

PLUi

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise

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

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

Le Président

Synthèse des avis PPA
et des conditions de prise en
compte dans le projet de
modification générale n°1 du
PLUi en vue de son approbation

construireensemble.gpseo.fr



Organismes concernés	Date de l'avis	Synthèse de l'avis	Avis et commentaires techniques de GPS&O	Pièces du PLUi à modifier
<p>Commission Locale de l'Eau (CLE) de la Mauldre (COBAHMA)</p>	<p>13/01/2023</p>	<p>Avis favorable assorti d'une réserve (1)</p> <p>1. Le PLUi, pour les communes couvertes par le SAGE de la Mauldre n'a pas inscrit la disposition 10 du PAGD du SAGE qui vise à laisser une servitude de passage de 6 mètres le long des cours d'eau afin de garantir l'accès aux agents et au personnel chargé de l'entretien de ceux-ci.</p>	<p>1. Cette demande est déjà prise en compte par le PLUi en vigueur. En effet, celui-ci intègre dans la partie 1 du règlement "Définitions et dispositions communes", Chapitre 0 - Modalités d'applications des dispositions réglementaires", l'articulation avec d'autres dispositions, notamment, celles du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Mauldre dans les termes suivants : « 0.5.4 - Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Mauldre Certaines communes du territoire (Aubergenville, Aulnay-sur-Mauldre, Epône, La Falaise, Les Alluets-le-Roi et Nézel) sont concernées par le SAGE de la Mauldre. Il convient de se référer à l'article 1 du règlement du SAGE de la Mauldre révisé (annexe 4 de la présente partie 1 du règlement) qui encadre l'implantation d'installations, ouvrages, travaux ou activités dans le lit mineur des cours d'eau et au niveau des berges. » De plus, le PLUi précise au chapitre 0.5.5 concernant les cours d'eau non soumis à un PPRI que : « Certains de ces cours d'eau font l'objet d'arrêtés préfectoraux délimitant les zones à risque ainsi que les dispositions applicables. Il convient de se référer aux annexes du PLUi (document n°V-1) dans lesquelles ces dispositions figurent. Pour les autres cours d'eau, toute construction est implantée à une distance minimale de 6 mètres mesurée perpendiculairement à compter du sommet des berges, nonobstant les dispositions fixées dans le règlement des zones (partie 2 du règlement). En outre, tout aménagement ou occupation et utilisation du sol est compatible avec les orientations figurant dans l'OAP « trame verte et bleue » (document n°III-4)». Ainsi, la marge de retrait de l'implantation des constructions par rapport aux berges des cours d'eau demandée par la disposition 10 du PAGD du SAGE a bien été prise en compte dans le PLUi approuvé en date du 16 janvier 2020.</p>	
		<p>Avis favorable assorti de demandes (12) et recommandations (7)</p> <p>Demands</p> <p>1. Création d'un emplacement réservé "LIM53" à Limay (N°2-LIM) : demande de précision sur les parcelles concernées et correction de la superficie de l'ER</p> <p>2. Création d'un ER "MLJ54" à Mantes-la-Jolie (N°1-MLJ) et suppression de l'ER MJL50 : évolutions ultérieures du PLUi pour l'installation d'un ER et/ou d'une servitude de localisation</p> <p>3. Ajout d'une servitude de localisation « MESA » sur un secteur Chemin de la Fontaine Lubin à Mézières-sur-Seine (N°1- MES) : maintien de la terminologie de "ouvrage de rétention"</p> <p>4. Évolutions sur le secteur Rouget de Lisle à Poissy (N°7 POI) : ajustements quant à la qualification de "projet d'envergure" s'agissant du projet de nouveau collège de Poissy et correction d'une incohérence graphique et compléments dans la note de présentation de la modification relative à la servitude de localisation</p> <p>5. Changement de zonage sur la Pointe de Verneuil et suppression du zoom de l'OAP de secteur à enjeux métropolitains n°10 « le quartier Pointe de Verneuil » à Verneuil-sur-Seine (n°8 VES) : maintien à terme dans ce secteur désormais classé en zone 2AUe, la possibilité d'accueillir sous conditions divers constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics</p>	<p>Réponses aux demandes</p> <p>1. Cette demande pourra être prise en compte. Une précision concernant les références cadastrales des parcelles visées par l'ER (AM3 et AM32) dans le contenu de la modification pourra être apportée. De plus, la superficie de l'ER pourra être modifiée dans le tableau des emplacements réservés.</p> <p>2. Cette demande ne pourra pas être prise en compte. Les emplacements réservés sont des servitudes instituées par le PLUi en vue de permettre la réalisation entre autres, de projet de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logements. En outre, le juge annule des emplacements réservés lorsque le bénéficiaire de l'ER n'est pas en mesure de justifier un commencement d'études et d'apporter un minimum de preuve qu'il a l'intention de réaliser le projet. En effet, dans sa décision du 28 juillet 2021, le tribunal administratif de Versailles a considéré « qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que le site de l'usine DUNLOPILLO, accessible principalement depuis les voies sur berges par la rue de la Papèterie ainsi que secondairement par l'allée des Marronniers, serait enclavé et nécessiterait un élargissement de la voie ». La création d'une voie d'accès dans le cadre de la réhabilitation de l'ancienne usine DUNLOPILLO n'a pas été validée par le juge qui a jugé qu'il s'agissait d'une erreur manifeste d'appréciation. En conséquence, dans l'attente d'un projet précis et compte tenu du contexte contentieux de ce secteur, une précaution accrue et une justification approfondie s'avère nécessaire. Cette demande sera étudiée dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi.</p> <p>3. Cette demande est déjà intégrée au dossier présenté. La Communauté urbaine confirme que la terminologie utilisée dans le dossier soumis à enquête publique pour l'ajout d'une servitude de localisation à Mézières-sur-Seine (N°1- MES) « ouvrage de rétention » sera maintenue.</p> <p>4. Cette demande pourra être prise en compte. Conformément aux échanges avec le CD78 et la commune de Poissy, la Communauté urbaine confirme que la qualification du projet de nouveau collège à Poissy devrait être intitulée « projet d'envergure », en remplacement de « programme emblématique » (dans la légende et le texte de l'OAP d'enjeux métropolitains n°13 « Poissy Gare- Centre-ville – Beauregard », zoom « Rouget de Lisle »). Concernant l'incohérence graphique qui s'est glissée dans le dossier quant à l'étendue de la servitude, elle devrait être corrigée dans les zooms « avant/après » de la note de présentation. Enfin, la superficie de la servitude de localisation « POIB » identifiée pour la création du collège (5 001 m²) devrait être ajoutée dans le contenu de la modification.</p> <p>5. Cette demande est déjà intégrée au PLUi en vigueur. Cette demande du CD78 est déjà intégrée au PLUi, dans le projet de modification n°1 en cours. Le changement de zonage 2AUe et son règlement prévoient d'ores et déjà cette possibilité : « Secteur 2AUe : à dominante d'activités économiques : 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions 1.2.1 - Dans les secteurs 2AUm, 2AUe et 2AUx Sont seuls autorisés les constructions, installations et usages des sols suivants : - les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants : - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ; - les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains ; - les ouvrages, installations et constructions nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ; - les équipements publics faisant l'objet d'emplacements réservés.»</p>	<p>I – Rapport de présentation – Partie 4 – Additif relatif à la modification générale n°1 du PLUi</p> <p>IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacement réservés et servitudes de localisation)</p> <p>I – Rapport de présentation – Partie 4 – Additif relatif à la modification générale n°1 du PLUi</p> <p>III – OAP – Partie 2 – OAP de secteurs à enjeux métropolitains</p>

Organismes concernés	Date de l'avis	Synthèse de l'avis	Avis et commentaires techniques de GPS&O	Pièces du PLUi à modifier
Conseil Départemental des Yvelines (CD78)	06/03/2023	6. Ajout d'un boisement urbain partiel à l'angle de la rue Louis Desvignes, avenue des Chênes et rue de l'Ambassadeur à Conflans-Sainte-Honorine (n°13 CSH) : demande de remplacer la route départementale citée par erreur (RD 48) par la RD 54	6. Cette demande pourra être prise en compte. La correction de l'erreur matérielle pourra être ajoutée au dossier. La dénomination de la route départementale RD 54 pourra être indiquée dans la fiche N°13-CSH du dossier.	I – Rapport de présentation – Partie 4 – Additif relatif à la a modification générale n°1 du PLUi
		7. Modification de l'OAP de secteur à échelle communale « Chemin de la Mare La Grue » à Favrieux : suppression de l'accès au secteur depuis la route de Mantes dans le texte et sur le schéma de l'OAP modifiée	7. Cette demande pourra être prise en compte. Des échanges entre la Communauté urbaine, le CD78 et la commune ont eu lieu pour s'accorder sur une rédaction commune des orientations de l'OAP « Chemin de La mare la Grue ». Il a été convenu d'ajouter dans le thème « L'organisation viaire et les déplacements », dans le texte de l'OAP « Chemin de la mare la Grue » que : « Pour tenir compte des conditions de sécurité publique, seul un accès en entrée sur le secteur sera possible depuis la route de Mantes (RD 928). Le positionnement des accès chemin de la Mare la Grue tiendra compte de la présence du carrefour avec la RD 928 afin de garantir les conditions de circulation ». Cet ajout répond à la demande du Conseil départemental des Yvelines de garantir le respect des exigences de sécurité routière autour de la route départementale RD 928.	III – OAP – Partie 3 – OAP de secteur à échelle communale
		8. Création d'une OAP de secteur à échelle communale « Cœur d'Issou » (N°1 ISS) : ajout dans le texte de l'OAP : « Un aménagement des débouchés sur la RD 190 devra être analysé au prorata des générations de trafics induites » (partie "organisation viaire et déplacement" de l'OAP : p.418 à 424 de la note de présentation ; p.168 à 170 des OAP de secteur à échelle communale modifiées)	8. Cette demande est déjà prise en compte dans le PLUi. La capacité des réseaux et voiries, lors de la réalisation de programmes de logements, est contrôlée au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Les OAP sont des orientations qui n'ont pas vocation à prescrire des analyses concernant le trafic routier. Par ailleurs, il convient de rappeler que des études de trafic ne peuvent être exigées au titre du PLUi et que ce dernier prévoit d'ores et déjà des prescriptions concernant les conditions d'accès (dans la partie 1 du règlement) : « Les aménagements ou raccordements sur les routes départementales sont conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et concertés avec les services départementaux gestionnaires de la voirie ». Toute modification sur l'accès, création d'accès ou aménagement routier lors d'un programme de développement doit être faite en concertation avec le gestionnaire de la voirie, en l'espèce avec le CD78.	
		9. Démolition-reconstruction sur site du collège Jacques CARTIER d'Issou : suppression de la protection patrimoniale et de sa fiche associée EPUR 78314_PAT_036 / Collège Jacques CARTIER.	9. Cette demande est hors champ de la modification. Ce sujet a déjà fait l'objet d'échanges avec le Département et le service planification de la Communauté urbaine. Le règlement du PLUi permet une intervention sur le collège même si une protection patrimoniale est inscrite. De plus, la suppression d'une protection patrimoniale est exclue du champ de la procédure de modification.	
		10. Projet de Village d'Enfants à Meulan-en-Yvelines : Extension de la dérogation existante vis-à-vis des obligations relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement en zone UDe concernant la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».	10. Cette demande est déjà prise en compte par le PLUi en vigueur. S'agissant des modalités de stationnement pour les équipements publics : l'obligation de réaliser les places dans l'emprise des constructions ne s'applique pas à cette destination. Le règlement ne l'impose que pour les constructions à destination d'habitation comprenant plus de 2 logements, de bureau, d'artisanat et de commerce de détail. Les autres destinations non listées ci-dessus ne sont pas soumises à cette obligation. Le guide d'application du PLUi en ligne sur gpseo.fr le rappelle (fiche 2f).	
		11. Carrefour RD 110 x Boulevard de la Communauté (OAP n°1 « Le Quartier de la gare de Mantes » : intégrer dans le schéma de l'OAP le projet de réaménagement du carrefour RD 110 x Boulevard de la Communauté ainsi que dans le texte de l'OAP	11. Cette demande ne ressort pas du dossier soumis à enquête publique. S'agissant de cette demande du Conseil Départemental des Yvelines, il s'agit d'une demande nouvelle non liée au dossier de modification soumis à l'évaluation environnementale. Juridiquement, elle ne pourra être intégrée au dossier en cours. Cette demande sera étudiée dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi. Par ailleurs, cette demande du Conseil Départemental (CD78) ne conditionne pas le réaménagement du carrefour puisque le PLUi intègre d'ores et déjà des prescriptions concernant les conditions d'accès (dans la partie 1 du règlement) : « Les aménagements ou raccordements sur les routes Départementales sont conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et concertés avec les services Départementaux gestionnaires de la voirie ». Toute modification sur l'accès, création d'accès ou aménagement routier lors d'un programme de développement doit être faite en concertation avec le gestionnaire de la voirie, en l'espèce avec le CD78.	
		12. Projet de liaison entre Seine aval et Saint-Quentin-en-Yvelines (OAP n°6 « la Confluence Seine Mauldre) : intégrer dans le schéma de l'OAP le projet de liaison entre Seine aval et Saint-Quentin-en-Yvelines ainsi que dans le texte de l'OAP	12. Cette demande ne ressort pas du dossier soumis à enquête publique. S'agissant de cette demande du Conseil Départemental des Yvelines, il s'agit d'une demande nouvelle non liée au dossier de modification soumis à l'évaluation environnementale. Juridiquement, elle ne pourra être intégrée au dossier en cours. Cette demande sera étudiée dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi. Il est toutefois rappelé que ce sujet avait déjà été traité dans le cadre des demandes du Conseil Départemental (CD78) lors de l'élaboration du PLUi puisque qu'un emplacement réservé « Liaison Seine Aval - St Quentin en Yvelines », au bénéfice du CD78, a été maintenu sur la commune d'Épône.	
		Recommandations 1. OAP n°11 « La Boucle de Chanteloup, Carrières et Triel » : ajouter dans le texte de l'OAP la phrase suivante : « afin de garantir les fonctionnalités routières du réseau Départemental (en particulier sur la RD 22 identifiée comme une « voie à restructurer » sur plusieurs sections), ces projets d'aménagement devront faire l'objet d'une étude sur l'impact des conditions de circulation, à produire par le pétitionnaire »	Réponses aux recommandations. 1. Cette demande ne ressort pas du dossier soumis à enquête publique. S'agissant de cette demande du Conseil Départemental des Yvelines, il s'agit d'une demande nouvelle non liée au dossier de modification soumis à l'évaluation environnementale. Juridiquement, elle ne pourra être intégrée au dossier en cours. Cette demande sera étudiée dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi. Par ailleurs, il convient de rappeler que des études de trafic ne peuvent être exigées au titre du PLUi et que ce dernier intègre d'ores et déjà des prescriptions concernant les conditions d'accès (dans la partie 1 du règlement) : « Les aménagements ou raccordements sur les routes Départementales sont conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et concertés avec les services Départementaux gestionnaires de la voirie ». Toute modification sur l'accès, création d'accès ou aménagement routier lors d'un programme de développement doit être faite en concertation avec le gestionnaire de la voirie, en l'espèce avec le CD78.	

Organismes concernés	Date de l'avis	Synthèse de l'avis	Avis et commentaires techniques de GPS&O	Pièces du PLUi à modifier
		<p>2. OAP n°2 « Les Sablons » à Andrézy : ajouter dans le texte de l'OAP les phrases suivantes : « <i>afin de garantir les fonctionnalités routières du réseau Départemental, ces projets d'aménagement devront faire l'objet d'une étude sur l'impact des conditions de circulation, à produire par le pétitionnaire. La création de l'espace végétalisé tampon prévu entre la RD 55 et les bâtiments collectifs devra être compatible avec les fonctionnalités routières de cette section de la RD</i> »</p>	<p>2. Cette demande ne ressort pas du dossier soumis à enquête publique. S'agissant de cette demande du Conseil Départemental des Yvelines, il s'agit d'une demande nouvelle non liée au dossier de modification soumis à l'évaluation environnementale. Juridiquement, elle ne pourra être intégrée au dossier en cours. Cette demande sera étudiée dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi. Par ailleurs, il convient de rappeler que des études de trafic ne peuvent être exigées au titre du PLUi et que ce dernier intègre d'ores et déjà des prescriptions concernant les conditions d'accès (dans la partie 1 du règlement) : « <i>Les aménagements ou raccordements sur les routes Départementales sont conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et concertés avec les services Départementaux gestionnaires de la voirie</i> ». Toute modification sur l'accès, création d'accès ou aménagement routier lors d'un programme de développement doit être faite en concertation avec le gestionnaire de la voirie, en l'espèce avec le CD78.</p>	
		<p>3. OAP « secteur 1 » à Boinville-en-Mantois : ajuster le schéma et le texte de l'OAP en spécifiant que « <i>seule une entrée rue du Bon Puits est possible, cet accès ne présentant pas les conditions de visibilité requises en sortie sur la RD. Afin de garantir le respect des exigences de sécurité routière les sorties du projet devront être prévues par l'accès situé en aval, en direction de Guerville</i> »</p>	<p>3. Cette demande ne ressort pas du dossier soumis à enquête publique. S'agissant de cette demande du Conseil Départemental des Yvelines, il s'agit d'une demande nouvelle non liée au dossier de modification soumis à l'évaluation environnementale. Juridiquement, elle ne pourra être intégrée au dossier en cours. Cette demande sera étudiée dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi. Par ailleurs, il convient de rappeler que des études de trafic ne peuvent être exigées au titre du PLUi et que ce dernier intègre d'ores et déjà des prescriptions concernant les conditions d'accès (dans la partie 1 du règlement) : « <i>Les aménagements ou raccordements sur les routes Départementales sont conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et concertés avec les services Départementaux gestionnaires de la voirie</i> ». Toute modification sur l'accès, création d'accès ou aménagement routier lors d'un programme de développement doit être faite en concertation avec le gestionnaire de la voirie, en l'espèce avec le CD78.</p>	
		<p>4. OAP n°5 « Les Erables » à Bouafle : supprimer sur le schéma le débouché envisagé sur la RD 44 à proximité de la sortie n°8 de l'A13 et d'indiquer dans le texte que « <i>les conditions d'accès doivent être privilégiées via les voies secondaires et ne pas entraîner de nouveau débouché sur la RD 44</i> »</p>	<p>4. Cette demande ne ressort pas du dossier soumis à enquête publique. S'agissant de cette demande du Conseil Départemental des Yvelines, il s'agit d'une demande nouvelle non liée au dossier de modification soumis à l'évaluation environnementale. Juridiquement, elle ne pourra être intégrée au dossier en cours. Cette demande sera étudiée dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi. Par ailleurs, il convient de rappeler que des études de trafic ne peuvent être exigées au titre du PLUi et que ce dernier intègre d'ores et déjà des prescriptions concernant les conditions d'accès (dans la partie 1 du règlement) : « <i>Les aménagements ou raccordements sur les routes Départementales sont conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et concertés avec les services Départementaux gestionnaires de la voirie</i> ». Toute modification sur l'accès, création d'accès ou aménagement routier lors d'un programme de développement doit être faite en concertation avec le gestionnaire de la voirie, en l'espèce avec le CD78.</p>	
		<p>5. OAP n°2 « Cœur de ville » à Gargenville : faire évoluer l'OAP (schéma et texte), en prévoyant l'accès véhicule exclusivement depuis la rue Mademoiselle Dosne et en supprimant la liaison douce telle qu'envisagée côté RD 190</p>	<p>5. Cette demande ne ressort pas du dossier soumis à enquête publique. S'agissant de cette demande du Conseil Départemental des Yvelines, il s'agit d'une demande nouvelle non liée au dossier de modification soumis à l'évaluation environnementale. Juridiquement, elle ne pourra être intégrée au dossier en cours. Cette demande sera étudiée dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi. Par ailleurs, il convient de rappeler que des études de trafic ne peuvent être exigées au titre du PLUi et que ce dernier intègre d'ores et déjà des prescriptions concernant les conditions d'accès (dans la partie 1 du règlement) : « <i>Les aménagements ou raccordements sur les routes Départementales sont conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et concertés avec les services Départementaux gestionnaires de la voirie</i> ». Toute modification sur l'accès, création d'accès ou aménagement routier lors d'un programme de développement doit être faite en concertation avec le gestionnaire de la voirie, en l'espèce avec le CD78.</p>	
		<p>6. OAP du secteur « Les Hauts-Reposoirs » à Limay et Guitrancourt : ajuster la phrase déjà existante dans le texte de l'OAP, de la manière suivante : « <i>une connexion au carrefour avec la RD 145 plus à l'Est est à rechercher de manière complémentaire, afin d'assurer les différents accès devant s'avérer suffisants pour la desserte de la zone</i> » et d'ajuster en conséquence le schéma de l'OAP en le mettant en cohérence avec son texte, par l'identification graphique d'une connexion envisagée au niveau du carrefour RD 190 X RD 145</p>	<p>6. Cette demande ne ressort pas du dossier soumis à enquête publique. S'agissant de cette demande du Conseil Départemental des Yvelines, il s'agit d'une demande nouvelle non liée au dossier de modification soumis à l'évaluation environnementale. Juridiquement, elle ne pourra être intégrée au dossier en cours. Cette demande sera étudiée dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi. Par ailleurs, il convient de rappeler que des études de trafic ne peuvent être exigées au titre du PLUi et que ce dernier intègre d'ores et déjà des prescriptions concernant les conditions d'accès (dans la partie 1 du règlement) : « <i>Les aménagements ou raccordements sur les routes Départementales sont conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et concertés avec les services Départementaux gestionnaires de la voirie</i> ». Toute modification sur l'accès, création d'accès ou aménagement routier lors d'un programme de développement doit être faite en concertation avec le gestionnaire de la voirie, en l'espèce avec le CD78.</p>	
		<p>7. OAP n°2 « Les Fontaines » à Mézières-sur-Seine : ajuster dans le texte de l'OAP la phrase suivante : « <i>Afin de préserver les conditions de circulation, un aménagement du débouché sur la RD 130 à l'Est devra être analysé au prorata des générations de trafics induites</i> »</p>	<p>7. Cette demande ne ressort pas du dossier soumis à enquête publique. S'agissant de cette demande du Conseil Départemental des Yvelines, il s'agit d'une demande nouvelle non liée au dossier de modification soumis à l'évaluation environnementale. Juridiquement, elle ne pourra être intégrée au dossier en cours. Cette demande sera étudiée dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi. Par ailleurs, il convient de rappeler que des études de trafic ne peuvent être exigées au titre du PLUi et que ce dernier intègre d'ores et déjà des prescriptions concernant les conditions d'accès (dans la partie 1 du règlement) : « <i>Les aménagements ou raccordements sur les routes Départementales sont conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et concertés avec les services Départementaux gestionnaires de la voirie</i> ». Toute modification sur l'accès, création d'accès ou aménagement routier lors d'un programme de développement doit être faite en concertation avec le gestionnaire de la voirie, en l'espèce avec le CD78.</p>	

Organismes concernés	Date de l'avis	Synthèse de l'avis	Avis et commentaires techniques de GPS&O	Pièces du PLUi à modifier
Direction départementale des territoires (DDT)	13/03/2023	<p>Avis favorable assorti d'une recommandation (1) et de remarques (5)</p> <p>Recommandation</p> <p>1. Le projet modifie certaines OAP à échelle communale, en diminuant voire supprimant les possibilités de création de logement, ce choix ne va pas dans le sens de l'augmentation minimale de 10% des espace d'habitat prescrite par le SDRIF</p>	<p>Réponse à la recommandation</p> <p>1. Cette demande est déjà intégrée au dossier présenté. La modification générale a tenu compte dès le début de la procédure des objectifs des documents de planification qui lui sont supérieurs. Il a été justifié pour chacun des objectifs du SDRIF que le PLUi modifié ne les remettait pas en cause. En effet, la compatibilité du projet de modification générale du PLUi avec le SDRIF est présenté dans le rapport environnemental (<i>Tome 2 – Rapport environnemental, IV. Articulation du PLUi avec les autres documents, plans et programmes, p.96 à 116</i>). Cette analyse reprend la trame utilisée dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi approuvé. Ainsi, chaque orientation et chaque objectif du SDRIF est analysé à travers le prisme de la modification générale du PLUi afin de s'assurer que celle-ci ne remette pas en cause la comptabilité du PLUi avec le SDRIF. Une analyse très détaillée dans la partie 3.2 du rapport de présentation du PLUi approuvé (« Cohérence du projet avec les objectifs supra-communaux ») précise les objectifs à atteindre à horizon 2030 pour les communes de GPS&O. Le caractère ponctuel et limité des évolutions inscrites dans le cadre de la modification générale du PLUi n°1 n'est pas de nature à remettre en question l'analyse détaillée précitée. Toutefois, au regard des évolutions envisagées dans le cadre de la modification (changement de zonage, modification de la hauteur et création/modification d'OAP), une attention particulière a été portée afin de ne pas s'écarter de ces objectifs de densité du SDRIF. Toutefois, une analyse complémentaire et chiffrées (superficies) étaye la démonstration que les évolutions relatives à la programmation des OAP et à la densité ne remettent pas en cause les objectifs du SDRIF. Cette analyse sera insérée dans la note de présentation et dans le rapport environnemental.</p>	I – Rapport de présentation – Partie 4 – Additif relatif à la a modification générale n°1 du PLUi
		<p>Remarques</p> <p>1. Le projet prévoit d'autoriser des changements de destination sur des bâtiments existants et identifiés sur le plan de zonage en zones agricoles (A) ou naturelles (N) : questionnement sur les changements de destination opérés à Guित्रancourt et Saily</p>	<p>Réponses aux remarques</p> <p>1. Cette demande ne pourra pas être prise en compte. Dans le cadre de la présente modification, au cours de la concertation préalable avec la population, certaines demandes ont porté sur l'identification supplémentaire de constructions en zones agricoles permettant ensuite un changement de destination. Les demandes retenues ont été examinées avec chaque commune concernée. Il est important de rappeler que le changement de destination se limite à l'emprise de la construction existante. Aucune extension n'est possible. Si le PLUi n'identifie pas les constructions concernées sur les plans de zonage, ces constructions ne pourront faire l'objet d'un tel changement de destination. Enfin, en zone agricole, le changement de destination est admis s'il ne remet pas en cause la dominante agricole. Il est également rappelé que l'objectif n'est pas d'augmenter la constructibilité sur cette zone et il ne dispense pas au stade du permis de construire d'être soumis à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui se prononcera sur la compatibilité de la nouvelle destination au regard de la zone agricole et qui pourra refuser le changement de destination. Dans ce contexte, la justification semble suffisante.</p>	
		<p>2. Le projet prévoit la création d'un cimetière paysager à Orgeval (N°14-ORG) : demande de justification au regard du SDRIF</p>	<p>2. Cette demande ne pourra pas être prise en compte. S'agissant des fronts urbains d'intérêt régional, qui sont repérés sur la CDGT (Carte de destination générale des différentes parties du territoire) les documents graphiques du SCoT, ou à défaut de SCoT, du PLU, doivent en préciser les limites. Le règlement du PLU (ou éventuellement les OAP) prévoit les dispositions utiles, de façon à ce qu'aucune urbanisation nouvelle ne franchisse la limite desdits fronts. A cet égard, l'emplacement réservé discuté se trouve à la limite du front urbain d'intérêt régional indiquée par la CDGT, toutefois, cette carte se lit à une échelle 1/50.000ème et s'apprécie dans un rapport de compatibilité avec le PLUi. Ainsi par exemple, dans le PLUi, les OAP permettent notamment de qualifier des espaces de transition, par le biais de plantations linéaires ou diffuses, de haies ou de vergers en conservant des continuités visuelles. Au PLUi approuvé, le cimetière paysager envisagé se situe en limite d'une zone UDA3 (une zone urbaine mixte dédiée majoritairement à l'habitat individuel). Le secteur est classé en zone NV ce qui garantit un traitement particulier du cimetière paysager au regard de l'urbanisation. Le cimetière paysager ne devra pas aller à l'encontre du caractère naturel de la zone. En effet, le cimetière paysager s'apparente à la destination suivante : "autres constructions à destination d'équipements collectifs ou à des services publics". Celle-ci est fortement restreinte : l'emprise au sol ne doit pas dépasser 30m² et les espaces écologiques sensibles doivent être mis en valeur ou restaurés. La réalisation d'un cimetière paysager ne va ainsi pas à l'encontre des objectifs des fronts urbains du SDRIF qui ont pour objet : "de préserver les unités agricoles, boisés et naturelles" et de "permettre le retour de la nature en ville".</p>	
		<p>3. Le projet identifie des « continuités paysagères » nouvelles à Vernouillet (N°9-VRN) et Orgeval (N°21-ORG) : questionnement sur la pertinence des continuités paysagères à Orgeval</p>	<p>3. Cette demande ne pourra pas être prise en compte. Les continuités paysagères sont liées au régime de protection des arbres. Les continuités paysagères correspondent à des haies, des talus et des alignements d'arbres qui, par leur linéaire significatif, ont un rôle important dans l'écologie urbaine. En effet, il n'y a pas de longueur minimale dans le cadrage méthodologique du PLUi approuvé. Les continuités paysagères redonnent une transparence à l'urbain, permettent d'améliorer le cadre de vie (bien-être, création de liens sociaux) et servent de support pour des transports alternatifs (vélos, piétons). Elles permettent également d'augmenter les espaces de récréation, de loisirs et d'éducation et participent à la régulation de certains problèmes environnementaux (limitation de l'imperméabilisation du sol, épuration de l'air, stockage de CO2, diminution de l'îlot de chaleur urbain). Par ailleurs, les continuités paysagères font partie des solutions à développer pour faire face aux îlots de chaleur urbains. La mise en place de ces continuités dans la ville permet de maintenir une biodiversité ordinaire jusqu'au cœur de la ville. Dans ce contexte, les continuités paysagères identifiées rue de la vernade, rue de la verte salle et rue de la chapelle (verticale) répondent à ces objectifs : le cadrage méthodologique du PLUi est respecté et compatible avec les objectifs supra-communautaires.</p>	

Organismes concernés	Date de l'avis	Synthèse de l'avis	Avis et commentaires techniques de GPS&O	Pièces du PLUi à modifier
		<p>4. Le projet modifie l'OAP à secteur à enjeux métropolitains « Rouget de Lisle » à Poissy (N°7-POI) : préciser en quoi consiste ce programme emblématique</p>	<p>4. Cette demande pourra être prise en compte. Conformément aux échanges avec le CD78 et la commune de Poissy, il est ainsi précisé que le programme emblématique (dans la légende et le texte de l'OAP d'enjeux métropolitains n°13 « Poissy Gare- Centre-ville – Beaugregard », zoom « Rouget de Lisle ») devrait être remplacé par « projet d'envergure » pour qualifier le projet de nouveau collège à Poissy.</p>	<p>I – Rapport de présentation – Partie 4 – Additif relatif à la modification générale n°1 du PLUi III – OAP – Partie 2 – OAP de secteurs à enjeux métropolitains</p>
		<p>5. Le projet modifie le zonage d'un quartier pavillonnaire situé à Rosny-sur-Seine (N°6-RSS) : Questionnement sur le maintien de la moitié Est du quartier en zone Udb alors qu'il présente un risque inondation</p>	<p>5. Cette demande ne pourra pas être prise en compte. Le découpage proposé dans le dossier de modification a fait l'objet d'échange entre la commune de Rosny-sur-Seine et la Communauté urbaine. Le zonage NV ne sera pas étendu au regard du tissu urbain et de la morphologie existante du secteur. Étendre le zonage pourrait relever d'une erreur manifeste d'appréciation car le caractère naturel de la zone NV n'est pas justifiable compte tenu du bâti existant sur le secteur concerné. Par ailleurs, la zone UDb, peu dense, est peu couverte par la zone verte du PPRI. Une extension peut être source de contentieux par les habitants. le PPRI s'impose au PLUi, les servitudes d'utilité publique liées aux risques s'appliquent nonobstant les dispositions du PLUi.</p>	
<p>Unité Départementale de l'architecture et du patrimoine des Yvelines (UDAP)</p>	<p>09/03/2023</p>	<p>Avis favorable avec observations (4)</p> <p><u>Observations</u></p> <p>1. Favriex - évolution territoriale n°1-FAV, modification de l'OAP "Chemin de la Mare la Grue : ramener la hauteur des futures constructions sur rue à du R+1+C maximum et resserrer la formulation trop ouverte s'agissant de la réhabilitation de ce patrimoine.</p> <p>2. Issou - évolution territoriale n°1 – ISS, création de l'OAP « Cœur d'Issou » : réduire le nombre de logements et exprimer une densité plus faible sur cette entrée de ville.</p>	<p><u>Réponses aux observations</u></p> <p>1. Cette demande ne pourra pas être prise en compte. Tout d'abord il est nécessaire de préciser que le gabarit des constructions dans le secteur de l'OAP (R+2) n'a pas fait l'objet d'une évolution dans la modification de l'OAP « chemin de la Mare la Grue » à Favriex. Le PLUi en vigueur avait déjà acté les orientations de l'OAP sur ce point. Par ailleurs, le chapitre 4 du PLUi concernant l'insertion du projet dans son environnement dispose que : « <i>l'objectif est de concevoir le projet afin qu'il s'inscrive dans la morphologie urbaine et les composantes du paysage, proche ou lointain, qui constituent son environnement. A ce titre, il s'agit de prendre en compte l'insertion du projet à une échelle plus large que celle du seul terrain d'assiette de la construction, et plus particulièrement :</i> • <i>veiller à minimiser son impact visuel dans le paysage, plus ou moins lointain, et notamment à éviter une implantation en rebord de plateau ;</i> • <i>choisir une implantation qui permette de préserver les perspectives sur des éléments bâtis ou végétalisés de qualité, identifiés ou non au plan de zonage ;</i> • <i>inscrire la construction en harmonie avec la composition urbaine et l'échelle du bâti qui l'environnent »</i> En outre, les règles qualitatives d'insertion du projet dans l'environnement s'appliquent également dans les périmètres des OAP. La hauteur en gabarit est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante donc. L'insertion qui pourrait atteindre un gabarit de R+2 sera étudié à cet égard au moment de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel, cette OAP est située dans le périmètre de protection au titre des abords de l'Eglise Notre Dame de la Nativité (monument historique inscrit). Les autorisations d'urbanisme dans le périmètre de l'OAP seront soumises à l'avis conforme de l'ABF. Enfin, concernant la modification de l'OAP qui fait mention d'une réhabilitation « potentielle » du corps de ferme présent sur le secteur, il est nécessaire de préciser que l'objectif d'une OAP n'est pas de fixer des règles, il s'agit des orientations qui ne doivent pas être trop prescriptives. La formulation employée est donc volontairement souple. Dès lors que le plan local d'urbanisme souhaite imposer un impondérable dont le porteur de projet ne pourra pas s'écarter, le recours au règlement doit être privilégié.</p> <p>2. Cette demande ne pourra pas être prise en compte. Les orientations de l'OAP sont volontairement souples et permettent un projet qualitatif s'insérant dans le tissu urbain existant. Les règles qualitatives d'insertion du projet dans l'environnement s'appliquent également dans les périmètres des OAP. La hauteur en gabarit est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante donc. L'insertion qui pourrait atteindre un gabarit de R+2+C ou R+2+A sera étudiée à cet égard au moment de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme pour permettre d'assurer une bonne transition avec le secteur pavillonnaire situé au sud. Ainsi, bien que le règlement du PLUi permette de définir des règles relatives à la densité volumétrique des constructions en définissant des règles de gabarit, de hauteur, d'emprise au sol et d'implantation par rapport aux limites séparatives et à la voie publique, les OAP permettent d'afficher les attendus en matière de densification par secteur afin de laisser de la souplesse au porteur de projet. Les OAP peuvent ainsi être amenées à définir les typologies de constructions qui y sont attendues. Dans ce contexte, l'OAP « Cœur d'Issou » favorise l'optimisation du foncier avec notamment la définition d'une densité moyenne de logements relativement importante et un phasage qui priorise la reconversion de la friche commerciale. Ces choix s'inscrivent parfaitement dans la logique des évolutions législatives et notamment de la loi du 22 août 2021 dite « Climat et résilience » qui préconise un investissement fort en matière de renouvellement urbain dont la reconversion des friches. La densité sera adaptée au regard de la capacité des équipements : réseaux et voirie. En outre, l'OAP propose une mixité fonctionnelle qui sera bénéfique pour le quartier comme pour l'ensemble de la commune, facilite les déplacements motorisés et doux dans les îlots végétalisés, et intègre plusieurs orientations en faveur de la qualité paysagère et environnementale du projet. Ainsi, elle prévoit notamment l'aménagement d'espaces collectifs paysagers, la végétalisation des parkings ou encore la création d'une frange paysagère au sud. Ces orientations participent à une meilleure intégration du projet dans son environnement et à garantir un cadre de vie qualitatif aux habitants. Enfin, il s'agit également de rattraper les obligations découlant de la loi dite « solidarité et renouvellement urbains » (SRU) en matière de création de logements sociaux (151 logement manquants pour atteindre l'objectif de 25%).</p>	

Organismes concernés	Date de l'avis	Synthèse de l'avis	Avis et commentaires techniques de GPS&O	Pièces du PLUi à modifier
		<p>3. Limay – évolution territoriale n°1 – LIM, modification de l'OAP « centre-ville » : matérialiser sur le schéma de l'OAP une marge de recul possible en fonction du bâti existant soit à l'alignement de rue soit en léger retrait</p>	<p>3. Cette demande est déjà prise en compte par PLUi en vigueur. En l'absence de précision dans l'OAP, c'est le règlement de la zone qui s'applique. Donc, dans les zones UAb et UAc du PLUi « <i>Les constructions, de hauteur modérée, implantées à l'alignement forment un front bâti, généralement continu le long des voies</i> ». Ainsi par exemple, le chapitre 4 de la zone UAb en ce qui concerne l'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction dispose que : « <i>les objectifs poursuivis sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur l'existant :</i> • <i>de préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales de chaque bourg ;</i> • <i>d'intégrer les constructions nouvelles à leur environnement urbain en prenant en compte l'espace public qu'elle borde ainsi que les volumétries et caractéristiques des constructions voisines</i> ». Puis, ce chapitre dispose également en ce qui concerne les façades que : « <i>le long des voies, la composition des façades est conçue pour conserver une homogénéité avec celles des constructions voisines, sans pour autant rechercher un mimétisme systématique. Dans les lieux de centralité, où les fronts bâtis sont implantés en limite de voie, le traitement des façades en rez-de-chaussée concourt à la qualité et à l'animation de l'espace public</i> ». Enfin, les règles qualitatives du règlement s'appliquent : le choix d'implantation des constructions est guidé par l'aspect architectural de la construction et la séquence urbaine dans laquelle elle s'inscrit.</p>	
		<p>4. Rosny-sur-Seine – évolution territoriale n°1 – RSS, modification de l'OAP « centre-ville » : clarification afin de remplacer « construction recouvrant la mairie » par « parcelle comprenant la mairie » et remplacement du terme "réhabilitation" par "requalification" dans le texte de l'OAP</p>	<p>4. Cette demande pourra être prise en compte. La justification de la modification de l'OAP « centre-ville » à Rosny-sur-Seine pourra être ajustée en corrigeant l'expression « <i>construction recouvrant la mairie</i> » par « <i>parcelle comprenant la mairie</i> ». En outre, le terme « <i>réhabilitation</i> » de la mairie au lieu de « <i>requalification</i> » pourra être intégré à la modification de l'OAP dans le thème "Composition et morphologie urbaine" pourra apparaître « <i>La réhabilitation de la mairie garantira le maintien des façades actuelles du bâtiment (...)</i> »</p>	<p>I – Rapport de présentation – Partie 4 – Additif relatif à la modification générale n°1 du PLUi</p> <p>III – OAP – Partie 3 – OAP de secteur à échelle communale</p>
<p>Etablissement public d'aménagement du Mantois Seine Aval (EPAMSA)</p>	13/03/2023	<p>Avis favorable avec une observation (1)</p> <p>1. Suppression des cinq périmètres d'attente sur la commune de Mantes-la-Ville : Prorogation ou renouvellement des périmètres d'études</p>	<p>1. Cette demande ne pourra pas être prise en compte. Les périmètres d'attente devenus caducs sont ainsi supprimés de la liste du règlement et des plans de zonages correspondants. Il s'agit de ceux des communes d'Andrézy, Épône, Magnanville et Mantes-la-Ville. Les périmètres d'attente sur la commune de Mantes-la-Ville sont automatiquement caducs au 27 septembre 2023 : • Secteur boulevard Roger Salengro • Secteur entre les deux gares • Secteur Mantes station / Ballauf • Secteur Route de Houdan / rue des Alliés • Secteur SAFRAN / SAGEM La modification du PLUi ne permet pas de reconduire un nouveau périmètre d'attente, qui est une mesure réglementaire valable une seule fois pour une durée de 5 ans. Dans un souci d'intelligibilité de la règle, les périmètres d'attente caducs sont ainsi supprimés du règlement. Pour pallier la caducité du périmètre d'attente de 5 ans, non reconductible, il est possible que la commune adopte un périmètre d'étude qui nécessite une délibération communale sur la base d'un projet d'aménagement à l'étude sur un secteur à définir. Ce périmètre d'étude une fois adopté et les mesures de publicité effectuées permettra d'opposer un sursis à statuer sur les autorisations d'urbanisme susceptibles de remettre en cause le futur projet d'aménagement. Ce nouveau périmètre d'étude sera ensuite intégré pour information dans les annexes au PLUi par mise à jour.</p>	
<p>Chambre d'agriculture de la région Ile-de-France</p>	07/03/2023	<p>Avis favorable</p>	/	