									-
Les Alluets-le-Roi	3								3
<b>Les Mureaux</b> (LMU : permanence)	2					3			5
Limay									-
Magnanville	7*								7*
<b>Mantes-la-Jolie</b> (MLJ : permanence)	6								6
Mantes-la-Ville	20	1							21
Médan									-
Méricourt									-
Meulan-en-Yvelines	7								7
Mézières-sur-Seine	1								1
Mézy-sur-Seine									-
Montalet-le-Bois	2							1	3
Morainvilliers									-
Mousseaux-sur-Seine	1		1						2
Nézel	3	2							5
Oinville-sur-Montcient									-
Orgeval	104	4	42	16			1		167

Perdreauville									-
<b>Poissy</b> (POI : permanence)	6		1	4					11
Porcheville	2		3						5
Rolleboise									-
Rosny-sur-Seine	1		1		1				3
Sailly	1							1	2
Saint-Martin-la-Garenne									-
Soindres	1*								1
Tessancourt-sur-Aubette								1	1
Triel-sur-Seine	18	1	1	3	1				24
Vaux-sur-Seine	1								1
Verneuil-sur-Seine	2								2
Vernouillet	1		1						2
Vert									-
Villennes-sur-Seine	14*			3					17*

Concernant la ville d'Orgeval, 39 des 55 courriers portent sur la modification N°16-ORG – SUPPRESSION DES TROIS EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « ORG8 », « ORG21 » ET « ORG56 », et plus spécifiquement sur la suppression de l'ORG08. Ces courriers ont été envoyés au siège de GPS&O, au nom de Madame la présidente de la commission d'enquête.

Les contributeurs, qui ont envoyés ce courrier, sont contre la suppression de l'ORG08 ayant pour destination l'extension du cimetière, et pour une majorité d'entre eux, également contre l'annonce du projet de création d'un groupe scolaire venant en remplacement de cette extension du cimetière, dont la modification ne fait pas état.

La maquette de ces courriers type a été téléchargée à partir d'un drive personnel et indiquait que le texte pouvait être modifié

Ce courrier type, et sa source sont annexés au présent rapport "N° XX)

## TABLEAU 2 - CONTRIBUTIONS par VILLE et THEMATIQUE

Les contributions ont été classées en 11 thèmes

**01 CONC** : Dossier : Organisation - Information / concertation \*

**02 CDV** : Cadre de vie et environnement - Mobilité – Stationnement \*

**03 CIL-EBC** : Cœurs d'îlot - Espaces boisés classés \*

**04 TVB-ZAN** : TVB-Biodiversité-Z humides-N2000 Zéro Artificialisation Nette \*

**05 ECO** : Développement économique \*

**06 PAT C** : Patrimoine bâti et paysager \*

**07 OAP C** : OAP communales, métropolitaines et thématiques \*

**08 REG** : Règlement écrit, graphique et ER \*

**09 ZON** : Propositions changement de zonage \*

**10 CNA** : Contre, non argumenté \*

**11 HS** : Hors sujet PLUI

Cas particuliers

- Les contributions d'une commune peuvent avoir plusieurs thèmes (jusque 4)
- 5 contributions couvrent deux communes (voir tableau ci-dessus)

A l'analyse de ce tableau on remarquera que :

- La thématique **08 REG (Règlement écrit, graphique et ER \*)** concerne un grand nombre de contributions avec +30% notamment avec la commune d'Orgeval,
- La thématique **09 REG (Propositions de zonage)** est liée à la thématique Règlement, et représente environ des propositions de changement de zonage à hauteur de 60% du total de la thématique Règlement,
- La thématique **02 (Cadre de vie)** apparaît en 4ème position mais le taux important des contributions sur Orgeval (soit 62.66% notamment) influence les résultats si bien que l'on peut mentionner la **thématique 02** comme élément significatif d'analyse des thématiques

Communes/Thématiques	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	TOT.
	C	C										
	O	D	C	TVB	E	P	O	R	Z	C	H	
	N	V	I	ZAN	C	A	A	E	O	N	S	
	C		L		O	T	P	G	N	A		
						C	C					
Nbre de thèmes	22	73	47	18	5	21	64	142	64	12	3	471
Pi : Cas double commune		1		3			1		1			5
Villes non renseignées		2	2	1				1	2		1	9
Achères								1				1
Andrésey		2					1	6				9

Arnouville-lès-Mantes												-
<b>Aubergenville</b> (AUB : GPSEO permanence)								1				1
Auffreville-Brasseuil							1					1
Aulnay-sur-Mauldre	1							2	3			6
Boinville-en-Mantois												-
Bouafle							1	1	2			4
Breuil-Bois-Robert												-
Brueil-en-Vexin	1								2			3
Buchelay												-
Carrières-sous-Poissy		1										1
Chanteloup-les-vignes	1	10	2	3	2	4*	23	1	2			48
Chapet								2	1		1	4
Conflans-ste-Honorine (CSH : permanence)		3				1	3	4	6			17
Drocourt												-
Ecquevilly												-
Épône												-
Évecquemont								2				2
Favrieux		1					1					2
Flacourt												-
Flins-sur-Seine												-
Follainville-Donnemont												-
Fontenay-Mauvoisin												-
Fontenay-Saint-Père									1*			1
Gaillon-sur-Montcient												-
Gargenville		1*										1
Goussonville												-
Guernes												-
Guerville												-

Guitrancourt		*					1				1	
Hardricourt											-	
Hargeville				1*			1*				2	
Issou	1	1*					1				3	
Jambville								1			1	
Jouy-Mauvoisin											-	
Jumeauville											-	
<b>Juziers</b> (JUZ : Permanence)	1										1	
La Falaise		1	1				1				3	
Lainville-en-Vexin											-	
Le Tertre-Saint-Denis											-	
Les Alluets-le-Roi	1						2	1			4	
<b>Les Mureaux</b> (LMU : permanence)			2				3	1			6	
Limay											-	
Magnanville	1			3*			3				7	
<b>Mantes-la-Jolie</b> (MLJ : permanence)	1						2	3			6	
Mantes-la-Ville			1			1	4	11	6		23	
Médan											-	
Méricourt											-	
Meulan-en-Yvelines						4	1	4			9	
Mézières-sur-Seine								1			1	
Mézy-sur-Seine												
Montalet-le-Bois	1			1			1	2			5	
Morainvilliers											-	
Mousseaux-sur-Seine								2			2	
Nézel			3					3			6	
Oinville-sur-Montcient											-	
Orgeval	6	47	16	6		3	23	84	1	5	1	192
Perdreauville												-

<b>Poissy</b> (POI permanence)	1		8						1	1		11
Porcheville	1	1	3			1	1	1				8
Rolleboise												-
Rosny-sur-seine			1					1	2			4
Sailly			1					1				2
Saint-Martin-la-Garenne												-
Soindres	1			*				1				2
Tessancourt-sur-Aubette												-
Triel-sur-Seine	2	2	3	1	2	2		7	13			32
Vaux-sur-Seine									1			1
Verneuil-sur-Seine	1								1			2
Vernouillet					1	1						2
Vert												-
Villennes-sur-Seine	1	1	4	2*		4	4*	8	1			25

Communes/Thématiques	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	TOT.
	C	C										
	O	D	C	TVB	E	P	O	R	Z	C	H	
	N	V	I	ZAN	C	A	A	E	O	N	S	
	C		L		O	T	P	G	N	A		
						C	C					
Nbre de thèmes	22	73	47	18	5	21	64	142	64	12	3	471
Pi : Cas double commune		1		3			1		1			5
Villes non renseignées		2	2	1				1	2		1	9
Achères								1				1
Andrésy		2					1	6				9
Arnouville-lès-Mantes												-
<b>Aubergenville</b> (AUB : GPSEO permanence)								1				1
Auffreville-Brasseuil							1					1
Aulnay-sur-Mauldre	1							2	3			6

Boinville-en-Mantois												-
Bouafle							1	1	2			4
Breuil-Bois-Robert												-
Brueil-en-Vexin	1								2			3
Buchelay												-
Carrières-sous-Poissy		1										1
Chanteloup-les-vignes	1	10	2	3	2	4*	23	1	2			48
Chapet								2	1		1	4
Conflans-ste-Honorine (CSH : permanence)		3				1	3	4	6			17
Drocourt												-
Ecquevilly												-
Épône												-
Évecquemont								2				2
Favrieux		1					1					2
Flacourt												-
Flins-sur-Seine												-
Follainville-Donnemont												-
Fontenay-Mauvoisin												-
Fontenay-Saint-Père									1*			1
Gaillon-sur-Montcient												-
Gargenville		1*										1
Goussonville												-
Guernes												-
Guerville												-
Guitrancourt		*						1				1
Hardricourt												-
Hargeville				1*			1*					2
Issou	1	1*					1					3
Jambville									1			1

Jouy-Mauvoisin												-
Jumeauville												-
<b>Juziers</b> (JUZ : Permanence)	1											1
La Falaise		1	1					1				3
Lainville-en-Vexin												-
Le Tertre-Saint-Denis												-
Les Alluets-le-Roi	1							2	1			4
<b>Les Mureaux</b> (LMU : permanence)			2					3	1			6
Limay												-
Magnanville	1			3*				3				7
<b>Mantes-la-Jolie</b> (MLJ : permanence)	1						2		3			6
Mantes-la-Ville			1			1		4	11	6		23
Médan												-
Méricourt												-
Meulan-en-Yvelines						4	1	4				9
Mézières-sur-Seine									1			1
Mézy-sur-Seine												
Montalet-le-Bois	1			1			1		2			5
Morainvilliers												-
Mousseaux-sur-Seine									2			2
Nézel			3						3			6
Oinville-sur-Montcient												-
Orgeval	6	47	16	6		3	23	84	1	5	1	192
Perdreauville												-
<b>Poissy</b> (POI : permanence)	1		8						1	1		11
Porcheville	1	1	3			1	1	1				8
Rolleboise												-
Rosny-sur-seine			1					1	2			4
Sailly			1					1				2



Saint-Martin-la-Garenne												-
Soindres	1			*				1				2
Tessancourt-sur-Aubette												-
Triel-sur-Seine	2	2	3	1	2	2		7	13			32
Vaux-sur-Seine									1			1
Verneuil-sur-Seine	1								1			2
Vernouillet					1	1						2
Vert												-
Villennes-sur-Seine	1	1	4	2*		4	4*	8	1			25

#### 4.5.1 Focus sur les demandes des associations

##### TABLEAU DES CONTRIBUTIONS "ASSOCIATIONS"

**19 contributions d'associations**, ont été déposées, **par 8 "associations"** dans les registres papier et dématérialisé.

Il est à remarquer que l'Association Riverains Foch Leclerc Villennes (RFLV) a déposé 10 contributions, sur les 18 contributions d'associations, préférant développer ses contributions par thématique.

L'Association des Propriétaires et exploitants Agricoles (APEA), a listé ses contributions dans un document unique, datant de l'élaboration du PLUi de 2020

- Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives
- Cœur d'ilot
- Zone agricole lieu-dit Hauts Haumonts
- Les Echenets
- Le quartier de la Fontaine aux fées
- secteur Feucherets- Fonseux
- Secteur Les Saussaies – les Marais
- Le secteur Basins – Feucherets
- La densification du centre-ville

	Association	Commune	Contribution	Nbre Observation	Thèmes abordés
1	CONFLANS CADRE DE VIE ET ENVIRONNEMENT (CCVE)	CONFLANS-SAINTE-HONORINE	@230	1	CDV, PAT B, REG,

2	Association Riverains Foch Leclerc Villennes - RFLV	VILLENES-SUR-SEINE	@217 , @216, @155, @156, @157, @158, @152, @151, @150, @149	10	PAT B, OAP C, REG, TVB-ZAN CIL EBC,
3	syndics et présidents d'ASL sur les 2 domaines d'Andrésy	ANDRESY	E178	1	REG,
4	APEA TRIEL	TRIEL-SUR-SEINE	E16, E135 , AUB02	3	CIL et EBC, TVB, REG, CONC, OAP, ZON,
5	Association de Défense Orme Gauthier Montamets	ORGEVAL	@114	1	CDV
6	Association Riverains la Chapelle Orgeval	ORGEVAL	@91	1	TVB-ZAN , OAP C
7	ASFONTAND	ANDRESY	@20	1	OAP C
8	L'association des propriétaires fonciers et exploitants agricoles de Carrières-sous-Poissy	CARRIERES-SOUS-POISSY	E7	1	CDV
<p><b>Liste des thèmes :</b> <b>01 CONC</b> Dossier : Organisation - Information / concertation * <b>02 CDV</b> : Cadre de vie et environnement - Mobilité – Stationnement * <b>03 CIL EBC</b> : Cœurs d'ilot - Espaces boisés classés * <b>04 TVB-ZAN</b> TVB-Biodiversité-Z humides-N2000 Zéro Artificialisation Nette * <b>05 DVE</b> : Développement économique * <b>06 PAT B/P</b> : Patrimoine bâti et paysager * <b>07 OAP C</b> : OAP communales, métropolitaines et thématiques * <b>08 REG</b> : Règlement écrit, graphique et ER * <b>09 ZON</b> : Propositions changement de zonage * <b>10 CNA</b> : Contre, non argumenté * <b>11 HS</b> : Hors sujet PLUI</p>					

L'analyse des observations des associations a été intégrée aux observations générales du public selon les thématiques choisies par la commission d'enquête.

#### 4.5.2 Focus sur les demandes des élus

Certains élus ont communiqué leurs observations via l'enquête publique :

**18 contributions d'élus** (maire, adjoints, et service des mairies) ont été déposées, **par 8 "élus, collectivités"** dans les registres papier et dématérialisé.

Dans cette catégorie "élus, collectivités", les contributions de la commune d'Orgeval représentent, plus de 44% des observations.

#### TABLEAU DES CONTRIBUTIONS " ELUS et COLLECTIVITES"

\* ne sont pris en compte dans cette rubrique que les élus (maires et adjoints), et services des collectivités membres de GPS&O.

Registre/Commune	Dématérialisé	AUB	POI	MLJ	LMU	CSH	JUZ	Tot.	%
AUFFREVILLE	1							1	
BRASSEUIL									
Registre : AUB38 (Cour22)									
EVEQUEMONT	1							1	
Registre dématérialisé : 8									
FAVRIEUX	1	1						2	
Registre dématérialisé : 180 ; Registre : AUB70 (Cour54)									
NEZEL	2							2	
Registre dématérialisé : 38, 127									
ORGEVAL	7					1		8	44.44
Registre dématérialisé : 256, 243, 240, 239, 235, 37, 22 ; Registre : CSH03									
PORCHEVILLE	1							1	
Registre dématérialisé : 148									
SAILLY							1	1	
Registre : JUZ01									
VERNOUILLET	1	1						2	
Registre dématérialisé : 171 ; Registre AUB61 (Cour45)									
TOTAL contributions élus								18	
<b>Registres : AUB</b> : siège GPSEO d'Aubergenville ; <b>POI</b> : mairie de Poissy ; <b>MLJ</b> : mairie de Mantes-la-Jolie ; <b>LMU</b> : mairie de les Mureaux ; <b>CSH</b> : mairie de Conflans-Sainte-Honorine ; <b>JUZ</b> : mairie de Juziers									

Les contributions des maires et de leurs équipes poursuivent différents objectifs :

1. Souci de clarification et de justification des décisions communales, (ex: Orgeval)
2. Soutien ou transmission de la demande des administrés, (ex : Nezel, Evécquemont)

3. Changement d'avis en cours d'enquête de la commune,
4. Changement proposé qui n'a pas été pris en compte par GPS&O,
5. Demande de modifications de zonage en dehors du champ d'enquête de la modification,

A titre d'exemples :

*Pour illustrer le 3ème point:*  
La ville de **Vernouillet** demande à retirer deux propriétés de la protection patrimoniale du PLUi.

La ville d'**Auffreville-Brasseuil** souhaite un réajustement de la programmation de l'OAP "Porte des Prés"

*Pour illustrer le 4ème point:* En accord avec les échanges entre la commune de **Favrieux** et le département, l'ajout de l'indication de l'accès dans le cadre de l'OAP "la Mare la Grue" n'a pas été précisé dans l'OAP.

En ce qui concerne **Porcheville**, la demande de la commune de suppression de l'ER POR1 n'a pas été intégrée au dossier d'enquête.

*Pour illustrer le 5ème point :* l'expression de petites communes qui souffrent d'un règlement inadapté à leur taille et à leur morphologie urbaine comme la commune de Sailly.

Le maire de Sailly lance un cri d'alerte face au règlement du PLUi qui a introduit une distance de 6m entre l'habitation et la limite séparative au lieu des 3m inscrit dans le PLU du village.

Les conséquences de ce règlement sont l'apparition de dents creuses dans son village, contrairement à toutes les lois en vigueur.

#### 4.6 Cas spécifique d'Orgeval

Le nombre d'observations final de **167 sur un total de 388** observations déposées lors de la durée de l'enquête publique représentant **43.04 % de l'ensemble des contributions** a confirmé notre intérêt pour analyser le cas spécifique d'Orgeval.

Ce taux de participation important montre que les Orgevalais s'inquiètent pour leur cadre de vie et l'application des nouvelles propositions de règlement dans leur commune.

Singulièrement il n'y a pas eu de contributions positives de parents d'élèves du quartier ouest de la commune, ils ne se sont pas manifestés. Alors que l'école élémentaire du centre-ville est saturée et que l'école maternelle se trouve dans la partie est de la commune, l'implantation de ce nouvel équipement scolaire et en faveur de la petite enfance devrait améliorer leur cadre de vie.

Le cas d'Orgeval est intéressant dans la mesure où l'éventail des modifications proposées par la modification N °1 est présenté au niveau communal que ce soit la création d'un espace boisé, la délimitation d'un cœur d'îlot ou d'une OAP, la démarche d'inscription d'un bien patrimonial au plan de la protection communale, la suppression et la création d'un Emplacement Réserve...

L'application des modifications proposées posent un problème de compréhension. La démarche instaurée par GPS&O et/ou la commune n'aurait pas été présentée ni justifiée aux personnes concernées.

### 5.6.1

TABLEAU DES CONTRIBUTIONS PAR REGISTRE et THEMATIQUES SUR ORGEVAL

	RegNum	AUB		PO I	ML J	LM U	JU Z	CS H	Tota l	%
		Registr e Papier	Courrier s							
Registres	263	16	55	29	5	6	6	8	388	
Orgeval	104	4	42	16	0	0	0	1	167	43.04 %
REPARTITION PAR THEMATIQUE										
Total/ Thématiques	130	4	42	14	0	0	0	2	192	100
01 CONG	6								6	3.12
02 CDV	47								47	24.47
03 CIL EBC	8	1	1	6					16	8.33
04 TVB ZAN	5							1	6	3.12
05 ECO										-
06 PAT B	2			1					3	1.6
07 OAP	20			3					23	11.97
08 REG	35	3	41	4				1	84	43.75
09 ZON	1								1	0.5
10 CNA	5								5	2.60
11 HS	1								1	0.5

Liste des thèmes : **01** Dossier : Organisation - Information / concertation \* **02** Cadre de vie et environnement - Mobilité – Stationnement \* **03** Cœurs d’ilot - Espaces boisés classés \* **04** TVB-Biodiversité-Z humides-N2000 Zéro Artificialisation Nette \* **05** Développement économique \* **06** Patrimoine bâti et paysager \* **07** OAP communales, métropolitaines et thématiques \* **08** Règlement écrit, graphique et ER \* **09** Propositions changement de zonage \* **10** Contre, non argumenté \* **11** Hors sujet PLUi

#### 4.7 Tableau de synthèse des observations du public

Le tableau de synthèse détaillé est présenté dans l’Annexe N°1.

## 5 Analyse des observations du public selon les thématiques de la Commission d’Enquête

Les observations du public ont été analysées par la commission d’enquête selon les thématiques les plus représentatives des observations :

### 5.1 Thème 01 : 01 Dossier : Organisation - Information / concertation

Le dossier est jugé difficile à appréhender avec un fond de cadastre pour le zonage qui n’est plus à jour @107, @199

Lorsque des demandes ont été traitées, certains font en revanche l’effort de remercier le GPS&O @246, @260, ou de le féliciter pour son dossier @013, E173

Certains enfin, pointent les difficultés d’instruction des dossiers ou de dialogue entre les mairies et le GPS&O E238

Une personne s’est plainte d’un manque d’affichage @165 à Poissy et une autre a cité une petite erreur matérielle @005document "2\_Rapport\_environmental.pdf" page 04 : Les valeurs des 3 tableaux pour la colonne "PLUi 2030" ne correspondent pas."

L’APEA Triel souhaite participer à la démarche de l’évolution des zones agricoles.

#### **Contribution AUB02 - E16 et E135**

Les représentants de l’association APEA, regroupant 150 adhérents, propriétaires fonciers des parcelles agricoles sur la commune de Triel-sur-Seine, dont le but est de Défendre les intérêts matériels des nouveaux adhérents et les représenter auprès des pouvoirs publics ou de divers organismes publics ou privés

L’association est venue consulter les documents mis à l’enquête publique, à propos des zones A dites des Basins, Feucherets et Cettons, sur lesquelles la municipalité entend pouvoir récupérer des terrains à bâtir (Basins et Feucherets) et créer une extension de zone industrielle des Cettons.

Les 150 adhérents souhaitent accompagner les démarches municipales dans les projets les impactant.

L'association APEA a déposé plusieurs autres contributions, qui sont développées dans les thématiques ci-après.

#### Réponse de GPS&O

Pour GPS&O cette contribution relève de l'information, et indique que la déclaration d'utilité publique du projet d'acquisition de parcelles nécessaires à la constitution d'une réserve foncière en cours et menée par l'Etat sur des parcelles situées sur la « Boucle de Chanteloup », est indépendante de la modification générale n°1 du PLUi.

#### Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête encourage toute initiative et démarche de GPS&O faisant appel à la démocratie participative et à la participation citoyenne lors des évolutions du PLUi. Elle attire l'attention sur l'importance d'intégrer les associations dans leur processus d'élaboration des évolutions du PLUi ayant des incidences sur l'environnement.

Elle comprend les difficultés pour le grand public, de s'approprier d'un dossier bien structuré, mais volumineux et complexe. Il est demandé un lexique des termes urbains dans un document séparé de façon à faciliter la lecture dans les différents documents.

#### 5.2 Thème 02 : Cadre de vie et environnement - Mobilité – Stationnement

Les atteintes au cadre de vie, à la mobilité et au stationnement sont souvent mises en avant par les contributeurs qui s'opposent à toutes constructions nouvelles à proximité immédiate de leurs lieux de résidence, ce qui nuirait à leur tranquillité, c'est l'effet "NIMBY" bien connu, (Not In My Back Yard). Dans cette enquête, c'est le cas pour le voisinage de l'OAP "Guedrus" à Chanteloup-les-Vignes, de l'OAP "Villennes", et du projet d'école sur l'emplacement ER8 à Orgeval (voir aux chapitres 8.7 et 8.8). Dans ces trois cas, il y a cependant objectivement des problèmes de circulation, de stationnement de pertes d'espaces naturels et de tranquillité, auxquels GPS&O et les communes devront faire face, mais la population augmente, les besoins en logements et en équipements aussi, et il n'est pas possible de sanctuariser tout espace encore libre en zones pavillonnaires.

GPS&O rappelle en réponse à chaque demande spécifique que les problèmes de circulation ne sont pas de sa compétence. La demande E179 signale que l'urbanisation par immeubles collectifs et maisons sur des terrains de plus en plus réduits aux alentours et dans les communes de Gargenville et d'Issou entraîne une circulation de plus en plus difficile pour rejoindre l'autoroute A13 ou la gare de Mézière Epône. 90% des ralentisseurs ne seraient pas aux normes. Demande aussi d'un autre pont pour traverser la Seine.

Des contributions pour signaler des problèmes de circulation et de stationnement des véhicules et de étroitesse des trottoirs sont signalés à Orgeval Hameau de Montamets, sur la commune de Villennes...

Sur les 72 observations concernant ce thème, une majorité concerne Orgeval. Sur cette commune la quasi-totalité des observations cite les difficultés de circulation quel que soit le moyen de transport, que ce soit aussi bien en voiture, à pied, à vélo ou en transports en communs. Le réseau viaire est unanimement déclaré inadapté à la densité de population, mais souvent en creux (pas assez de place pour...) @065, @087, @098, @088, @023, @034, @035, @036, @042, @054, @056, @059, @072, @073, @079, @085, @108, @115, @211, @223,

@242, E015, E041, E168, E236, @089, @084, @097, @114, @111, @100, @110, E263, E262, @095, @093, E218, @102, E197, @249, @212, @222, @096, E048. De ce fait, la plupart des observations refusent assez catégoriquement toute nouvelle construction. Il convient néanmoins de signaler une observation très complète contenant des propositions alternatives @259.

Pour d'autres projets comme l'OAP « les Guédrus » à Chanteloup-les-Vignes, la question du stationnement et de la circulation est plus classique et vient structurer les inquiétudes sur l'arrivée de nouveaux habitants E061, @113, @128, @188, CSH02, CSH05, CSH06, CSH01, @094.

Pour d'autres OAP : La mare la grue à Favrieux AUB80 ou les logements sociaux à Issou E181, il s'agit juste d'une demande d'ajustement des sorties d'OAP pour s'adapter à la réalité des rues voisines.

D'un point de vue plus général, les observations pointent le manque d'efforts pour les vélos @230, @250. Sur le plan de la consommation de terres agricole, une observation déplore la mauvaise utilisation des friches industrielles et logistiques @108.

Sur ces conceptions nouvelles de construction comme les yourtes ou les tiny houses, une personne regrette que celles-ci ne puissent pas être plus systématiquement autorisées en zone urbaine @078

Enfin en secteur urbain à Conflans-Sainte-Honorine, une observation @259 demande le rétablissement d'une marge de recul avenue Carnot pour le confort des riverains d'une rue très passante.

#### Commentaire de la commission d'enquête :

Pour certaines questions touchant à l'aménagement du territoire, la communauté Urbaine semble fonctionner comme "un grand corps dont les hémisphères cérébraux s'ignorerait". Dit plus simplement, les citoyens attendent qu'une gouvernance globale manage les évolutions et les projets d'équipement sur le territoire de la communauté urbaine, et qu'un guichet unique puisse répondre à leurs interrogations et leurs inquiétudes. Ceci est particulièrement net à Orgeval. **Il est quand même très anormal que GPS&O réponde systématiquement que la compétence des déplacements revient aux communes alors que le site institutionnel du GPS&O dispose d'une section entière sur les transports.**

The screenshot shows a web browser window with the URL gpsy.fr/la-mobilite-un-moteur-pour-le-developpement. The page is the website of the Grand Paris Seine & Oise Communauté Urbaine. The main navigation bar includes 'VOTRE COMMUNAUTÉ URBAINE', 'VIVRE ET HABITER', 'SE DÉPLACER', 'ENTREPRENDRE', and 'AGENDA DES SORTIES'. The 'SE DÉPLACER' section is highlighted and contains four columns of links:

- À vélo et trottinettes**
  - Pistes cyclables
  - Stationnement vélo
  - A trottinettes ou vélos électriques
  - Le Schéma Directeur Cyclable
- En bus**
  - Les réseaux de bus
  - Les bus de soirée
  - TàD, votre Transport à la Demande
- En train**
  - Le réseau ferroviaire
  - Le projet Eole
  - Les projets de réaménagement des gares
- En voiture**
  - Parkings et aires de stationnement
  - Bornes de recharges électriques

At the bottom of the page, there is a text box stating: "développement du territoire. L'objectif est d'optimiser les modes de transport afin de mieux desservir les pôles urbains ainsi que les zones rurales et mieux".

Pour le cas d'Orgeval, un plan de déplacements urbains semble être une condition indispensable de réflexion avant tout projet de densification. Cette ville est encore dans **une politique du "tout voiture" avec 60% des ménages qui ont deux voitures ou plus, totalement**



**inadaptée au réseau viaire de cet ancien village, alors que deux gares très importantes Poissy et Villennes-sur-Seine, qui seront bientôt desservies par le RER E sont à cinq kilomètres.** Cependant, la desserte en autobus est actuellement totalement déficiente pour le centre d'Orgeval. Un rapide test sur le site Ile de France Mobilités, montre qu'il faut souvent passer par Les Mureaux pour rejoindre les gares de Poissy ou Villennes-sur-Seine avec un trajet de 30 minutes de 23 km au lieu de 5 ou 6 km. C'est pourquoi un Plan de Déplacements Urbains permettra de mettre en évidence ce type des difficultés et d'engager les actions politiques nécessaires auprès des acteurs du transport en commun. **GPS&O en tant qu'autorité fédératrice ne peut se défaire de ce point des déplacements dans le cadre de ses réponses à l'enquête publique sur le PLUi. GPS&O devrait expliquer comment ce point sera traité par d'autres services et ne pas donner l'impression de travailler en silos étanches entre directions.**

Ces questions qui concernent aussi d'autres communes seront reprises comme recommandations dans l'avis et conclusions de la commission d'enquête.

### 5.3 Thème 03 : Cœurs d'îlots, lisières de jardin, boisements urbains.

Dans sa réponse aux Observations, GPS&O commence sa réponse par :

- "A la lecture de l'intégralité de la contribution déposée qui a été synthétisée par la commission d'enquête, cette demande ne ressort pas du dossier soumis à enquête publique".
- et se terminant par « Toutefois, la Communauté urbaine ne détient pas la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme. » ou « de vous rapprocher du service urbanisme de la commune de » voir « nous prenons note de ces recommandations qui pourront être analysées dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi, non actée à ce jour »

Il est difficile pour les personnes ayant contribué à cette enquête publique de s'y retrouver et d'avoir une réponse très claire.

Ce thème « Cœurs d'Ilots (CIL) – Espaces boisés classés » est sous-divisé en sous-thème « : « les Cœurs d'Ilots et lisières de jardins Cil »,

La commission d'enquête a sélectionné quelques contributions des habitants, représentatives du périmètre des CIL (impactant 100 % de la parcelle ou partiellement), des Espaces Boisés Classés (demande de classement ou diminution du périmètre), et des boisements urbains.

#### 5.3.1 Cœurs d'îlot et lisières de jardin "CIL "

Plusieurs contributions sont détaillées dans ce chapitre dédié aux "Coeurs d'îlots et lisière de jardin"

#### **Cas de parcelle 100% couverte par un CIL, demande de réduction de CIL pour aménager**

##### **Les Mureaux, Contributions @040, E50**

Un administré fait remarquer que sa parcelle AN665 de près de 3785m<sup>2</sup>, ne peut être construite, bien qu'en zone UDa, du fait que celle-ci est totalement couverte par un CIL, et

rappelle, que lors de son achat en 2013, cette parcelle était constructible.

Réponse GPS&O : GPS&O indique que cette contribution qui n'avait pas été signalée lors de la période de concertation, ne peut être révisée, mais indique que la demande pourra être réétudiée lors d'une prochaine révision du PLUi

Commentaire de la commission d'enquête : Cette protection CIL est inscrite depuis l'élaboration du PLUi.

La commission d'enquête ne peut que constater, conformément aux règles applicables, que la demande ne pourra être étudiée que lors d'une prochaine révision du PLUi, le périmètre du CIL étant issu de l'élaboration du PLUi.

La commission d'enquête s'étonne que cette parcelle, bien que située en milieu urbanisé résidentiel (UDa), soit couverte à 100 % par un CIL.

La commission d'enquête recommande que les services de GPS&O ne s'arrêtent pas qu'à la seule visualisation par internet mais qu'une reconnaissance in situ soit réalisée lors de l'inscription d'une telle protection.

#### **Orgeval - AUB43, POI108, et contribution @239 réponse mairie**

Un cœur d'îlot couvre plus de 95 % la parcelle AA47 de plus de 820m<sup>2</sup>, mais également les fonds de jardin des parcelles voisines. Cette parcelle est située sur un site pavillonnaire, et a son accès bitumé par la parcelle AA246, dont une partie est couverte par le CIL. L'administré demande une réduction du CIL, afin d'aménager sa parcelle AA47

Contribution mairie, Réponse @239 : L'adjoint à l'urbanisme dans sa contribution @239, donne son accord pour la réduction du CIL afin de permettre la réalisation d'une seule construction

Réponse de GPS&O : GPS&O indique que la demande est hors champ de la modification, et que la demande ne pourra être réétudiée que lors de la 1ère révision du PLU i.

Commentaire de la commission d'enquête : La commission d'enquête remarque que ce périmètre du CIL a été inscrit à l'élaboration du PLUi, et nécessite que la modification du périmètre ne puisse être envisagée que par une révision du PLUi. La commission d'enquête prend bonne note des réponses de GPS&O et de la mairie.

Toutefois, la commission remarque que le CIL couvre une zone artificialisée et bitumée (parcelle AA246), qui correspond à une voie d'accès à différents terrains.

La commission d'enquête recommande que les services de GPS&O ne s'arrêtent pas qu'à la seule visualisation par internet mais qu'une reconnaissance in situ soit réalisée lors de l'inscription d'une telle protection.

#### **Cas de demande de diminution de CIL**

##### **Sailly - Contribution @105**

Demande de diminution et de recul du CIL, en vue d'aménager son terrain (parcelle AA125) :

Réponse GPS&O : GPS&O indique que la demande est hors champ de la modification, et qu'elle pourra être étudiée lors de la prochaine évolution du PLUi.

Commentaire de la commission d'enquête : CIL inscrit à l'élaboration du PLUi, la commission d'enquête ne peut que constater, que conformément aux règles applicables, la demande ne pourra être étudié que lors d'une prochaine révision du PLUi

Autres Contributions @261 (Mantes-la-ville) :

### **Cas du signalement d'une erreur matérielle**

#### **Poissy, villa Thérèse - Contribution E001**

Signalement d'une erreur matérielle dans le plan de zonage dans le PLUi (zone Udd), en PJ copie courir 1ere adjointe (26/10/2020)

Réponse GPS&O : GPS&O indique que la demande est déjà intégrée au dossier de modification , suite à la contribution déposée en phase de concertation. Indique également la création de 2 CILs sur la Villa Thérèse (fiche n°POI11 – ajout de deux cœurs d'Ilots)

Commentaire de la commission d'enquête : La réponse de GPS&O n'attire pas de remarque particulière.

### **Cas de demande de suppression de CIL**

#### **Porcheville - Contribution AUB63 et AUB64 :**

Deux administrés demandent que la mention de « cœur d'îlot » pour les lots 21 et 22, parcelle AD91 soit retirée, alors que ces deux lots étaient constructibles, la qualification de CIL les rendant quasiment inconstructibles depuis l'élaboration du PLUi.

Réponse de GPS&O : GPS&O considère que cette demande est hors champ de la modification

Commentaire de la commission d'enquête : Cette notion de Cil a été intégrée lors de l'élaboration du PLUi, la commission recommande aux propriétaires de réitérer leurs demandes à la prochaine évolution du PLUi et dans le cadre d'une révision, mais également de se rapprocher du service urbanisme de leur commune.

### **Suppression des Coeurs d'Ilots dans Triel-sur-seine**

#### **Contributions E16 ( Triel-sur-seine)**

L'association des propriétaires et des exploitants agricoles (APEA) de Triel souhaite la "suppression" des CIL dans les zones construites de l'agglomération trielloise, celles-ci limitant les possibilités d'extension horizontales des zones pavillonnaires

Réponse de GPS&O : Cette demande ne ressort pas du dossier soumis à enquête publique

Commentaire de la commission d'enquête :

Les cœurs d'ilots et lisières de parcelle correspondent à des espaces végétalisés, dans les tissus urbains, ou en fonds de jardins en limite de zone agricole ou naturelle. Ces ilots de verdure véritables poumons verts en milieu urbain permettent de lutter contre les ilots de chaleur, tout en contribuant à la qualité des paysages et du cadre de vie en milieu urbain. Ils sont constitutifs de la Trame Verte Urbaine, et vont dans le sens de la Transition écologique

Autres demandes de suppression de CIL : **AUB12 & AUB13 (Chanteloup-les-Vignes), AUB15 (Orgeval), @043 (Rosny-sur-seine), @265 (Orgeval),**

**Cas d'interrogation sur la présence d'un CIL sur son terrain****La Falaise - Contribution E186 :**

La Parcelle AC96 est mitoyenne à deux parcelles pour lesquelles le régime des CIL est applicable. L'administré s'inquiète concernant ces arbres en mauvais état, et souhaiterait les abattre.

Réponse de GPS&O : La demande est déjà prise en compte par le PLUi en vigueur. GPS&O invite l'administré à prendre contact avec le service urbanisme de sa commune,

Commentaire de la commission d'enquête : Après vérification, la commission d'enquête constate qu'aucun CIL n'affecte la parcelle de l'administré. Comme l'indique GPS&O, la personne doit prendre contact avec sa mairie.

**Cas de proposition de modification des objectifs des CIL**

**Villennes-sur-Seine - Contributions @152 et POI116** : un administré fait 3 propositions concernant les CIL et notamment sur la modification de certains objectifs du CIL à savoir :

- La Construction de piscine ne devrait pas être possible sur un cœur d'ilot pour conserver la végétalisation
- Réduire de 40 à 20% le grignotage progressif autorisé des cœurs d'ilots.
- Renforcer l'idée de transparence depuis la voie publique vers les cœurs d'ilots.

Reponse de GPS&O : il n'est pas prévu dans le cadre de la modification du PLUi de revenir sur la définition des CIL

Commentaire de la commission d'enquête : La commission d'enquête n'a pas de remarque particulière

**Cas de proposition de CIL****Poissy - @82**

Demande d'ajout de CIL.

Réponse de GPS&O : Cette demande ne correspond pas au cadrage méthodologique du PLUi approuvé et ne peut être accueillie favorablement. Elle ne répond pas à la volonté d'encadrer les divisions parcellaires et de lutter contre le morcellement des secteurs pavillonnaires, et enfin la demande sera étudiée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi

Commentaire de la commission d'enquête : La commission d'enquête n'a pas de remarque particulière.

### 5.3.2 Espaces Boisés Classés (EBC)

#### **Cas proposition d'extension d'un EBC sur la création d'un EBC lors de cette modification**

##### **Contributions POI104 (Orgeval) et POI105 ; POI206 ; POI109, @17, @256 – mairie, :**

Concernant les Espaces Boisés Classés, une seule modification d'EBC est inscrite dans le projet de modification. A cette création d'EBC, des propriétaires voisins (POI104, POI109 et @17) ont souhaité que le périmètre proposé lors de cette modification soit étendu à de nouvelles parcelles. La mairie (@256) et le propriétaire (POI105) s'opposent également indiquant que ces parcelles sont cultivées et non boisées, et situées en zone NV du PLUi. Un administré (POI206) s'inquiète de savoir si les propriétaires ont été informé de la création de cet EBC sur leurs parcelles.

Réponse GPS&O : Dans sa réponse GPS&O indique que l'intégration de nouvelles parcelles ne pourra pas être prise en compte et rappelle que les parcelles proposées par les riverains sont d'ores et déjà protégées au titre de la zone NV, les parcelles indiquées ne relevant pas de cette classification

Commentaire de la commission d'enquête : La demande de classement en zone boisée est une compétence de la mairie et de GPS&O. Il est rappelé que dans une zone EBC, aucune culture n'est possible.

La commission considère qu'elle n'a pas à prendre position sur ce qui semble être une interprétation de voisinage.

#### **Cas d'une demande associative de classement en EBC**

##### **Contribution @155 ( Villennes-sur-Seine)**

L'association Association Riverains Foch Leclerc Villennes (RFLV) demande la création d'un espace boisé classé (EBC) sur les parcelles 229, 25 et 243 à Villennes-sur-Seine, alors que les parcelles sont situées en zone UDd du PLUi.

Document joint à la contribution, montrant une vue numérique aérienne de la zone.

##### Réponse de GPS&O :

Cette demande ne ressort pas du dossier soumis à enquête publique. GPS&O indique que le PLUi étant approuvé depuis le 16 janvier 2020, un retour aux règles antérieures des PLU communaux n'est pas envisageable. Le PLUi met en œuvre un urbanisme de projet avec des

règles qualitatives, et qu'il n'est pas envisageable de revenir aux règles arithmétiques des PLU communaux.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête recommande que le principe d'un éventuel classement en EBC lorsqu'un terrain est en zone U, ne soit inscrit au seul regard visuel d'une interface numérique mais en contradiction in situ, avec les propriétaires, les services de la mairie, et GPS&O.

**Cas d'un EBC retiré à la suite d'un jugement**

**Triel-sur-Seine - Contribution MAN03 :**

Un administré demande de prendre en compte le jugement n°20007861 annulant l'EBC sur les parcelles BV1570 et BV1571

Réponse GPS&O : Cette demande, en ce qu'elle a pour objet de faire correspondre la réalité juridique du jugement du Tribunal administratif de Versailles au document de planification qu'est le PLUi, pourra être prise en compte.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête n'a pas de commentaires à faire

**Cas de demandes de suppression de classement EBC (demabe de l'association APEA)**

**Contribution E16 - APEA Triel-sur-Seine**

Zone les Hauts Haumonts

A l'origine la zone les Hauts Haumonts était une zone agricole qui a été classée en zone Naturelle NP avec un classement Espace Boisé Classé (EBC), lors de l'élaboration du PLUi en cours de validité.

L'association demande la suppression du classement EBC avec retour d'un classement en zone agricole comme en 2013.

Quartier de La Fontaine aux fées

Les parcelles situées entre les habitations (UDa) supportent un classement EBC, qui d'après l'association ne présentent pas les caractéristiques comme définies à l'article L113-1 du code de l'Urbanisme. L'association demande de classer le terrain en UDa.

Secteur les Saussaies - les Marais

Cette zone a été classée en EBC lors de l'élaboration du PLUi en 2020. L'association demande le retrait du classement EBC, qui lui semble non justifié.

Réponse de GPS&O

GPS&O rappelle que cette demande ne ressort pas du dossier soumis à enquête publique, que le PLUi étant approuvé depuis le 16 janvier 2020, un retour aux règles antérieures du PLU communal n'est pas envisageable. Pour rappel, le champ de la modification générale est très limité (pas de réduction d'une protection édictée par exemple)

Commentaire de la commission d'enquête :

Au regard des textes, la commission prend note que cette procédure de modification ne peut prendre en compte ces demandes de suppression d'EBC. La commission d'enquête invite l'association à renouveler sa demande lors de la prochaine évolution du PLUi (révision)

**Boisements urbains**

Contributions @129, E127 et E38 (NEZEL)

Une administrée conteste le classement du haut de sa parcelle en Espace Boisé Urbain, alors que c'est l'accès principal de son terrain, et serait occupé par des végétaux d'agrément et un arbre fruitier.

Réponse GPS&O : Cette demande est hors champ de la modification du PLUi, mais que cette protection ne fait pas obstacle à une reconstitution générale de ces espaces, sous condition.

GPS&O rappelle que la réduction d'une protection paysagère n'entre pas dans le champ légal de la modification et indique également qu'après consultation de la photo aérienne, la parcelle apparaît vraisemblablement boisée, indique GPS&O. GPS&O rappelle que :

- L'enquête publique a fait l'objet d'une concertation.
- L'institution de cette protection relève d'objectifs justifiés dans le rapport de présentation du PLUi approuvé en cohérence avec les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi approuvé

Commentaire de la commission d'enquête : Le classement en boisement urbain existe depuis l'élaboration du PLUi, et ne peut être modifiée que lors d'une évolution (révision) du PLUi.

#### 5.4 Thème 04 : TVB-Biodiversité-Zones humides-N2000 Zéro Artificialisation Nette

**Trame Verte et Bleue (TVB)****Contribution @250**

*Face aux enjeux environnementaux actuels, il convient que notre Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) s'adapte au mieux, aujourd'hui mais aussi demain, aux importants changements climatiques qui ont et auront des conséquences irrémédiables sur notre territoire.*

*Les Trames Vertes et Bleues constituent un outil très intéressant d'aménagement durable du territoire et de prise en compte des enjeux environnementaux communautaires, Demande à ce que les trames vertes et bleues soient replacées sur les plans de zonage.*

*Déplore l'absence de trame brune (pleine terre), élément fondamental au bon fonctionnement de tout écosystème, sans compter qu'elle est non renouvelable à l'échelle humaine. Elle*

*conserve la biodiversité dans les sols, elle assure le cycle de l'eau (infiltration de l'eau de pluie, circulation souterraine, disponibilité en eau pour les plantes), elle absorbe et stocke du CO2 et elle lutte contre les pollutions.*

*Ces trames vertes, bleues et brunes ont ainsi un rôle pérenne et fondamental pour nos conditions de vie et de santé sur notre territoire.*

#### Réponse de GPS&O

A la lecture de l'intégralité de la contribution déposée qui a été synthétisée par la commission d'enquête, cette demande ne ressort pas du dossier soumis à enquête publique

#### Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête rappelle que l'OAP trame verte et bleue (TVB) et Belvédères s'applique transversalement à l'échelle des 73 communes du territoire, avec ses spécificités plus locales.

Si l'OAP Trame Verte et Bleue et Belvédères donne des indications utiles, elle n'est pas opposable à des projets précis. La commission rappelle de ne pas voir de traduction réglementaire des objectifs de développement durable exprimés dans le rapport environnemental. En particulier ni les OAP, ni le règlement n'imposent d'évolutions fortes en termes par exemple d'orientation de toitures, de réserve d'eau, d'organisation des volumes pour résister à la chaleur et de toutes autres évolution techniques survenues depuis 2019.

#### **Artificialisation des sols**

L'artificialisation des sols, est une conséquence directe de l'extension urbaine et de la construction de nouveaux habitats en périphérie des villes, est aujourd'hui l'une des causes premières du changement climatique et de l'érosion de la biodiversité.

Le "zéro artificialisation nette" ou ZAN est fixé par la loi "Climat et résilience" de 2021. Le ZAN oblige à repenser l'aménagement urbain et à réduire efficacement l'artificialisation des sols, avec une réduction de 50 % de l'artificialisation pour l'horizon 2030 (par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020), et comme objectif zéro artificialisation nette pour 2050.

#### **Prison Magnanville @189 @159 E160 @183 @190 @193 @226 @260**

Bien que hors champ de l'enquête publique, 8 contributions ont évoqué le projet de prison sur la commune de Magnanville. Leur inquiétude : la consommation de terres agricoles exploitées, classées en zone AP et AV dans le PLUi, élaboré courant 2020.

De la compétence de l'État dans le cadre de l'intérêt, ce projet de prison n'était pas à l'ordre du jour, quand GPS&O a engagé sa 1ère modification en 2021. Le ministère de la Justice a confirmé en avril 2023, que cette maison d'arrêt sera bien implantée à Magnanville. Ce projet n'était pas inscrit dans le porter à connaissance de l'État en 2022, et était en encore en phase d'étude.



Dans son mémoire, bien que hors champ de la modification engagée, la commission d'enquête avait demandé si GPS&O disposait d'informations concernant ce projet.

Réponse de GPS&O :

Cette demande ne ressort pas du dossier soumis à enquête publique :

Ce sujet ne relève pas du dossier présenté à l'enquête publique. S'agissant de ce projet de maison d'arrêt piloté par l'État, s'inscrit dans le cadre du « plan prison » qui vise la construction de 15 000 places de détention dans les prochaines années. Il s'agit d'un projet État. La Communauté urbaine n'a aucune compétence sur ce sujet.

Il convient de préciser que le maire de Magnanville ainsi que les élus de la communauté urbaine GPS&O sont fermement opposés à ce projet.

Commentaire de la commission d'enquête :

Concernant le projet de maison d'arrêt à Magnanville, GPS&O précise que ce projet est piloté par l'état, et que le maire de Magnanville et les élus de la Communauté urbaine GPS&O y sont fermement opposés. Le ministère de la Justice ayant confirmé que cette maison d'arrêt sera bien implantée à Magnanville.

**Environnement, biodiversité, climat et autres sujets**

**Contribution @157, @158 (Association Riverains Foch Leclerc Villennes – RFLV)**

Aucune OAP thématique pour spécifier certains thèmes dans le dossier d'enquête :

- OAP Biodiversité Nature et eau en ville,
- OAP Énergie et Climat,
- OAP santé Risques Nuisance,
- OAP mobilités douces : sujet essentiel à Villennes (absence de trottoirs, routes de village à double sens et absence de pistes cyclables).

Réponse de GPS&O :

GPS&O prend note de ces remarques très intéressantes elles pourront être étudiées dans le cadre d'une prochaine évolution du document d'urbanisme, notamment une révision non actée à ce jour.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête a également été sensible à ces différents points évoqués, et a souligné une perte de transmission de la volonté affichée de GPS&O de mettre en œuvre ces objectifs qui figurent dans les documents généraux du PLUi, et leur transcription qui n'est pas toujours effective en termes de réglementation.

- En ce qui concerne la biodiversité et nature en ville, la réglementation du pourcentage de surface non bâtie et la création de cœurs d'îlots végétalisés et d'autres mesures sont dans le règlement du PLUi. La commission d'enquête s'est prononcée sur ce sujet au chapitre de ce rapport : 2.4 Articulation entre le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial), le rapport environnemental du PLUi, et le règlement du PLUi.

- En ce qui concerne l'énergie et le climat, la commission d'enquête s'est également prononcée sur l'application dans les règlements de ce point au chapitre 2.4 Articulation entre le rapport environnemental du PLUi et le règlement du PLUi de ce rapport.
- La commission d'enquête s'est également exprimée sur la santé, risques et nuisances au chapitre 2.4 de ce rapport.
- Elle a aussi pointé les carences du document en matière de mobilité douces, uniquement mises en œuvre sur des espaces libres et des délaissés, sans emplacements réservés pour la continuité des cheminements. Cependant compte tenu de l'étroitesse des voies de circulation et du manque de maillage de la voirie dans les quartiers anciens, il apparaît souvent très difficile aux responsables d'établir des plans de déplacement dans certaines communes comme Villennes.

L'OAP trame verte et bleue et belvédères répond en partie aux questionnements ci-dessus.

Mais il appartient aussi à la population de faire pression auprès de GPS&O et de ses élus, et de participer aux prochaines consultations du public, pour faire évoluer le document d'urbanisme dans le sens souhaité.

#### 5.5 Thème 05 : Développement économique

Un seul ensemble de contributions concerne directement le développement économique, il s'est exprimé en AUB67, E153, E170 et E161, et concerne l'installation d'une seconde ferme photovoltaïque à Triel-sur-Seine.

##### Réponse de GPS&O

A la lecture des contributions déposées, cette demande ne pourra pas être prise en compte. Le classement de ces terrains en zone naturelle protégée (NP) 2 vise au renforcement de la protection écologique de cet espace en lien avec un secteur de protection écologique reconnu par arrêté préfectoral du 25 février 2022.

##### Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête recommande à GPS&O, de se rapprocher de la DRIEAT et de porteurs de projets de la deuxième ferme photovoltaïque sur les parcelles AW375, et AW376 de la commune de Triel-sur-Seine. Le site en question est pollué, il semble plus adapté à l'installation d'une ferme photovoltaïque qu'un site de compensation retenu par la DRIEAT justement pour un autre parc solaire. En conséquence la commission d'enquête recommande de ne pas appliquer le changement de zonage sur les parcelles AW375, et AW376 d'autant plus que GPS&O favorise le développement de l'énergie solaire pour se conformer à l'esprit de la loi du 10 mars 2023. Le PCAET prévoit 23,7% de production d'électricité photovoltaïque au sol en 2030.

#### 5.6 Thème 06 : Patrimoine bâti et paysager

Ce thème a été assez peu abordé par les observations du public avec seulement 23 observations qui s'y rattachent.

### 5.6.1 Bâtiments remarquables

On y remarque que si le classement de bâtiments en patrimoine remarquable ou exceptionnel a été très large, celui-ci peut être facilement remis en cause dès que la pression foncière est forte à proximité des gares. Ainsi l'observation E171 (rédigée par la mairie de Vernouillet) va-t-elle permettre de supprimer la protection patrimoniale portée par la fiche 78643\_PAT\_065 pourtant marquée en état Bon et Authentique et la fiche 78643\_PAT\_066 moins intéressante car transformée.

Parfois, la pression foncière peut-être contagieuse. On note @117 une demande de déclassement d'une maison rurale à Chanteloup-les-Vignes 78138\_PAT\_008 prenant exemple sur une maison identique qui vient d'être démolie. Cette construction est bien équilibrée. La hauteur maximale en zone Ubb pour la façade est de 9m ce qui permettrait éventuellement une valorisation un peu plus importante. Mais le coefficient d'emprise au sol des constructions étant limité à 50 % de la superficie du terrain, la valorisation du terrain serait de toutes façons assez faible et l'intérêt d'un déclassement pour le propriétaire serait finalement limité.

Deux observations ont réclamé un classement supplémentaire. E244 demande le classement d'un porche au 8 grande rue à Porcheville.



Figure 4 vue Google Street du porche signalé par l'observation E244

E046 en bord de Seine à Triel-sur-Seine, propose le classement de sa maison située 64 quai Auguste Roy à Triel-sur-Seine et fournit plusieurs vues intérieures et extérieures.



Figure 5 Vue Google Street de la maison de droite dont les propriétaires proposent le classement.



Figure 6 Vue fournie par le propriétaire qui montre d'intéressantes mosaïques autrefois en façade avant la construction de la véranda.

Le cas de la propriété de l'Aulnette à Orgeval semble représentatif d'un manque de dialogue entre les communes ou le GPS&O et les propriétaires de bâtiments remarquables. L'abondant courrier qui a été soumis en observation POI304, @064, @240 témoigne d'incompréhensions récurrentes entre la municipalité et le propriétaire depuis de nombreuses années.

Parfois le nombre de fiches patrimoniales sur un secteur peut-être la raison d'une demande de différenciation par rapport à une autre partie du secteur. Ainsi à Meulan-en-Yvelines, en bord de Seine la zone UDe est composée d'une partie Est et Ouest. Trois observations concernant la partie Est : E234, E248 (doublon de 234), E255 et E264 expliquent que la morphologie des constructions est différente et demandent de modifier la mention "Villas implantées sur de vastes terrains arborés ».

Enfin, l'association Conflans Cadre de Vie, s'inquiète que la zone NVc située à moins de 500 mètres des monuments historiques de Conflans-Sainte-Honorine (Tour monjoie, crypte du Parc du Prieuré, église Saint Maclou) soit bientôt exploitée pour l'extraction de granulats @230.

#### 5.6.2 Arbres remarquables

Les observations concernant des arbres remarquables ont été globalement plus nombreuses et proposaient toutes l'ajout d'arbres supplémentaires.

A Conflans-Sainte-Honorine, l'association Conflans Cadre de Vie a fourni un important dossier @230, demandant un recensement précis et complet des arbres remarquables par chaque commune et déplore que les instructeurs et la commune n'aient pas suffisamment veillé à ce que les arbres soient protégés. L'observation @250 fournit une liste importante et précise d'arbres remarquables à Triel-sur-Seine.

L'observation E244 propose 3 alignements d'arbres à protéger à Porcheville. L'observation @004 demande en général que les arbres de Villennes-sur-Seine soient mieux protégés et l'observation @216, @217 et @221 propose deux arbres remarquables au 782 rue du maréchal Leclerc et un autre 154 qui marque l'entrée d'un lotissement Route de Marolles.

Enfin parfois, le patrimoine paysager est invoqué pour refuser une OAP jugée trop dense comme l'OAP des Guedrus à Chanteloup-les-Vignes CSH01 et CSH02,

## 5.7 Thème 07 : OAP communales, métropolitaines et thématiques

### **Orgeval OAP « Villennes » à Orgeval :**

Contributions : @027, @055, @067, @089, @090, @091, @092, @093, @095, @096, @110, @207, @222, POI203, POI211

#### Réponse de GPS&O :

Le secteur de l'OAP a double vocation, qualifier la limite entre espace naturel et espace bâti, et diversifier l'offre résidentielle en introduisant une opération de mixité sociale (location, accession, et intermédiaire dans le tissu existant), et en prenant en compte la qualité paysagère et environnementale du site (espaces de jardins, liaisons douces, renforcer l'existence de la lisière paysagère à l'entrée nord de la ville),

En ce qui concerne l'organisation viaire, l'accès de chaque sous-secteur se fera depuis la rue de Villennes-sur-Seine afin de ne pas impacter la fluidité de la circulation et le stationnement sera géré au sein du bâti ou dans des espaces extérieurs paysager qualitatif.

Par ailleurs, l'OAP Villennes-sur-Seine est classée en 1AUDd, son ouverture à l'urbanisation est ainsi conditionnée à l'existence de réseaux (voirie, accès, réseaux, modalité d'assainissements, équipements divers...).

En ce qui concerne la qualité paysagère et environnementale, les aménagements proposés devront en tout point contribuer à renforcer l'existence de la lisière paysagère à l'échelle de l'entrée nord de la ville. Les espaces verts aménagés le long des voies de desserte garantissent une continuité paysagère à travers le site. Le projet prendra en compte le dénivelé sans rupture de topographie avec les terrains mitoyens et les espaces communs mitoyens, la gestion de l'écoulement des eaux fera l'objet d'un traitement global.

Pour rappel le PLUi n'a pas vocation à régler la circulation, ou à établir un plan de circulation à l'échelle de GPS&O. La capacité des réseaux et des voiries lors de la réalisation des programmes de logements est contrôlée au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

#### Commentaire de la commission d'enquête :

L'OAP de secteur "Villennes" figure dans le PLUi initial en zone 1AUDd et ne fait pas l'objet de modification. La commission d'enquête pourrait donc ne pas à se prononcer sur ce secteur.

Les habitants qui se sont exprimés sur cette OAP sont opposés à des constructions sur ces parcelles rendues à l'état de friches et de taillis mais qui étaient déjà en zone urbanisables depuis janvier 2020.

En réponse à une question de la commission d'enquête, GPS&O a confirmé que l'OAP « Villennes » se situe en effet en limite du front d'urbanisation identifié graphiquement au SDRIF.

A cet égard il est utile de préciser deux points. D'une part, la carte de destination générale des territoires du SDRIF se lit à une échelle 1/50.000<sup>ème</sup>, une lecture fine de cette carte n'est ainsi pas prévue.

Par ailleurs, le nord du secteur est classé en zone naturelle valorisée (NV) et est identifié au titre des orientations de l'OAP comme limite entre les espaces agricoles et les espaces bâtis.

L'OAP « Villennes » est ainsi compatible avec les orientations du SDRIF.

La commission d'enquête constate donc que l'argument de maintien d'un espace naturel ne s'oppose pas à l'urbanisation de cette OAP.

La commission d'enquête a transmis à GPS&O les remarques des contributeurs sur les caractéristiques géologiques et hydrauliques de ces terrains, et sur la présence d'importants affleurements de sources sur les parcelles de cette OAP. Il appartient à la commune et à son promoteur d'en tenir compte dans l'étude et la réalisation de leur projet.

Concernant les problèmes de circulation, la commission a constaté qu'une réserve foncière pour l'élargissement de la rue de Villennes était bien prévue pour l'accès de l'OAP avec le nord de la commune (vers la RD133 et l'autoroute A13), en revanche la circulation des véhicules et le cheminement des personnes entre l'OAP et le centre-ville d'Orgeval via la rue de La Chapelle sera problématique. Les membres de la commission d'enquête se sont rendus sur place et ont constaté que la chaussée et les trottoirs de la rue de la Chapelle étaient déjà manifestement trop étroits pour la commodité des déplacements des riverains. La Mairie est bien consciente de cette contrainte qui impacte l'ensemble des habitants de ce quartier, et il lui appartient de gérer au mieux cette situation.

#### **Orgeval OAP « Dumesnil » a Orgeval : @022**

Cette demande de correction d'une erreur technique sur l'OAP Duménil, confirmée par une demande de la municipalité sera bien prise en compte par GPS&O dans le cadre de cette modification.

#### **OAP "les Sablons" à Andrésy : @020**

Le plan masse de l'OAP les Sablons intègre dans son centre un supermarché avec son parking démesuré, et des constructions de logements en périphérie. Tout cela est bien peu cohérent. Demande de programme en phase avec les attentes de la population, projet qui avec la gare regroupe 700 logements et en fait une nouvelle entrée de ville d'Andrésy.

#### Réponse de GPS&O :

GPS&O prend note de la demande qui sera étudiée en collaboration avec la commune dans le cadre d'une prochaine évolution du PLUi non actée à ce jour.

#### Commentaire de la commission d'enquête :

Cette disposition spatiale d'un supermarché avec son parking "démesuré" entouré d'immeubles résidentiels, rappelle singulièrement l'urbanisme de ZUP des années 60 à 70. Il serait souhaitable que les urbanistes reprennent leur projet pour rendre le centre de ce nouveau quartier plus convivial et plus adapté aux besoins des habitants.

#### **OAP "Les Lavandières" à Montalet le Bois @139**

La zone NPh les lavandières n'a jamais été classée en zone humide par le Parc Naturel Régional du Vexin. Deux zones urbanisables dont une dent creuse ont été supprimées.

Réponse de GPS&O :

La zone NPh elle vise à préserver ces espaces naturels de tout usage. L'OAP de ce secteur à échelle communale "Rue des Lavandières Sud" représente graphiquement le réseau hydrographique à conserver en ce qui concerne la qualité paysagère et ornementale du site. Le plan de zonage des zones humides s'appuie sur les enveloppes d'alerte de la Direction Régionale Interdépartementale de l'Environnement de l'Aménagement et des Transports de la Région Ile de France.

Commentaire de la commission d'enquête :

La problématique pour une très petite commune rurale est de concilier une expansion raisonnée avec le maintien de son cachet villageois dans un parc naturel. Cet exemple démontre que les OAP ne servent pas seulement à densifier des quartiers en zone urbaine, mais sont aussi un outil de maîtrise des sols et des espaces naturels.

**Chanteloup les Vignes OAP « Guédrus » :**

Contributions @021, @028, @047, @051, @066, @068 ; @094, @112, @113, @122, @128, @138, @185, @188, @205, CHS01, CHS02, CHS06, CHS08, E061, E069, opposants pour divers motifs à cette OAP

Réponse de GPS&O :

La modification de cette OAP au regard de son objet et de son contenu relativement souple, (Le projet vise à réaliser un urbanisme raisonné tout en améliorant l'existant) n'apparaît pas nécessaire. De plus le projet est guidé par la maîtrise du paysage du cœur de l'îlot. L'urbanisation doit respecter les caractéristiques du site (topographie, paysage) et être en cohérence avec le règlement de la zone UDa et la préservation des fonds de jardin.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête a pris note que la modification de l'OAP « les Guédrus » n'entre pas dans le cadre du projet de modification du PLUi, mais que cependant, GPS&O a tenu à répondre à toutes les objections des opposants à ce projet. Le préfet des Yvelines consulté sur le dossier de modification du PLUi a rappelé la nécessité pour toutes les communes du département de contribuer aux objectifs de production de logements en continuité de l'espace urbain existant, pour éviter le mitage des espaces agricoles, boisés et naturels à l'urbanisation.

Chanteloup-les-Vignes est donc tenu de participer à cet effort de production de logements, mais disposant déjà selon la loi ALUR d'un taux de logements sociaux très supérieur à 25% (44,70%), la commune n'est pas tenue d'en construire de nouveaux. La commission d'enquête observe que ce projet de construction de pavillons est raisonné et adapté à l'échelle du quartier dans lequel il s'insère. Elle remarque également que ce quartier dispose à proximité d'espaces naturels et d'un ensemble boisé classé, dont le règlement d'urbanisme de GPS&O est garant de la préservation.

## 5.8 Thème 08 : Règlement écrit, graphique et Emplacement réservé

Les réponses fournies par GPS&O ne sont pas individualisées. Elles commencent toutes ou presque par “A la lecture de l'intégralité de la contribution déposée qui a été synthétisée par la commission d'enquête, cette demande ne ressort pas du dossier soumis à enquête publique”. Il est difficile pour les personnes ayant posé une question de s’y retrouver et d’avoir une réponse claire.

La commission d’enquête a sélectionné quelques questions des habitants les plus représentatives, indique les réponses de GPS&O et apporte un commentaire qui ne va pas toujours convenir aux habitants car un grand nombre de questions ne ressortent pas du dossier soumis à cette modification du PLUi qui ne permet que des ajustements mineurs,

### 5.8.1 Règlement écrit

#### **Contribution @006**

La limite de construction des 25 mètres devrait être supprimée ou relevée à au moins 40 mètres. A Orgeval, plus de 50% des habitations actuelles sont implantées à plus de 25 mètres d'une route et donc n'auraient pas dues être construites.

#### Réponse de GPS&O

La bande de constructibilité principale n’est pas de 25 mètres mais de 20 mètres. Elle s’applique uniquement dans certaines zones du PLUi : elle couvre principalement la zone pavillonnaire (UDa) qui concerne plus de 50 % des zones urbaines mixtes et 70 % des zones UD. C’est donc une zone majeure pour le territoire qui concerne 73 communes.

Il est précisé que cette bande a pour objectif de lutter contre l’artificialisation des sols, de préserver les fonds de terrain et d’organiser l’urbanisation le long des voies.

La mise en œuvre des bandes de constructibilité principale (BCP) et secondaire (BCS) constitue une disposition phare du PLUi. Elle répond à la volonté d’encadrer les divisions parcellaires et de lutter contre le morcellement des secteurs pavillonnaires.

C’est pourquoi, cette demande ne correspond pas au cadrage méthodologique du PLUi approuvé et ne peut être accueillie favorablement.

#### Commentaire de la commission d’enquête

La commission d’enquête constate que la règle est de lutter contre le morcellement.

Les constructions existantes ne sont pas concernées.

#### **Contributions @024, @029 ,.....**

Document IV Règlement, partie 2, règlement de zone, la zone UDa2, absence de mention concernant les limites séparatives, car autorise la construction en limites séparatives sur 1 coté latéral au moins.

#### Réponse de GPS&O

Cette demande nécessite de revoir le cadre méthodologique du PLUi approuvé et les règlement des zones établies en tenant compte d'un objectif d'équilibre entre constructibilité



et lutte contre l'artificialisation des sols conformément aux orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi approuvé.

Ainsi, les distances par rapport aux limites séparatives sont communes à l'ensemble des zones urbaines mixtes du PLUi. Ces mesures font parties des incidences positives ayant fait l'objet de l'évaluation environnementale du PLUi visant à protéger les zones de transition paysagères et écologiques.

En outre, une réduction ou augmentation de ces distances n'est pas envisageable dans le champ de la modification générale car ses effets sur l'ensemble de la zone UDa pour les 73 communes du territoire n'ont pas un caractère mineur.

#### Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête recommande de revoir, pour la prochaine révision, le cadre méthodologique comme mentionné par GPS&O.

#### **Maintien ou suppression de l'ER8 sur Orgeval**

Contributions ; @014, 025, 031, 037, 042, 062, 0130, 132, 143, 166, 167, 172, 175, 176, 243 , 258, AUB10, 11, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 58, 59, 60, 66, 68, 69, CHS03, E011, 049, 060, 126, 145, 169, 173, 177, 210, 215, 219, POI117 opposées à cette suppression, @034 en faveur de l'implantation de l'école sur ORG8.

#### Réponse de GPS&O :

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. Les emplacements réservés (ER) sont un outil de maîtrise foncière, mobilisables par les plans locaux d'urbanisme. Ils permettent d'anticiper l'acquisition de foncier et, en attendant, d'en geler l'emprise foncière concernée afin d'y réaliser, à terme, un projet plus précis.

Un emplacement réservé n'induit pas la réalisation d'un projet mais permet de maîtriser le foncier sur un périmètre délimité. En ce sens, la suppression d'un emplacement réservé est automatique lorsqu'il n'y a plus d'intérêt de geler/maîtriser le foncier sur le périmètre.

#### Commentaire de la commission d'enquête :

A l'échelle d'Orgeval, une simple modification dans le cadre du PLUi traduit la vision de l'aménagement de la commune. GPS&O devrait alerter les communes sur l'impact local qu'entraîne cette simple modification.

L'explication de GPS&O est claire sur un plan juridique. La commune étant propriétaire de ce terrain, il n'y a plus lieu de geler ce terrain, d'où la nécessité d'enlever l'Emplacement Réservé, La commission d'enquête constate que les besoins de la commune sont de construire un nouvel ensemble scolaire, que l'affaire est bien engagée, le permis de construire a été déposé et accordé. Cependant, il est regrettable que la nouvelle destination de l'ER n'ait pas été indiquée par souci de transparence de l'information.

Le nombre de contributions dont beaucoup sous forme de lettre reproduite à de nombreux exemplaires démontrent une communication de la municipalité mal argumentée, et mal assimilée par une partie des habitants de la commune.

Le Maire et le maire adjoint délégué à l'urbanisme, que les membres de la commission ont rencontré, ont dû intervenir en cours d'enquête, par une réunion publique et par des contributions dans le registre d'enquête publique, pour expliquer leur politique en faveur de la construction d'un groupe scolaire sur cet emplacement réservé.

La commission d'enquête n'a pas à prendre position sur la localisation des équipements publics d'une commune.

### **Emplacement réservé Orgeval ERXXIII :**

Contribution @235 : La parcelle AE96 n'a pas lieu d'appartenir à l'emplacement réservé ERXXIII dite « Gauthier Angevine ». La commune donne son accord pour rectifier en conséquence le périmètre de cet emplacement réservé.

#### Réponse de GPS&O :

La modification de l'ERXXIII ne ressort pas du dossier soumis à enquête publique... Cette demande pourra être examinée dans le cadre d'une prochaine évolution du document d'urbanisme non encore actée à ce jour.

#### Commentaire de la commission d'enquête :

Cette parcelle constituée d'un pavillon bâti sur une parcelle d'environ 500m<sup>2</sup> donnant sur la voie publique n'aurait jamais dû être intégrée à un emplacement réservé. Manifestement aucun responsable de la commune ni de GPS&O ne se sont rendus sur place pour délimiter le périmètre de cet emplacement réservé.

De même le maire d'Orgeval a donné un avis favorable au projet de modification N°1 du PLUi sans réserve sur cet emplacement réservé, le 27 février 2023. Pourtant la commune instruit ses permis de construire, elle dispose donc d'un service urbanisme compétent.

Cette parcelle doit donc impérativement être sortie de l'emplacement réservé.

Il est à noter que le terrain de l'emplacement réservé est d'une forme relativement régulière et qu'il en restera une surface d'environ 11 000 m<sup>2</sup> une fois la parcelle AE96 soustraite, donc cette modification ne remet pas en question l'économie d'un programme immobilier sur cet emplacement réservé.

### **Conflans-Sainte-Honorine contributions @103, (@104, AUB56, E39 identiques).**

Demande d'un promoteur du maintien des règles de la zone UAb sur les parcelles AW98, 110, et 111 afin de permettre une hauteur maximale de 21 m avec emprise au sol de 80% alors que le projet de modification du règlement prévoit la limitation de hauteur à 12 m et une emprise au sol de 60% uniquement sur les parcelles considérées.

Argumente que le projet de modification du règlement apparaît contraire à certaines directives du PADD et du SRDIF.

#### Réponse de GPS&O :

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

Commentaires de la commission d'enquête :

Le projet de ces promoteurs est implanté au centre d'une zone classée UAb dont la hauteur des bâtiments est limitée à 21 m. L'immeuble se situerait le long de l'avenue Camille Pelletan. La distance avec le pignon de l'immeuble en face serait au minimum de 16 mètres, sur le reste du projet il n'y a pas d'immeuble en face donc pas de prospect. Le projet prévoit une opération tiroir pour reconstruire le crèche Babiloup en rez-de-chaussée de la première phase de construction (en plus vaste que la crèche actuelle), et construction de la seconde partie de l'immeuble après démolition de la crèche. L'immeuble devrait être destiné à accueillir des logements sociaux. Il serait situé à environ 300 mètres à pied de la gare.

Le Préfet des Yvelines a rappelé dans l'avis des PPA que *“à l'horizon 2030 à l'échelle communale les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% - de la densité humaine - de la densité moyenne des espaces d'habitat.”* Et pour cela il faut donc construire en hauteur.

La commission d'enquête rappelle également que la commune de Conflans-Sainte-Honorine ne dispose que de 22,24 % de logements locatifs sociaux (le 1<sup>er</sup> janvier 2021), ce déficit doit être comblé.

**Contributions @120, AUB04, E077**

Changement de zonage

Réponse de GPS&O

En ce qui concerne le changement de zonage, toute modification de zonage a été examinée à la demande de la commune concernée lors de la phase de collaboration avec les communes afin de faire évoluer un zonage tout en prenant en compte la morphologie urbaine.

Sans commentaire de la commission d'enquête

**Contributions @141, 200**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Réponse de GPS&O

Les dispositions du PLUi prévoient des possibilités pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Ici, la construction semble s'implanter postérieurement à l'approbation du PLUi, cette disposition ne serait donc pas applicable au cas d'espèce.

Ce sujet vise l'instruction des autorisations d'urbanisme dont la compétence relève de la commune. Le recours à la règle qualitative mentionnée sera conditionné à la proposition du projet qui sera soumise lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. La Communauté urbaine ne détient pas la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme. Seuls les maires des communes détiennent cette compétence pleine et entière.

Commentaire de la commission d'enquête

Comme l'indique GPS&O, les habitants doivent se rapprocher du service urbanisme de leur commune qui détienne la compétence.

### **Contribution @149**

Précision à apporter dans la définition de la terminologie,

Adaptation au contexte communal : ex petit collectif ? quelle définition ?

#### Réponse de GPS&O

Cette demande propose de modifier la typologie des constructions de la zone UDd pour tenir compte des bâtiments collectifs implantés. Revenir sur cette définition aurait des conséquences sur l'ensemble des communes du territoire de GPS&O concernées par un zonage UDd. Cette demande ne constitue pas un ajustement mineur mais une réécriture importante de la zone UDd. Par ailleurs, il est à noter que l'ensemble des zones urbaines pavillonnaires du PLUi sont des zones urbaines mixtes pouvant accueillir du logement individuel comme collectif.

#### Commentaire de la commission d'enquête

Cette observation recommande une réécriture importante de la zone UDd, la commission d'enquête recommande à GPS&O de mettre à l'étude cet ajustement dans la prochaine révision du PLUi.

### **Contribution @156**

Fiche d'ajout de protection d'espaces boisés en pente retenant le sol identifié aux parcelles 153 154 et 208 388 344 341 89, 70 de la route de Marolles, 3 Parcelles avec plus de 60 arbres à tiges hautes et haies denses.

#### Réponse de GPS&O

L'ajout d'une protection paysagère « EBC » sur les parcelles 229, 25 et 243 à Villennes, il n'est pas possible de donner une suite favorable.

La mise en place d'une protection paysagère répond à un cadrage méthodologique.

Cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi non actée à ce jour.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête ne peut qu'encourager GPS&O à engager la prochaine révision de son PLUi.

**Contribution @182**

Demande de pouvoir installer une véranda de 15m<sup>2</sup>

Réponse de GPS&O

Ce sujet vise l'instruction des autorisations d'urbanisme dont la compétence relève de la commune.

En l'absence de précision, notamment du zonage, cette demande ne peut être traitée. Pour chacune des zones, le PLUi prévoit des possibilités d'extension selon la morphologie et la vocation de celles-ci.

Toutefois, et pour information, afin de permettre une évolution modérée du bâti, les fiches de protection patrimoniale des ECU de la commune d'Achères sont modifiées pour que les annexes et extensions puissent avoir une emprise au sol de 20m<sup>2</sup>

Commentaire de la commission d'enquête

Il est possible d'agrandir avec une véranda, c'est dans le règlement qui définit les possibilités d'extension. Le pétitionnaire doit s'adresser au service urbanisme de sa commune pour connaître les possibilités.

**Contribution AUB14**

Propriétaire d'une parcelle B2062, classée pour moitié en EBC, alors qu'il n'y a pas d'arbre remarquable si ce n'est de la pelouse. Demande que cette partie EBC revienne à la limite de la forêt attenante.

Réponse de GPS&O

La réduction d'une protection paysagère n'entre pas dans le champ légal de la modification. Les dispositions en matière de protection de la trame verte urbaine, notamment les cœurs d'îlot et lisières de jardins (CIL), ne peuvent être modifiés (réduction ou suppression). Cette identification graphique a été instituée dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé le 16 janvier 2020. Elle vise la protection de la trame verte urbaine (TVU) pour préserver la biodiversité et les îlots de fraîcheur. Cette élaboration a fait l'objet d'une concertation avec les habitants et d'une enquête publique.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête regrette que des parcelles arbres et sans caractère particulier soient considérées comme EBC et souhaite qu'une visite in situ soit organisée en préparation d'une évolution prochaine du PLUi.

**Contributions AUB54, E213**

Afin de pouvoir réaliser un projet en cohérence avec les gabarits des bâtiments existants mitoyens, Demande que ces 2 parcelles AM n° 225/226 des 138/138bis rue du gal Leclerc à Andrésy soient donc en zone UBa mais que la hauteur de façade soit à 12m et non 9 m sur cette enclave.

Réponse de GPS&O

Cette demande pourra être prise en compte. La fiche de modification N°8-AND – CHANGEMENT DE ZONAGE RUE DU GENERAL LECLERC DE UDD VERS UBa ET AJOUT D'UNE ÉTIQUETTE DE HAUTEUR prévoit en effet une étiquette de hauteur de façade de 9 mètres pour le secteur nouvellement classé en UBa.

Toutefois, pour conserver une harmonie sur le secteur et limiter l'impact visuel d'un décalage de hauteur trop important dans le paysage d'un futur projet, une hauteur façade de 12 mètres est plus pertinente sur les parcelles AM n° 225/226 des 138/138bis rue du général Leclerc ; ces deux parcelles pourront donc être exclues de l'étiquette de hauteur de 9 mètres.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête constate que cette observation reçoit un avis favorable et s'en réjouit.

**Contribution E009**

Question sur les autorisations d'installation de panneaux solaires en surimposition. Actuellement le PLUi n'autorise que la pose en intégration, qui est complexe, cher, peu efficace, voire impossible en cas de chiens assis.

Réponse de GPS&O

Le PLUi n'interdit pas strictement la pose de panneaux photovoltaïques ou solaires en surimposition. Les règles du PLUi ont pour objectif leur bonne intégration à la toiture et notamment aux toitures à pan.

Si certains règlements de zone urbaine mixte indiquent dans le chapitre 4.2.2 qu'en cas de toiture à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture, cela ne justifie pas un refus strict de panneaux solaires en surimposition dès lors que le projet prévoit une bonne intégration à la toiture en pan. Il n'est pas demandé leur complète insertion au pan mais leur bonne intégration. Pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de la démarche patrimoniale, le PLUi n'interdit pas les panneaux solaires en toiture. Il est recommandé de les privilégier sur les annexes ou au sol. Ce n'est pas une interdiction systématique. L'objectif est de rechercher la meilleure intégration possible à la construction et au paysage urbain environnant.

Une telle autorisation d'urbanisme reste encadrée dès lors que ladite autorisation pourra s'accompagner de prescriptions afin de garantir la bonne intégration architecturale du dispositif de production d'énergie renouvelable au sein du cadre existant. Ces prescriptions doivent porter sur des modifications précises et limitées, ne nécessitant pas la présentation d'un nouveau projet.

De plus, l'article L. 111-17 du Code de l'urbanisme prévoit également que l'autorité administrative peut s'opposer à la pose de tels dispositifs lorsque sont en cause des

préoccupations patrimoniales spécifiques (les projets situés à proximité de monuments historiques, d'un site patrimonial remarquable ou encore de parc national, en site inscrit ou classé). Enfin, par délibération motivée, l'autorité compétente peut délimiter, après avis de l'Architecte des bâtiments de France, un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme ne sont pas applicables.

#### Commentaire de la commission d'enquête

Bien que GPS&O indique que cette demande ne ressort pas du dossier soumis à enquête publique, GPS&O donne des explications détaillées autorisant la pose de panneaux solaires

C'est pourquoi, la commission d'enquête recommande que dans le règlement la pose de panneaux solaires soit bien indiquée surtout que les textes de loi favorisent le déploiement des énergies renouvelables.

#### **E077**

Contestation de la modification générale n°1 du PLUI GPSEO - Commune de CONFLANS-SAINTE-HONORINE (78700) relative aux modifications suivantes : N°2-CSH - MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE " CHENNEVIÈRES " et N°3-CSH - CHANGEMENTS DE ZONAGE DANS LE SECTEUR CHENNEVIÈRES.

#### Réponse de GPS&O

Cette demande ne pourra pas être prise en compte. Tout d'abord, nous vous informons que la parcelle AO 16, objet de cette demande, n'est pas concernée par le périmètre de l'OAP de secteur "Chennevières" donc, les modifications apportées à l'OAP n'auront aucun effet sur le zonage actuel de cette parcelle. L'augmentation du périmètre de l'OAP secteur « Chennevières » vise à intégrer l'ensemble de la nouvelle centralité et la partie est du hameau des Chennevières. L'objectif est d'afficher des orientations communes sur l'ensemble du secteur, en cohérence avec l'ensemble de l'OAP et l'objectif de renouvellement urbain.

L'objectif de l'extension de cette OAP vise à encadrer davantage tout nouveau projet en imposant un recul de constructions. L'extension à l'est avait été caractérisée en tant que « centralité urbaine à renforcer », toutefois, il s'agit d'une erreur matérielle, puisque non demandée par la commune de Conflans-Sainte-Honorine. L'aplat "centralité urbaine à renforcer" sera supprimé.

La morphologie et l'implantation des constructions sur le secteur de Chennevières classé en UBb correspond plus à une zone à dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire avec un tissu aéré le long des voies. Un zonage UDa4 est plus adéquat. Un changement de zonage en UDa4 sur ce secteur correspond mieux à l'objectif poursuivi et à la morphologie urbaine du secteur. L'implantation des constructions sur ce secteur est plus aérée. Le secteur UDa4 permet de nouvelles constructions en bande de constructibilité secondaire (BCS) mais avec des règles d'emprise au sol et de coefficient de pleine terre qui permettent de respecter les objectifs de végétalisation poursuivis. Le changement de zonage dans le secteur Chennevières semble justifié et conforme aux objectifs d'aménagements envisagés par la commune.

#### Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note, bien que la demande ne pourra être prise en compte, que le changement de zonage en UDa4 sur ce secteur correspond mieux à l'objectif poursuivi et à la morphologie urbaine du secteur.

### **Contribution E147**

Inscrire dans la zone UDA : l'interdiction de collectifs

Sur le modèle du règlement de la zone UDD où la prescription de collectifs est spécifiée

#### Réponse de GPS&O

Cette demande ne ressort pas du dossier soumis à enquête publique : cette demande ne correspond pas au cadrage méthodologique du PLUi approuvé et ne peut être accueillie favorablement. La présente modification générale vise des ajustements ponctuels. L'occupation et l'utilisation du sol de chaque zone sont bien définies par le PLUi en vigueur. La zone UDa concerne la quasi-totalité des communes du territoire de GPS&O, il n'est pas envisageable de modifier sa définition, cela affecterait l'ensemble des communes. Par ailleurs, il faut préciser que les règles qualitatives du PLUi sont attentives à l'insertion harmonieuse de la nouvelle construction dans son environnement, notamment en termes de hauteur.

#### Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note que cette demande ne correspond pas au cadrage méthodologique du PLUi.

### **Contributions E161, E195, et partiellement de E16 association APEA TRIEL**

Contre la modification qui empêche la construction d'une seconde ferme photovoltaïque (étude Citallios en cours). Le propriétaire des parcelles AW 375 et AW 376 située dans la zone reprise au N°10 - TSS conteste le changement de zonage car cela pourrait empêcher l'aménagement d'une nouvelle ferme photovoltaïque actuellement à l'étude par Citallios.

Cette zone, préalablement occupée par une décharge de déchets ménagers, pourrait idéalement être réservée à un développement énergétique selon l'esprit de la loi du 10 mars 2023

#### Réponse de GPS&O

Cette demande ne pourra pas être prise en compte : 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.

En effet, ce changement de zonage sur le secteur sud de la commune répond à la nécessité de renforcer la protection écologique d'un ensemble de parcelles concerné par la mise en œuvre des mesures de compensation environnementales liées à la réalisation d'un projet de parc solaire. Cette demande a été requise par la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT).



Par ailleurs, 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.

#### Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête regrette que la DRIEAT n'est pas considérée le projet d'une ferme photovoltaïque à cet emplacement qui par ironie va servir de site de compensation pour un parc solaire.

La commission d'enquête recommande que des échanges négociés s'instaurent entre la DRIEAT et les porteurs de projet.

#### **Contribution E16 de APEA (Association des Propriétaires et des Exploitants Agricoles) de TRIEL.**

La commission d'enquête a pris connaissance de la contribution de l'association APEA, et du recours gracieux qu'elle avait déposé le 16 janvier 2020 contre le PLUi.

- L'association s'oppose au changement de zonage d'une zone NV en zone NP sur environ 30 ha pour permettre l'installation d'une ferme photovoltaïque (voir contribution ci-dessus.)
  - Demande du maintien en zone agricole du lieu-dit les Hauts Haumonts et suppression de la servitude EBC des parcelles déclassées en zone NP.
  - Revenir à la zone 2AU dans le secteur les Echenets comme dans le PLU de 2013. Certaines parcelles de ce secteur sont près viabilisées.
  - Exempter de classification EBC un petit terrain quartier de la Fontaine aux Fées. Classer ce terrain en UDa comme la zone adjacente.
  - Supprimer la servitude en EBC imposée par le PLUi en 2020 du secteur les Saussaies-les-Marais situés entre les constructions de la zone UBA et la forêt de l'Hautil.
  - Maintenir en zone constructible 2AU du secteur Bassin-Feuchenets déclassé en zone agricole AV du PLUi 2020 avec un régime de ZAC permettant la construction de logements et la préservation d'un corridor vert et de terres agricoles. De plus ce régime permettrait de faciliter la maîtrise foncière de ce secteur avec une charge financière unique pour l'ensemble.

- La zone agricole AV qui a remplacé en 2020 une zone constructible pourrait être maintenue.
- L'association est contre la densification du centre-ville qui entraînerait la transformation d'habitations unifamiliales en petits immeubles R+3 ou R+4 qui modifieraient et dévaloriseraient le cadre de vie actuel, et augmenteraient les difficultés de stationnement actuelles et entraîneraient un peu plus le commerce.

#### Commentaire de la commission d'enquête

Sur cette dernière contribution, la commission d'enquête observe que la densification du centre-ville pourrait être souhaitable et conforme aux directives du SDRIF, mais impliquerait la construction de parkings. Elle remarque que l'augmentation du nombre d'habitants apporterait un supplément de clientèle pour les commerces locaux, et les éloignerait de la taille critique au-dessous de laquelle les commerces du centre-ville ont tendance à fermer les uns après les autres.

#### **Contribution E191**

Propriétaires de la parcelle n°470 aux Alluets-le-Roi en limite du chemin rural 95 satisfaits de la suppression de l'emplacement réservé LAR2 initialement prévu pour l'élargissement de la voie.

Ils demandent la mise en place de chicanes ou ralentisseurs pour plus de sécurité.

#### Réponse de GPS&O

Cette demande est déjà intégrée au dossier présenté : la fiche "N°9-LAR – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « LAR2 » aux Alluets-le-Roi" indique la prise en compte de cette demande.

#### Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de la réponse de GPS&O mais constate que GPS&O n'a pas répondu à la demande de mise en place de chicane ou ralentisseur.

#### **Contribution E224**

Le propriétaire demande que la parcelle AP112 sur laquelle est inscrit un Emplacement Réservé ORG64, pour la création d'un cimetière paysager soit supprimée

Le propriétaire indique cette parcelle AP112, devait s'inscrire dans une approche globale d'urbanisation avec la parcelle AP113.

#### Réponse de GPS&O

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. Les emplacements réservés (ER) sont un outil de maîtrise foncière, mobilisables par les plans locaux d'urbanisme. Ils permettent d'anticiper l'acquisition de foncier et, en attendant, d'en geler l'emprise foncière concernée afin d'y réaliser, à terme, un projet plus précis.

Un emplacement réservé n'induit pas la réalisation d'un projet mais permet de maîtriser le foncier sur un périmètre délimité.

La réalisation d'un nouveau cimetière paysager est prévue, en entrée de quartier, en zone naturelle valorisée (NV). Ce projet, situé sur une partie de la zone NV, ne remet pas en cause la dominante naturelle de la zone.

Dans ce contexte, le PLUi en tant que document d'urbanisme inscrit cet emplacement réservé au bénéfice de la commune (conforme au périmètre établi) et l'identifie graphiquement au plan de zonage communal

#### Commentaire de la commission d'enquête

L'explication de GPS&O est claire. Le choix de cet emplacement a été validé par la CU et la Mairie. La commission d'enquête constate que la commune projette la réalisation d'un cimetière paysagé pour le futur. Le propriétaire aura la possibilité dès le vote de la modification du PLUi de demander l'achat de ce terrain à la mairie qui aura un délai pour accomplir cet achat ;

#### **Contribution POI103**

Demande de clarification de bande de constructibilité sur les différences de la bande de retrait par rapport à d'autres communes

#### Réponse de GPS&O

Cette demande est insuffisamment précise

#### Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête est surprise que GPS&O trouve la question n'est peut-être pas précise. Cela confirme que les textes ne sont pas très explicites pour la population.

#### **Thème : changement de zonage**

Les réponses fournies par GPS&O ne sont pas individualisées elles commencent toutes ou presque par "A la lecture de l'intégralité de la contribution déposée qui a été synthétisée par la commission d'enquête, cette demande ne ressort pas du dossier soumis à enquête publique". Il est difficile pour les personnes ayant posé une question de s'y retrouver et d'avoir une réponse claire.

La commission d'enquête prend quelques questions des habitants, indique les réponses de GPS&O et apporte un commentaire qui ne va pas toujours convenir aux habitants car un grand

nombre de questions ne ressortent pas du dossier soumis à cette modification du PLUi qui ne permet que des ajustements mineurs,

### **Contributions AUB04, AUB08**

L'administré demande une modification de zonage ayant obtenu une DP pour division, ainsi qu'un certificat d'urbanisme opérationnel.

#### Réponse de GPS&O

Cette demande est hors champ de la modification : ce sujet vise l'instruction des autorisations d'urbanisme dont la compétence relève de la commune. S'agissant de cette contribution, la commune reste seule compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme.

#### Commentaire de la commission d'enquête

La réponse est claire pour le dépositaire de l'observation qui devra s'adresser au service urbanisme de sa commune.

### **Contribution : Question traitée dans le cadre du changement de zonage**

Le propriétaire des parcelles AW 375 et AW 376 située dans la zone reprise au N°10 - TSS conteste le changement de zonage car cela pourrait empêcher l'aménagement d'une nouvelle ferme photovoltaïque actuellement à l'étude par Citallios.

Cette zone, préalablement occupée par une décharge de déchets ménagers, pourrait idéalement être réservée à un développement énergétique selon l'esprit de la loi du 10 mars 2023.

#### Réponse de GPS&O

Ce propriétaire des parcelles AW 375 et AW 376 située dans la zone reprise au N°10 - TSS conteste le changement de zonage car cela pourrait empêcher l'aménagement d'une nouvelle ferme photovoltaïque actuellement à l'étude par Citallios.

Cette zone, préalablement occupée par une décharge de déchets ménagers, pourrait idéalement être réservée à un développement énergétique selon l'esprit de la loi du 10 mars 2023.

#### Commentaire de la commission d'enquête

Il serait pertinent de changer le zonage de cette parcelle.

### **Contribution @032**

Demande d'intégration de la parcelle AL621 de la zone UEM vers UAb16 à Mantes-la-Jolie.

#### Réponse de GPS&O

Cette demande pourra être prise en compte : dans le cadre de la modification générale, il a été prévu sur la commune de Mantes-la-Jolie un changement de zonage de UEm (activité économique mixte) vers la zone UAb16 à proximité immédiate, qui favorise une vocation plus diversifiée. Ce point est d'ores et déjà proposé dans le dossier soumis à enquête publique (N°4-MLJ – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UEm VERS UAb16 RUE JEAN HOËT).

Dans ce contexte, la proposition de changement de zonage de la parcelle AL 621, actuellement classée en zone UEm du PLUi, peut se justifier par le fait qu'il s'agit d'un espace artificialisé qui a un usage de stationnement sans bâti existant et dans la continuité des parcelles qui font l'objet du changement de zonage. En effet, dans le cadre d'une opération d'ensemble, cette parcelle pourrait devenir une dent creuse ou bloquer l'objectif de permettre le développement urbain et/ou l'évolution du tissu existant dans une logique de mixité des fonctions et d'intensité urbaine.

#### Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête constate que GPS&O prendra en compte cette demande et espère qu'elle sera incluse et votée.

#### **Contribution @063**

Cette demande concerne les parcelles 2010 voire 1132 (partiellement dans sa partie contigüe à la parcelle 2010) dans le haut Orgeval qui pourraient être constructibles.

Le chemin d'accès à la propriété pourrait être raccourci pour laisser plus de terrain. Rappel la rue de Feucherolles est viabilisée.

#### Réponse de GPS&O

Il n'est pas envisagé de répondre favorablement à cette demande qui ne répond pas aux enjeux de préservation des terres agricoles et naturelles. La zone NV correspond aux espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis, à forte dominante naturelle. La parcelle C 2010 classée en zone NV (naturelle valorisée) relève tout à fait de cette vocation.

#### Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de la réponse qui est compréhensible pour préserver les espaces naturels.

#### **Contributions @130, @104**

Demande

- le maintien des règles zone UAb sur les parcelles AW98, 110 et 111 afin de permettre une hauteur maximale de 21 m avec Emprise au sol de 80%, alors que le projet prévoit la limitation de la hauteur à 12m et une ES à 60%
- argumente que le projet apparait contraire à certaines directives du PADD et du SRDIF

#### Réponse de GPS&O

Cette demande ne pourra pas être prise en compte

Ainsi, le secteur Romagné, classé en UAb, constitue un espace de liaison entre les quartiers centraux et périphériques de la commune de Conflans-Sainte-Honorine. La hauteur de façade est limitée à 21 mètres dans cette zone. Ponctuellement, une étiquette limitant la hauteur de façade à 12 mètres est ajoutée sur un secteur défini.

#### Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête constate que GPS&O apporte des éléments justifiant sa réponse même si la demande n'est pas prise en compte.

## 6 Procès-verbal de synthèse des observations du public- Le mémoire en réponse de GPS&O -Le mémoire en réponse de GPSO commenté par la commission d'enquête

L'ensemble de ces documents détaillés constitue l'Annexe N°1 du rapport accompagné des tableaux de synthèse des observations du public de la Commission d'enquête. Chaque habitant qui a contribué à l'enquête a reçu une réponse de GPS&O et de la Commission d'enquête.

## 7 Remise du rapport et Conclusions

Le 21 juillet 2023

Le rapport et ses conclusions ont été transmis par WeTransfer à

- M. Guillaume Vercelli, GPS&O chef de service Planification,
- Marie-Angèle Lambert, GPS&O chef de projet Concertation-Planification

Par France Transfert à

- Mme Jenny Grand d'Esnon Présidente du Tribunal Administratif de Versailles



Brigitte Morvant

Présidente Commission d'Enquête



Laurent DANÉ



Jean-Luc  
BIENVAULT



Pierre Yves  
NICOL



Yves MAËNHAUT