



**MODIFICATION N° 1 DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
CARRIÈRES-SUR-SEINE  
[ DÉPARTEMENT DES YVELINES ]**

**LE COMPLÉMENT AU RAPPORT DE PRÉSENTATION  
& LA NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION**

---

**PLAN LOCAL D'URBANISME...**

**Prescrit par la délibération du 23 mai 2011,  
Arrêté par la délibération du 23 juillet 2013,  
Approuvé par la délibération du 10 février 2014.**

**MODIFICATION N° 1 DU P.L.U.... Approuvée par la délibération du**

# LE SOMMAIRE

<b>LE PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
P.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME .....	4
P.2. LE P.L.U. DE CARRIÈRES-SUR-SEINE .....	7
P.3. LA MODIFICATION DU P.L.U.....	8
P.4. LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE .....	10
P.5. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION.....	14
<b>1. LE COMPLEMENT AU VOLET 1 DU RAPPORT DE PRESENTATION .....</b>	<b>15</b>
<b>[ L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET LE DIAGNOSTIC ].....</b>	<b>15</b>
<b>LE CONTEXTE COMMUNAL .....</b>	<b>16</b>
1.1. LA COMMUNE DE CARRIÈRES-SUR-SEINE DANS SON CONTEXTE.....	16
<b>L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>17</b>
1.2. LE SITE NATUREL.....	17
1.3. L'ENVIRONNEMENT NATUREL.....	17
1.4. L'ENVIRONNEMENT URBAIN.....	18
1.5. LE BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS .....	18
<b>LE DIAGNOSTIC .....</b>	<b>19</b>
1.6. LA DÉMOGRAPHIE .....	19
1.6.1. <i>LES DONNÉES STATISTIQUES</i> .....	19
1.7. LE LOGEMENT .....	20
1.7.1. <i>LE PARC GLOBAL</i> .....	20
1.7.2. <i>LE LOGEMENT LIBRE</i> .....	21
1.7.3. <i>LE LOGEMENT SOCIAL</i> .....	21
1.8. L'ÉCONOMIE .....	22
1.8.2. <i>LES ENTREPRISES À CARRIÈRES-SUR-SEINE</i> .....	22
1.8.3. <i>LES EMPLOIS À CARRIÈRES-SUR-SEINE</i> .....	22
1.9. LES ÉQUIPEMENTS.....	23
1.10. LA DESSERTE DE LA COMMUNE DE CARRIÈRES-SUR-SEINE .....	23
1.11. LES INFRASTRUCTURES .....	23
1.12. LE CONTEXTE JURIDIQUE .....	23
1.12.1. <i>LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX</i> .....	23
1.12.2. <i>LE DOCUMENT LOCAL D'URBANISME DE CARRIÈRES-SUR-SEINE</i> .....	29
1.12.3. <i>LES SERVITUDES ET LES CONTRAINTES</i> .....	33
1.13.4. <i>LES ASPECTS FONCIERS</i> .....	33

<b>2. LA NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>34</b>
2.1. L'OBJET DE LA MODIFICATION .....	34
2.2. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF DE LA MODIFICATION .....	36
2.2.1. LA CONTRAINTE DU S.CO.T. ....	36
2.2.2. LE RESPECT DU P.A.D.D. ....	37
2.2.3. LE RESPECT DES SERVITUDES .....	37
<b>3. LE COMPLEMENT AU VOLET 2 DU RAPPORT DE PRESENTATION .....</b>	<b>38</b>
<b>[ LES CHOIX RETENUS ] .....</b>	<b>38</b>
3.1. LE CONTENU DU DOSSIER DU P.L.U. ....	39
3.2. LES CHOIX RETENUS POUR LA CONCEPTION DU P.A.D.D. ....	40
3.3. LES CHOIX RETENUS POUR LA CONCEPTION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES .	40
3.4. LES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES .....	40
3.4.1. LES ÉVOLUTIONS GÉOGRAPHIQUES .....	41
3.4.2. LES ZONES URBAINES .....	42
3.4.3. LES ZONES A URBANISER .....	43
3.4.4. LES ZONES AGRICOLES.....	43
3.4.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES .....	43
3.4.6. LES ESPACES PARTICULIERS.....	44
3.5. LES CHOIX RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES .....	45
3.5.1. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	45
3.5.2. LES ZONES URBAINES .....	47
3.5.3. LES ZONES A URBANISER .....	54
3.5.4. LES ZONES AGRICOLES.....	56
3.5.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES .....	56
3.5.6. LES ESPACES PARTICULIERS.....	57
<b>4. LE COMPLEMENT AU VOLET 2 DU RAPPORT DE PRESENTATION .....</b>	<b>59</b>
<b>[ LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DE LA</b>	
<b>MODIFICATION DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ] .....</b>	<b>59</b>

# LE PRÉAMBULE

## P.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.) est la rencontre d'un territoire et d'un projet :

- Le territoire communal, que l'histoire a façonné dans ses dimensions géographiques, morphologiques, démographiques, sociales, économiques, patrimoniales, et culturelles ;
- Le projet urbain, dont les élus ont fixé les grandes lignes par leur délibération prescrivant le P.L.U..

Le Plan Local d'Urbanisme est défini et régi par les articles L.123 du Code de l'Urbanisme, tels que la loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000 ( la « Loi Solidarité et Renouvellement Urbains »), la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 ( la « Loi Urbanisme & Habitat »), la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement ( la « Loi Grenelle II »), puis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 ( la loi « A.L.U.R. » ) et l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, entre d'autres, les ont successivement restructurés.

L'article L.151-1 ( l'ancien article L.123-1 ) du Code de l'Urbanisme définit ainsi l'objet du Plan Local d'Urbanisme :

*« Le Plan Local d'Urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 [...] ».*

Ces principes énoncés par les articles L.101-1 à L.101-3 sont :

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences [...] ».*

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre : a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ».

*« La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions [...] ».*

Les articles L.101-1 à L.101-3 énoncent ainsi les principes généraux des politiques nationale et locale d'urbanisme, et déclinent les contraintes du développement durable, applicables entre d'autres au P.L.U..

Dans ce cadre, l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme liste le contenu du P.L.U. : « [...] Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement, et des annexes. [...] Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques [...] ».

L'article L.152-1 définit ensuite l'effet du P.L.U. : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

L'article L.153-1 circonscrit enfin le champ du Plan Local d'Urbanisme : « Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire : 1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu, et de carte communale ; 2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un tel établissement public. Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé ».

L'article L.152-3 précise en outre : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme : 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la

nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;  
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section [ les articles L.152-4 à L.152-6 ] ».

Cependant, l'approbation du Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.) ne supprime pas la possibilité de faire évoluer le document au fil du temps :

- Lorsque l'évolution prévue porte sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation ( O.A.P.) ou sur le règlement et, le cas échéant, sur son document graphique, donc lorsque l'évolution prévue ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( P.A.D.D.), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, et ne comporte pas de grave risque de nuisance, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la modification, organisée par les articles L.153-36 à L.153-40 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque l'évolution prévue porte sur une majoration ou sur une diminution à apporter aux droits à construire, ou encore sur une réduction d'une zone urbaine ou urbanisable, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la modification "de droit commun", organisée par L.153-41 ;
- Lorsque l'évolution prévue porte sur certaines majorations à apporter aux droits à construire, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la modification "simplifiée", organisée par l'article L.153-45 ;
- Lorsque l'évolution prévue porte sur la prise en compte d'un document de portée supérieure, ou sur la réalisation d'un projet d'intérêt général, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la "prise en compte d'un document supérieur" ou de la "mise en compatibilité" emportant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, organisée par les articles L.153-49 à L.153-53 ;
- Lorsque l'évolution prévue porte sur la réalisation d'un projet - public ou privé - de travaux, de construction, ou d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la "mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général", organisée par les articles L.153-54 à L.153-59 ;
- Dans les autres cas, l'évolution prévue doit être mise en œuvre par la procédure de la révision "générale", organisée par les articles L.153-31 à L.151-33, ou celle de la "révision allégée", organisées par l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.153-35 précise enfin que, « entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L.151-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan [...] ».

## P.2. LE P.L.U. DE CARRIÈRES-SUR-SEINE

Le Conseil Municipal de Carrières-sur-Seine a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols sur l'ensemble du territoire de la commune (*id est* l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme), par sa délibération du 23 mai 2011. Il a arrêté le projet de plan, par sa délibération du 23 juillet 2013, puis approuvé le dossier du P.L.U., par sa délibération du 10 février 2014.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme sont alors devenues « opposables aux tiers ».

Depuis son approbation, le P.L.U. de Carrières-sur-Seine n'a connu aucune évolution de son contenu, sinon la mise à jour du dossier des annexes réglementaires afin d'intégrer deux nouvelles servitudes d'utilité publique ( cf. le paragraphe 1.12.3.1 ).

### P.3. LA MODIFICATION DU P.L.U.

Le Maire de Carrières-sur-Seine a engagé la présente modification ( la modification n° 1 ) du Plan Local d'Urbanisme par son arrêté n° A-2018-136 du 18 juin 2018.

La modification envisagée a pour but de permettre la réalisation de l'opération du quartier du Printemps, et d'adapter les règles au terme de quatre années de mise en œuvre du P.L.U. :

- Ouvrir partiellement la zone 2AUd à l'urbanisation, et délimiter un zonage adapté à la réalisation de l'opération du quartier du Printemps ;
- Fixer des règles adaptées à la réalisation de l'opération du quartier du Printemps ;
- Adapter le règlement à la nouvelle codification de la partie législative du Livre 1 du Code de l'Urbanisme et préciser certaines dispositions ;
- Adapter les dispositions relatives au stationnement aux dispositions du P.D.U.I.F. ;
- Préciser les contours de l'emplacement réservé n° 14 sur la rue Constance.

Les objectifs urbains assignés à cette modification sont cohérents avec la politique globale d'aménagement du territoire de Carrières-sur-Seine, tels que le P.A.D.D. les ancre sur le territoire communal ( cf. le paragraphe 1.13.2.2.).

Dans la mesure où l'évolution envisagée ne porte que sur une Orientation d'Aménagement et de Programmation, sur le règlement et sur son document graphique, donc dans la mesure où la présente modification ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( P.A.D.D.), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, et ne comporte pas de grave risque de nuisance, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la modification, organisée par les articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

Dans la hiérarchie des normes applicables à l'aménagement de l'espace, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les documents de portée supérieure.

Le second paragraphe de l'article L.151-1 dispose en effet que le P.L.U. « est compatible avec les documents énumérés à l'article L.131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L.131-5 ».

Les documents mentionnés à l'article L.131-4 sont : « 1° *Les schémas de cohérence territoriale* [...] ; 2° *Les schémas de mise en valeur de la mer* [...] ; 3° *Les plans de déplacements urbains* [...] ; 4° *Les programmes locaux de l'habitat* [...] ; 5° *Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports* [...] ».

Les documents mentionnés à l'article L.131-5 sont : « *Les plans climat-air-énergie territoriaux* ».

Cependant, selon la stricte hiérarchie établie par l'article L.131-4, la légalité d'un document n'est pas appréciée au regard de l'ensemble des normes qui, superposées, lui sont applicables, mais au regard de la seule norme immédiatement supérieure.



Le Schéma de Cohérence Territoriale ( S.CO.T.) est le document immédiatement supérieur au P.L.U., avec lequel ce dernier entretient une relation de compatibilité. Il intéresse tous les champs de l'aménagement territorial.

Dans la région d'Ile-de-France, le S.Co.T. doit lui-même être compatible avec le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France ( S.D.R.I.F.).

Le S.D.R.I.F. est le document immédiatement supérieur au S.CO.T., avec lequel ce dernier entretient une relation de compatibilité. Il intéresse tous les champs de l'aménagement territorial.

En l'absence d'un S.Co.T., le P.L.U. doit être directement compatible avec le S.D.R.I.F..

Comme le P.L.U., la présente modification doit aussi être compatible avec d'autres documents supra-communaux.

Le S.Co.T. des Boucles de la Seine a été adopté par une délibération du Conseil Communautaire, du 28 octobre 2015.

Le P.L.U. de Carrières-sur-Seine doit être compatible avec :

- Le S.Co.T. des Boucles de la Seine, adopté par une délibération du Conseil Communautaire, du 28 octobre 2015, désormais suivi, depuis le 1 janvier 2016, par la nouvelle Communauté d'Agglomération de Saint-Germain-Boucles-de-la-Seine ( cf. *infra* ) ;
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France ( P.D.U.I.F.), approuvé par une délibération du 19 juin 2014 ;

Le Programme Local de l'Habitat ( P.L.H.), approuvé le 7 décembre 2015, est devenu caduc depuis le changement du périmètre de l'E.P.C.I.<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> . Le P.L.H.i. 2016-2021 n'est plus opposable car son périmètre n'est plus celui de l'E.P.C.I..

## P.4. LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

### L'INITIATIVE

L'article L.153-37 précise que l'autorité compétente ( le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas du présent dossier, le maire ), à l'initiative de la procédure, « *établit le projet de [ la ] modification* ».

Le Maire de Carrières-sur-Seine a ainsi engagé la présente modification du Plan Local d'Urbanisme par son arrêté n° A-2018-136 du 18 juin 2018.

L'article L.153-40 ajoute que « *avant l'ouverture de l'enquête publique [ la modification "normale" ], ou avant la mise à disposition du public du projet [ la modification "simplifiée" ]* », l'autorité compétente « *notifie le projet de [ la ] modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9* ». Le même article ajoute que « *le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification* ».

Les personnes publiques mentionnées à l'article L.132-7 sont "*l'Etat*", "*les Régions*", "*les Départements*", "*les autorités organisatrices [ des transports urbains ]*", "*les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat*", "*les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L.312-3*", "*les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national*", "*les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux*", "*les chambres de commerce et d'industrie territoriales*", "*les chambres des métiers*", "*les chambres d'agriculture*", et, mais cela ne concerne pas la Commune de Carrières-sur-Seine, "*les sections régionales de la conchyliculture*" et "*le gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du plan local d'urbanisme*".

Les autres personnes publiques mentionnées à l'article L.132-9 sont "*les syndicats d'agglomération nouvelle*", "*l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion, et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma*", et "*les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale*".

En outre, l'article L.153-38 dispose que « *lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ». L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUd du quartier du Printemps a été justifiée par une délibération du 29 juin 2017, « *au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans [ cette ] zone* ».

### L'ASSOCIATION ET LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES

Dans la mesure où le P.L.U. de Carrières-sur-Seine, récent, a été l'objet d'une longue association avec les personnes publiques, et dans la mesure où elle ne concerne que des

aspects mineurs, la présente modification n'a pas été soumise à une réunion informelle d'association et de consultation des personnes publiques.

Le Maire de Carrières-sur-Seine a établi le dossier initial de la modification avec le concours de l'architecte chargé de l'étude.

Puis le Maire a notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, le dossier aux personnes publiques désignées par les articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme :

- Le Président du Conseil Régional d'Ile-de-France ;
- Le Président du Syndicat des Transports d'Ile-de-France ( S.T.I.F.) ;
- Le Directeur Régional et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie ( D.R.I.E.E.) d'Ile-de-France ;
- Le Président du Conseil Départemental des Yvelines ;
- Le Préfet des Yvelines ;
- L'Architecte des Bâtiments de France, chef du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine ( S.T.A.P.) ;
- Le Directeur Départemental des Territoires ( D.D.T.) ;
- Le Président de la Communauté d'Agglomération de Saint-Germain-Boucles-de-la-Seine ;
- Le Président de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile-de-France ;
- Le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Yvelines ;
- Le Président de la Chambre des Métiers des Yvelines ;
- Le Président du S.I.V.O.M. de la Boucle de la Seine ;
- Le Président du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France ;
- Le Président du S.I.T.R.U.;
- Le Délégué Territorial de la S.N.C.F..

Le Maire de Carrières-sur-Seine a aussi notifié, par ses courriers du même jour, le dossier aux communes riveraines, susceptibles d'être concernées par le projet :

- Le Maire de Nanterre ;
- Le Maire de Chatou ;
- Le Maire de Montesson ;
- Le Maire de Sartrouville ;
- Le Maire de Houilles ;
- Le Maire de Bezons.

Les autres personnes publiques, si elles n'ont pas répondu à la notification du Maire de Carrières-sur-Seine, ont été mises en mesure de connaître le dossier et de donner un avis.

En outre, l'article R.123-17<sup>2</sup> du Code de l'Urbanisme, applicable à la présente modification, renvoyant à l'article L.112-3 du Code Rural ( créé par l'article 111 de la Loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999 ) dispose que, lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme est susceptible

---

<sup>2</sup> . Cet article est devenu l'article R.153-6 par le décret du 28 décembre 2015.

d'entraîner une réduction des espaces agricoles ou forestiers, le projet doit être soumis à l'avis préalable de la Chambre Départementale d'Agriculture, de l'Institut National des Appellations d'Origine (I.N.A.O.), ou du Centre Régional de la Propriété Forestière (C.R.P.F.).

Les avis doivent être rendus par ces organismes, dans un délai de deux mois à compter de la saisine ; en l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

La même disposition est applicable à la « révision » du document d'urbanisme, mais pas à la modification, qui, au titre des articles L.153-36 à L.153-40, ne saurait avoir pour effet de « réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ».

Dans la mesure où la modification ne comporte aucune réduction des espaces agricoles ou forestiers, la Commune n'a consulté, ni l'Institut National des Appellations d'Origine, ni le Centre Régional de la Propriété Forestière. Elle a toutefois consulté la Chambre d'Agriculture au titre de sa présence dans les personnes publiques mentionnées à l'article L.132-7.

## LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION

### *Le principe de la concertation*

La loi « S.R.U. » a étendu à l'ensemble de la procédure de l'élaboration ou de la révision du P.L.U., l'obligation de concertation que prévoit l'article L.300-2, devenu l'article L.103-2, du Code de l'Urbanisme.

Par cette obligation, la commune doit informer la population, et susciter de sa part des réactions, des propositions, des suggestions, des observations... La concertation doit être « interactive ».

Cette disposition n'est pas applicable à la modification du P.L.U.. Elle peut toutefois être mise en œuvre lors de la modification du document d'urbanisme, sur l'initiative de la Commune. L'article L.103-3 dispose que « *lorsque [ la concertation ] est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être arrêtés par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent* ».

La Commune organise librement la concertation. L'objectif est de faire de la modification du P.L.U. un « projet partagé ».

Dans la mesure où le P.L.U. de Carrières-sur-Seine, récent, a été l'objet d'une longue concertation, la présente modification n'a pas été soumise à la concertation au sens des articles L.103-2 et L.103-3.

## LA SAISINE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Par une saisine électronique du 26 juillet 2018, le Maire de Carrières-sur-Seine a transmis à la « Mission Régionale d'Autorité Environnementale » - « l'autorité environnementale » visée par l'article L.104-6 - les informations suivantes :

- Une description des caractéristiques principales du document ;
- Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;

- Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

Au terme du délai de 2 mois après la réception de ces informations, le Président de la « Mission Régionale d'Autorité Environnementale » a notifié à la Ville la décision, du 21 septembre 2018, après un examen au cas par cas, de dispenser de la réalisation d'une évaluation environnementale la modification du plan local d'urbanisme de Carrières-sur-Seine.

La décision de la « Mission Régionale d'Autorité Environnementale » est annexée au dossier de la présente modification.

## L'ENQUETE PUBLIQUE

### *Le régime de l'enquête publique*

Le projet de modification est ensuite soumis à une enquête publique. Le dossier soumis à l'enquête comprend, le cas échéant, les avis des personnes publiques consultées.

L'enquête publique dure un mois au moins. Le commissaire-enquêteur ou les membres de la commission d'enquête sont nommés par le Président du Tribunal Administratif.

## L'APPROBATION OU L'ADOPTION DU DOSSIER

Enfin, la modification du Plan Local d'Urbanisme est approuvée par une délibération du conseil municipal, puis mis à la disposition du public.

Entretemps, le dossier de la modification a été adapté pour tenir compte :

- Des avis émis par les personnes publiques ;
- Des observations faites par le public et des recommandations faites par le Commissaire-Enquêteur ;
- Des adaptations mineures nécessaires à sa meilleure compréhension par le public.

## P.5. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Le dossier de la modification du Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.) de Carrières-sur-Seine comporte les pièces suivantes :

- Le complément au rapport de présentation, qui expose et justifie les modifications apportées au P.L.U., au regard des perspectives démographiques, économiques, sociales, et des perspectives relatives à l'habitat, aux équipements, aux services, et aux transports ; ce complément de présentation forme un *addendum* au rapport de présentation du P.L.U. approuvé le 10 février 2014 ;
- La notice, qui décrit la modification ; cette notice constitue un ajout au dossier du P.L.U. approuvé le 10 février 2014 ;
- Un document graphique, qui se substitue au document graphique du P.L.U. approuvé le 10 février 2014 ;
- Un règlement, qui se substitue au règlement du P.L.U. approuvé le 10 février 2014 .

Le présent rapport forme donc un additif au rapport de présentation du P.L.U., approuvé le 10 février 2014. L'article R.123-2<sup>3</sup>, complété par le décret n° 2013-142 du 14 février 2013, précise en effet : « [...] *En cas de modification, de révision, ou de mise en compatibilité [...], le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés* ».

---

<sup>3</sup> . Cet article est devenu l'article R.151-5 par le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

# 1. LE COMPLÉMENT AU VOLET 1 DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

[ L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET LE DIAGNOSTIC ]

Présenté dans l'ordre des chapitres prévus par l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction alors en vigueur, le rapport de présentation, conformément à cet article :

- Analyse l'état initial de l'environnement ;
- Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1, dans sa rédaction alors en vigueur ;
- Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement [...] ;
- Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

La présente modification du P.L.U. n'a, en elle-même, aucun effet sur l'état initial de l'environnement ni sur le diagnostic et ne conduit donc pas à modifier les deux premiers titres du rapport de présentation du P.L.U.. Toutefois, elle est l'occasion de mettre à jour le diagnostic en signalant les changements importants, intervenus sur le contexte communal, depuis l'approbation du P.L.U., par la délibération du 10 février 2014.

## LE CONTEXTE COMMUNAL

### 1.1. LA COMMUNE DE CARRIÈRES-SUR-SEINE DANS SON CONTEXTE

Le chapitre relatif à la situation de la commune de Carrières-sur-Seine dans son contexte est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre 1.1.) du rapport de présentation du P.L.U..

Toutefois, Les populations légales « millésimées 2017 » sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Selon ces données officielles au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la commune de Carrières-sur-Seine accueille désormais :

- Une « population municipale » de 14 967 habitants ;
- Une « population comptée à part » de 193 habitants ;
- Une « population totale » de 15 160 habitants.



# L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## 1.2. LE SITE NATUREL

Le chapitre relatif à la description et aux enjeux environnementaux du site naturel, antérieur à son occupation humaine, de Carrières-sur-Seine demeure identique au chapitre correspondant ( les sous-chapitres 1.2.1., 1.2.2., 1.2.3., & 1.2.4.) du rapport de présentation du P.L.U..

## 1.3. L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Le chapitre relatif à l'environnement naturel et paysager du territoire de Carrières-sur-Seine est inchangé par rapport au chapitre et aux sous-chapitres correspondants ( les sous-chapitres 1.3.1., 1.3.2., 1.3.3., et 1.3.4.) du rapport de présentation du P.L.U..



## **1.4. L'ENVIRONNEMENT URBAIN**

Les sous-chapitres 1.4.1., 1.4.3., et 1.4.4., relatifs à l'environnement urbain de la commune de Carrières-sur-Seine, restent inchangés par rapport aux sous-chapitres correspondants du rapport de présentation du P.L.U..

## **1.5. LE BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS**

Le bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels, et forestiers, dans la cadre du P.O.S., est inchangé par rapport au chapitre correspondant du rapport de présentation du P.L.U..

# LE DIAGNOSTIC

## 1.6. LA DÉMOGRAPHIE

Le sous-chapitre 1.6.1., relatif aux « populations légales » de Carrières-sur-Seine, est complété par rapport au sous-chapitre correspondant du rapport de présentation du P.L.U.. Les autres sous-chapitres sont inchangés.

### *1.6.1. LES DONNÉES STATISTIQUES*

#### 1.6.1.3. LES POPULATIONS LÉGALES

Les populations légales « millésimées 2017 » sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020. Elles ont été calculées conformément aux normes définies par le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003.

Selon ces données officielles au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la commune de Carrières-sur-Seine accueille désormais :

- Une « population municipale » de 14 967 habitants ;
- Une « population comptée à part » de 193 habitants ;
- Une « population totale » de 15 160 habitants.

Ces données constituent les « populations légales » de Carrières-sur-Seine.

## 1.7. LE LOGEMENT

Les sous-chapitres 1.7.1., dans sa partie relative au contexte, 1.7.2., relatif à la description du parc des logements à Carrières-sur-Seine, et 1.7.3., relatif au logement social, sont complétés par rapport aux sous-chapitres correspondants du rapport de présentation du P.L.U..

### 1.7.1. LE PARC GLOBAL

Selon les données de l'INSEE, en 2014, la ville de Carrières-sur-Seine comptait 6 460 logements sur son territoire, répartis de la façon suivante :

- 6 007 résidences principales,
- 230 résidences secondaires et logements occasionnels,
- 223 logements vacants.

Evolution des catégories et des types de logements à Carrières-sur-Seine :

CARRIERES-SUR-SEINE	1999		2007		2014	
<b>Ensemble</b>	<b>4 984</b>	<b>100 %</b>	<b>6 325</b>	<b>100 %</b>	<b>6 460</b>	<b>100 %</b>
Résidences principales	4 502	90,4 %	5 964	94,3 %	6 007	93,0 %
Résidences secondaires et logements occasionnels	37	0,7 %	71	1,1 %	230	3,6 %
Logements vacants	445	8,9 %	290	4,6 %	223	3,4 %

Source : INSEE, RP exploitations principales 1999, 2007 et 2014

Le parc de logements de Carrières sur Seine est en constante augmentation depuis 1999 : + 167 logements par an environ entre 1999 et 2007 et + 20 logements par an entre 2007 et 2014. En 2014, 93,0 % de ce parc de logements sont des résidences principales. Ce nombre a augmenté entre 1999 et 2007 mais est stable sur la période 2007-2014. Le nombre de logements secondaires est en augmentation depuis 1999 mais sur la dernière période intercensitaire 2007-2014 il a augmenté de façon plus importante : environ 23 logements par an entre 2007 et 2014, contre environ 4 entre 1999 et 2007. Le nombre de logements vacants est, à l'inverse, en constante diminution depuis 1999.

Dans ce parc de logements, en 2014, plus de 57,4 % sont des appartements.

### 1.7.2. LE LOGEMENT LIBRE

Selon les données de l'INSEE, en 2014, Carrières-sur-Seine comptait 6 007 résidences principales, qui se répartissent selon les statuts d'occupation suivants :

- 3 723 propriétaires,
- 2 142 locataires,
- 142 logés gratuitement.

Evolution du statut d'occupation des résidences principales à Carrières-sur-Seine :

CARRIERES-SUR-SEINE	1999		2007		2014	
<b>Ensemble</b>	<b>4 502</b>	<b>100 %</b>	<b>5 964</b>	<b>100 %</b>	<b>6 007</b>	<b>100 %</b>
Propriétaires	2 746	61 %	3 595	60,3 %	3 723	62,0 %
Locataires	1 559	34,6 %	2 177	36,5 %	2 142	35,7 %
Logés gratuitement	197	4,4%	193	3,2 %	142	2,3 %

Source : INSEE, RP exploitations principales 1999, 2007 et 2014

Le parc des résidences principales de Carrières-sur-Seine, est majoritairement occupé par des propriétaires : 62,0 % en 2014. Ce pourcentage est le plus élevé par rapport aux deux autres années de comparaison, même s'ils sont relativement proches (61,0 % et 60,3 %). La part des locataires occupants les résidences principales est de 35,7 % en 2014, ce taux est plus faible qu'en 2007 (36,5 %) et quasiment identique à celui de 1999 (34,6 %). La part des logés gratuitement, quant à elle, ne cesse de diminuer depuis 1999 pour être à 2,3 % en 2014.

### 1.7.3. LE LOGEMENT SOCIAL

Selon les données fournies par la Ville de Carrières-sur-Seine, le nombre des logements sociaux, chiffre entré au 1<sup>er</sup> janvier 2017, est de 1 248 logements soit, par rapport aux résidences principales, 21,64 %.

## 1.8. L'ÉCONOMIE

Les sous-chapitres 1.8.2. et 1.8.3. ( dans sa partie relative au contexte ), relatifs à la description du contexte économique et de l'emploi à Carrières-sur-Seine, sont complétés par rapport aux sous-chapitres correspondants du rapport de présentation du P.L.U..

### ***1.8.2. LES ENTREPRISES À CARRIÈRES-SUR-SEINE***

Selon les données de l'INSEE, Carrières-sur-Seine comptait sur son territoire au 1<sup>er</sup> janvier 2016 un total de 946 entreprises, réparties dans différents secteurs d'activités de la façon suivante :

- 32 dans l'industrie, soit 3,4 %,
- 148 dans la construction, soit 15,6 %,
- 217 dans le commerce, le transport, l'hébergement, et la restauration, soit 22,9 %,
- 381 dans les services aux entreprises, soit 40,3 %,
- 168 dans les services aux particuliers, soit 17,8%.

Les entreprises à vocation de services divers aux entreprises sont prédominantes à Carrières-sur-Seine.

A Carrières-sur-Seine, les établissements ne comptent majoritairement aucun salarié (75,0 %), 19,1 % des établissements comptent 1 à 9 salariés et la part des « grandes entreprises » est la moins représentée en atteignant environ 6 %.

### ***1.8.3. LES EMPLOIS À CARRIÈRES-SUR-SEINE***

La commune de Carrières-sur-Seine offre en 2014 sur son territoire un total de 4 110 emplois ce qui est en nette augmentation par rapport à 2007 où 3 772 emplois étaient proposés. En 2014, le nombre d'actifs, de 8 034 dont 7 289 ayant un emploi, ce qui est en baisse par rapport à 2007 où le nombre d'actifs ayant un emploi était de 7 865. Ce phénomène a largement fait augmenter la concentration d'emploi dans la zone, qui est passé de 48,0 en 2007 à 56,3 en 2014.

Le tissu économique de Carrières-sur-Seine offre largement moins d'emplois qu'elle n'a d'actifs sur son territoire. Les habitants sont contraints de se rendre dans une autre ville pour travailler.

## **1.9. LES ÉQUIPEMENTS**

Le chapitre relatif aux équipements de la commune de Carrières-sur-Seine est inchangé par rapport au chapitre correspondant ( le chapitre 1.9.) du rapport de présentation du P.L.U., à l'exception d'une nouvelle crèche, la crèche du Chat-Perché, 8 rue Marceau.

## **1.10. LA DESSERTE DE LA COMMUNE DE CARRIÈRES-SUR-SEINE**

Le chapitre relatif à la description de la desserte du territoire de Carrières-sur-Seine est complété par rapport au chapitre correspondant ( les sous-chapitres 1.10.1., 1.10.2., 1.10.3., 1.10.4., et 1.10.5.) du rapport de présentation du P.L.U.:

Le réseau des bus a été restructuré en avril 2018 avec une augmentation sensible de la fréquence des bus.

Par ailleurs, depuis décembre 2017, tous les R.E.R. de la branche vers Cergy-Poissy de la ligne « A » s'arrêtent à la gare de Houilles-Carrières. L'arrivée du R.E.R. « E » est prévue en 2024, les travaux sont en cours.

## **1.11. LES INFRASTRUCTURES**

Le chapitre 1.11., relatif aux infrastructures du territoire de Carrières-sur-Seine est inchangé par rapport au chapitre correspondant du rapport de présentation du P.L.U..

## **1.12. LE CONTEXTE JURIDIQUE**

### ***1.12.1. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX***

#### **1.12.1.1. LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION D'ILE-DE-FRANCE**

Le paragraphe 1.2.1.1., relatif au Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) est inchangé par rapport au paragraphe correspondant du rapport de présentation du P.L.U..

### 1.12.1.2. LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA BOUCLE DE MONTESSON ET LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

Le Schéma Directeur de la Boucle de la Seine est caduc, en l'absence de l'approbation d'un S.Co.T., depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Le paragraphe 1.12.1.5., relatif au Schéma Directeur de la Boucle de la Seine ( S.D.B.M.), est donc modifié par rapport au paragraphe correspondant du rapport de présentation du P.L.U..

Par une délibération du 18 mars 2009, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine ( devenue depuis une Communauté d'Agglomération ) a prescrit la révision du S.D.B.M., et l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale ( S.Co.T.) de la Boucle de la Seine.

Les objectifs du S.Co.T. sont :

1. Garantir une croissance équilibrée du territoire visant, notamment, à la mixité sociale :
  - Garantir une croissance harmonieuse et équilibrée en termes de population et de développement économique, grâce aux opérations d'aménagement engagées ou programmées,
  - Renforcer les solidarités en adaptant l'offre de logements à la diversité de la demande, et en favorisant l'accès au logement pour tous, ainsi que la mixité sociale,
  - Promouvoir les opérations de renouvellement urbain,
  - Assurer la pérennité du parc social existant par la revalorisation des quartiers d'habitat social, à la réduction de la vacance et de l'habitat insalubre, et poursuivre la production de logements sociaux en saisissant des opportunités foncières,
  - Assurer un niveau de services de proximité significatif et équilibré pour l'ensemble du territoire ;
2. Faciliter les déplacements pour améliorer l'accessibilité dans le respect des principes attachés au développement durable :
  - Développer les transports en commun en améliorant le niveau et le maillage d'un réseau d'infrastructures de transports collectifs efficace,
  - Améliorer la desserte interne et réduire la circulation de transit,
  - Résoudre la question de l'échangeur de l'A 14 et sortir de l'incertitude,
  - Favoriser les moyens de déplacement les moins polluants en développant des modes de circulation doux et en requalifiant les axes de circulation et les espaces publics ;
3. Créer les conditions à l'accueil d'activités nouvelles et améliorer le taux d'emploi, favoriser l'implantation d'entreprises à forte valeur ajoutée et porteuses d'emplois dans les secteurs secondaire, tertiaire et tertiaire supérieur, en mettant en œuvre :
  - Des conditions d'urbanisme et d'aménagement des zones qui répondent aux besoins des entreprises, en terme de densité et de qualité notamment,
  - Des conditions attractives d'accès et de desserte en transports collectifs,
  - Des services de proximité qui apportent une bonne qualité de vie pour les personnes qui seraient amenées à travailler dans ces espaces d'activités ;
4. Mettre en œuvre un réseau maillé d'espaces verts et de promenades :
  - La trame verte de la Boucle a pour objectif, au-delà du souhait de maintenir des espaces à l'état naturel, de constituer à terme un véritable réseau maillé d'espaces verts



et de promenades permettant, notamment, de traverser la Boucle ou encore de la contourner en longeant les rives de la Seine ;

5. Garantir le maintien du parc urbain :

- Ne pas revenir sur le maintien d'un parc urbain d'environ 130 hectares, pour des activités de sports et de loisirs, prévu par le Schéma Directeur de la Boucle de la Seine et considéré comme un acquis ;

6. Créer les conditions les plus favorables au maintien de l'activité agricole :

- Ne pas revenir sur le maintien d'au moins 200 hectares répartis entre la Plaine de Montesson ( située à Carrières-sur-Seine, Sartrouville, et Montesson ) et le territoire de la Plaine sur l'eau ( située à Carrières-sur-Seine ), prévu par le S.D.B.M.,

- Maintenir ou créer des zones de hangars pour les activités agricoles,

- Utiliser les nappes phréatiques pour éviter l'utilisation de l'eau de ville par les agriculteurs,

- Mettre en place des baux à long terme pour les agriculteurs ;

7. Développement Durable, protection de l'environnement, prévention des risques naturels et technologiques, et lutte contre les nuisances de toute nature :

- Assurer la gestion économe de l'énergie et rationnelle des fluides,

- Participer à l'amélioration de la qualité de l'eau et de l'air,

- Mettre en valeur le patrimoine représenté par le Seine et ses berges,

- Développer la démarche de Haute Qualité Environnementale en matière de construction ;

8. Mettre en œuvre les principes du S.CO.T. dans le respect des spécificités locales :

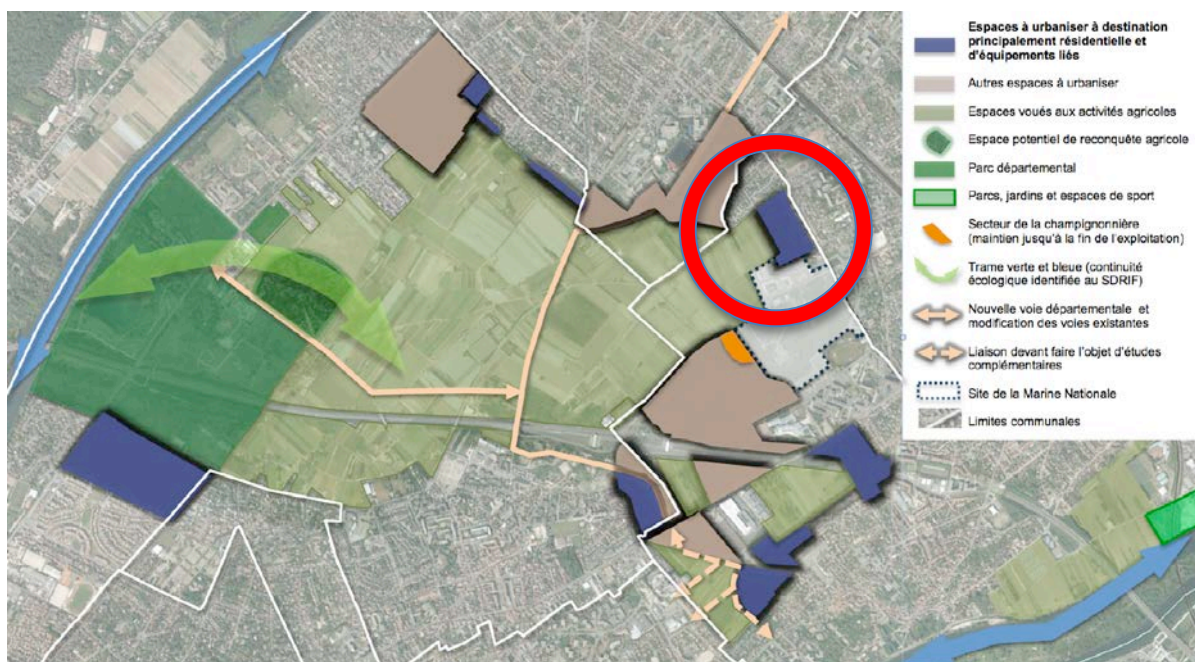
- Coordonner les actions locales en matière d'aménagement du territoire et, à partir d'une approche privilégiant le développement durable, veiller à la cohérence des politiques sectorielles centrées sur l'urbanisme, l'habitat, les déplacements, le développement économique, l'environnement, et les équipements.

Le S.Co.T. des Boucles de la Seine a été adopté par une délibération du Conseil Communautaire, du 28 octobre 2015.

Toutefois, ce document supra-communal est devenu obsolète du fait de la fusion, dès le 1 janvier 2016, de la Communauté d'Agglomération des Boucles-de-la-Seine dans la nouvelle Communauté d'Agglomération de Saint-Germain-Boucles-de-la-Seine ( cf. *infra* ), chargée de l'élaboration d'un nouveau S.Co.T..

L'article L.143-14 dispose que, dans ce cas, « [...] *l'établissement public issu de la fusion est compétent dans les conditions définies par le code général des collectivités territoriales et son nouveau périmètre devient le périmètre de schéma de cohérence territoriale. [...] Le nouvel établissement public assure le suivi du ou des schémas antérieurement existants [...]* », ce qui est le cas.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs ( D.O.O. ) du S.Co.T. des Boucles de la Seine reste donc opposable, et la modification projetée reste compatible avec les orientations cartographiques et réglementaires du document supra-communal : Le site du Printemps est un « *secteur à urbaniser [ - en totalité - ] à destination principalement résidentielle et d'équipements liés* », avec une densité de 36 logements par hectare ( cf. D.O.O., p. 39, et schéma p. 45 ).



#### 1.12.1.4. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

La commune de Carrières-sur-Seine ne dispose pas de Programme Local de l'Habitat à l'échelle de son territoire, ni de P.L.H.i. en vigueur sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Germain-Boucles-de-Seine.

Lors de l'élaboration du P.L.U., elle était couverte par le Programme Local de l'Habitat 2010-2015 de la Communauté d'Agglomération de la Boucle de la Seine. Celui-ci étant arrivé à son terme, au début de 2015, le nouveau P.L.H. 2016-2021 a été approuvé le 12 octobre 2015 par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, puis adopté par le Conseil Communautaire le 28 octobre 2015.

Cependant, le P.L.H.i. 2016-2021 n'est plus opposable car son périmètre n'est plus celui de l'E.P.C.I..

À la suite des élections municipales et communautaires, une nouvelle procédure d'élaboration d'un P.L.H.i. va normalement être prochainement engagée.

#### 1.12.1.3. LES AUTRES NORMES SUPRA-COMMUNALES

Les autres paragraphes, les paragraphes 1.12.1.2., relatif au S.D.A.G.E. de Seine-Normandie, 1.12.1.3, relatif au Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (S.D.A.D.E.Y.), 1.12.1.7., relatif au S.De.C. des Yvelines, 1.12.1.10, et relatif aux autres normes supra-communales sont inchangés par rapport aux paragraphes correspondants du rapport de présentation du P.L.U., à une exception près : Le nouveau Plan des Déplacements Urbains d'Ile de France (P.D.U.I.F.) a été adopté par une délibération du Conseil Régional d'Ile de France, du 19 juin 2014.

### 1.12.1.11. L'INTERCOMMUNALITÉ

La Communauté de Communes de la Boucle de la Seine est devenue une Communauté d'Agglomération le 1 janvier 2015. La Communauté d'Agglomération de la Boucle de la Seine ( C.A.B.S.) regroupe sept communes, totalisant environ 172 316 habitants sur un espace de 3 900 hectares ( dont 370 hectares d'espaces agricoles et 344 hectares d'espaces verts ).

Ses compétences sont regroupées en quatre champs ( cf. [www.boucladelaseine.fr/la-cabs/linstitution/les-missions](http://www.boucladelaseine.fr/la-cabs/linstitution/les-missions) ) :

- **L'Urbanisme, l'action foncière, et l'aménagement de l'espace :**
  - L'élaboration d'un livre blanc sur le devenir de la plaine de Montesson,
  - La modification, la révision du Schéma Directeur de la Boucle de Montesson ( S.D.B.M.), ainsi que l'élaboration, la modification, et la révision du Schéma de Cohérence Territoriale ( S.C.O.T.),
  - La création, la réalisation, et la gestion des opérations d'aménagement d'intérêt communautaire, notamment par des Zones d'Aménagement Concerté ( Z.A.C.) et des lotissements, ainsi que l'application des prescriptions du schéma directeur local, ayant trait aux extensions urbaines,
  - L'élaboration et l'exercice d'une politique foncière,
  - L'exercice du droit de préemption, par délégation, dans le périmètre de la ou des zones d'aménagement différé ( Z.A.D.) futures,
  - La gestion et la revente des réserves foncières,
  - L'exercice du droit de préemption urbain, destiné à constituer des réserves foncières aux fins de réaliser des logements sociaux ;
  
- **Le développement économique et l'emploi :**
  - La coordination des politiques de développement économique des communes,
  - La coordination des politiques de l'emploi,
  - La promotion des activités économiques de la Communauté d'Agglomération,
  - L'aménagement, la gestion, et l'entretien des zones d'activités économiques, industrielles, commerciales, scientifiques, tertiaires, artisanale, ou agricoles, d'intérêt communautaire ;
  
- **Le logement :**
  - L'élaboration, le suivi, et la révision du Programme Local de l'Habitat ( P.L.H.),
  - L'encaissement et la gestion des participations des communes, versées au titre de l'article L.302-7 du Code de la Construction et de l'Habitation ( C.C.H.),
  - L'attribution des logements sociaux dans les conditions prévues à l'article 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ( C.C.H.),
  - L'acquisition foncière, l'aménagement, et la gestion des aires d'accueil des *gens du voyage* ;
  
- **Les transports, la circulation, et la voirie :**
  - L'élaboration, la réalisation, et la gestion d'un réseau de circulation douce, en application du Plan Local de Déplacements Urbains ( P.L.D.U.),

- La création, l'aménagement, et l'entretien de la voirie définie d'intérêt communautaire, dans le cadre du P.L.D.U.,
- La gestion des transports en commun sur le territoire communautaire, à l'exception des réseaux gérés par la S.N.C.F. et la R.A.T.P., sans préjudice des compétences du Syndicat des Transports en Île-de-France ( S.T.I.F. ) ;
- **L'Environnement et le développement durable :**
  - Les études relatives à la protection et à la mise en valeur de l'environnement,
  - La coordination des politiques de l'environnement des communes,
  - La réalisation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

A peine opérationnelle, la Communauté d'Agglomération de la Boucle de la Seine a été dissoute et intégrée, le 1 janvier 2016, dans une nouvelle Communauté d'Agglomération, la Communauté d'Agglomération de Saint-Germain-Boucles-de-la-Seine, qui a regroupé la C.A.B.S., la Communauté d'Agglomération de Saint-Germain-Seine-&Forêt, la Communauté de Communes de Maisons-Mesnil, et la commune de Bezons. La Communauté d'Agglomération de Saint-Germain-Boucles-de-la-Seine ( C.A.S.G.B.S. ) regroupe désormais 20 communes<sup>4</sup> pour une population de 332 672 habitants.

Enfin, à la suite de l'annulation contentieuse de l'arrêté créant la C.A.S.G.B.S., l'arrêté inter-préfectoral n° 78-2019-04-18-004 du 18 avril 2019 a recréé cette communauté d'agglomération, avec un périmètre identique.

La C.A.S.G.B.S exerce ( <http://www.saintgermainbouclesdeseine.fr/lagglo/linstitution> )...

...Des compétences obligatoires :

- Le développement économique,
- L'aménagement de l'espace communautaire,
- L'équilibre social de l'habitat,
- La politique de la ville,
- L'accueil des *gens du voyage*,
- La collecte et le traitement des déchets des ménages et des déchets assimilés,
- La gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations...

Des compétences optionnelles :

- La création ou l'aménagement de voiries d'intérêt communautaire, la création, ou l'aménagement et la gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire,
- La protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie,
- La construction, l'aménagement, l'entretien, et la gestion des équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire...

...Des compétences facultatives :

- Les études et travaux nécessaires à la desserte en haut-débit du territoire,
- Les pistes cyclables d'intérêt communautaire.

---

<sup>4</sup> . Les communes d'Aigremont, Bezons, Carrières-sur-Seine, Chambourcy, Chatou, Croissy-sur-Seine, Fourqueux, Houilles, L'Étang-la-Ville, Le Mesnil-le-Roi, Le Pecq, Le Port-Marly, Le Vésinet, Louveciennes, Maisons-Laffitte, Mareil-Marly, Marly-le-Roi, Montesson, Saint-Germain-en-Laye, et Sartrouville.

## **1.12.2. LE DOCUMENT LOCAL D'URBANISME DE CARRIÈRES-SUR-SEINE**

### **1.12.2.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE CARRIÈRES-SUR-SEINE**

L'aménagement du territoire de Carrières-sur-Seine est actuellement régi par un Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.), prescrit par une délibération du 23 mai 2011, arrêté par une délibération du 23 juillet 2013, et approuvé par une délibération du 10 février 2014.

Le Plan d'Occupation des Sols ( P.O.S.) ayant été abrogé par l'approbation du P.L.U., le chapitre 12.2., relatif au document local d'urbanisme de Carrières-sur-Seine est remplacé.

### **1.12.2.2. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU P.A.D.D.**

Le P.L.U. affiche plusieurs objectifs urbains et environnementaux ( cf. la délibération du 23 mai 2011 ) :

- Intégrer les importantes évolutions législatives et, en particulier, celles issues de la loi du 25 mars 2009 ainsi que celles issues de la loi du 12 juillet 2010, dite la Loi « Grenelle II ».
- Affirmer un développement urbain maîtrisé par :
  - La maîtrise de l'évolution urbaine de Carrières-sur-Seine dans le cadre d'une logique de projet, conciliant le respect de son patrimoine paysager et architectural ainsi que de l'environnement, le maintien de la qualité de vie et l'équilibre des quartiers,
  - La volonté de favoriser la diversité de l'habitat en développant les perspectives de logement social,
  - Le renforcement d'une approche qualitative du développement communal ( l'émergence de nouvelles exigences dans le cadre du développement durable ),
  - La prise en compte des problématiques de déplacements, tant en matière de circulation automobile, de circulations douces, que de transports collectifs,
  - La revitalisation du centre-ville et des autres secteurs denses, en termes de paysage urbain, en rendant constructible les petites parcelles,
  - La dynamisation et le développement des commerces sur l'ensemble du territoire communal et une réflexion sur la localisation des activités économiques,
  - La poursuite de la politique d'équipements publics culturels, sportifs, ou administratifs, mis à la disposition des habitants ;
- Corriger les problématiques réglementaires et graphiques constatées lors de l'instruction de certaines demandes d'autorisations d'urbanisme ;
- Promouvoir une meilleure adéquation entre les exigences de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain, et Paysager ( Z.P.P.A.U.P.) et le règlement du futur P.L.U. ;
- Prendre en compte les documents supra-communaux existants, tels le Programme Local Intercommunal de l'Habitat ( P.L.H.I.), le Schéma de Cohérence Territoriale ( S.CO.T.) de la Boucle de la Seine, le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France ( S.D.R.I.F.), ou encore le Plan Local de Déplacement Urbain ( P.L.D.U.).

Ces objectifs initiaux ne sont pas remis en cause par la présente modification.

Au sein du P.L.U., le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( P.A.D.D.) développe plusieurs orientations générales, déclinant le concept de la « Ville-Parc », ce concept fédérateur des actions publiques dans le domaine de l'aménagement ( cf. le débat du 14 janvier 2013 ) :

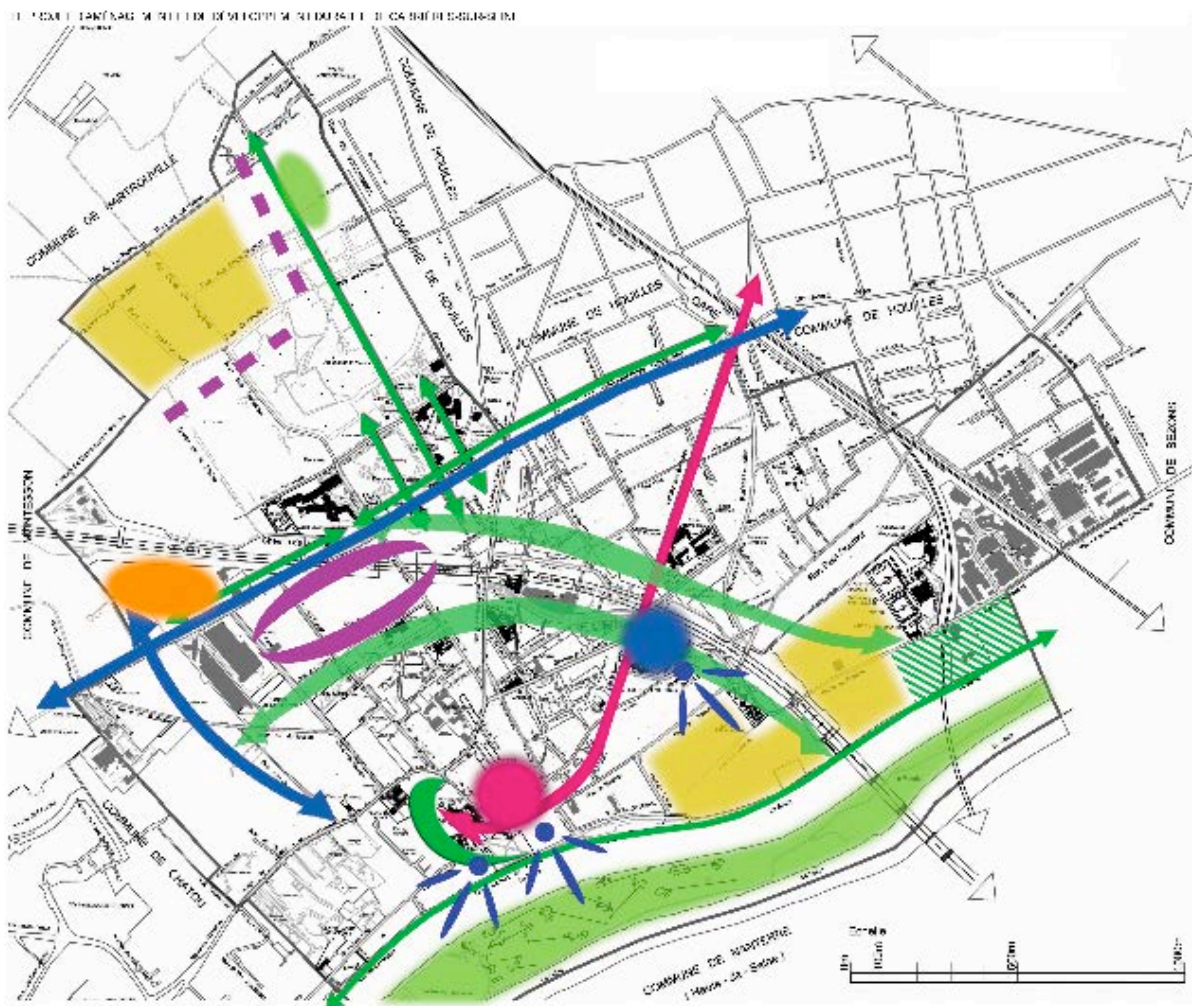
- Maintenir les berges de la Seine ( la plaine de Dessus-l'Eau ) dans une zone agricole, compatible avec son environnement urbain et son inondabilité ;
- Maintenir l'Île Fleurie dans une zone naturelle, compatible avec son inondabilité, et avec son ouverture au public ;
- Protéger la ressource en eau sur le territoire communal ;
- Rappeler le risque lié à la présence des anciennes carrières souterraines et prendre en compte les dispositions de l'arrêté préfectoral du 5 août 1986 ;
- Rappeler le risque lié à la présence d'argile dans les sols ;
- Maintenir les espaces agricoles exploités dans une zone agricole ;
- Aménager des jardins familiaux sur un site adapté ;
- Repérer les éléments remarquables du paysage dans l'espace agricole ;
- Maintenir les berges basses de la Seine et l'Île Fleurie dans une zone naturelle qui assure une continuité écologique avec celles de Chatou et de Houilles ;
- Maintenir les liens entre le parc de la Mairie, et les berges de la Seine ;
- Utiliser la trame verte, depuis la plaine maraîchère jusqu'aux berges de la Seine, pour renforcer la continuité écologique entre le plateau et le fleuve ;
- Mettre en valeur les abords de la grange d'imeresse ;
- Préserver, par un règlement adapté, les hauteurs, les volumétries, les matières, et les couleurs traditionnelles dans le centre ;
- Protéger les jardins intérieurs des grands îlots ;
- Préserver les vues vers la vallée de la Seine et vers les tours de La Défense ;
- Assurer la cohérence entre les règles du P.L.U. et celles de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine ( A.V.A.P.) ;
- Créer les conditions d'une densification mesurée à l'aune des caractéristiques des quartiers et limiter au strict nécessaire l'expansion des espaces urbanisés ;
- Renforcer l'identité de chacun des quartiers comme un ferment de la diversité de la ville ;
- Inscrire chacun des quartiers dans une histoire et dans un espace propre ;
- Diversifier les fonctions urbaines, notamment dans les quartiers en mutation ( le quartier des Alouettes ) ou les nouveaux quartiers ( le secteur des Vignes-Blanches), afin de dynamiser leurs centres ;
- Affirmer des pôles de centralité, de mixité, de convivialité, autour des espaces publics, des équipements, et des commerces ;
- Transformer la route départementale 311 en une avenue urbaine sécurisée, ouverte aux modes alternatifs et à la promenade ;
- Créer une trame verte reliant, par chemins piétonniers et cyclables, la plaine de Montesson, le pôle des grands équipements, et les berges de la Seine, au travers des espaces urbanisés ;
- Désenclaver le quartier des Alouettes, grâce à l'opération de rénovation de l'ensemble du Petit-Bois, par l'ouverture de rues, la résidentialisation de ses parties communes, et l'aménagement de ses abords, permettant ainsi une meilleure « jonction » entre le quartier et le reste de la ville ;



- Désenclaver, et développer modérément, le quartier du Printemps, séparé du reste de la ville par le secteur de la Marine Nationale ;
- Anticiper une mutation éventuelle du secteur de la Marine Nationale ;
- Renforcer – et hiérarchiser - la trame viaire entre le bourg, les lotissements récents, et les espaces urbanisables, par des « liens urbains » formés de sentes et de chemins piétonniers, et composés comme une « maille douce » ;
- Réserver dans les différents quartiers les espaces nécessaires à l'accueil de nouveaux équipements, notamment dans les pôles identifiés de l'espace urbanisable ;
- Affirmer la séquence formée par le boulevard Maurice-Berteaux et la rue Gabriel-Péri, comme l'axe historique, ouvrant des vues sur la vallée de la Seine et les autres quartiers ;
- Repérer et protéger les « éléments remarquables » du paysage urbain, et les insérer dans la coulée verte ;
- Aménager les abords la route départementale 311 et former un axe de centralité autour des commerces de proximité et des équipements collectifs répartis au long de cette avenue urbaine ;
- Favoriser la réhabilitation des bâtiments de qualité, ou la substitution de bâtiments neufs aux bâtiments dégradés, dans la continuité des alignements, des volumes, des trames, et des matières actuels, ainsi que le comblement des « dents creuses » ;
- Repérer et protéger les « édifices patrimoniaux », dans le cadre du P.L.U. comme dans celui de l'A.V.A.P. ;
- Soutenir, par des règles ouvertes, la « création architecturale contemporaine », en cohérence avec la mise en œuvre de l'A.V.A.P. ;
- Prévoir des équipements permettant le tri des déchets dans les nouvelles constructions ;
- Favoriser, par des règles idoines, les constructions économes en énergies fossiles ;
- Limiter la consommation de l'espace naturel aux seuls besoins répertoriés et compatibles avec le S.D.R.I.F. ;
- Développer une offre de logements correspondant aux besoins ;
- Assurer un équilibre social de la population ;
- Créer la zone d'activités du Château d'Eau, orientée vers les loisirs, et favoriser la création d'environ 200 emplois sur le site ;
- Conforter la zone industrielle du Château d'Eau, créée à la suite de l'aménagement de l'A 14, et où sont installés Konica-Minolta et JVC, deux importants employeurs de la ville ;
- Requalifier la zone industrielle des Amandiers, dont la voirie n'est pas adaptée à la circulation des poids lourds engendrée par l'activité logistique y prenant place ;
- Mettre en valeur la zone industrielle du Colombier, tournée vers les activités de l'électronique et de la communication, et les services ;
- Moderniser ou transférer les équipements scolaires existants mais obsolètes ;
- Adapter le parc scolaire à la croissance démographique par la programmation d'un nouvel établissement et le regroupement de trois sites ;
- Regrouper les centres de loisirs ;
- Adapter l'offre des équipements destinés à la petite enfance ;
- Construire une nouvelle salle des fêtes, plus polyvalente, intégrée à une maison de quartier ;
- Construire un équipement d'accueil pour les personnes âgées ;
- Créer des jardins familiaux ;
- Transférer la mairie dans un bâtiment neuf, moins excentré et mieux adapté à l'accueil du public ;

- Prévoir l'extension du cimetière ;
- Relier les centralités identifiées dans l'espace urbain par des circulations piétonnières de différents gabarits, en fonction des possibilités d'insertion dans le tissu urbain, reliées à la coulée verte ;
- Relier le quartier du Printemps au réseau communal ;
- Reporter la circulation de transit de la R.D. 321 vers la future voie traversante de la Boucle de Montesson, et, accessoirement, vers la R.D. 311 ;
- Prolonger et valoriser la trame verte depuis la plaine maraîchère jusqu'aux berges de la Seine ;
- Prolonger la trame verte, sur les berges de la Seine, par le chemin de halage, élargi et qualifié ;
- Prendre en compte la sécurité des personnes vulnérables, et le confort des personnes à mobilité réduite ;
- Développer le réseau des communications numériques.

**Ces orientations générales ne sont pas remises en cause par la présente modification.**





### 1.12.2.3. LES ADAPTATIONS POSTÉRIEURES DU P.L.U.

Depuis son approbation, le P.L.U. de Carrières-sur-Seine n'a pas été modifié, mais mis à jour afin d'intégrer deux nouvelles servitudes d'utilité publique dans le dossier des annexes réglementaires ( cf. infra ).

## **1.12.3. LES SERVITUDES ET LES CONTRAINTES**

### 1.12.3.1. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique ( S.U.P.) sont annexées au P.L.U. au titre des articles L.126-1 et R.123-14, dans leur rédaction alors en vigueur, du Code de l'Urbanisme.

La liste des S.U.P., applicables au territoire de Carrières-sur-Seine, est complétée.

Un arrêté préfectoral du 30 juin 2017 a institué une nouvelle servitude de protection autour des canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures, prévoyant des restrictions d'implantation des E.R.P. et des I.G.H. dans leurs abords.

Le décret du 26 mars 2018 a abrogé la servitude *non altius tolendi*, créée par le décret du 03 octobre 1962 et institué une nouvelle servitude de protection contre les obstacles délimitant des zones et des secteurs de dégagement autour du centre radioélectrique de la Marine Nationale.

Ces servitudes ont été intégrées au P.L.U. par l'arrêté municipal du 28 juin 2018.

A cette occasion, les annexes réglementaires relatives au D.P.U. et à la nouvelle Z.A.D. ont été mises à jour.

## **1.13.4. LES ASPECTS FONCIERS**

La Commune de Carrières-sur-Seine avait étendu le droit de préemption urbain ( D.P.U.) à l'ensemble des zones urbaines du P.O.S., par une délibération du 20 octobre 2008, puis adapté son périmètre à celui de la Z.A.D. intercommunale, par une délibération du 27 juin 2011.

Par sa délibération du 26 mai 2014, le Conseil Municipal a adapté le D.P.U. au nouveau zonage du P.L.U..

## 2. LA NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION

### 2.1. L'OBJET DE LA MODIFICATION

La modification envisagée a pour but de permettre la réalisation de l'opération du quartier du Printemps, et d'adapter les règles au terme de six années de mise en œuvre du P.L.U. :

- Ouvrir partiellement la zone 2AUd à l'urbanisation, et délimiter un zonage adapté à la réalisation de l'opération du quartier du Printemps ;
- Fixer des règles adaptées à la réalisation de l'opération du quartier du Printemps ;
- Adapter le règlement à la nouvelle codification de la partie législative du Livre 1 du Code de l'Urbanisme, et préciser quelques dispositions ;
- Adapter les dispositions relatives au stationnement aux dispositions du P.D.U.I.F. ;
- Préciser les contours de l'emplacement réservé n° 14 sur la rue Constance.

Le terrain d'assiette du projet du Printemps, couvrant environ 3,07 hectares, est situé à l'est du territoire de Carrières-sur-Seine, entre la rue Vaucanson et la rue Jules-César. Il est bordé d'un tissu pavillonnaire au nord et à l'est sur la rue Vaucanson, d'un bâti dispersé au sud, et de terres agricoles à l'ouest.

Le projet consiste en la réalisation d'un programme immobilier d'environ 40 logements collectifs, à l'ouest du programme, et d'environ 70 maisons individuelles. La part des logements locatifs sociaux est d'environ 25 %, et leur taille variée ( studios, T1, T2, T3, etc.).

Les immeubles collectifs sont élevés de deux étages sur le rez-de-jardin ; chaque immeuble comprendra un parking aérien ou souterrain.

Les maisons individuelles sont élevées d'un étage sur le rez-de-jardin ; chaque unité disposera de 2 places de stationnement.

Une attention particulière est apportée à la volumétrie et à la hauteur des bâtiments, afin qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain, et, notamment, répondent aux échelles pavillonnaires des alentours.

Une voie nouvelle, inscrite dans le nouveau secteur 1AUd, est créée entre les deux rues ( Vaucanson et Jules-César ), donnant accès au cœur de l'îlot, desservant tous les bâtiments. Cette voie est traversante et configurée de façon à garantir une circulation apaisée..

Des stationnements sont prévus sur les parcelles d'assiette ou à proximité très immédiate.

La desserte du site est enfin améliorée par l'élargissement programmé de la rue Constance ( l'emplacement réservé n° 14 ).

## 2.2. LE SITE DE LA MODIFICATION

Eloigné du centre de Carrières-sur-Seine et spatialement enclavé entre les espaces urbains de Houilles et de Sartrouville, le quartier du Printemps est un secteur appelé à se fondre dans un espace urbain réglé, dans sa morphologie et sa volumétrie, par la règle applicable à la zone UG, au bord de laquelle il se situe. Il est actuellement occupé par des serres agricoles, un champ, et une friche. Il est bordé, sur sa façade occidentale, par les terres agricoles de la plaine de Montesson.

Un pré-diagnostic écologique a été réalisé sur le site, avec pour objet de déterminer les risques et opportunités liés à la biodiversité quant à la faisabilité du projet.

Les investigations sur le terrain ont eu lieu 16 juin 2018. Les différents milieux du site ont été parcourus dans un objectif d'optimisation des observations d'espèces pouvant constituer un enjeu écologique et/ou ayant des implications réglementaires pour le projet d'aménagement.

Le site d'étude n'est concerné, ni par un réservoir de biodiversité, ni par un corridor écologique, repérés par le S.R.C.E. ou par la T.V.B. de la petite couronne de Paris.

Aucune zone à dominante humide identifiée dans le S.D.A.G.E. de Seine-Normandie n'est présente sur l'aire d'étude rapprochée ou à ses abords. Aucune classe d'alerte de la D.R.I.E.E. n'est localisée au sein de l'aire d'étude rapprochée.

Le site occupé par une mosaïque de milieux naturels et de milieux artificiels :

- Quelques parcelles de cultures agricoles maraichères, participant à la rupture des continuités écologiques ;
- Quelques patches d'habitats arbustifs comprenant notamment des arbrisseaux, des buissons, et des fourrés ( des ronciers ) ;
- Des bandes enherbées, longeant les champs agricoles et les patches arbustifs, ainsi des friches herbacées ;
- Des habitats anthropiques, rassemblant des constructions urbaines et des décharges sauvages.

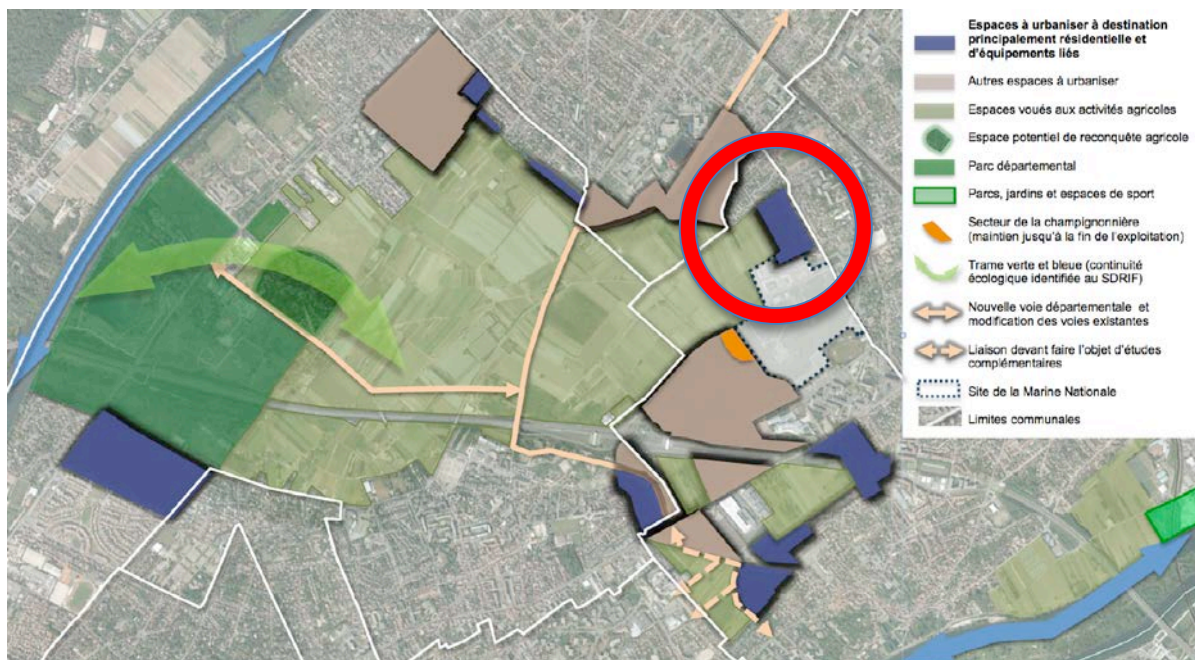
Aucune espèce n'est repérée à un niveau d'enjeu écologique fort ou très fort : Seuls la Linotte mélodieuse (*Carduelis cannabina*), le Serin cini (*Serinus serinus*), le Némusien (*Lasiommata maera*), le Chardonneret élégant (*Carduelis carduelis*), le Pouillot fitis (*Phylloscopus trochilus*), et le Verdier d'Europe (*Carduelis chloris*), ont – potentiellement – un niveau d'enjeu écologique moyen.

La proximité de la plaine agricole de Montesson, la faible densité du projet, et le choix d'un tissu urbain aéré et vert (une emprise au sol de 40 % au plus), permettront de créer un cadre favorable à la biodiversité et aux continuités écologiques.

## 2.3. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF DE LA MODIFICATION

### 2.3.1. LA CONTRAINTE DU S.CO.T.

En l'absence du futur S.Co.T. de Saint-Germain-Boucles-de-la-Seine, le S.Co.T. des Boucles de la Seine reste opposable, et la présente modification reste compatible avec les orientations cartographiques et réglementaires du document supra-communal : Le site du Printemps est un « secteur à urbaniser [- en totalité -] à destination principalement résidentielle et d'équipements liés », avec une densité de 36 logements par hectare (cf. D.O.O., p. 39, et schéma p. 45) :



L'urbanisation de la moitié septentrionale du quartier du Printemps permettra de construire environ 110 nouveaux logements sur une superficie de 2,97 hectares<sup>5</sup> et d'accueillir environ

<sup>5</sup> . La surface de la zone 1AUd (3,07 hectares) est répartie entre 2,97 hectares pour les parcelles constructibles et 0,10 hectare pour la moitié occidentale de l'actuelle rue Vaucanson.

281 nouveaux habitants, dans un premier temps. La densité humaine attendue est donc de [ 281 habitants / 0,0297 km<sup>2</sup> ] = 9 461,3 habitants par km<sup>2</sup>. Cette densité est supérieure à la densité moyenne constatée dans les zones urbaines affectées à l'habitat, en 2014 de 8 553,4 hab./km<sup>2</sup>. La densité attendue est aussi de [ 110 logements / 0,0297 km<sup>2</sup> ] = 3 703,7 logements par km<sup>2</sup>, soient 37 logements par hectare, au-dessus donc du seuil imposé par le S.Co.T..

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la C.A.B.S. peut être consulté sur le site internet de la C.A.S.G.B.S. ( <http://www.saintgermainbouclesdeseine.fr/amenagement/urbanisme/le-schema-de-coherence-territoriale/> ), ou à la Mairie de Carrières-sur-Seine.

### **2.3.2. LE RESPECT DU P.A.D.D.**

Les objectifs urbains assignés à cette modification sont cohérents avec la politique globale d'aménagement du territoire de Carrières-sur-Seine, tels que le P.A.D.D. en définit et en arrête les orientations générales.

Ils n'empêchent ni ne menacent les actions inscrites dans le P.A.D.D. ( cf. le paragraphe 1.13.2.2.).

*A contrario*, ils permettent la mise en œuvre de certaines actions inscrites dans le P.A.D.D. :

- Désenclaver, et développer modérément, le quartier du Printemps, séparé du reste de la ville par le secteur de la Marine Nationale ;
- Limiter la consommation de l'espace naturel aux seuls besoins répertoriés et compatibles avec le S.D.R.I.F. ;
- Développer une offre de logements correspondant aux besoins ;
- Assurer un équilibre social de la population ;
- Relier les centralités identifiées dans l'espace urbain par des circulations piétonnières de différents gabarits, en fonction des possibilités d'insertion dans le tissu urbain, reliées à la coulée verte ;
- Relier le quartier du Printemps au réseau communal .

### **2.3.3. LE RESPECT DES SERVITUDES**

Le site de la modification projetée n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique, hors la présence d'une conduite de gaz ( cf. *infra* ).

**3. LE COMPLÉMENT AU VOLET 2  
DU RAPPORT DE PRÉSENTATION**  
[ LES CHOIX RETENUS ]

### 3.1. LE CONTENU DU DOSSIER DU P.L.U.

Dans la mesure où la présente modification modifie le contenu du dossier consultable par les tiers, le chapitre relatif à la structure du P.L.U. est complété.

Le dossier du P.L.U. de Carrières-sur-Seine comprend toujours des pièces obligatoires :

- Le Rapport de Présentation ( la pièce n° 1 ), composé de deux volets ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( la pièce n° 2 ) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, relatives à certains quartiers ( la pièce n° 3 ) ;
- Le Règlement ( la pièce n° 5 ) et son Document Graphique ( la pièce n° 4 ) ;
- Les annexes réglementaires ( les pièces n° 6-[N] ).

Toutefois ces pièces sont impactées par la présente modification :

- Le Rapport de Présentation ( la pièce n° 1 ) et complété par le « complément au rapport de présentation », qui expose et justifie les modifications apportées au P.L.U., au regard des perspectives démographiques, économiques, sociales, et des perspectives relatives à l'habitat, aux équipements, aux services, et aux transports ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, relatives à certains quartiers, sont modifiées ;
- Le même Rapport de Présentation est complété par une notice, qui décrit la modification ;
- Le document graphique ( la pièce n° 4 ) est remplacé par un nouveau document graphique du P.L.U. ;
- Dans la mesure où les changements concernent toutes les zones, le règlement est remplacé par un nouveau règlement du P.L.U. .

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend enfin des pièces administratives ( les pièces n° 7-[N] ) :

- La décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, du 21 septembre 2018 ;
- Les avis des personnes publiques consultées sur le projet de la modification, notifié par le Maire .

Le dossier « approuvable » - le dossier « opposable » - de la modification du P.L.U. comprend enfin le rapport du Commissaire-Enquêteur sur l'enquête publique.

### **3.2. LES CHOIX RETENUS POUR LA CONCEPTION DU P.A.D.D.**

Le chapitre relatif aux choix retenus pour le P.A.D.D. de Carrières-sur-Seine est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre 2.3.) du volet 2 du rapport de présentation du P.L.U..

### **3.3. LES CHOIX RETENUS POUR LA CONCEPTION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES**

Le chapitre relatif aux choix retenus pour les orientations particulières d'aménagement – les Orientations d'Aménagement et de Programmation - est précisé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre 2.4.) du volet 2 du rapport de présentation du P.L.U..

La partie de la zone 2AUd, ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la présente modification, est délimité sur le schéma, ainsi que la future voie publique traversant le site, depuis la rue Jules-César vers le sud, en longeant la zone agricole.

Les surfaces constructibles programmées sont :

- Environ 2 550 m<sup>2</sup> pour les immeubles collectifs ;
- Environ 7 400 m<sup>2</sup> pour les maisons individuelles.

L'urbanisation de la moitié septentrionale du quartier du Printemps permettra ainsi de construire environ 110 nouveaux logements sur une superficie de 2,97 hectares, et d'accueillir environ 281 nouveaux habitants dans un premier temps.

### **3.4. LES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES**

Les modifications apportées au document graphique du P.L.U. portent sur la substitution partielle d'une zone 1AUd à la zone 2AUd, ainsi que sur les contours de l'emplacement réservé n° 14.

Cette modification est détaillée et justifiée dans les sous-chapitres suivants de ce chapitre 3.4..



### 3.4.1. LES ÉVOLUTIONS GÉOGRAPHIQUES

#### 3.4.1.1. LE TERRITOIRE DU P.L.U.

A l'issue de la présente modification, le P.L.U. couvre toujours l'intégralité du territoire communal.

#### 3.4.1.2. LE DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE

Le plan de zonage du P.L.U. découpait le territoire de Carrières-sur-Seine en plusieurs zones distinctes :

- Huit zones urbaines ( les zones UA, UB, UD, UG, UH, UI, UM, et UV ),
- Une zone d'urbanisation future ( la zone 2 AU ), scindée en 6 secteurs,
- Une zone agricole ( la zone A ),
- Et deux zones naturelles et forestières ( les zones N et NL ).

A l'issue de la modification, le plan de zonage du P.L.U. découpe le territoire de Carrières-sur-Seine en plusieurs zones distinctes :

- Huit zones urbaines ( les zones UA, UB, UD, UG, UH, UI, UM, et UV ),
- Deux zones d'urbanisation future ( la zone 1AUd et la zone 2 AU ), cette dernière toujours scindée en 6 secteurs,
- Une zone agricole ( la zone A ),
- Et deux zones naturelles et forestières ( les zones N et NL ).

#### 3.4.1.3. LE TABLEAU COMPARATIF DES SURFACES

Le tableau comparatif des surfaces des zones, entre le P.O.S. et le P.L.U. est donc remplacé par le tableau suivant, comparatif des surfaces des zones, entre le P.L.U., approuvé le 10 février 2014, et le P.L.U. modifié :

ZONAGE DU P.L.U.	SUPERFICIE ( en hectares )	ZONAGE DU P.L.U.	SUPERFICIE ( en hectares )	ÉVOLUTION ( en hectares )
ZONES URBAINES				
UA	12,90	UA	12,90	.....
UB	22,78	UB	22,78	.....
UD	26,92	UD	26,92	.....
UG	127,67	UG	127,67	.....
UH	16,69	UH	16,69	.....

UI	30,23	UI	30,23	.....
UM	24,12	UM	24,12	.....
UV	5,29	UV	5,29	.....
Total partiel	266,60	Total partiel	266,60	.....
ZONES À URBANISER				
		<i>1AUd</i>	<i>3,07</i>	<i>+ 3,07</i>
2AUa	20,91	2AUa	20,91	.....
2AUb	5,65	2AUb	5,65	.....
2AUc	7,43	2AUc	7,43	
<i>2AUd</i>	<i>6,27</i>	<i>2AUd</i>	<i>3,20</i>	<i>- 3,07</i>
2AUe	27,20	2AUe	27,20	.....
2AUi	10,84	2AUi	10,84	.....
Total partiel	78,30	Total partiel	78,30	.....
ZONES AGRICOLES ET ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES				
A	63,16	A	63,16	.....
N	96,94	N	96,94	.....
<i>dont NL</i>	<i>44,93</i>	<i>dont NL</i>	<i>44,93</i>	.....
TERRITOIRE COMMUNAL				
Total général	505,00	Total général	505,00	.....

### 3.4.2. LES ZONES URBAINES

Le sous-chapitre décrivant les zones urbaines du P.L.U. de Carrières-sur-Seine n'est pas modifié par rapport au sous-chapitre correspondant ( le sous-chapitre 2.5.2.) du volet 2 du rapport de présentation.

### **3.4.3. LES ZONES A URBANISER**

Le sous-chapitre décrivant les zones urbanisables du P.L.U. est modifié par rapport au sous-chapitre correspondant ( le sous-chapitre 2.5.3.) du volet 2 du rapport.

Les zones à urbaniser du P.L.U. de Carrières-sur-Seine correspondent aux deux types de zone AU :

- Dans les secteurs 2AUa, 2AUb, 2AUc, 2AUd, 2AUe, et 2AUi, l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme, ces secteurs forment la zone **2AU « inconstructible »**.
- A l'occasion de la présente modification est délimité, sur une emprise partielle du secteur 2AUd, un secteur 1AUd nouveau, ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, comprenant la réalisation des équipements internes à la zone, tels que le P.A.D.D., les O.A.P., et le règlement le prévoient

A cette occasion, est ajouté le tracé d'une voie routière à créer au titre de l'article L.151-38, §. 1. Cet ajout est justifié par la nécessité de prévenir la formation d'une impasse dans la partie ouverte de la zone 1AUd, et à permettre une future liaison de l'ensemble de la zone 1AUd et de la zone 2AUd avec le centre et, en particulier, le quartier des Alouettes.

### **3.4.4. LES ZONES AGRICOLES**

Le sous-chapitre décrivant la zone agricole du P.L.U. de Carrières-sur-Seine est inchangé par rapport au sous-chapitre correspondant ( le sous-chapitre 2.5.4.) du volet 2 du rapport de présentation.

### **3.4.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

Le sous-chapitre décrivant les zones naturelles et forestières du P.L.U. ( les zones N et NL ) est inchangé par rapport au sous-chapitre correspondant ( le sous-chapitre 2.5.5.) du volet 2 du rapport de présentation.

### **3.4.6. LES ESPACES PARTICULIERS**

Le sous-chapitre décrivant les espaces particuliers (les espaces boisés classés, les secteurs soumis à des conditions spéciales, les emplacements réservés, les éléments remarquables du paysage et du patrimoine bâti, les périmètres délimités au titre des alinéas L.123-2-a et L.123-2-c) du document graphique de Carrières-sur-Seine est modifié par rapport au sous-chapitre correspondant (le sous-chapitre 2.5.6.) du volet 2 du rapport de présentation du P.L.U..

L'emprise de l'emplacement réservé n° 14 est recalée sur un nouvel alignement sur la rue Constance. La surface de cet emplacement réservé passe ainsi de 357 à 115 mètres carrés. La liste des emplacements réservés (l'annexe n° 1-1 du règlement) est donc modifiée :

14	Élargissement de la rue Constance	Commune	115 m <sup>2</sup>
----	-----------------------------------	---------	--------------------

Ce déplacement du futur alignement est justifié par la nécessité de préserver d'une atteinte excessive les propriétés riveraines.

## 3.5. LES CHOIX RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES

Les modifications apportées au règlement du P.L.U. portent sur :

- La prise en compte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 dans les différents articles ;
- La suppression des articles 5 et 14 ;
- L'adaptation des règles applicables au nouveau secteur 1AUd et au projet d'aménagement du quartier du Printemps ;
- L'introduction de règles spécifiques pour les piscines enterrées dans les articles 6, 7, et 8 ;
- L'actualisation des dispositions relatives aux clôtures ;
- La prise en compte du P.D.U.I.F. dans les articles 12 et dans l'article XI des dispositions générales ;
- La précision de certaines règles afin de clarifier leur application ;
- La mise à jour du glossaire, et la précision de certaines définitions.

Ces modifications sont détaillées et justifiées dans les sous-chapitres suivants de ce chapitre 3.5.

Afin de faciliter la lecture de ces sous-chapitres, les modifications apportées au règlement du P.L.U. de Carrières-sur-Seine et leur justification sont présentées ainsi :

Les modifications apportées ( les éléments modifiés ou les éléments nouvellement insérés ) au règlement apparaissent en **caractères gras** ;

Les éléments supprimés apparaissent en ~~caractères barrés~~.

La correction des fautes orthographiques et des coquilles évidentes n'est cependant, ni détaillée, ni justifiée.

### 3.5.1. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A la suite de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 ( la loi « Grenelle II » ) et de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 ( la loi « A.L.U.R. » ), l'ordonnance n° 2015-1174 du 25 septembre 2015 a bouleversé la numérotation des articles de la partie législative du Code de l'Urbanisme.

Enfin, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, pris pour l'application de la loi A.L.U.R., a bouleversé, à son tour, le contenu des articles de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme.

L'organisation des articles du règlement est donc maintenue.

Cependant, afin d'éviter que le public soit troublé par l'inadéquation entre les textes cités dans le règlement et les textes applicables après le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les articles de la partie législative du Code de l'Urbanisme sont cités avec leur nouvelle numérotation.

L'article II 1. des dispositions générales est modifié pour tenir compte de l'évolution de la codification des articles législatifs.

L'article IV des dispositions générales intègre désormais la mention du L.152-3 du code de l'urbanisme en remplacement du L.123-1-9 pour les adaptations mineures. Concernant les dérogations, le nouvel article L.152-4 remplace l'ancien et la rédaction est modifiée de la façon suivante pour tenir compte des dispositions du code :

« Des dérogations peuvent également être accordées dans les cas mentionnés à l'article **L.152-4** ~~423-5~~ du Code de l'Urbanisme pour **permettre autoriser** :

- **la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,**
- **la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,**
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

**Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet des dérogations prévues aux articles L.152-5 et L.152-6 du Code de l'Urbanisme.**

A l'article VII des dispositions générales relatif à l'isolement acoustique il est précisé que l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 a été modifié par l'arrêté préfectoral du 13 février 2004.

Le chapitre des dispositions générales portant sur les normes de stationnement pour les deux roues à l'article XI est modifié pour intégrer les dispositions du PDUIF d'Ile de France.

~~Dans les ensembles collectifs~~ **Pour les constructions** de plus de 3 logements, un local pour les cycles ~~et les poussettes~~ par cage d'escalier est aménagé. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>. Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes : une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement **dans les autres cas.** ~~à partir de 3 pièces principales, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> pour les immeubles d'habitation ;~~

**Pour les bureaux, il sera dédié pour les deux roues non motorisés** une superficie équivalente à 1,5% de la surface de plancher. ~~pour les constructions à destination d'artisanat, de bureau ou d'industrie ;~~

~~— pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif : 1 place / 20 places de capacité de réception.~~

**Pour les activités de services, commerces de plus de 500m<sup>2</sup>, les industries et les équipements publics, il sera prévu au minimum 1 place pour 10 employés.**

**Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.**

**Pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur : 1 place pour 3 à 5 élèves.**

L'espace dédié au stationnement sécurisé des **deux roues** vélos doit être **à l'intérieur de la parcelle**, couvert, éclairé et accessible facilement depuis l'entrée du bâtiment, en se situant de préférence au rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol. Il peut être scindé en plusieurs emplacements.

Dans les rappels figurant à l'article 2 des zones UA, UB, UD, UG, UH, UI, 2AU, A, AJ et N la disposition précisant que « **les travaux de ravalement de tout ou partie de bâtiment sont soumis au régime de la déclaration préalable par délibération du 27 juin 2016** » est intégrée à titre d'information. En zone N, les rappels qui figuraient à l'article 1 sont basculés à l'article 2 pour s'uniformiser avec le reste du règlement.

Dans les rappels, figurant à l'article 2 des zones 2AU et A, la disposition précisant que « **l'édification des clôtures est soumise au régime de la déclaration préalable par délibération du 18 septembre 2007** » est intégrée à titre d'information.

La recodification des articles législatifs régissant les Plans Locaux d'Urbanisme entraîne la modification des anciens articles L.123-1 et suivants du code de l'urbanisme en L.151-1 et suivants du nouveau code de l'urbanisme.

### **3.5.2. LES ZONES URBAINES**

Le sous-chapitre décrivant les zones urbaines du P.L.U. de Carrières-sur-Seine est complété par rapport au sous-chapitre correspondant ( les sous-chapitres 2.8.1. et 2.8.2.) du volet 2 du rapport de présentation.

Les articles 3 a) 4. des zones UA, UB, UD, UG, UH, UI et 1AUd sont complétés par la disposition suivante : « **Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie** ». Cette disposition garantit que les projets délivrés permettront d'assurer la sécurité des futurs usagers.

A l'article UA 6 la disposition suivante est intégrée : « **Les piscines enterrées non couvertes et dont le débord par rapport au terrain naturel n'excède pas 20 cm doivent être implantées à une distance minimale de 4m par rapport à l'alignement (distance comptée depuis le bord du bassin)** ». Cette disposition est intégrée afin de respecter le front urbain et de protéger les piscines des nuisances de la rue.

Les articles 7 des zones UA, UB, UD, UG, et UH sont complétés pour rappeler que les constructions implantées en limites séparatives doivent présenter un mur aveugle sur cette limite afin de clarifier l'application de la règle.

Des dispositions spécifiques sont introduites aux articles 7 et 8 pour les piscines enterrées pour limiter les nuisances pour les voisins.

Les exceptions des articles 7 sont complétées par : « **Les piscines enterrées non couvertes et dont le débord par rapport au terrain naturel n'excède pas 20cm peuvent être implantées à une distance minimale de 1,5m du fond voisin (distance comptée depuis le bord du bassin)** ». Cet ajout s'applique aux limites séparatives latérales et de fond de parcelles et concerne les zones UA, UB, UD, UG, et UH.

Les articles 8 des zones UA, UB, UD, UG, UH, sont complétés avec la disposition suivante : « **La distance entre les constructions et une piscine enterrée non couverte et dont le débord par rapport au terrain naturel n'excède pas 20 cm, n'est pas règlementée** ».

Le calcul de la hauteur d'allège dans le paragraphe relatif aux fenêtres de toit dans les exceptions est complété afin de clarifier l'application de la règle, il est précisé par les mots « **calculée par rapport au niveau de(s) plancher(s) qu'elles éclairent** ». Ce complément concerne les zones UA, UB, UD, UG, UH, et UI, mais également les paragraphes concernant la possibilité d'ouvrir des baies implantées à une distance minimale de 4 m d'une limite séparative dans les zones UB et UD.

Les schémas de la hauteur relative aux articles 10 des zones UB, UD, UG, et UH sont corrigés. La distance L était erronée et le recul mentionné mis en cohérence avec l'article 6 de la zone concernée.

Les paragraphes relatifs aux clôtures à l'article 11 des zones UA, UB, UD, UG, et UH sont modifiés afin de clarifier l'application de la règle et d'améliorer leur aspect ainsi que leur intégration dans le paysage.

En zones UA, UB, UD, UG, et UI :

« Les piliers des portails peuvent avoir une hauteur supérieure (2,3 m **maximum**) ».

En zone UA :

« Les clôtures sur rue **doivent respecter le caractère patrimonial du secteur. Elles peuvent éventuellement être doublées d'une haie.**

**Elles devront être composées :**

- **Soit d'un muret en maçonnerie, d'une hauteur maximale de 0,80m (sauf pour s'harmoniser avec les murs voisins), surmonté soit d'une grille soit d'un dispositif à claire-voie\* en bois ou en métal,**
- **Soit d'un mur plein en maçonnerie.**

**Les portails et portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture. Sont notamment interdits : les tôles pleines sauf en cas de festonnage\*, les grillages torsadés ».**



~~sont composées soit d'une grille ou d'une claire voie\*, soit de l'addition d'une haie vive et de l'un des autres dispositifs. Un mur peut faire soubassement, sa hauteur ne devant pas dépasser 0,80 m. maximum sauf pour s'harmoniser avec les murs voisins. L'utilisation de grillage torsadé, plastifié ou non, est interdite. Les tôles pleines sont interdites sauf en cas de festonnage\*.~~

~~Les murs de clôtures pleins en maçonnerie sont acceptés avec une hauteur maximum de 2 m, ainsi que pour les portails et portillons les tôles pleines planes et le bois plein.~~

[...]

Les autres clôtures en limites séparatives ne dépassent pas 2 m de hauteur et peuvent **par exemple** être réalisées ~~soit~~ en maçonnerie, ~~soit~~ en grillage de toute nature (à l'exception du fil de fer barbelé), ~~soit~~ **ou** en haies vives ».

#### En zone UB :

~~« Les clôtures sur rue sont composées d'un muret de soubassement d'une hauteur n'excédant pas 0,5m (sauf pour s'harmoniser avec les murs voisins), surmonté d'une grille qui peut être doublée d'un festonnage\* et/ou d'une haie vive. soit d'une grille, de lisses horizontales, ou d'une claire voie\*, soit de l'addition d'une haie vive et d'un des autres dispositifs. Un mur peut faire soubassement, sa hauteur ne devant pas dépasser 0,8 m, sauf pour s'harmoniser avec les murs voisins. L'utilisation de grillage torsadé, plastifié ou non, est interdite. Les tôles pleines sont interdites sauf en cas de festonnage\*.~~

Il est nécessaire de conserver une unité d'aspect entre les bâtiments et tous les éléments de clôture en façade sur rue.

Les autres clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur et peuvent **par exemple** être réalisées ~~soit~~ en maçonnerie, ~~soit~~ en grillage de toute nature (à l'exception du fil de fer barbelé), ~~soit~~ **ou** en haies vives non épineuses ».

#### En zone UD :

~~« Les clôtures sur rue (murets, travées, portails, portillons...) doivent présenter un aspect général cohérent. sont composées soit d'une grille, ou d'une claire voie\*, soit de l'addition d'une haie vive et d'un des autres dispositifs. Il est nécessaire de conserver une unité d'aspect entre les bâtiments et tous les éléments de clôture en façade sur rue. Les clôtures doivent être constituées soit d'une grille, de lisses, d'un grillage (non torsadé), soit de l'addition d'une haie vive et d'un des autres dispositifs. L'utilisation de grillage torsadé, plastifié ou non, est interdite. Les tôles pleines sont interdites. -sauf en cas de festonnage\*.~~

Un mur **maçonné** peut faire soubassement, sa hauteur **n'excédant pas 0,5m** ~~ne devant pas dépasser 0,80 m~~, sauf pour s'harmoniser avec les murs voisins

**Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin d'harmoniser la clôture au bâti existant ou environnant.**

**Dans les zones patrimoniales (Z.P.P.A.U.P., S.P.R.), les clôtures doivent respecter la réglementation spécifique applicable.**

Les autres clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur et peuvent **par exemple** être réalisées ~~soit~~ en maçonnerie, ~~soit~~ en grillage de toute nature (à l'exception du fil de fer barbelé), ~~soit~~ **ou** en haies vives non épineuses ».

En zone UG :

« Les clôtures sur rue (mur, travées, portails, portillons...) doivent présenter un aspect général cohérent et en harmonie avec les clôtures et constructions environnantes. Il est nécessaire de garder une unité d'aspect entre les bâtiments et tous les éléments de clôture en façade sur rue. Les clôtures peuvent être constituées soit d'une grille, de lisses, d'un grillage (non torsadé), soit de l'addition d'une haie vive et d'un des autres dispositifs. Les tôles pleines sont interdites sauf cas de festonnage\*.

Un muret maçonné doit faire soubassement, sa hauteur devant être comprise entre 40 cm et 80 cm sauf pour s'harmoniser avec les murs voisins.

En zone inondable, le muret devra permettre le passage des eaux en cas de crue, par un muret percé d'évents ou tout autre dispositif permettant le passage de l'eau.

Dans les zones patrimoniales (Z.P.P.A.U.P., S.P.R.), les clôtures doivent respecter la réglementation spécifique applicable.

~~sont composées soit d'une grille, ou d'une claire voie\*, soit de l'addition d'une haie vive et d'un des autres dispositifs. Un mur peut faire soubassement, sa hauteur ne devant pas dépasser 0,80 m, sauf pour s'harmoniser avec les murs voisins. L'utilisation de grillage torsadé, plastifié ou non, est interdite. Les tôles pleines sont interdites sauf en cas de festonnage\*.~~

~~Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin d'harmoniser la clôture au bâti existant ou environnant.~~

Les autres clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2,00 m de hauteur et peuvent **par exemple** être réalisées soit en maçonnerie, soit en grillage de toute nature (à l'exception du fil de fer barbelé), soit ou en haies vives non épineuses ».

En zone UH :

« Les clôtures sur rue doivent respecter le caractère patrimonial du secteur. Elles peuvent éventuellement être doublées d'une haie.

Elles devront être ~~sont~~ composées :

- soit d'un muret en maçonnerie, d'une hauteur maximale de 0,80m (sauf pour s'harmoniser avec les murs voisins), surmonté soit d'une grille, soit d'un dispositif à claire-voie\*,
- Soit d'un mur plein en maçonnerie, dans le cas où cela correspond au style majoritaire des clôtures avoisinantes.
- ~~- Soit d'une grille ou d'une claire voie\*. Dans ce cas, un mur de 0,80 m maximum de hauteur peut faire soubassement.~~
- ~~— Soit d'une haie vive ne comportant pas d'épineux. Dans ce cas, un mur bahut peut compléter la clôture sur un maximum de 0,80 m de hauteur. L'utilisation de grillage torsadé, plastifié ou non, est interdite. Les tôles pleines sont interdites sauf en cas de festonnage\*.~~

~~Sont interdites toutes les clôtures qui ne s'intègrent pas au paysage urbain, et en particulier, les fils de fer barbelés, les tôles pleines, les grilles composées de fers plats, carrés ou ronds, disposés en mailles (du type treillis soudé), les fils de fer torsadés, plastifiés ou non.~~

~~Sont notamment interdits : les tôles pleines sauf en cas de festonnage\*, les grillages torsadés, les treillis soudés, les fils de fer barbelés.~~

~~Les portails et portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture.~~

Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin d'harmoniser la clôture au bâti existant ou environnant.

**En zone inondable, le muret devra permettre le passage des eaux en cas de crue, par un muret percé d'évents ou tout autre dispositif permettant le passage de l'eau.**

**Dans les zones patrimoniales (Z.P.P.A.U.P., S.P.R.), les clôtures doivent respecter la réglementation spécifique applicable.**

Les autres clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 m. de hauteur et **peuvent par exemple être réalisées en maçonnerie, en grillage de toute nature (à l'exception du fil de fer barbelé), ou en haies vives.»**

Le paragraphe pour les constructions à usage d'habitation à l'article 12 des zones UA, UB, UD, UG, et UH est clarifié afin que la règle soit plus facilement compréhensible.

**« Une place de stationnement par logement et par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou moins. Deux places de stationnement par logement de plus de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher. de construction jusqu'à 80 m<sup>2</sup>. À partir de 80 m<sup>2</sup> : 2 places par logement ».**

La mention des « voitures d'enfants » dans le paragraphe renvoyant aux dispositions applicables aux deux-roues est supprimée, la règle découlant du P.D.U.I.F. s'applique uniquement aux deux roues. Cette suppression est apportée dans les zones UA, UB, UD, UG, et UH.

Le paragraphe relatif aux constructions à usage de bureau à l'article 12 des zones UA, UB, UD, UH, UI et UV est mis à jour avec le P.D.U.I.F. : **« Une place de stationnement pour par tranche complète de 55m<sup>2</sup> de surface de plancher. Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher ».** En UG, les règles sont différentes en fonction de la proximité de la gare :

**« Dans un rayon de 500 mètres de la gare de « Houilles – Carrières-sur-Seine » :**

**Une place par tranche complète de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il est interdit de prévoir plus ou moins de places.**

**Le rayon de 500 mètres est calculé à vol d'oiseau à partir de l'entrée dans le bâtiment de la gare de « Houilles – Carrières-sur-Seine » du côté de la rue Robespierre.**

**Au-delà du rayon de 500 mètres :**

**Une place de stationnement par tranche complète de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

~~Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher ».~~

Afin de clarifier l'application de la règle de stationnement pour l'artisanat, l'article 12.c. est complété : **« Une place de stationnement par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher ».** Ce complément est apporté dans les zones UA, UB, UD, UG, UH, et UV.

Le contenu des articles 14, en zones UA, UB, UD, UG, UH, UI, UM, est supprimé et la mention « sans objet » est ajoutée conformément à la loi A.L.U.R., qui a abrogé l'application de cet article.

Le paragraphe sur les exceptions à l'article UD.8 est mis à jour d'une part pour clarifier l'application de la règle concernant les annexes de 8 m<sup>2</sup> maximum et d'autre part pour intégrer une règle moins contraignante que la règle générale pour les annexes plus importantes, afin d'assurer leur insertion visuelle ainsi qu'une bonne répartition des constructions sur les parcelles.

**« Exceptions pour les maisons individuelles :**

- pour les annexes de 8 m<sup>2</sup> **d'emprise au sol** maximum n'excédant pas une hauteur de 3 m : pas de règle pour les distances entre constructions sur une même propriété,
- **pour les garages annexes, auvents, carports, n'excédant pas 18 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3 m et ne comportant pas d'autres baies que des portes pleines ou des baies d'une hauteur d'allège supérieure à 1,90 m : la distance minimale entre une maison individuelle et sa propre annexe est de 3 m ».**

L'article UG7.a.1. est complété de la façon suivante : **« Lorsqu'une construction est implantée en limite séparative, sa longueur sur cette limite ne doit pas excéder 15 m maximum. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics »**. Cette disposition permet de limiter l'impact des constructions implantées en limites séparatives sur les terrains voisins.

La disposition « les constructions isolées, non destinées à l'habitation, d'une hauteur maximale de 4 m mesurée au faitage du toit, peuvent être implantées sur les limites séparatives » est supprimée de l'article UG7.a. puisqu'il est possible de s'implanter en limite.

L'article UG.7.a. fait l'objet de compléments permettant de faciliter la compréhension de la règle : **« Lorsqu'un bâtiment existant est implanté à moins de 3 m d'une limite séparative, l'extension verticale et, ou horizontale en prolongement de ce ~~du~~ bâtiment avec un mur aveugle est autorisée sur une longueur (profondeur) totale (bâtiment existant + extension) de 15 m maximum en vis-à-vis de cette limite »**.

L'article UG.7.b.1. fait également l'objet de compléments permettant de faciliter la compréhension de la règle : **« L'implantation en limite séparative de fond de parcelle est autorisée sur les terrains d'une profondeur inférieure ou égale à 25 m. La hauteur de la construction, admise en fond de parcelle, se mesure à l'égout du toit. Cette hauteur doit être inférieure ou égale à 4 m, la toiture ayant une pente inférieure ou égale à 45°, et la longueur ~~la profondeur~~ construite étant de 15 m maximum. et la toiture ayant une pente inférieure ou égale à 45° (cf. schéma 1) »**

Le point 2. de l'article UG.7.b. intègre désormais : **« Dans les reculs imposés, les saillies telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres sont limitées à 0,25 m d'avancée »**, afin de prévoir ce type de dispositions, comme dans les autres zones du règlement.

Le paragraphe sur les exceptions à l'article UG.8 est mis à jour d'une part pour clarifier l'application de la règle concernant les annexes de 8 m<sup>2</sup> maximum et d'autre part pour intégrer une règle moins contraignante que la règle générale pour les annexes plus importantes, afin d'assurer leur insertion visuelle ainsi qu'une bonne répartition des constructions sur les parcelles.

**« Exceptions pour les maisons individuelles :**

- pour les annexes de 8 m<sup>2</sup> **d'emprise au sol** maximum n'excédant pas une hauteur de 3 m : pas de règle pour les distances entre constructions sur une même propriété,

- pour les garages annexes, auvents, carports, n'excédant pas 18 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3 m et ne comportant pas d'autres baies que des portes pleines ou des baies d'une hauteur d'allège supérieure à 1,90 m : la distance minimale entre une maison individuelle et sa propre annexe est de 3 m ».

Le contenu de l'article UH.5 est supprimé et la mention « sans objet » est ajoutée conformément à la loi A.L.U.R., qui a abrogé l'application de cet article.

L'article UH.7.a.2. est modifié afin de limiter l'impact des constructions implantées en limites séparatives sur les terrains voisins : « Lorsqu'en application de l'alinéa 1 ci-dessus, la construction peut être implantée ~~sur une seule~~ en limite **séparative**, **sa longueur sur cette limite ne doit pas excéder 15 m** ».

L'article UH.7.a. fait l'objet de compléments permettant de faciliter la compréhension de la règle : « Lorsqu'un bâtiment existant est implanté à moins de 3 m d'une limite séparative, l'extension verticale et, ou horizontale en prolongement ~~de ce~~ ~~du~~ bâtiment avec un mur aveugle est autorisée sur une **longueur** (profondeur) totale (bâtiment existant + extension) de 15 m maximum **en vis-à-vis de cette limite** ».

La disposition exonérant les piscines et les annexes de l'application des règles de l'article UH.7.b. est supprimée, puisque le cas des piscines est prévu dans les exceptions et que les annexes doivent respecter les règles générales dans l'objectif de préservation des fonds de parcelles.

L'article UI.3.a.3. est modifié afin de s'adapter aux occupations autorisées dans la zone. En effet, les logements ne sont pas autorisés excepté les logements des personnes dont la présence sur place est indispensable.

~~« Un seul accès charretier de 3,5 m de large au maximum est autorisé par logements; il doit être aménagé de façon à apporter une gêne minimum à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès n'est autorisé que sur celle de ces voies qui présente le moins de gêne ou de risques pour la circulation. L'accès dans les pans coupés est interdit.~~

~~Des dispositions différentes pourront être admises à titre exceptionnel, quand il n'y a pas de stationnement public possible à proximité du terrain ou quand la création d'un 2ème accès n'entraînerait pas de gêne pour le stationnement public ».~~

L'article UI.12.c. est modifié pour tenir compte de deux destinations ayant des besoins en stationnement différents : les bâtiments industriels et les entrepôts et pour clarifier l'application de la règle.

**« Pour les bâtiments industriels : Une place de stationnement par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.**

**Pour les entrepôts : 1 place de stationnement par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction ».**

### **3.5.3. LES ZONES A URBANISER**

Le sous-chapitre relatif aux zones à urbaniser est complété par rapport au sous-chapitre correspondant ( les sous-chapitres 2.8.1. et 2.8.2.) du volet 2 du rapport de présentation du P.L.U..

A l'occasion de la présente modification est délimité, sur une emprise partielle du secteur 2AUd, un secteur 1AUd nouveau, ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, comprenant la réalisation des équipements internes à la zone. Un nouveau règlement pour cette zone 1AUd est rédigé.

Le règlement de la zone 1AUd est inspiré du règlement de la zone UG correspondant à des habitations individuelles implantées isolément, en semi-continu ou en bande, puisque les typologies des constructions attendues en 1AUd sont similaires : petits immeubles R+2 et maisons individuelles.

Les articles 1AUd1 et 1AUd2 sont rédigés afin d'autoriser les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble et les commerces, les activités de service, les bureaux, l'artisanat dont la surface est inférieure ou égale à 150m<sup>2</sup> de S.d.P.. Ces articles sont rédigés de manière à assurer la sécurité des futurs usagers ainsi que leur cadre de vie.

La rédaction de l'article 3 (accès et voiries) permet d'assurer la desserte d'un terrain dans de bonnes conditions, la sécurité de la circulation par des voiries suffisamment dimensionnées et l'accès des services de secours.

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eaux, d'électricité, d'assainissement, de stockage des déchets. La rédaction de l'article 1AUd.4 répond aux exigences des différents gestionnaires des réseaux, mais également à des exigences de salubrité (eaux usées, stockage des déchets), de protection de l'environnement et des paysages (incitation au stockage et à la réutilisation des eaux, enfouissement des lignes électrique et de téléphone).

Le contenu de l'article 5, est « sans objet » conformément à la loi A.L.U.R., qui a abrogé l'application de cet article.

L'article 1AUd.6 impose un recul de 4 mètres minimum pour les constructions, et 2 mètres minimum pour les terrains situés à l'intersection de deux voies (ou en angle de voie) et pour les garages afin de créer un quartier aéré correspondant à une typologie de constructions individuelles et de petits collectifs.

L'article 1AUd.7 prévoit la possibilité d'une implantation sur les deux limites séparatives si la largeur de l'unité foncière est inférieure ou égale à 12 mètres. Pour les unités foncières dont la largeur est supérieure à 12 mètres, l'implantation sur les deux limites séparatives est autorisée seulement en ordre discontinu. Ces dispositions participent également à la réalisation d'un quartier ouvert. Des règles spécifiques s'appliquent pour les limites de fond

de parcelles : distance minimale 8 mètres et ramenée à 3 mètres en cas de constructions aveugles ou sans point de vue, participent à l'ouverture des cœurs d'îlots et à limiter les nuisances de voisinage.

L'article 1AUd.8 régleme nte l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : 8 mètres minimum entre les constructions comportant des vues et 2 mètres minimum entre les murs aveugles. Ces distances permettent d'assurer l'ensoleillement de toutes les constructions situées sur une même parcelle ainsi que d'assurer des conditions optimales de sécurité et de salubrité au sein de la parcelle.

L'article 1AUd.9 prévoit une emprise au sol ne pouvant pas excéder 40 % de la superficie du terrain, garantissant ainsi un tissu urbain aéré et vert limitant l'imperméabilisation des sols et facilitant la gestion de l'eau sur la parcelle.

L'article 1AUd.10 régleme nte la hauteur des constructions à 11 mètres au faîtage afin de s'adapter à la typologie des constructions recherchées et à un quartier ouvert de faible densité tout en répondant aux objectifs du S.Co.T. des Boucles de la Seine (cf chapitre 2.3.1. ci-dessus).

L'article 1AUd.11 relatif à l'aspect extérieur est rédigé dans le souci d'intégrer, dans les meilleures conditions architecturales, les nouveaux bâtiments dans leur environnement, de conserver l'harmonie architecturale du quartier. Concernant les clôtures, l'objectif est de créer un paysage urbain ouvert en harmonie avec le quartier tout en préservant la tranquillité des usagers.

L'article 1AUd.12 prévoit des normes de stationnement identiques aux autres zones du règlement du P..L.U et adaptées en fonction des destinations de la zone 1AUd.

L'article 1AUd.13 impose que 40 % minimum de l'emprise foncière soient aménagés en espaces verts ce qui s'inscrit dans le choix du tissu urbain aéré et vert de la zone, et permet également de faciliter l'infiltration des eaux, de créer un cadre favorable à la biodiversité et aux continuités écologiques liées à la proximité de la plaine agricole de Montesson.

Le contenu de l'article 1AUd.14, est « sans objet » conformément à la loi A.L.U.R., qui a abrogé l'application de cet article.

Les articles 1AUd.15 et 1AUd.16, reprennent les règles des autres zones du règlement afin de rappeler le respect de la réglementation thermique (article 15) et de se raccorder au réseau numérique (article 16).

Le second règlement des zones à urbaniser est renommé en 2AU au lieu de AU, puisqu'il n'existe plus que des « zones à urbaniser inconstructibles » excepté la zone 1AUd qui dispose de son propre règlement.

### 3.5.4. LES ZONES AGRICOLES

Le sous-chapitre décrivant les zones agricoles du P.L.U. de Carrières-sur-Seine est modifié par rapport au sous-chapitre correspondant ( les sous-chapitres 2.8.1. et 2.8.2.) du volet 2 du rapport de présentation du P.L.U. :

- Dans ses conclusions rendues le 9 novembre 2019, la commission d'enquête publique sur le projet d'une Zone Agricole Protégée ( Z.A.P.) sur les communes de Carrières-sur-Seine, de Montesson, et de Sartrouville, a émis un avis favorable assorti d'une réserve ( « *pour commuer son avis réservé en un avis favorable, la commission d'enquête demande aux communes concernées de rectifier et de compléter, dans le règlement des zones A [...] de leurs PLU respectifs, les dispositions régissant l'autorisation de construire des serres et des châssis ( en emprise au sol, en hauteur, et sur le plan des matériaux ), dans un sens plus respectueux du paysage naturel de la Plaine de Montesson* » ) ;
- Par sa délibération du 3 février 2020, le Conseil Municipal de Carrières-sur-Seine a réitéré son approbation au projet d'une Z.A.P., pris acte des conclusions de la commission d'enquête publique sur le projet de la Z.A.P., décidé de « *prendre en considération la réserve de la commission d'enquête publique lors de la prochaine adaptation du P.L.U.* », et demandé au Président de la C.A.S.G.B.S. de « *solliciter auprès de Monsieur le Préfet des Yvelines un arrêté de création de la Zone Agricole Protégée de Carrières-sur-Seine* » ;
- Concernant l'emprise au sol, actuellement non réglementée, **une emprise maximum de 70 % est ajoutée à l'article A.9** ;
- Concernant la hauteur des constructions, actuellement limitée par le règlement écrit à 8 mètres au faitage, **une disposition spécifique pour les serres et les châssis de production agricole est ajoutée à l'article A.10, avec une hauteur limitée à 4 mètres.**

### 3.5.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Le sous-chapitre décrivant les zones naturelles et forestières du P.L.U. de Carrières-sur-Seine est complété par rapport au sous-chapitre correspondant ( les sous-chapitres 2.8.1. et 2.8.2.) du volet 2 du rapport de présentation du P.L.U. pour intégrer des précisions permettant de clarifier l'application de la règle.

Article N11 :

« 2. [...] Les clôtures, portails et portillons, en façade sur rue ne doivent pas excéder 2 m de hauteur. Les piliers des portails peuvent avoir une hauteur supérieure (2.3 m **maximum**).

[...]

3. Les autres clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur, sauf contraintes techniques liées à la nature des équipements, et peuvent être **par exemple** réalisées ~~soit~~ en maçonnerie, ~~soit~~ en grillage de toute nature (à l'exception du fil de fer barbelé), ~~soit~~ **ou** en haies **vives** ».



### 3.5.6. LES ESPACES PARTICULIERS

Le sous-chapitre décrivant les espaces particuliers (les espaces boisés classés, les secteurs soumis à des conditions spéciales, les emplacements réservés, les éléments remarquables du paysage et du patrimoine bâti, les périmètres délimités au titre des anciens alinéas L.123-2-a et L.123-2-c, dans leur rédaction alors en vigueur maintenant définis au L.151-41) du P.L.U. de Carrières-sur-Seine est modifié par rapport au sous-chapitre correspondant (le sous-chapitre 2.7.6.) du volet 2 du rapport de présentation du P.L.U. afin de tenir compte de l'évolution législative.

La partie relative au « régime des emplacements réservés » est modifiée de la façon suivante pour tenir compte des évolutions législatives :

« Comme le prévoient les articles **L.151-41** ~~423-4-5-8<sup>e</sup>~~, R.123-11-d, et R.123-12-4-c, du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peut inscrire sur des terrains ~~situés dans une zone urbaine ou urbanisable,~~ des emplacements réservés pour des voies, des ouvrages publics, ~~des équipements ou~~ des installations d'intérêt général, ou encore des espaces verts. **Ces mêmes articles permettent également l'instauration d'emplacements réservés, dans les zones urbaines ou à urbaniser, pour la réalisation de programmes de logements (dans le respect des objectifs de mixité sociale) et des servitudes interdisant pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.**

Ces emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame losangée rouge.

Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception des projets désignés dans la liste.

Comme le prévoit l'article **L.152-2** ~~423-4-7~~ du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé, peut exiger de la collectivité ou du bénéficiaire qu'il ou elle procède à l'acquisition de ce terrain, dans les conditions et les délais prévus par les articles L.230-1 et suivants du même code.

~~Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des droits à construire. Toutefois, le terrain, dont une partie seulement est comprise dans un emplacement réservé et que son propriétaire accepte de céder gratuitement à la collectivité ou au bénéficiaire, peut voir reporter sur la partie restante un droit à construire correspondant au tout ou à la partie du coefficient d'occupation des sols (c.o.s.) affectant la partie cédée gratuitement ».~~

La partie relative au « régime des éléments remarquables du paysage » est modifiée de la façon suivante pour tenir compte des évolutions législatives :

Comme le prévoit **les articles L.151-19 et 23** ~~L.423-4-5, al. 7<sup>e</sup>~~, du Code de l'Urbanisme, **le règlement du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peut identifier et localiser des éléments de paysage :**

- **« à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »,**
- **« à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités**

*écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».*

- *« identifier et localiser les éléments de paysage [...], à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique, [...] et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».*

Les espaces verts remarquables, protégés au titre **des articles L.151-19 et 23 L.423-4-5, al. 7**, du Code de l'Urbanisme, sont figurés sur le document graphique par une trame losangée verte.

Les « prescriptions de nature à assurer leur **préservation** ~~protection~~ » sont définies aux articles 13 du règlement :

- *« Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions **des articles L.151-19 et 23 L.423-4-5, al. 7**, du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'un entretien régulier ; tout aménagement, construction, reconstruction, ou installation, devra contribuer à mettre en valeur les éléments remarquables du paysage dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée ». »*

## **4. LE COMPLÉMENT AU VOLET 2 DU RAPPORT DE PRÉSENTATION**

**[ LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS  
DE LA MODIFICATION DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ]**

L'article R.123-2-4<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme <sup>6</sup>, dans sa rédaction applicable à la présente modification, dispose que le rapport de présentation du P.L.U. – et de la modification - évalue les incidences des orientations de la modification sur l'environnement et expose la manière dont la modification prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Pour chaque thème récurrent, ce titre 6<sup>ème</sup> :

■ Évalue les diverses répercussions ou les conséquences, directes ou indirectes, temporaires ou permanentes, du projet retenu, sur les espaces naturels, les paysages naturels, le milieu écologique, l'environnement urbain...

■ Décrit les mesures et les précautions prises pour préserver l'environnement naturel et les paysages, l'environnement urbain et les bâtiments patrimoniaux, pour prévenir les risques de nuisances et de pollutions, pour pallier les différents impacts abordés dans le paragraphe précédent, et pour appliquer les prescriptions supra-communales.

De manière générale, les différents ajustements du document graphique et du règlement sont marginaux : Ils n'auront pas d'impact négatif notable sur le projet communal, sur le milieu physique ou urbain, ou sur le contexte socio-éco-démographique.

En outre, le projet de la modification contient des orientations d'aménagement, des options de découpage, ou des dispositions du règlement, qui peuvent être considérées en tant que telles comme des mesures compensatoires à ses propres nuisances potentielles ou identifiées.

En particulier, la proximité de la plaine agricole de Montesson, la faible densité du projet, et le choix d'un tissu urbain aéré et vert ( une emprise au sol de 40 % au plus ), permettront de créer un cadre favorable à la biodiversité et aux continuités écologiques dans le quartier du Printemps.

Enfin, une étude de circulation, réalisée le 6 juin 2018, a montré que l'impact sur la circulation sera marginal, celle-ci étant fluide aux « heures pleines » du matin et du soir, sur les rues de la Paix et Ledru-Rollin, à Houilles, et Vaucanson, à Carrières : La réalisation du projet ne nécessite aucun aménagement des voies et des carrefours carrossables des environs.

---

<sup>6</sup> . Cet article est devenu l'article R.151-1, al. 3<sup>o</sup> à la suite du décret du 28 décembre 2015.