PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

Modification simplifiée n°2 du PLUi sur la commune d'Arnouville-lès-Mantes

APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 JUIN 2025

Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise ★ 3 ★

construireensemble.gpseo.fr

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTE URBAINE

SOMMAIRE

I. CADRE GÉNÉRAL DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE 3

A. LES CARACTERISTIQUES DU PLUI DE GPS&O 3

1. Le PLUi de GPS&O, le plus vaste d'Ile-de-France 3

2. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) : une vision commune du devenir du territoire 3

3. Un PLUi adapté au contexte territorial unique de GPS&O 4

4. Les évolutions du PLUi depuis son approbation 6

B. LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 8

1. Le champ d'application de la modification simplifiée 8

2. L'objet de la modification simplifiée sur la commune d'Arnouville-lès-Mantes 8

3. L'absence d'incidences environnementales 9

4. L'avis des personnes publiques consultées 10

5. La mise à disposition du public 10

C. LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLUI 13

D. INCIDENCES SUR LA SUPERFICIE DES ZONES 13

II. EXPOSE DES MODIFICATIONS 14

I. CADRE GÉNÉRAL DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

A. Les caractéristiques du PLUi de GPS&O

1. Le PLUi de GPS&O, le plus vaste d'Ile-de-France

Créée le 1er janvier 2016, Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) est le résultat de la fusion de six intercommunalités :

- La communauté d'agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) ;
- La communauté d'agglomération des Deux Rives de Seine (CA2RS) ;
- La communauté d'agglomération Poissy-Archères-Conflans (CAPAC) ;
- La communauté d'agglomération Seine et Vexin (SVCA) ;
- La communauté de communes Seine Mauldre (CCSM) ;
- La communauté de communes des Coteaux du Vexin (CCCV).

Cette fusion n'est pas anodine puisque la collaboration entre les intercommunalités aujourd'hui regroupées est ancienne. En effet, la majorité travaillaient autour de l'opération d'intérêt national Seine-Aval depuis 2006.

Pionnière dans la co-construction et dans beaucoup de sujets liés à l'intercommunalité, GPS&O s'est construite autour des enjeux nationaux des lois de modernisation de l'action publique territoriale et de l'affirmation des métropoles (2014) et relative à la nouvelle organisation du territoire de la république (2015). La Communauté urbaine s'inscrit dans la prise de responsabilité des échelons locaux.

CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE

> 73 communes

> 424 510 habitants (INSEE, 2020)

> 26 gares et 113 lignes de bus

> 90km de berges de Seine

> 76% d'espaces agricoles et naturels et forestiers

2. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) : une vision commune du devenir du territoire

Seulement créée le 1er janvier 2016, la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) a prescrit le PLUi dès avril 2016 afin de poser les fondations d'un projet de territoire fédérateur nécessaire à une mise en œuvre cohérente des politiques publiques menées par la Communauté urbaine, ses communes membres et ses partenaires.

L'objectif était d'achever l'élaboration du PLUi, sur la plus grande Communauté urbaine de France, dans un délai contraint afin que ce document puisse être le support de la réalisation de nombreux projets portés par les communes ou des grands acteurs du territoire et applicable avant la caducité des Plans d'Occupation des Sols (POS) régissant encore certaines communes.

Cet objectif ambitieux, au regard de l'étendue du territoire et d'un calendrier contraint, a été atteint, le PLUi ayant été approuvé le 16 janvier 2020.

Le PLUi a été construit avec les communes membres dans le cadre d'une collaboration régulière, efficace et innovante au sein de la Communauté urbaine

Le parti pris par GPS&O, dès le début de l'élaboration du PLUi, a été de concevoir un document porteur d'une harmonisation de la règle d'urbanisme modernisée sur l'ensemble du territoire.

Le PLUi est volontairement innovant en matière de planification urbaine. Outre, la volonté d'élaborer un véritable PLUi à l'échelle des 73 communes, le PLUi intègre le nouveau contexte législatif et réglementaire de modernisation des PLU en vigueur depuis le 1er janvier 2016 en mettant en œuvre un urbanisme de projet.

Cette nouvelle conception de la règle d'urbanisme :

- libère d'une application stricte de règles normatives en favorisant une réflexion autour du projet, sa qualité, son insertion dans son site et son inscription dans le cadre général d'un aménagement cohérent ;
- évite de recourir à des modifications ponctuelles du PLUi. Il est libéré de l'application stricte des règles normatives pour favoriser une réflexion autour d'un projet, de sa qualité, de son insertion dans le site ainsi que de son inscription dans un projet d'aménagement global cohérent.

3. Un PLUi adapté au contexte territorial unique de GPS&O

Le positionnement de GPS&O, au carrefour de Paris et de la Normandie en fait un territoire clé du développement de l'axe Seine avec une organisation portuaire, fluviale et logistique. Cette fonction de centralité est renforcée par des grands projets structurants de l'ouest parisien : la ligne nouvelle Paris Normandie (LNPN) et le prolongement du RER.

Le territoire, dont le fleuve est le fil conducteur, s'appuie sur plusieurs pôles urbains avec leurs bassins d'emplois et de services : autour de Mantes-la-Jolie, Les Mureaux, Poissy et Conflans/Achères, ainsi que sur des zones rurales qui occupent les deux tiers de l'espace communautaire et offrent un environnement et un cadre de vie privilégiés à préserver.

Du haut de son statut de plus grand PLUi de France, le PLUi de GPS&O présente ainsi un profil singulier. Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont ainsi permis de mettre en évidence les spécificités du territoire qui sont retranscrites dans les différentes pièces du PLUi.

a. Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) retranscrivant les grands enjeux du territoire

Le PADD se décompose en trois axes. Au travers de son premier axe « La ville paysage », la Communauté urbaine a souhaité protéger et mettre en valeur, non seulement les paysage de la vallée de la Seine, mais également tous les paysages urbains (Poissy, Mantes-la-Jolie…) et ruraux (Vexin Français…) du territoire.

Le deuxième axe du PADD traite, quant à lui, de l'enjeu que représente le positionnement de GPS&O par rapport à la métropole du Grand Paris, notamment d'un point de vue économique ; l'objectif étant de conforter cette attractivité liée à ce positionnement.

Enfin, le troisième et dernier axe « Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité » permet de définir des objectifs permettant de construire et de développer le territoire notamment en fonction des enjeux de la mobilité du territoire.

b. Une diversité d'échelles d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) offrant un projet de territoire riche

Un des objectifs poursuivis lors de l'élaboration du PLUi de GPS&O était de définir un projet sur l'ensemble du territoire au travers d'un document unique visant à :

- harmoniser les documents d'urbanisme des 73 communes membres tout en conservant les spécificités locales ;
- exprimer des orientations cohérentes pour l'ensemble du territoire, tenant compte d'une vision élargie des enjeux environnementaux, de développement urbain et de mobilité, notamment.

A ce titre, l'expression du projet de territoire s'exprime nécessairement à plusieurs échelles :

- l'ensemble du territoire ;
- les territoires d'enjeux intéressant plusieurs communes ;
- les territoires communaux.

Pour appuyer cet objectif, le PLUi comprend quatre types d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- deux OAP définissant 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 ;
- 14 OAP couvrant des secteurs à enjeux métropolitains et concernant des territoires qui s'étendent sur plusieurs communes ;
- 109 OAP concernant des secteurs de projets au sein d'un territoire communal.

L'articulation des différentes échelles des OAP entre elles et avec le règlement écrit et graphique est encadrée dans le règlement du PLUi et dans la première partie de chaque OAP.

Chaque document rappelle l'opposabilité des OAP dans un rapport de compatibilité et non de conformité, comme c'est le cas pour le règlement.

c. Un règlement écrit et graphique adapté aux différents contextes territoriaux

Le territoire de GPS&O présente des profils de communes très différents qui vont de la ville fortement urbanisée (Les Mureaux, Poissy…) à des villages plus ruraux (Guernes, Drocourt…).

Les principes qui ont guidé l'élaboration des dispositions réglementaires du PLUi visent à :

- traduire les orientations du PADD pour permettre leur mise en œuvre dans le cadre de l'application concrète et quotidienne de la gestion des droits des sols (instructions des autorisations individuelles : déclaration préalable, permis de construire et d'aménager…) ;
- établir un règlement unique et unifié pour les 73 communes, tout en prenant en compte les particularités et l'identité de chacune d'elles ;

- prendre en compte les projets en cours de réalisation ;
- composer le règlement selon les nouvelles dispositions issues de la loi ALUR qui ont pour objet de moderniser le contenu des PLU ;
- organiser les dispositions réglementaires en plusieurs parties afin de faciliter leur lecture, tout en veillant à leur cohérence interne.

Le règlement du PLUi a donc défini ces zones et ces secteurs en tenant compte de ces objectifs.

En termes de composition, le règlement écrit se décompose en cinq parties :

- La partie 1 a vocation à rassembler toutes les définitions et les dispositions applicables à l'ensemble des zones ;
- La partie 2 regroupe les règlements de chacune des zones et fixe les règles et les normes propres à chacune d'entre elles ;
- La partie 3 correspond aux protections du patrimoine architectural, urbain et paysager ;
- La partie 4 correspond aux annexes et plus particulièrement aux emplacements réservés et servitudes de localisation ;
- La partie 5 regroupe les dispositions graphiques : plans de zonage, plan de zones humides, prescriptions graphiques…

4. Les évolutions du PLUi depuis son approbation

a. Les précédentes évolutions du PLUi

Le PLUi est un document vivant, qui est amené à évoluer pour s'adapter aux besoins des communes et du territoire. Ces évolutions tiennent compte du cadrage méthodologique et des objectifs ayant guidé l'élaboration du PLUi approuvé le 16 janvier 2020.

Plusieurs mises à jour sont intervenues depuis son approbation :

- Par arrêté n°ARR2020_014 du 10 mars 2020, une première mise à jour a intégré l'actualisation du droit de préemption urbain sur le territoire communautaire ;
- Par arrêté n°ARR2021_099 du 15 décembre 2021, une deuxième mise à jour a actualisé les annexes du PLUi en lien avec l'adoption de nouvelles servitudes d'utilité publique et de nouveaux périmètres en liens avec les annexes à titre d'information du PLUi. A cette occasion, le PLUi a été mis en compatibilité au regard de l'arrêté préfectoral n°78-2021-07-09-00009 du 9 juillet 2021 relatif au projet de requalification de la RD190 à Carrières-sous-Poissy et Triel-sur-Seine modifiant et créant de nouveaux emplacements réservés sur les deux communes concernées ;
- Par arrêté n°ARR2022_104 du 22 juin 2022, une troisième mise à jour a actualisé les annexes du PLUi en lien avec les documents à titre d'information ;
- Par arrêté n°ARR2023_114 du 24 octobre 2023, une quatrième mise à jour a actualisé les annexes du PLUi en lien notamment avec l'adoption du Règlement Local de Publicité intercommunal et la suppression des anciens règlements locaux de publicités communaux, de nouvelles servitudes d'utilité publiques et de nouveaux périmètres en liens avec les annexes à titre d'information du PLUi ;
- Par arrêté n°ARR2024_089 du 16 octobre 2024, une cinquième mise à jour a actualisé les annexes du PLUi en lien avec l'adoption de nouvelles servitudes d'utilité publiques et de nouveaux périmètres en lien avec les annexes à titre d'information du PLUi ;

- Par arrêté n°ARR2025_012 du 4 février 2025, une sixième mise à jour a actualisé les annexes du PLUi en lien avec de nouveaux périmètres liés aux annexes à titre d'information du PLUi.

Le PLUi a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée par une délibération du Conseil communautaire du 30 juin 2022 (CC_2022-06-30_18) avec uniquement pour objet de corriger des erreurs matérielles sur la commune de Guerville (*cf.* additif au rapport de présentation n°4.2.2 de la partie 4 du rapport de présentation du PLUi approuvé).

Enfin, le PLUi a fait l'objet d'une première modification générale approuvée par délibération du Conseil communautaire du 14 décembre 2023 (CC 2023-12-14_39).

Cette modification générale a eu 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 règlementaires pour mieux adapter le zonage au regard du contexte environnant ou des dynamiques de projet. 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 OAP sectorielles (à échelle communale ou à enjeux métropolitains) pour tenir compte de l'évolution de certains projets ou de leur achèvement ;
- de consolider et compléter certaines protections patrimoniales, aucune réduction de ces protections n'étant possible ;
- de renforcer les protections paysagères et notamment la trame verte (ajout de protections graphiques règlementaires, aucune réduction de ces protections n'étant possible) ;
- de faire correspondre le document matériel qu'est le PLUi (plan de zonage notamment) avec la réalité juridique liée aux jugements d'annulations partielles du Tribunal administratif de Versailles en date du 28 juillet 2021.

CHIFFRES CLÉS DU PLUi SUITE A L'APPROBATION DE LA MODIFICATION GENERALE N°1

> 27 zones dans le règlement

> 14 OAP de secteurs à enjeux métropolitains

> 1 OAP Trame Verte et Bleue

> 1 OAP Commerce et Artisanat

> 109 OAP à l'échelle communale

b. Les procédures d'évolution du PLUi en cours

Le PLUi fait l'objet de procédures de mises en compatibilité liées à des projets d'intérêts généraux, à savoir :

- le renouvellement urbain du quartier Beauregard à Poissy et le renouvellement urbain du quartier du Parc à Vernouillet. Pour chacun de ces projets, une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLUi est en cours ;
- le renouvellement urbain de la première phase du périmètre d'intervention communautaire des 40 sous à Orgeval – secteur Dammann. Une procédure de déclaration d'utilité publique avec mise en compatibilité du PLUi est en cours ;
- la mise en compatibilité du PLUi liée à une déclaration d'utilité publique sur les communes d'Épône et Mézières-sur-Seine dans le cadre de l'arrivée du RER EOLE.

B. La procédure de la modification simplifiée

1. Le champ d'application de la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée d'un PLUi s'inscrit dans le cadre légal des articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme. L'article L.153-45 du code de l'urbanisme rappelle que le champ d'application de la modification simplifiée ne concerne que les évolutions qui :

- majorent de moins de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminuent pas ces possibilités de construire ;
- ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- n'excèdent pas les règles de majoration des droits à construire prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme ;
- ont pour objet la correction d'une erreur matérielle ;
- et dans certains cas exceptionnellement prévus par la loi.

2. L'objet de la modification simplifiée sur la commune d'Arnouville-lès-Mantes

Les évolutions envisagées par la commune d'Arnouville-lès-Mantes portent sur l'OAP de secteurs à échelle communale « Secteur n°1 ». Elles entrent dans le champ de la modification simplifiée.

Compte tenu de son objet, cette modification ne vient pas faire évoluer le PADD ou remettre en cause ses orientations.

De plus, cette modification est sans incidence sur la compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur et notamment :

- le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) ;
- les documents de programmation de la Communauté urbaine : le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) qui définit pour 6 ans la politique de l'habitat de GPS&O pour la période 2018/2023 et le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), outil de coordination qui combine politiques énergétique et économique mais aussi d'amélioration de la qualité de l'air et lutte contre l'artificialisation des sols ;

- le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine—Normandie 2016-2021 ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France.

En accord avec la commune d'Arnouville-lès-Mantes, le Président de la Communauté urbaine a donc pris l'initiative de lancer une modification simplifiée du PLUi de Grand Paris Seine et Oise.

Cette modification a pour objet des ajustements mineurs, sans diminuer l'emprise au sol des constructions ou les possibilités de construire. Ainsi, il s'agit de :

- supprimer la disposition selon laquelle « 50% des logements doivent avoir une surface de plancher de moins de 70 m² », cette obligation apparaissant trop prescriptive. De plus, la suppression de cette disposition a pour objectif de permettre la réalisation de constructions mieux intégrées dans leur environnement immédiat ;
- supprimer la mention relative à la densité des logements (à savoir « soit une densité d'environ 16 logements par hectare ») dans l'objectif de simplifier la destination générale et la programmation de l'OAP et dans une optique d'intégration harmonieuse au regard de la densité et de la volumétrie des constructions aux alentours.

La procédure de modification se déroule telle que prévue par les articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

3. L'absence d'incidences environnementales

La loi du 7 décembre 2020 relative à l'accélération et la simplification de l'action publique modifie le code de l'urbanisme et soumet l'ensemble des procédures d'évolutions des plans locaux d'urbanisme à évaluation environnementale. Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, publié au JO du 15 octobre 2021 crée un second dispositif d'examen au cas par cas, dit cas par cas « ad hoc », à côté du dispositif existant d'examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale, dit cas par cas « de droit commun ».

Ce dispositif a vocation à être mis en œuvre lorsque la personne publique responsable est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme et qu'elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser l'évaluation environnementale. Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable « saisit l'autorité environnementale pour avis conforme et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale ».

La Communauté urbaine ayant considéré que la modification simplifiée d'Arnouville-lès-Mantes n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, un dossier comprenant les éléments listés à l'article R. 104-34 du code de l'urbanisme a été transmis à l'autorité environnementale.

Celle-ci a rendu un avis conforme le 5 juin 2024 concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale.

Au vu de cet avis, le Conseil communautaire a décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLUi, par délibération du 26 septembre 2024 (CC_2024-09-26_05).

4. L'avis des personnes publiques consultées

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, les personnes publiques consultées ont été saisies par courriers datés du 18 septembre 2024, pour donner leur avis sur le projet de modification simplifiée du PLUi.

Six avis ont été retournés à la Communauté urbaine :

- la Préfecture des Yvelines, la Chambre de Commerce et d'Industrie départementale de Versailles-Yvelines et l'Etablissement Public d'Aménagement du Mantois Seine Aval ont émis des avis favorables ;
- la Chambre de Métiers et de l'Artisanat d'Ile-de-France et la chambre d'agriculture de la région Ile-de-France ont indiqué ne pas avoir d'observations particulières ;
- le département des Yvelines a émis une recommandation, à savoir « maintenir une disposition visant à réaliser une part significative de logements de tailles petite et/ou moyenne (25% minimum) [afin que ce secteur puisse] à son échelle, contribuer à répondre aux différents besoins locaux de la population par une diversification typologique de l'habitat ».

5. La mise à disposition du public

Le projet de modification simplifiée a été mis à disposition du public pour une durée d'un mois, en application de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

Les modalités de mise à disposition du public ont été approuvées par délibération du Conseil communautaire du 28 novembre 2024 (CC_2024-11-28_29).

Pour consulter le projet de modification simplifiée, composé de l'exposé des motifs, des évolutions projetées, des avis de la MRAe et des personnes publiques associées :

► une version papier du projet a été mise à disposition à la mairie d'Arnouville-lès-Mantes (78790), 8 place de l'Eglise aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie ;

► une version papier du projet a également été consultable dans les locaux de la Communauté urbaine situés rue des Pierrettes, à Magnanville (78200), du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h, sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle ;

► le projet a également été mis en ligne sur le site institutionnel de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise.

Le public a pu faire part de ses éventuelles observations :

► en écrivant dans un registre mis à disposition dans les locaux de la Communauté urbaine situés rue des Pierrettes, à Magnanville (78200), du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h, sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle ;

► en écrivant dans un registre mis à disposition à la mairie d'Arnouville-lès-Mantes dans les mêmes conditions d'accès que celles précisées pour la consultation du projet ;

► en envoyant un message électronique à evolution-plui@gpseo.fr ;

► en écrivant un courrier postal à l'attention du Président de GPS&O, Immeuble Autoneum, rue des Chevries – 78410 Aubergenville, en précisant l'objet du courrier, à savoir « Modification simplifiée Arnouville-lès-Mantes » ;

► en écrivant un courrier postal à l'attention du maire d'Arnouville-lès-Mantes, 8 place de l'Eglise, 78790 Arnouville-lès-Mantes, en précisant l'objet du courrier, à savoir « Modification simplifiée Arnouville-lès-Mantes ».

La mise à disposition du public s'est tenue du 14 janvier 205 au 18 février 2025. Un avis annonçant la mise à disposition a été affiché au siège de la Communauté urbaine ainsi qu'à la mairie d'Arnouville-lès-

Mantes. La mention de cette insertion dans deux journaux locaux d'annonces légales a précédé son ouverture. Une information a également été mise en ligne sur le site de la Communauté urbaine et le site d'Arnouville-lès-Mantes.

Entre le 14 janvier 2025 et le 18 février 2025, aucune observation n'a été portée sur les registres, ni transmise par message électronique, ni par courrier postal.

En conséquence, aucune évolution du projet de modification simplifiée n'a découlé de la mise à disposition du public.

Par ailleurs, après analyse de la recommandation émise par le département des Yvelines, il a été convenu de ne pas apporter de modification au projet initial. En effet, le PLUi en vigueur tient déjà compte de cette recommandation. D'une part, il est bien précisé dans l'objectif de l'OAP que « *ce secteur a pour vocation d'accueillir un ensemble de logements diversifiés dans le cadre d'une opération d'extension urbaine résidentielle* ». Cette diversification s'entend notamment en termes de taille de logements. D'autre part, le PADD intègre l'objectif de diversification de la typologie de logements, notamment dans son axe 3 « Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité », partie C « une offre de logements performants et adaptée aux besoins de tous ».

Le Conseil municipal d'Arnouville-lès-Mantes, réuni le 12 mars 2025, a donné un avis favorable sur le bilan de la mise à disposition et sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLUi.

Le dossier de modification simplifiée a ensuite été approuvé par délibération du Conseil communautaire du 26 juin 2025.

Les dates clés de la procédure

Modification simplifiée – Arnouville-lès-Mantes

DECEMBRE 2023
Engagement de la procédure

AVRIL 2024
Saisine de l'autorité environnementale pour avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

SEPTEMBRE 2024
Délibération du Conseil communautaire sur la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale suite à l'avis conforme de l'autorité environnementale

AUTOMNE 2024
Notification du projet de modification simplifiée aux PPA

HIVER 2024
Délibération du Conseil communautaire sur les modalités de mise à disposition du public puis mise à disposition du dossier au public

PREMIER SEMESTRE 2025
Délibérations du Conseil municipal et du Conseil communautaire pour dresser le bilan de la mise à disposition et approuver la modification simplifiée

Entrée en vigueur de la modification après accomplissement des mesures de publicité et transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat

C. La modification simplifiée n°2 du PLUi

Cette note de présentation fait apparaître l'objet de la modification et la justification de celle-ci

Dans le cadre de cette modification simplifiée, toutes les pièces du dossier du PLUi ne sont pas concernées par une évolution.

Est uniquement concernée par la présente modification simplifiée la pièce « Partie 3 – OAP de Secteurs à échelle communale » du chapitre « III – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) » du PLUi.

D. Incidences sur la superficie des zones

Cette procédure n'apporte aucune modification de la superficie des zones urbaines, agricoles, naturelles ou à urbaniser du PLUi en vigueur.

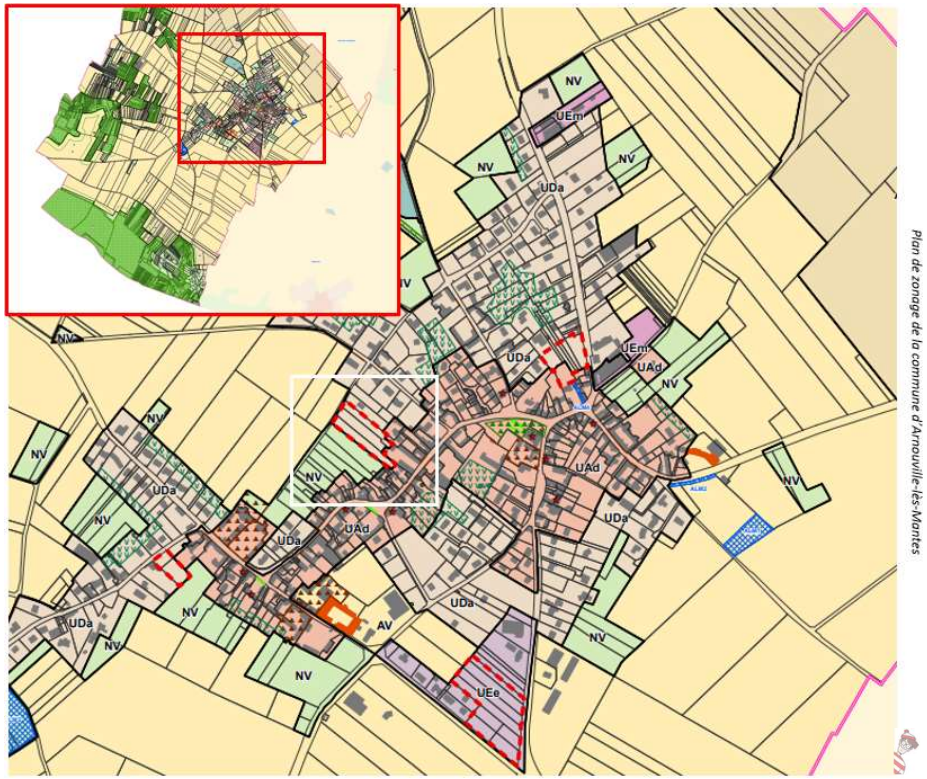
II. EXPOSE DES MODIFICATIONS

La modification simplifiée communale d'Arnouville-lès-Mantes porte sur la suppression de deux dispositions indiquées dans les orientations écrites de l'OAP « Secteur 1 » :

OAP PLUi en vigueur	Modification souhaitée
<u>Destination générale et programmation</u>	
50% des logements doivent avoir une surface de plancher de moins de 70m²	Orientation écrite supprimée
Réalisation de 8 logements au moins soit une densité d'environ 16 logements par hectare	Réalisation de 8 logements au moins. ~~soit une densité d'environ 16 logements par hectare~~

Documents modifiés : III – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) / Partie 3 – OAP de Secteurs à échelle communale

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune d'Arnouville-lès-Mantes

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Secteur 1 » comprend les dispositions suivantes en « destination générale et programmation » :

- « 50% des logements doivent avoir une surface de plancher de moins de 70 m² »,
- « Réalisation de 8 logements au moins soit une densité d'environ 16 logements par hectare ».

L'obligation de surface de plancher maximum de 70 m² attribuée à un pourcentage de logements apparaît trop prescriptive. Pour rappel, les OAP ne doivent pas s'apparenter à un règlement. De plus, la suppression de cette disposition a pour objectif de permettre la réalisation de constructions mieux intégrées dans leur environnement immédiat. Par conséquent, cette disposition est supprimée.

Par ailleurs, dans l'objectif de simplifier la destination générale et la programmation de l'OAP et dans une optique d'intégration harmonieuse au regard de la densité et de la volumétrie des constructions aux alentours, il convient également de supprimer la mention relative à la densité en disposant uniquement la réalisation d'au moins 8 logements.

AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Secteur 1 »

COMMUNE D'ARNOUVILLE-LÈS-MANTES

OAP - « Secteur 1 »

Présentation du secteur

- Localisation :

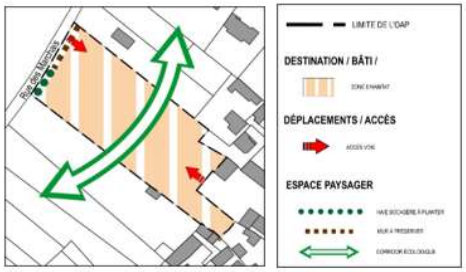
Ce secteur concerne un ensemble de terrains d'une superficie d'environ 5100 m² situés à proximité de la Grande Rue en cœur de bourg.

- Objectif :

Ce secteur a pour vocation d'accueillir un ensemble de logements diversifiés dans le cadre d'une opération d'extension urbaine résidentielle.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - 50% des logements doivent avoir une surface de plancher de moins de 70m².
  - Réalisation de 8 logements au moins soit une densité d'environ 16 logements par hectare.
- Composition et morphologie urbaine
  - Préservation du mur au nord du secteur.
- Organisation viaire et déplacements
  - 2 accès possibles : au nord-ouest et/ou au sud-est du secteur.
- Qualité paysagère et environnementale
  - Plantation d'une haie bocagère dans la continuité du mur à conserver.



APRES

OAP de secteur à échelle communale « Secteur 1 »

COMMUNE D'ARNOUVILLE-LÈS-MANTES

OAP - « Secteur 1 »

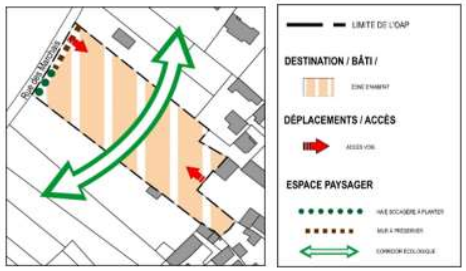
Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur concerne un ensemble de terrains d'une superficie d'environ 5100 m² situés à proximité de la Grande Rue en cœur de bourg.

- Objectif :

Ce secteur a pour vocation d'accueillir un ensemble de logements diversifiés dans le cadre d'une opération d'extension urbaine résidentielle.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - ~~50% des logements doivent avoir une surface de plancher de moins de 70m².~~
  - Réalisation de 8 logements au moins ~~soit une densité d'environ 16 logements par hectare.~~
- Composition et morphologie urbaine
  - Préservation du mur au nord du secteur.
- Organisation viaire et déplacements
  - 2 accès possibles : au nord-ouest et/ou au sud-est du secteur.
- Qualité paysagère et environnementale
  - Plantation d'une haie bocagère dans la continuité du mur à conserver.