PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA PRÉSENTE DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU 22 SEPTEMBRE 2022

BILAN DE LA CONCERTATION

Première modification générale

Septembre 2022

construireensemble.gpseo.fr

GRAND PARIS SEINE & OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS 4

I-CONTEXTE ET MODALITÉS DE LA CONCERTATION 5

A. MODIFICATION GENERALE DU PLUI : UN CHAMP D'APPLICATION LIMITE 5

1. Une procédure encadrée par le code de l'urbanisme 5
2. Les objectifs de la première modification générale du PLUi de GPS&O 5
3. Une nécessaire compatibilité avec les documents supra-communaux 6

B. L'OBLIGATION DE LA CONCERTATION DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION GENERALE D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) 6

C. LA CONCERTATION DANS LE CADRE DE LA PREMIERE MODIFICATION GENERALE DU PLUI DE GPS&O 7

D. LES ACTIONS REALISEES DANS LE CADRE DE LA CONCERTATION 8

1. Les moyens pour s'informer sur le projet 9
2. Les moyens pour s'exprimer 12
3. L'information légale sur la concertation engagée 15
4. La saisine du Conseil de développement (Codev) 15

II-LES CONTRIBUTIONS EN CHIFFRES 16

A. DES COMMUNES PARTICULIEREMENT REPRESENTEES, SOUVENT SUR DES SUJETS SPECIFIQUES 16

B. POUR S'EXPRIMER : LE FORMULAIRE SUR INTERNET PLEBISCITE 17

C. PLUS DE LA MOITIE DES DEMANDES NE POURRONT ETRE PRISES EN COMPTE DANS LA PREMIERE MODIFICATION GENERALE DU PLUI 17

D. REPARTITION THEMATIQUE DES CONTRIBUTIONS 18

III-SYNTHÈSE DES AVIS ET DÉBATS 19

A. CONTRIBUTIONS RECEVABLES DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION GENERALE DU PLUI 19

1. Contributions recevables et prises en compte sur la thématique « Habitat et formes urbaines » 20
2. Contributions recevables et prises en compte sur la thématique « Patrimoine » 23
3. Contributions recevables et prises en compte sur la thématique « Environnement » 26
4. Contributions recevables et prises en compte sur la thématique « Mobilité / voirie » 29
5. Contributions recevables et prises en compte sur la thématique « Erreurs matérielles » 29
6. Contributions recevables et prises en compte sur la thématique « Ajustements et clarifications de règles » 30
7. Types de contributions recevables mais non prises en compte dans le projet 30

B. ZOOM SUR LES CONTRIBUTIONS HORS CHAMP DE LA PROCEDURE OU N'APPELANT PAS DE REPONSES - NON RECEVABLES DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION GENERALE DU PLUI 49

1. Questions générales sur le PLUi ou la procédure de modification engagée sans lien avec l'objet de la concertation – non recevables 49
2. Demandes de réduction d'un espace boisé classé (EBC), d'une zone agricole (A) ou d'une zone naturelle (N) – non recevables 58
3. Demandes de réduction d'une protection paysagère, environnementale ou de création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) – non recevables 60

IV-BILAN DE LA CONCERTATION 65

A. CONFORMITE AVEC LE CODE DE L'URBANISME 65

B. CONFORMITE AVEC LA DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 23 SEPTEMBRE 2021 65

C. CE QUE LA CONCERTATION MET EN EXERGUE 65

AVANT-PROPOS

La concertation préalable à la première modification générale du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) s'est déroulée du 24 septembre 2021 au 1er juin 2022. Le présent bilan de la concertation a pour objet de :

- Présenter le contexte et les modalités de concertation mises en place dans le cadre de la première modification générale du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), entre le 24 septembre 2021 et le 1er juin 2022, date de clôture de la concertation : le cadre législatif, les modalités de concertation telles que prévues dans le cadre de la délibération du conseil communautaire du 23 septembre 2021 ainsi que le recensement des actions réalisées, tant en matière de communication que de concertation ;

- Dresser un bilan quantitatif de la concertation : le nombre de participants et sa répartition géographique, le nombre de demandes reçues, la répartition des thématiques abordées… ;

- Dresser un bilan qualitatif global et thématique des avis et contributions exprimés.

Toutes les demandes formulées par l'un des moyens ouverts durant la concertation avec la population ont été examinées par la Communauté urbaine en lien avec les communes concernées, qu'elles entrent ou non dans le champ limité de la procédure de modification du PLUi (rappelé dans la partie « Contexte et modalités de la concertation » ci-après). Il n'a pas été apporté, et ne sera pas apporté, de réponse individuelle à chaque demande. Les demandes réceptionnées après le 1er juin n'ont pas été examinées.

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

La prochaine phase de consultation du public sera celle de l'enquête publique.

Le dossier de modification générale finalisé intégrant le bilan de la concertation et l'ensemble des avis recueillis sera consultable à cette étape. Le public pourra ainsi s'exprimer sur le contenu du dossier de modification générale finalisé. Il est rappelé que de nouvelles demandes sans lien avec le dossier soumis à enquête publique et susceptible de remettre en cause l'avis de l'autorité environnementale consultée ne seront pas recevables.

I-CONTEXTE ET MODALITÉS DE LA CONCERTATION

A. Modification générale du PLUi : un champ d'application limité

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté urbaine a été approuvé le 16 janvier 2020. C'est un document voué à évoluer pour répondre aux dynamiques territoriales. Il a d'ailleurs connu, depuis son entrée en vigueur, trois mises à jour par arrêté du président des 10 mars 2020, 15 décembre 2021 et 22 juin 2022 et une modification simplifiée portant uniquement sur la commune de Guerville approuvée le 30 juin 2022.
Une première modification générale a donc été engagée courant 2021, afin de tenir compte de l'évolution de réflexions ou d'études menées sur le territoire de la Communauté urbaine et de tirer les conséquences des premières années d'application.

1. Une procédure encadrée par le code de l'urbanisme

Les évolutions du PLUi proposées peuvent concerner l'ensemble des communes du territoire dès lors qu'elles entrent dans le champ règlementaire de la procédure de modification. Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, pour respecter les conditions de recours à une procédure de modification, et non de révision, ces évolutions ne devront pas :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (A) ou une zone naturelle (N) et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. A ce titre, aucune réduction ou suppression de protection de la trame verte urbaine ou patrimoniale, ni aucune création de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans les zones naturelles ne seront examinées dans le cadre de cette première modification ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (AU) qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisition foncières significatives ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

2. Les objectifs de la première modification générale du PLUi de GPS&O

L'ensemble des modifications apportées au PLUi doit d'inscrire dans les orientations stratégiques du PADD du PLUi approuvé le 16 janvier 2020 : la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols, la résilience face aux risques, la protection du paysage et du patrimoine ainsi que la prise en compte des enjeux environnementaux (adaptation aux changements climatiques, nature en ville, protection des ressources…) et la contribution à l'attractivité économique du territoire.
Cette première modification générale du PLUi poursuivra notamment les objectifs suivants :

- Corriger des erreurs matérielles et améliorer la lisibilité du dossier de PLUi ;
- Clarifier certaines règles écrites pour une meilleure compréhension et application du règlement ;
- Ajuster et 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 de la zone urbaine mixte, d'une zone urbaine mixte à une zone agricole ou 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 ;

- Ajuster ou 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, l'ajout de changements de destination possibles visant la valorisation de constructions existantes en lien avec l'accueil du tourisme en zone naturelle ou agricole, etc. ;
- Ajuster, supprimer et créer de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles pour tenir compte de l'évolution de certains projets ou de leur achèvement ;
- Consolider et compléter certaines protections patrimoniales, aucune réduction de ces protections n'étant possible ;
- Renforcer les protections paysagères et notamment la trame verte (ajout de protections graphiques règlementaires), aucune réduction de ces protections n'étant possible.

3. Une nécessaire compatibilité avec les documents supra-communaux

Les évolutions envisagées devront également être compatibles avec l'ensemble des documents de rang supérieur tels que :

- Le schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF) ;
- Les documents de programmation de la Communauté urbaine : le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) qui définit pour six ans la politique de l'habitat de la Communauté urbaine pour la période 2018/2023, le plan climat-air-énergie territorial (PCAET), outil de coordination qui combine politiques énergétiques et économiques mais aussi amélioration de la qualité de l'air et lutte contre l'artificialisation des sols.

B. L'obligation de la concertation dans le cadre de la modification générale d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

Compte tenu de la taille importante du territoire et du nombre de points potentiels d'évolution, une actualisation de l'évaluation environnementale du PLUi est réalisée dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi. La loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique dite « ASAP » soumet à la concertation obligatoire, prévue par l'article L103-2 du code de l'urbanisme, les procédures de modification des documents d'urbanisme avec évaluation environnementale.

C'est dans ce contexte que la délibération du conseil communautaire du 23 septembre 2021 (CC_2021-09-23_13) est venue préciser les objectifs et les modalités de cette concertation, conformément à l'article L.103-3 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.103-4 du code de l'urbanisme, « les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente ».

La concertation menée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi de GPS&O, qui s'est clôturée le 1er juin 2022, avait pour objectifs de :

- Garantir une information éclairée des habitants sur les objectifs de la procédure de modification afin qu'ils puissent formuler des avis et observations éventuels ;

- Permettre aux habitants d'exprimer leurs demandes d'évolution du PLUi, dès lors qu'elles respectent le champ d'application de la modification ainsi que les orientations du PADD.

A l'issue de la concertation avec la population, l'autorité compétente en tire le bilan. Ce bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure de modification. Il relate également les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et les analyse au regard du projet global de l'intercommunalité pour son territoire et au regard du cadrage méthodologique d'élaboration du règlement et des OAP du PLUi approuvé. C'est l'objet du présent document.

C. La concertation dans le cadre de la première modification générale du PLUi de GPS&O

Dans le cadre de la première modification générale du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Paris Seine & Oise, la concertation a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération du Conseil communautaire du 23 septembre 2021. Elle a démarré le 24 septembre 2021 et a été clôturée le 1er juin 2022. L'annonce de cette clôture a été passée par insertion presse dans deux journaux d'annonces légales et affichée dans les communes.

La délibération prévoit en matière de modalités d'information du public :

- Un dossier de concertation papier ouvert sur demande uniquement et avec prise de rendez-vous, au siège social de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, immeuble Autoneum, rue des Chevries, à Aubergenville (78410) ;
- Un dossier de concertation papier également disponible dans chaque commune du territoire aux jours et heures habituels d'ouverture, sauf week-ends, jours de fermeture exceptionnelle et jours fériés, étant précisé que cette modalité de consultation physique pourra être modifiée en fonction des contraintes sanitaires.
  Ce dossier de concertation compile les délibérations relatives à la procédure et tous les supports de communication édités durant la démarche, il est complété au fur et à mesure de la parution des documents ;
- Le site internet dédié au PLUi, construireensemble.gpseo.fr, mis à jour et alimenté tout au long de la démarche de concertation ;
- Parution d'une lettre PLUinfo pour rappeler le cadrage général de la procédure et les grands enjeux de la modification n°1 ;
- Une réunion d'information pour le grand public (habitants, associations locales ainsi que toute personne intéressée par le sujet) organisée en visioconférence ou en présentiel, pour présenter les objectifs de la concertation engagée au titre de la modification du PLUi. La date et les modalités pratiques d'organisation sont annoncées en amont, au minimum sur le site internet et les réseaux sociaux de la Communauté urbaine.

Quant aux modalités d'expression du public, la délibération propose de participer :

- En remplissant le formulaire mis en ligne sur le site internet dédié construireensemble.gpseo.fr ;
- En écrivant dans un des registres de concertation mis à disposition au siège social de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise et dans chaque commune du territoire selon les mêmes modalités que pour le dossier de concertation visées précédemment ;
- En envoyant un message électronique à construireensemble@gpseo.fr;

- En envoyant un courrier postal à l'attention du Président de la Communauté urbaine, immeuble Autoneum, rue des Chevries – 78410 Aubergenville ;
- En participant à la réunion d'information pour le grand public prévue durant la phase de concertation. La date et les modalités pratiques d'organisation seront annoncées au public en amont, au minimum sur le site internet et les réseaux sociaux de la Communauté urbaine.

Toutes ces modalités ont été mises en œuvre progressivement, selon l'état d'avancement de la procédure, entre la date de la délibération et le 1er juin 2022, date de clôture de la concertation.

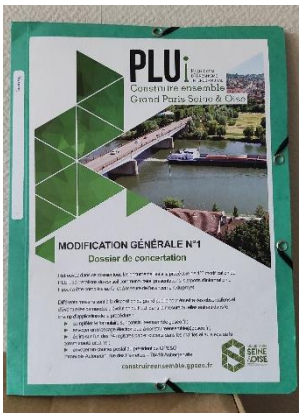
D. Les actions réalisées dans le cadre de la concertation

	Délibération du 23/09/21	Dispositifs mis en œuvre
POUR S' INFORMER	Dossier de concertation papier au siège de GPS&O et dans les 73 communes	A disposition à partir du 7 octobre 2021 au siège de GPS&O et envoyé par courrier avec AR aux 73 maires le 8 octobre 2021
	Mise à jour et alimentation du site dédié *construireensemble.gpseo.fr*	Site mis à jour le 4 octobre 2021 et actualisé le 8 mars 2022 pour annoncer la réunion publique du 5 avril puis le 11 avril pour faire un premier retour sur la réunion (mise en ligne du compte-rendu complet le 29 avril 2022)
	Lettre PLUinfo sur le cadrage général de la procédure et les grands enjeux	Diffusion le 22 octobre 2021 : mise à jour des dossiers de concertation dans les communes et à GPS&O + mise en ligne sur internet
	Réunion d'information grand public avec compte rendu et visionnage de la réunion publique mise en ligne	Organisation le 5 avril 2022 en visioconférence Annonces sur le site internet dédié, le site institutionnel et les réseaux sociaux de la Communauté urbaine (10 et 30 mars 2022). La session enregistrée de cette réunion a été mise en ligne dès le 11 avril 2022 et le compte rendu mis en ligne le 29 avril 2022.
POUR PARTICIPER	Formulaire en ligne	Mise à jour du formulaire existant avec ajout d'un champ « pour participer à la modification générale » le 17 septembre 2021
	Registres de concertation papier au siège de GPS&O et dans les 73 communes	A disposition à partir du 7 octobre 2021 au siège de GPS&O et envoyé par courrier avec AR aux 73 maires le 8 octobre 2021
	Mail à *construireensemble@gpseo.fr*	Compte de messagerie toujours opérationnel, depuis l'approbation du PLUi en 2020
	Courrier postal à l'attention du Président adressé au siège CU	Modalité opérationnelle dès le début de la concertation
	Réunion d'information grand public	Organisation le 5 avril 2022 en visioconférence Annonces sur le site internet dédié, le site institutionnel et les réseaux sociaux de la Communauté urbaine (10 et 30 mars 2022)

1. Les moyens pour s'informer sur le projet

a. Le dossier de concertation

Afin que chaque personne intéressée puisse s'informer sur le projet, 74 dossiers de concertation ont été constitués et mis à la disposition du public sur tout le territoire. Un exemplaire a été remis :



- Au siège de la Communauté urbaine, à Aubergenville, dès le **7 octobre 2021** ;
- À chacune des 73 communes membres de GPS&O dès le **8 octobre 2021** (envoi par courrier postal avec accusé de réception).

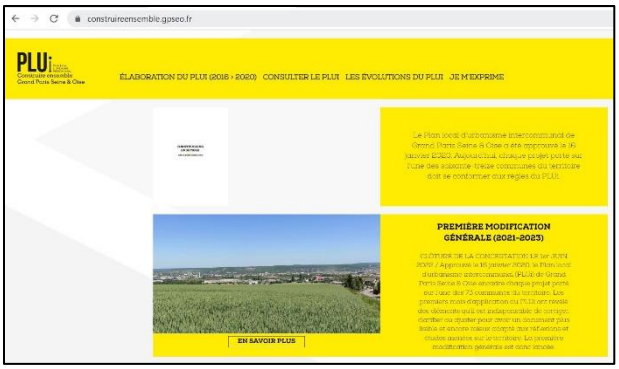
Le dossier est initialement composé de la délibération du Conseil communautaire du 23 septembre 2021 qui fixe les modalités de la concertation.

Plusieurs actualisations ont ensuite été effectuées :

- Le **22 octobre 2021** avec l'ajout de la lettre PLUinfo n°6 précisant le cadre de la procédure et ses enjeux ;
- Le **3 mai 2022** avec l'ajout du compte-rendu de la réunion publique organisée le 5 avril.

b. Les sites internet et réseaux sociaux de GPS&O

Créé dans le cadre de la procédure d'élaboration en octobre 2016, le site internet dédié au PLUi et accessible à l'adresse *construireensemble.gpseo.fr* a été mis à jour le **4 octobre 2021** pour informer sur la modification générale engagée. Une réorganisation des onglets a permis la création d'un accès direct aux « Evolutions du PLUi ». Dans cet onglet a été créée une page spécifique « Première modification générale (2021-2023) » contenant des informations sur le calendrier et les modalités d'information et de participation au projet.



Plusieurs actualisations ont été effectuées :

- Le **21 décembre 2021**, suite à l'analyse d'une contribution demandant un accès simplifié au PLUi en vigueur, un lien vers le dossier consultable en ligne a été ajouté (le même ajout a été dupliqué sur le site institutionnel gpseo.fr, dans la rubrique « L'actualité du PLUi ») ;
- Le **8 mars 2022**, une page dédiée a été mise en ligne pour annoncer la tenue de la réunion publique prévue le 5 avril suivant ;
- Le **11 avril 2022**, une nouvelle page dédiée a remplacé la précédente pour proposer un premier retour sur la réunion publique. Le compte-rendu complet y a été mis en ligne le 29 avril ;
- Le **12 avril 2022**, l'article sur la modification générale a été complété par une information annonçant la clôture de la concertation au 1er juin à minuit.

La restructuration du site internet a permis :

- De conserver l'historique de la démarche d'élaboration du PLUi menée entre 2016 et 2020 ;
- D'informer le grand public sur les procédures d'évolution du PLUi en cours.

Sur la période allant du 24 septembre 2021 – le lendemain de la délibération qui ouvrait officiellement la concertation – au 1er juin 2022 – date de la clôture, le site internet dédié au PLUi a enregistré 6 400 sessions, ouvertes par 4 900 visiteurs uniques.
La page de présentation de la modification générale du PLUi et celle donnant accès au formulaire de contribution ont été les plus visitées, avec respectivement 2 366 et 1 165 vues sur la période.

Une information sur la première modification générale du PLUi a également été déclinée sur le site institutionnel de Grand Paris Seine & Oise (gpseo.fr). Une page « L'actualité du PLUi » a été créée le **15 novembre 2022** pour y faire référence. La page recense en outre toutes les procédures qui font évoluer le PLUi (modifications simplifiées, déclarations de projets…).

Les pages Facebook et Twitter de la Communauté urbaine ont enfin été utilisées pour toucher un large public aux différentes étapes du projet :

- En **décembre 2021** pour annoncer le lancement de la procédure et l'ouverture de la concertation ;
- En **mars 2022**, à deux reprises, pour annoncer la tenue de la réunion publique en visioconférence ;
- En **mai 2022**, à deux reprises, pour annoncer la clôture de la concertation au 1er juin.

c. PLUinfo

Conformément à la délibération du 23 septembre 2021, une nouvelle édition du PLUinfo a été réalisée. Sur le même format que celui utilisé pendant l'élaboration du PLUi entre 2016 et 2020, un 6e numéro de la lettre d'information à destination du grand public est paru le **22 octobre 2021**. Le support a permis d'aborder :

- Le cadre légal de la procédure de modification d'un PLUi ;
- L'actualisation de l'évaluation environnementale du PLUi en lien avec la première modification générale ;
- Les modalités de concertation mises en œuvre ;
- Le calendrier prévisionnel du projet.

Ce PLUinfo n°6 a été diffusé :

- sur le site internet dédié à la démarche (construireensemble.gpseo.fr) ;
- sur le site institutionnel (gpseo.fr) ;
- aux 73 communes membres de GPS&O afin qu'elles en insèrent un exemplaire dans le dossier de concertation.

Il est annexé à ce bilan de la concertation.

d. Les publications municipales

Tout au long de la phase de concertation, entre octobre 2021 et juin 2022, les 73 communes membres de GPS&O ont relayé les informations liées à la première modification générale du PLUi :

- **Fin 2021** pour annoncer le lancement du projet et les modalités de la concertation approuvées au conseil communautaire ;
- Durant le **premier trimestre 2022** pour annoncer la tenue de la réunion publique en visioconférence proposée le 5 avril ;
- **En avril et mai 2022** pour préciser la date de la clôture de la concertation, fixée au 1er juin 2022 à minuit.

Les communes ont largement utilisé leurs sites internet pour diffuser ces informations ; certaines d'entre elles ont également inséré des articles dans leurs journaux municipaux.
Une liste non exhaustive de ces publications est annexée à ce bilan de la concertation.

e. Les articles dans la presse locale

La presse locale s'est fait l'écho du projet à plusieurs reprises durant la phase de concertation. La *Gazette des Yvelines*, hebdomadaire gratuit rayonnant sur les 73 communes de la Communauté urbaine, a fait paraître 3 articles :

- Dans son édition du **29 septembre 2021**, le journal rédige un article qui présente le projet suite à l'approbation de la délibération fixant les modalités de la concertation par le conseil communautaire du 23 septembre ;
- Dans son édition du **16 mars 2022**, le journal insère une brève relative à la tenue de la réunion publique en visioconférence le 5 avril ;
- Dans son édition du **4 mai 2022**, le journal revient très largement sur la réunion publique du 5 avril et annonce la clôture de la concertation au 1er juin.

Le *Journal des 2 rives*, centré sur la partie Est du territoire de GPS&O, a, quant à lui, relayé la date de la réunion publique dans son édition numérique du **26 mars 2022**.
L'intégralité des articles mentionnés est annexée à ce bilan de la concertation.

f. Affichage

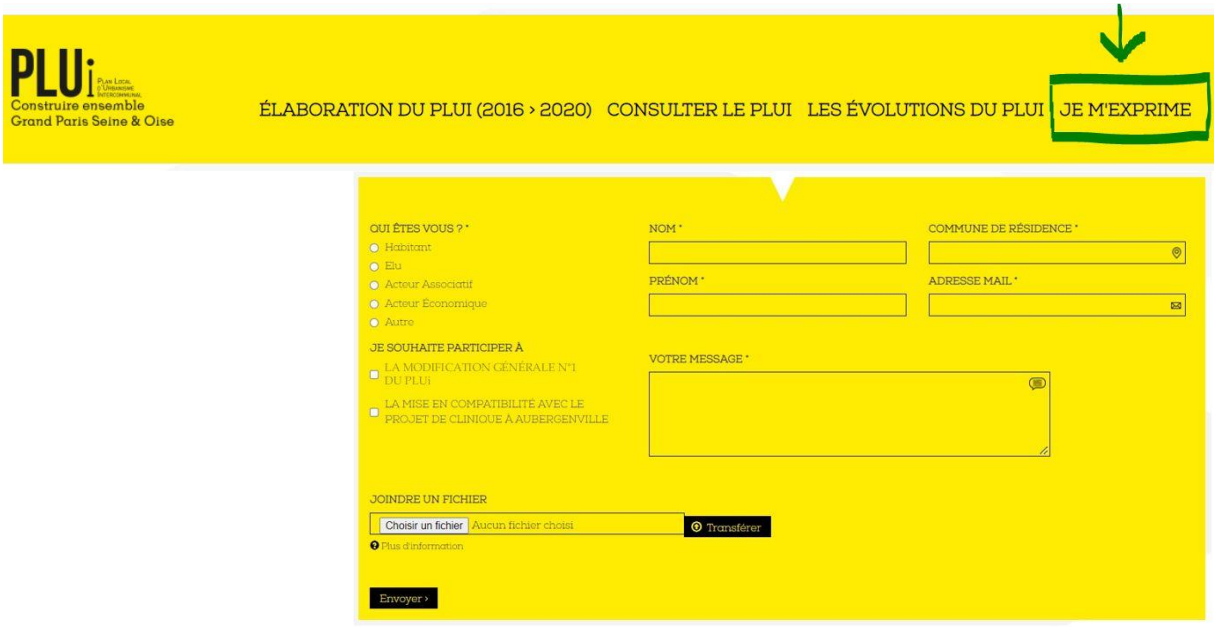
En plus des supports dématérialisés (sites internet et réseaux sociaux), l'affichage a été largement proposé aux 73 communes membres de GPS&O pour faire passer les informations au plus près des habitants, sur le terrain :

- Une affiche annonçant l'ouverture de la concertation a été proposée le **11 octobre 2021** ;
- Une affiche annonçant la tenue de la réunion publique du 5 avril a été transmise le **8 mars 2022** ;
- Une affiche annonçant la clôture de la concertation au 1er juin a été envoyée le **3 mai 2022**.

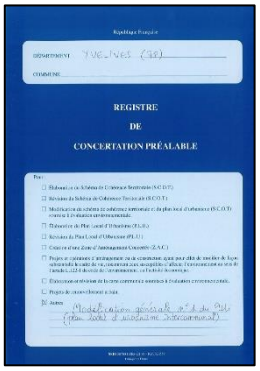
2. Les moyens pour s'exprimer

a. Formulaire d'expression en ligne

Le site internet dédié à l'élaboration du PLUi *construireensemble.gpseo.fr* a permis à tous, **dès l'ouverture de la concertation**, de déposer une contribution ou un avis sous forme de message. Un onglet spécifique « Je m'exprime » donnait accès à un formulaire par lequel il était également possible de transmettre des fichiers.



b. Registres papier



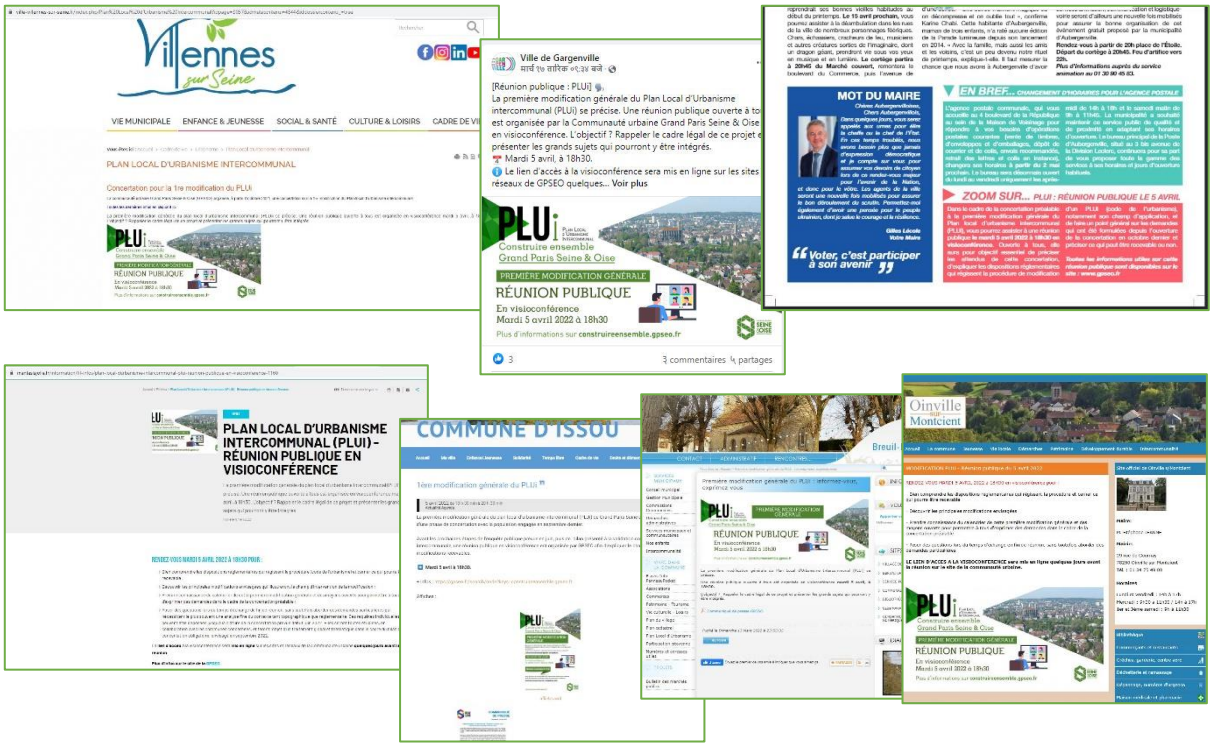
Conformément à la délibération du 23 septembre 2021, 74 registres papier ont été ouverts et mis à la disposition du public sur tout le territoire, accompagnés du dossier de concertation. Un exemplaire a été remis :

- Au siège de la Communauté urbaine, à Aubergenville, dès le **7 octobre 2021** ;
- À chacune des 73 communes membres de GPS&O dès le **8 octobre 2021** (envoi par courrier postal avec accusé de réception).

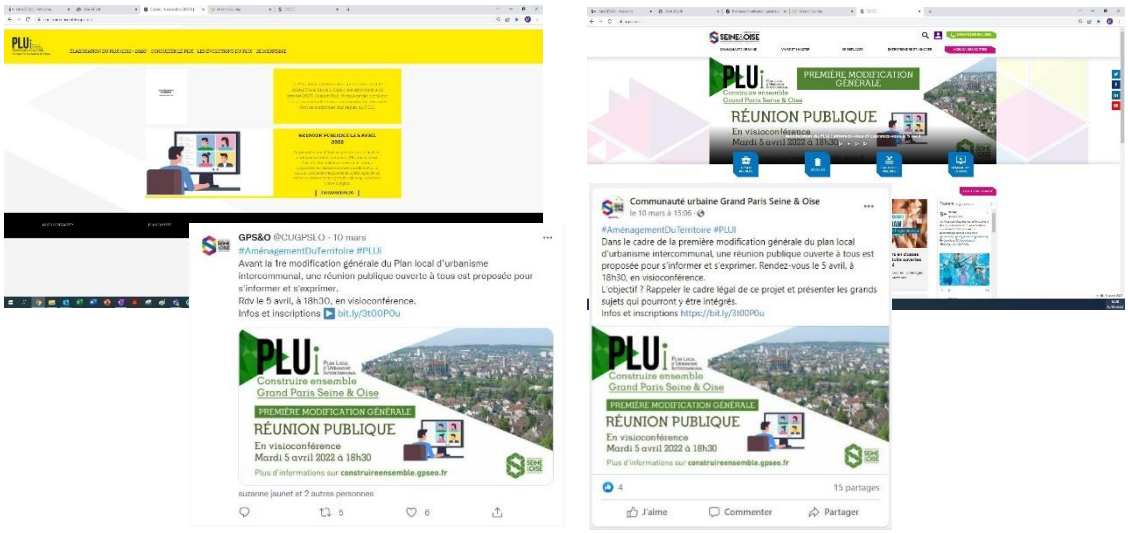
Ils ont été clôturés le **mercredi 1er juin 2022** à minuit.

c. Réunion publique

Une réunion publique a été organisée en visioconférence le **mardi 5 avril 2022** de 18h30 à 20h00, via l'application Teams.
L'objectif de ce rendez-vous était d'apporter des informations sur la procédure de modification du PLUi puis de répondre aux questions des participants à ce sujet. Les réponses apportées devaient fournir des éléments de contexte pour mieux comprendre si les demandes pouvaient être recevables dans le cadre limité de la modification d'un PLUi.
Les 73 communes de GPS&O ont été destinataires d'un kit de communication transmis par mail le **8 mars 2022**. Il était constitué d'une affiche à apposer dans les locaux municipaux, d'un article-type pour alimenter une publication – internet ou presse – et de visuels de différents formats pour le web.



Des annonces de l'événement ont été relayées sur les sites internet et les réseaux sociaux de la Communauté urbaine **dès le 10 mars 2022**. Une relance a été effectuée sur les pages Facebook et Twitter de GPS&O **le 30 mars 2022**.



L'information a également été envoyée par mail **dès le 10 mars 2022** à toutes les personnes qui ont contribué depuis l'ouverture de la concertation ainsi qu'aux représentants des associations identifiées durant l'élaboration du PLUi entre 2016 et 2020. Ce mailing a ciblé près de 150 contacts.

Le **11 avril 2022**, le support d'animation ainsi que l'enregistrement vidéo ont été mis en ligne sur le site internet dédié au PLUi, *construireensemble.gpseo.fr*. Le lendemain, les inscrits à la réunion publique ainsi que les participants à la session, soit plus de 370 contacts, ont été destinataires de ce support et du lien d'accès au « replay ». Un relai d'information a été effectué sur les pages Facebook et Twitter de GPS&O.
Le compte-rendu de la réunion, qui revenait principalement sur le temps d'échange qui s'est tenu en deuxième partie de séance, a été mis en ligne le **29 avril 2022** sur le site internet dédié au PLUi et transmis par mail à la base de données de 370 personnes inscrites ou ayant participé à la session.

La réunion a totalisé près de 200 connexions, dont environ 150 sur la quasi-totalité de la session.
Ce temps d'échange a permis aux personnes présentes de formuler plus d'une centaine de questions et remarques par écrit, dans le tchat. Une trentaine d'entre elles a été regroupée par thématiques et relayée en séance par l'animatrice pour que les services de GPS&O y répondent.
Ces réponses ont été intégrées au compte-rendu, auquel ont également été ajoutées les réponses apportées *a posteriori* par GPS&O à toutes les autres questions posées.

Le support présenté et le compte rendu de la réunion publique sont annexés à ce bilan de la concertation.

3. L'information légale sur la concertation engagée

a. L'affichage de la délibération

La délibération du 23 septembre 2021 relative aux modalités de la concertation préalable à la première modification générale du PLUi a été affichée **entre octobre et novembre**, pendant une durée d'un mois :

- Au siège de GPS&O (Immeuble Autoneum – Rue des Chevries – 78410 Aubergenville) ;
- Dans les mairies des 73 communes du territoire de GPS&O.

Cette délibération a par ailleurs fait l'objet d'une annonce légale le **6 octobre 2021** dans les journaux locaux le Parisien et le Courriers de Yvelines.

b. L'annonce de la clôture de la concertation

Fixée au mercredi 1er juin 2022, en plus des moyens déployés et précisés ci-avant (affichage, sites internet et réseaux sociaux), la clôture de la concertation a fait l'objet d'une annonce légale :

- Le **11 mai 2022** dans le Courrier des Yvelines ;
- Le **12 mai 2022** dans le Parisien.

4. La saisine du Conseil de développement (Codev)

Instance citoyenne de consultation, de participation et de proposition créée par la Communauté urbaine par délibération en date du 8 février 2018, le Conseil de développement est consulté sur l'élaboration du projet de territoire, sur les documents de prospective et de planification résultant de ce projet, ainsi que sur la conception et l'évaluation des politiques locales de promotion du développement durable du périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale (art. 5211-10-1 du code général des collectivités territoriales).
Il a donc été saisi par courrier en date du 1er décembre 2021 dans le cadre de la concertation préalable à la modification n°1 du PLUi pour émettre un avis s'il le souhaitait.
Différents documents d'information ont été joints à l'envoi : un support de présentation de la procédure de modification engagée, la délibération du Conseil communautaire en date du 23 septembre 2021 qui fixe les modalités de la concertation ainsi que la lettre d'information grand public PLUinfo n°6.

II-LES CONTRIBUTIONS EN CHIFFRES

Méthodologie de comptabilisation des contributions :
Toutes les contributions reçues durant la phase de concertation ont été étudiées.
Seules les contributions émanant d'une même personne, au contenu strictement identique et soumises par différents moyens (site internet + mail par exemple) n'ont été comptabilisées qu'une seule fois.
En revanche, des contributions similaires ont pu être enregistrées individuellement lorsque :

- Leur contenu était identique mais leurs émetteurs, différents (mobilisations spécifiques observées à Meulan-en-Yvelines, à Verneuil-sur-Seine, à Chapet, aux Alluets-le-Roi ou sur le sujet de la servitude de marchepied) ;
- Leur émetteur était identique mais leurs contenus, différents ou complémentaires.

Le nombre de demandes retenues dans le projet de modification et indiqué dans ce bilan correspond donc au nombre de contributions reçues qui font état d'un sujet pouvant être intégré au dossier. Il est par conséquent supérieur au nombre de sujets pris en compte, dans la mesure où plusieurs contributions ont pu se rapporter au même sujet.

484 contributions ont été enregistrées entre le 24 septembre 2021 – lendemain de la délibération qui ouvrait officiellement la concertation – et le 1er juin 2022 – date de la clôture.
Chacune d'elles a fait l'objet d'un examen par les services de la Communauté urbaine, en lien avec les communes concernées.
Dans cette partie ne figure que l'analyse quantitative des contributions déposées durant la concertation.
Leur analyse qualitative ainsi que les éléments de réponse quant à la possibilité d'intégrer ou non les contributions au dossier de modification du PLUi sont détaillés dans la partie suivante « Synthèse des avis et débats ».

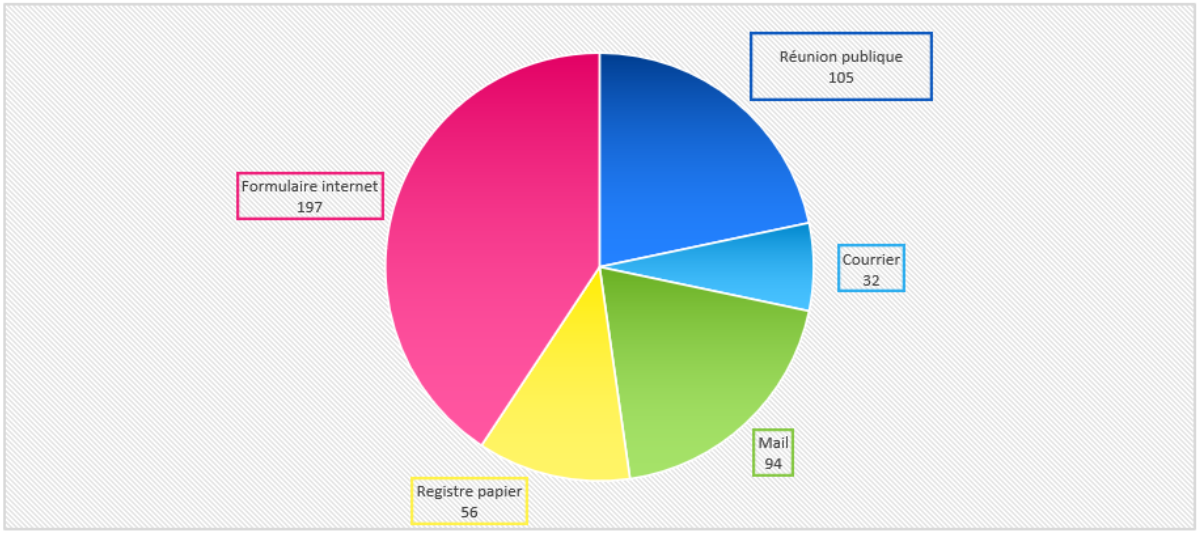
A. Des communes particulièrement représentées, souvent sur des sujets spécifiques

Une grande partie des contributions n'était pas localisée (103), faisant état de remarques ou de questionnements d'ordre général sur la procédure ou sur des politiques globales, portées ou non par GPS&O.
Les contributions localisées ont concerné 56 des 73 communes de GPS&O, de tous types (rurales, péri-urbaines ou très urbaines).
On note une représentation plus importante des communes de Verneuil-sur-Seine (48 contributions), Meulan-en-Yvelines (27), Triel-sur-Seine (24), Orgeval (23), Villennes-sur-Seine (20), Chapet (18), Les Alluets-le-Roi (15), Médan (14) ou encore Mantes-la-Ville (13).
Pour certaines d'entre elles, les chiffres s'expliquent par une mobilisation particulière de la population ou des associations locales sur un sujet spécifique :

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

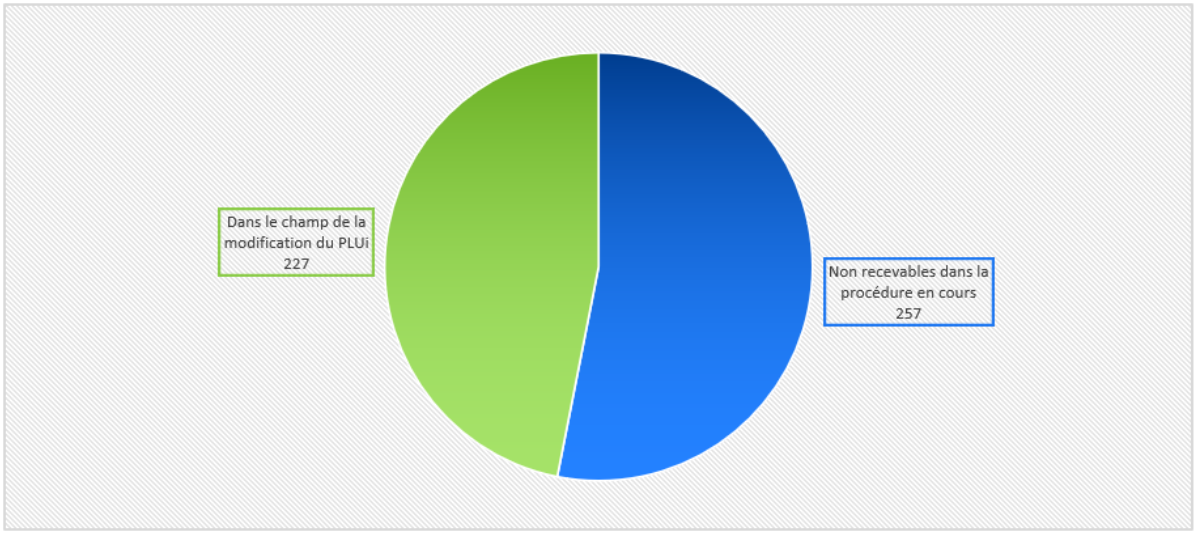
B. Pour s'exprimer : le formulaire sur internet plébiscité

Répartition des 484 contributions en fonction du type de support utilisé pour participer :



C. Plus de la moitié des demandes ne pourront être prises en compte dans la première modification générale du PLUi

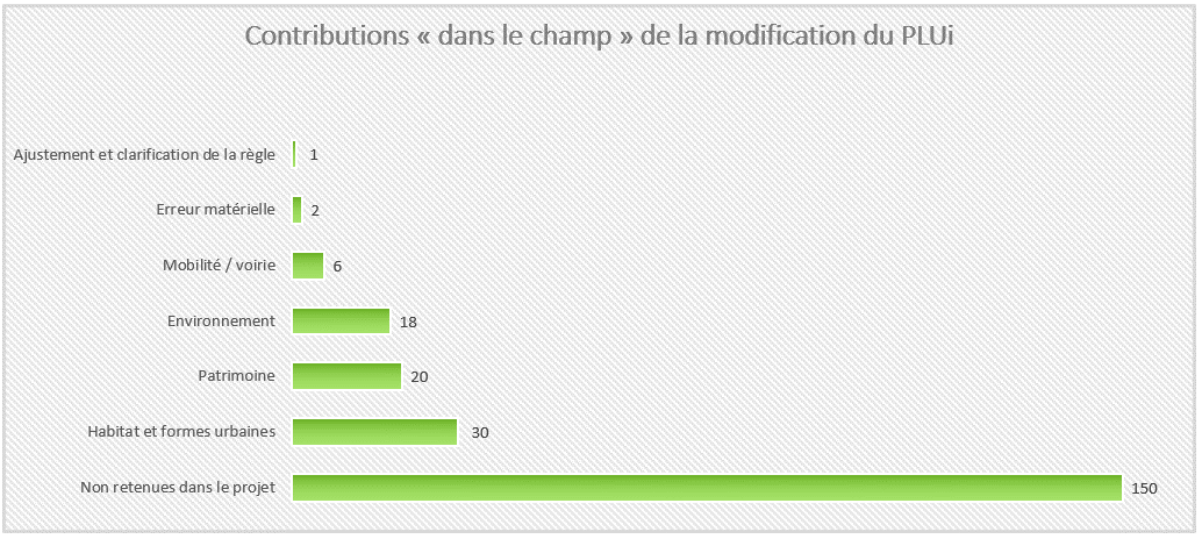
Répartition des 484 contributions selon leur recevabilité vis-à-vis de la procédure de modification du PLUi :

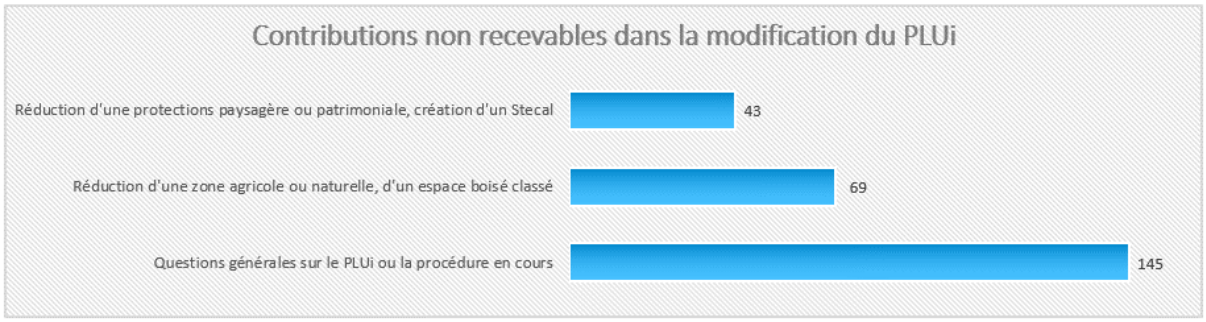


Sur l'ensemble des demandes de modification, des modalités d'instruction ont défini deux catégories : celles « non recevables » et celles « recevables ».
Sont considérées comme non recevables les contributions qui n'entrent pas dans le champ de la procédure de modification du PLUi institué par le code de l'urbanisme (lorsque les demandes concernent des modifications de zonages qui diminueraient les objectifs de protection paysagère et environnementale des zones naturelle ou agricole ou des suppressions de protections paysagère ou patrimoniales) et celles qui n'appellent pas de réponse spécifique (lorsque les habitants font des constats, posent des questions très générales ou émettent des remarques sur des sujets connexes au PLUi, voire même extérieurs à ce domaine).

Sont recevables les contributions entrant dans le champ de la procédure. Pour celles-ci, des modalités d'instructions ont également été effectuées – voir ci-après (III - Synthèse des avis et des débats - A/)

D. Répartition thématique des contributions





Stecal = secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

III-SYNTHÈSE DES AVIS ET DÉBATS

Cette partie s'attache à préciser les sujets et thématiques abordés par la population dans le cadre de la concertation, entre le 24 septembre 2021 et le 1er juin 2022.
Sans être exhaustive, chaque sous-partie thématique cite une ou plusieurs contribution(s) se référant au sujet annoncé (*passages en italique gris*), telles qu'elles ont été écrites par les demandeurs. Elle apporte ensuite les éléments de réponse avancés par la Communauté urbaine, en accord avec la commune concernée, quant à la possibilité d'intégrer ou non les contributions au dossier de modification du PLUi (en encadré vert).
Une première partie (A.) est dédiée aux contributions « recevables » dans le cadre de la modification générale du PLUi, celles qui correspondent au champ d'application de la procédure en cours. Des sous-titres précisent si elles sont retenues ou non dans le projet. Le cas échéant, une thématisation est précisée.
Une seconde partie (B.) étudie les contributions « non recevables » : il s'agit des demandes ou remarques qui dépassent le champ d'application de la procédure de modification ou qui n'appellent pas de réponse spécifique.

A. Contributions recevables dans le cadre de la modification générale du PLUi

227 contributions sur les 484 reçues ont été classés dans la catégorie « recevables » dans le cadre de cette première modification générale du PLUi, soit 47%.

Parmi les contributions recevables, une méthodologie d'analyse a été définie pour les prioriser au regard de leur objet, leur nombre et du cadrage méthodologique du PLUi approuvé.

Afin d'être intégrées au dossier de modification générale, les demandes d'évolution doivent :

- Entrer dans le champ de la procédure de modification ;
- Ne pas remettre en cause le cadrage méthodologique du PLUi approuvé ;
- Être validées par chaque commune concernée ;
- Avoir un caractère ponctuel ;
- Ne pas affecter, par leur nombre et leur portée, les orientations règlementaires portant sur une commune.

Comme précisé au début de cette partie, le nombre de demandes retenues dans le projet de modification et indiqué dans ce bilan correspond donc au nombre de contributions reçues qui font état d'un sujet pouvant être intégré au dossier. Il est par conséquent supérieur au nombre de sujets pris en compte, dans la mesure où plusieurs contributions ont pu se rapporter au même sujet.
.
77 demandes, pouvant donc porter sur des sujets communs, entrent dans le champ limité de la modification du PLUi. Elles ont été retenues sur des thématiques diverses : habitat et formes urbaines (30), patrimoine (20), environnement (18), mobilité et voirie (6), erreurs matérielles (2), ajustement et clarification de la règle (1).

Parmi ces 77 demandes, plusieurs contributions ont concerné un même sujet : la suppression d'une OAP de secteur d'échelle communale portée par 6 demandes à Lainville-en-Vexin, la modification d'une OAP portée par 11 demandes aux Alluets Le Roi…

Les sujets pris en compte seront intégrés à l'évaluation environnementale en cours et présentés dans le dossier soumis à enquête publique.

En revanche, 150 demandes recevables n'ont pas été retenues dans le projet de modification en cours de finalisation :

- soit parce que les sujets demandés étaient déjà pris en compte par le PLUi et que la demande résultait d'un défaut de compréhension de ces objectifs, par exemple la prise en compte des règles qualitatives ou d'objectifs, la mise en œuvre de compensation possible en cas de cœur d'ilot et lisières de jardins, l'articulation entre les orientations des OAP et le règlement protégeant des parcs et espaces verts existants malgré un classement en zone urbaine, l'identification de servitudes d'utilité publique ou d'informations diverses non liées au règlement du PLUi sur les plans de zonage communaux alors que ces dispositions sont déjà prises en compte dans la mise en œuvre des projets indépendamment du PLUi ;
- soit parce que les demandes remettaient en cause le cadrage méthodologique du PLUi et pouvaient nuire à la cohérence générale du document et l'équilibre entre développement urbain, densification et respect de la « ville-paysage » exprimée dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi approuvé, par exemple le changement du contenu du règlement de la zone UDa telle que la suppression ou modification de la bande de constructibilité principale, la modification des règles de la zone UDb, la modification des distances par rapport aux limites séparatives pour répondre à des demandes de constructibilité particulière, la suppression d'une OAP de secteur d'échelle communale répondant aux orientations du programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) approuvé, les demandes liées à des recours contentieux en cours… ;
- soit parce que les demandes, en raison de leur nombre et parce qu'elles visaient une seule commune, nécessitaient une instruction technique plus poussée au regard du règlement actuel du PLUi (évaluation des incidences et des conséquences). Le travail technique à mener rendait cette évolution non compatible avec le calendrier de la modification en cours/ Par exemple : transmission en masse de demandes d'identification de protections patrimoniales ou paysagères visant une seule commune.

1. Contributions recevables et prises en compte sur la thématique « Habitat et formes urbaines »

Les contributions recevables dans le cadre de la modification du PLUi sur la thématique « Habitat et formes urbaines » sont en grande majorité liées à des sujets spécifiques qui ont fait l'objet d'une mobilisation plus ou moins forte de la part d'habitants ou d'associations.

a. Modification/suppression d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur à échelle communal

OAP - « Route royale - rue de la ferme » aux Alluets-le-Roi

Ce sujet a particulièrement mobilisé les habitants de la commune, suscitant l'envoi de 11 contributions quasi-identiques (sur les 15 demandes enregistrées pour la commune).

▶ *« Une révision de cette OAP est nécessaire car;*
1) La rue de la Ferme étant une voie privée, l'entrée et la sortie de ce terrain ne peuvent se faire que par la route Royale.
2) Le nombre et le type de logements prévus est trop important et ne répond pas à l'objectif d'intégration des constructions dans le tissu urbain existant »
▶ *« Sur l'OAP mentionnée en objet, il y a un projet de 10 logements minimum, sur une surface de 3 200 m². Nous souhaiterions réduire le nombre de 10 à 6 logements maximum et que la voirie privée de ce projet reste dans notre lot. La sortie se ferait sur la Route Royale. La rue de la Ferme est une voie privée qui se termine au Nord sur l'exploitation agricole. Les riverains de la rue de la Ferme ne souhaitent pas de sortie sur leur rue. »*

► *« Je suis locataire des bâtiments agricoles sis au 25 Route Royale, j'emprunte journellement la voie privée sans issue, entre le 25 et le 27 Route Royale dans le cadre de mon activité professionnelle (tracteurs, camions, etc ...). L'accès aux bâtiments est resté volontairement sans clôture afin de pouvoir manoeuvrer aisément avec mon matériel.*
Dans le cas d'une remise en circulation de cette voie -Grand Rue ,t-t, Route Royale, en plus d'engendrer des problèmes de sécurité pour les utilisateurs et moi-même, je serai obligé de clore et alors, il me serait impossible d'accéder à mes bâtiments et de manoeuvrer sans encombre. »

► L'OAP de secteur à échelle communale "Route royale - rue de la ferme", sur demande de la commune des Alluets-le-Roi, fait l'objet d'évolutions dans le cadre de cette procédure qui prend en compte le sujet de la prise en compte des modalités d'accès et de densité du nombre de logements.

OAP - « Crussol » à Lainville-en-Vexin

Ce sujet a particulièrement mobilisé les habitants de la commune, suscitant l'envoi de 6 contributions quasi-identiques (sur les 7 demandes enregistrées pour la commune).

► *« Je prends la parole pour demander la suppression pure et simple (possibilité autorisée dans la modification du PLUi) de l'OAP Crussol sur le territoire de Lainville en Vexin. »*
► *« Je souhaite la suppression de l'OAP Crussol à Lainville en Vexin, qui revient à supprimer 1.7 Ha de terres agricoles, et qui laisse une possibilité de constructions trop nombreuses. De plus le cône de vue remarquable ne pourra pas être préservé suffisamment. »*
► *« Prenant en compte les éléments suivants:*
-Une OAP non justifiée sachant qu'il existe déjà une seconde OAP (Les Serres) sur un terrain déjà classé constructible
-Un refus de la majorité des Lainvillois de voir surgir une urbanisation non maitrisée et non réglementée laissant la possibilité d'une construction d'un écoquartier non adapté au caractère rural de notre village (pétition en cours avec déjà plus de 250 signatures)
-Une OAP non souhaitée par la majorité des élus du conseil municipal
-La destruction d'une zone agricole exploitée de 1,7 hectare
-La perte d'un patrimoine paysager communal (vue remarquable sur le Vexin), et du PNR du Vexin français
-L'avis défavorable émis par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers des Yvelines et de la Direction Départementale des Territoires des Yvelines
-De la loi Climat et Résilience qui vise à protéger les espaces agricoles
Nous demandons, ma famille et moi comme de nombreux Lainvillois, le retrait de l'OAP Crussol du PLUI dans le cadre de sa modification en cours. »
« L'OAP Crussol de Lainville en Vexin prévoit à terme la construction de plusieurs logements sur notre territoire sans aucune règlementation clairement définie. A la lecture des différents documents du PLUI, nous pouvons en déduire que sur une première zone, située en bord de la D205, il peut y avoir des constructions R+3 et sur une seconde zone en retrait des logements de type R+2.
Aujourd'hui, ce projet d'urbanisme qui nous concerne toutes et tous, ne nous convient pas en l'état. »

► Après échange avec la commune, le zonage étant en zone 2AU non ouvert à l'urbanisation, une OAP n'est pas obligatoire. Le projet d'OAP n'étant pas défini, l'OAP sera supprimée dans le dossier du projet de modification soumis à enquête publique.

OAP « Chennevières » à Conflans-Sainte-Honorine

▶ *« Je demande la modification du zonage de l'OAP qui, à ce jour, n'est pas est cohérence avec les orientations "Privilégier une offre de logements complémentaire à l'existant ..." »*

► L'OAP de secteur à échelle communale « Chennevières » est située sur la deuxième centralité du territoire de la commune. L'objectif de cette OAP est double : préserver le hameau de Chennevières et conforter l'activité économique autour de la place de la Liberté. Les orientations de l'OAP tendent vers l'objectif de proposer une offre de logements complémentaire à l'existant permettant de faciliter le parcours résidentiel des ménages, et notamment des plus jeunes, en organisant les conditions favorables pour permettre ce type d'offre en cohérence avec l'objectif recherché et les orientations inscrites dans l'OAP, notamment en matière de hauteur et de densité (implantation du bâti, emprise au sol…). Le projet de modification prévoit une adaptation de l'OAP et du zonage dans ce sens.

b. Adaptations de zonages urbains

Aux Mureaux

▶ *« En 2011, j'ai acheté les parcelles […] sise au […] sur le territoire de la commune des Mureaux (attestation notariale). Ces parcelles étaient initialement constructibles. En 2020, après l'élaboration du PLUi, j'ai appris qu'elles étaient devenues inconstructibles ou, à tout le moins, très peu constructibles en ce que je ne pouvais pas, en réalité, construire de maison individuelle. Vous noterez que cette circonstance me crée un préjudice indéniable. »*

► Il ne peut y avoir de changement de la zone UDa et de l'emprise de la bande de constructibilité principale (BCP) compte tenu de l'ampleur de la zone UDa et de ses conséquences pour les 73 communes. La zone UDa représente plus de 50% des zones urbaines mixtes du territoire. Une telle modification remettrait en cause le cadrage méthodologique du PLUi approuvé. Une proposition a été faite de créer un secteur UDa4, existant dans le PLUi approuvé, sur un secteur délimité en cohérence avec la morphologie urbaine du secteur.

À Hargeville

▶ *« […] sollicite […], la création d'une OAP de secteur à échelle communale sur le territoire de la Commune de HARGEVILLE. »*

► La création d'une OAP sur deux parcelles uniquement pour répondre à un projet particulier et dans les délais contraints de la modification générale n'est pas envisageable. En revanche, au regard des caractéristiques du secteur élargi, un changement de zonage vers un secteur UDa4 est retenu.

À Mézières-sur-Seine

▶ *« Afin de reconstituer notre offre démolie en commune déficitaire, nous sollicitons votre service pour explorer le zonage UDa4 sur notre parcelle située rue Nationale et actuellement sous le zonage UDa. »*

► Au regard du tissu urbain existant et environnant, les parcelles concernées par la demande pourraient faire l'objet d'un basculement en zone UDd et non en UDa4. Ce basculement devrait être plus favorable au projet. Le projet de modification intègrera ces demandes

2. Contributions recevables et prises en compte sur la thématique « Patrimoine »

a. Ajustement de l'emprise au sol dans certains ensembles cohérents patrimoniaux (ECU)

À Achères- 3 demandes visant le même sujet

► *« Nous avons fait une demande préliminaire de renseignement à la Mairie […] avant dépôt d'un dossier de demande de permis de construire.*
Nous avons ainsi découvert que sur cette zone référencée UDc au PLUi, l'emprise au sol maximum est limitée à 10% de la construction existante. Dans notre cas, cela limite la surface de la véranda à 8.4m² (surface au sol du pavillon de 84m² / terrain de 393m²)!
[…] nous sollicitons donc une révision de la contrainte d'emprise au sol afin de pouvoir réaliser ce projet d'extension (projet de véranda de 20m² maxi), qui sera similaire à certains projets déjà réalisés dans le quartier, soit débloquer la limite de 10 % et l'autoriser à 25% mini dans notre cas. »

► *« Nous souhaitons la possibilité de modifier le critère sur les 10% autorisés de la surface habitable pour augmenter ce critère. Aujourd'hui celui-ci est trop contraignant pour avoir des projets d'extension dans une maison. »*

► Afin de permettre une évolution modérée du bâti, le projet de modification intègrera dans les fiches patrimoines des ECU gérés par la zone UDc de la commune d'Achères une augmentation modérée de l'emprise au sol des annexes et extensions de 20 m² sous réserve de respecter un coefficient de pleine terre de 30%, dans un objectif de préservation de la biodiversité urbaine et de lutte contre les îlots de chaleur. La modification pourra intégrer ces dispositions spécifiques dans les fiches 78005_ECU_001, 002 et 003.

À Mantes-la-Ville – 6 demandes visant le même sujet

► *« Je suis actuellement propriétaire d'une maison à […] construite sur un terrain classé en zone UDC depuis peu.*
La maison fait partie d'un îlot de maisons identiques… elles sont très petites […] nous avions pour projet d'y ajouter une pièce supplémentaire, une véranda de 18m² mais quelle mauvaise surprise d'apprendre que le PLU ne nous accorde que 10% d'emprise au sol La construction actuelle occupe déjà ces 10% Nous trouvons cette décision très injuste et dans notre cas inadaptée puisque la véranda n'enlèvera aucune végétation existante Je vous demande donc par ce mail de tenir compte de notre demande à savoir : un changement de zonage ou une augmentation de l'emprise au sol »

► *« J'habite […] et mon habitation se trouve en zone UDC dans le nouveau PLU modifié. Dans cette zone la nouvelle règle d'aménagement,ou d'agrandissement est limité à 10% de la surface construite au sol, ce qui me permet au maximum 5 m² d'aménagement. Je trouve cette règle sévère,car elle interdit tous projet d'aménagement. »*

► L'objectif poursuivi dans cet ensemble cohérent urbain (ECU) est de préserver l'homogénéité de cet ensemble caractérisé par une morphologie urbaine retraçant son passé industriel. Le règlement de la zone limite les extensions et annexes à 10% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, sauf disposition substitutive contenue dans la fiche de l'ECU. Afin de permettre une évolution modérée du bâti, le projet de modification intègrera une augmentation modérée de l'emprise au sol dans les fiches des ensembles urbains cohérents 78362_ECU_002 et 003, dès lors que le caractère de l'ensemble cohérent est respecté.

b. Ajout de protections patrimoniales – types de contributions retenues

Eléments de contexte :

Une protection patrimoniale est un outil réglementaire et opposable à tout projet de construction. Elle oblige tout demandeur concerné à tenir compte de la qualité patrimoniale de sa construction ou de la morphologie de l'ensemble cohérent dans lequel elle se situe. La démarche patrimoniale du PLUi répertorie plus de 4 000 éléments. Toutes les protections patrimoniales du PLUi sont identifiées sur le plan de zonage communal en lien avec leur identification dans la partie 3 du règlement.

Les protections patrimoniales relevant du PLUi sont à distinguer des protections relatives aux monuments historiques, qui font l'objet d'un régime propre de protection avec l'intervention d'un avis obligatoire de l'architecte des bâtiments de France au moment de l'instruction des projets. Les protections relatives aux monuments historiques valent servitude d'utilité publique (SUP) et s'appliquent indépendamment du PLUi. Les SUP sont identifiables rapidement sur le Géoportail de l'urbanisme et leur liste figure en annexe du PLUi, commune par commune.

Les contributions ont été examinées au regard de leur objet, leur nombre et du règlement déjà applicable.

L'ajout de protections patrimoniales supplémentaires doit répondre au cadrage méthodologique du PLUi approuvé. L'objectif poursuivi n'est pas d'interdire, ni de figer mais de permettre une évolution du bâti dans le respect des objectifs règlementaires prévus dans le chapitre 4-2 du règlement de la partie 1 du règlement. Il est important de rappeler que les fiches n'ont pas de valeur opposable mais simplement d'information. Les demandes de complétude de description de fiches n'ont pas été retenues sauf erreur matérielle conséquente.

Les contributions de masse visant une seule commune n'ont pas été retenues. Cette décision a été prise au regard de la nécessité d'une analyse technique plus approfondie pouvant compromettre le calendrier de la modification générale et compte tenu du règlement et des règles d'objectifs déjà mis en œuvre pour tout projet de constructions qu'il soit ou non identifié au titre de la démarche patrimoniale : chapitres 3.1 et 4.1 de la partie 1 du règlement complétant le règlement de la zone considérée.

À Poissy

► *« Je souhaite que les maisons du :*
27 rue Pasteur,
17 et 19 avenue Fernand-Lefebvre,

la grande maison bourgeoise du 14 rue Pasteur (avec l'indication Jardin intéressant) obtienne une fiche "Edifice patrimoine urbain"
Il serait bon également de mentionner dans les fiches existantes ou à venir que les édifices suivant sont l'oeuvre de l'architecte Théophile Bourgeois:
27 rue Pasteur, (plaque signée en façade)
19 et 21 avenue Fernand-Lefebvre, (plaque signée en façade)
14 rue Pasteur (plaque signée en façade + planche dessinée dans une des éditions du livre La Villa Moderne) (78498_PAT_175)
36-36bis-38 avenue Victor-Hugo (planche dessinée dans une des éditions du livre La Villa Moderne) (78498_PAT_059)
6bis-8-10 avenue Emile-Zola (planche dessinée dans une des éditions du livre La Villa Moderne). (J'ai l'impression que les fiches 78498_PAT_054 et 78498_PAT_159 sont interverties)
Par ailleurs, le 15 rue Nouvelle, le 49 et 51 rue Charles-Maréchales paraissent avoir été édifiés en même temps. Le détail des ferronnerie, matière de clôture et la présence de porche identique au dessus des entrées laissent penser à un "Ensemble cohérent"
J'attire également votre attention que la villa du 11 rue Charles-Maréchal (78498_PAT_233) fut le lieu où vécut le maire Paul Maréchal, sa famille et donc probablement son père également maire de Poissy (travail historique a effectué). La villa présente donc en plus un intérêt historique outre son architecture et jardin. »

- ► Ces demandes seront étudiées pour retenir les constructions les plus intéressantes correspondant à l'objectif de la démarche patrimoniale du PLUi.
- ► Le projet de modification soumis à enquête publique présentera les éléments retenus.

À Verneuil-sur-Seine

► *« J'ai constaté l'absence dans l'inventaire « Édifice patrimoine urbain et rural » du Plan Local Urbanisme intercommunal de plusieurs bâtiments qui faisaient partie des bâtiments identifiés comme relevant des « Éléments de paysage, ensembles bâtis ou immeuble à protéger » dans le PLU de Verneuil-sur-Seine, aujourd'hui abrogé par le PLUi.*
Je m'étonne en particulier que les bâtiments du 13 à 19 boulevard André Malraux aient été écartés de cet inventaire. »

- ► Le projet de modification générale du PLUi devrait intégrer une protection patrimoniale sur les bâtiments 13 à 19 du boulevard André Malraux. Ceux-ci seront identifiés au titre des « ensembles bâtis » en ce qu'ils participent au patrimoine rural de la commune.

À Mantes-la-Ville

« Située en zone UAa1, notre maison est un ancien petit corps de ferme, dont l'implantation au sol est attestée dans le plan cadastral napoléonien et dans un inventaire des biens de la paroisse de Mantes la ville en date de 1780 (source Archives départementales des Yvelines) les recherches se poursuivant en remontant dans le temps grâce aux actes de vente. Nous souhaitons voir cette maison prise en considération par le PLUI en cours au titre de maison rurale remarquable (Partie Edifice, Patrimoine Urbain et rural -EPUR-) »

- ► La demande d'ajout de protection est intégrée au dossier de modification compte tenu du caractère remarquable justifié de l'élément bâti.

À Triel-sur-Seine
« je joins une proposition de fiche de protection pour ce bati remarquable situé à Pissefontaine, sur la commune de Triel Sur Seine. Cette fiche a été réalisée par notre association de préservation de Pissefontaine. Ce bati est repéré par une étoile jaune (ensemble sans fiche) sur le plan de zonage actuel. »

► La création de fiche est envisageable mais la typologie ne sera pas maison de bourg mais maison avec boutique. L'intérêt architectural se justifie par la composition (gabarit, type ouvertures, etc.).

« Concernant l'ESPACE COHERENT PATRIMONIAL N°, « CRENEAUX », Il ne reprend pas 2 constructions, au 3 et au 5 de la rue du Dé. Le décroché du secteur me semble incohérent par rapport notamment à la typologie du 5, en cour commune. »

► Concernant l'extension de l'Ensemble Cohérent Patrimonial (ECP) avec les constructions du 3 et 5 de la rue du Dé, la demande est cohérente. Le projet de modification intégrera cette extension de l'ECP.

3. Contributions recevables et prises en compte sur la thématique « Environnement »

a. Prise en compte des nuisances

À Orgeval
► *« Notre maison […] est implantée à environ 6 à 7 m de la Départementale 45 (D45). Cette avenue est très bruyante de jour comme de nuit.*
Le PLUI dans son état actuel ne lutte pas contre le bruit. On n'y trouve pas non plus de plan de prévention du bruit dans l'environnement. Le PLUI ne prévoit aucune disposition particulière pour la construction des clôtures des murs pleins dans les secteurs affectés par le bruit. Laissant les riverains victimes de nuisances sans solutions et sans recours.
Monsieur le président, nous vous prions de bien vouloir prendre en compte ce problème de nuisance sonore ; et mettre en place des dispositions permettant aux riverains vivants le long des voies bruyantes de pouvoir se protéger du bruit ; par la construction des murs pleins ou des murs végétalisés pour son aspect esthétique et écologique. »

► Dans le cadre de la modification du PLUi, une disposition spécifique pour les terrains qui se situent le long des voies classées bruyantes et qui ont été définies par un arrêté préfectoral est envisagée. Cette disposition pourrait permettre la création de murs plus hauts pour permettre une isolation sonore des terrains concernés.

b. Ajout de protections paysagères

<u>Eléments de contexte</u>

La trame verte urbaine :

Afin de s'inscrire dans la logique de la transition écologique, plusieurs types d'espaces à dominante naturelle ont été identifiés pour préserver et renforcer la trame verte au sein des zones urbaines. Les cœurs d'îlots et les lisières de jardins participent, comme d'autres, à la composition de la trame verte urbaine. Ce dispositif a été mis en place par le PLUi approuvé le 16 janvier 2020.

La préservation de ces espaces contribue à la qualité :

• Du cadre de vie en milieu urbain car ils concourent à la lutte contre les îlots de chaleur et au maintien de la biodiversité en ville ;

• Des paysages en assurant une transition végétale entre les lieux urbanisés et les lieux naturels.

Les cœurs d'ilot et lisières de jardin (CIL) sont identifiés sur le plan de zonage. Le cadre méthodologique a été défini dans le rapport de présentation. Pour autant, ils peuvent ne pas être identique à la réalité parcellaire : les plans de zonage du PLUi n'ont pas l'obligation d'être dessinés à partir d'un plan cadastral. Des divisions foncières peuvent être intervenues pendant la période d'élaboration du PLUi, ce qui est sans incidence sur la délimitation des cœurs d'îlots sur le plan de zonage.

La protection des arbres :

Le PLUi protège la biodiversité, la végétation. Les arbres, même non identifiés sur le plan de zonage, sont protégés grâce à un objectif général énoncé dans la partie 1 du règlement.

Cette règle d'objectif est inscrite dans le règlement :

- Partie 1 : Chapitre 3.1.1. Espaces libres, qui s'ajoute aux dispositions du règlement de zone. De plus dans les ensembles cohérents et ensembles bâtis, la protection des espaces libres et notamment des espaces végétalisés est déjà intégrée.
- Partie 1, Chapitre 4.1.1 visant une bonne insertion du projet dans son environnement et qui s'applique à tout projet : le choix d'implantation doit permettre de préserver les perspectives sur des éléments bâtis ou végétalisés de qualité identifiés ou non au plan de zonage.

Les instructeurs et la commune veillent à ce que les arbres, même s'ils n'ont pas été identifiés par le PLUi, soient protégés.

Pour les arbres considérés comme remarquables et identifiés sur le plan de zonage, compte tenu de leur histoire ou de leur caractère exceptionnel (âge, rareté de leur essence, dimension ou impact sur le paysage), des dispositions spécifiques réglementaires renforcent leur protection. Cependant, même si un arbre identifié remarquable s'avère dangereux, il peut être abattu : le PLUi prévoit dans le chapitre 3 (protection des espaces paysagers) la possibilité en cas de dangerosité ou de projet d'intérêt général de supprimer un arbre. Une fiche spécifique (5f) dédiée aux arbres se trouve dans le guide d'application du PLU.

L'ajout de protections paysagères supplémentaires a été examinée au regard de ces objectifs.

Les contributions de masse visant une seule commune n'ont pas été retenues au regard de la nécessité d'une analyse technique plus approfondie pour respecter le calendrier de la modification générale et compte tenu du règlement et des règles d'objectifs déjà mis en œuvre.

À Poissy

▶ *« La ville a demandé que cet espace en cœur d'îlot soit réintroduit dans le cadre de la révision du document d'urbanisme intercommunal.*
J'ai constaté également que le PLUI faisait mention des arbres dignes d'intérêt de notre commune ;à ce titre, je pense que les arbres des 11 et 13 de la rue Charles Maréchal […] dont

certains hauts d'environ de 30 mètres, mériteraient d'être répertoriés. Ces parcelles étaient d'ailleurs classées « espaces paysagers remarquables » dans le PLU de Poissy. »

- ► Le CIL autour de la Villa Thérèse sera étendu dans le cadre de la modification générale conformément au cadrage méthodologie les définissant.
- ► L'ajout d'arbres remarquables des 11 et 13 rue Charles Maréchal compte tenu de leurs caractéristiques apportées pourront compléter la trame verte urbaine.

A Triel

« Enfin, le grand cèdre (circonférence 3,75 mètres à 1 m du sol) implanté sur le terrain NJ de la SNCF, à quelques dizaines de mètres de la Gare, ne semble pas plus répertorié comme « remarquable ».
« je joins une proposition de fiche de protection de biodiversité, trame verte, pour le chêne de la république situé à Pissefontaine sur la commune de Triel Sur Seine. »
« je joins une proposition de fiche de protection de biodiversité, trame verte, pour 2 arbres situés à Pissefontaine sur la commune de Triel Sur Seine. […] Le poirier en particulier porte un intérêt historique et environnemental. »

- ► Ces demandes seront intégrées au dossier de modification soumis à l'enquête publique.

c. Changements de destination

A Guitrancourt

« L'évolution du PLUI entré en vigueur le 21 février 2020 et la cessation de l'activité agricole ont permis de classer deux hangars en construction susceptible de changer de destination. L'un situé sur la parcelle […] ne pose aucun problème. L'autre situé sur deux parcelles […] ne permet pas ce changement, car imbriqué dans une grange […] L'accès à ce hangar ne peut se faire que depuis la rue […], du fait de la différence de niveau entre les parcelles […] Nous demandons pour cette grange, le classement en construction susceptible de changer de destination. Ceci afin de réaliser l'opération ci-dessus. »

- ► La demande vise un changement de destination en zone agricole préservée (AP). Cette demande permettant la réhabilitation de constructions existantes entre dans le champ de la modification du PLUi, étant précisé qu'aucune extension de ladite construction ne sera admise. Cette demande sera intégrée au dossier de modification soumis à l'enquête publique.

d. Prise en compte de jugements d'annulation partielle entrant dans le champ de la procédure

« Il me paraît évident que l'exécution d'un jugement que j'ai obtenu du TA de Versailles en annulation partielle du PLUI (en raison d'une erreur manifeste de délimitation d'une zone 'coeur d'îlot') entre dans le champ d'une modification du PLUi et que la modification intégrera la rectification de cette erreur manifeste - Merci de le confirmer »

► Concernant la décision du Tribunal administratif visant l'annulation partielle d'une prescription graphique, la modification générale rectifiera le plan de zonage correspondant. Il est rappelé que la décision du jugement est opposable depuis sa prononciation et que la prescription graphique n'est plus opposable indépendamment de la rectification du plan de zonage.

4. Contributions recevables et prises en compte sur la thématique « Mobilité / voirie »

a. Modifications d'emplacements réservés

À Triel-sur-Seine

► *« Par la présente, je demande un changement du PLU/PLI, afin de ne plus y faire figurer le TSS154 comme emplacement réservé »*

À Limay

► *« Propriétaire d'une parcelle […] dans l'emprise de l'emplacement réservé LIM3 du plan local d'urbanisme intercommunal […] j'ai l'honneur de vous demander de vous porter acquéreur de ce terrain, dont je souhaite me séparer »*

► Les communes concernées par ces demandes ont confirmé leur accord pour faire évoluer lesdits emplacements réservés. Le projet de modification intègrera ces demandes.

5. Contributions recevables et prises en compte sur la thématique « Erreurs matérielles »

La notion d'erreur matérielle doit être démontrée à l'appui du dossier de PLUi approuvé montrant une incohérence manifeste sur la volonté évidente des auteurs du PLUi de ne pas appliquer telle ou telle orientation ou prescription règlementaire.

À Orgeval

► *« Sur le règlement graphique, il est indiqué que la parcelle concerne un édifice patrimoine urbain et rural avec fiche (protection remarquable), qui est donc soumis aux règles 4.2 du règlement de la partie 1. Or lorsque l'on se réfère à la fiche, le plan indique bien la parcelle mais la photo et l'adresse ne correspondent pas à cette dernière… Pouvez-vous m'indiquez où est l'erreur et donc si je dois m'y référer. »*

► Il apparait que la fiche 78466_PAT_010 protège le 19 rue des Montamets : la photo, l'adresse et les caractéristiques de la fiche concordent.
► Il existe donc bien une erreur matérielle dans la localisation au plan de zonage de l'EPUR (édifice patrimoine urbain et rural) que la Communauté urbaine propose de corriger dans la première modification générale du PLUi. Le projet de modification intègrera cette demande de correction.

À Arnouville-lès-Mantes

« nous vous demandons de bien vouloir supprimer le cheminement piéton sur l'OAP "secteur 2" dans les orientations. En effet, les parcelles agricoles qui donnent sur la rue de Saint-Léonard sont des parcelles privées et donc le cheminement piéton prévu pour les traverser doit être corrigé et supprimé. D'autre part, il faut corriger "route Gaston Godet" par "ruelle Mare". »

► Ce sujet sera intégré au dossier soumis à l'enquête publique au regard de la nature des modifications demandées ayant pour objet de corriger quelques erreurs matérielles et une évolution mineure du projet.

6. Contributions recevables et prises en compte sur la thématique « Ajustements et clarifications de règles »

À Mantes-la-Ville

▶ *« Pourquoi avoir mis en place une surface d'extension limitée à 40m² de surface de plancher sur le périmètre d'attente mantes université, pourquoi cette surface précisément ? je souhaite la suppression du fait que mantes université soit en périmètre d'attente et nous autoriser à construire des extensions de plus de 40m2 de surface de plancher »*

► Comme indiqué dans le règlement du PLUi et rappelé dans le rapport de présentation, la durée de validité d'un périmètre d'attente est de 5 ans à partir de son institution. La constructibilité limitée à 40 m² de surface de plancher a donc une durée limitée. Cette surface maximale est fixée par le code de l'urbanisme. Après cette date, elle n'est plus opposable.
► Les périmètres de gel caducs n'apparaitront plus au PLUi modifié.

7. Types de contributions recevables mais non prises en compte dans le projet

Comme indiqué en amont de ce rapport, parmi les 227 contributions recevables dans le cadre restreint de la modification du PLUi, 150 n'ont pas été retenues dans le projet : soit parce que les sujets demandés étaient déjà pris en compte par le PLUi et que la demande résultait d'un défaut de compréhension de ces objectifs, soit parce que les demandes pouvaient entamer la cohérence générale du document et l'équilibre entre développement urbain, densification et respect de la « ville-paysage ».

a. Demandes d'ajouts de protections paysagères ou patrimoniales – non retenues dans le projet

▶ *« Nous avons été surpris car la partie concernant le bois était une zone non constructible lorsque le quartier s'est construit en 2011. Nous venons tous de découvrir avec stupeur qu'il est devenu constructible avec le PLU-I de 2020, et que la mairie n'a pas signalé la présence de cet espace naturel lors de la concertation. […] Ce bois ne peut être considéré comme une friche vue la diversité de la faune et flore qu'il y abrite, ces animaux n'ont pas été introduits par l'homme. Ce bois est également un lieu de promenade pour les habitants des Meuniers et de Mantes la ville, c'est le seul espace vert à proximité, ne nous enlevez pas ce poumon vert qui nous est si précieux. »*

- Le bois dont il est fait question se situe derrière le centre technique Grand Ouest à Buchelay. Il n'est pas identifié au titre de la trame verte urbaine du PLUi sur le plan de zonage communal. Néanmoins, il convient de préciser qu'une orientation d'aménagement et de programmation à enjeux métropolitains dite « OAP n°1, OAP du quartier de la gare de Mantes » intègre des orientations pour le paysage et la biodiversité à l'échelle de l'opération dans son ensemble. En effet, le projet se situe dans la ZAC Mantes Université en limite de la ZAC Mantes Innovaparc qui fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'étude d'impact de la ZAC n'a pas conclu à un intérêt remarquable du site mais le projet prendra en compte les franges paysagères et le lien avec l'habitat. Lors de la mise en œuvre effective des projets, les études seront mises en œuvre en lien avec la prise en compte des espaces naturels et de la biodiversité. Les terrains dont il est question ont toujours été constructibles. Compte tenu de ces éléments, le renforcement de la protection du bois souhaité par une identification réglementaire spécifique n'est pas privilégié. Le sujet environnemental sera traité dans sa globalité à l'échelle du projet d'aménagement.

▶ *« Protéger l'ensemble des arbres du parc. […] La demeure se trouvant sur le terrain a pour obligation d'être démolie car dangereuse. Le terrain sera donc nu et très prisé des promoteurs (qui ont déjà étudié les sols…).Certains arbres sont déjà protégés mais pas l'ensemble. Ce qui est très dommage car ils représentent un poumon vert important pour notre ville et abritent de très nombreuses espèces d'oiseaux, écureuils, insectes et autres animaux. Il serait dommage de ne pas les protéger ! »*

- Le terrain fait l'objet d'une protection globale au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Une identification de cœur d'ilot et lisière de jardin recouvre une grande partie du terrain. Cette protection au titre de la trame verte urbaine permet une extension des constructions présentes de manière proportionnée.
- Cette identification au plan de zonage du PLUi approuvé repose sur une collaboration étroite avec chaque commune. Par ailleurs, cette protection était déjà présente au PLU communal. L'augmentation de la trame verte urbaine sur le terrain n'est pas retenue.

▶ *« La commune de Oinville Sur Montcient a exprimé la volonté de préserver les fonds de jardin au Plui suivant Padd. Cependant une erreur ou omission à la préservation concerne une parcelle bâtie cadastrée […] (une maison de siècle dernier avec toiture d'ardoise sur caves voutées). »*

- Indépendamment de la trame verte urbaine identifiée au PLUi, le règlement de zone UAd prévoit déjà des dispositions pour maintenir la nature en ville, ainsi que la mise en valeur des constructions et des murs en pierre existants. Cette demande a pour objet la création d'un cœur d'îlot (CIL) sur la parcelle identifiée. Le renforcement des protections paysagères entre dans le champ de la modification générale. Toutefois, le CIL doit répondre au cadre méthodologique établit par le PLUi.
- Cette demande qui vise à préserver un seul jardin n'entre pas dans le cadre méthodologique définissant un cœur d'ilot.

▶ *« Il faut impérativement protéger les bordures de zones AP par des bandes de lisières de jardin ou trame vertes. »*

► La zone identifiée est déjà concernée par plusieurs protections paysagères (cœurs d'îlots et continuités paysagères). Par ailleurs, la vocation de la zone UDd étant de densifier, il est important de permettre une optimisation de l'urbanisation dans les zones urbaines afin d'éviter, à terme, de consommer des terres agricoles. Enfin, la zone UDd possède une emprise au sol maximum de 50% et un coefficient de pleine terre de 30% minimum ce qui permet de cadrer cette urbanisation.

▶ *« La réglementation ne protège pas assez le bâti dit « protégé », ainsi une maison de l'architecte Théophile Bourgeois […] à Poissy a été massacrée […]. Par ailleurs, certaines maisons de Théophile Bourgeois à l'intérêt esthétique et historique indéniable ne sont pas présentes dans la liste […] Que comptent faire les services pour corriger ces défauts ? »*

► Les éléments protégés au titre de la démarche patrimoniale ont fait l'objet d'échanges avec les communes, lors de l'élaboration du PLUi. L'objet de la protection n'est pas de tout interdire mais d'encadrer les nouveaux projets de construction ou de les modifier de façon qu'ils respectent la qualité spécifique de la construction identifiée ou de l'ensemble cohérent dans lequel elle se situe. La prise en compte des qualités d'une construction existante et de son environnement urbain est déjà une règle d'objectif pris en compte dans le règlement du PLUi pour toutes les constructions qu'elles soient ou non identifiées (chapitre 4.1 de la partie 1 du règlement).

▶ *« Je souhaite que les espaces verts des logements collectifs du 15 rue Pasteur* [ndlr : à Poissy] *soient classés « Espace collectif végétalisé » afin d'effectuer une continuité écologique avec les « Coeur d 'îlot et lisière de jardin » contiguë »*

► Les espaces collectifs végétalisés (ECV) correspondent aux espaces communs végétalisés et arborés au sein des ensembles résidentiels. Ce qui ne semble pas être le cas en l'espèce. Leur préservation participe à la qualité du cadre de vie des habitants de ces grandes résidences ainsi qu'au maintien de la biodiversité. L'extension du cœur d'îlot (CIL) ne semble pas pertinente au regard du cadrage méthodologique permettant l'identification d'un CIL et de la zone concernée (UDd). Le règlement de la zone UDd et le chapitre 3.1. protègent déjà les espaces libres même ceux non identifiés au titre de la trame verte urbaine.

▶ *« Voici les fiches patrimoniales, au nombre de 44, pour le hameau de l'Hautil à Triel-sur-Seine. »*

► Le hameau de l'Hautil est classé en zone UDb, zone pavillonnaire diffus peu dense. La constructibilité est limitée, notamment avec la bande des 50 mètres du massif boisé de + de 100 hectares. La demande semble disproportionnée compte tenu du nombre d'éléments à protéger, au regard du champ d'application de la modification du PLUi et du calendrier du projet. Le règlement du PLUi protège déjà les constructions et les espaces libres, indépendamment de l'identification patrimoniale. Ces éléments seront examinés dans le cadre d'une prochaine révision du document d'urbanisme.

À noter : 26 contributions d'habitants de Meulan-en-Yvelines ont évoqué des demandes conséquentes d'ajouts de protections qui nécessitent une instruction technique plus poussée sur leur intérêt propre ainsi qu'au regard du règlement actuel du PLUi, non compatible avec le calendrier de la modification en cours. Les contributions étaient toutes rédigées de la même manière. Elles ne sont pas reprises dans ce bilan, seuls les éléments de réponse techniques sont mentionnés ci-après. Ces demandes n'ont pu être prises en compte dans cette première modification générale du PLUi.

- **La première contribution** concerne la plantation d'arbres et la création d'une piste cyclable boulevards Gambetta, Thiers et Joffre. Comme précédemment précisé dans les autres contributions, le PLUi approuvé intègre déjà la création de pistes cyclables lorsqu'elles ont été validées en lien avec les orientations du PADD et le schéma directeur cyclable de la Communauté urbaine validé. Elles se traduisent par des orientations dans les OAP de secteurs d'échelle communale ou à enjeux métropolitains ainsi que par des emplacements réservés dédiés lorsque cela s'avèrent utile pour permettre leur réalisation.
- En l'espèce les pistes cyclables demandées s'inscrivent dans la lignée des liaisons douces prévues par l'OAP de secteur à enjeu métropolitain n°9 du secteur des Aulnes.
- De plus, la création de pistes cyclables, lorsqu'elles s'inscrivent sur de la voie d'intérêt communautaire, relève de la compétence de la Communauté urbaine.
- Ainsi, au regard du projet d'aménagement métropolitain dans le secteur, il n'est pas envisageable de modifier les tracés des pistes cyclables validé par le schéma directeur cyclable de la Communauté urbaine validé. Il est précisé qu'il est toujours possible d'en créer de nouveaux indépendamment de leur identification dans le PLUi.
- La création d'alignement d'arbres le long des voiries n'est pas conditionnée à une identification d'arbres dans le PLUi approuvé. Leur identification dans le PLUi ne conditionnera pas leur réalisation lorsque ceux-ci n'existent pas. Le PLUi n'est pas l'outil confirmant un engagement opérationnel de réaliser des aménagements sur les espaces publics. Ces travaux nécessitent l'accord des services gestionnaires compétents (Communauté urbaine, Conseil départemental des Yvelines) indépendamment de leur identification dans le PLUi.

- **La deuxième contribution** concerne l'extension d'espaces boisés classés. Pour rappel, les espaces boisés classés sont la protection la plus forte que peut mobiliser un document d'urbanisme en matière de protection de la biodiversité. « Dans l'objectif de la préservation des massifs boisés, une protection spécifique est inscrite au plan de zonage. Il s'agit de la protection dite des espaces boisés classés (EBC).
- Cette protection et ses effets sont définis par les articles L. 113-1 et R. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme. L'article L. 113-2 précise que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. »
- Les conséquences pour les propriétaires affectés par cette servitude sont très importantes, leurs droits à construire sont très limités au sein de l'EBC.
- Les EBC ne peuvent être identifiés qu'en zone naturelle (N) ou agricole (A) du PLUi, une protection paysagère en zone urbaine (U) relève de la trame verte urbaine (boisement urbain).
- Dans un deuxième temps, l'EBC n'a pas pour vocation à représenter la réalité d'un boisement mais bien de le protéger afin d'éviter son amputation voire sa démolition. L'extension de l'EBC doit donc répondre à cet objectif de protection. En l'espèce, lorsque l'extension de l'EBC est possible au regard de la méthodologie, (c'est-à-dire qu'elle n'est pas prévue en zone U), ses effets seront limités au regard des protections déjà existantes.

- En effet, la commune est en zones rouge et verte du PPRI dans les zones naturelles du PLUi : l'implantation de nouvelles constructions est ainsi d'ores et déjà considérablement réduite. L'extension de l'EBC n'est donc pas particulièrement pertinente.
- Une extension des boisements urbains en zone UDe - déjà faiblement densifiable au regard des règles d'emprise au sol de 20% et de coefficient de pleine terre de 40%, des distances d'implantations par rapport aux limites séparatives de 6 m - doit être appréciée. Le PLUi protège déjà sans identification de la trame verte urbaine la situation spécifique de ces secteurs en zone UDe (pavillonnaire en bord de Seine) : chapitre 3.1 du règlement de zone et le chapitre 4.2.1 du règlement de la zone UDe. Ajouter une identification de boisement urbain supplémentaire peut apparaitre comme disproportionné. Pour ces raisons, il est proposé de ne pas donner une suite favorable à ces demandes.

- **Enfin, la dernière contribution** a pour objet l'ajout de plus de 20 protections patrimoniales. Ces ajouts reviennent à protéger l'intégralité des constructions d'une portion du boulevard Thiers et d'autres constructions de ce boulevard.
- Au regard de l'hétérogénéité et du nombre important des constructions éventuellement protégées, les demandes ne répondent pas à la nécessité d'une identification spécifique.
- La lecture des contributions indique une volonté de protéger le patrimoine bâti pour éviter toute transformation ou démolition pour une densification plus importante. Il est important de rappeler que l'objectif de la démarche patrimoniale du PLUi n'est pas de figer mais de permettre une évolution. Des démolitions sont également possibles y compris pour un EPUR identifié comme remarquable.
- La demande portant sur le quartier de Meulan Paradis est hors sujet car le secteur bénéficie déjà d'une protection forte en zone UDc avec un ensemble cohérent urbain.
- De plus, il convient de rappeler que le PLUi protège le patrimoine bâti, même non identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. C'est inscrit dans son PADD (axe 1). En effet, le chapitre 4.1 de la partie 1 du règlement prévoit que « 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. En particulier : veiller à minimiser son impact visuel dans le paysage, plus ou moins lointain, et notamment à éviter une implantation en rebord de plateau ; choisir une implantation qui permette de préserver les perspectives sur des éléments bâtis ou végétalisés de qualité, identifiés ou non au plan de zonage ; inscrire la construction en harmonie avec la composition urbaine et l'échelle du bâti qui l'environnent. Les règles qualitatives, telles que prévues dans les règlements de zone (partie 2 du règlement), facilitent, le cas échéant, une meilleure prise en compte de l'inscription du projet dans son environnement. »
- Par ailleurs, il est spécifiquement prévu pour la zone UDe que « Dans cette zone qui regroupe les secteurs résidentiels en bord de Seine, les projets sont conçus en tenant compte de cette situation paysagère spécifique. A ce titre, les projets sont conçus pour : développer une architecture de qualité, tant dans l'ordonnancement des constructions que dans leurs volumétries ainsi que dans le choix des matériaux utilisés ; garantir un rapport renforcé entre les constructions et l'organisation paysagère des espaces libres composant leur jardin ; traiter avec un soin particulier l'espace entre la limite de voie et les constructions, y compris la clôture, afin de créer un paysage sur rue homogène et de qualité. Les annexes sont traitées avec le même soin et avec la même recherche de qualité que la construction principale. »
- Pour ces raisons, il est proposé de ne pas retenir ces demandes.

▶ *« je joins une proposition de fiche de protection pour les murs de Pissefontaine, sur la commune de Triel Sur Seine. »*

▶ *« je joins une proposition de fiche de protection pour la propriété de la Roseraie à Pissefontaine, sur la commune de Triel Sur Seine. »*
▶ *« je joins une proposition de fiche de protection de biodiversité, trame bleue, pour le ru situé à Pissefontaine sur la commune de Triel Sur Seine. »*

- Ces demandes viennent s'ajouter aux multiples projections patrimoniales et paysagères requises sur la commune de Triel-sur-Seine sollicitées par l'association Pissefontaine et plusieurs autres demandeurs. Au regard du nombre de demandes portant sur la même commune, toutes n'ont pas été retenues au regard du cadrage méthodologique du PLUi approuvé.
- Un des édifices fait l'objet d'un permis de construire en cours.
- Le ru ne fait pas l'objet d'une protection spécifique au titre de la trame verte urbaine.

▶ *« Je propose d'inscrire et de protéger les vieux murs de soutien de l'ancien parc du Château de Triel, détruit en 1796. »*

- Compte tenu du fait que la commune réalise actuellement un équipement public sur le parc municipal, il ne semble pas opportun de procéder à la mise en place d'une continuité bâtie sur les murs de soutien de l'ancien parc du Château de Triel. En effet, la protection de cet élément dans le cadre de la modification générale du PLUi pourrait entrainer des difficultés quant à la réalisation du projet envisagé. Or, les murs existants en pierre font d'ores et déjà l'objet d'une attention particulière dans le PLUI (chapitre 4.1).

b. Demandes de changements de zonages - non retenues dans le projet

Les demandes de changement de zonage n'ont pas été retenues lorsqu'elles :

- Répondaient à des projets particuliers de constructibilité pour un terrain, sans cohérence avec le reste du secteur ;
- Ne répondaient pas au cadrage méthodologique du PLUi présentant les objectifs de chaque zone urbaine ;
- Tendaient à réduire les objectifs de préservation de la qualité environnementale, de lutte contre la perméabilisation des sols et la qualité biologique des espaces.

▶ *« L'arrêt local des activités de maraîcher […] pourrait permettre de classer le terrain agricole enclavé qui accueillait encore récemment ses serres en îlot vert pour préserver la biodiversité locale, et conserver des espaces verts. »*
▶ *« Il y figure une zone indiquée UBa (Péricentre intensification). Cette zone doit plutôt figurer en Cœur d'Ilot au mieux ou en zone pavillonnaire diversifiée (UDa) au maximum, car il y a de l'espace vert à valoriser et non à urbaniser. »*
▶ *« Cette zone classée en UDA ne permet pas de positionner une maison autrement qu'a une distance maximale de 20m du chemin d'accès. […] C'est pourquoi, afin d'avoir plus de possibilités, et dans le cadre d'un projet à court terme, nous aimerions que ces deux parcelles passent en UAD4. »*
▶ *« J habite en zone UDd. Cette zone a pour destination de petit collectif ou des maisons individuelle. Il me semble pour la cohérence des lieux qu'il serait plus logique que nôtre zone soit réservée aux maisons individuelles »*
▶ *« Je ne comprends pas pourquoi notre parcelle et celles de nos voisins se retrouvent en zone UDa alors que nous sommes entourés d'UCb ou d'UDd. Ce n'est pas très cohérent en terme d'aménagement urbain d'autant que nous sommes à proximité du collège et à moins*

d'un kilomètre de la gare. Il serait plus logique d'être dans une zone favorisant les constructions plus hautes afin d'être en adéquation avec les bâtiments qui nous entourent. »
▶ *« Cette différence de traitement en matière d'aménagement entre les zones UDa et UDb en sortie de village m'amène à demander le classement de la zone UDb en zone UDa afin de rétablir une égalité et uniformité de constructions à chaque sortie du village. »*
▶ *« notre zone est la seule du village classée comme UDb. […] En conséquence, nous demandons l'alignement avec les autres zones en bordure du village soit un classement en zone UDa ou UDa3. »*
▶ *« Nous avons remarqué que seule notre impasse a été passée en zone UDb alors que les rues et impasses adjacentes sont en zone UDa. Cela fait une grosse différence sur l'emprise au sol (15% en UDb et 50% en UDa) et sur les autres règles de constructibilités. Nous avons acheté et construit notre maison il y a moins de 10 ans et le passage en UDb bloque tous projets potentiels. Nous souhaiterions par conséquent être en zone UDa comme nos voisins »*
▶ *« Les habitants de ce quartier attendent de vous que vous corrigiez le zonage vers moins de droit à construire. »*

- Un changement de zonage ne peut se faire à la parcelle mais au regard d'un ensemble de terrains afin de répondre à un intérêt général.
- Les zonages urbains retenus dans le PLUi approuvé tiennent compte des critères morphologiques de l'existant et des objectifs poursuivis dans la zone qui doivent tenir compte des objectifs de production de logements dans le tissu urbain existant. Les projets doivent s'y conformer et non l'inverse.
- Il est important de préciser que le PLUi prévoit des règles en matière d'insertion des projets dans le paysage : chaque nouvelle construction doit s'implanter en harmonie avec la composition urbaine et l'échelle du bâti qui l'environnent, veiller à minimiser son impact visuel sur le paysage et préserver les éléments bâtis ou végétalisés de qualité. Ces règles s'appliquent pour tous les projets quelle que soit la zone.
- Par ailleurs, certains zonages assurent un rôle de zone tampon entre des zones urbanisées et des zones naturelles protégées (UDb et UDa par exemple), qu'il faut maintenir et préserver.

À noter l'importante mobilisation d'habitants sur le devenir de la **place Charles de Gaulle à Verneuil-sur-Seine**, 42 messages relayant le même contenu (sur les 48 contributions totalisées sur la commune) :
▶ *« Je suggère, en tant qu'habitant de la ville de Verneuil sur Seine, d'améliorer le cadre de ma commune en protégeant la partie sud de la Place Charles De Gaulle de Verneuil Sur seine (actuellement un espace vert). Je souhaite qu'elle soit catégorisée en "zone naturelle et jardins publics" au lieu de "zone pavillonnaire densifiée" dans le but de garantir l'interdiction de toute construction future sur cette place. Il s'agit du poumon vert de notre quartier, où de nombreux enfants et familles viennent s'y détendre. C'est également le moyen d'équilibrer l'espace urbain en conciliant éléments naturels et gare ferroviaire et routière à proximité. »*

- La place du Général Charles de Gaulle est aujourd'hui classée en UDd, pavillonnaire densifié. Les contributions ont omis son identification dans le zoom de l'OAP de secteur à échelle métropolitain n°10 Quartier de gare Verneuil-Vernouillet. La place est identifiée comme un "parc à aménager", c'est-à-dire que c'est un élément important de la trame verte urbaine qui doit être maintenu dans sa vocation. Cette dénomination ne s'oppose pas à des aménagement liés ou nécessaires à sa gestion et à sa fréquentation publique mais s'oppose à la réalisation d'un programme de logement. Au regard de la complémentarité

OAP/règlement, il n'est donc pas nécessaire de modifier le zonage, par rapport aux orientations de l'OAP qui la protège d'ores et déjà.

c. Demandes de réécriture des règles – non retenues dans le projet

Réécriture des règles liées aux bandes de constructibilité - non retenues

▶ *« soient intégrées dans le règlement du PLUi des dispositions spécifiques applicables aux terrains d'assiette en drapeau existant à la date d'approbation du PLUi et inclus dans une zone constructible dans laquelle sont instituées des bandes de constructibilité principale et secondaire et que soit corrigé le plan de zonage du PLUi »*
▶ *« Demande la construction d'une habitation à l'arrière d'une maison »*

▶ La modification de la BCP remet en cause le cadrage méthodologique du PLUi et les orientations poursuivies. L'ajout d'une telle disposition aurait des conséquences sur l'ensembles des communes du PLUi concernées par un zonage UDa (plus de 50 % des zones urbaines mixtes du PLUi approuvé). Cela aurait également des effets importants dans la lutte contre l'artificialisation des sols. Ces contributions remettant en cause les objectifs de la zone UDa ne peut recevoir un avis favorable au regard de leurs incidences pour les 73 communes.

▶ *« Je comprends et j'approuve la préoccupation générale de favoriser la mixité sociale et la construction de logements collectifs sur les grands terrains disponibles et les parcelles dites de constructibilité secondaire Toutefois dans un ensemble de 73 communes très différentes il me semble utile de préciser que cette règle dite de constructibilité secondaire puisse bénéficier de dérogations lorsque sur une parcelle donnée la construction, le long des voies publiques, des logements sociaux et celle de maisons individuelles sur le cœur du terrain éloigné de plus de vingt-cinq mètres des voies existantes est plus adaptée à la bonne intégration de l'ensemble dans le paysage pavillonnaire existant en apportant moins de nuisance au bien être des riverains immédiats. »*

▶ La bande de constructibilité principale (BCP) est un parti pris d'aménagement du PLUi de GPS&O : la modification ne permet pas de revenir sur de tels partis pris, elle n'a pour objet que des ajustements ponctuels. Le règlement du PLUi prévoit la possibilité de réaliser des logements sociaux en bande de constructibilité secondaire (BCS) en UDa2. Ces choix ont été faits en accord avec chaque commune concernée dont Orgeval fait partie. Sur cette commune, un certain nombre d'outils réglementaires sont mobilisés pour favoriser la mixité sociale (secteur UDa2, ER mixité sociale). Cette demande ne peut être accueillie favorablement.

▶ *« je souhaiterais que la règle des 25 mettre distance entre la rue et la construction puisse être supprimée »*
▶ *« Que le PLU soit modifié et qu'il interdise les lots arrières à plus de 20m de la route, je peux le comprendre si le but est d'empêcher la division de nouveaux terrains lors des ventes. En revanche, un terrain déjà acheté en lot arrière et déjà géométré, je ne comprends pas l'intérêt. »*
▶ *« serait il possible de réduire la distance minimale entre les constructions et la limite séparatrice du terrain avec la rue »*

- Ce sujet ne relève pas d'une demande ponctuelle : la suppression des bandes de constructibilité aurait un impact sur les 73 communes du territoire ce qui n'est pas souhaitable.
- La bande de constructibilité principale est un parti d'aménagement essentiel du PLUi de la Communauté urbaine GPS&O visant à préserver les fonds de terrains et en organisant l'urbanisation le long des voies en cohérence avec les objectifs poursuivis dans la zone UDa couvrant plus de 50 % des zones urbaines mixtes des 73 communes.

▶ *« Les règles applicables à la zone UDd, dans laquelle il se trouve, s'opposent en effet à la préservation de l'harmonie et de la qualité du bâti. Nous demandons donc le retour aux règles d'urbanisation qui s'appliquaient en zone UCa de l'ancien Plan Local d'Urbanisme »*

- Cette demande nécessite de revoir le cadre méthodologique du PLUi approuvé et les règlements des zones établies en tenant compte d'un objectif d'équilibre entre constructibilité et lutte contre l'artificialisation des sols conformément aux orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD) approuvé.
- Un retour aux règles antérieures du PLU communal n'est pas envisageable.

▶ *« je possède un terrain actuellement en zone UDB anciennement UH dont la largeur fait 11.50m. j'ai obtenu en son temps un permis de construire en limite séparative vu que la façade était inférieure à 12 mètres au droit de la construction. J'ai commencé la dite construction (de plein pied) mais non terminée actuellement. J'ai demandé une modification du permis de construire pour créer un comble aménageable dont la surface habitable est inférieure a celle du rez de chaussée mais refusé car le service instructeur se base sur le nouveau règlement […] Peut on pas insérer dans le règlement de ne pas tenir compte du reculement dès lors que le permis a été instruit et accepté sous l'ancien règlement ou supprimer cette notion de construction existante de sorte qu'on puisse faire un permis modificatif tout en respectant la hauteur du plui et que cette construction s'intègre dans la continuité des batis dès lors que la base de la fondation est existante »*

- Cette demande d'évolution des règles du zonage UDb ne peut être prise en compte en ce qu'elle est motivée par un intérêt privé particulier : l'évolution du règlement d'une zone affectant les 73 communes doit répondre à un intérêt général. Le projet doit s'adapter au PLUi et non l'inverse. Par ailleurs, ce sujet relève de l'instruction droit des sols, compétence communale.

Réécriture des règles liées à l'emprise au sol – non retenues

▶ *« Nous habitons au […] allée des Chevreuils à Morainvilliers et sommes dans la zone UDb. Nous avons une limitation d'emprise au sol fixée à 15% (ce qui fait un maximum de 160m²) sachant qu'au moment de l'achat de notre terrain nous avions à l'époque une autorisation pour une SHON de 480m². Notre construction autorisée à l'époque fait que aujourd'hui nous sommes au dessus de la limite et cela nous limite pour tout projet de construction que nous aurions. Voilà pourquoi nous aimerions que la révision du PLUi nous permette d'avoir un coefficient d'emprise au sol identique à celui de la rue d'à coté et de nos voisins directs qui se situent en zone UDa. Nous souhaitons donc une révision à 50% ou au moins à 30%. »*

- Changer les règles d'une zone affecterait l'ensemble des 73 communes. La modification générale ne pouvant prendre en compte que des modifications ponctuelles et des ajustements, il n'est pas possible d'envisager une évolution des règles de la zone UDb.
- En outre, la zone UDb (pavillonnaire diffus) fait le lien entre le centre de la commune et la zone pavillonnaire diversifié (UDa) et plusieurs zones naturelles. Ainsi, le caractère diffus de la zone UDb et sa faible emprise au sol joue un rôle d'espace tampon entre une zone urbanisée et une zone naturelle protégée au titre de son réservoir de biodiversité (NPr).

Réécriture des règles liées au retrait par rapport aux limites séparatives - non retenues

▶ *« Nous demandons le rétablissement dans l'article 7 du règlement de la clause L = H »*

- L'article 7 relève de l'ancienne nomenclature des PLU(i). Cette nomenclature est désormais révolue pour faire place à un urbanisme de projet. Une telle demande, en ce qu'elle nécessite une refonte totale du PLUi, ne peut être prise en compte. Les distances par rapport aux limites séparatives prennent en compte l'application du PADD du PLUi et l'ensemble du règlement de zone : règles de gabarit, application d'une bande de constructibilité principale...

▶ *« Il est proposé en limite séparative avec le pavillonnaire :*
- de rendre obligatoire un retrait de 6 m au moins,
- et dans une marge de retrait de 12 m de limiter les façades tournées vers la limite séparative à 6 m de haut et pas de balcon.
Concernant la rue, il est proposé de rendre obligatoire un recul de 5 m au moins. »

- La demande vise la réécriture de la zone UBb. Cette zone répond à des objectifs généraux visant les zones de péricentre intermédiaires. Cette demande remet en cause le cadrage méthodologique du PLUi et aura un impact sur l'ensemble des communes qui possède un secteur UBb. Cette demande ne peut être accueillie favorablement.

▶ *« Dans le cas particulier de la ville de Limay, l'ambassade de la Russie, située rue du docteur Vinaver est classée en zone NV. Cette ambassade se trouve au centre d'une zone pavillonnaire (UDb), elle même située dans un tissu urbain dense. A ce jour, les constructions en limite séparative ne sont pas tolérées en zone UDb et un retrait de 6m est imposé. Retrait pouvant aller jusqu'à 10mètres lorsque la limite correspond à une zone AP, AV, NP et NV.*
Dans ce cadre très particulier et spécifique à la commune de Limay, serait-il possible d'inscrire une dérogation maintenant un retrait de 6mètres pour les parcelles en limite séparative de cette zone NV. »

- La zone UDb correspond aux espaces situés à la périphérie des tissus urbains, regroupant un ensemble de constructions à dominante d'habitat individuel. Les constructions implantées sur des terrains de configuration et de taille variables, desservis par des voies secondaires, engendrent, en général, un tissu hétérogène et peu dense. L'emprise au sol est limitée à 15% et le coefficient de pleine terre est au minimum de 50%. L'objectif est de

permettre une gestion et une évolution modérée mais qualitative du bâti et de respecter les franges paysagères par rapport aux zones naturelles et agricoles.

- Les distances par rapport aux limites séparatives sont communes à l'ensemble des zones urbaines mixtes du PLUi. Cette disposition règlementaire vise à protéger par un traitement qualitatif les zones de transition et les franges urbaines en application des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi. Ces mesures font parties des incidences positives ayant fait l'objet de l'évaluation environnementale du PLUI visant à protéger les zones de transition paysagères et écologiques.
- Une réduction de ces distances n'est pas envisageable dans le champ de la modification générale car elle réduit une protection paysagère et environnementale et par ses effets en matière environnementale n'a pas un caractère mineur. Il est rappelé que sont admises en limite séparative des annexes dont la hauteur totale est au plus égale à 3,50 m. Le recul de 6 ou 10 mètres ne s'impose pas pour les annexes ainsi que pour les extensions des constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme à la règle à la date d'approbation du PLUi. Au regard de ces éléments, cette demande ne peut être accueillie favorablement.

Réécriture des règles liées à la hauteur - non retenues

▶ *« Ne serait il pas plus opportun d'augmenter la hauteur autorisée pour ajout travaux comme « véranda » de 4.50 m à 5.50 m de la référence actuelle prise de la façade, cette hauteur actuelle étant très contraignante techniquement »*

- Le champ de la modification générale ne permet que des ajustements ponctuels qui ne remettent pas en cause les partis d'aménagement pris par le PLUi : changer la hauteur d'une zone qui concerne l'ensemble des 73 communes n'est pas envisageable dans une telle procédure.
- Par ailleurs, cette demande propose une mauvaise interprétation de la hauteur totale qui s'exprime en hauteur gabarit (hauteur de façade + volume enveloppe de toiture) en zone urbaine pavillonnaire.

▶ *« Je souhaite que la zone UDa de Buchelay soit limitée à des constructions R+1 afin de garantir l'aspect "village" de cette commune. »*

- Le règlement de zone du PLUi s'adresse à l'ensemble des communes du territoire, les évolutions de celui-ci doivent être d'intérêt communautaire. Par ailleurs, la zone UDa concerne la quasi-totalité des communes du territoire de GPS&O, il n'est pas envisageable de modifier une disposition aussi fondamentale que les hauteurs, cela affecterait l'ensemble des communes.
- Par ailleurs, il faut préciser que les règles qualitatives du PLUi sont attentives à l'insertion harmonieuse de la nouvelle construction dans son environnement, notamment en termes de hauteur. Il n'est ainsi pas nécessaire de modifier le règlement de la zone UDa, l'instruction des autorisations d'urbanisme étant d'ores et déjà vigilante à l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions. Cette demande remet en cause le cadrage méthodologique du PLUi approuvé et ne peut recevoir un avis favorable.

▶ *« Près de 500 personnes ont signé une pétition portée devant le maire pour empêcher la construction d'un immeuble […]. La construction ne s'est pas faite cependant la demande de modification de zonage pour abaisser le droit à construire en changeant le zonage n'a pas été satisfaite. […] »*

► Les règles de hauteur fixées par le règlement de zones sont un maximum et non un objectif à atteindre. Le projet doit tenir compte d'un certain nombre de règles qualitatives permettant de s'assurer de la meilleure intégration du projet dans son environnement. Cette demande visant en outre l'opposition à un projet particulier en cours d'instruction ne peut être retenue dans le dossier de modification.

Réécriture des règles liées à la pose des panneaux solaires dans les pans de toiture – non retenues

▶ *« dans le règlement de zone, supprimer le paragraphe relatif au traitement des toitures indiquant « En cas de toiture à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture. » […] L'intégration des panneaux solaires dans les pans de toiture est un frein pour la réalisation des objectifs du pcaet de GPSEO et est déconseillé par les professionnels installateurs en raison du surcout pour les clients et des problématiques sur l'étanchéité des toitures »*

► Le règlement n'interdit pas la surimposition des panneaux solaires mais impose une bonne intégration de ceux-ci dans l'environnement. Le PLUi encourage l'intégration paysagère des panneaux photovoltaïques sans empêcher leur surimposition. « Les équipements techniques situés en toiture tels que système de refroidissement, chauffage, extraction et aération, accès aux toitures sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. La pose de capteurs solaires est à privilégier sur les annexes ou/et de façon non visible depuis l'espace public. ». Cette demande qui vise une question d'interprétation du règlement du PLUi ne sera pas prise en compte. La règle d'objectif sera maintenue.

Réécriture des règles liées à des secteurs du PLUi – non retenues

▶ *« Le secteur UDa4, soumet, même dans la bande de constructibilité principale, l'implantation des constructions à des contraintes frisant voire outrepassant celles des zones Udb / pavillonnaire diffus ou Ude / pavillonnaire de bord de Seine (limitations, ampleur des marges, obligations et interdictions surtout). Ce secteur concerne beaucoup de terrains pour la plupart de superficie plutôt modeste. »*

► La demande vise la réécriture de la zone UDa4. Cette zone répond à des objectifs généraux visant les espaces à vocation mixte d'une dominante d'habitat individuel dans lequel le tissu urbain le long des voies est plus aéré. Cette demande remet en cause le cadrage méthodologique du PLUi et aura un impact sur l'ensemble des communes qui possède un secteur UDa4. Pour rappel, à la différence de UDa, dans le secteur UDa4, l'accueil de constructions nouvelles est admis en bande de constructibilité secondaire (BCS), ce qui nécessite le respect de dispositions réglementaires spécifiques (coefficient de pleine terre, emprise au sol) en contrepartie de la possibilité d'implanter des

constructions nouvelles en BCS, par rapport à la zone UDa. Cette demande ne peut être accueillie favorablement.

« Zone UBb - S'agissant d'une zone intermédiaire, le règlement spécifie notamment : « les projets intègrent, dans leur conception, des transitions adaptées avec les zones pavillonnaires tant dans leur volumétrie que leur implantation. » (art 4.2.1.) « le choix d'implantation des constructions par rapport à la limite de voie ou de la profondeur du recul est guidé au regard de l'un au moins des critères : fonctionnel, morphologique, environnemental. » (art 2.1.1.) Ces spécifications risquent de ne pas être concrètement prises en compte et ne seront pas appliquées, si il n'y a pas aussi une traduction dans des règles objectives d'implantation et volumétrie. Il est proposé en limite séparative avec le pavillonnaire :
- de rendre obligatoire un retrait de 6 m au moins,
- et dans une marge de retrait de 12 m de limiter les façades tournées vers la limite séparative à 6 m de haut et pas de balcon.
Concernant la rue, il est proposé de rendre obligatoire un recul de 5 m au moins. »

► La demande vise la réécriture de la zone UBb. Cette zone répond à des objectifs généraux visant les zones de péricentre intermédiaires. Cette demande remet en cause le cadrage méthodologique du PLUi et aura un impact sur l'ensemble des communes qui possède un secteur UBb. Cette demande ne peut être accueillie favorablement.

« J habite en zone UDd. Cette zone a pour destination de petits collectif ou des maisons individuelle. Il me semble pour la cohérence des lieux qu'il serait plus logique que le notre zone soit reservée aux maisons individeulles. Niveau architecture, cohérence du lot ça serait plus armonieux . »

► La zone UDd au PLUi approuvé correspond aux « espaces à dominante résidentielle de morphologie mixte dans lesquels les constructions de type pavillonnaire jouxtent des petits collectifs ». La zone UDd correspond aux zones pavillonnaires densifiées, ce qui est le cas de ce secteur. La zone UDd est justifiée au regard du tissu existant et de la vocation du bâti.
► Il est important de préciser que le PLUi prévoit des règles en matière d'insertion du projet dans le paysage : chaque nouvelle construction doit s'implanter en harmonie avec la composition urbaine et l'échelle du bâti qui l'environnent, veiller à minimiser son impact visuel sur le paysage et préserver les éléments bâtis ou végétalisé de qualité. Ces règles s'appliquent pour tous les projets quelle que soit la zone. Il est proposé de ne pas répondre favorablement à cette demande.

Réécritures des règles liées à la définition d'un ensemble cohérent urbain – non retenues

► *« Il faut définir correctement ce qu'est un ensemble cohérent car en zone UDd pavillonnaire densifié, remplir un gabarit PLU avec un immeuble ne correspond pas aux critères d'un ensemble cohérent. Une zone pavillonnaire doit rester une zone de maisons avec des jardins et des espaces verts. »*

► La notion d'ensemble cohérent correspond à des critères définis dans le cadre de la démarche patrimoniale du PLUi. Cette notion est expliquée à différentes reprises dans le rapport de présentation du PLUi ainsi que dans la partie 3 du règlement spécifique.

Réécriture des règles liées au stationnement – non retenues

► *« je souhaiterai que dans le nouveau P.L.U il n'y ait plus d'obligation pour les maisons d'avoir un garage et/ou un endroit pour stationner sa voiture dans sa propriété »*
► *« au sujet des parkings. Je ne comprend pas que l'on permette la construction ou réhabilitation de pavillon sans garage. Il est devenu impossible de se garer dans notre quartier, même pour déposer quelqu'un ou décharger des courses et cela en moins d'un an. Par contre, on nous a refusé déjà deux fois l'autorisation de construire un double garage dans notre jardin. »*

► La gestion du stationnement sur le terrain objet de la demande de permis de construire ou à proximité immédiate (hors domaine public) relève du principe général du code de l'urbanisme que cela se fasse par opération et sur le terrain. Le domaine public ne peut être le réceptacle des besoins de stationnement privé.
► Toute construction nouvelle ou extension avec création de logement supplémentaire est soumise à l'obligation de réaliser des places de stationnements en dehors de l'emprise publique. Dans le cadre de la lutte contre l'artificialisation des sols, la gestion du stationnement dans l'emprise des constructions permet de limiter l'imperméabilisation des sols. Il n'y a pas nécessité de modifier le règlement du PLUi à ce titre.

► *« Je me permets d'insister sur la demande suivante concernant les stationnements privés des programmes immobiliers et les caractéristiques des logements en accession à la propriété et des logements sociaux :*
1) les stationnements privés doivent être prévus en nombre plus importants et ne devraient pas servir de contrainte pour pousser les habitants à se passer de voiture. Cette stratégie a un impact néfaste sur l'espace publique des quartiers qu'on est obligé de peupler de forêts de potelets pour contenir le stationnement sauvage. La qualité de vie des riverains s'en trouve fortement dégradée. C'est par l'offre de transport en commun ou d'auto-partage que l'on diminuera le besoin de véhicules privés. Les règles devraient être les mêmes quel que soit le type de logement en accession à la propriété ou social. Le besoin de véhicule devrait faire l'objet d'une étude sérieuse et ne pas faire l'objet d'hypothèse arbitraire. Les personnes à revenus modestes sont souvent obligées d'aller chercher du travail plus loin de leur domicile que les personnes plus aisées. La seule variation devrait être en fonction de la surface puisqu'elle détermine le nombre d'occupants. Donc 1 place de stationnement pour 70 m2 habitables, 2 places au-delà, quel que soit le type de logement.
2) les stationnements privés ne doivent pas être détournés de leur objectif en servant de rangements à des objets volumineux à la place des voitures; pour cela, il faut joindre le loyer du stationnement à celui du logement social, en le baissant le plus possible, la mise à disposition d'un stationnement devenant obligatoire. Les stationnements sous-terrain ne doivent pas être boxés. Des caves doivent être mises à disposition. Tous les appartements doivent être équipés de cagibis. Ces règles doivent être imposées aux promoteurs et aménageurs. Elles permettront donc de réduire le besoin de stationnement public sur la voirie et également d'éviter l'encombrement disgracieux des balcons. »

► Les normes de stationnement répondent à des règles établies tenant compte du PDUIF et du code de l'urbanisme qui prévoit un nombre de places de stationnement maximum pour le logement social. L'objectif est de limiter le nombre de stationnement, en particulier lorsque les constructions se situent à proximité de gares, pôles d'intermodalités. Au regard de la loi Climat et Résilience, les futures normes de stationnement seront certainement davantage contraintes par l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols. Cette demande générique ne peut être examinée dans le cadre de la modification générale du PLUi car elle remet en cause des objectifs supra-communaux.

Autres demandes règlementaires – non retenues

► *« Demande de suppression d'un article du règlement:4-2-3-1 "Permis de construire obligatoire pour tous travaux autre que l'entretien courant pour demeure classée exceptionnelle par le PLUI." »*

► Cette demande vise la suppression d'un chapitre du règlement de la partie 1 du règlement s'appliquant au régime juridique des autorisations d'urbanisme en lien avec la démarche patrimoniale du PLUi. Toute intervention sur un bien identifié est soumis à une déclaration ou une autorisation préalable selon son objet. Cette demande relève d'un sujet d'instruction et d'un rappel du code de l'urbanisme s'appliquant de droit.

d. Demandes d'interventions sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) – non retenues dans le projet

OAP « Clos Poussin » à Morainvilliers- non retenue

► *« Je pense que l'accès au Clos Poussin par la rue de la Cendrière doit être réfléchi (ou bien sens unique de circulation ?) vis a vis du surplus de circulation que cela ne manquera pas de provoquer. »*

► Les orientations des OAP s'appliquent dans un rapport de compatibilité vis-à-vis du projet. Une certaine marge de manœuvre peut être apportée au projet dès lors que les objectifs de l'OAP ne sont pas remis en cause. Ainsi, les accès déterminés peuvent être modifiés à la marge si les conditions de circulation et de desserte ne sont pas satisfaisantes. De manière générale, pour l'ensemble des OAP, les accès aux programmes doivent être sécurisés tant pour les piétons que pour la circulation automobile.
► De plus, la partie 1 du règlement (qui s'applique en conformité vis-à-vis du projet c'est-à-dire qu'il s'agit d'un respect strict de la règle), il est prévu que l'ensemble des voies de desserte (existantes ou à créer) doivent présenter des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet situé sur le terrain à desservir, et notamment à la nature et à l'intensité du trafic qu'il est susceptible d'engendrer.
► Ainsi, dans le cadre de l'OAP "Clos Poussin", la rue de cendrière fera l'objet d'une attention particulière lors de la réalisation du programme pour que ses caractéristiques répondent aux besoins du projet et aux prescriptions du règlement.
► Il est proposé de ne pas répondre favorablement à cette demande puisque la prise en compte de cette demande ne nécessite pas de modifier les orientations de l'OAP.

OAP « Allée de la Garenne » à Porcheville- non retenue

▶ *« Je souhaite aménager mon terrain et ainsi contribuer à l'esprit de l'OAP dans un projet moins ambitieux, qui ne remet pas en cause le potentiel de l'OAP sur le reste de la zone. Cette solution nécessite que le terrain soit hors OAP. »*

- ▶ La modification du périmètre d'une OAP entre dans le champ de la modification générale du PLUi. Toutefois, les terrains pour lesquels une sortie pourrait être envisagée recouvrent presque toute la partie sud de l'OAP sur laquelle doit s'implanter une partie de la programmation de logement et sur laquelle un carrefour doit être aménagé. Sortir ces terrains de l'OAP reviendrait à supprimer près de la moitié de celle-ci. Cette OAP existait déjà dans le PLU communal de la Commune et ce projet est visé au PLHI approuvé en février 2019 avec lequel le PLUi doit être compatible. Porcheville est une commune soumise à des obligations de création de logements sociaux et cette OAP permettra à la commune de répondre à cet objectif en lien avec le PLHi approuvé.
- ▶ Les OAP sont des opérations d'ensemble, cohérentes sur plusieurs terrains. Celles-ci sont justifiés par un projet d'aménagement global à l'échelle de plusieurs parcelles.
- ▶ Une réduction du périmètre de l'OAP n'est pas envisagée au regard de ces objectifs.

OAP « Fauveau » à Villennes- non retenue

▶ *« L'OAP Fauveau à Villennes doit être annuler et le terrain redevenir agricole voir faire l'objet d'un déboisage.*
En effet plusieurs enjeux: mobilité et accessibilité de la zone, artificialisation trop importante, proximité immédiate d'une zone boisée préservée.
Cette zone est à proximité immédiate d'une zone à densifier et qui peut elle permettre de développer du logement : la zone des 40 sous d'Orgeval. »

- ▶ La suppression d'une OAP entre dans le champ de la procédure de modification. Néanmoins, cette OAP répond dans le PLUi approuvé aux besoins d'accueillir du logement sur la commune en lien avec les objectifs du PADD du PLUi et du PLHI approuvé. Cette demande ne relève pas d'un caractère ponctuel et ne peut être intégrée au regard de ses conséquences dans la procédure de modification générale du PLUi

OAP « Mitan » à Chapet- non retenue

La demande de suppression de l'OAP « Mitan » à Chapet a fait l'objet d'une relative mobilisation des habitants, le sujet comptabilisant 12 contributions sur les 18 enregistrées sur la commune.

▶ *« Je pense qu'il serait opportun d'envisager la suppression de l'OAP du Mitan pour différentes raisons :*
- Insuffisance de transports en commun desservant la commune,
- Inadaptation du réseau router de la commune avec des rues étroites traversant le cœur de village (< 3 m, de largeur)
- Lourds investissements à réaliser par GPS&O pour aménager les dessertes du quartier,
- Absence d'étude de mesure d'impact environnemental sur un plateau hébergeant une faune et une flore naturelle (notamment lapins, chevreuils, gibier...).
- Artificialisation de sols à vocation agricole actuellement
- Incohérence d'habitat dans le projet comparé au tissu rural de Chapet.
- Projet difficile à concrétiser avec l'acquisition de seulement 60 % des terrains par l'EPF IdF.

- Chantier de construction compliqué en raison de la restriction d'accès aux poids lourds de plus de 9 tonnes dans le village (existence de carrières rendant les sous-sols fragiles).
Ainsi, afin de s'inscrire dans l'esprit de la nouvelle loi climat et l'objectif ZAN, ce projet d'artificialisation compliqué pourrait être abandonné. »

► La suppression d'une OAP entre dans le champ de la procédure de modification. Cependant, le secteur du Mitan est une opération inscrite dans l'opération d'intérêt national (OIN). Le PLUi doit être compatible avec le PLHI approuvé en 2019 visant une opération de logements sur le secteur. Au regard des enjeux en lien avec le projet OIN faisant intervenir de nombreux acteurs publics et fonciers (EPFIF, ETAT) de la prise en compte du PLHI approuvé ; cette demande ne relève pas d'un caractère ponctuel et ne peut être intégrée au regard de ses conséquences dans la procédure de modification générale du PLUi.

OAP « Chemin des fossés » à Buchelay- non retenue

► *« Nous souhaitons que notre parcelle soit séparée de l'OAP. En effet, notre terrain jouxte une construction et le chemin rural d'accès a une largeur de plus de 4 mètres donc à mon sens, le terrain peut devenir constructible seul car il est conforme aux règles du PLUI, à condition d'être intégré dans la zone UDa et enlevé de l'OAP. »*

► La modification de cette OAP au regard de son objet, de son contenu relativement souple et en cohérence avec le règlement de la zone UDa préservant les fonds de jardins et identifiant un cœur d'ilot au plan de zonage n'apparaît pas nécessaire.
► Pour rappel, une OAP n'oblige pas à un seul opérateur pour l'ensemble. Plusieurs constructions peuvent avoir lieu de manière indépendante dès lors que les orientations de l'OAP sont respectées dans un rapport de compatibilité. La constructibilité du terrain, objet de la demande, n'est pas réduite par cette OAP.

OAP « La Motte » à Guerville- non retenue

► *« Nous vous demandons d'étudier notre demande d'annulation de l'OAP de la Motte »*

► L'orientation d'aménagement et de programmation de secteur à échelle communale « La Motte » à Guerville a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre du PLUi que l'on retrouve dans le rapport de présentation. L'impact sur l'environnement est qualifié de très faible.
► Elle est par ailleurs visée dans les objectifs du PLHi : la modification générale n'a pas vocation à remettre en cause les objectifs supra-communaux. Il est proposé de ne pas répondre favorablement à cette demande.

« OAP n°1 » à Jouy-Mauvoisin - non retenue

► *« cette OAP1 n'a pas lieu d'être et je demande donc son retrait du PLUI. »*
► *« Sur cette petite parcelle de 4500 m², la construction de 6 logements comme il est prévu, avec en sus de l'habitat semi-collectif, est exagérée et ne cadre pas avec les pavillons mitoyens qui ont de grands jardins d'environ 800 m², assez pour avoir de l'espace entre les habitations. »*

► Cette demande ne peut être accueillie favorablement au regard des éléments suivants.

- Cette OAP est identifiée au titre du PLHi en vigueur, la modification générale ne permet pas de remettre en cause les objectifs supra-communaux de programmation de logements.
- Le nombre de logement n'est pas indiqué dans l'OAP. L'ensemble des interrogations soulevées par les contributeurs ne relèvent pas de l'évolution du document mais sont des sujets seront traités au moment de l'instruction. Il est important de rappeler que la modification du PLUi n'a pas d'effet suspensif. Un permis peut d'ores et déjà être délivré sans que le projet de modification, exécutoire prévisionnellement en janvier 2024, ne puisse être opposé.

OAP « Mantes musique » - non retenue

▶ *« Je demande la modification du périmètre de l'OAP Mantes Musique qui n'existait pas dans le projet de PLUI soumis à l'enquête publique (donc illégale) et qui couvre une bonne partie du périmètre de l'OAP Martraits supprimée à la demande de la Mairie de Mantes la Jolie. Il est en effet indispensable que personne ne puisse "revenir à la charge" pour bétonner le quartier des Martraits. »*

- L'OAP de secteur à enjeux métropolitains n°2 "Mantes Station - le quartier musique", relève d'un projet d'aménagement global autour d'un secteur à enjeu métropolitain. Sa suppression ne relève pas d'une modification ponctuelle puisqu'elle remettrait en cause un parti d'aménagement communautaire du PLUi. L'objet de cette demande vise un secteur non concerné par les orientations de l'OAP Mantes – Musique.

e. Demandes de suppression d'emplacements réservés – non retenues dans le projet

▶ Orgeval : *« Nous demandons que toute demande de modification de suppression ou de changement d'affectation de l'emplacement réservé « ORG8 » soit refusée et reportée à la prochaine révision du PLUi »*

- Un emplacement réservé (ER) peut être supprimé dans le projet de modification générale du PLUi, en accord avec le bénéficiaire de l'ER, en l'espèce la commune. Une fois supprimé, la destination de l'ER ne s'impose plus et le projet peut être réalisé selon les dispositions du PLUi applicables. En l'espèce, la commune étant propriétaire du foncier, l'utilité d'indiquer l'ER au PLUi n'est pas justifiée. La faisabilité du projet relève d'une question d'instruction des autorisations d'urbanisme, de la compétence de la commune.

f. Demandes concernant des thématiques multiples – non retenues dans le projet

▶ *« DEMANDE : classement en Zone Agricole Protégée de la vallée Maria […] PROBLEMES DE REDACTION qui rendent difficilement compréhensibles certains articles pour les non-initiés. […] Votre PLUi est compliqué et difficilement accessible si on n'est pas habitué à lire ce genre de documents. »*

- Pour rappel, les choix de zonage pour chaque commune ont été réalisés en collaboration avec chacune des communes du territoire. Le règlement du PLUi est commun aux 73 communes tout en prenant en compte les caractéristiques morphologiques de chaque commune. Le règlement du PLUi applique et met en œuvre un urbanisme de projet à

travers les règles qualitatives, d'objectifs et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de secteurs communaux ou à enjeux métropolitains.

- Comme il est indiqué par le contributeur, ces remarques ont été produites sans une lecture attentive des règlements de zone et des OAP ce qui explique les interrogations soulevées. Une réécriture du règlement de zones : cette demande, en ce qu'elle demande une réécriture complète des dispositions, ne sera pas prise en compte dans cette procédure de modification. Elle ne relève pas du champ de la modification générale. Par ailleurs, en cas de difficulté d'interprétation ou d'appropriation du règlement, il est possible de se référer au guide d'application du PLUi mis en ligne et à disposition des habitants.
- Cette contribution requiert également des changements de zonage.
- Un changement de zonage de UAd vers UDa3 : la morphologie et la vocation des constructions existantes correspondent à celles de la zone UAd. Un changement de zonage ne semble pas pertinent.
- Un changement de zonage de UDa vers AP : au regard des projets dans cette zone, un changement de zonage vers AP, empêchant toute construction nouvelle ne semble pas opportun.
- Le traitement des lisières et des franges agricoles est traité à plusieurs reprises dans le PLUi : dans les OAP de secteurs à enjeux métropolitains ainsi que dans le règlement des zones qui prévoient en limite des zones agricoles et naturels un retrait des constructions plus important. En plus des lisières de jardins peuvent être identifiées sur les plans de zonage communaux.
- Au regard du caractère général des demandes, il ne peut y être répondu favorablement.

B. ZOOM sur les contributions hors champ de la procédure ou n'appelant pas de réponses - non recevables dans le cadre de la modification générale du PLUi

Plus de la moitié des contributions déposées durant la concertation ne peut être prise en compte dans le projet de modification générale, soit parce qu'elles n'appellent pas de réponse spécifique dans la modification (lorsque les habitants font des constats, posent des questions très générales ou émettent des remarques sur des sujets connexes au PLUi, voire même extérieurs à ce domaine), soit parce qu'elles dépassent le champ de la modification (lorsque les demandes concernent des modifications de zonages qui augmenteraient les droits à construire en zone naturelle ou agricole ou des suppressions de protections paysagère ou patrimoniales).
À noter que **ne sont relayées dans cette partie que les contributions déposées via le site internet, par e-mail, par courrier postal ou sur les registres papier**. Pour les demandes exprimées lors de la réunion publique en visioconférence le 5 avril 2022, un compte-rendu exhaustif apporte des éléments de réponse à chacune d'entre elles. Il est consultable en annexe à ce bilan de la concertation.

1. Questions générales sur le PLUi ou la procédure de modification engagée sans lien avec l'objet de la concertation – non recevables

a. Question sur la concertation préalable engagée du 23 septembre 2021 au 1er juin 2022 – non recevables

▶ *« Je souhaiterais participer à cette concertation »*
▶ *« Je souhaiterais prendre part au changement de plu. »*
▶ *« Je souhaite participer à: La modification générale n°1 du PLUi »*
▶ *« je souhaite faire part de mes observations sur le territoire des Mureaux »*
▶ *« Bravo pour permettre aux habitants de s'exprimer en ligne. Pourtant, vous ne donnez que des indications sur les modifications faisables, sans fournir le document d'origine. Le PLUI est certes accessible en ligne en cherchant sur le web. Mais il serait utile que vous fournissiez le lien vers le PLUI dans l'annonce des modifications! Merci pour tous ceux qui ne sont pas très à l'aise avec internet. »*
▶ *« .je veux consulter la PLUI de PERDREAUVILLE . Malgré l'ouverture des différentes fenêtres du site gpso s'y rapportant je ne parviens pas à accéder aux documents : zonages, règlements, etc... »*
▶ *« Merci de me tenir informée pour me permettre de participer »*

- Comme annoncé sur tous les supports de communication (site internet, lettre d'information…), les contributions n'ont pas fait l'objet de réponses individuelles durant la concertation. Les modalités d'information et de participation à la modification générale du PLUi ont été précisées par différents biais (voir la partie « D. Les actions réalisées dans le cadre de la concertation »).
- Pour répondre à certaines demandes, un lien vers la consultation du dossier de PLUi en vigueur a été ajouté le 21 décembre 2021 sur la page du site *construireensemble.gpseo.fr* dédiée à la modification générale n°1 du PLUi. Le même ajout a été réalisé sur le site institutionnel *gpseo.fr* le 3 janvier 2022

b. Questions sur la procédure de modification générale du PLUi – non recevables

▶ *« Avant de participer à toute discussion , il m'est nécessaire de recevoir le dossier complet. »*
▶ *« Comment accéder à la liste des demandes de modification du PLUi de la concertation en cours ? »*

- ▶ La phase de concertation avec les habitants constitue une étape préalable à l'élaboration du dossier de modification. Elle a pour objet de recueillir les demandes des habitants en lien avec le champ d'application de la procédure de modification. Les demandes ainsi exprimées seront examinées en lien avec chaque commune concernée pour être ou non intégrées dans le dossier de modification générale soumis à évaluation environnementale.
- ▶ La seconde étape sera ensuite l'enquête publique. Comme le rappelle la délibération engageant la concertation avec les habitants du 23 septembre 2021, c'est lors de l'enquête publique que les habitants auront connaissance du dossier de modification présenté.

▶ *« Je vous sollicite donc afin que […] vous puissiez me confirmer le fait que durant la modification de PLUI aucune demande de permis de construire ne sera acceptée ? »*

- ▶ En matière d'instruction d'autorisation d'urbanisme, la commune reste l'interlocuteur privilégié des habitants.

▶ *« Je demande le respect des dispositions en vigueur du PLUi et des règles du process de modification en cours => 1 - respect et maintien de la zone protégée « cœur d'îlot et lisière de jardin »*

- ▶ Cette demande n'appelle pas de réponse dans le dossier de modification générale du PLUi. La modification vise le maintien des cœurs d'ilots et lisières de jardins identifiés.

c. Questions sur le dossier de PLUi en vigueur – non recevables

▶ *« Souhaitant construire une maison à MERICOURT, j'aimerai connaitre vos limites "générales" en matière de construction, par exemple le style, la limite de propriété. Avez-vous un document résumant ces limites ? »*

- ▶ La commune reste le principal interlocuteur des habitants en matière d'étude de faisabilité.
- ▶ Pour ce qui relève des outils proposés pour mieux comprendre le PLUi en vigueur un guide d'application, un mode d'emploi et une foire aux questions sont mis à disposition des habitants sur le site grand public : gpseo.fr

▶ *« Il faudrait que le PLUi soit disponible dans une « web version » (voir exemple avec le lien ci-dessous), et pas uniquement en format pdf. Un texte aussi complexe a besoin d'être disponible 'une manière simple à consulter. »*

- ▶ De nombreux outils ont déjà été développés par la Communauté urbaine pour le grand public, tous mis en ligne sur le site *gpseo.fr*, dans la page de consultation du PLUi en vigueur : mode d'emploi, guide d'application, foire aux questions (FAQ).
- ▶ Le géoportail de l'urbanisme constitue en outre l'application web officielle permettant de consulter le PLUI en tapant son adresse. Le lien apparait sur le site gpseo.fr
- ▶ Il est toutefois important de rappeler que tous ces supports sont destinés à faciliter la compréhension du PLUi. Ils ne peuvent en aucun cas remplacer la lecture des différents documents qui composent le PLUi, notamment les règlements, et qui sont les seules pièces opposables en cas de litige.

▶ *« La dernière modification du PLU en 2018 a permis à certains propriétaires de découper leur jardin en parcelles minuscules où des logements ont surgi avec des règles qui n'ont rien à voir avec celles utilisées pendant des années par les services d'urbanisme pour encadrer les constructions. Le résultat est souvent laid, avec un préjudice porté à l'aspect des quartiers et aux résidents. Merci de faire mieux cette fois-ci. »*

- ▶ Le PLUi a été approuvé le 16 janvier 2020. Il remplace les PLU communaux depuis cette date. Les nouveaux projets sont depuis délivrés sur la base des règles édictées par le PLUi et non les documents communaux.

d. Observations générales, constats sur les règles du PLUi et leurs effets sur l'urbanisation – non recevables

▶ *« Triel n'est pas une ville où l'on puisse construire n'importe où. Je crains qu'il y ait des risques d'effondrement au regard du sol. […] Il serait affligeant de dénaturer cette ville »*
▶ *« Nous sommes dans le petit village de Montatet le bois et nous voyons des constructions de pavillons pas toujours esthétiques ou bouchant le paysage rural qui dénaturent le coeur de notre ancien village. des extensions également de pavillons. »*
▶ *« je souhaite un arrêt du béton dans notre petit village qui était charmant il y a plusieurs années. »*
▶ *« je ne peux que constater que la première mouture n'est déjà pas respectée… Clôtures, portails, chacun suit ses envies, y compris dans les endroits « patrimoniaux »*
▶ *« Je souhaiterais que les nouvelles (et futures) constructions au centre de la commune puisse faire jusqu'à 4 étages afin de préserver au maximum l'étalement urbain. Il y a énormément de petits pavillons de 2 étages qui sont réalisés sur les contours de la commune. Le village perd son apparence de commune du Vexin français, et les champs aux alentours de la commune sont toujours plus grignotés. »*
▶ *« utilisez les friches industrielles, batissez là où les sols sont déjà artificiels et arrêtez de défigurer les villes et villages. »*
▶ *« Si à l'horizon des 10 ans, nous souhaitons conserver le caractère rural de notre commune, il est important de conserver les zones NV et AV afin de ne pas dénaturer l'équilibre fragile de la répartition des zones face à la poussée immobilière. […] Il en est de même sur la hauteur des batiments, qu'il faut limiter […] Le point le plus critique aujourd'hui est la circulation au sein de notre commune »*

▶ *« je souhaite que notre quartier de la Reine Blanche n'accueille plus de projets immobiliers d'ampleur »*
▶ *« Je me demandais s'il était prévu d'agrandir les zones constructibles actuelles ou non ? »*
▶ *« Moins d immeubles, moins de constructions à tord et à travers sans respect du cadre de vie et du patrimoine. »*
▶ *« Stop à l'urbanisation galopante de notre commune. Pas de construction à la place des jardins SNCF. Et la circulation devient un enfer ! »*

- Ces contributions, dont certaines sont avant tout des constats, ne sont pas suffisamment précises et motivées pour entrer dans le champ de la modification du PLUi.
- Le PLUI approuvé a été conçu au regard du tissu urbain existant dans un objectif de limitation de l'étalement urbain : le PADD énonce non seulement un objectif d'équilibre entre espaces urbains, naturels et agricoles mais également une préservation du caractère rural des villages, bourgs et hameaux du territoire dans le respect des documents supra-communaux (SDRIF, PNR).
- La modification du PLUi n'a pas pour objectif de réduire les zones agricoles ou naturelles qui résultent d'un objectif fort du projet.
- En outre, les dispositions relatives au patrimoine et leur application tout comme les sujets relatifs à la circulation routière relèvent de la compétence communale de délivrance des autorisations d'urbanisme et de police de l'urbanisme, détenus par le maire de chaque commune.

▶ *« l'emprise au sol, l'aménagement extérieur et les hauteurs des constructions devraient être imposé pour obtenir des nouvelles constructions dans l'air du temps et harmoniser celle-ci avec l'environnement environnant. Un plui pas assez réglementé permet au Mairie mais surtout aux constructeurs d'agrandir les constructions et d'obtenir une rentabilité accrue qui bénéfice absolument pas aux habitants. »*

- Le Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi pose un équilibre entre densité et artificialisation des sols, la modification du PLUi n'a pas pour objet de remettre en cause cet objectif.
- Le PLUi est tourné vers un urbanisme de projet, c'est-à-dire qu'il privilégie les projets qualitatifs en matière d'architecture et de traitement paysager.
- Le PLUi réglemente l'emprise au sol, la hauteur ou encore la destination des constructions nouvelles selon la zone dans laquelle elle s'implante. De plus, il s'assure de leur insertion dans l'environnement au travers de règles qualitatives (chapitres 3 et 4 des parties 1 et 2 du règlement "Qualité paysagère et écologique" "Qualité urbaine, architecturale et environnementale") qui permettent une certaine créativité architecturale et paysagère sans pour autant dénaturer le secteur dans lequel la nouvelle construction a vocation à s'implanter. Le service d'instruction des autorisations d'urbanisme s'assure de la bonne insertion du projet dans son environnement.

▶ *« je reste intrigué que l'on puisse construire des bâtiments de construction sur des zones soumisses aux aléas d'une nappe phréatique. »*

- Les projets de construction doivent répondre aux règles du PLUi délivrées en fonction du code de l'urbanisme ainsi qu'aux différentes servitudes et aléas du sol pris en compte au moment de la construction. Ces aléas sont rappelés dans la partie Annexe du PLUi (étude sur la connaissance du sol notamment, servitudes d'utilité publique...). Un permis de

construire est délivré sous réserve du droit des tiers à ce titre. Cette demande faisant état d'un constat n'entre pas dans le champ de la procédure en cours.

▶ *« Le zonage AP a été trop élargie, même les bâtiments agricoles ou siège d'exploitation sont classé AP et non AV. »*

- ▶ La zone agricole préservée (AP) correspond à des espaces agricoles sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique et écologique. La zone AP couvre uniquement 34% des zones agricoles totale du territoire. Soit 66% sont en zone agricole valorisée susceptible d'accueillir des constructions. La gestion et la réfection des constructions existantes sont admises.
- ▶ Cette zone est issue d'une étude paysagère et environnementale en lien avec l'OAP Trame verte et bleue (TVB)et Belvédères. Les zones agricoles les plus sensibles au niveau des grands paysages et des belvédères sont à préserver.
- ▶ L'objectif est de conserver ces espaces dans leur vocation agricole tout en les protégeant de tout usage, utilisation des sols, construction ou activité qui ne serait pas compatible avec la préservation de leur qualité paysagère et environnementale, en lien avec l'OAP TVB et Belvédères.

e. Questions sur des points très spécifiques du PLUi – non recevables

La servitude de marchepied

Ce sujet spécifique a été soulevé par une partie de la population des communes de Médan et Villennes-sur-Seine, totalisant 17 contributions, pour la plupart quasi-identiques.

▶ *« les emprises de la servitude de marchepied sur les deux rives de la Seine soient définies et cartographiées dans la prochaine version du PLUi de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise. »*

▶ *« Rétablissement de l'accès Médan - Poissy via les berges de la Seine pour la plus grande joie des petits et grands et dans le respect des lois sur les chemins en bordure de Seine. »*

▶ *« Je demande que la servitude de marchepied (chemin en bord de Seine allant du Moulin Rouge à Médan jusqu'à Poissy via Villennes) soit bien inscrite sur les plans. De même soit inscrit le chemin jouxtant la voie ferrée à l'usage des véhicules afin que les véhicules ne circulent pas sur la servitude/ La sécurité des personnes et l'intérêt général doivent primer sur les intérêts particuliers »*

▶ *« Les trottoirs étroits sur les communes de Médan et Villennes-sur-Seine représentent un réel danger pour la circulation des piétons et sont souvent inaccessibles aux personnes à mobilité réduite. Le rétablissement de la servitude de marchepied permettrait aux administrés de se rendre à pied, à la gare de Villennes-sur-Seine, de façon beaucoup plus sécurisée. »*

- ▶ La servitude de marchepied relève du code de la propriété des personnes publiques. Cette servitude s'impose au PLUi, sans qu'il y ait besoin de la mentionner ou de la cartographier. Comme pour les règles du code civil, elle s'impose à toute autorisation délivrée sous réserve du droit des tiers. Le respect de cette servitude de marchepied relève de l'instruction des autorisations d'urbanisme et en cas de servitudes de passage, s'imposera sous réserve du droit des tiers. Il n'y a pas lieu d'inscrire les servitudes de marchepied aux plans de zonage. Cette demande visant à reporter sur les plans de zonages règlementaires du PLUi pour les 73 communes, toutes servitudes d'utilité publique ou civiles ne relèvent pas de l'objet des plans de zonage. Cette demande nuirait en plus à la lisibilité des

prescriptions réglementaires des plans de zonage par la multiplicité des couches. Cette demande ne peut être retenue.

f. Questions sur des points trop vagues – non recevables

▶ *« Je possède un terrain de 1500 m2 et souhaite vendre une partie. Selon le PLUI, il m'est impossible de le faire alors qu'avec PLU c'était faisable. »*
▶ *« je trouve important de rappeler qu'une cohérence générale de l'aménagement des bords de Seine est une condition minimale à tout projet entrepris sur cette zone. »*
« Préservation su centre ville pas là possibilité de construire des hauts immeubles donc une limite de 3 à 4 étages.. préserver les arbres aux maximum »
▶ *« je trouve important de rappeler qu'une cohérence générale de l'aménagement des bords de Seine est une condition minimale à tout projet entrepris sur cette zone. »*
▶ *« Demande de passer un terrain situé au nord de la commune, lieu-dit les Echenets (?), en zone AU »*

- ► Ces demandes portant sur des constats généraux n'appellent pas de réponses.
- ► Les demandes visant à rendre constructibles des zones naturelles, agricoles ou faisant l'objet de protections dites « vertes » ou paysagères ne sont pas recevables.

g. Questions sur des sujets connexes au PLUi ou relevant de l'instruction des autorisations d'urbanisme – non recevables

▶ *« ma parcelle a été identifiée « cœur d'ilot » empêchant toute construction. […] Par contre la parcelle voisine elle aussi classée « cœur d'ilot », a été divisée et un permis a été accordé. J'aimerais savoir si ce permis délivré est valide. »*
▶ *« Après un bornage achevé du géomètre expert pour notre terrain, le géomètre a établi un PV de carence de bornage qui concerne une limite contigüe avec la parcelle voisine. […] nous nous apercevons qu'elle n'appartient pas aux personnes qui l'occupent pour un usage de potager sur toute sa surface, et ce, jusqu'à la limite séparative. […] Les préjudices constituent une modification de l'occupation des sols et de l'aménagement et génère un non respect du PLUi. »*
▶ *« En l'état actuel du PLUi pourriez-vous, s'il vous plait, confirmer qu'en zone UDd une construction :*
- existante depuis la fin des années 1960
- régulièrement déclarée
- ayant une emprise au sol de 70m2
- non contiguë à l'habitation principale
N'est pas qualifiée d'annexe mais de construction existante telle que définie au point 1.1.3 du règlement. Et à ce titre la construction bénéficie de la possibilité d'être affectée à une destination de logement / habitation tel que définie par les articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme ? »

- ► L'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme tout comme la police de l'urbanisme relèvent de la seule compétence communale, cette contribution n'appelle pas de réponse dans le projet de modification. La commune reste l'interlocuteur privilégié pour ces demandes ;

► On peut tout de même rappeler que les CIL ne sont pas inconstructibles et permettent des possibilités d'aménagement, bien que limitées.

► *« Par décision, le maire a acté la construction d'un groupe scolaire et d'une crêche sur la zone ORG8, emplacement réservé à l'extension du cimetière en zone UDa2, extension actée par plusieurs délibérations municipales.*
Pouvez-vous me dire quelles sont les conditions de faisabilité de ce projet en terme d'urbanisme, notamment si elle implique une modification du PLUI ou autre autorisation de changement de destination d'une ER. La décision du CE du 14 10 1991 interdisant tout changement de destination est-elle toujours en vigueur ? »
► *« dans ce cadre de ce projet de modification, est ce qu'il est possible demander le changement de destination d'un emplacement réservé à un cimetière en emplacement réservé à une école ? »*

► L'objet d'un emplacement réservé est de geler la constructibilité d'un terrain dès lors que le foncier n'est pas maitrisé pour garantir la future réalisation de l'équipement public projeté. Dès lors que le foncier est maitrisé par la commune, il n'y a plus lieu de conserver un emplacement réservé, ce qui est le cas avec l'emplacement réservé ORG8, la commune étant propriétaire du foncier.
► Un emplacement réservé peut être supprimé dans le projet de modification générale du PLUi, en accord avec le bénéficiaire de l'ER, en l'espèce la commune. Une fois supprimé, la destination de l'ER ne s'impose plus et le projet peut être réalisé selon les dispositions du PLUi applicables.
► Le projet de réaliser une école étant de compétence communale, pour toute question concernant la faisabilité de ce projet, la commune, compétente en matière d'instruction du droit des sols, reste le principal interlocuteur des habitants.

► *« Est-il possible de préciser au PLUi les conditions de reconstruction d'un mur (ou partie de mur) séparatif entre voisins ? […] notre mur séparatif s'est effondré. Il était composé de 2 parties, l'un très ancienne en mauvaises pierres liées à la terre et très haut (4.3m) (celle qui s'est effondrée) et l'autre en parpaings crépis d'un coté (2.8m)(celle qui est restée debout). Dans le souci d'harmoniser, nous avons reconstruit la partie effondrée en parpaings et à la même hauteur que la partie restée debout. Aujourd'hui la mairie conteste cette reconstruction »*

► Ce sujet vise l'instruction des autorisations d'urbanisme dont la compétence relève de la commune.
► En cas de reconstruction d'une clôture, elle doit respecter le règlement de la zone et un traitement qualitatif. Cette demande qui porte sur un cas particulier ne nécessite pas une modification du règlement.

h. Questions sur des sujets mobilité générale– non recevables

► *« Ne faudrait-il pas développer et sécurisé des pistes cyclables surtout dans le Nord-ouest des yvelines ? »*

► Cette demande est une observation générale de prise en compte de sujets mobilité dans le PLUi. Ce sujet a fait l'objet de prise en compte dans le PLUi approuvé dans le PADD du PLUI (axe 3 en lien avec le développement des mobilités). Le PLUi permet le développement de ces sujets qui relèvent ensuite de procédures opérationnelles qui leur sont propres.

► *« Les modifications du PLUi doivent prendre en compte le développement ou l'absence de développement des transports publics. La rive droite est clairement défavorisée par apport à la rive gauche. Sans compter les projets en cours de voies rapides, de port industriel qui vont dégrader l'environnement visuel, de l'air, bruit,..... visuel conditions ni les projets autour de l'aérogare Roissy-CDG. La densification de notre territoire n'apporte pas d'amélioration aux conditions de vie, d'habitat.. »*
► *« permettre la traversée de la Seine afin de relier facilement l'autre rive sachant que seul Mantes ou Bonnières offre cette possibilité ! (Une passerelle posée sur le barrage/écluses de Méricourt permettrait un déplacement pédestre ou à nouveau rétablir le pont de la Roche Guyon.) envisager une relation A14 A15 simplifiée pour éviter les Mureaux-Meulan.... »*

► Le PLUi approuvé en 2020 prend en compte la mobilité dans l'organisation de l'aménagement du territoire. Faire de la mobilité un levier de développement du territoire constitue un des 3 axes majeurs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) approuvé. Les OAP de secteurs à enjeux métropolitains sont un des éléments de réponses apportés par le PLUi approuvé sur cette prise en compte. La modification du PLUi n'a pas pour objet de revenir sur cette orientation du PADD.

« Qu'en est-il de la jonction entre l'A13 et l'A15 ? »

► La jonction A13/A15 est identifiée dans le PADD du PLUi. Ce projet est de compétence départementale. Le conseil départemental des Yvelines est l'interlocuteur privilégié sur ce sujet.

Pour toutes les contributions ci-après, aucune réponse spécifique ne peut être apportée dans la mesure où elles n'ont pas de lien avec la concertation menée dans le cadre du projet de première modification du PLUi et pour laquelle ce bilan est rédigé.

i. Des oppositions à des projets identifiés – non recevables

► *« Je souhaite exprimer le fait que je m'oppose ainsi que l'ensemble des magnanvillois nous nous opposons au projet de construction d'un centre pénitencier a magnanville. »*
► *« Le projet "Feucherêts-Bazins" me fait peur »*
► *« je souhaite vivement que l'urbanisation de la zone 1AUB Feucherets Bazin ne se réalisent pas »*

► Ces sujets ne relevant pas de la procédure de modification du PLUi et constituant davantage des constats, ils n'appellent pas de réponse spécifique.

j. Des demandes relevant de l'intervention communale – non recevables

▶ *« Serait-il possible de renforcer la signalétique à proximité de l'école […] ; de réduire la vitesse à l'aide de ralentisseurs, dos d'âne, rétrécissement de voies; de favoriser les circulations douces à l'aide de passages piétons sécurisés (écluses et passage surélevé), et de sécurisation par des barrières les trottoirs communs pietons-pistes cyclables. »*
▶ *« Nous vous demandons de sursoir à la démolition de notre propriété privée, étant donné notre situation personnelle et tous les travaux engagés pour être conforme à la législation sur l'habitat »*

- ▶ Ces demandes ne relèvent pas de la procédure en cours.
- ▶ Elles visent en outre à intervenir sur des domaines où la commune est seule compétente.

k. Des remarques concernant des politiques globales, menées à l'échelle intercommunale ou nationale – non recevables

▶ *« GPSEO dans le cadre du PLUI ne peut-il pas améliorer la répartition des logements sociaux entre les 73 communes. »*
▶ *« Je souhaite que le PLUI prenne en compte les normes légales de limitation de la pollution lumineuse, en particulier au niveau des gares ferroviaires et routières. »*
▶ *« J'aimerais participer à la concertation afin de prendre part au problèmes liés à l'eau, de la commune et du Département. »*
▶ *« J'ai bien compris que la densification de l'habitat nous sera imposée par la loi, en contrepartie de l'arrivée du RER E. Cependant, je me demande pourquoi la loi n'impose pas avant tout de réquisitionner les logements vacants, dans tout le bassin parisien, afin de limiter les nouvelles constructions, qui ont forcément un impact environnemental. »*

- ▶ Des demandes ne relèvent pas de la procédure de modification en cours, elles n'appellent pas de réponse dans ce cadre.

l. Questions sur des sujets multiples – non recevables

▶ *« Quelles sont les règles et les modalités pratiques de protection des arbres existants ? […] Comment ces risques* [ndlr : liés au Siaap] *peuvent-ils être pris en compte alors que le SIAPP n'est pas sur le territoire de GPSEO couvert par le PLUI existant ? Qu'en est-il des aménagements pour les mobilités actuelles mais aussi des nouvelles ? »*

- ▶ Ces interrogations générales n'appellent pas d'ajouts dans le dossier de modification générale du PLUi en cours. Ces observations visent des sujets traités dans le cadre d'une élaboration de PLUi et non d'une simple modification. Le compte-rendu de la réunion publique du 5 avril 2022 répond en grande partie aux interrogations soulevées. Il est disponible sur le site internet *construireensemble.gpseo.fr*.

2. Demandes de réduction d'un espace boisé classé (EBC), d'une zone agricole (A) ou d'une zone naturelle (N) – non recevables

Les demandes de modification d'un zonage A ou N vers un zonage urbain (U - donnant davantage de droits à construire) ont été notables (67). Seule une sélection de ces contributions apparaît donc ci-après.
Il est à préciser que ces demandes ont toutes été analysées. Toutefois, elles n'ont pu être prises en compte dans le projet de modification au regard non seulement du champ limité de la procédure (cf. partie 1 « Contexte et modalités de la concertation ») mais aussi de la législation de plus en plus contraignante en matière de protection des espaces naturels et agricoles. Les enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols portés par l'objectif dit « Zéro artificialisation nette » ou ZAN de la Loi Climat et résilience publiée le 22 août 2021 imposent à tous d'être plus sobres dans l'utilisation des sols.

▶ *« Je suis le propriétaire depuis 10 ans d'une maison construite en 2007 sur le terrain matérialisé en rouge sur les plans qui est constitué de plusieurs parcelles dont une est classée en zone agricole AV alors que le reste du terrain est en zone UDd. Je vous demande donc son rattachement à la zone UDd. »*
▶ *« […] Je souhaite donc qu'elle ne soit plus en zone AV, et que son statut me permette de tels projets. »*
▶ *« Ces deux parcelles sont actuellement classées dans un Zonage N, empêchant toute construction. Je vous écris afin de bien vouloir considérer la révision du zonage afin de pouvoir autoriser la construction. »*
▶ *« Lors de cette division, le certificat d'urbanisme, délivré le 31 août 2018, mentionnait une autorisation de construire. Vous comprendrez notre étonnement de la suppression de cette autorisation. »*
▶ *« J'ai fait la demande de changement d'une toute petite partie de cette parcelle, dans le prolongement de la zone NV, de deux terrains à construire. »*
▶ *« je me permet de vous contactez pour voire ensemble si nous aurions une possibilité en vous présentant un projet, de passer ce terrain en zone constructible »*
▶ *« ma requête serait d'envisager le classement en zone constructible des parcelles désignées en incluant l'obligation de constructions vertes (récupération eaux de pluies, panneaux photovoltaïques, plantations arbres fruitiers, installation de ruches, de nichoirs, utilisation d'engrais naturels etc…) règles à définir. »*
▶ *« Il semble donc logique de rendre ces quelques parcelles constructibles pour y installer là aussi des maisons individuelles comme celles bordant actuellement toute la zone de l'actuel OAP, compatibles avec les capacités des rues actuelles, harmonieuses avec les bâtis existants, conservant la biodiversité et la perméabilité des sols. »*
▶ *« nous demandons par ce courrier une modification graphique réglementaire permettant […] d'étendre « les limites des droits à construire » actuelles de 120 ml de plus sur la longueur du terrain celle-ci étant complètement dégagée de toute végétation, tout en préservant la « zone naturelle boisée » de plus de 3 000 m² en fond de parcelle. »*

- ▶ Ces demandes ne relèvent pas du champ d'application de la procédure de modification du PLUi. La réduction d'une zone agricole (AV ou AP) ou naturelle (NV, NP, NJ, NE ou NS) est exclue, même sur de très petites surfaces.
- ▶ À noter qu'en zone NV et AV, le PLUi admet la gestion et l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ainsi que la réalisation d'annexes.

Demande d'évolution de zonage en lien avec l'annulation partielle d'un zonage NVc à Guerville :

▶ *« le Tribunal Administratif de Versailles a rendu un jugement annulant l'application du PLUi sur le site des Technodes en tant qu'il classe la majeure partie du site en zone NVc dédiée à l'exploitation de carrière. »*

- ▶ Suite à la décision du tribunal administratif, le zonage opposable aujourd'hui est celui du PLU communal, c'est-à-dire un zonage agricole. La modification d'une zone agricole vers un autre zonage, y compris en zone naturelle, n'est pas envisageable dans le champ de la modification du PLUi car il s'agirait de réduire une protection agricole. Cette demande ne peut pas être examinée dans le cadre de la modification. Elle fera l'objet d'une procédure spécifique compte tenu de la nature de la zone (naturelle).

▶ *« je me suis aperçu après la validation du PLUI que mes parcelles sont en zone agricole à protéger (AP), ceux qui veux dire qu'aucune construction n'est possible. […] je profite de cette consultation, pour demander le reclassement de cette zone, au minimum en zone agricole à valorisé. »*

- ▶ La zone AP est la zone agricole la plus protectrice du PLUi. La reclasser en AV reviendrait à réduire la protection, ce qui n'est pas possible dans le cadre d'une procédure de modification.
- ▶ A noter que ces parcelles étaient également classées en zone agricole avec une protection paysagère au PLU de la commune ce qui témoigne de l'appréciation constante de la dominante agricole du terrain et de la nécessité de le protéger.

« Un projet communal de construction d'un stand de tir sportif sur un espace de type ZNIEFF 1 est envisagé […] confirmez-vous qu'un changement de statut de cet espace n'est pas possible dans le cadre de la révision du PLUI ? »

- ▶ La réduction d'une zone naturelle n'entre pas dans le champ d'application de la modification du PLUi.

▶ *« Le PLUi approuvé classe les parcelles en secteur NE, ce qui ne nous permet plus de faire face à nos contraintes ni au service de nos adhérents. En effet, les documents consultables lors de l'élaboration du PLUi prévoyaient 100 m² d'emprise. Or, le règlement actuel limite l'emprise au sol des constructions à seulement 5% de la surface du terrain. […] Nous proposons donc une augmentation de ce coefficient d'emprise au sol pour les constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et les services publics, comme il est prévu pour la règle de hauteur par exemple »*

- ▶ La zone NE correspond aux espaces à dominante naturelle accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics, d'activités de loisirs majoritairement de plein air. L'objectif est de prendre en considération la vocation spécifique de ces secteurs ainsi que leur gestion au sein d'espaces naturels.

- Une demande d'évolution de la zone NE pour augmenter les droits à construire ne relève pas du champ de la procédure de modification du PLUi, qui exclue toute réduction d'une protection paysagère ou environnementale.
- La demande pourrait être étudiée dans le cadre d'une procédure de révision, au regard des enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols et d'adéquation avec les enjeux de développement des activités sportives et de loisirs.

▶ *« la parcelle est classé en EBC, nous imposant de nombreuses contraintes, notamment en nous interdisant toutes intervention sur les végétaux existants. Dernièrement, un arbre d'une propriété voisine est tombé sur la route causant des dégâts sur les réseaux. À la suite de cet incident, la Mairie m'a adressé un courrier me demandant de faire le nécessaire afin que ce genre de problèmes ne se reproduise plus. En l'occurrence la Mairie me demande d'enfreindre la loi. Au vue de la configuration de mon bien foncier, je vous demande par la présente de prendre en compte ma requête de déclasser la parcelle […] et de la reclasser en zone Uac. »*

- La réduction d'un espace boisé classé n'entre pas dans le champ légal de la procédure de modification qui interdit toute réduction de protection paysagère. Toutefois, au cas d'espèce, il est important de préciser que le classement en EBC ne fait pas obstacle aux coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont : arbres dangereux, chablis ou morts ; dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ; si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ; en forêt publique soumise au régime forestier.

▶ *« je me retrouve régulièrement confrontée à cette bande de 50m autour des espaces boisés avec des terrains construits qui sont généralement très généreux en superficie et cependant les habitations n'ont aucune possibilité d'évoluer. Il semble disproportionné de ne pas leur accorder une quelconque extension sur un grand terrain alors que l'on condense en zone très urbanisée. »*

- La demande ne peut être prise en compte dans le cadre de cette procédure puisqu'elle reviendrait à réduire une protection paysagère règlementaire visant la protection des massifs boisés de de plus de 100 hectares.
- Il est d'ailleurs rappelé que la bande des 50 mètres est une orientation réglementaire imposée au PLUi par le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF).
- Enfin, la bande des 50 mètres n'empêche pas toute possibilité d'évolution du bâti existant. Le règlement du PLUi, chapitre 3.2.2 de la partie 1 le précise.
- Le guide d'application du PLUi mis en ligne sur le site internet de la Communauté urbaine consacre une fiche à ce sujet.

3. Demandes de réduction d'une protection paysagère, environnementale ou de création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) – non recevables

a. Demandes relatives aux cœurs d'îlots et lisières de jardins (CIL) – non recevables

▶ *« dans ce PLUI une zone dite "cœur d'îlot et lisière de jardin" traverserait mon terrain […] je m'interroge sur les raisons qui ont orienté les choix de zones qui se sont portés sur certaines parcelles de la commune et pas sur d'autres qui présentent les mêmes caractéristiques. »*
▶ *« Nous aimerions que la commune puisse reconsidérer voir annuler, dans cette période favorable aux demandes de ce type, la zone verte mentionnée qui correspond à une piscine déclarée autour de laquelle un projet de construction est souhaité. En effet, cette espace qui correspond à deux terrains constructibles a été viabilisé avant le passage au PLUI. »*
▶ *« Il y a 5 mois, des potentiels acheteurs se sont renseignés pour bâtir sur notre terrain et c'est suite démarche que nous avons appris que notre parcelle était devenue « zone verte » et par conséquent non-constructible. Aucun courrier ne nous a été transmis concernant le changement de valeur de notre terrain. »*
▶ *« Des maisons sont certaines fois construites dans une zone non constructible. Ne serait il pas plus logique et possible de transformer le non constructible en constructible, pour régularisation d'uniformité. »*
▶ *« Cette parcelle, initialement constructible dans sa totalité, a brusquement été classée « Cœur d'ilot » en 2020. […] Je souhaiterais donc connaître la démarche à suivre pour demander le reclassement de ce terrain en zone constructible. »*
▶ *« Ce terrain, bien que situé au cœur d'un quartier pavillonnaire, et proche du centre-ville, est actuellement occupé à 90 % par des îlots de verdures qui font obstacle à toute possibilité de construction. […] Nous pensons qu'il serait possible d'envisager une réduction de ce cœur permettant à ces parcelles de retrouver un potentiel de construction qui, sans remettre en cause le cadre de vie, s'accompagnerait au contraire de leur mise en valeur environnementale et paysagère. […] Le cadre paysager est quant à lui déjà bien préservé grâce au règlement du PLUi qui impose, en zone UDd, un coefficient de pleine terre de 30 %, ainsi que l'obligation de maintenir ou de planter un arbre par tranche de 100 M² d'espace de pleine terre. Une réduction de la surface du cœur d'ilot, voire même sa suppression moyennant éventuellement une augmentation localisée et mesurée du coefficient de pleine terre, permettrait d'envisager une évolution de nos parcelles. »*

- La réduction d'un cœur d'ilot et lisière de jardin (CIL) est exclue de la procédure de modification du PLUi car il s'agit de la réduction d'une protection paysagère et environnementale.
- Cette identification graphique a été instituée dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé le 16 janvier 2020. Elle vise la protection de la trame verte urbaine pour préserver la biodiversité et les ilots de fraicheur notamment. Cette élaboration a fait l'objet d'une concertation avec les habitants et d'une enquête publique. L'institution de cette protection relève d'objectifs justifiés dans le rapport de présentation du PLUi approuvé, en cohérence avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
- En matière d'urbanisme, il n'y pas de maintien de droits acquis dès lors que les objectifs répondent à un intérêt général, ce qui est le cas avec la protection cœur d'ilot et lisières de jardins.
- Il est important de préciser que les espaces en CIL ne sont pas inconstructibles comme le précise le règlement (partie 1, chapitre 3.2.3).

▶ *« Créer des cœurs d'ilot et des lisières de jardin est une bonne idée mais en pratique mal utilisée dans ce village (et peut être dans d'autres) […] Il est impossible de vouloir protéger la biodiversité, la circulation de la faune, la qualité paysagère et densifier le bâti sur de petites parcelles clôturées où on ne peut pas même planter des arbres de haute futaie. »*

- La méthodologie et les objectifs poursuivis par l'identification de cœurs d'ilot et lisières de jardins (CIL) sont précisés dans le rapport de présentation du PLUi approuvé. Leur objet ne vise pas uniquement la circulation de la faune mais également la préservation d'espace de respiration et de lutte contre les ilots de chaleur dans les quartiers urbanisés.
- Le sujet des franges urbaines fait l'objet de dispositions règlementaires spécifiques (recul des constructions par rapports aux zones agricoles et urbaines, orientations d'aménagement et de programmation (OAP) spécifiques et lisières de jardins.
- Aucune réduction de protection paysagère n'est possible dans la procédure de modification du PLUi.

▶ *« Nous demandons la correction du PLUi aux vues des erreurs matérielles justifiées concernant le terrain […] avec le respect du rapport de présentation et le respect du règlement pour notre bien. Soit un cœur d'îlot de 30% maximum de la superficie du terrain pour l'implantation d'un pavillon dans la bande de constructibilité principale avec le respect de l'objectif principal de la zone UDa en favorisant une évolution du bâti. »*

- En premier lieu, au regard de son objet affectant la protection d'un cœur d'ilot identifié sur le plan de zonage de la commune, cette demande n'entre pas dans le champ de la modification. Aucune évolution du zonage réduisant une protection patrimoniale, paysagère ou environnementale ne sera examinée dans le cadre de cette procédure.
- Par ailleurs, le terrain étant classé en UDa, seule la partie du terrain située en BCS est affectée par le CIL : dans tous les cas, aucune construction principale ne pourrait être implantée. Il est rappelé que les cœurs d'îlots identifiées sur les plans de zonage bénéficient de possibilités d'aménagement limités : ils ne sont pas inconstructibles.

▶ *« La haie très ancienne est plus que moribonde et nécessite d'être abattue dans un avenir proche, certains arbres étant déjà tombés (voir photos ci-jointes). Aussi, je demande le déclassement de ma haie si celle-ci est concernée par le cœur d'îlot. »*

- La réduction d'une protection paysagère n'entre pas dans le champ légal de la modification. Toutefois, au cas d'espèce, il faut rappeler que l'identification en CIL n'interdit pas l'entretien des haies, qui ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme. Le CIL ne s'oppose pas au remplacement de la haie.

▶ *« Je demande donc la modification du PLUI sur mes deux terrains et notamment une nouvelle répartition du Cœur d'ilot et en contrepartie nous restituerons au cœur d'ilot les zones de notre terrain qui actuellement ne sont pas en Zone CIL pour une surface équivalente. »*

- La réduction d'une protection paysagère n'entre pas dans le champ légal de la modification.
- Toutefois, il est effectivement possible, à condition de restituer la surface du CIL, de construire sur l'emprise de cette servitude. Cette demande ne nécessite pas de modifier le PLUi, il s'agit d'une disposition du PLUi déjà en vigueur (chapitre 3.2.3 de la partie 1 du règlement).

▶ *« nous revenons vers vous pour vous demander […] que la Lisière de Jardin qui passe sur l'extension de notre pavillon soit supprimée. […] Suite à une erreur, notre Extension ne figurait pas sur le cadastre en 2017. Depuis cette erreur a été corrigée et maintenant !'Extension de notre pavillon figure bien au cadastre. »*

- La demande n'entre pas dans le champ de la procédure de modification.
- Les dispositions en matière de protection de la trame verte urbaine notamment les cœurs d'ilot et lisières de jardins ne peuvent être modifiées (réduction ou suppression) dans le cadre d'une procédure de modification.
- Les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi font l'objet de dispositions particulières dans le règlement du PLUi. Le cadastre 2017 figurant sur les plans de zonages du PLUi approuvé ne lie pas les demandeurs.
- Le PLUi tient compte des constructions existantes situées dans un cœur d'ilot pour en permettre une évolution limitée. L'identification au cadastre figurant sur le plan de zonage du PLUi approuvé ne constitue pas une erreur matérielle.
- Des possibilités existent néanmoins de constructibilité sur les cœurs d'ilot et lisières de jardins prévues au titre du règlement du PLUi (chapitre 3.2.3 de la partie 1).

b. Demandes relatives aux protections paysagères – non recevables

▶ *« Demande de modification zonage pour la parcelle […] dont le haut du terrain est classé en EBC »*

- La parcelle en question est située en zone UDa et fait l'objet d'un boisement urbain dans le PLUi. Dans ces espaces, l'abattage d'arbres ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire.
- Toutefois, cette protection ne fait pas obstacle à une recomposition générale de ces espaces. Dans ce cas, la recomposition paysagère est conçue pour conserver une superficie et une densité arborée au moins équivalentes à celles initialement existantes. Au regard de la photo aérienne, la parcelle apparait vraisemblablement boisée. Le boisement urbain est donc cohérent et il existait déjà au PLU. Il n'est donc pas envisagé de lever la protection.
- La réduction d'une protection paysagère (boisement urbain) n'entre pas dans le champ légal de la procédure de modification, cette demande ne pourra pas être prise en compte.

c. Demandes relatives aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) – non recevables

▶ *« Afin que le projet soit réalisable tout en restant dans le zonage NVS6, deux solutions sont envisageables :*
- Soit l'emprise au sol telle que figurant sur le plan joint (à savoir 20% maximum de la surface du terrain), est calculée sur la surface totale des parcelles D027 + D070 ;

- Soit le coefficient d'emprise au sol actuellement autorisé sur la zone NVS6 passe de 20% à 40%, (en tenant compte du bâtiment existant) afin de dégager la surface nécessaire pour la réalisation du projet à l'intérieur cette zone NVS6. »

- Cette demande vise à augmenter la constructibilité d'une zone naturelle où un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) a été retenu dans le PLUi approuvé. La délimitation de ce STECAL a fait l'objet d'échange avec la commune et le parc naturel régional du Vexin français (PNR). L'augmentation de la constructibilité dans le STECAL a ainsi été augmentée de 10 à 20% de la surface du terrain après enquête publique pour tenir compte de la demande de la commune.
- Cette demande n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification et ne peut être examinée. Il est rappelé que le STECAL permet une opération de démolition reconstruction qui permettra un projet nouveau en cohérence avec les objectifs de la zone naturelle et en complémentarité de la zone UDa située à proximité du secteur et permettant un programme urbain mixte.

► *« La maison est une longère formée de la réunion au début ou au milieu du XX^{e} siècle de deux maisons distinctes avec plusieurs ajouts consécutifs. Il ne s'agit pas d'une meulière. Par conséquent, comportant quasiment uniquement des murs porteurs intérieurs séparant des pièces en enfilade, il est très difficile de la modifier pour en faire des appartements séparés ou même tout simplement pour la rendre adaptée à une habitation contemporaine. Sa taille la rend d'autre part inintéressante pour une famille contemporaine. Je souhaiterais donc proposer le déclassement de cette maison qui pourrait être utilement remplacée par un immeuble éventuellement collectif dans le respect des préconisations de l'architecte des bâtiments de France et du PLUI »*

- La réduction d'une protection patrimoniale n'entre pas dans le champ légal de la procédure de modification. Cette demande ne peut être accueillie.
- Il est rappelé que la démarche patrimoniale du PLUi n'a pas vocation à sanctuariser les constructions identifiées mais bien à les protéger tout en permettant leur valorisation et leur évolution.

IV-BILAN DE LA CONCERTATION

A. Conformité avec le code de l'urbanisme

Conformément aux articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, la première modification générale du plan local d'urbanisme intercommunal de Grand Paris Seine & Oise a fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée du projet (du 24 septembre 2021 au 1er juin 2022 inclus), les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

B. Conformité avec la délibération du Conseil communautaire du 23 septembre 2021

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire en date du 23 septembre 2021, la démarche de concertation et de communication relative à l'élaboration du PLUi à inclus l'ensemble des modalités d'information et d'expression du public.

C. Ce que la concertation met en exergue

On peut tout d'abord considérer que l'information sur le projet et les possibilités pour chacun de s'exprimer a correctement été diffusée. En témoignent le nombre de contributions déposées (près de 500) en un peu plus de 8 mois de concertation ainsi que les communes de tous types représentées (rurales, péri-urbaines ou très urbaines).

On peut ensuite noter que les outils dématérialisés ont été fortement plébiscités : près de 200 demandes ou remarques ont été formulées via le site internet et son formulaire en ligne et 93 par mail, près de 200 personnes se sont connectées à la réunion publique en visioconférence (dont 150 sur la quasi-totalité de la séance), quand les supports papier – registres en communes et courrier postal – totalisent moins de 20% des avis reçus.

Si la majorité des demandes réceptionnées ne peut être prise en compte dans la modification du PLUi (soit parce qu'elles dépassent le champ autorisé par le code de l'urbanisme, soit parce qu'elles ne peuvent être accueillies favorablement), plusieurs sujets ont tout de même émergé grâce à cette concertation. En accord avec la commune concernée, ils pourront être intégrés au projet final qui sera soumis à enquête publique au printemps 2023 :

- **Sur la thématique « Habitat et formes urbaines »** : des modifications apportées à certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de secteurs d'échelle communale, des adaptations ponctuelles de zonages urbains et de prescriptions graphiques réglementaires ;
- **Sur la thématique « Patrimoine »** : des ajustements de règles et des ajouts de protections sur certains édifices et ensembles à préserver ;
- **Sur la thématique « Environnement »** : une évolution de la règle pour permettre aux habitants de se protéger de nuisances et l'inscription de nouveaux arbres dits « remarquables », quelques changements de destination de constructions existantes en zone naturelle ;
- **Sur la thématique « Voirie / mobilité »** : la modification de certains emplacements réservés (ER) ;
- **Sur la thématique « Erreurs matérielles »** : la correction d'informations sur certaines fiches patrimoniales et OAP de secteurs communaux ;
- **Sur la thématique « Clarification de règles » :** la suppression des périmètres d'attente caducs.

Au vu de la conformité de la démarche de concertation avec le code de l'urbanisme et la délibération du Conseil communautaire du 23 septembre 2021, du nombre et des avis exprimés, il convient de dresser un bilan favorable de la concertation.