

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 27 NOVEMBRE 2025

Le Conseil communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, également convoqué le 21/11/2025, s'est réuni au Théâtre de la Nacelle, en séance publique, sous la présidence de ZAMMIT-POPESCU Cécile, Président.

<u>OBJET DE LA DELIBERATION</u>	
PROJET ÎLOT FRONT DE GARE DE MANTES-STATION A MANTES-LA-VILLE : ADOPTION DE LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)	
<u>Date d'affichage de la convocation</u> 21/11/2025	<u>Secrétaire de séance</u> BREARD Jean-Claude

Etaient présents : 103

AIT Eddie, AOUN Cédric, ARENOU Catherine, AUJAY Nathalie, BARRON Philippe, BERTRAND Alain, BISCHEROUR Albert, BLONDEL Mireille, BORDG Michaël, BOURE Denis, BOURSALI Karim, BOUTON Rémy, BREARD Jean-Claude, BRUNET Yvette, CALLONNEC Gaël, CHAMPAGNE Stéphan, CHARNALLET Hervé, COGNET Raphaël, COLLADO Pascal, CORBINAUD Fabien, DAMERGY Sami, DEBRAY-GYRARD Annie, DEBUISSE Michèle, DE JESUS-PEDRO Nelson, DE LAURENS Benoît, DELRIEU Christophe, DI BERNARDO Maryse, DIOP Ibrahima, DUBERNARD Marie-Christine, DUMOULIN Cécile, DUMOULIN Pierre-Yves, FONTAINE Franck, GARAY François, GAULARD Didier, GIRAUD Lionel, GODARD Carole, GUILLAUME Cédric, HAMARD Patricia, HERVIEUX Edwige, HERZ Marc, HEYBLOM Frédéric, HONORE Marc, HOULLIER Véronique, JALTIER Alec, JAUNET Suzanne, JUMEAUCOURT Philippe, KOENIG-FILISIKA Honorine, KONKI Nicole, LANGLOIS Jean-Claude, LAVANCIER Sébastien, LAVIGOGNE Jacky, LEBOUC Michel, LECOLE Gilles, LEMARIE Lionel, LEPINTE Fabrice, LITTIERE Mickaël, LONGEAULT François, MACKOWIAK Ghislaine, MADEC Isabelle, MALAIS Anne-Marie, MARIAGE Joël, MAUREY Daniel, MELSENS Olivier, MEMISOGLU Ergin, MEUNIER Patrick, MINARIK Annie, MOISAN Bernard, MOUTENOT Laurent, NAUTH Cyril, NEDJAR Djamel, NICOLAS Christophe, OLIVIER Sabine, OURS-PRISBIL Gérard, PELATAN Gaëlle, PEULVAST-BERGEAL Annette, PERRON Yann, PERSIL Albert, PHILIPPE Carole, PIERRET Dominique, PLACET Evelyne, POYER Pascal, PRELOT Charles, PRIMAS Sophie, REBREYEND Marie-Claude, REYNAUD-LEGER Jocelyne, RIOU Hervé, RIPART Jean-Marie, SAINZ Luis, SANTINI Jean-Luc, SAUVE Jean-Yves, SIMEONI Christophe, SIMON Josiane, SMAANI Aline, TANGUY Jacques, TELLIER Martine, TURPIN Dominique, VIREY Louis-Armand, VOILLOT Bérengère, VOYER Jean-Michel, WASTL Lionel, WOTIN Maël, ZAMMIT-POPESCU Cécile, ZUCCARELLI Fabrice

Formant la majorité des membres en exercice (141)

Absent(s) représenté(s) : 30

AUFRECHTER Fabien a donné pouvoir à MELSENS Olivier
BERMANN Clara a donné pouvoir à COGNET Raphaël
BROSSE Laurent a donné pouvoir à TURPIN Dominique
CONTE Karine a donné pouvoir à DAMERGY Sami
DANFAKHA Papa-Waly a donné pouvoir à SAINZ Luis
DAUGE Patrick a donné pouvoir à GAULARD Didier
DAZELLE François a donné pouvoir à HONORE Marc
DE PORTES Sophie a donné pouvoir à MOUTENOT Laurent
DEVEZE Fabienne a donné pouvoir à PLACET Evelyne
DOS SANTOS Sandrine a donné pouvoir à JAUNET Suzanne
EL ASRI Sabah a donné pouvoir à LAVANCIER Sébastien
EL BELLAJ Jamila a donné pouvoir à HERVIEUX Edwige
ESCRIBANO-OBEJO Maria a donné pouvoir à VIREY Louis-Armand
FAVROU Paulette a donné pouvoir à DI BERNARDO Maryse
GRIMAUD Lydie a donné pouvoir à LECOLE Gilles
HAFID Karima a donné pouvoir à BISCHEROUR Albert
JOREL Thierry a donné pouvoir à JALTIER Alec

JOSSEAUME Dominique a donné pouvoir à LEMARIE Lionel
KAUFFMANN Karine a donné pouvoir à OLIVIER Sabine
KERIGNARD Sophie a donné pouvoir à VOILLOT Bérengère
KHARJA Latifa a donné pouvoir à LITTIERE Mickaël
LAIGNEAU Jean-Pierre a donné pouvoir à CHARNALLET Hervé
LE GOFF Séverine a donné pouvoir à MARIAGE Joël
MERY Françoise-Guylaine a donné pouvoir à BARRON Philippe
MOREAU Jean-Marie a donné pouvoir à GUILLAUME Cédric
MULLER Guy a donné pouvoir à PERRON Yann
QUIGNARD Martine a donné pouvoir à PELATAN Gaëlle
SATHOUD Innocente-Félicité a donné pouvoir à GODARD Carole
SOUSSI Elsa a donné pouvoir à MEUNIER Patrick
TREMBLAY Stéphane a donné pouvoir à FONTAINE Franck

Absent(s) non représenté(s) : 0

Absent(s) non excusé(s) : 8

ANCELOT Serge, BEGUIN Gérard, BENHACOUN Ari, CHARBIT Jean-Christophe, MERY Philippe,
MONNIER Georges, NICOT Jean-Jacques, POURCHE Fabrice

127 POUR :

AIT Eddie, AOUN Cédric, ARENOU Catherine, AUFRECHTER Fabien, AUJAY Nathalie, BARRON Philippe, BERMANN Clara, BERTRAND Alain, BISCHEROUR Albert, BLONDEL Mireille, BORDG Michaël, BOURE Denis, BOURSALI Karim, BOUTON Rémy, BREARD Jean-Claude, BROSSE Laurent, BRUNET Yvette, CALLONNEC Gaël, CHAMPAGNE Stéphan, CHARNALLET Hervé, COGNET Raphaël, CONTE Karine, CORBINAUD Fabien, DAMERGY Sami, DANFAKHA Papa-Waly, DAUGE Patrick, DAZELLE François, DEBRAY-GYRARD Annie, DEBUISSE Michèle, DE JESUS-PEDRO Nelson, DE LAURENS Benoît, DE PORTES Sophie, DELRIEU Christophe, DEVEZE Fabienne, DI BERNARDO Maryse, DIOP Ibrahima, DOS SANTOS Sandrine, DUBERNARD Marie-Christine, DUMOULIN Cécile, DUMOULIN Pierre-Yves, EL ASRI Sabah, ESCRIBANO-OBEJO Maria, FAVROU Paulette, FONTAINE Franck, GARAY François, GAULARD Didier, GIRAUD Lionel, GODARD Carole, GRIMAUD Lydie, GUILLAUME Cédric, HAFID Karima, HAMARD Patricia, HERZ Marc, HEYBLOM Frédéric, HONORE Marc, HOULLIER Véronique, JALTIER Alec, JAUNET Suzanne, JOREL Thierry, JOSSEAUME Dominique, JUMEAUCOURT Philippe, KAUFFMANN Karine, KERIGNARD Sophie, KHARJA Latifa, KOENIG-FILISIKA Honorine, LAIGNEAU Jean-Pierre, LANGLOIS Jean-Claude, LAVANCIER Sébastien, LAVIGOGNE Jacky, LEBOUC Michel, LECOLE Gilles, LE GOFF Séverine, LEMARIE Lionel, LEPINTE Fabrice, LITTIERE Mickaël, LONGEAULT François, MACKOWIAK Ghislaine, MADEC Isabelle, MALAIS Anne-Marie, MARIAGE Joël, MAUREY Daniel, MELSENS Olivier, MEMISOGLU Ergin, MERY Françoise-Guylaine, MEUNIER Patrick, MINARIK Annie, MOISAN Bernard, MOUTENOT Laurent, MULLER Guy, NEDJAR Djamel, NICOLAS Christophe, OLIVIER Sabine, OURS-PRISBIL Gérard, PELATAN Gaëlle, PEULVAST-BERGEAL Annette, PERRON Yann, PERSIL Albert, PHILIPPE Carole, PIERRET Dominique, PLACET Evelyne, POYER Pascal, PRELOT Charles, PRIMAS Sophie, QUIGNARD Martine, REBREYEND Marie-Claude, REYNAUD-LEGER Jocelyne, RIOU Hervé, RIPART Jean-Marie, SAINZ Luis, SANTINI Jean-Luc, SATHOUD Innocente-Félicité, SAUVE Jean-Yves, SIMEONI Christophe, SIMON Josiane, SMAANI Aline, SOUSSI Elsa, TANGUY Jacques, TELLIER Martine, TREMBLAY Stéphane, TURPIN Dominique, VIREY Louis-Armand, VOILLOT Bérengère, VOYER Jean-Michel, WASTL Lionel, WOTIN Maël, ZAMMIT-POPESCU Cécile, ZUCCARELLI Fabrice

0 CONTRE :

1 ABSTENTION :

NAUTH Cyril

5 NE PREND PAS PART :

COLLADO Pascal, EL BELLAJ Jamila, HERVIEUX Edwige, KONKI Nicole, MOREAU Jean-Marie

EXPOSÉ

En lien avec l'arrivée du RER E sur le territoire, la Communauté urbaine porte un projet d'évolution de l'îlot « Front de gare » de Mantes-Station à Mantes-la-Ville.

Il est proposé que cet îlot, faisant partie de l'Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) de secteur à enjeux métropolitains « Mantes Station - le quartier musique » du PLUi actuellement en vigueur, évolue d'un secteur à vocation mixte à un secteur purement d'activité, avec une programmation tertiaire. Ce changement de programme vise à renforcer le tissu économique déjà présent à proximité.

Ce programme évolue et l'OAP qui le prévoit également, d'un équipement mixte avec un parc-relais destiné aux usagers de la gare et intégrant une programmation complémentaire (non définie) à une programmation tertiaire avec parking mutualisé. En effet les développements prévus, dans le cadre de l'arrivée du RER E, font de Mantes-Station une gare plutôt destinée aux accès modes doux, avec des lignes de bus en transit et une réflexion sur l'aménagement d'une trame permettant le rabattement actif.

Par ailleurs, le programme tertiaire proposé dans la déclaration de projet s'intègre parfaitement dans le paysage existant, composé d'entreprises historiques, et se révèle plus pertinent qu'un éventuel programme de logements qui serait plus sensible aux contraintes sonores et environnementales liées à la présence du faisceau ferré.

Le projet prévoit également la mise en valeur de l'entrée de ville par la création d'un bâtiment signal emblématique et d'une place de quartier permettant d'offrir aux usagers du secteur sud un espace de détente et de rencontre végétalisé, améliorant ainsi la qualité de vie des habitants et usagers. Cette place permettra, de plus, d'améliorer les fonctionnalités du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) prévu par la Communauté urbaine en lien avec l'arrivée du RER E.

Le projet nécessite ainsi une évolution du PLUi ayant pour objet les ajustements suivants sur l'îlot « Front de gare » du secteur de l'OAP « Mantes station - Quartier musique »:

- Changer le zonage de l'îlot de UBa vers UEe ;
- Modifier l'OAP pour permettre le remplacement de l'équipement mixte avec parc-relais et programmation complémentaire par une programmation tertiaire avec possibilité d'un parking mutualisé ;
- Modifier les orientations de hauteurs, d'alignement et d'emprises spécifiques pour permettre la création de la place tout en préservant une densité proche de celle permise actuellement.

Par conséquent, le Président de la Communauté urbaine, en accord avec la commune de Mantes-la-Ville, a pris l'initiative, conformément aux articles L. 300-6 et suivants et L. 153-54 à L. 153-59 et R. 153-13 à R. 153-17 du code de l'urbanisme, de lancer une déclaration de projet entraînant une mise en compatibilité du PLUi de la Communauté urbaine afin de faire évoluer le secteur de l'îlot « Front de gare » couvert par l'OAP de secteur à enjeux métropolitains « Mantes Station - le quartier musique ».

Dans le cadre de cette procédure, il a été procédé à un examen au cas par cas « ad hoc » de cette mise en compatibilité du PLUi, en conformité avec 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. L'autorité environnementale a été saisie le 15 octobre 2024 pour l'examen au cas par cas et, par sa décision du 11 décembre 2024 (avis n°MRAe AKIF-2024-103), a confirmé l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale pour la mise en compatibilité du PLUi de ce projet.

Par délibération du 26 juin 2025, le Conseil communautaire a décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale.

A la suite de cette délibération, l'ensemble de la procédure a été poursuivi, conformément à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme :

- une réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) a été organisée le 23 juin 2025 et son procès-verbal joint au dossier d'enquête publique ;
- l'enquête publique portant à la fois sur l'utilité publique du projet et, conjointement, sur la mise en compatibilité du PLUi qui en est la conséquence, a été organisée du 2 septembre au 2 octobre 2025. Le rapport de la Commissaire-enquêtrice, reçu le 2 novembre 2025, émet un avis favorable sans réserve assorti des recommandations suivantes :
 - o Prise en compte du recul du bâti de 6m par rapport aux voies, comme recommandé par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) sur le carrefour Chantereine/Houdan ;

- Maintien de l'effet signal du bâtiment prévu en R+6 à la croisée de la route de Houdan et Chantereine, limitation à l'avenir des hauteurs à ce qui est actuellement autorisé par le PLUi en vigueur le long de la route de Houdan, en y préservant les bâtis protégés dans le cadre de la démarche patrimoniale du PLUi ;
- Vigilance au niveau des loyers des commerces afin d'y éviter la vacance ;
- Information et consultation du public sur les projets en cours au-delà du projet de l'ilot « Front de gare » (calendrier projet dès la phase études et réactualisé régulièrement, démarrage et mise en œuvre des chantiers, pôle d'échanges multimodal, circulation et stationnements, plan de déplacements modes-doux, etc.) ;
- Végétalisation des espaces publics et renforcement de leur usage intergénérationnel, notamment par des aménagements adaptés au vieillissement de la population (bancs, appuis, etc.) ;
- Obligation de végétaliser les toitures dans le cahier des charges des constructeurs et d'y joindre la charte sur la préservation du cadre de vie de Mantes-la-Ville.

La Communauté urbaine s'engage à s'assurer de la mise en œuvre de ces recommandations.

Par ailleurs, afin de tenir compte des avis des PPA, des contributions à l'enquête et des remarques de la Commissaire-enquêtrice dans son procès-verbal et son rapport, la Communauté urbaine propose la modification du schéma de l'OAP projeté en y indiquant un recul de 6 mètres par rapport aux limites voies pour le bâti sur l'ilot « Front de gare », du côté de la route de Houdan. L'annexe 1 du dossier de mise en compatibilité est donc modifiée en conséquence.

Conformément à l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, les différentes étapes de la procédure, notamment la réunion des PPA, l'enquête publique et le rapport de la Commissaire-enquêtrice ont démontré l'intérêt général du projet et de la mise en compatibilité du PLUi qu'il nécessite, en y incluant la modification du recul concernant la route de Houdan.

En effet, par la création d'une nouvelle place de la gare favorisant un aménagement qualitatif et bénéficiant au PEM et aux modes doux, la requalification de l'entrée de ville, et la possibilité d'implanter un bâtiment tertiaire amenant des emplois et de l'animation au secteur concerné, ce projet contribue fortement à l'intérêt général pour le territoire des communes de Mantes-la-Ville, où il se situe, mais aussi de Mantes-la-Jolie, dont il est mitoyen, et pour leurs habitants et usagers.

Ainsi, après prise en considération des avis des PPA, des contributions à l'enquête publique, du rapport et des conclusions de la Commissaire-enquêtrice, et au regard de l'intérêt général du projet, la Communauté urbaine peut donc décider, conformément à l'article L. 153-57 du code de l'urbanisme, de la mise en compatibilité du PLUi intégrant l'annexe 1 modifiée.

Il est donc proposé au Conseil communautaire :

- de déclarer, en application de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, et après prise en considération des avis des PPA, des contributions de l'enquête publique, du rapport et des conclusions de la Commissaire-enquêtrice, que le projet d'ilot « Front de gare » de Mantes-Station à Mantes-la-Ville présente un intérêt général au regard de ses objectifs de requalification urbaine, de développement durable et d'amélioration des mobilités,
- d'adopter la déclaration de projet de l'ilot « Front de gare » de Mantes-Station à Mantes-la-Ville emportant mise en compatibilité du PLUi,
- de décider de la mise en compatibilité du PLUi de la Communauté urbaine, conformément à la notice de présentation de la mise en compatibilité du PLUi modifiée à l'issue de l'enquête, telle que jointe en annexe,
- d'autoriser le Président à signer tous les actes, pièces et documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération,
- d'autoriser le Président à prendre toutes les mesures de publicité nécessaires.

Ceci exposé, il est proposé la délibération suivante :

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'environnement et notamment son chapitre III du titre II du livre 1^{er} relatif à la participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement,

VU les statuts de la Communauté urbaine,

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2020-01-16_01 du 16 janvier 2020 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2022-06-30_18 du 30 juin 2022 portant approbation de la modification simplifiée n°1 du PLUi sur le territoire communal de Guerville,

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2023-12-14_39 du 14 décembre 2023 portant approbation de la modification générale du PLUi,

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2025-06-26_22 du 26 juin 2025 portant approbation de la modification simplifiée n°2 du PLUi sur le territoire communal d'Arnouville-lès-Mantes,

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2025-06-26_23 du 26 juin 2025 portant décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi du projet îlot front de gare de Mantes-Station à Mantes-la-Ville,

VU l'arrêté du Président n°ARR2020_014 du 10 mars 2020 portant mise à jour n°1 du PLUi,

VU l'arrêté du Président n°ARR2021_099 du 15 décembre 2021 portant mise à jour n°2 du PLUi,

VU l'arrêté du Président n°ARR2022_104 du 22 juin 2022 portant mise à jour n°3 du PLUi,

VU l'arrêté du Président n°ARR2023_114 du 24 octobre 2023 portant mise à jour n°4 du PLUi,

VU l'arrêté du Président n°ARR2024_089 du 16 octobre 2024 portant mise à jour n°5 du PLUi,

VU l'arrêté du Président n°ARR2025_012 du 4 février 2025 portant mise à jour n°6 du PLUi,

VU l'arrêté du Président n°ARR2025_156 du 13 octobre 2025 portant mise à jour n°7 du PLUi,

VU l'arrêté d'ouverture d'enquête publique pris par le Président de la Communauté urbaine du 24 juillet 2025,

VU la demande d'avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas réalisé par la Communauté urbaine, reçue par l'autorité environnementale le 15 octobre 2024,

VU l'avis conforme n°MRAe AKIF-2024-103 du 11 décembre 2024 concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de la Communauté urbaine après examen au cas par cas,

VU la décision n°E25000032/78 du Tribunal administratif de Versailles du 20 mai 2025 désignant la commissaire-enquêtrice,

VU le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées du 28 juillet 2025, tel qu'annexé à la délibération,

VU le dossier de mise en compatibilité du PLUi tel qu'il a été soumis à enquête publique du 2 septembre au 2 octobre 2025,

VU l'enquête publique tenue du mardi 2 septembre 2025 à 13h00 au jeudi 2 octobre 2025 à 17h00, organisée par la Communauté urbaine conformément à l'arrêté susvisé,

VU le rapport, les conclusions et l'avis favorable sans réserve de la Commissaire-enquêtrice, remis le 2 novembre 2025, assorti d'observations et de recommandations, tels qu'annexés à la présente délibération,

VU la délibération de la commune de Mantes-la-Ville émettant un avis favorable au projet et la mise en compatibilité du PLUi qui l'accompagne, en date du 4 novembre 2025,

VU le dossier de mise en compatibilité du PLUi modifié à la suite de l'enquête publique et annexé à la présente délibération,

VU l'avis favorable à l'unanimité émis par la Commission Aménagement du territoire le 18 novembre 2025,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : DECLARE, en application de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, et après prise en considération des avis des PPA, des contributions de l'enquête publique, du rapport et des conclusions de la Commissaire-enquêtrice, que le projet d'îlot « Front de gare » de Mantes-Station à Mantes-la-Ville présente un intérêt général au regard de ses objectifs de requalification urbaine, de développement durable et d'amélioration des mobilités.

ARTICLE 2 : ADOPTE la déclaration de projet de l'îlot « Front de gare » de Mantes-Station à Mantes-la-Ville emportant mise en compatibilité du PLUi.

ARTICLE 3 : DECIDE de la mise en compatibilité du PLUi de la Communauté urbaine, conformément à la notice de présentation de la mise en compatibilité du PLUi modifiée à l'issue de l'enquête, telle que jointe en annexe.

ARTICLE 4 : AUTORISE le Président à signer tous les actes, pièces et documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

ARTICLE 5 : AUTORISE le Président à prendre toutes les mesures de publicité nécessaires.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Acte publié ou notifié le :	04 DEC. 2025
Trāsmis et reçu à la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, le :	04 DEC. 2025
Exécutoire le :	04 DEC. 2025
(Articles L. 2131-1 et L. 5211-3 du Code Général des Collectivités Territoriales)	
Délai de recours : 2 mois à compter de la date de publication ou de notification	
Voie de recours : Tribunal Administratif de Versailles	
(Articles R. 421-1 et R. 421-5 du Code de Justice Administrative).	

POUR EXTRAIT CONFORME,
Aubergenville, le 27 novembre 2025

Le Président

Cécile ZAMMIT-ROPESCU

