



PLAN LOCAL D'URBANISME DE
CARRIÈRES-SUR-SEINE
[DÉPARTEMENT DES YVELINES]

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION
(LA PIÈCE 1-1 : LE VOLET 1)
[L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET LE DIAGNOSTIC]

PLAN LOCAL D'URBANISME Prescrit par la délibération du 23 mai 2011,
Arrêté par la délibération du 22 juillet 2013,
Approuvé par la délibération du 10 février 2014.
Mis à jour par arrêté du 28 juin 2018.

Février 2014

Cette étude a été réalisée par :



Jean-Yves MARTIN ▲ Conseil en Urbanisme
127-129 rue Raymond Losserand
75014 PARIS

RÉGIS GULLON

ARCHITECTE D.P.L.G.
D.E.S.S. DROIT & I.A.E.

12 RUE DEBELLEYME – 75003 PARIS

Avec le concours de :

ARCHITECTURE
& Patrimoine

1 avenue Pierre-Grenier
92100 Boulogne-Billancourt

Pour le compte de la :

COMMUNE DE CARRIÈRES-SUR-SEINE

Hôtel de Ville
1 Rue Victor-Hugo
78 420 CARRIÈRES-SUR-SEINE

LE SOMMAIRE DU VOLET 1

LE PRÉAMBULE	5
P.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME	5
P.2. LE P.L.U. DANS LA HIÉRARCHIE DES NORMES.....	7
P.2.1. LA HIÉRARCHIE DES NORMES	7
P.2.2. LE « PORTÉ À CONNAISSANCE »	9
P.3. L'ÉLABORATION DU P.L.U.	13
P.4. LE DOSSIER DU P.L.U.	25
1. L'ÉTAT DES LIEUX [L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT & LE DIAGNOSTIC].....	27
L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	29
1.1. LA COMMUNE DE CARRIÈRES-SUR-SEINE DANS SON CONTEXTE	30
1.1.1. LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE.....	30
1.1.2. LE CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE.....	30
1.1.3. LE CONTEXTE INSTITUTIONNEL.....	31
1.2. LE SITE NATUREL	35
1.2.1. LE CLIMAT	35
1.2.2. LA GÉOLOGIE	37
1.2.3. L'HYDROLOGIE.....	44
1.2.4. LES ENJEUX EN MATIÈRE DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS.....	49
1.3. L'ENVIRONNEMENT NATUREL	50
1.3.1. L'ENVIRONNEMENT AGRICOLE ET FORESTIER.....	50
1.3.2. LA FLORE ET LA FAUNE.....	52
1.3.3. LES PAYSAGES NATURELS.....	58
1.3.4. LES ENJEUX EN MATIÈRE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES.....	62
1.4. L'ENVIRONNEMENT URBAIN	63
1.4.1. LA FORMATION DU TISSU URBAIN.....	63
1.4.2. LES PROJETS URBAINS.....	71
1.4.3. LES PAYSAGES URBAINS.....	74
1.4.4. LE PROJET DE VILLE	89
1.4.5. LES ENJEUX EN TERMES DE STRUCTURATION ET D'EMBELLISSEMENT DES ESPACES URBAINS.....	92
1.5. LE BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS	93
LE DIAGNOSTIC	98
1.6. LA DÉMOGRAPHIE	99
1.6.1. LES DONNÉES STATISTIQUES.....	99
1.6.2. L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION MUNICIPALE.....	101
1.6.3. LA POPULATION ACTIVE.....	119
1.7. LE LOGEMENT.....	132

1.7.1. LE PARC GLOBAL.....	132
1.7.2. LE LOGEMENT LIBRE.....	143
1.7.3. LE LOGEMENT SOCIAL.....	144
1.7.4. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET LA LOI DU 18 JANVIER 2013.....	147
1.7.5. LA POLITIQUE DE LA VILLE.....	149
1.7.6. LE CALCUL DU « POINT MORT » ET LE NOMBRE DE LOGEMENTS NÉCESSAIRES À RÉALISER DANS LA PÉRIODE FUTURE	150
1.8. L'ÉCONOMIE.....	154
1.8.1. L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE GÉNÉRALE.....	154
1.8.2. LES ENTREPRISES À CARRIÈRES-SUR-SEINE.....	155
1.8.3. LES EMPLOIS À CARRIÈRES-SUR-SEINE	165
1.8.4. LES POLITIQUES PUBLIQUES.....	168
1.9. LES ÉQUIPEMENTS	172
1.9.1. LES ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS	172
1.9.2. LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES.....	173
1.9.3. LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS.....	178
1.9.4. LES ÉQUIPEMENTS SANITAIRES.....	179
1.9.5. LES ÉQUIPEMENTS SOCIAUX	179
1.9.6. LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS.....	181
1.9.7. LES ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES	183
1.9.8. LES AUTRES ÉQUIPEMENTS.....	184
1.9.9. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT COLLECTIF	186
1.10. LA DESSERTE DE LA COMMUNE DE CARRIÈRES-SUR-SEINE	187
1.10.1. LA MOBILITÉ.....	187
1.10.2. LA DESSERTE ROUTIÈRE.....	189
1.10.3. LES TRANSPORTS PUBLICS.....	194
1.10.4. LA SÉCURITÉ ET LE CONFORT.....	196
1.10.5. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS	199
1.10.6. LA DESSERTE FLUVIALE.....	201
1.10.7. LES ENJEUX RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE VOIRIE ET DE DESSERTE	201
1.11. LES INFRASTRUCTURES.....	202
1.11.1. L'EAU.....	202
1.11.2. L'ÉLECTRICITÉ.....	204
1.11.3. LE GAZ.....	205
1.11.4. LES TÉLÉCOMMUNICATIONS.....	205
1.11.5. L'ASSAINISSEMENT	206
1.11.6. LES DÉCHETS.....	208
1.11.7. LES AUTRES RÉSEAUX.....	213
1.11.8. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES.....	214
1.12. LE CONTEXTE JURIDIQUE.....	215
1.12.1. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	215
1.12.2. LE DOCUMENT LOCAL D'URBANISME DE CARRIÈRES-SUR-SEINE	225
1.12.3. LES SERVITUDES ET LES CONTRAINTES	235
1.12.4. LES ASPECTS FONCIERS	243

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 S.R.U. »), la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 (la « Loi Urbanisme & Habitat »), puis la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (la « Loi Grenelle II »), les ont successivement restructurés.

L'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.110 et L.121-1 [...] ».

Ces principes sont exposés dans le chapitre P.2 du présent préambule.

L'article L.123-1 ajoute : *« [...] 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 [...] ».*

Ces éléments sont détaillés dans le chapitre P.4 du présent préambule.

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme définit ensuite le champ du Plan Local d'Urbanisme : *« Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire ; lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire ».*

L'article L.123-5 définit ensuite l'effet du Plan Local d'Urbanisme : *« Le règlement et les documents graphiques du plan local d'urbanisme sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements, ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.*

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1-4 et avec leurs documents graphiques [...] ».

L'article L.123-1-9 précise en outre :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes ».

Le P.L.U. est ainsi l'expression, à partir d'un diagnostic étendu aux diverses dimensions du territoire communal, d'une politique globale d'aménagement et de renouvellement de la ville.

Expression du projet urbain voulu par les élus de Carrières-sur-Seine pour le territoire communal, le P.L.U. vise donc plusieurs objectifs :

- Un document global, qui intègre l'espace urbain ou naturel existant, les opérations urbaines en cours de réalisation, les projets envisagés pour les prochaines années, les secteurs en voie de mutation ;
- Un document complet, qui remplit une triple fonction, prévisionnelle, opérationnelle, et réglementaire ;
- Un document précis, qui limite l'insécurité juridique ;
- Un document simple, dont la compréhension est facilitée pour tous les publics, les élus, les particuliers, les promoteurs ou les investisseurs, comme les instructeurs des futures autorisations ;
- Un document clair, qui diffuse le projet urbain auprès des citoyens.

P.2. LE P.L.U. DANS LA HIÉRARCHIE DES NORMES

P.2.1. LA HIÉRARCHIE DES NORMES

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document inscrit dans un ensemble juridique formé de principes fondamentaux et de normes juridiques, qui s'imposent à ses dispositions propres.

En premier lieu, le P.L.U. doit être conforme à la Charte de l'Environnement, issue de la loi constitutionnelle n) 2005-205 du 1 mars 2005. Cette Charte, adossée à la Constitution du 4 octobre 1958, précise, dans son article 6, que les politiques publiques doivent promouvoir un développement durable, concilier la protection et la mise en valeur de l'environnement, le développement économique, et le progrès social.

Ensuite, le P.L.U. doit être conforme aux principes fondamentaux affirmés par l'article L.110 du Code de l'Urbanisme : « *Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles [Loi n° 2009-967 du 3 août 2009, article 8], d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration, et la création de continuités écologiques [Loi n° 2009-967 du 3 août 2009, article 8], et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, et de rationaliser la demande de déplacements [Loi n° 1996-1236 du 30 décembre 1996], les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement [Loi n° 2009-967 du 3 août 2009, article 8]* ».

L'article L.110 énonce ainsi les principes généraux de la politique nationale d'urbanisme et décline les contraintes du développement durable, applicables au P.L.U..

De ces principes généraux, découlent des objectifs communs aux différents documents d'urbanisme, définis par l'article L.121-1 : « *Les schémas de cohérence territoriale, les **plans locaux d'urbanisme**, et les cartes communales, déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

1. *L'équilibre entre : a) Le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; b) L'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 ; c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- 1 bis. *La qualité urbaine, architecturale, et paysagère des entrées de ville ;*
2. *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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

3. *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».*

L'article L.121-1 complète ainsi l'article L.110 en ce qui concerne les contraintes du développement durable qui doivent être prise en compte dans le cadre du P.L.U..

En second lieu, Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les documents de portée supérieure.

Dans la hiérarchie des normes applicables à l'aménagement de l'espace, le Plan Local d'Urbanisme est ainsi soumis au Schéma de Cohérence Territoriale (S.CO.T.), avec lequel il entretient une relation de compatibilité.

L'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 13 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2011, dispose en effet :

« [...] Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, ils doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L.145-1 à L.146-9, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse, les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux, définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux. Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent [...] ».

Outre le Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec, quand ils existent, le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) et le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.).

L'article L.123-1-9 précise en effet que « **le plan local d'urbanisme** doit [...] être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat » :

- Le P.D.U. fixe les objectifs en vue de réduire la circulation automobile, d'augmenter l'usage des modes collectifs de déplacement, et de créer des espaces dédiés aux « circulations douces » ;
- Le P.L.H. définit les objectifs en vue de répondre aux besoins de logements, de favoriser la mixité sociale, et de mettre en œuvre les moyens adéquats.

Depuis la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004 [article 7, alinéas 2 et 3], le P.L.U. doit être compatible avec, quand ils existent, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des

Eaux (S.D.A.G.E.) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.). L'article L.123-1-9 ajoute en effet que « [le P.L.U.] doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et [avec] les objectifs de qualité et de quantité des eaux, définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, en application de l'article L.212-1 du Code de l'Environnement, ainsi qu'avec les objectifs de protection, définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même code ».

Le S.D.A.G.E. et le S.A.G.E. définissent les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et fixent des objectifs sur la quantité et de la qualité de cette ressource.

P.2.2. LE « PORTÉ À CONNAISSANCE »

L'article R.121-1 dispose que « lorsqu'il reçoit la décision d'une commune, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un syndicat mixte d'élaborer ou de réviser un schéma de cohérence territoriale ou un plan local d'urbanisme, le préfet porte à la connaissance du maire ou du président de l'établissement public les dispositions particulières applicables au territoire concerné, notamment les directives territoriales d'aménagement, les dispositions relatives aux zones de montagne et au littoral figurant aux chapitres V et VI du titre IV du présent livre, les servitudes d'utilité publique, les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national au sens des articles L. 129-9 et L. 129-9-1, le plan régional de l'agriculture durable ainsi que le plan pluriannuel régional de développement forestier ; il fournit également les études techniques dont dispose l'Etat en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement [...] ».

Le « porté à connaissance » dresse ainsi une liste raisonnée des éléments ayant une portée juridique certaine, puis des données utiles à l'enrichissement du document concerné, parmi lesquelles les études en matière de prévention des risques ou de protection de l'environnement, les études et les données en matière d'habitat, de mobilité, de démographie, d'emploi, et de gestion de l'eau, les diagnostics territoriaux établis par les services de l'Etat, les études réalisées dans le cadre des Directives Territoriale d'Aménagement (D.T.A.), les études diverses...

Le « porté à connaissance » peut évoluer au cours du développement du document concerné : « Au cours de l'élaboration du document d'urbanisme, le préfet communique au maire ou au président de l'établissement public tout élément nouveau ».

Le « porté à connaissance » est tenu à la disposition du public, et annexé, en tout ou en partie, au dossier du P.L.U. qui est soumis à l'enquête publique.

Par une lettre du 14 octobre 2011, le Préfet des Yvelines a porté à la connaissance du Maire de Carrières-sur-Seine, les dispositions particulières applicables au territoire concerné, ainsi que les informations utiles à l'élaboration du P.L.U..

P.2.2.1. LES INFORMATIONS À PORTÉE JURIDIQUE CERTAINE

En ce qui concerne la commune de Carrières-sur-Seine, le P.L.U. doit être compatible avec :

- Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) ;
- Le Schéma Directeur de la Boucle de Montesson ;

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de la Boucle de la Seine, lorsqu'il sera approuvé ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) de Seine-Normandie ;
- Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine ;
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (P.D.U.I.F.) ;
- Le Plan Local des Déplacements (PL.D.) de la Boucle de la Seine, lorsqu'il sera approuvé ;
- Le Schéma de Développement Commercial (S.De.C.) des Yvelines ;
- Le plan départemental d'élimination des déchets des Yvelines.

Les contenus de ces documents sont détaillés dans les chapitres thématiques du présent rapport :

- Le S.D.R.I.F., dans le paragraphe 1.12.1.1 ;
- Le Schéma Directeur de la Boucle de Montesson et le S.Co.T. de la Boucle de la Seine, dans le paragraphe 1.12.1.2 ;
- Le S.D.A.G.E. de Seine-Normandie, dans le paragraphe 1.2.3.4 ;
- Le P.L.H. de la Boucle de la Seine, dans le sous-chapitre 1.7.4 ;
- Le S.De.C. des Yvelines, dans le sous-chapitre 1.8.4 ;
- Le P.D.U.I.F , dans le paragraphe 1.10.5.1 ;
- Le P.L.D. de la Boucle de la Seine, dans le paragraphe 1.10.5.2 ;
- Le P.D.E.D.M.A. des Yvelines, paragraphe 1.11.6.1.

Le P.L.U. doit aussi respecter des règles spécifiques.

L'article L.121-1 dispose que les documents d'urbanisme, dont le P.L.U., « *déterminent les conditions permettant d'assurer [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures [...] »*.

La prévention des risques prévisibles concerne donc deux catégories de risques :

- Les risques naturels prévisibles sont le risque d'inondation, le risque d'incendie de forêt, le risque de mouvement de terrain, le risque d'avalanche, le risque de tremblement de terre, le risque d'éruption volcanique, le risque de tornade ou de cyclone, le risque de raz de marée...
- Les risques technologiques sont liés à la présence d'une industrie chimique, pétrolière, ou nucléaire, au transport de matières dangereuses, à la proximité des barrages...

La prévention des risques naturels ou technologiques est organisée par des Plans de Prévention du Risque (P.P.R.), dont le contenu - opposable aux tiers - est diffusé auprès du public, comme le prévoit le décret n° 90-918 du 11 octobre 1990, par deux documents :

- Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (D.D.R.M.), établi par le Préfet ;
- Le Dossier Communal Synthétique (D.C.S.), collationné par le Préfet.

L'article L.123-1-10 précise :

« Le plan local d'urbanisme doit également [...] être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L.566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L.566-7, lorsque ces plans sont approuvés ».

Pour améliorer la prévention des risques naturels, des Schémas Départementaux de Prévention des Risques Naturels (S.D.P.R.N.) définissent la politique de prévention des risques naturels à l'échelle du département. Ces documents stratégiques dispensent une vision globale et coordonnée des connaissances et des actions des différents acteurs du risque dans le département concerné.

Introduits par la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 (codifiée aux articles L.565-1 et L.565-2 du Code de l'Environnement), et par le décret n° 2005-4 du 4 janvier 2005, relatif aux schémas de prévention des risques naturels, ces schémas sont présentés à la Commission Départementale des Risques Naturels Majeurs (C.D.R.N.M.), avant leur approbation par le Préfet.

Le Schéma Départemental de Prévention des Risques Naturels (S.D.P.R.N.) du département des Yvelines a été approuvé par un arrêté préfectoral.

La commune de Carrières-sur-Seine est soumise :

- À un Plan de Prévention des Risques Naturels, relatif au risque d'inondation de la Seine (P.P.R.I.) ;
- À un Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.), concernant le dépôt pétrolier exploité par la Compagnie Commerciale de Manutention Pétrolière (C.C.M.P.) sur le port de Nanterre ;
- A un Plan de Prévention du Risque d'effondrement des carrières souterraines ;
- Et aux diverses servitudes d'utilité publiques, détaillées au paragraphe 1.12.3.1 du présent volet.

L'article L.121-2 ajoute que « l'Etat veille [...] à la prise en compte [dans les documents d'urbanisme] des projets d'intérêt général ainsi que des opérations d'intérêt national » :

- Les projets d'intérêt général sont des projets d'aménagement, de travaux, de sauvegarde, qui présentent un caractère d'utilité publique et répondent à certaines conditions ; ils sont ainsi qualifiés par des arrêtés préfectoraux.
- Les opérations d'intérêt national sont ainsi qualifiées par des décrets et listées à l'article R.490-5 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, l'utilisation des sols sur le territoire de Carrières-sur-Seine est affectée par des servitudes d'utilité publique, dont la liste est annexée au dossier du P.L.U. :

- La servitude AC 1, relative à la protection des monuments historiques ;
- La servitude AC 2, relative à la protection des sites naturels et urbains ;
- La servitude AC 4, relative à la zone de protection du patrimoine architectural, urbain, et paysager ;

- La servitude AS 1, relative à la protection des eaux souterraines ;
- La servitude EL 3, relative à la navigation intérieure ;
- La servitude I 3, relative à la protection des canalisations de distribution et de transport de gaz ;
- La servitude I 4, relative à l'établissement et la protection des lignes électriques ;
- Les servitudes PM 1, relatives à la Prévention des Risques Naturels Prévisibles ;
- La servitude PT 2, relative à la protection des centres d'émission et de réception radioélectrique ;
- La servitude PT 3, relative à l'établissement et au fonctionnement des lignes et des installations de télécommunications ;
- La servitude T 1, relative à la préservation des abords des voies ferrées ;
- La servitude T 5, relative à la préservation des abords des aérodromes.

La nature et l'objet de chacune de ces servitudes sont précisés dans le paragraphe 1.12.3.1.

Le Plan Local d'Urbanisme est ainsi le fédérateur, en matière d'aménagement urbain, des différentes règles applicables à l'ensemble ou à des parties du territoire communal, « à l'exception des parties [...] couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur [P.S.M.V.] », à l'exception donc des seuls secteurs sauvegardés.

P.3. L'ÉLABORATION DU P.L.U.

LA PRESCRIPTION DE L'ÉLABORATION DU P.L.U.

L'article L.123-6, modifié par les articles 19 et 51 de la loi du 12 juillet 2010, décrit le lancement de la procédure de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Il dispose en effet :

« Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est doté de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, en concertation avec les communes membres [...]. Dans les autres cas, le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, le cas échéant en concertation avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre ».

La commune de Carrières-sur-Seine est bien membre d'un établissement public de coopération intercommunale, la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine, mais cet établissement public n'est pas doté de la compétence en matière de plan local d'urbanisme. Le plan local d'urbanisme de Carrières-sur-Seine est donc élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Le premier acte est une délibération du Conseil Municipal, qui prescrit l'élaboration du P.L.U. et précise les modalités de la concertation :

« La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les modalités de concertation, conformément à l'article L.300-2, est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général, et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'au président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et, si ce n'est pas la même personne, à celui de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre et aux représentants des organismes mentionnés à l'article L. 121-4. Lorsque la commune est limitrophe d'un schéma de cohérence territoriale sans être couverte par un autre schéma, la délibération est également notifiée à l'établissement public chargé de ce schéma en application de l'article L. 122-4 [...] ».

L'établissement public prévu à l'article L.122-4 est l'établissement public de coopération intercommunale (E.P.C.I.), ou le syndicat mixte chargé de l'élaboration, de l'approbation, et du suivi, du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.). La Communauté de Communes de la Boucle de la Seine est chargée de l'élaboration du S.Co.T..

Les organismes mentionnés à l'article L.121-4 sont "les autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains", "les E.P.C.I. compétents en matière de P.L.H.", "les organismes de gestion des parcs naturels nationaux et régionaux", "les chambres de commerce et d'industrie", "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".

Le Conseil Municipal de Carrières-sur-Seine a ainsi prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols (i.e. l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme), sur l'ensemble du territoire de la commune, par sa délibération du 23 mai 2011. Par cette même délibération, il a assigné plusieurs objectifs stratégiques au futur document d'urbanisme :

- 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.).

L'article L.123-6 poursuit : « [...] À compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations, ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan ».

L'ORGANISATION DE L'ÉLABORATION DU P.L.U.

Au début de la procédure, le Conseil Municipal de Carrières-sur-Seine a installé un « Comité Technique du P.L.U. ».

Le « Comité Technique du P.L.U. » a réuni :

- Le Maire de Carrières-sur-Seine ;
- L'Adjoint au Maire de Carrières-sur-Seine, chargé de l'urbanisme ;
- L'Adjoint au Maire, chargé de l'aménagement territorial, du développement économique, et de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Le « Comité Technique du P.L.U. » a été assisté par :

- Le Directeur Général des Services de la Commune ;
- Le Responsable de l'Urbanisme de la Commune ;
- Les urbanistes chargés de l'étude.

Dans son dispositif restreint, le « Comité Technique du P.L.U. » a été l'instance de décision et de validation des phases, des options, et des questions diverses.

Il a régulièrement informé le Conseil Municipal sur l'avancement de la procédure.

Le Conseil Municipal a aussi suscité un « Comité de Pilotage du P.L.U. », réunissant, outre les membres du « Comité Technique du P.L.U. », les personnes appelées à émettre un avis sur des questions diverses soulevées au cours de la procédure :

- Les représentants, élus ou désignés, des agriculteurs, des artisans, des commerçants, invités, en fonction du déroulement de la procédure, à émettre un avis sur des questions diverses soulevées au cours de cette procédure. ;
- Des Conseillers Municipaux, intéressés par les questions d'urbanisme, et membres de la majorité municipale ;
- Des Conseillers Municipaux, intéressés par les questions d'urbanisme, et membres de l'opposition.

Le « Comité de Pilotage du P.L.U. » a été l'instance de débat et de recueil des avis sollicités.

Le « Comité Technique du P.L.U. » et le « Comité de Pilotage du P.L.U. », voulus par le Conseil Municipal dans un souci d'efficacité et de transparence, sont demeurés des instances propres à la Commune de Carrières-sur-Seine.

L'ASSOCIATION ET LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES

L'article L.123-7 dispose :

« À l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.123-6, du maire, ou à la demande du préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme ».

La Commune de Carrières-sur-Seine a donc associé les personnes publiques désignées par l'article L.121-4, ainsi que les services déconcentrés de l'Etat :

- Par un courrier du 3 mai 2011, le Gouverneur Militaire de Paris a fait part de son souhait être associé ;
- Par une lettre du 22 mars 2012, l'Inspecteur Général des Carrières des Yvelines a fait part de son souhait d'être associé ;
- Par un courrier du 29 mars 2011, le Préfet des Yvelines a associé, dès le début de la procédure, le Directeur Départemental des Territoires, et a délégué la représentation de l'Etat, dans leurs domaines respectifs, à l'Architecte des Bâtiments de France et aux autres directeurs départementaux.

Les autres personnes publiques visées par cet alinéa, si elles n'ont pas répondu au courrier initial de la Commune de Carrières-sur-Seine, ont été régulièrement invitées aux trois réunions d'association et de consultation des personnes publiques, et ont ainsi été mises en mesure de connaître le dossier et de donner un avis.

En outre, le Préfet des Yvelines, par son courrier du 14 octobre 2011, a porté à la connaissance du Maire de Carrières-sur-Seine, les dispositions applicables au territoire de la Commune. Ce document, le « porté à connaissance » prévu par les articles L.121-2 et R.121-1 du Code de l'Urbanisme, est résumé dans le paragraphe P.2.2.1. ci-dessus.

L'article L.123-8 dispose :

« Le Président du Conseil Régional, le Président du Conseil Général, et, le cas échéant, le Président de l'Etablissement Public prévu à l'article L.122-4, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre, le président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, le président de la communauté ou du syndicat d'agglomération nouvelle ainsi que ceux des organismes mentionnés à l'article L.121-4 ou leurs représentants sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme ».

- Par un e-mail du 17 mars 2011, le Président du Conseil Régional d'Ile-de-France a fait part de son souhait d'être consulté pendant l'élaboration du P.L.U. ;
- Par un courrier du 2 avril 2012, le Délégué Territorial de la S.N.C.F. a fait part de son souhait d'être consulté ;
- Par un courrier du 11 avril 2011, le Président du Conseil Général des Yvelines a fait part de son souhait d'être consulté ;
- Dans une lettre du 27 juin 2011, le Président de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile-de-France a fait part de son souhait d'être consulté ;
- Dans deux lettres du 16 mars et du 22 juin 2011, le Président de la Chambre des Métiers des Yvelines a fait part de son souhait d'être consulté ;
- Par deux e-mails du 10 mars et du 18 juillet 2011, le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Yvelines a fait part de son souhait d'être consulté pendant l'élaboration du P.L.U. ;
- Par deux courriers du 7 avril et du 28 juin 2011, le Président du S.I.V.O.M. de la Boucle de la Seine a fait part de son souhait d'être consulté ;
- Par deux courriers du 15 mars et du 24 août 2011, le Président du S.I.T.R.U. a fait part de son souhait d'être consulté ;

Les autres personnes publiques visées par cet alinéa ont été régulièrement invitées aux trois réunions d'association et de consultation des personnes publiques, et ont ainsi été mises en mesure de connaître le dossier et de donner un avis.

L'article L.123-8 ajoute :

« Il en est de même des présidents des établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents, des maires des communes voisines, ainsi que du président de l'établissement public chargé, en application de l'article L.122-4, d'un schéma de cohérence territoriale dont la commune, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma, est limitrophe, ou de leurs représentants [...] ».

La Commune de Carrières-sur-Seine a ainsi consulté les E.P.C.I. voisins et les communes riveraines :

- Par un courrier du 30 mars 2011, le Président de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine a fait part de son souhait d'être consulté ;
- Par deux courriers du 21 mars et du 27 juin 2011, le Maire du Vésinet a fait part de son souhait d'être consulté ;
- Par deux courriers du 4 avril et du 21 juin 2011, le Maire de Montesson a fait part de son souhait d'être consulté ;
- Par un courrier du 20 juin 2011, le Maire de Houilles a fait part de son souhait d'être consulté ;
- Par un courrier du 29 juin 2011, le Maire de Nanterre a fait part de son souhait d'être consulté ;

Les autres personnes publiques visées par cet alinéa, si elles n'ont pas répondu au courrier initial de la Commune de Carrières-sur-Seine, ont été régulièrement invitées aux trois réunions d'association des personnes publiques, et ont ainsi été mises en mesure de connaître le dossier et de donner un avis.

Enfin l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 sur la modernisation de l'agriculture et de la pêche a modifié l'article L.123-6 : *« Après la première phrase du premier alinéa de l'article L.123-6, il est inséré une phrase ainsi rédigée : « Toute élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles est soumise pour avis à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime » ».*

Le « Comité Technique du P.L.U. » a convoqué deux réunions d'association et de consultation des personnes publiques, le 19 décembre 2012 et le 26 juin 2013.

- La réunion du 19 décembre 2012 a porté sur les conclusions de l'état initial de l'environnement et du diagnostic, et sur les orientations générales du P.A.D.D. ;
- La réunion du 26 juin 2013 a porté sur les projets des O.A.P., du document graphique, et sur les grandes lignes du règlement.

Les avis formulés par les personnes publiques associées et consultées, lors de ces deux réunions, ont été débattus par le « Comité Technique du P.L.U. ».

En outre, l'article L.112-3 du Code Rural, modifié par l'ordonnance n° 2009-1369 du 6 novembre 2009, et visé par l'article R.123-17 du Code de l'Urbanisme, dispose que,

lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme est susceptible d'entraîner une réduction des espaces agricoles ou forestiers, la révision (ou la modification) doit être soumise à l'avis préalable de la Chambre Départementale d'Agriculture, de l'Institut National des Appellations d'Origine (I.N.A.O.) dans les zones d'appellation d'origine contrôlée, ou du Centre National de la Propriété Forestière (C.N.P.F.) : « *Les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols, ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, et les documents relatifs au schéma départemental des carrières, prévoyant une réduction des espaces agricoles ou forestiers, ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis de la Chambre d'Agriculture, de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée, et, le cas échéant, du Centre National de la Propriété Forestière [...] ; ces avis sont rendus 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* ».

Par ailleurs, l'article L.123-9, modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 puis par la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010, dispose que le Plan Local d'Urbanisme est doit être soumis, sur sa demande, à l'avis préalable de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles.

Créée par la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010, la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (C.D.C.E.A.), présidée par le Préfet, regroupe des représentants des collectivités territoriales, de la profession agricole, de la propriété foncière, du notariat, et des associations agréées ; elle rend son avis dans un délai maximal de trois mois ; en l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

La Commune consultera ainsi la Chambre Départementale d'Agriculture, et la commission départementale de la consommation des espaces agricoles.

LE DÉBAT SUR LE P.A.D.D.

L'article L.123-9 dispose :

« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux, ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.123-6, du conseil municipal sur les orientations générales du plan d'aménagement et de développement mentionné à l'article L.123-1, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme [...] ».

Lors de sa séance du 14 janvier 2013, le Conseil Municipal de Carrières-sur-Seine a débattu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION SUR LE P.L.U.

Le principe de la concertation

La loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000 – la Loi « S.R.U. » - a étendu à l'ensemble de la procédure d'élaboration du P.L.U., l'obligation de concertation que prévoit l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

« Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant :

a) Toute élaboration ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;

b) Toute création, à son initiative, d'une zone d'aménagement concerté ;

c) Toute opération d'aménagement réalisée par la commune ou pour son compte lorsque, par son importance ou sa nature, cette opération modifie de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique de la commune et qu'elle n'est pas située dans un secteur qui a déjà fait l'objet de cette délibération au titre du a) ou du b) ci-dessus. Un décret en Conseil d'Etat détermine les caractéristiques des opérations d'aménagement soumises aux obligations du présent alinéa.

Les documents d'urbanisme et les opérations mentionnées aux a, b, et c ne sont pas illégaux du seul fait des vices susceptibles d'entacher la concertation, dès lors que les modalités définies par la délibération prévue au premier alinéa ont été respectées. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution.

A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

Le dossier définitif du projet est alors arrêté par le conseil municipal et tenu à la disposition du public.

Lorsqu'une opération d'aménagement doit faire l'objet d'une concertation en application des b ou c et nécessite une révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme, la révision du document d'urbanisme et l'opération peuvent, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, faire l'objet d'une concertation unique. Dans ce cas, la délibération prévue aux premier et sixième alinéas est prise par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ».

En outre, la Charte de l'Environnement, issue de la loi constitutionnelle n° 2005-205 du 1 mars 2005 et adossée à la Constitution du 4 octobre 1958, dispose, dans son article 7, que « toute personne a le droit, dans les conditions et les limites définies par la loi, d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques et de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement ».

Par cette obligation, la commune doit informer la population, et susciter de sa part des réactions, des propositions, des suggestions, des observations...

La commune organise librement cette concertation. Elle est néanmoins soumise à trois contraintes : Les conditions de la concertation sont fixées dès la délibération prescrivant l'élaboration du P.L.U. (ou la révision du P.O.S.), le temps de la concertation est étendu au long de la procédure, la concertation est « interactive ».

La concertation commence en amont de la procédure, dès la phase du diagnostic, et finit avec l'arrêt du projet de P.L.U.. La phase obligatoire de l'enquête publique prolonge la concertation.

Les modalités choisies de la concertation

La délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme précise donc les modalités de concertation, conformément à l'article L.300-2 : « Le conseil municipal [...] »

délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales, et les autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole [...] »

Le Conseil Municipal a défini les modalités de la concertation par sa délibération du 23 mai 2011 :

- L'affichage, pendant un mois sur le site Internet de la ville ainsi que sur les panneaux municipaux répartis sur l'ensemble du territoire communal, d'un avis précisant les modalités de la concertation ;
- La tenue d'une exposition permanente et évolutive durant toute la durée de l'élaboration du projet, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, avec la mise à disposition d'un registre en vue de recueillir les observations du public ;
- La diffusion auprès de la population, d'une brochure présentant la procédure de révision d'un P.L.U. ainsi que les objectifs poursuivis ;
- Tout au long de l'élaboration du projet de P.L.U., l'insertion régulière dans la revue municipale ainsi que sur le site internet de la commune, d'informations sur l'état d'avancement du projet, et notamment lors de la mise en place de nouveaux dossiers/panneaux et/ou tout autre forme de supports adéquats destinés à l'exposition permanente ;
- L'organisation d'une ou plusieurs réunions publiques dont la ou les dates fera/ont l'objet 15 jours avant sa/leur tenue, d'une information préalable auprès de la population de Carrières-sur-Seine par, notamment, l'affichage sur les panneaux municipaux, l'insertion sur le site internet de la commune, ainsi que tout autre moyen susceptible de favoriser la meilleure information possible du public.

Les modalités effectives de la concertation

Les réunions de concertation

Le « Comité Technique du P.L.U. » a organisé trois réunions de concertation avec le public, les 2 février 2012, 28 juin 2012, et 26 juin 2013.

- La réunion du 2 février 2012 a porté sur les conclusions de l'état initial de l'environnement et du diagnostic, en général, et sur les hypothèses de population, en particulier, ainsi que sur les besoins répertoriés ;
- La réunion du 28 juin 2012 a porté sur les orientations générales du P.A.D.D. ;
- La réunion du 26 juin 2013 a porté sur le projet du document graphique et sur les grandes lignes du règlement.

Les observations, comme les critiques, émises par les personnes présentes, lors de ces trois réunions, ont été débattues par le « Comité Technique du P.L.U. ».

Une exposition évolutive a été organisée du 28 juin 2012 au 22 juillet 2013, à la Mairie de Carrières-sur-Seine.

La mise en œuvre de cette exposition a été l'objet d'une publicité appropriée (l'affichage sur les panneaux municipaux, l'insertion sur le site internet de la commune, le bulletin municipal, etc...) auprès de la population de Carrières-sur-Seine, un mois avant son ouverture.

Durant cette exposition permanente, maintenue tout au long de l'élaboration du projet de P.L.U. et jusqu'à l'arrêt du projet par le conseil municipal, le public a été informé en utilisant l'ensemble des moyens de communication de la commune, 15 jours avant, de la mise en place, notamment, de nouveaux panneaux d'exposition et/ou de documents d'études

présentant les évolutions en cours, et mis à la disposition de la population aux heures et jours ouvrables de la Mairie.

Un cahier a permis au public de noter ses observations. Ces observations ont été débattues par le « Comité Technique du P.L.U. ».

Des articles sur le P.L.U. ont été régulièrement publiés dans Carrières-Magazine (n° 58, n° 59, n° 60, n° 61, n° 62, n° 63, n° 64, n° 65, n° 66, n° 67).

Le bilan de la concertation

Le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation par sa délibération du 22 juillet 2013.

L'ARRÊT DU PROJET DU P.L.U.

Le deuxième alinéa de l'article L.123-9 dispose : « [...] *L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.123-6, le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme [...]* ». Un délai minimal de 2 mois sépare impérativement le débat du Conseil Municipal sur le P.A.D.D. et la délibération du même conseil sur l'arrêt du P.L.U..

Lors de sa séance du 22 juillet 2013, le Conseil Municipal de Carrières-sur-Seine a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Cette délibération peut aussi tirer le bilan de la concertation. Toutefois, le Conseil Municipal peut différer cette partie, et tirer le bilan de la concertation dans le cadre d'une autre délibération, comme le précise l'article R.123-18 : « *La délibération qui arrête un projet de plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation, en application du sixième alinéa de l'article L.300-2 [...]* ».

Le Conseil Municipal de Carrières-sur-Seine a ainsi tiré le bilan de la concertation sur le Plan Local d'Urbanisme par la même délibération du 22 juillet 2013.

L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES SUR LE PROJET DU P.L.U.

L'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme précise ensuite :

« [...] *Celui-ci [le projet de plan local d'urbanisme] est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, ainsi qu'à l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale dont la commune est limitrophe, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma. Ces personnes et cette commission donnent un avis dans les limites de leur compétence propres, au plus tard trois mois après la transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables [...]* ».

En amont de l'avis prévu par cet article, le « Comité Technique du P.L.U. » a organisé deux réunions d'association et de consultation des personnes publiques, le 19 décembre 2012, et le 26 juin 2013, à la Mairie de Carrières-sur-Seine. Les comptes-rendus de ces réunions sont joints au dossier.

Le Maire a transmis le dossier arrêté du P.L.U. aux personnes publiques associées et consultées par sa notification du 25 juillet 2013.

L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DU P.L.U.

Le régime de l'enquête publique

Dans le fil de la concertation avec les habitants, le projet, arrêté par le Conseil Municipal, est ensuite soumis à une enquête publique.

L'article L.123-10 dispose :

« Le projet de plan local d'urbanisme est soumis à une enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du Code de l'Environnement, par le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.123-6, par le maire. Le dossier soumis à l'enquête comprend, en annexe, les avis des personnes publiques consultées [...] ».

Le projet ne peut plus évoluer entre la remise de l'avis de l'Etat et l'ouverture de l'enquête publique : La circulaire du 6 septembre 2001 précise que « *les nouvelles dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme ne permettent plus à la collectivité de modifier ce document avant l'enquête pour tenir compte de l'avis du préfet, mais prévoient que cet avis sera joint au dossier d'enquête* ».

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'article R.123-19 précise que « [...] *le dossier [soumis à l'enquête publique] est composé des pièces mentionnées à l'article R.123-1 et des avis émis par les collectivités ou organismes associés ou consultés* », et qu'il « *peut être complété par tout ou partie des documents mentionnés à l'article R.121-1 [le « porté à connaissance » et des études techniques]* ».

Le déroulement de l'enquête publique

Le Maire a soumis le dossier arrêté du P.L.U. à une enquête publique par son arrêté n° 98 du 16 octobre 2013. Par le même arrêté, il a fixé les dates d'ouverture et de clôture, ainsi que les horaires de consultation du dossier et de permanence du Commissaire-Enquêteur.

Par sa décision du 23 septembre 2013, le Tribunal Administratif de Versailles a désigné un Commissaire-Enquêteur titulaire et un Commissaire-Enquêteur suppléant.

L'arrêté du 16 octobre 2013 a été affiché sur les emplacements idoines de la Mairie, et publié dans l'édition des Yvelines du Parisien, le 21 octobre et le 8 novembre 2013, et dans le Courrier des Yvelines, le 23 octobre et le 13 novembre 2013. L'enquête publique a en outre été annoncée dans Carrières-Magazine (n° 68 et n° 69).

L'enquête publique a eu lieu du 7 novembre au 7 décembre 2013. Les permanences du Commissaire-Enquêteur ont eu lieu, le 7 novembre 2013, de 8 : 30 à 12 : 00, le 13 novembre 2013, de 9 : 00 à 12 : 00, le 22 novembre 2013, de 14 : 00 à 17 : 00, le 2 décembre 2013, de 9 : 00 à 12 : 00, et le 7 décembre 2013, de 9 : 00 à 11 : 45.

L'enquête publique a porté sur le seul dossier arrêté du P.L.U..

Le Commissaire-Enquêteur a remis son rapport le 28 janvier 2014.

L'APPROBATION DU PLAN

Enfin, l'article L.123-10 fixe les conditions de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme :
« [...] *Après l'enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'Environnement, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.123-6, du conseil municipal* ».

« Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public ».

Le dossier arrêté du P.L.U. a été modifié pour tenir compte :

- Des avis émis par les personnes publiques ;
- Des réserves et des recommandations faites par le Commissaire-Enquêteur.

L'article L.123-12 ajoute :

« Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, l'acte publié approuvant le plan local d'urbanisme devient exécutoire un mois suivant sa transmission au préfet ».

« Toutefois, il ne devient exécutoire qu'après l'intervention des modifications demandées par le préfet lorsque celui-ci, dans le délai d'un mois mentionné au premier alinéa, notifie par lettre motivée à l'établissement public de coopération intercommunale ou à la commune les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan, lorsque les dispositions de celui-ci :

- a) *Ne sont pas compatibles avec les directives territoriales d'aménagement maintenues en vigueur après la publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, ou avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L.145-7 et, en l'absence de celles-ci, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral mentionnées à l'article L.111-1-1 ;*
- b) *Compromettent gravement les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, sont contraires à un projet d'intérêt général, autorisent une consommation excessive de l'espace, notamment en ne prévoyant pas la densification des secteurs desservis par les transports ou les équipements collectifs, ou ne prennent pas suffisamment en compte les enjeux relatifs à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques ;*
- c) *Font apparaître des incompatibilités manifestes avec l'utilisation ou l'affectation des sols des communes voisines ;*
- c bis a) *Comprennent des dispositions applicables aux entrées de ville incompatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité urbaine, architecturale, et paysagère ;*
- c bis) *Sont manifestement contraires au programme d'action visé à l'article L.147-1 [ce programme d'action concerne l'aménagement du site de Paris-Saclay] ;*
- d) *Sont de nature à compromettre la réalisation d'une directive territoriale d'aménagement maintenues en vigueur après la publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, précitée, d'un programme local de l'habitat [Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, article 29], d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur, ou d'un schéma de mise en valeur de la mer en cours d'établissement ;*

- e) *Font apparaître une ou des incompatibilités manifestes avec l'organisation des transports prévue par l'autorité organisatrice des transports territorialement compétente ;*
- f) *Font apparaître une ou des incompatibilités manifestes avec le programme local de l'habitat ».*

LA VIE DU P.L.U.

Depuis la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant « Engagement National pour le Logement », les effets du P.L.U. sont régulièrement évalués et soumis à l'appréciation du Conseil Municipal.

L'article 4 de cette loi, inséré dans le Code de l'Urbanisme par un nouvel article L.123-12-1, encore modifié par l'article 19 de la loi du 12 juillet 2010, dispose : « *Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.123-6, du conseil municipal, sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.123-6, le conseil municipal, délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L.123-11*¹ [Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, article 40], *d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L.123-13* ».

« *Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision* ».

¹ . N.B. Ce sixième alinéa, ajouté par l'article 40 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, n'existe pas dans l'article L.123-11, mais dans l'article L.123-1-11, instauré par l'article 19 de la loi du 12 juillet 2010.

P.4. LE DOSSIER DU P.L.U.

L'article L.123-1 liste les pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme : « [Le Plan Local d'Urbanisme] 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 [...] ».

Au titre de l'article L.123-1-5, « dans les cas visés au cinquième alinéa du II de l'article L.752-1 du code de commerce, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter le document d'aménagement commercial défini à cet article [Loi du 4 août 2008, article 102] [...] ».

Quoiqu'il n'ait pas été modifié dans la foulée de la loi du 12 juillet 2010, l'article R.123-1 détaille : « Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le **projet d'aménagement et de développement durable** de la commune et un règlement, ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties, le cas échéant, de documents graphiques [...] ».

« Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes [ces annexes sont listées par les articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme]. ».

Le dossier « arrêté » du P.L.U. de Carrières-sur-Seine comprend donc les pièces suivantes :

- Le Rapport de Présentation (la pièce n° 1), composé d'un ou de plusieurs 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]) ;
- Des annexes informatives (les pièces n° 7-[N]).

Ces différentes pièces du P.L.U. doivent être cohérentes entre elles.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend en outre les pièces administratives suivantes (les pièces n° 8-[N]) :

- La délibération du Conseil Municipal sur la prescription du Plan Local d'Urbanisme ;
- Le « porté à connaissance » de l'Etat, garni, le cas échéant, par des « portés à connaissance » complémentaires ;
- Le compte-rendu du débat du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Les comptes-rendus des diverses réunions d'association et de consultation des personnes publiques ;

- La délibération du Conseil Municipal sur l'arrêt du P.L.U. ;
- La délibération du Conseil Municipal sur le bilan de la concertation ;
- Les avis des personnes publiques consultées sur le projet arrêté du P.L.U. ;
- L'avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (C.D.C.E.A.) des Yvelines ;
- Les autres pièces utiles à la compréhension du dossier par le public...

Le dossier « approuvable » du P.L.U. de Carrières-sur-Seine comprend enfin la pièce suivante :

- Le rapport du Commissaire-Enquêteur sur l'enquête publique.

Le contenu du dossier du P.L.U. de Carrières-sur-Seine (la structure du dossier, le contenu des pièces, la portée des pièces) est détaillé dans le chapitre 1 du second volet du rapport de présentation.

1. L'ÉTAT DES LIEUX [L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT & LE DIAGNOSTIC]

Ce titre 1^{er} décrit « *l'état initial de l'environnement* » puis expose « *le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques* », conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 4 de la loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000, puis par l'article 19 de la loi du 12 juillet 2010.

La rédaction de cet « état des lieux » est la première étape du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Dans la mesure où elle oriente la conception ultérieure du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), l'enquête requiert une grande rigueur dans la démarche, et une exhaustivité certaine dans le contenu.

Cet « état des lieux » comprend deux parties principales :

- Une description de l'état initial de l'environnement, permettant notamment d'analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers ;
- Un diagnostic, basé sur les données démographiques, sociologiques, économiques, immobilières, puis évoquant les contraintes administratives et les normes supra-communales.

Il débouche ensuite sur un programme raisonné d'actions urbaines ou environnementales, les « *besoins répertoriés en matière de développement économique et d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements, et de services* ».

Le premier temps décompose donc le contexte communal en quelques thèmes récurrents (l'analyse), ce qui facilite la description, puis le second temps situe ces thèmes récurrents dans leurs perspectives spatiales et temporelles (le diagnostic), ce qui identifie les besoins.

La description de « *l'état initial de l'environnement* » et « *le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques* » forment ainsi le socle du projet territorial de la Commune de Carrières-sur-Seine.

Le rapport de présentation peut être complété ou amendé tout au long de l'étude conduisant au Plan Local d'Urbanisme, en fonction des informations reçues et des réflexions menées : Jusqu'à l'approbation du P.L.U., les « aller et retour » renforcent la cohérence du projet urbain conçu par les élus.

L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

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

1.1.1. LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

La ville de Carrières-sur-Seine est située à 2° 10' 41" de longitude est et 48° 54' 29" de latitude nord, au nord-est du département des Yvelines. Elle est distante, de Paris d'environ 12 kilomètres, de Versailles d'environ 15 kilomètres, et de Saint-Germain-en-Laye d'environ 6,5 kilomètres. Le territoire de Carrières-sur-Seine est riverain de ceux des communes de Nanterre, Chatou, Montesson, Sartrouville, Houilles, et Bezons.

et de Houilles, d'environ 2 kilomètres.

Le territoire communal couvre une superficie de **504 hectares**. Il accuse un dénivelé de plus de 30 mètres entre la plaine de Montesson et le lit de la Seine. Il se répartit sur plusieurs entités géographiques, qui caractérisent les points forts de son environnement proche : Le plateau (la plaine de Montesson), le coteau, et le cours de la Seine (la plaine alluviale et l'île Fleurie).

En termes d'« étendue géographique », la Commune des Carrières-sur-Seine est la 179^e ville du Département des Yvelines.

Le territoire communal de Carrières-sur-Seine est celui d'un bourg autrefois rural, situé au bord d'une vaste étendue agricole, la plaine de Montesson, mais développé à partir des berges de la Seine. Bien qu'elle soit proche des espaces très urbanisés du département, la ville a su préserver un caractère particulier, dû à son excentrement des grands axes de communication, au maintien d'une activité maraîchère sur les berges de la Seine comme d'une activité agricole sur le plateau, et à la présence de nombreuses anciennes carrières.

Trois grands axes routiers traversent le territoire de Carrières-sur-Seine, l'autoroute A 14, qui relie le pôle de La Défense à l'autoroute A13, la route départementale 311, qui relie la ville de Bezons à celle de Saint-Germain-en-Laye et traverse le territoire de Carrières-sur-Seine, la route départementale 321.

Deux grands axes ferroviaires au niveau régional, la ligne A du R.E.R., les lignes J et L de la S.N.C.F., coupent le territoire communal au nord et comportent une gare proche du centre de Carrières-sur-Seine, la gare de Houilles-Carrières-sur-Seine.

Les déplacements vers Paris - les principaux déplacements des Carriillons - s'effectuent, soit par le réseau routier en traversant la Seine par le pont de Chatou, au sud, ou par celui de Bezons, au nord, soit par les lignes A, J, ou L du R.E.R., par la gare de Houilles-Carrières-sur-Seine, située au nord-est de la commune, sur le territoire de Houilles.

1.1.2. LE CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

La ville de Carrières-sur-Seine accueille une « population municipale » de 15 565 personnes, au terme du recensement général de 2011, « millésimé 2008 ». Sur une surface communale de 504 hectares, la densité moyenne est de 3 088,5 hab./km². C'est le chiffre de

la « population municipale » qui sert de base aux statistiques de l'I.N.S.E.E. : la population dite totale, « millésimée 2008 » est de 15 565 habitants (cf. la définition chapitre 1.6.1).

En termes de « densité démographique », la Commune de Carrières-sur-Seine est la 31^e ville du Département, et la 597^e au rang national. La taille moyenne des ménages est de 2,6 personnes.

L'habitat communal de Carrières-sur-Seine comprend, selon les données du recensement de 2008, un parc de 6 328 logements, au terme du recensement général de 2008. Ces 6 328 logements se décomposent en 5 962 résidences principales, auxquels s'ajoutent 79 logements occasionnels ou résidences secondaires, et 286 logements vacants (un taux plutôt bas de 4,5 %). Ils comprennent un taux de 19,36 % de logements sociaux.

En 2008, la ville accueille sur son territoire 654 entreprises et 733 établissements, dont 70,6 % d'entreprises du commerce, des transports, et des services divers, 12,7 % d'entreprises de construction, et seulement 7 % d'industries.

Ces entreprises, avec les services publics et les associations, emploient 1 219 personnes. La population active compte 8 439 personnes, le taux d'activité est de 80,5 %. Le taux d'emploi est ainsi de 73,8 %. Le taux de chômage est de 8,3 % en 2008.

La commune de Carrières-sur-Seine possède enfin un tissu d'équipements publics, assez denses mais parfois obsolètes.

Malgré l'attractivité de la commune, la ville de Carrières-sur-Seine a su préserver un caractère particulier en préservant son centre ancien tout en permettant le développement de zones pavillonnaires et en dynamisant ses activités industrielles. En effet, la commune dispose d'un cœur historique remarquable de par son patrimoine architectural intéressant, son aspect pittoresque, et sa proximité avec les berges de la Seine.

L'attractivité de la commune s'explique également par la qualité de son cadre de vie, la richesse des plaines agricoles et des espaces naturels.

1.1.3. LE CONTEXTE INSTITUTIONNEL

La Commune de Carrières-sur-Seine relève de la Région d'Ile-de-France, du Département des Yvelines, et de l'Arrondissement de Saint-Germain-en-Laye.

Elle participe à un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.), la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine.

L'aménagement du territoire de Carrières-sur-Seine est régi par un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), approuvé par une délibération du 12 décembre 2000, puis modifié par les délibérations des 17 septembre 2002 et 13 décembre 2010.

Le Conseil Municipal de Carrières-sur-Seine a prescrit la révision de ce Plan d'Occupation des Sols sur l'ensemble du territoire de la commune (en d'autres termes l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme), par sa délibération du 23 mai 2011. Par cette même délibération, il a assigné plusieurs objectifs stratégiques au futur document d'urbanisme :

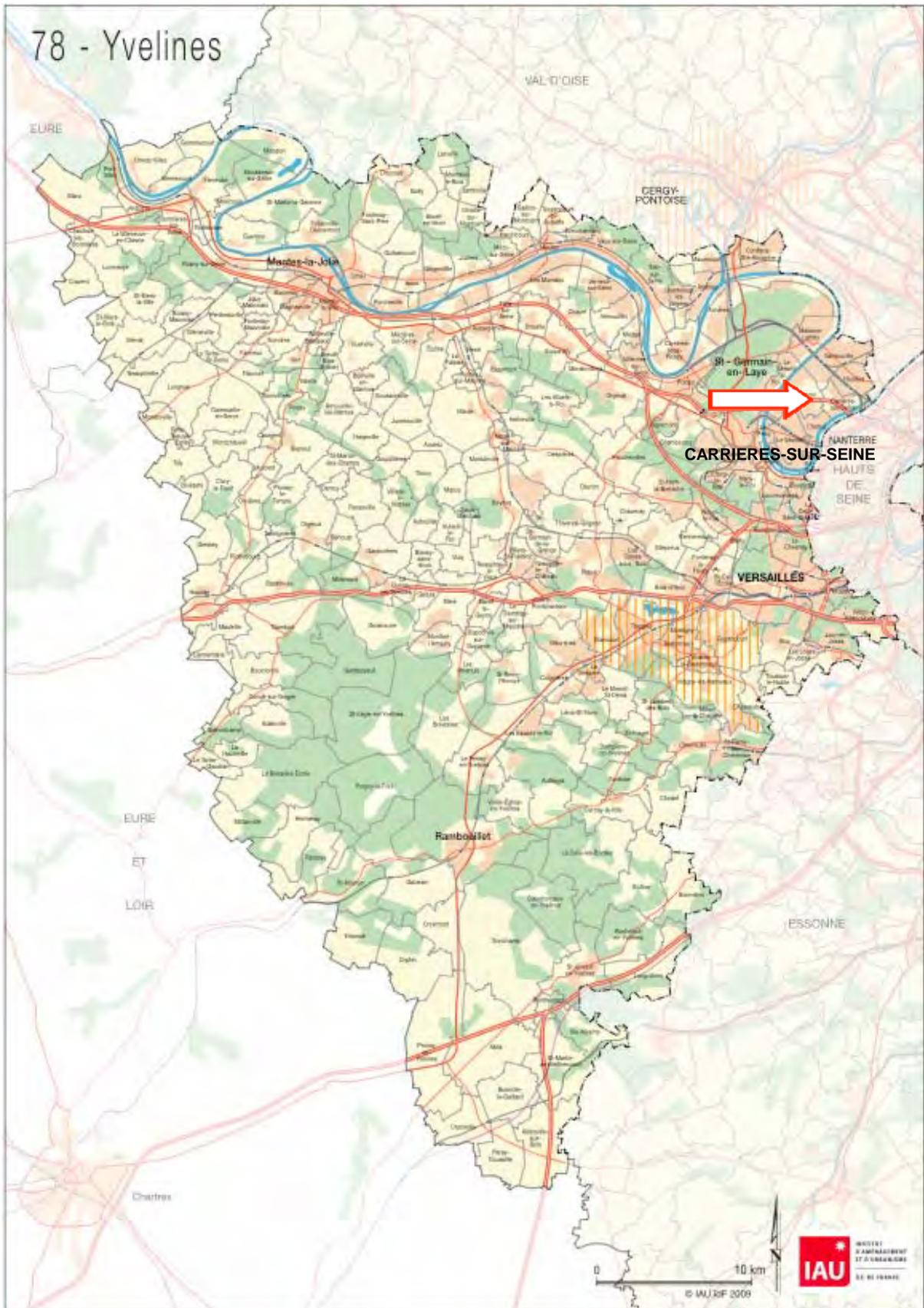
- Intégrer les importantes évolutions législatives et, en particulier, celles issues de la loi du 25 mars 2009 ainsi que celles issues de la loi du 12 juillet 2010.
- Affirmer un développement urbain maîtrisé par :
 - La maîtrise de l'évolution urbaine de Carrières-sur-Seine dans le cadre d'une logique 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 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.).

LA COMMUNE DE CARRIÈRES-SUR-SEINE DANS SON CONTEXTE (© I.G.N., 2002)



LA SITUATION DE CARRIÈRES-SUR-SEINE DANS SON ENVIRONNEMENT



LA SITUATION DE CARRIÈRES-SUR-SEINE DANS LA BOUCLE DE LA SEINE



1.2. LE SITE NATUREL

Ce chapitre situe le territoire communal de Carrières-sur-Seine dans son environnement naturel, antérieur à l'occupation humaine.

1.2.1. LE CLIMAT

Le climat de Carrières-sur-Seine est le climat tempéré – le "climat océanique dégradé" - de l'Ile-de-France. Il se caractérise par des hivers doux et des étés supportables. Il ne recèle pas de particularité locale.

1.2.1.1. LES TEMPÉRATURES

Les données sont collectées par Météo-France à la station du parc Montsouris, à Paris. La température moyenne est de 10,7 ° C.

Les mois de juillet et d'août sont les plus chauds avec une température moyenne de 20,0° C.

Le mois de janvier est le plus froid de l'année, avec une température moyenne de 4,7° C. Sur les trente dernières années, le 17 janvier 1985 a été la journée la plus froide avec une température minimale de -13,9° C.

En moyenne, il gèle 25 jours par an.

Ces températures moyennes masquent néanmoins certains phénomènes climatiques exceptionnels. Parmi ceux-ci figure la canicule qui s'est abattue sur le bassin parisien durant les 13 premiers jours d'août 2003 : La chaleur a atteint son paroxysme le 11 août 2003 avec un acmé à 39,5° C.

1.2.1.2. LES VENTS

La rose des vents

La rose des vents, établie avec les données relevées à la station de Trappes entre 1981 et 1990, distingue deux dominantes :

- La première dominante, du sud-ouest, est caractéristique d'une situation dépressionnaire,
- La deuxième, du nord-est, est révélatrice d'une situation anticyclonique.

D'autre part, le maximum absolu de vent instantané, relevé à la station du Parc Montsouris à Paris, le 26 décembre 1999, a atteint une valeur de 47 m/s (soit une vitesse de 169,2 km/h).

1.2.1.3. LES PRÉCIPITATIONS

La moyenne annuelle des précipitations est de 640,8 millimètres. La moyenne mensuelle est comprise entre 45 et 62 millimètres. Le nombre moyen de jours de pluie (une précipitation supérieure ou égale à 2,5 millimètres) est de 75.

L'orage décennal est d'une intensité de 32 millimètres.

La masse boisée de la forêt de Saint-Germain, par l'humidité et la fraîcheur qu'elle libère, a une incidence atténuatrice sur le niveau et l'amplitude des précipitations.

1.2.1.4. LES POLLUTIONS

Conformément à la loi sur l'air du 30 décembre 1996, AIRPARIF, organisme chargé de la surveillance de l'air dans l'Ile-de-France, prévoit les épisodes de pollution, évalue l'impact des mesures prises pour réduire les émissions polluantes, informe les autorités et les citoyens.

Les principaux polluants atmosphériques se classent en deux groupes distincts, les polluants primaires et les polluants secondaires.

- Les polluants primaires sont directement issus des sources de la pollution, qu'elle soit d'origine domestique, industrielle, ou automobile (les oxydes de carbone, les oxydes de soufre, les oxydes d'azote...).
- Les polluants secondaires sont issus de la mutation, dans la basse atmosphère, par le rayonnement solaire et la chaleur, des polluants primaires (l'ozone, les P.A.N. ou nitrates de peroxyacétyle, aldéhydes...).

Dans la région parisienne, AIRPARIF surveille le dioxyde de soufre (SO_2), les particules fines (PM 10 et PM 25), les oxydes d'azote (NO_x), l'ozone (O_3), le monoxyde de carbone (CO), et les composés organiques volatils (COV).

Le dioxyde de soufre, les oxydes d'azote, l'ozone, le monoxyde de carbone, et les composés organiques volatils, sont des composés gazeux.

Les particules fines sont des substances solides de diamètre inférieur à 100 μm . Celles d'une taille inférieure à 10 μm , dites PM 10, se répandent dans l'air ambiant, tandis que les autres se déposent à proximité de leur point d'émission.

La station de surveillance la plus proche de Carrières-sur-Seine est celle de Nanterre.

L'indice « ATMO », défini par l'arrêté du Ministre de l'Ecologie et du Développement Durable, du 22 juillet 2004, intègre dans un indice d'ensemble, les différents polluants atmosphériques : Le dioxyde de soufre SO_2 , l'ozone O_3 , les dioxydes d'azote NO_x , et les poussières. L'indice quotidien est calculé à partir de la concentration la plus élevée parmi ces 4 polluants, au jour de la mesure. Les mesures faites sur la qualité de l'air au cours de l'année 2008 à Nanterre, donnent les résultats suivants :

INDICE	NOMBRE DE JOURS	% DU NOMBRE DE JOURS
10 (très mauvais)	0	0,00 %
9 (mauvais)	0	0,00 %
8 (mauvais)	0	0,00 %
5 (moyen)	47	12,84 %
4 (bon)	131	35,79 %
3 (bon)	155	42,35 %
2 (très bon)	9	2,46 %
1 (très bon)	0	0,00 %

Source : www.airparif.fr

Les données d'AIRPARIF montrent que les pollutions aériennes proviennent essentiellement de la circulation routière (les oxydes d'azote, le monoxyde de carbone, les composés organiques volatils, les particules fines, et le dioxyde de carbone), sauf pour le dioxyde de soufre dont la pollution provient du chauffage.

Le territoire de Carrières-sur-Seine étant desservi par un réseau de gaz, les émanations d'oxydes de carbone y sont plus élevées.

L'usine de traitement des déchets, située sur la limite du territoire communal, ne dépasse pas les plafonds de rejet dans l'atmosphère, autorisés par arrêté préfectoral du 19 juin 2003. Dans le Schéma Directeur de la Boucle de Montesson, l'usine d'incinération de Carrières-sur-Seine est repérée comme un des établissements industriels considérés « à risques » (risque d'incendie, risque d'émanation toxique, ou risque d'explosion) sur le territoire de la Boucle.

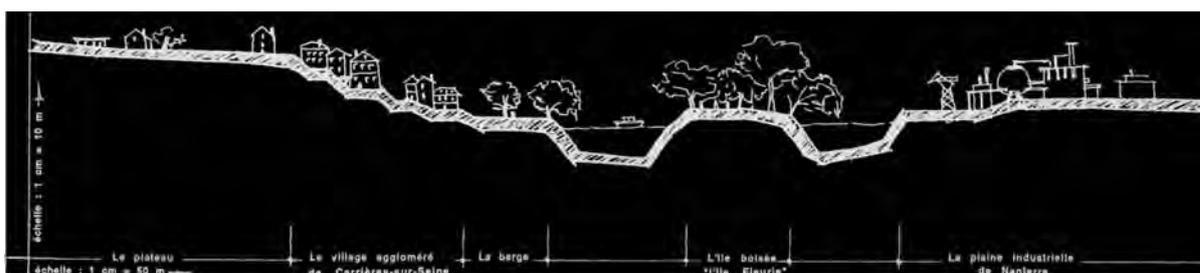
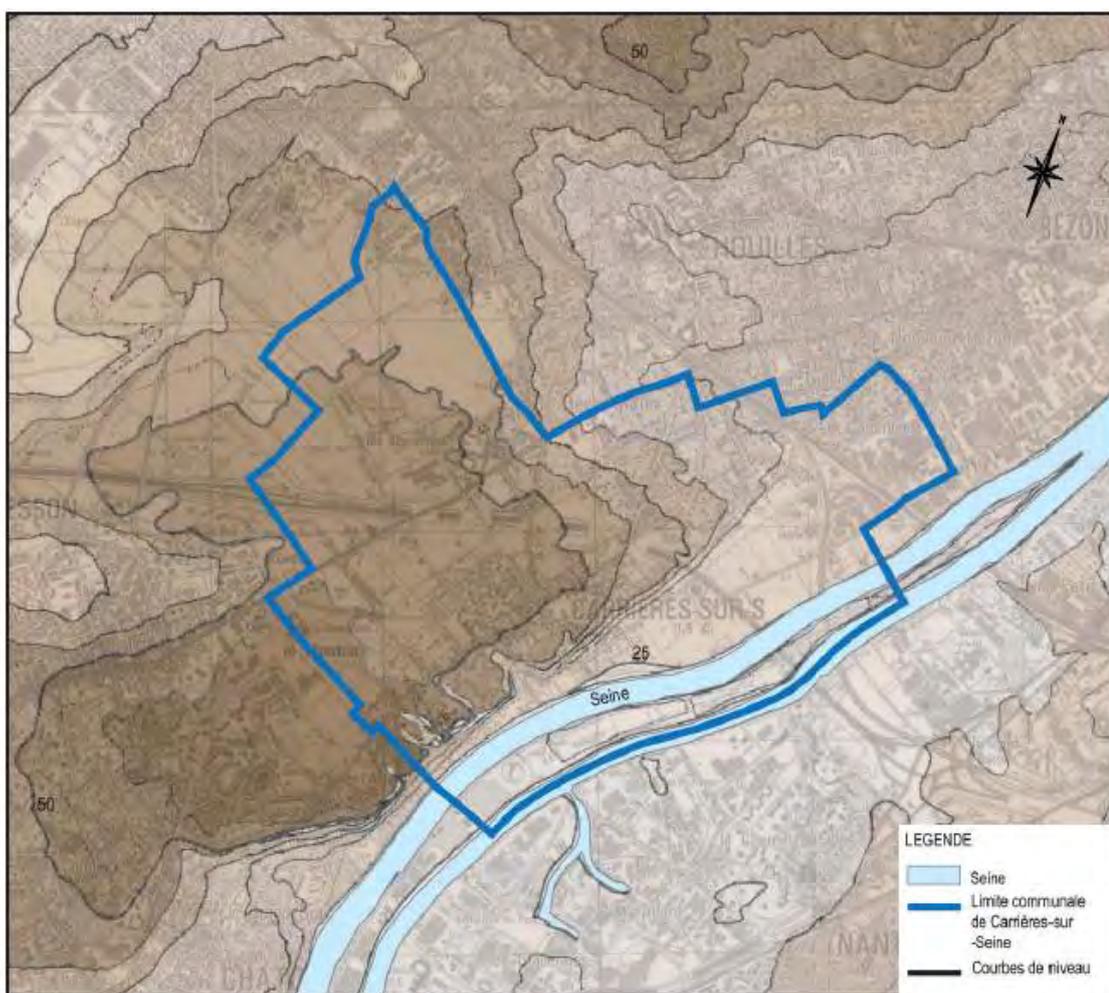
1.2.2. LA GÉOLOGIE

1.2.2.1. LA TOPOGRAPHIE

La topographie du territoire communal de Carrières-sur-Seine est une donnée essentielle dans la formation de son tissu urbain comme dans l'orientation de son futur développement.

L'unité géographique de la Boucle de Montesson se situe sur le deuxième méandre de la Seine à l'ouest de Paris. L'orientation ouest-est est déterminée par les grandes percées du relief, et accentuée par la présence des grands axes de communication.

Le secteur est dominé par les plateaux de Cormeilles et de Montmorency, au nord, ceux de Saint-Germain et de Marly, à l'ouest et au sud, et par le Mont Valérien, à l'est. Le relief est faiblement modelé mais un léger rehaut de la plaine, dû à la présence en sous-sol d'un étage de calcaire lutétien, est perceptible au lieu-dit des Champs-Roger,



Le territoire communal couvre une superficie de 504 hectares, et forme grossièrement un triangle irrégulier et échancré. Il accuse un dénivelé de plus de 30 mètres entre ses plus hauts et plus bas points :

- Le point haut est à 58 mètres d'altitude, au lieudit des Champs-Roger ;
- Le point bas est à 26 mètres d'altitude, dans le lit de la Seine.

L'altitude moyenne est de 41 mètres.

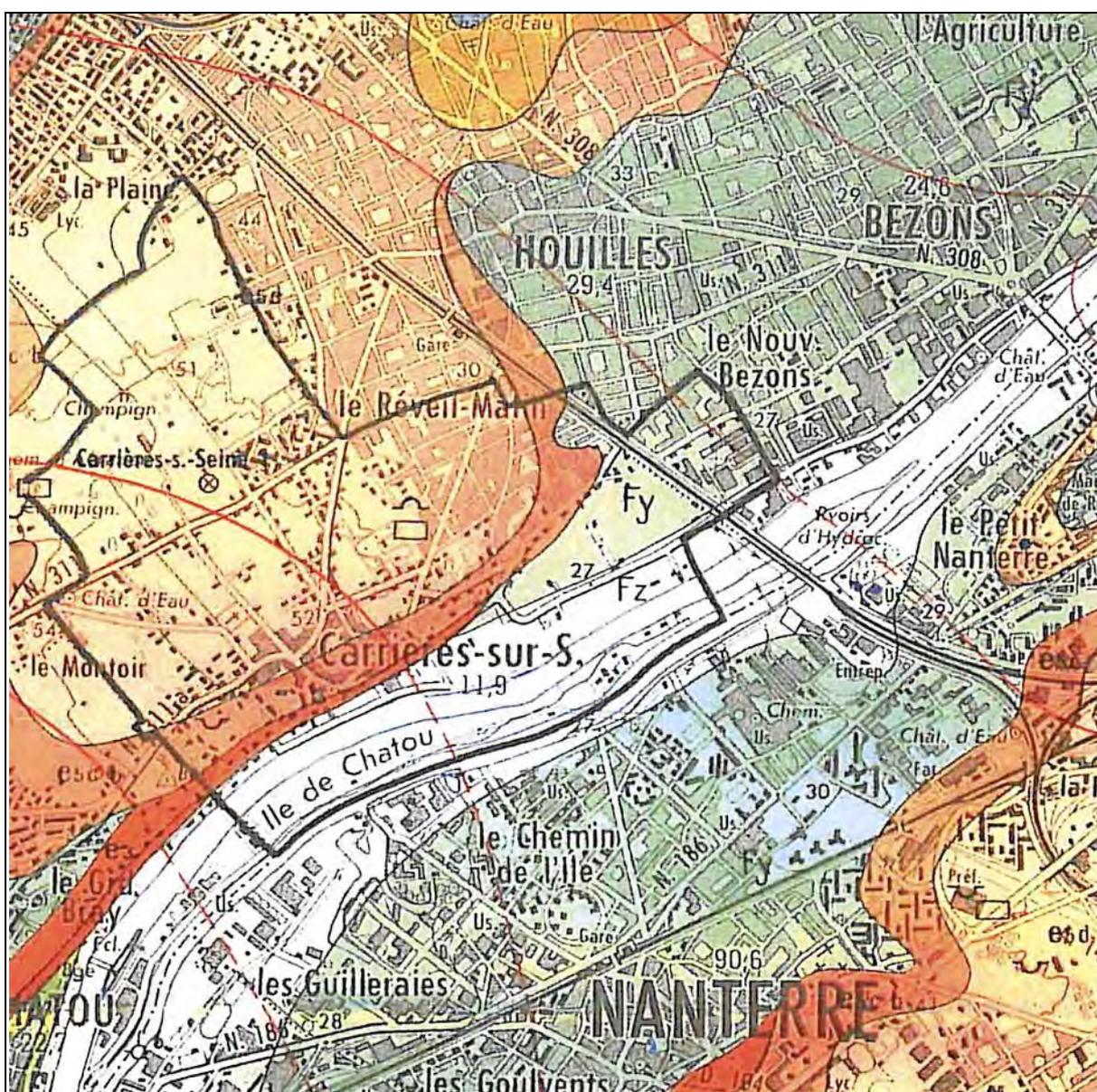
1.2.2.2. LES SOLS

Les strates géologiques

Le terroir de Carrières-sur-Seine voit se superposer plusieurs strates géologiques :

- Les marnes, caillasses, et calcaires du Lutétien affleurent sur le coteau.
- Sous les remblais superficiels du plateau, une couche de marnes et de caillasses, épaisse de 1 à 10 mètres, puis le substratum de calcaire.

LA CARTE GÉOLOGIQUE



© B.R.G.M.

Les formations superficielles sont constituées par :

- Des alluvions modernes, actuelles et subactuelles (Fz), ou masquant des alluvions anciennes (Fy), qui sont des dépôts sableux, limoneux et tourbeux, dans le fond des vallées toujours occupées par un cours d'eau (la vallée de la Seine) ; leur épaisseur peut atteindre une dizaine de mètres.

Les formations tertiaires sont constituées par :

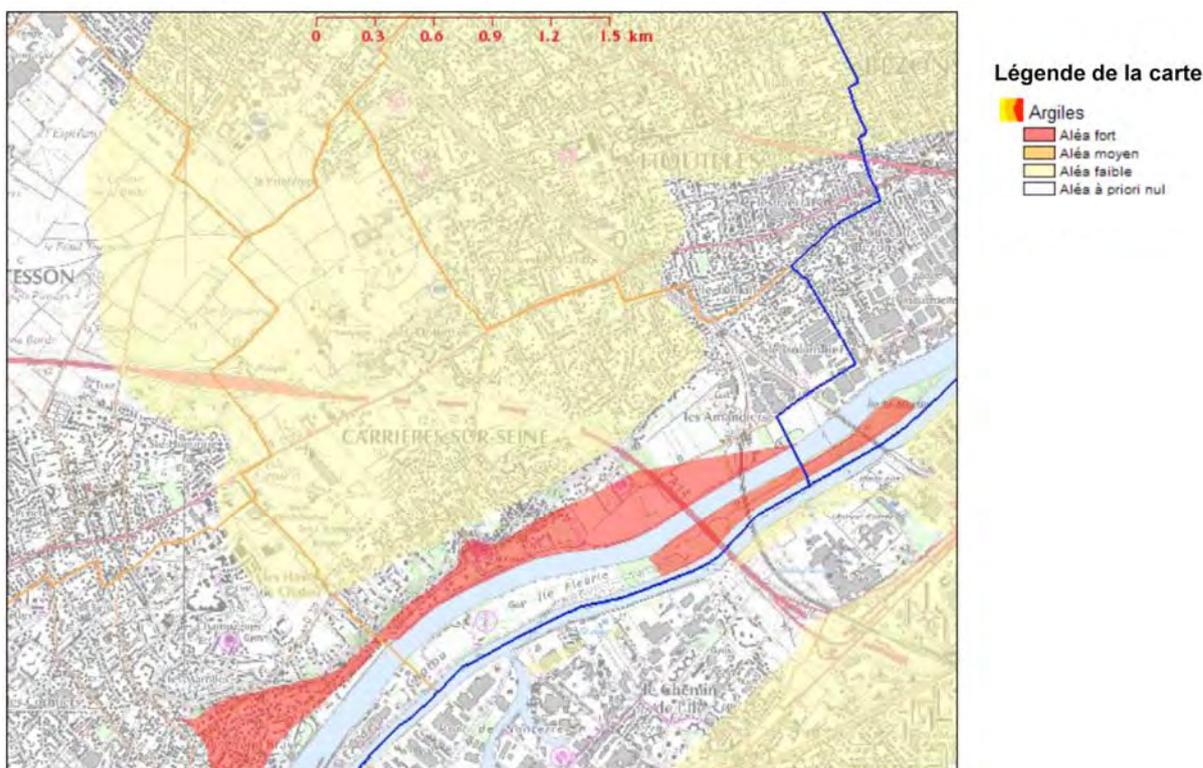
- Du calcaire grossier supérieur et moyen du Lutécien, mêlé de marnes et caillasses (e5), qui forme l'entablement de la plaine de Montesson ;
- A sa base, des fausses glaises et des argiles plastiques bariolées et grises (e3) de l'Yprésien inférieur (Sparnacien).

Les contraintes géologiques

De ces caractéristiques géologiques ressortent plusieurs données ayant des incidences sur la mécanique des sols...

Les argiles

La strate des marnes est repérée sur la base de donnée « ARGILES » du Bureau de Recherche Géologique et Minière (B.R.G.M.) comme étant susceptible de subir des mouvements importants en fonction de la teneur en eau des sols : Des gonflements à la suite de fortes pluies, des retraits dans les périodes de sécheresse, ainsi que des glissements dans les cas de talutage.



Source : www.argiles.fr

Ces marnes apparaissent sur la surface arable du plateau, où elles sont soumises à un aléa faible.

Elles apparaissent aussi dans la plaine alluviale et sous l'île Fleurie, où elles sont soumises à un aléa fort.

Des précautions particulières doivent donc être prises pour les terrassements et les fondations des ouvrages sur ces sols (cf. www.argiles.fr).

Les sols alluvionnaires compressibles

En outre, le fond de la vallée comporte des alluvions compressibles, présentant un faible taux de travail (moins de 2 kilogrammes par cm²). Dans ces secteurs, des précautions sont à prendre par les constructeurs, notamment la réalisation d'une étude spécifique préalable sur l'évaluation du taux de travail admissible du sol et la prévention des risques de tassement.

La présence d'eau à faible profondeur est aussi incompatible avec la réalisation d'assainissements individuels. Pour un fonctionnement correct, une installation d'assainissement autonome nécessite en effet une épaisseur suffisante de sol hors d'eau pour que les effluents puissent s'infiltrer. Dans un terrain saturé d'eau, l'épuration est incomplète et les effluents risquent d'imbiber la surface du sol, entraînant des effets indésirables au plan hygiénique et sanitaire.

Dans ces secteurs, l'aménagement des sous-sols est soumis à des conditions spéciales dépendant de la nature des constructions et des résultats des études spécifiques qui peuvent amener à la réalisation d'un cuvelage étanche ou à l'installation de pompes.

Le potentiel agronomique

Les sols présentent une valeur agronomique exceptionnelle. Les productions sont très variées grâce à une diversité de terres très fertiles :

- Sur les berges de la Seine, des limons très fins nécessitant des apports d'eau permettent des cultures d'été ;
- Sur la plaine de Montesson, des sédiments, datant du Secondaire et riches en calcaires inertes, favorisent les cultures d'automne.

Les gouffres et les cavités souterraines

Le territoire de Carrières-sur-Seine possède, dans ses tréfonds, de nombreuses cavités souterraines, souvent artificielles et issues de l'activité perrière.

Deux modes d'extraction ont existé conjointement à Carrières-sur-Seine : L'extraction à ciel ouvert, et l'extraction en galeries souterraines.

Les carrières à ciel ouvert sont situées au pied du coteau. Le calcaire affleurant a été extrait de cratères artificiels, puis les terres sommitales ont servi au comblement des carrières. Ces carrières à ciel ouvert sont situées au pied du coteau, là où le calcaire affleure sur le coteau. Elles se situent le long de la rue Victor-Hugo et de la rue Aristide-Briand.

Les carrières en galeries souterraines sont situées dans les tréfonds du plateau. Le calcaire a été extrait par alvéoles successives, laissant entre elles des « piliers tournés » destinés à soutenir le ciel de la galerie. Une longue pente permettait d'atteindre le filon et de tirer les pierres.

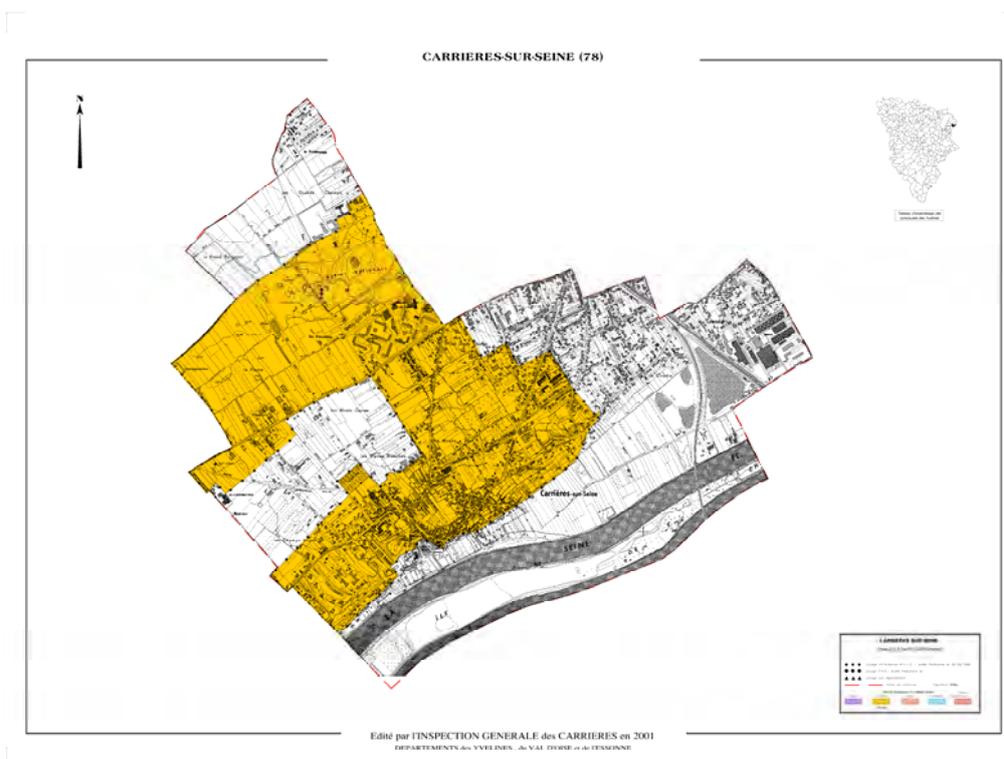
Au cours de campagnes préventives ou d'opérations urbaines, certaines carrières souterraines ont été comblées ou consolidées.

Cependant, de nombreuses carrières – connues ou inconnues - demeurent intactes, mais certaines, non entretenues, se sont dégradées au fil du temps, entraînant des affaissements, des fontis, des effondrements. Les carrières connues, situées sous le domaine public, sont régulièrement inspectées par l'Inspection Générale des Carrières, et relevées dans l'Atlas des Carrières Souterraines des Yvelines.

La surface de la zone affectée ou susceptible d'être affectée par des cavités souterraines est de 210 hectares (41,7 % du territoire communal). Cette circonstance – ce risque (cf. *infra*) - concerne notamment un large espace, encore agricole, situé entre la route départementale 311 et la rue de Houilles.



Dans certains secteurs, les fondations des constructions nouvelles peuvent rester superficielles ; dans d'autres, il peut être nécessaire d'utiliser des pieux, de remblayer ou de conforter les carrières.



1.2.2.4. LA PRÉVENTION DU RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAINS

Le Plan de Prévention du Risque de Mouvements de Terrain

Le territoire de la commune de Carrières-sur-Seine est soumis à un risque de mouvements de terrain, liés à la présence d'anciennes carrières souterraines (cf. *supra*).

Les anciennes carrières souterraines de calcaire, mal étayées ou mal remblayées, peuvent entraîner des affaissements ou des effondrements des sols superficiels, ou des fontis.

Cette instabilité peut prendre trois formes principales :

1. **L'effondrement de terrain**, sur 1 à 3 mètres de diamètre et plus d'un mètre de profondeur, lorsque les cavités naturelles sont importantes et à faible profondeur ;
2. **L'affaissement de terrain**, déformation de la surface pouvant atteindre plusieurs décimètres, lorsque les cavités sont de petit volume, ou situées sous un recouvrement important (le foisonnement des terrains superficiels amortit alors la remontée du vide) ;
3. **La perte des caractéristiques mécaniques** (c'est-à-dire du taux de travail admissible), lorsque de petits vides situés à grande profondeur décompriment les terrains jusqu'à la surface.

Ces anciennes carrières couvrent une superficie d'environ 210 hectares. Les périmètres délimitant les zones affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains sont délimités par le « plan des zones de risques liés à la présence de vides souterrains », daté de 1983, et définis par l'arrêté préfectoral du 5 août 1986. Cet arrêté préfectoral vaut plan de prévention du risque naturel d'effondrement des carrières.

Le P.L.U. tient compte de ce risque, en application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme (« *les documents d'urbanisme [dont le P.L.U.] déterminent les conditions permettant d'assurer [...] la prévention des risques naturels prévisibles [...] »*).

Les projets de construction sont en outre soumis à un avis préalable de l'Inspection Générale des Carrières, conformément à l'arrêté préfectoral du 5 août 1986.

1.2.3. L'HYDROLOGIE

1.2.3.1. L'HYDROLOGIE SOUTERRAINE

Le sous-sol de Carrières-sur-Seine est riche en eaux souterraines.



La strate des Sables de Fontainebleau abrite une nappe libre, qui donne lieu à des écoulements souterrains.

La formation marno-calcaire du lutécien connaît des circulations d'eaux à sa base, au niveau de la rupture de pente entre le coteau et la plaine. À ce niveau, existent des sources, désormais captées. Toutefois, des sous-sols sont encore parfois inondés. Cet horizon alimente la nappe inférieure.

La strate des Sables de l'Yprésien abrite une nappe libre, contenue par un substrat d'argiles plastiques et imperméables. Cette nappe coule vers la Seine. Du fait de son altimétrie et de ce substrat, elle reçoit les eaux des seules précipitations.

Les captages de Croissy-sur-Seine puisent dans la nappe phréatique (la nappe des alluvions de la Seine), contrairement aux captages de Maisons-Laffitte (la nappe captive de l'Albien), et au captage de Méry-sur-Oise (une prise d'eau en surface dans l'Oise).

Le volume prélevé par les captages de Croissy-sur-Seine est actuellement de 80 500 m³/j alors que l'autorisation de prélèvement dans la nappe est de 200 000 m³/j.

1.2.3.2. L'HYDROLOGIE AÉRIENNE

Le site de Carrières-sur-Seine est baigné – et longé - par la Seine. La Seine sourd sur le plateau de Langres, reçoit sur les 777 kilomètres de son cours les eaux de nombreux affluents, et débouche dans la Manche. Le bassin de la Seine couvre 78 650 kilomètres carrés.

Les stations hydrométriques qui mesurent, sur le ou au plus près du territoire communal, les débits de la Seine sont situées à Paris-Austerlitz, en amont, et à Poissy, en aval.

La station hydrométrique qui mesure, sur le ou au plus près du territoire communal, la hauteur de la Seine est située à Chatou, au niveau de l'écluse.

La synthèse des mesures effectuées entre 1967 et 2007 aboutit à un débit annuel moyen de 260 mètres cubiques par seconde, avec des variations saisonnières de 2,5 (en août) à 6,0 m³/s (en mars) (source : www.hauts-de-seine.equipement.gouv.fr).

Hors le fleuve, l'hydrologie aérienne, sur le territoire de Carrières-sur-Seine, se limite à de nombreuses mais modestes sources, sourdant sur le coteau.

Ces sources découlent de l'infiltration des eaux pluviales sur le plateau et de la formation intermittente d'un aquifère sur la strate imperméable des argiles vertes et des marnes supra-gypseuses.

La ressource en eau doit être préservée des pollutions et, dans les massifs forestiers, des captages.

En-dessous de la cote d'environ 28 mètres N.G.F., les terrains sont inondables.

1.2.3.3. LES ZONES HUMIDES

L'article 2 de la loi du 3 janvier 1992 (la « Loi sur l'Eau »), codifié à l'article L.211-1 du Code de l'Environnement puis modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, définit les zones humides comme des « *terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée, ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire, [où] la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* » ; il affirme la nécessité de préserver et de protéger ces écosystèmes aquatiques, qui assurent des fonctions de réserves biologiques, animales, et végétales.

Le territoire de Carrières-sur-Seine ne comprend aucune zone humide au titre du 1° du I de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement.

1.2.3.4. LES SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le contexte législatif

La loi du 3 janvier 1992 (la « Loi sur l'Eau »), codifiée dans le Code de l'Environnement (l'article L.210-1), dispose que « *l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation* » et vise plusieurs objectifs fondamentaux :

1. La préservation des écosystèmes aquatiques et des zones humides ;

2. La protection des eaux et la prévention des pollutions ;
3. La restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines ;
4. Le développement et la protection de la ressource en eau ;
5. La répartition de la ressource en eau.

L'article 7 de la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004, relative à la politique communautaire dans le domaine de l'eau, complétant l'antépénultième alinéa de l'article L.123-1, devenu l'article L.123-1-9 du fait de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, du Code de l'Urbanisme, dispose que le P.L.U. doit également « être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-1 du Code de l'Environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même Code ».

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le territoire de Carrières-sur-Seine appartient au bassin de Seine-Normandie.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin de Seine-Normandie a été approuvé par l'arrêté n° 96-1868 du 20 septembre 1996, puis modifié les 19 octobre 2000 et 21 février 2003 par le Préfet de la Région d'Île-de-France. Le schéma fixe les orientations générales pour une gestion équilibrée des eaux dans le bassin et comporte des préconisations, dont le P.L.U. doit tenir compte :

- Intégrer pleinement l'eau dans la conception des équipements structurants ;
- Assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols, limiter le ruissellement et l'érosion ;
- Réduire l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques ;
- Maîtriser les rejets polluants sur l'ensemble du bassin versant.

Depuis 2006, le Comité de Bassin Seine-Normandie a élaboré un nouveau S.D.A.G.E. et le programme de mesures associées (P.D.M.), en concertation avec les collectivités, les agriculteurs, les industriels, et les associations. Ce plan (S.D.A.E. + P.D.M.) a été soumis à la consultation du public en 2008, puis approuvé par un arrêté du préfet coordonateur du bassin du 20 novembre 2009.

Le S.D.A.G.E. 2010-2015 met en œuvre dix orientations :

1. La diminution des pollutions ponctuelles par les polluants classiques ;
2. La diminution des pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
3. La réduction de la pollution des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
4. La réduction des pollutions microbiologiques des milieux ;
5. La protection des captages pour l'alimentation – actuelle et future – en eau potable ;
6. La protection et la restauration des milieux naturels aquatiques ;
7. La gestion de la rareté de la ressource en eau ;
8. La limitation et la prévention du risque d'inondation ;
9. L'acquisition et le partage des connaissances ;

10. Le développement de la gouvernance et de l'analyse économique.

1.2.3.5. LA PRÉVENTION DU RISQUE D'INONDATION FLUVIALE

Le contexte législatif

Les Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (P.P.R.) ont été institués par la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987, relative à la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie, et à la prévention des risques majeurs. Cette loi a été modifiée par l'article 16 de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement. Le contenu et la procédure d'élaboration ont été fixés par le décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995.

Le P.P.R. est élaboré par les services de l'Etat, soumis pour avis aux conseils municipaux des communes concernées, et soumis à une enquête publique. Il est approuvé par un arrêté préfectoral.

Le P.P.R. a la valeur d'une servitude d'utilité publique, et à ce titre, doit être annexé aux documents d'urbanisme (l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme). Ils sont opposables aux pétitionnaires. Le P.P.R. comprend des règles d'urbanisme, dont le non-respect peut motiver un refus de permis de construire, des règles de construction, dont le non-respect doit être sanctionné au titre des articles L.152-1 à L.152-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que des recommandations.

Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation Fluviale

La vallée de la Seine, à Carrières-sur-Seine, est soumise à un réel risque d'inondation, lié aux crues du fleuve, elles-mêmes liées à la pluviométrie et à l'imperméabilisation naturelle et artificielle de son bassin versant.

Les zones submersibles de la Seine couvrent une surface d'environ 120 hectares et correspondent aux secteurs situés entre la Seine et les rues Paul-Doumer, de Bezons, et Victor-Hugo, ainsi qu'à l'Île Fleurie. Les habitations situées dans la zone submersible sont situent majoritairement au sud de la rue Victor-Hugo et dans la première partie de la rue de Bezons. Les Zones Industrielles du Colombier et des Amandiers, ainsi que le quartier du Colombier, sont également dans cette zone.

La plaine de « Dessus l'Eau » est un réservoir naturel lors de crues de la Seine. Les remblais sont interdits dans cette zone.

Le risque potentiel d'inondation rend nécessaire l'adoption de mesures particulières, destinées à assurer la sécurité des personnes et des biens et à préserver le champ d'expansion des crues.

Les mesures particulières sont définies par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.) de la Vallée de la Seine, dressé en application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme (« *les documents d'urbanisme [dont le P.L.U.] déterminent les conditions permettant d'assurer [...] la prévention des risques naturels prévisibles [...]* »). Le P.P.R.I. a été prescrit par un arrêté du 28 juillet 1998, et approuvé par un arrêté interpréfectoral du 30 juin 2007.

Le P.P.R.I. de la Vallée de la Seine, comme les autres P.P.R.I., vise trois objectifs :

- L'interdiction des constructions dans les zones dangereuses, et la limitation des

constructions dans les autres zones inondables ;

- La préservation des capacités d'écoulement lors des crues ;
- La sauvegarde de l'équilibre des milieux naturels...

...Et met en œuvre trois principes :

- La sécurité des populations ;
- La préservation des champs d'inondations ;
- La limitation des endiguements et des remblaiements.

Le P.P.R.I. distingue trois zones délimitant des espaces soumis à des aléas différents :

- La zone "3" à aléa très fort, correspondant à des hauteurs de submersion supérieures à 2 mètres ;
- La zone "2" à aléa fort, correspondant à des hauteurs de submersion comprises entre 1 et 2 mètres ;
- La zone "1" à aléa moyen ou faible, correspondant à des hauteurs de submersion inférieures à 1 mètre.

A ces "zones d'aléas", s'ajoutent des zones de grand écoulement, exposées à la fois à des hauteurs importantes de submersion, i.e. supérieures à 1 mètre, et à des vitesses élevées d'écoulement, supérieures à 50 centimètres par seconde.

En outre, le P.P.R.I. distingue quatre zones définies par l'occupation actuelle des sols, la densité de la population, l'intensité de l'activité économique, et la continuité du tissu urbain :

- Les centres urbains, caractérisés par leur ancienneté, leur morphologie, leur densité, leur mixité ;
- Les zones urbaines denses ;
- Les autres espaces urbanisés, les friches, les espaces mutables stratégiques ;
- Les espaces naturels ou faiblement bâtis, à préserver pour leur affectation ou pour la qualité de leur paysage.

Par le croisement des niveaux d'aléas et des situations de fait, le P.P.R.I. distingue sept "zones réglementaires" qui déterminent sept niveaux de contraintes :

1. La zone "marron" correspond à un secteur inondable situé dans la zone de grands écoulements ;
2. La zone "verte" correspond à un secteur inondable non-bâti, ou portant un bâti dispersé ou obsolète, soumis à des aléas modérés, forts, et très forts ;
3. La zone "verte" indicée A, B, et C ;
4. La zone "rouge foncée" correspond à un centre urbain ou à une zone urbanisée, exposé à des aléas très forts ;
5. La zone "rouge claire" correspond à une zone urbanisée, soumise à des aléas forts ;
6. La zone "bleue" correspond à un centre urbain, soumis à des aléas modérés ou forts, ou à une zone urbanisée, exposée à des aléas modérés ;
7. La zone "bleue claire", indicée A, B, et C, correspond à un secteur supportant des enjeux économiques nationaux ou régionaux, soumis à des aléas variés.

Les préconisations du Plan de Prévention

Pour chaque "zone réglementaires", le P.P.R.I. transforme les contraintes en dispositions réglementaires opposables aux tiers et intégrables dans la partie réglementaire du P.L.U..

1.2.4. LES ENJEUX EN MATIÈRE DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

La prévention du risque d'inondation :

- **Maintenir la plaine de Dessus-l'Eau dans une zone agricole adaptée ;**
- **Protéger la ressource en eau sur le territoire communal ;**
- **Prendre en compte les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation approuvé le 30 juin 2007.**

La prévention du risque d'effondrement lié aux carrières :

- **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.**

1.3. L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Ce chapitre décrit le territoire communal de Carrières-sur-Seine dans son environnement naturel, mais façonné par l'activité humaine.

1.3.1. L'ENVIRONNEMENT AGRICOLE ET FORESTIER

1.3.1.1. LES TERRITOIRES AGRICOLES

Au XIX^e siècle, le plateau agricole de la boucle de Montesson était largement utilisé pour les cultures céréalières et légumières, et pour les pâtures. Le coteau était plutôt dévolu à la viticulture, tandis que la plaine alluviale était consacrée aux cultures maraîchères.

Le développement des cultures légumières répondait à la demande croissante des Parisiens en produits frais.

Restée à l'écart des voies de communication, la plaine de Montesson a connu un isolement qui a pendant longtemps préservé les espaces naturels et agricoles de l'urbanisation, favorisant ainsi le maintien de l'activité agricole.

Aujourd'hui, malgré la densité de la nappe urbaine, des emprises agricoles subsistent sur le territoire de Carrières-sur-Seine. Les deux principales sont :

- Le maraîchage de la « Plaine de Dessus-l'Eau », situé sur les berges de la Seine ;
- Le maraîchage de la « Plaine de Montesson », situé sur le plateau, de part et d'autre de la route départementale 311.

Auparavant, ces deux emprises formaient un espace unique qui entourait le village. Elles sont à présent séparées par les extensions urbaines du village et par les césures des infrastructures routières.

A ces grandes emprises, s'ajoutent des champs résiduels, disséminés dans les espaces urbanisés.

L'agriculture carrillonne est donc une agriculture périurbaine, voire même, dans certaines zones, intra-urbaine.

Du point de vue fonctionnel, les deux principales zones agricoles peuvent être divisées en trois secteurs :

- Un secteur dans la plaine dite de Montesson, où l'activité agricole reste préservée ; cependant, certaines friches sont investies par des campements sauvages des gens du voyage.
- Un secteur à l'ouest, où l'espace agricole régresse ; de nombreuses parcelles agricoles sont abandonnées et laissées en friche, notamment près de la tranchée de l'autoroute et de la Z.I. du Château d'Eau, tandis que d'autres sont détournées, notamment par l'implantation de dépôts et de cabanes, ou par la sédentarisation des gens du voyage.

- Un secteur à l'est, sur les berges de la Seine, où l'activité agricole est aussi préservée ; ce secteur est situé dans la zone inondable (la zone de crue cinquantennale), ce qui en exclut l'urbanisation.

La culture n'est pas seulement périurbaine, elle est aussi devenue intra-urbaine du fait de l'évolution de l'urbanisation. La coexistence d'un espace agricole encore actif et d'un tissu urbain entraîne des nuisances à la fois pour les agriculteurs et pour les résidents : Des manœuvres difficiles des engins agricoles dans les rues des zones pavillonnaires, nuisances sonores et parfois olfactives pour les résidents.

Les espaces cultivés représentent 17,5 % du territoire communal. Depuis le recensement agricole de 2010, quelques friches ont été remises en culture, mais les agrandissements les plus notables des exploitations ont été réalisés en dehors du territoire communal, et la surface cultivée totale reste proche d'une soixantaine d'hectares (Source : S.A.F.E.R.I.F., *Diagnostic foncier agricole de Carrières-sur-Seine, Actualisation des données*, juin 2013).

Enfin, les anciennes carrières de calcaire étaient utilisées pour la production de champignons. A ce jour, une seule champignonnière est encore en activité.

1.3.1.2. LES CLIMATS VITICOLES

Le terroir de Carrières-sur-Seine fut longtemps un important climat viticole : Poursuivie au cours des siècles, la culture de la vigne fut abandonnée, avec le développement du chemin de fer et le succès des vins de Bourgogne et du Midi, dans la seconde moitié du XIX^e siècle.

Le terroir de Carrières-sur-Seine ne comprend désormais plus de climat viticole *stricto sensu*.

1.3.1.3. LES TERRITOIRES FORESTIERS

De son manteau boisé originel, le territoire de Carrières-sur-Seine ne conserve plus, sur le plateau, aucun massif forestier.

La seule entité boisée notable, existant encore dans les espaces naturels, est la partie orientale carrillonne de l'île Fleurie

Les autres entités boisées sont inscrites dans les espaces urbanisés, sur le coteau ou sur les berges de la Seine.

1.3.1.4. LES ZONES AGRICOLES PROTÉGÉES

La fragilité de certains espaces agricoles, face au développement des espaces urbanisés, a suscité la mise en place, par la Loi d'Orientation Agricole de 1999, d'un nouvel outil foncier permettant de soustraire ces espaces à la pression urbaine. Ces espaces peuvent ainsi être classés dans des « Zones Agricoles Protégées » (Z.A.P.).

L'espace agricole de Carrières-sur-Seine n'est concerné par aucune Z.A.P..

1.3.2. LA FLORE ET LA FAUNE

1.3.2.1. LA FLORE

La flore rurale

La flore, à Carrières-sur-Seine, est une flore caractéristique des espaces ruraux exploités pour une production maraîchère, le poireau, le chou, la pomme de terre, le fenouil, la carotte, la mâche et la laitue...

La principale culture reste ainsi celle des légumes, sous leurs diverses formes.

La flore forestière

Les massifs boisés de Carrières-sur-Seine sont composés d'essences communes en Ile-de-France : Des hêtres, des chênes, des acacias, des châtaigniers et des marronniers... Sur l'île Fleurie, étirée entre les deux bras de la Seine, d'autres essences prospèrent, découlant du caractère humide du site : L'aulne, le saule, le peuplier, et le robinier.

Dans les espaces urbains, des essences plus ornementales, voire des essences exotiques, souvent piochées dans les catalogues des « jardinerie ». subsistent ou apparaissent dans les jardins des anciens grands domaines : Des tilleuls, sous leurs différentes formes, des platanes, des cèdres, ainsi que des marronniers, etc....

Quelques alignements boisés soulignent ou structurent les espaces publics, comme ceux du boulevard Carnot, composé de poiriers de Chine (*Pyrus calleryana*), et du boulevard Maurice-Berteaux, formé de tilleuls (*Tilia vulgaris*), ou encore celui du Bord de Seine, composé de saules (*Salix salix*).

La flore rurale de Carrières-sur-Seine ne comprend aucune essence protégée à un titre particulier.

1.3.2.2. LES ESPACES BOISÉS PROTÉGÉS

Les espaces boisés classés

Le P.O.S. de Carrières-sur-Seine ne comporte aucun espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les arbres remarquables

Le P.O.S. de Carrières-sur-Seine ne comporte aucun arbre isolé remarquable, dûment signalés sur le document graphique du P.O.S. au titre de l'article L.123-1-7^e.

1.3.2.3. LA FAUNE

La faune urbaine

À Carrières-sur-Seine, la faune est représentée par les espèces caractéristiques de la faune urbaine, et de la petite faune rurale dans les espaces naturels. À l'exception de la faune domestique, seules les espèces adaptées – ou adaptables - à un tissu urbain dense et à une population importante, parviennent à survivre : Des rongeurs divers, des renards parfois, des moineaux et des pigeons domestiques... Certaines, inféodées aux activités humaines et trouvant leur pitance dans les déchets urbains, connaissent un développement notable, et parfois préoccupant pour la santé et la salubrité publiques. La biodiversité dans les espaces urbains reste néanmoins insuffisante.

Dans les zones pavillonnaires peu denses, la faune avicole est plus étendue : Les nombreux arbres fruitiers, sauvages ou cultivés, apportent des ressources diverses et abondantes aux espèces rencontrées.

1.3.2.4. LES OUTILS DE LA PROTECTION ENVIRONNEMENTALE

Les Z.N.I.E.F.F.

L'article 23 de la « Loi Paysage » dispose que « *l'Etat peut décider l'élaboration d'inventaires locaux et régionaux du patrimoine faunistique et floristique* ».

Un inventaire local ou régional du patrimoine faunistique et floristique est transcrit par l'outil particulier de la gestion environnementale que constitue la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique, et Floristique (la Z.N.I.E.F.F.) :

- La Z.N.I.E.F.F. de type I est un secteur limité, caractérisé par la présence d'essences, d'espèces, ou d'associations d'essences et d'espèces, qui sont caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ; une Z.N.I.E.F.F. de type I doit être comprise dans une zone « N » du P.L.U. au titre de l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme.
- La Z.N.I.E.F.F. de type II est un grand espace naturel, présentant des équilibres écologiques maintenus et des potentialités biologiques importantes ; une Z.N.I.E.F.F. de type II doit être prise en compte à ce titre par le P.L.U..

Cet inventaire établi sur un territoire particulier n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques ainsi recensés constituent un enjeu environnemental de niveau supra-communal et doivent être pris en compte dans le P.L.U..

Deux Z.N.I.E.F.F. de type 1 existent sur le territoire de la Boucle de la Seine :

- La Z.N.I.E.F.F. n° 78418001, dite de l'Etang de l'Epinoche à Montesson (6,90 ha.) ;
- La Z.N.I.E.F.F. n° 78481002, dite de l'Usine des Eaux du Pecq au Pecq et à Croissy-sur-Seine (27 hectares).

Mais aucune de ces deux Z.N.I.E.F.F. n'empiète sur le territoire de Carrières-sur-Seine.

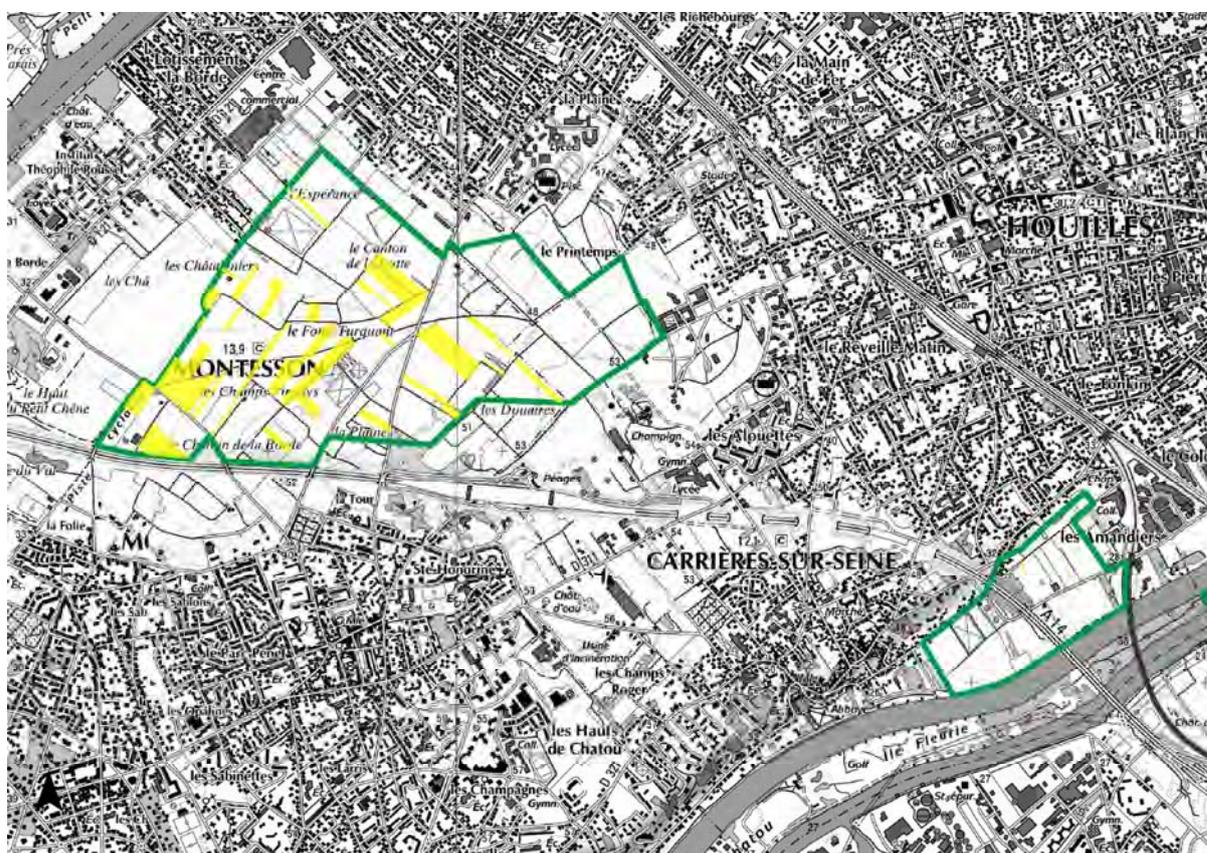
Les Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière

Les Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière (P.R.I.F.) protègent des espaces naturels d'intérêt régional.

Avec cet outil, l'Agence des Espaces Verts acquiert ainsi, pour le compte de la Région d'Ile-de-France et avec le concours de la S.A.F.E.R. et de l'A.F.T.R.P., des espaces verts particulièrement intéressants sur le plan écologique mais menacés par la croissance urbaine. Associée à plusieurs partenaires, le Museum d'Histoire Naturelle, le Centre Ornithologique d'Ile-de-France, l'Office pour les Insectes et leur Environnement, la Ligue pour la Protection des Oiseaux... L'Agence des Espaces Verts aménage et assure l'entretien et la surveillance des sites, la régulation des espèces, la gestion des terres agricoles (Source : www.aev-iledefrance.fr).

Pour sauvegarder l'activité maraîchère à Carrières-sur-Seine et dans les communes voisines, un P.R.I.F. a été mis en place sur la commune. Celui-ci prévoit le maintien d'une superficie destinée à l'activité agricole d'environ 165 hectares dans la Boucle de la Seine.

À Carrières-sur-Seine, plusieurs espaces sont inclus dans ce Périmètre Régional d'Intervention Foncière (P.R.I.F.) :



Source : A.E.V.

Les espaces naturels sensibles

Un Espace Naturel Sensible (E.N.S.) est une zone, soumise par une délibération du Conseil Général, à des mesures particulières de protection, dont le principe est posé par l'article L.142-1² du Code de l'Urbanisme : "*Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, et des champs naturels d'expansion des crues, et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L.110, le*

² . La loi du 18 juillet 1985, modifiée par les lois du 2 février 1995 et du 7 février 2002, codifiée.

département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non". Ces mesures particulières sont, entre d'autres, une taxe départementale des espaces naturels sensibles et une zone de préemption.

A Carrières-sur-Seine, aucune surface n'est classée au titre des Espaces Naturels Sensibles (E.N.S.) du département des Yvelines.

Les Z.I.C.O.

Une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (Z.I.C.O.) est un espace qui abrite des effectifs significatifs d'espèces ornithologiques, que ces espèces suivies soient des espèces natives ou hivernantes, ou encore des espèces passant lors de leur migration. L'inventaire des Z.I.C.O. répartit les espaces visés en 3 classes, selon l'importance, mondiale (A), européenne (B), ou communautaire (C), des espèces protégées et des sites concernés.

Le territoire de Carrières-sur-Seine n'est toutefois pas concerné par l'outil particulier d'inventaire environnemental que constitue la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (Z.I.C.O.).

Le réseau « NATURA 2000 »

Le réseau européen « Natura 2000 » détermine, d'une part, des zones spéciales de conservation, désignées au titre de la directive n° 92-43 du 21 mai 1992, relative aux habitats, et, d'autre part, les zones de protection spéciale, désignées au titre de la directive n° 79-409 du 2 avril 1979, relative aux oiseaux.

Ce réseau écologique européen a pour but de conserver des habitats et des espèces d'intérêt communautaire au titre des directives « habitats » et « oiseaux », et dans une perspective de développement durable.

La commune de Carrières-sur-Seine n'est pas concernée par le réseau européen « Natura 2000 ».

La trame verte et bleue

Les trames verte et bleue sont des outils institués par les articles 23 et 24 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 (la « Loi Grenelle I »), et par les articles 14 à 19 et 121 et 122 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (la « Loi Grenelle II »). Ces articles sont incorporés, pour les deux pénultièmes, dans le Code de l'Urbanisme, pour les deux derniers, dans le Code de l'Environnement.

L'article L.371-1 du Code de l'Environnement, introduit par l'article 121 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, dispose que les trames verte et bleue (T.V.B.) « ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ».

La trame verte et la trame bleue dessinent le réseau écologique formé par les continuités écologiques terrestres et aquatiques, identifiées au travers des démarches de planification ou de projet, à chaque échelle territoriale. Elles doivent permettre aux espèces animales et

végétales de se déplacer, pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation aux milieux : « Ces trames contribuent à :

1° Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;

2° Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;

3° Atteindre ou conserver le bon état écologique ou le bon potentiel des eaux de surface et des écosystèmes aquatiques ;

4° Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;

5° Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;

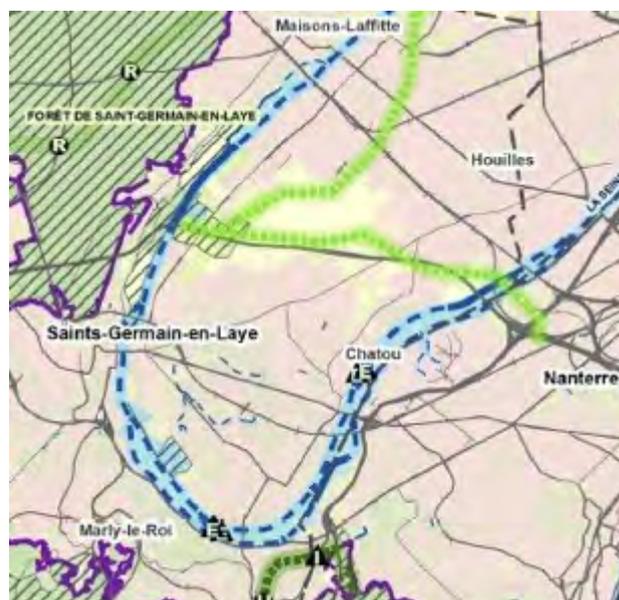
6° Améliorer la qualité et la diversité des paysages ».

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.) identifie les trames verte et bleue à l'échelle régionale.

Le S.R.C.E. d'Ile-de-France est en cours d'étude. Un 'premier jet' a été publié en décembre 2012.

Le S.R.C.E. est axé sur la biodiversité et le paysage, plutôt que sur les espaces verts et les liaisons douces. Ces derniers - les espaces verts et les liaisons douces – sont souvent artificialisés et parfois équipés ; ils participent ainsi à la qualité paysagère des lieux et à la détente des habitants, mais ne garantissent pas toujours le bon fonctionnement des écosystèmes ni l'existence d'un corridor écologique.

Les composantes de la trame verte et de la trame bleue à Carrières-sur-Seine



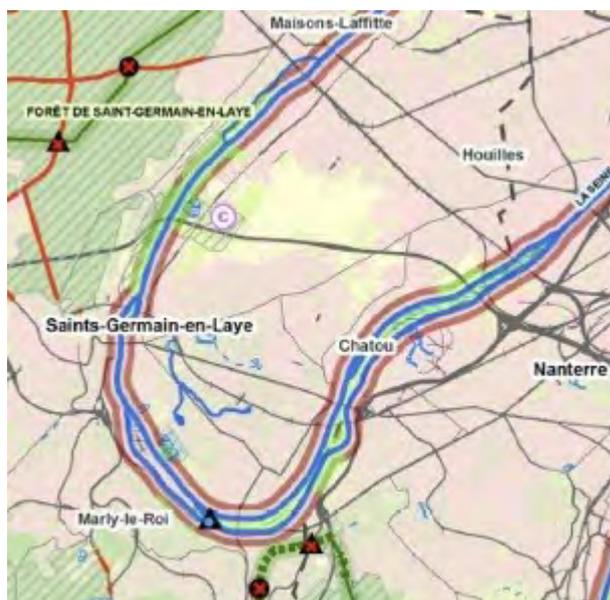
La carte projetée des composantes de la trame verte et de la trame bleue à Carrières-sur-Seine ci-dessus met en évidence des continuités écologiques existantes :

- Un « *corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches, et dépendances vertes* », sur les franges de l'autoroute A 14 ;
- Un « *cours d'eau à fonctionnalité réduite* », la Seine.

Les objectifs de préservation et de restauration des trames verte bleue à Carrières-sur-Seine

La carte projetée des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et de la trame bleue à Carrières-sur-Seine ci-dessous met en œuvre les objectifs suivants :

- Un « *cours d'eau* » à préserver et/ou à restaurer, la Seine ;
- Un « *milieu humide* » à préserver, l'Île Fleurie ;
- Un « *élément fragmentaire* » à traiter prioritairement, le chemin de halage et ses coupures par les infrastructures de transports.



Le contournement routier sera l'objet d'un traitement particulier, destiné à prévenir une rupture de la trame verte et à maintenir le fonctionnement des espaces agricoles. Les études détaillées seront diligentées lors de l'arrêt du faisceau. A cette occasion, ce contournement sera équipé d'une piste ou d'une bande cyclable, prolongeable jusqu'au pont de Chatou.

1.3.3. LES PAYSAGES NATURELS

1.3.3.1. LE « GRAND PAYSAGE »

Le « grand paysage » de la Boucle de Montesson se décompose en trois entités :

- La frange septentrionale, en contrebas des coteaux de Corneilles et de Montmorency, où l'urbanisation s'est développée dans la continuité de celle du Val d'Oise autour des voies ferrées et de la R.D. 308 (la route de Maisons-Laffitte) ;
- L'espace libre central, où la plaine maraîchère demeure un des plus grands espaces non-urbanisés à proximité de Paris ;
- La pointe de la boucle, où l'urbanisation s'est organisée sur les rives hautes du fleuve (les villes de Chatou, de Croissy, et du Pecq), et dans les essarts du manteau boisé (le bois du Vésinet).

La plaine de Montesson se situe sur l'axe historique de Paris qui s'étend du Louvre jusqu'aux terrasses de Saint-Germain-en-Laye.

Cette plaine cultivée constitue une enclave agricole persistante dans la nappe urbaine de l'ouest parisien. Mais les limites entre l'espace agricole et l'espace bâti sont floues, du fait d'une activité agricole déclinante et d'une urbanisation restée longtemps « spontanée ».

L'impression d'étendue de la plaine est renforcée par un horizon fortement marqué vers l'ouest par la côte de Saint-Germain et vers l'est par les ponts hauts – naturel - du mont Valérien et – artificiel - des tours de La Défense.

La traversée de l'autoroute A 14, au-dessus de la plaine alluviale, marque fortement le paysage, surtout au droit des franchissements de la seine.

Procédant du relief, le paysage propre de Carrières-sur-Seine se décline en trois grandes unités paysagères, aux limites plus ou moins nettes sous la nappe urbanisée :

- Le plateau ;
- Le coteau ;
- Et la plaine alluviale.



1.3.3.2. LES ENTITÉS DU PAYSAGE

Le plateau

Le plateau est couvert à la fois par les espaces urbanisés périphériques et par les espaces maraîchers.

Ces espaces maraîchers sont caractérisés par la planéité des sols, le découpage parcellaire en fines lamelles foncières, soulignées par les lignes des plantations et les – rares – haies, et la faible hauteur des plantations. Ces derniers caractères, aussi bien que la légère convexité du plateau, permettent aux vues de porter au loin, jusqu'aux terrasses de Saint-Germain.

Le limites en sont variées : Les clôtures ou les fronts bâtis des immeubles riverains, les trémies de l'autoroute A 14, les routes départementales...

Toutefois la qualité paysagère des espaces maraîchers est fortement dégradée par de nombreuses friches, des chantiers actifs, des décharges sauvages, des bâtiments épars et médiocres...

Le coteau

Quoiqu'il soit relativement étroit, le coteau forme une entité autonome, en contrepoint de la plaine et du plateau.

À son sommet, il forme un balcon ouvert vers l'horizon et sur un panorama étendu : Depuis la route de Chatou et la rue Gabriel-Péri, le regard embrasse la plaine alluviale, l'enclave boisée de l'île Fleurie, et la plaine de Nanterre ; il porte, au loin, vers les tours de la Défense et les monuments de Paris. Depuis la Z.A.C. A 14, le belvédère qui surplombe la trémie de l'autoroute offre une vue spectaculaire sur la banlieue parisienne.

Depuis la plaine de Nanterre, il forme le « fond de scène » du bourg et de ses extensions.

La plaine alluviale

La Seine a façonné le milieu qu'elle traverse par un travail érosif, stoppé par les roches dures du plateau, et un travail de remblaiement à l'issue des périodes de crues. Ses déplacements au cours de son histoire géologique ont créé une ample plaine alluviale.

Au sud de la commune, l'accès à la Seine s'effectue, soit depuis la plaine alluviale par une promenade qui surplombe une berge enherbée et plantée, soit depuis l'île Fleurie qui se compose de deux espaces aux caractères très différents (un parcours de golf et une friche boisée).

La plaine alluviale porte une pellicule urbanisée dont la densité varie, mais qui en couvre une part importante, du quartier de la rue Victor-Hugo, au sud, à la zone industrielle du Colombier, au nord des voies ferrées.

Le paysage naturel ne ressort donc que dans les « creux » de l'espace urbain : Le parc de la Mairie, qui occupe le thalweg d'un petit vallon dû au ruissellement, la place des Fêtes, et les abords du viaduc de l'autoroute. Les secteurs pavillonnaires bordant la rue Victor-Hugo sont toutefois agrémentés de jardins, qui donnent l'impression d'un couvert végétal relativement important, et donc d'une continuité paysagère.

1.3.3.3. LES ÉLÉMENTS PARTICULIERS DU PAYSAGE

Quelques coupures paysagères sont identifiables :

- Au sud-est, la Seine crée une coupure physique et le boisement de l'île Fleurie crée, quant à lui, une coupure visuelle – heureuse - entre les terrasses de la Mairie et la plaine de Nanterre : De l'autre côté du fleuve, le territoire de Nanterre est presque totalement urbanisé, et industrialisé.
- Sur le territoire de Carrières-sur-Seine, le paysage est entaillé au centre par la césure de l'autoroute A 14 (le pont, les trémies, et les talus), et à l'est par les emprises du réseau ferroviaire. La zone militaire au nord du quartier des Alouettes, enfin, est une enclave visuelle sur la plaine.

Quelques amers ponctuent le paysage, sur le plateau :

- Le château d'eau ;
- L'usine d'incinération au lieudit des Champs-Roger ;
- Les antennes du centre militaire Commandant-Millé.

1.3.3.4. LA PROTECTION DU PAYSAGE

Le contexte législatif

La loi du 8 janvier 1993, sur la protection et la mise en valeur des paysages, prévoit des mesures destinées à assurer une meilleure protection et une réelle mise en valeur des paysages naturels. Les principes généraux et les outils opérationnels sont inscrits dans le Code de l'Urbanisme, ainsi que, pour les sites classés et les sites inscrits, dans le Code de l'Environnement :

- L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme affirme le nécessaire équilibre entre le développement des espaces urbains et la préservation des espaces naturels et des paysages dans un souci de développement durable ;
- L'article L.123-1-5-7^e du Code de l'Urbanisme facilite la protection des éléments remarquables du patrimoine naturel et des paysages ;
- L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme permet l'extension des espaces boisés classés aux arbres isolés, aux haies, et aux alignements arborés ;
- Les articles L.341-1 et suivants du Code de l'Environnement permet le classement ou l'inscription de sites naturels.

La protection des sites

La loi du 2 mai 1930, modifiée par la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002, prévoit que : « *Il est établi dans chaque département une liste des monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire, ou pittoresque, un intérêt général* ».

Les sites classés sont des espaces encore naturels ou déjà urbanisés, dont la qualité appelle la préservation (de la destruction, de l'altération grave, de la banalisation), la conservation (l'entretien, la restauration), et la mise en valeur.

Le classement, prononcé par un arrêté du ministre chargé des sites, institue un régime d'autorisation spéciale pour toute modification de l'état ou de l'aspect du site (cf. l'article L.341-10 du Code de l'Environnement). L'autorisation est délivrée par le ministre chargé des sites, après un avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages, et des Sites, voire de la Commission Supérieure des Sites, et après une information du Conseil Municipal de la commune intéressée.

Les sites classés et inscrits constituent des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (cf. les articles L.126-1 et R.126-1 du Code de l'Urbanisme et liste des servitudes y annexée).

À ce titre, le classement ou l'inscription du site (ou du « monument naturel ») entraîne, pour les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, des servitudes d'utilité publique qui affectent l'utilisation ou l'occupation des sols :

- Les travaux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect d'un site classé sont soumis au contrôle préalable du ministre chargé des sites, sur l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages, et des Sites, ou, pour les travaux moins importants, du préfet du département concerné, sur l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les travaux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect d'un site inscrit sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

À Carrières-sur-Seine, les jardins de la Mairie sont classés, au titre de la loi du 2 mai 1930, pour leur caractère « *artistique, historique, scientifique, légendaire, ou pittoresque* ».

1.3.4. LES ENJEUX EN MATIÈRE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

La protection des espaces agricoles :

- **Maintenir les espaces agricoles dans une zone agricole, la zone « A », qui remplace la zone NC du P.O.S..**

La protection des espaces naturels :

- **Maintenir les berges de la Seine et l'Île Fleurie dans une zone naturelle, la zone « N », qui remplace la zone ND du P.O.S. ;**
- **Protéger par le règlement du P.L.U. les abords des jardins de la Mairie ainsi que l'ensemble formé par le quai Charles-de-Gaulle et les vergers attenants ;**
- **Repérer et préserver par le règlement des points de vue depuis la plaine de Montesson vers le lointain et depuis le coteau vers la vallée.**

1.4. L'ENVIRONNEMENT URBAIN

Ce quatrième chapitre ancre les espaces urbains de Carrières-sur-Seine dans leur environnement historique, morphologique, patrimonial, culturel.



1.4.1. LA FORMATION DU TISSU URBAIN

1.4.1.1. L'ACCESSION URBAINE

Les âges pré-historiques

Aux époques préhistoriques, des communautés humaines ont utilisé le relief pour créer des abris dans les cavités naturelles ou les carrières artificielles du plateau creusé par la Seine, et bénéficier d'un surplomb protecteur. Rares cependant sont les vestiges de cette occupation.

Les âges pré-romain et gallo-romain

A l'époque pré-romaine (450 av. J.C.), les Parisii, originaires comme tous les Celtes d'Allemagne centrale et occidentale, se sont installés dans la région – actuellement - parisienne.

A l'époque gallo-romaine, après la conquête de la Gaule, la petite cité de Quadraria, ou Carriera, abritait des cultivateurs et des pêcheurs... Comme ses voisines, les cités de Mons Taxonis (Montesson), de Catolaco (Chatou), de Satoris Villa (Sartrouville) à l'ouest et au nord, de Holles (Houilles) et de Vesonnum (Bezons), à l'est.

Des fouilles archéologiques ont mis à jour des vestiges de sépultures gallo-romaines, notamment sur le plateau de Marly.

Le moyen-âge

Au IX^e siècle, la terre de Carrières, comme les bourgades voisines, subit les invasions des « Northmen » ou « Normands », des pillards scandinaves, venant du Danemark ou de Scandinavie, et attirés par les ressources agricoles de la région parisienne.

Les Normands déferlèrent par vagues successives en remontant les fleuves, l'Escaut, la Seine, la Loire, la Charente, la Garonne... Il remontèrent ainsi la Seine jusqu'à Paris, en 845, 850, 851, 852, et 861. A chaque assaut vers l'abbaye royale de Saint-Denis, et vers la riche cité de Paris, le plateau de Montesson subit des pillages et des massacres.

A Carrières, l'expédition de 856 fut la plus brutale, et déboucha sur une période de disette, pendant laquelle le relief du plateau servit aux Normands de repaire et de place forte. Le calme revint avec la traité de Saint-Clair-sur-Epte, par lequel les Normands acquirent la Neustrie et abandonnèrent la région parisienne à la France.

La terre de Carrières revint à l'abbaye de Saint-Denis, qui y créa une grange dîmeresse et y mena, comme dans ses autres possessions, une politique de développement économique fondé sur l'essartage puis l'exploitation du plateau. La grange dîmeresse permit de fixer une colonie et de rassembler les habitations éparses à l'origine de la paroisse. Outre le symbole d'impôt qu'elle représentait, elle était aussi le lieu offrant protection et sécurité aux paysans et à leurs récoltes. Les vestiges de cette grange sont encore visibles dans le vieux Carrières.

La paroisse de Carrières-sur-Seine est attestée depuis l'an 1137, à l'occasion d'un don fait au Trésor de l'Abbaye par l'abbé Suger. Elle et plusieurs fois citée dans des actes royaux ou abbaciaux sous le nom latin de « Carreria Sancti Dyonisii » ou de « Carrière-Saint-Denis ». La commune de Carrières-sur-Seine a donc des racines anciennes.

Les diverses mentions de Carrières-sur-Seine dans les actes médiévaux montrent que la paroisse demeurait un simple village de laboureurs ou de vigneron, qui exploitaient le potentiel agronomique de la plaine de Montesson et de la plaine alluviale de la Seine.

Dès le XV^e siècle, la paroisse de Carrières-Saint-Denis a affirmé son autonomie en se démarquant officiellement des seigneuries avoisinantes. Des procès verbaux « d'ébornement » ont marqué cette séparation sur le territoire : En 1479, deux procès verbaux ont fixé les limites respectives de la seigneurie de Carrières et de celles de Houilles et de La Vaudoire. Ils seront respectivement confirmés en 1633 et 1728, par deux nouveaux procès-verbaux qui délimitèrent le territoire de Carrières. En 1783, la surface du territoire de Carrières-Saint-Denis, était déjà de 504 hectares.

1.4.1.2. L'AGE CLASSIQUE

Avec les règnes successifs de Louis XIV, Louis XV, et Louis XVI, le village Carrières-Saint-Denis fut intégré dans un cadre administratif nouveau.

Sous Louis XIV, l'extension du territoire national exigea de nouvelles méthodes d'administration. Ces dernières rompirent avec les provinces traditionnelles et aboutirent à la création de 21 généralités à la compétence administrative étendue. Ces généralités, également appelées intendances, demeurèrent jusqu'à la fin de l'Ancien Régime les circonscriptions administratives les plus importantes du royaume. De 21 sous Louis XIV, leur nombre fut porté à 34 en 1789.

La paroisse de Carrières-Saint-Denis fut intégrée dans la Généralité de Paris, dont les principaux Intendants furent, au XVIII^e siècle, Jean-Louis Bertier de Sauvigny et Louis-Bénigne-François Bertier de Sauvigny.

Au cours du XVII^e siècle, la paroisse de Carrières-sur-Seine connut un certain développement.

En 1743, la paroisse comptait 92 feux et, selon le Dictionnaire Universel, 506 habitants. Pour la terre de « Quarrière » le loyer des baux affermés par les religieux de Saint-Denis s'élevait à 1.500 livres. Les baux, portant sur les terres comme sur les bâtiments, étaient généralement consentis pour 9 ans. En 1784, le dernier bail fut signé en août pour 2.000 livres, par l'Abbaye de Saint-Denis et la Manse Conventuelle, au profit de Jean-Louis Petit, maître de la poste aux chevaux à Nanterre.

En 1787, lors de la première Assemblée municipale, créée par l'édit de juin, la paroisse de Carrières-Saint-Denis comptait 221 feux, soit plus de 1 000 habitants.

Ainsi, à la veille de la Révolution, le village de Carrières-Saint-Denis est une paroisse de la Généralité de Paris et une terre attachée à l'Abbaye et à la Manse Conventuelle de Saint-Denis.

LE VILLAGE DE CARRIÈRES-SUR-SEINE SUR LA CARTE DE CASSINI (DÉTAIL)

(© I.G.N. 1999)

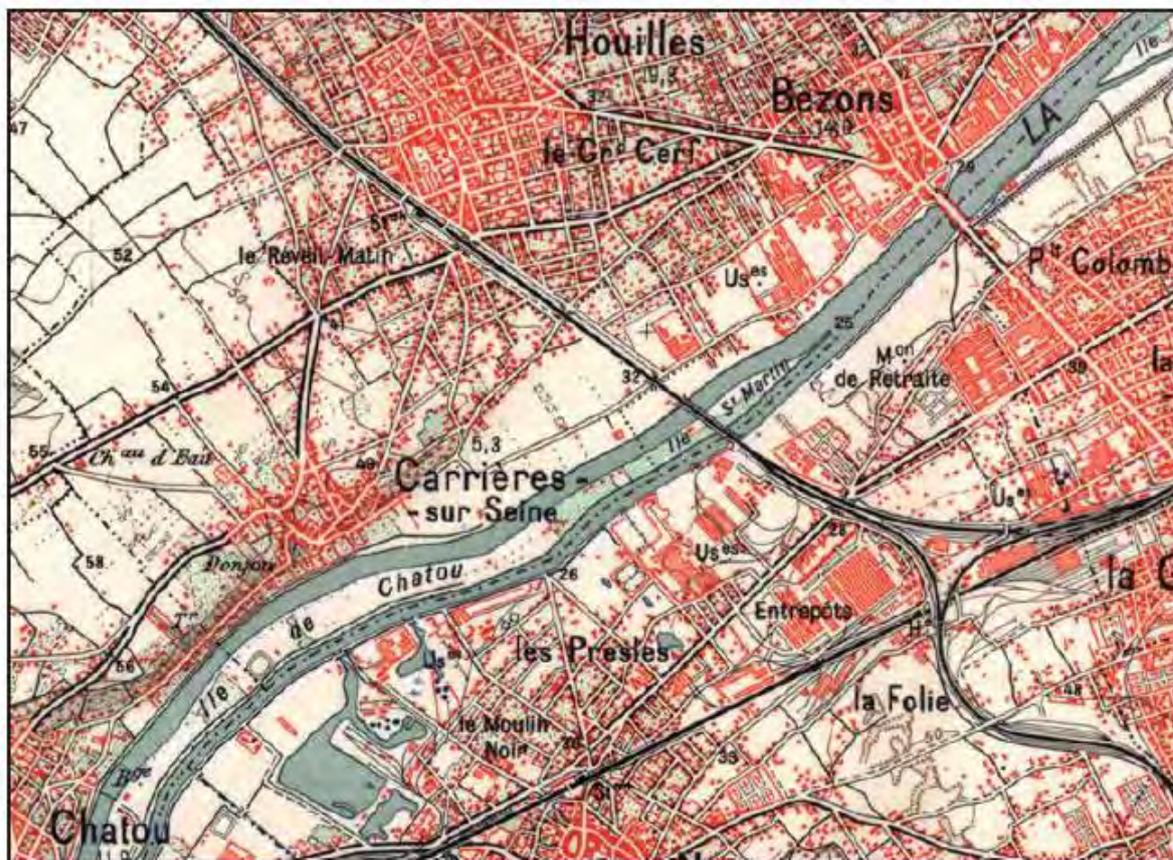
*Carte de Cassini, 1736*

LE VILLAGE DE CARRIÈRES-SUR-SEINE SUR LA CARTE D'ETAT-MAJOR (DÉTAIL)



Carte Etat Major, 1864

LE VILLAGE DE CARRIÈRES-SUR-SEINE SUR LA CARTE DE 1930 (DÉTAIL)



Carte IGN, 1930

1.4.1.3. LES TEMPS MODERNES

Pendant la Révolution, la paroisse – devenue la commune – de Carrières fut rattachée au canton d'Argenteuil, au district de Saint-Germain-En-Laye, au département de Versailles, ainsi qu'au doyenné de Montmorency, à l'archidiaconé de Paris, et au diocèse de Chartres.

En 1817, la population de Carrières était de 962 habitants, dont 57 seulement n'appartenaient pas au monde agricole. L'agriculture était donc la profession majoritairement exercée, y compris par les femmes, à l'exception pour ces dernières de 6 domestiques et de 2 couturières recensées.

Outre la culture et le maraîchage, l'exploitation des carrières fut pendant longtemps l'autre activité majeure à Carrières-sur-Seine. De ces carrières, était extrait un calcaire, le liais, utilisé pour les constructions. Reconnues pour la qualité de leur pierre à bâtir, les carrières ont été intensément exploitées, bien avant la construction du village, pour l'édification d'édifices religieux et notamment pour celle de l'Abbaye de Saint-Denis.

Délaissée du XIII^e siècle au XVIII^e siècle au profit de la viticulture, l'exploitation des carrières réapparut au XIX^e siècle pour la construction de maisons bourgeoises à Paris, la reconstruction de la façade des églises de Sartrouville et d'Argenteuil, et la réalisation des ouvrages du chemin de fer de la ligne de Paris à Rouen. Le nombre de carriers crût de nouveau pour passer d'un unique exploitant en 1817 à 10 en 1830. En 1851, 38 personnes travaillaient dans l'industrie extractive, dont 8 étaient des maîtres d'œuvres, et 30 des ouvriers apprentis.

La révolution industrielle

Le XIX^e siècle eut un impact important, sinon sur la croissance démographique dans un premier temps, du moins sur les activités et sur le paysage urbain. La cause fut double : D'une part le morcellement et la dissolution des grands domaines, et, d'autre part, l'arrivée du chemin de fer à Houilles, vers 1840, et l'ouverture d'une station sur la ligne de Paris à Mantes.

Le village connut un essor soudain : Il attira une population nouvelle, de résidents secondaires dans un premier temps, motivés par le charme des lieux, d'habitants pérennes dans un second temps, attirés par la présence de la station et le faible prix des tènements. Toutefois, dans un premier temps, l'urbanisation s'est concentrée sur le coteau, entre le village de Carrières-sur-Seine et la gare.

Toutefois, dans la seconde partie du XIX^e siècle et dans la première moitié du XX^e siècle, l'ouverture de la gare et l'expansion des espaces urbains n'entraînèrent pas le déplacement du « barycentre » du bourg, au contraire d'autres bourgs de la première couronne. Les nouveaux quartiers restèrent purement résidentiels. Des équipements publics accompagnèrent toutefois la croissance urbaine : Un « asile » (une école maternelle selon le terme contemporain), un bureau du télégraphe, etc...

Dans le même temps, le phylloxera (un puceron) en 1865, puis le mildiou (un champignon) en 1876, portèrent un coup fatal à la viticulture, qui souffrait déjà de la concurrence, rendue possible par les canaux ouverts au cours du siècle, des vins de Bourgogne et de Languedoc. De même, l'exploitation des carrières pour l'extraction de la pierre fut à nouveau abandonnée au début du XX^e siècle, au profit de la myciculture, la culture du champignon.

Dès 1820, la culture légumière de plein champ, de l'asperge, et des céréales remplaça peu à peu celle de la vigne, qui disparut totalement à partir de 1916. En 1852, selon les archives municipales, on cultivait à Carrières le blé (le froment) sur 76 hectares, la pomme de terre sur 56 hectares, et la luzerne sur 5 hectares ; on recensait aussi 169 chevaux, 92 ânes, et 233 vaches laitières (contre 15 au maximum en 1820).

La croissance de la métropole parisienne favorisa un développement rapide des activités agricoles : En 1860, on cultivait à Carrières le blé sur 100 hectares, le seigle sur 40 hectares, l'orge sur 50 hectares, et l'avoine sur 60 pour. En 1872 on cultivait aussi la betterave, le houblon, le colza et les autres graines oléagineuses, le chanvre, le lin, la garance, le tabac, le trèfle, la luzerne, les fruits, les légumes frais... La modernisation fit aussi son apparition puisque 4 machines à battre les céréales étaient recensées en 1882, et 6 en 1892.

Au début du XX^e siècle, la plaine de Montesson fut l'objet de projets urbains liés à l'axe historique allant du Louvre à Saint-Germain-en-Laye. Ces projets suscitèrent l'intérêt de sociétés immobilières et de particuliers qui acquirent alors la majeure partie des terres, en vue de leur urbanisation.

L'entre-deux-guerres

L'entre-deux-guerres, et surtout l'orée des années 1930, fut marqué sur l'ensemble de la banlieue parisienne, par une forte expansion urbaine. Avec la loi du 13 juillet 1928, la "Loi Loucheur", qui favorisa les lotissements, et grâce à la ligne de Paris à Mantes, le territoire de Carrières-sur-Seine, connu, outre l'achèvement des lotissements des grands domaines, une urbanisation rapide. Plusieurs ensembles pavillonnaires – généralement destinés à une clientèle modeste - furent réalisés au cours des années 1920, dans le secteur des Fermettes...

La crise de 1929 et la récession des années 1930, puis la seconde guerre mondiale, provoquèrent pendant vingt ans, entre les années 1932 et 1952, un arrêt presque total de la construction en France.

Les « Trente Glorieuses »

Au cours des « Trente Glorieuses », le village de Carrières-sur-Seine bénéficia du – ou subit le – développement de ses principales voisines, Houilles et Sartrouville.

Les vastes emprises foncières disponibles autour du village furent ouvertes, les grandes demeures abattues et remplacées, çà par des ensembles de maisons individuelles, là par des groupes d'immeubles collectifs. Parmi ces derniers, le principal fut le groupe d'H.L.M. de la résidence des Alouettes.

De 5 098 habitants en 1946, la population crut rapidement, avant de culminer à 11 857 habitants en 1968.

Les opérations récentes

La fin des « Trente Glorieuses » se traduit, à Carrières-sur-Seine, par un net infléchissement de la croissance urbaine : Entre les recensements de 1968 et de 1999, la population oscilla autour d'un étiage d'environ 11 700 habitants, avec une amplitude de plus ou moins 300 habitants.

Avec la réalisation de plusieurs opérations, dont celle de la Z.A.C. A 14, la population a repris sa croissance, quoique sur un rythme moins soutenu que pendant les « Trente Glorieuses ». Selon les données officielles au 1^{er} janvier 2011, la commune de Carrières-sur-Seine accueille désormais une « population municipale » de 15 415 habitants.

1.4.2. LES PROJETS URBAINS

1.4.2.1. LE CONTEXTE

Le territoire de la Boucle de la Seine subit une forte pression foncière, du fait de la croissance économique et du développement territorial de la proche métropole parisienne. Toutefois, le développement de Carrières-sur-Seine est pénalisé par des liaisons routières difficiles avec le reste de la Région. Cette pression foncière est une forte contrainte ; elle implique que le P.L.U. comprenne des dispositions contraignantes, destinées à garantir la qualité des espaces urbains et la protection des espaces naturels.

1.4.2.2. LES OPÉRATIONS URBAINES

Un projet urbain est en cours d'achèvement sur le territoire de Carrières-sur-Seine, la Zone d'Aménagement Concerté A 14 (la Z.A.C. A 14), dont la partie orientale de la première tranche est achevée.

Le projet de la Z.A.C. A 14

La construction de l'autoroute A 14, malgré son enfouissement partiel dans une tranchée couverte, a créé une césure importante dans la continuité du territoire.

La commune de Carrières-sur-Seine a alors engagé une opération d'urbanisme, destinée à mieux intégrer le projet autoroutier dans son environnement urbain, à développer un nouveau quartier, mais aussi à créer un axe fort reliant ce nouveau quartier au centre ancien.

Créée par un arrêté préfectoral du 12 septembre 1995, la Z.A.C. A 14 devait initialement être réalisée en deux tranches, la seconde étant subordonnée à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Echangeur de la Boucle de Montesson.

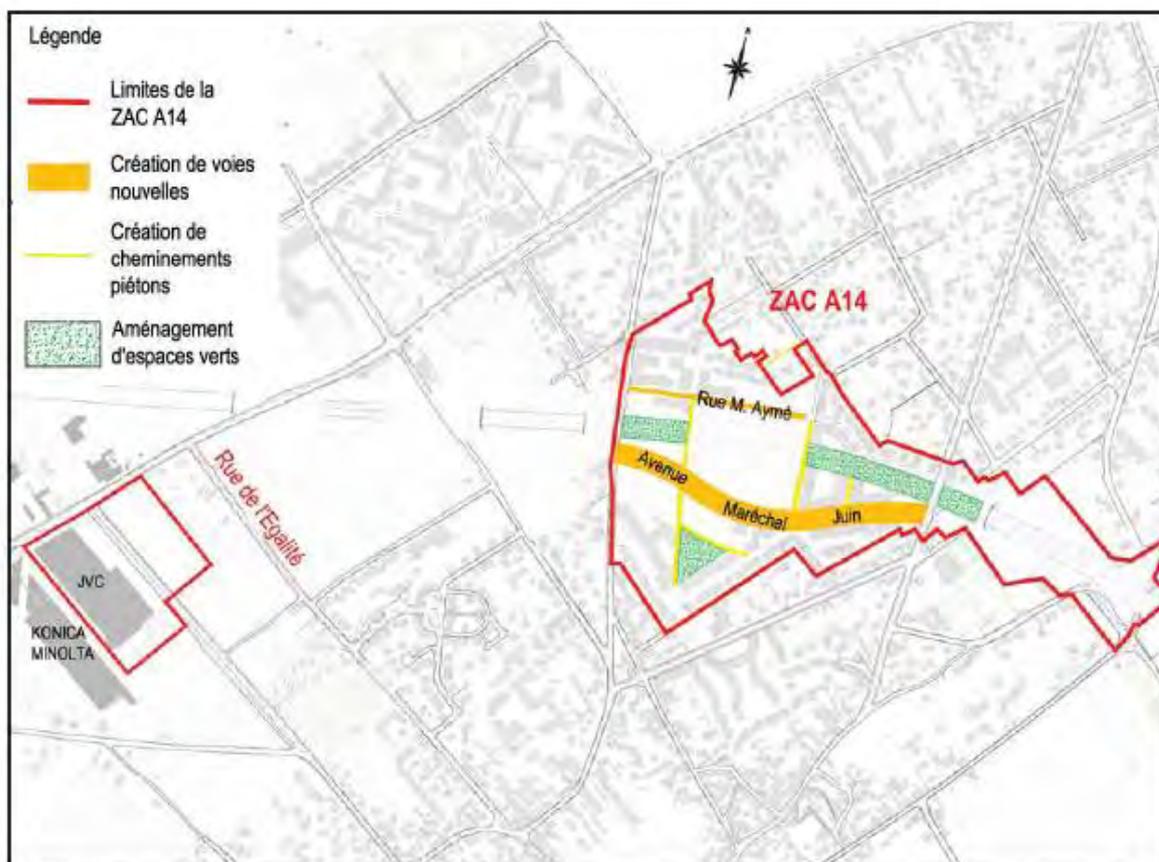
Or la réalisation de cet échangeur a été reportée *sine die*.

La commune a donc reconsidéré le projet initial et a envisagé de n'urbaniser qu'une partie de la seconde tranche, le secteur des Vignes-Blanches.

L'aménagement du secteur des Vignes-Blanches permet d'atteindre certains objectifs communaux, notamment la réalisation d'équipements sociaux en lien avec le projet de réhabilitation de la cité voisine des Alouettes, et la création d'une liaison entre cette cité et le reste de la commune, ainsi que la couverture des trémies de l'autoroute et l'aménagement de l'axe historique.

L'emprise de la Z.A.C. A 14 est greffée sur l'axe ouest-est constitué par la tranchée couverte de l'autoroute A 14. Sa surface totale est de 48 hectares (environ 9 % de la superficie totale du territoire communal) ; la surface de la première tranche de la Z.A.C. est de 22 hectares (environ 4 % de la superficie de la commune).

A son origine, le périmètre de la Z.A.C. englobait des terrains agricoles, restant entre le centre ancien au sud et les secteurs pavillonnaire et collectif au nord ; ils étaient donc quasi-inhabités. L'aménagement de ces terrains avait été auparavant gelé par la Déclaration d'Utilité Publique destinée à permettre la réalisation de l'autoroute A 14.



La première tranche de la Z.A.C. A 14

Réparties en deux entités séparées par la rue de l'Egalité et la rue du Général-Leclerc, les terrains de la première tranche de la Z.A.C. sont enserrés entre les quartiers Nord et Sud de la ville. Ils avaient donc naturellement le destin de permettre la réalisation d'un centre urbain moderne et mixte (des logements, des commerces, des équipements...), structuré par des espaces publics bien reliés à ceux des différents quartiers.

A l'ouest de la rue de l'Egalité, l'implantation de Minolta à l'époque de la création de la Z.A.C. a orienté ces terrains vers les activités, ce qui a débouché sur l'implantation de l'entreprise JVC, d'une résidence hôtelière, et d'un parc d'activités, et donc sur la création d'emplois.

Le territoire compris dans le périmètre de la Z.A.C. est, hors la surface réservée pour les voies principales, découpé en 4 secteurs :

- Le secteur ZA, situé autour des trémies de l'autoroute, à l'ouest du périmètre, est principalement destiné aux bureaux et aux activités hôtelières ou récréatives ;
- Le secteur ZB, réparti au long des voies principales de la Z.A.C., est ouvert à la mixité fonctionnelle (logements, bureaux, commerces) ;

- Le secteur ZC, situé dans la continuité des espaces pavillonnaires, est principalement affecté à l'habitat ;
- Le secteur ZD est réservé pour les espaces verts.

Le programme de la Z.A.C. A 14 comprenait la construction d'équipements publics, de bâtiments divers (des logements, des bureaux, des commerces, des hôtels, des équipements) sur 430 000 m² de SHON (dont 40 % au moins affectés à l'habitat) :

SECTEUR	S.H.O.N. TOTALE	PREMIÈRE TRANCHE
Secteur ZA	104 000 m ²	36 000 m ²
Secteur ZB	217 500 m ²	76 000 m ²
Secteur ZC	108 000 m ²	62 000 m ²
Secteur ZD	500 m ²	0 m ²
TOTAL	430 000 m ²	174 000 m ²

Au cours et à l'issue de la première tranche, 174 000 m² de SHON furent autorisés et 126 000 m² furent réalisés.

Le programme du secteur des Vignes-Blanches n'est pas encore figé. Il comprend le déplacement d'une partie des logements sociaux du quartier des Alouettes.

L'ouverture de l'autoroute a bouleversé les données urbaines de la ville en augmentant la coupure qui existait déjà entre le bourg ancien et les quartiers Nord. La Z.A.C. A 14 a donc permis de balancer cet effet négatif en améliorant les liaisons nord-sud, en raccordant le tissu nouveau au tissu urbain existant, et en contribuant à la réalisation de la couverture d'une grande partie de l'autoroute. De plus, elle a engendré une augmentation de la population et des emplois sur la commune.

1.4.2.3. LES GRANDS PROJETS IMMOBILIERS

Un projet immobilier – important dans son contexte urbain - est en cours de développement sur le territoire de Carrières-sur-Seine :

- Le projet de la Z.A.C. du Château d'Eau, fondé sur l'étude réalisée par le groupe SOFRED - Territoires Sites & Cités sur la Z.A.E. du Château d'Eau.

1.4.3. LES PAYSAGES URBAINS

1.4.3.1. LE GRAND PAYSAGE URBAIN

Que leur lointaine origine soit de fondation ou d'accession, les villes contemporaines accomplissent une lente sédimentation de volumes et d'espaces dont résultent leur forme et leur essence.

Comme en géologie, ces volumes et ces espaces subissent une consolidation progressive, la diagenèse, qui fait du sédiment meuble, une roche dure. La diagenèse urbaine utilise, implicitement ou explicitement, trois éléments, l'espace public (la trame viaire), le découpage foncier (la grille parcellaire), et le volume construit, qui, avec le temps, sont devenus trois outils opérationnels, indissociables dans leur mise en œuvre mais enserrés par des liens subtils et instables. Par la force des choses, la diagenèse délaisse peu à peu les centres historiques, figés dans leur dimension culturelle ou mercantile, et saisit de proche en proche les zones périurbaines, les espaces naturels, les concrétions voisines.

La silhouette urbaine

La ville de Carrières-sur-Seine occupe les trois entités paysagères du territoire communal, le plateau (hors les espaces agricoles), le coteau, et les berges de la Seine :



L'espace urbain de Carrières-sur-Seine regroupe quatre types d'organisation urbaine :

- Les secteurs urbains denses du centre ;
- Les grands ensembles des années 1960 et 1970 ;
- Les secteurs pavillonnaires classiques ;
- Les secteurs pavillonnaires diffus et les grands espaces verts.

Les panoramas

Dans le cadre de l'aménagement des espaces publics de la Z.A.C., un belvédère a été aménagé sur la « lèvre » du tunnel de l'autoroute. Ce belvédère ouvre des vues lointaines sur l'ensemble de l'agglomération parisienne, et, notamment sur les tours de la Défense et sur le Mont Valérien.

Les abords

Les entrées dans l'espace urbain, et en particulier, depuis la gare du R.E.R., sont un enjeu important du développement, car elles donnent au visiteur les premières impressions du « cachet » urbain local et orientent sa perception du caractère propre du village.

Dans la mesure, néanmoins, où il possède des limites plus historiques et administratives que géographiques, et où il est entouré de tissus urbains denses, l'espace urbain de Carrières-sur-Seine a globalement échappé au mitage des zones péri-urbaines par le fouillis de bâtiments commerciaux ou industriels, d'enseignes commerciales vulgaires, et d'espaces naturels résiduels et mal entretenus, qui caractérise les abords des villes franciliennes.

Les principales entrées dans l'espace urbain présentent différentes typologies ou tracés ayant un impact important sur le fonctionnement du site et l'image de la commune :

- Depuis le territoire de Chatou, par la rue Victor-Hugo, la limite est peu marquée car le bâti est continu et homogène, quoique peu dense ; la rue est étroite et bordée de maisons individuelles ancrées dans le relief du coteau.
- Toujours depuis le territoire de Chatou, par la route de Chatou, l'espace est plus ouvert, mais le bâti encore continu et homogène ; le bâti est composé de maisons individuelles, des résidences du coteau.
- Depuis le territoire de Montesson, par la route de Saint-Germain ou la route de Montesson, le paysage est mixte et hétéroclite (cabanes maraîchères, enseignes publicitaires, bâtiments industriels, et éléments ponctuels) ; néanmoins, un large espace ouvert, entre le carrefour et les bâtiments de JVC et Minolta, marque une césure et exprime une limite.
- Depuis le territoire de Houilles, par l'avenue Jean-Jacques-Rousseau et la route de Saint-Germain, à proximité du quartier des Alouettes, le bâti est continu mais disparate, et rend peu perceptible la limite communale ; cette dernière suit en outre l'avenue Jean-Jacques-Rousseau.
- Toujours depuis le territoire de Houilles, la proximité de la gare et d'une place animée par des commerces, comme le désaxement de l'avenue Jean-Jacques-Rousseau et du boulevard Maurice-Berteaux, rendent peu perceptible la limite communale ; toutefois, son caractère rectiligne et son double alignement arboré donne à ce dernier, sur le territoire de Carrières-sur-Seine, l'apparence d'une perspective urbaine conduisant à un lieu majeur.

- Depuis le territoire de Bezons, par la rue Paul-Doumer, l'entrée de ville n'est pas réellement lisible car le tissu pavillonnaire est continu et homogène entre les deux communes ; seule la trémie des voies ferrées marque une césure, mais à quelques dizaines de mètres de la limite réelle ; cette dernière suit en outre la rue Paul-Doumer sur près de 300 mètres.
- Toujours depuis le territoire de Bezons, par la rue Charles-François-Daubigny et la route de Bezons, les zones industrielles du Colombier et des Amandiers forment une transition entre les deux territoires ; la limite est marquée par la fourche des viaducs ferroviaires et la figure de la rue des Entrepreneurs.

Les césures urbaines

La silhouette urbaine de Carrières-sur-Seine est cependant entaillée par des césures notables, naturelles ou artificielles :

L'autoroute A 14 franchit la Seine par un viaduc, qui impacte fortement le paysage du coteau et de la plaine alluviale, puis entaille le plateau au droit du boulevard Maurice-Berteaux, où existe un belvédère ; cependant, sur le reste du territoire communal, l'autoroute passe dans des tranchées couvertes et des trémies, ce qui en atténue fortement les incidences visuelles et sonores.

En revanche, la R.D. 311 et la R.D. 321 sont ressenties comme de véritables césures au sein de l'espace urbain. Ce ressenti découle moins de la largeur ou de l'aménagement des voies, que de l'important trafic routier qu'elles supportent.

Les deux voies ferrées (celle de la ligne A du R.E.R. et celle du Transilien) coupent le territoire carrillon dans sa partie orientale et isolent ainsi une partie de la ville, le quartier du Colombier.

Les perspectives urbaines

A l'échappée de la rue Victor-Hugo depuis la rue Gabriel-Péri, commence la principale – la seule – perspective urbaine, pointée sur la Seine et la plaine de Nanterre. Cette perspective fait se succéder plusieurs espaces centrés et plusieurs séquences, les terrasses de la Mairie, le parc de la Mairie avec son bassin et son « grand canal », la promenade des Bords de Seine, et le cours de la Seine. Toutefois, plusieurs défauts polluent le caractère remarquable de cette perspective : La présence du parking de la Mairie, en contrebas de la rue Victor-Hugo, et le caractère disparate du bâti de chaque côté du parc.

Les espaces publics majeurs et les places

Le tissu urbain de Carrières-sur-Seine comporte plusieurs places, où apparaît un potentiel de qualité urbaine :

- La place de l'Eglise (la place de l'Abbé-Boreau) ;
- La place des Fêtes ;
- Le Belvédère ;
- La place des Carriers ;
- La place Alex-Lecchi ;
- La place du Marché.

La « trame verte » du tissu urbain

Malgré sa densité, le tissu urbain de Carrières-sur-Seine est aéré par une suite d'espaces verts, qui couvrent 1,2 % du territoire communal et esquissent une « trame verte » :

- Le parc de la Mairie (rue Victor-Hugo), attribué à André Le Nôtre (notice IA780000891 de la « Base Mérimée ») ;
- Le « Jardin des Poètes » ;
- La place de la Comédie ;
- Le square Maxime-Chouillier (rue Gabriel-Péri) ;
- Les talus de l'autoroute, en contrebas du Belvédère ;
- Le square du Docteur-Culot (rue de l'Egalité) ;
- Le square du 19-Mars-1962 (rue du Général-Leclerc) ;
- Le square des Cent-Arpents (rue des Cent-Arpents) ;
- Le square des Plants de Catelaine.

A ces espaces verts bien circonscrits, s'ajoute la promenade linéaire des Bords de Seine. Les jardins privés couvrent 33% de la superficie communale et existent principalement au sein du tissu pavillonnaire, et aux abords des résidences collectives, des terrains sportifs (le Club du Soleil), et de la zone dite « derrière les murs ».

Mais ces divers espaces verts ne sont pas inscrits dans une « trame verte » stricto sensu. L'absence de liens, ou de corridors verts, en fait une « collection » plus qu'une « trame ».

Par ailleurs, l'île Fleurie, occupée par un golf et ses dépendances, est séparé des espaces urbains par la Seine et isolée par un accès unique et éloigné, le pont de Chatou.

Les boulevards Maurice-Berteaux et Carnot (1.5 km) sont soulignés par des alignements arborés, inscrits dans la Z.P.P.A.U.P..

A l'exception de son extension, le cimetière, s'ils comporte des allées bordées d'arbres, ne fonctionne pas comme un espace vert, tant la densité des tombes est grande.

1.4.3.2. LES QUARTIERS DE CARRIÈRES-SUR-SEINE

À Carrières-sur-Seine, si les abords de l'église et de la grange d'imeresse sont le centre avéré de l'espace urbain, plusieurs quartiers existent sur le territoire urbanisé. Ces quartiers correspondent à des ensembles cohérents en termes de fonctionnement urbain et définissent la partition retenue par la Ville de Carrières-sur-Seine pour l'instauration des conseils de quartiers :

- Le quartier « Printemps-Colombier » ;
- Le quartier « Fermettes-Amandiers » ;
- Le quartier « Alouettes-Réveil-Matin » ;
- Le quartier « Catelaine-Vignes-Blanches » ;
- Et le quartier « Centre-Coteaux ».



- **Printemps/Colombier**
- **Fermettes/Amandiers**
- **Alouettes/Réveil matin**
- **Catelaine/Vignes Blanches**
- **Centre historique / Les Coteaux**

Cette partition répond aux besoins de l'analyse statistique ou de l'expression démocratique. Pour les besoins de l'analyse urbaine, une autre partition, fondée sur les étapes de l'urbanisation et sur l'analyse du « grand paysage » urbain, est retenue. Cette partition distingue quatre espaces, déterminés à partir de leur analyse morphologique :

- Le « village » de Carrières et des Coteaux ;
- Le tissu pavillonnaire « spontané » sur les Coteaux et autour de l'avenue du Général-Leclerc ;
- Le tissu pavillonnaire « associé » des quartiers Maurice-Berteaux et des Fermettes ;
- Le tissu pavillonnaire « autonome » ;
- Le « grand ensemble » des Alouettes ;
- Et les espaces indistincts, les « confins ».

Le centre ancien

Le bourg ancien est situé sur le coteau, orienté au sud-est, descendant en pente douce vers la Seine. Il domine le fleuve et son île sur laquelle il bénéficie de vues lointaines.

Le paysage urbain

Le tissu urbain est un tissu traditionnel de bourg : Les maisons sont majoritairement alignées sur l'espace public, souvent mitoyennes, et élevées d'un étage sous les combles. Des bâtiments sont parfois perpendiculaires à l'axe de la rue, et offrent ainsi, sous des porches ou derrière des murs hauts, des ouvertures sur des cours communes ou privées, ou sur des jardins. Ces ensembles, quoiqu'ils aient subi des restaurations ou des substitutions, restent caractéristiques d'une origine agricole.

Le caractère circulaire des abords immédiats de la grange dîmeresse est aussi caractéristique d'une origine défensive.

Les maisons et les fermes construites avant le milieu du XIX^e siècle, forment, avec les clôtures des maisons plus récentes, un font continu, mais parfois brisé, comme autour de la grange dîmeresse.

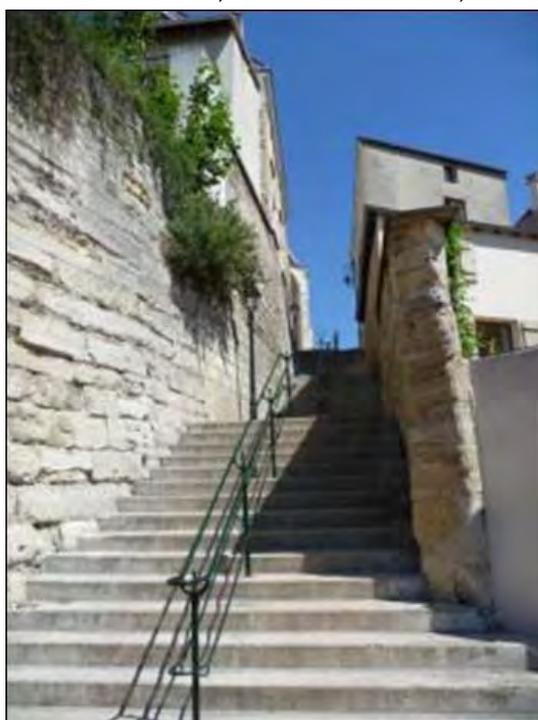
La trame viaire

Le village de Carrières-Saint-Denis est né de la convergence de deux chemins agricoles, et de la construction par les abbés de Saint-Denis, sur un mamelon, d'une grange dîmeresse dans un enclos circulaire. Autour de ces deux chemins originels, et du clos de l'Abbaye, les autres chemins se sont greffés selon une double orientation, celle des lignes de niveau (la rue Gabriel-Péri, la rue de Bezons), et celles des plus fortes pentes. Puis l'urbanisation des bords a figé les profils et les emprises des chemins ruraux, ainsi devenus des rues.

Du fait de la lente sédimentation du bâti sur les chemins agricoles, la trame viaire, dans le centre ancien, est finement maillée et rayonnante autour de la grange dîmeresse. En revanche, dans les faubourgs anciens, étirés au long des chemins ruraux du plateau ou du coteau, la trame viaire forme des ensembles linéaires, des « villages-rues » (la rue de Bezons, la rue Victor-Hugo).

Dans ce tissu ancien, les rues restent étroites, de 5 à 8 mètres, et souvent sinueuses, comme autour de la grange dîmeresse ou sur le coteau. Seule la frange des îlots est construite, la partie postérieure des parcelles est occupée par des jardins, des potagers, voire des délaissés.

Ouvert au XIX^e siècle, le parvis de l'église est le seul – quoique modeste - espace public du centre ancien.



La grille parcellaire

Le tissu urbain du village est un tissu traditionnel de bourg. Les parcelles donnent sur les rues par des façades étroites et s'enfoncent dans les profondeurs des îlots ; les limites séparatives sont irrégulières et déformées par les mutations successives des bâtiments.

Le bâti

Les façades sont modestes, simplement enduites ou empierrées et jointoyées à « joints beurrés » ; celles des anciennes maisons de carriers sont formées de pierres de rebut, grossièrement taillées et rejointoyées. Les toitures sont couvertes de tuiles plates ou « mécaniques », les baies sont étroites et peu nombreuses. Quelques – rares - maisons bourgeoises, sur la rue du Général-Leclerc, la rue de Bezons, et la rue Victor-Hugo, rompent le rythme de ce tissu ancien, par leur hauteur, par leur composition, ou par leur ornementation.

Dans le centre, l'étroitesse des parcelles donne au bâti un rythme serré.

A l'exception de l'Hôtel de Ville, de la grange dîmeresse, et de la maison de Bussy, le patrimoine bâti du centre ancien est d'un intérêt architectural inégal. Mais ce patrimoine bâti vaut plus par la qualité de l'espace urbain, et du front bâti, que par la valeur intrinsèque des bâtiments.

Il conserve également un habitat troglodyte, glissé dans des anciennes carrières, autour du centre ancien.

Les espaces pavillonnaires

Le reste du territoire communal est occupé par un tissu bâti aéré, relevant de trois types pavillonnaires. Ces trois types sont marqués par les perméabilités visuelles et par le caractère verdoyant que lui confèrent la faible densité du bâti et la présence des jardins.

- Le tissu pavillonnaire « spontané » ;
- Le tissu pavillonnaire « associé » ;
- Le tissu pavillonnaire « autonome ».

De la date de leur construction découlent des caractéristiques bien distinctes.

Le tissu pavillonnaire « spontané »

Le paysage urbain

Dans le prolongement du centre, comme au bord des anciens chemins agricoles, le tissu est un tissu discontinu, formé sur le modèle pavillonnaire.

Ce tissu pavillonnaire s'est développé surtout au sud-ouest, sur les berges hautes de la Seine (la rue Victor-Hugo) et à l'est sur la limite du plateau (la rue de Bezons) ; il s'est ensuite étendu au long de ces deux rues, à la suite de la décrépitude progressive de la culture de la vigne.

Les bâtiments se succèdent au long des rues, dessinées sur le tracé des chemins agricoles. Leur densité diminue avec la distance du centre ancien. Les constructions sont édifiées en retrait de la voie publique, et parfois orientées en fonction de la pente ou de l'ensoleillement plutôt qu'en fonction du découpage parcellaire. Seules les clôtures, implantées à l'alignement, marquent les limites de l'espace public.

Le tissu pavillonnaire est parfois rompu par des ensembles collectifs, plus hauts et massifs, notamment au long du boulevard Carnot.

La trame viaire

Dans le tissu pavillonnaire « spontané », la trame viaire suit les tracés des anciens chemins agricoles, parfois redressés et élargis, mais sur des lignes parallèles (la rue Victor-Hugo, la rue de Bezons) ou perpendiculaires (la rue du Port-Bertrand, la rue de

Seine, la rue du Lavoir). Sur le coteau, cependant, la trame dépend, comme la trame viticole, du relief : Elle prend des formes plus courbes, corrélées avec les lignes de la topographie (l'allée d'Armagnac, la rue Césarine-Ballagny, la sente du Val-aux-Genins).

La grille parcellaire

Beaucoup de ces constructions sont des pavillons modestes, favorisés par la "Loi Loucheur" à partir des années 1930, implantés sur un parcellaire encore rural, étroit et allongé.

La trame parcellaire est ainsi restée celle, à l'exception des opérations postérieures aux années 1950, des vergers et des vignes, découpées et recoupées au cours des partages successifs. Elle se compose donc de « lanières », étroites (6 à 12 mètres) mais longues (10 à 50 mètres), orientées selon la plus forte pente, et adaptées au ruissellement des pluies.

Sur les bords de la Seine, de grandes maisons bourgeoises sont édifiées sur une trame parcellaire plus aérée, avec des terrains d'une surface unitaire souvent supérieure à 1 000 m².

Le bâti

Ces maisons unifamiliales présentent une très – une trop - grande diversité d'époques, de « styles », de matières et de couleurs, mais peuvent cependant être regroupées en deux types majeurs, la « maison bourgeoise en meulière », rare à Carrières-sur-Seine, et le « pavillon classique », nettement plus commun.

Le « pavillon classique », plus récent, est généralement plus large que haut, et présente une volumétrie moins travaillée. Il montre souvent, sur sa façade, un « style », exprimant une personnalité voyante ou discrète, ou une référence régionale ou historiciste.

Le tissu pavillonnaire « associé »

Le paysage urbain

Au début du XX^e siècle, la plaine de Montesson fut l'objet de projets d'urbanisme liés à l'axe historique allant du Louvre à Saint-Germain-en-Laye. Ces projets n'ont guère débouché sur des réalisations. Cependant, l'espace compris entre la gare de Houilles et les faubourgs anciens de Carrières a été rapidement urbanisé par le lotissement des parcelles agricoles.

Certaines opérations, réalisées sous la forme de lotissements, ont créé des "morceaux de ville" ou même des quartiers bien qualifiés, comme le quartier des Fermettes.

La trame viaire

Dans le tissu pavillonnaire « associé » (le tissu pavillonnaire commun), la trame viaire, conçue sur une maille simple, plus régulière et plus généreuse que dans le centre, est formée de voies droites, calées sur les anciens chemins ruraux et inscrites dans la continuité de la voirie des alentours. Elle forme un réseau globalement orthogonal, réglé sur la route de Saint-Germain et sur la limite du plateau. Seul, le boulevard Maurice-Berteaux, tracé en ligne droite depuis le bourg jusqu'à la gare de Houilles, rompt en diagonale cette trame viaire.

La grille parcellaire

La trame parcellaire est régulière, globalement orthogonale. Sauf sur le coteau, les parcelles sont plus grandes et barlongues que dans le tissu « spontané ».

Dans les lotissements « associés », la trame parcellaire conserve ainsi la régularité des trames antérieure ou riveraine, rompues seulement par la diagonale du boulevard Maurice-Berteaux.

Le bâti

Si les fronts urbains sont discontinus, les constructions sont assez homogènes, tant par leur implantation que par leur hauteur. Les clôtures aussi sont plus homogènes.

Les tissus pavillonnaires "spontané" et "associé" sont les liens, plus ou moins ténus, entre les pôles de centralité.

Le tissu pavillonnaire « autonome »

Le paysage urbain

Des opérations récentes de lotissements et de constructions groupées, portant sur des emprises moyennes, ont parachevé la densification pavillonnaire de la commune, en générant des formes urbaines nouvelles, rompant avec le tissu existant. Les lotissements des Monts-Carrés, de la Z.A.C. A 14, et du quartier du Printemps, ont également permis de recréer un morcellement moderne, ordonnancé et structuré, de constructions groupées. Du fait de leur nombre modéré et de leur taille restreinte, ces opérations ne forment pas une entité paysagère particulière dans l'espace urbain.

La trame viaire

Dans les lotissements récents, la trame viaire, enfin, forme des figures autonomes, détachées de leur contexte urbain et fondées sur la seule rentabilité économique, grossièrement greffées sur la trame antérieure : Les rues Armand-Bresnu, Lucien-Ballagny, et André-et-Robert-Fleury, dans le lotissement des Monts-Carrés les rues Gustave-Caillebotte, Camille-Claudel, et Ernest-Emile-Huet, dans le lotissement des Intemporels...

La grille parcellaire

Dans les lotissements « autonomes », la trame parcellaire, contrainte par la voirie, forme souvent des figures sinueuses et biscornues, rayonnantes ou parallèles, autour des formes spécifiques de leur espace commun.

Le bâti

Du fait de leur construction par un opérateur unique, les maisons sont, sinon identiques, du moins semblables dans leur volumétrie, leur implantation, leur architecture... Elles sont souvent regroupées en blocs mitoyens de 5 à 10 unités, laissant des percées visuelles – et de rares sentes - vers les cœurs des îlots.

Les "grands ensembles" autonomes

Le paysage urbain

Construits pendant la période des "Trente Glorieuses", ces "grands ensembles" sont surtout localisés au long des routes départementales et dans le quartier des Alouettes, où ils caractérisent le paysage. Des opérations importantes, ainsi que des petits groupes d'immeubles collectifs, datant d'avant le premier P.O.S. de Carrières-sur-Seine, sont disséminées dans le tissu pavillonnaire. Ces opérations anciennes, ou plus récentes, posent des problèmes de juxtaposition, et révèlent des incohérences en matière d'occupation du site et d'équipements de proximité.

Néanmoins, les sites majeurs jouissent en général d'une meilleure desserte des transports collectifs que les quartiers pavillonnaires, ainsi que d'un certain niveau d'équipements et de commerces. La plupart des secteurs possèdent des qualités propres, comme la présence abondante d'espaces verts ou de cœurs d'îlots aérés.

La trame viaire

La trame viaire des grandes emprises forme des figures autonomes et parfois complexes, renforçant ainsi l'enclavement des espaces. En revanche, celle des unités moyennes ou récentes est correctement reliée à la trame des alentours (la Z.A.C. A 14, notamment).

La grille parcellaire

La grille parcellaire résulte de la fusion des parcelles agricoles de la plaine (le quartier des Alouettes) ou des lanières viticoles du coteau (les résidences du Hameau, Monceau, de la Vallière, et La Pierre). Elle se limite à quelques grandes parcelles, aux contours ondoyants ou réguliers, réglés sur les chemins routiers ou piétonniers desservant l'intérieur de l'« ensemble ».

Le bâti

Le bâti des ces "grands ensembles" est classique : Dans le quartier des Alouettes, de hauts immeubles (R + 8), posés – isolés - sur un tapis vert, plus ou moins arboré, parfois occupé par les des parkings aériens, sont orientés sur une stricte trame nord-sud, diagonale par rapport à la trame viaire et au bâti des îlots riverains ; dans les résidences du Hameau, du Monceau, de la Vallière, et de la Pierre, au sud-est de la route de Chatou, les immeubles sont orientés sur la ligne de la plus grande pente, ce qui améliore leur ouverture sur le paysage.

Les espaces verts ou résiduels

La faible densité permet le déploiement de vastes espaces libres.

Au pied des « tours » et des « barres », une large étendue verte est occupée par des jardins, des terrains de jeux ou de sports, des équipements diversifiés, reliés par des sentiers piétonniers.

Mais elle comporte aussi des espaces aux statuts insuffisamment définis et souvent mal connectés au reste du tissu urbain.

Le cas particulier des zones industrielles et commerciales

Le territoire comporte plusieurs espaces exclusivement affectés aux activités économiques :

1. La zone des Amandiers, située au nord-est le long de la Seine, sur d'anciennes parcelles viticoles et dans la fourche des voies ferrées ;
2. La zone du Colombier, située au sud-est dans le prolongement de la zone d'activités de Bezons, dans une quasi-enclave du territoire carrillon ;
3. La zone située au sud de la route départementale 311, comprenant les sièges sociaux de Konica-Minolta et de JVC ainsi que le parc d'activités Gustave-Eiffel.

Enfin la Marine Nationale occupe un large secteur à l'ouest de la commune, entre le quartier du Printemps et le quartier des Alouettes.

Le paysage urbain

Le paysage urbain de ces zones industrielles est banal.

La trame viaire

Dans la zone des Amandiers, la rue et l'impasse des Entrepreneurs dessinent une figure autonome et symétrique, presque « classique », qui occupe intelligemment la fourche des voies ferrées. Dans la zone du Colombier, la rue forme une boucle, mal reliée à la rue de la Pâture et à la rue du Colombier ; cette boucle et ces liens hasardeux renforcent l'isolement de la zone.

En revanche, dans le parc d'activités, l'avenue Gustave-Eiffel suit les lignes du parcellaire agricole.

La grille parcellaire

La grille parcellaire résulte de la fusion des parcelles agricoles de la plaine (parc d'activités Gustave-Eiffel) ou des lanières viticoles du coteau (la zone du Colombier). Cette grille est purement fonctionnelle. En revanche, dans la zone des Amandiers, la grille parcellaire, déjà fortement impactée par la fourche des voies ferrées, puis réglée sur le tracé de la rue des Entrepreneurs, forme un éventail régulier.

Le bâti

Le bâti est composé de bâtiments industriels parallélépipédiques, unitaires ou décomposés.

Aucun ne se distingue par une qualité architecturale particulière.

Les « confins »

Sur les franges des espaces urbanisés, existent quelques bâtiments groupés, qui ne forment pas un tissu urbain *stricto sensu*, mais rompent l'espace encore agricole : Quelques maisons au carrefour de la route de Montesson et de la rue des Champs-Roger, ou au long de la route de Saint-Germain, autour du « lasso » de la rue Léon-Sarrazin (proche du quartier du Printemps), ou au bout du chemin des Cent-Arpents...

1.4.3.3. LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE, URBAIN, ET ARCHITECTURAL

Les sites archéologiques

L'espace urbain ou l'espace naturel de Carrières-sur-Seine comprend plusieurs sites susceptibles de receler des vestiges archéologiques :

- Les abords de l'église paroissiale Saint-Jean-Baptiste, datant de la première moitié du XIIe siècle ;
- Les abords de la grange dimeresse (rue Gabriel-Péri), datant de la première moitié du XIIe siècle ;
- Les abords du « Moulin » (rue du Moulin), construit à l'époque de la grange, détruit en 1470, mais reconstruit par la suite.

Ces sites sont soumis à la loi du 27 septembre 1941 sur les fouilles archéologiques et à la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 sur l'archéologie préventive.

La loi du 27 septembre 1941 permet à l'autorité administrative de prendre des mesures conservatoires en cas de découverte fortuite, et de soumettre les fouilles archéologiques à une autorisation préalable puis au contrôle des services locaux du Ministère de la Culture.

La loi du 1 août 2003 confère au Préfet de Région le pouvoir de prescrire et de contrôler les opérations d'archéologie préventive sur des sites préalablement repérés.

En outre, l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, auquel l'article R.111-1, dans sa rédaction issue du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, a conféré un caractère d'ordre public, stipule que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ».

Les monuments historiques

Le village de Carrières-sur-Seine possède un monument historique, inscrit au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques :

- L'ancienne grange dîmeresse de l'abbaye de Saint-Denis (59 rue Gabriel-Péri), inscrite par l'arrêté ministériel du 15 février 1940.

Ce monument entraîne des contraintes particulières dans ses abords. Ces contraintes sont exprimées dans la cadre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain, et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) (cf. *infra*).

Les édifices patrimoniaux

L'espace urbain de Carrières-sur-Seine comprend plusieurs monuments, immeubles, ou ensembles bâtis, qui, s'ils ne bénéficient pas d'une protection particulière au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, méritent une protection générale dans le cadre de l'article L.123-1-5-7^e du Code de l'Urbanisme : « *Ils [les Plans Locaux d'Urbanisme] peuvent [...] identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs 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* ».

Ces monuments, immeubles, ou ensembles bâtis remarquables sont :

- L'église paroissiale Saint-Jean-Baptiste (place de l'Abbé-Boreau), partiellement construite en 1618 (notice IA00130489 de la « Base Mérimée ») ;
- Le château de Carrières (1 rue Victor-Hugo), devenu l'Hôtel de Ville de Carrières-sur-Seine (notice IA00130490) ;
- La maison de Bussy (21 rue de Bezons), datant de la fin du XVIII^e siècle (notice IA00130496) ;
- L'école primaire (18 rue Victor-Hugo), conçue par Alfred Gaultier en 1888 (notice IA00130493) ;
- L'ancienne ferme maraîchère (3 rue du Moulin) (notice IA00130499) ;
- L'ancienne poste (40 rue du Moulin), édifiée en 1911 (notice IA00130491) ;
- Le moulin (boulevard Carnot), mentionné en 1425 (notice IA00130497) ;
- Le lavoir (37 rue Victor-Hugo), reconstruit en 1873 (notice IA00130498) ;
- Une forge (58 rue de Bezons), aménagée dans la seconde moitié du XIX^e siècle (notice IA00130500 de la « Base Mérimée »).

Cette liste des bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques ou repérés par la « Base Mérimée », est complétée par une liste de bâtiments intéressants pour des motifs historiques, architecturaux, ou urbains, dressée à l'issue d'un repérage sur le terrain.

1.4.3.4. LA Z.P.P.A.U.P.

Le cadre législatif

Initiée par la loi du 7 janvier 1983, sous la forme de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain, et Paysager (Z.P.P.A.U.P.), et créée par l'article 28 de la loi du 12 juillet 2010, l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.) a pour vocation la protection raisonnée et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle permet de conserver des monuments historiques, inscrits ou classés, ou des immeubles remarquables, dans un ensemble urbain cohérent.

Comme la Z.P.P.A.U.P., l'A.V.A.P. est élaborée à l'initiative et sous la responsabilité de la Commune, ou d'un E.P.C.I. compétent en matière de plan local d'urbanisme, avec le concours du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (S.D.A.P.). Elle est créée, sur l'avis de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (C.R.P.S.) et avec l'accord du Conseil Municipal, après une enquête publique, par un arrêté du Préfet du Département.

Comme la Z.P.P.A.U.P., l'A.V.A.P. emporte des prescriptions particulières dans les domaines de l'espace public et de l'architecture : La publicité est interdite ; les immeubles compris dans le périmètre sont soumis aux dispositions particulières – au règlement propre - de l'A.V.A.P.. Ce règlement, rédigé sur le fondement d'un diagnostic fin du patrimoine local, porte sur l'aspect architectural, sur les volumes, les hauteurs, et les proportions, sur les matériaux, sur les procédés de construction... Les travaux de démolition, de construction, de ravalement, ou de déboisement, sont ainsi subordonnés à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le règlement du P.L.U. doit être compatible avec celui de l'A.V.A.P.. Si ce n'est pas le cas, le règlement du P.L.U. doit être mis en compatibilité (l'article L.123.16 du Code de l'Urbanisme).

L'A.V.A.P. suspend les servitudes de protection des monuments historiques (la loi du 31 décembre 1913) et de protection des sites (la loi du 2 mai 1930). Elle constitue une servitude d'utilité publique.

Le contexte local

L'espace urbain de Carrières-sur-Seine est concerné par cet outil réglementaire. La Z.P.P.A.U.P. de Carrières-sur-Seine, demandée par une délibération du 7 mars 1995, a ainsi été créée par un arrêté préfectoral du 6 novembre 2000.

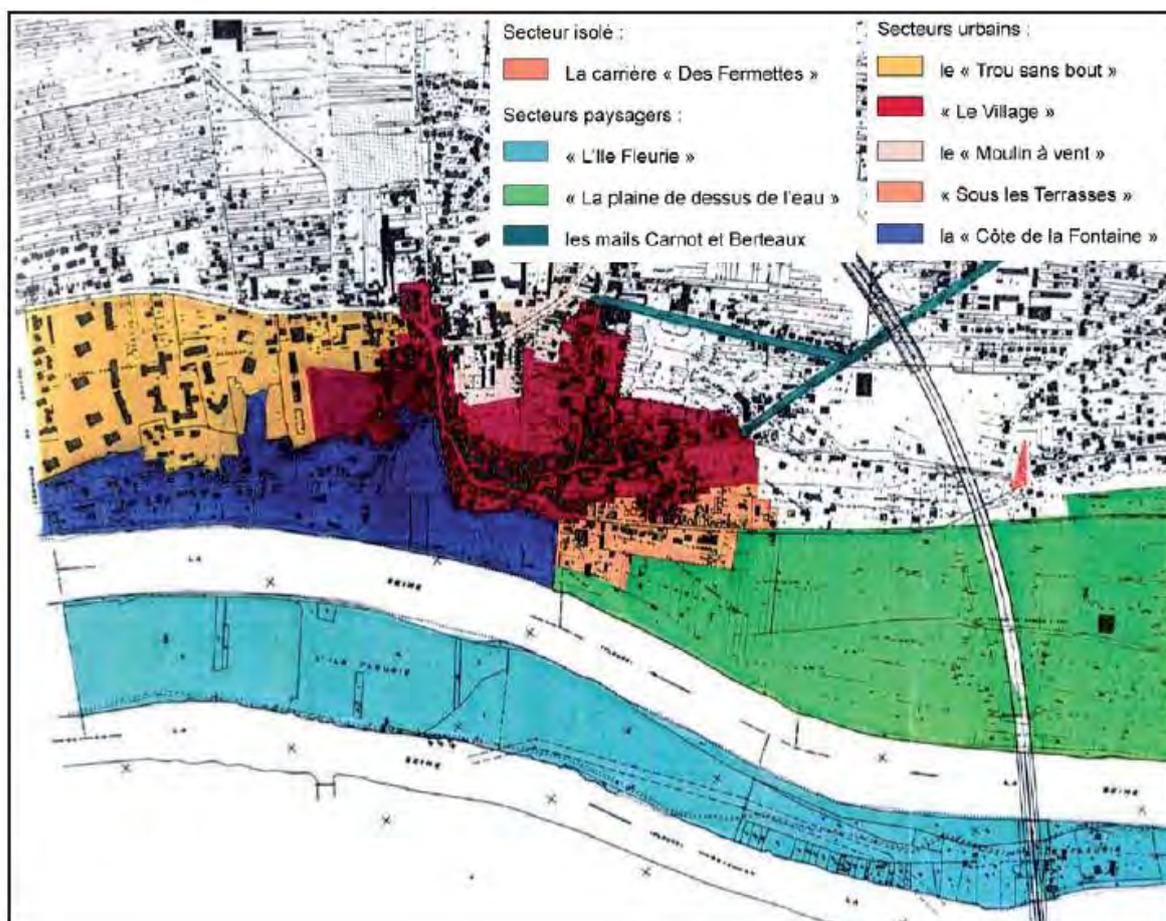
La Z.P.P.A.U.P. de Carrières-sur-Seine vise 3 objectifs :

- L'adaptation de la servitude de protection des abords des monuments historiques au contexte local : L'outil permet de substituer au périmètre arbitraire, calé sur un rayon de 500 mètres autour du monument protégé, la grange d'imeresse, un périmètre raisonné, justifié par une situation de « co-visibilité » avec le monument protégé (toutefois, le monument historique reste protégé au titre de la loi du 31 décembre 1913).

- L'extension de la protection, du monument isolé, à l'ensemble urbain : L'outil permet d'allier la protection du tissu urbain et l'adaptation de ce tissu urbain aux contraintes contemporaines.
- L'implication des instances municipales dans la protection du patrimoine.

La Z.P.P.A.U.P. de Carrières-sur-Seine couvre 9 secteurs urbains ou naturels du territoire communal :

1. Un secteur urbain, le « Village »,
2. Un secteur urbain, le « Trou-sans-Bout »,
3. Un secteur urbain, le « Moulin-à-Vent »,
4. Un secteur urbain, le secteur « Sous les Terrasses »,
5. Un secteur urbain, la « Côte de la Fontaine » ;
6. Un secteur paysager, l'«Ile Fleurie »,
7. Un secteur paysager, la « Plaine sur l'Eau »,
8. Un secteur paysager, les abords des « mails Carnot et Berteaux » ;
9. Et un secteur isolé, la carrière des « Fermettes ».



Le « Village »

Situé au bord de la Seine, entre la ligne de crête jusqu'à la plaine alluviale, le village conserve dans sa trame viaire un caractère médiéval prononcé, renforcé par la présence de l'ancienne abbaye de Saint-Denis. Le caractère urbain du village découle de la topographie du site aussi bien que de l'exploitation des bancs calcaires au pied du coteau. Le bâti forme les fronts des rues et libère des cours communes ou des passages vers les caves et les carrières. Il est composé principalement des maisons des carriers et des artisans dépendant de la grange dîmeresse.

Le « Trou-sans-Bout »

Constitué d'ensembles des années 1960-1970, le quartier du « Trou-sans-Bout » conserve d'importants boisements, et ouvre des vues sur des parois des anciennes carrières à ciel ouvert. Par ces échancrures, la ligne de crête reste visible depuis la route de Chatou.

Le « Moulin-à-Vent »

Autour d'un moulin datant du XVIII^e siècle, le quartier du « Moulin-à-Vent » est composé de maisons anciennes et de maisons bourgeoises du XIX^e siècle.

Le secteur « Sous les Terrasses »

Datant de la fin du XIX^e siècle, le quartier « Sous les Terrasses », composé de pavillons et de maisons rurales, est un lien entre le centre ancien et la plaine maraîchère.

La « Côte de la Fontaine »

Constitué de 1820 à 1901, le quartier de la « Côte de la Fontaine » occupe les berges hautes de la Seine et comprend un bâti isolé plus ancien.

L'« Ile Fleurie »

Située entre les deux bras de la Seine, entre le coteau urbanisé de Carrières-sur-Seine et la plaine industrielle de Nanterre, l'île Fleurie accueille un golf, et des boisements adaptés au caractère humide du site.

La « Plaine sur l'Eau »

Située au pied du coteau urbanisé et longeant la Seine, la plaine conserve un caractère naturel, encore propice à l'agriculture, en particulier au maraîchage ; elle comprend une longue promenade, allant du pont de Chatou au pont de Bezons, et met en scène les espaces anciennement urbanisés de Carrières-sur-Seine.

Les « mails Carnot et Berteaux »

Ouverts entre les deux guerres mondiales, les boulevards Carnot et Maurice-Berteaux sont les deux axes principaux, traversant et structurant le quartier pavillonnaire. Ils dessinent un paysage particulier, lié à leur rectitude et à leur largeur, à leurs alignements boisés, et à la qualité des clôtures. La diagonale du boulevard Maurice-Berteaux, par rapport au parcellaire, entraîne toutefois un bâti haché, marqué par de nombreux pignons aveugles.

La carrière des « Fermettes »

Ouverte par une excavation au 186 rue Paul-Doumer, à proximité du village, la carrière des « Fermettes », aujourd'hui désaffectée, témoigne de l'activité perrière du village ; elle a été en partie comblée par le soutènement de l'autoroute A 14. Elle peut toutefois être réhabilitée et ouverte au public, comme un « lieu de mémoire » de l'activité perrière à Carrières-sur-Seine.

Le dossier de la Z.P.P.A.U.P. de Carrières-sur-Seine comprend :

- Un rapport de présentation ;
- Un ou des document(s) graphique(s) ;
- Un règlement.

Ces pièces s'ajoutent à celles du P.O.S..

Pour chaque secteur, le document graphique de la Z.P.P.A.U.P. repère, outre les monuments historiques et les sites classés, les bâtiments à conserver et à restaurer, les bâtiments à remplacer, les clôtures à conserver et à restaurer, les alignements ou les retraits à préserver ou à former, ainsi que les jardins à préserver et à revitaliser.

Pour chaque secteur, le règlement de la Z.P.P.A.U.P. fixe les conditions de la conservation des bâtiments repérés, ainsi les conditions de l'insertion et de la construction des immeubles neufs.

1.4.4. LE PROJET DE VILLE

1.4.4.1. LE CONTEXTE DE L'ÉTUDE URBAINE

Le projet de ville de Carrières-sur-Seine est le fruit d'une démarche de réflexion globale, continue, et itérative, sur l'avenir du territoire communal.

Après la réalisation d'un diagnostic, global mais succinct, dégagant les grands traits de la ville de Carrières-sur-Seine en termes d'habitat, de mobilité, d'économie, d'espace public, d'équipement collectif, d'environnement... une étude urbaine a abordé plus précisément les objectifs stratégiques du développement urbain à traiter à court et à moyen terme.

Conçue en 2008, cette étude urbaine a constitué également un outil permettant d'alimenter les réflexions sur les objectifs et les outils de la transformation du P.O.S. en un Plan Local d'Urbanisme, prescrite par la délibération du 23 mai 2011. Elle a débouché sur la réalisation d'un schéma cohérent et durable du développement de la commune, puis sur des déclinaisons opérationnelles sur quatre secteurs de la commune.

1.4.4.2. LE CADRE DE L'ÉTUDE URBAINE

Les quatre secteurs initialement concernés par l'étude urbaine étaient :

1. Le quartier du Printemps, un secteur pavillonnaire situé en marge et au nord de la Ville, délimité par la plaine agricole inscrite dans le P.R.I.F. au sud-ouest, la base de la Marine Nationale au sud-est, et la zone pavillonnaire de Houilles au nord-est ;
2. Les rives de la Seine, une bande étendue sur environ 1 500 mètres sur la berge occidentale de la Seine ;
3. Le secteur des Vignes-Blanches, un secteur mutable couvrant environ 34 hectares au sud de la R.D. 311 ;
4. Le secteur des grands équipements communautaires, une vaste étendue située, au nord de la R.D. 311 et de l'A.14, entre la plaine agricole de Montesson à l'ouest, la base de la Marine Nationale au nord-est, le quartier des Alouettes à l'est, et le lycée des Pierres-Vives au sud-est.

Ces quatre secteurs ont été finalement étendus à sept grands secteurs de projets :

1. Les rives de Seine, comprenant, outre la berge de la Seine, le centre ancien, la place des Fêtes, et les terrains situés au sud de la zone des Amandiers ;
2. Le pôle du nouveau centre-ville, couvrant les emprises actuelles de la salle polyvalente et du stade des Terrasses, ainsi que d'une partie des Vignes-Blanches ;
3. Le pôle de loisir et d'agriculture urbaine, englobant les secteurs du Château-d'Eau et des Vignes-Blanches, et les terres maraîchères à l'ouest des espaces urbanisés ;
4. Le secteur des Vignes-Blanches et la cité des Alouettes ;
5. Le secteur des Vignes-Blanches *stricto sensu* ;
6. Le quartier du Printemps, incluant une réflexion sur la reconversion des terrains militaires et sur l'articulation avec le quartier des Alouettes ;
7. Le site des grands équipements communautaires.

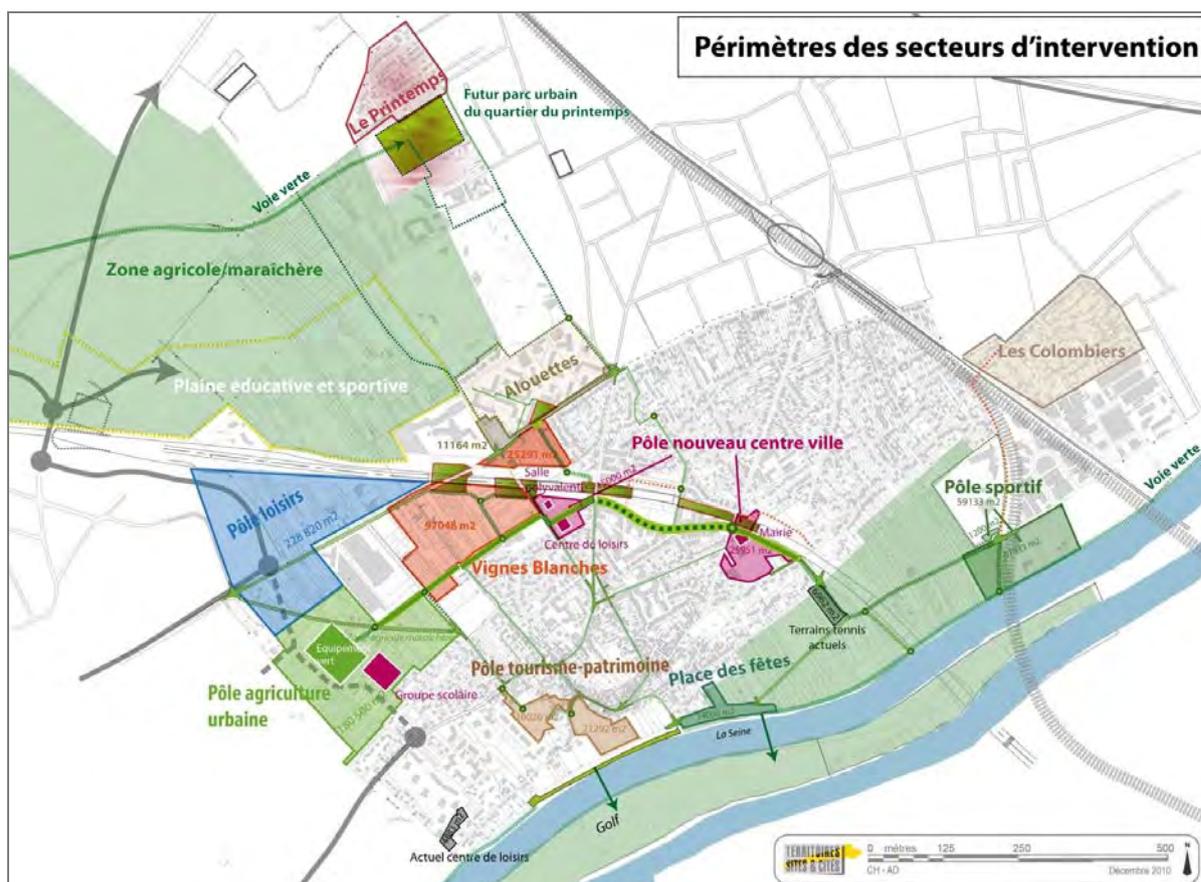
1.4.4.3. LE SCHÉMA DE L'ÉTUDE URBAINE

Le schéma de l'étude urbaine fusionne deux scénarios en un troisième scénario, basé sur les grands principes du second scénario, correspondant à la « dynamique verte ».

Ce scénario impacte plusieurs sites, dont les principaux déterminent 4 polarités :

1. Le centre-ville autour de la nouvelle mairie, à créer sur le site des Terrasses ;
2. Le pôle sportif à créer sur les rives de la Seine ;
3. Le pôle récréatif et commercial sur le plateau, à créer près du château d'eau ;
4. Le pôle patrimonial et touristique, autour de la future ancienne mairie.

Les centralités identifiées dans la ville seraient reliées par des circulations piétonnes de gabarits différents, en fonction de leurs possibilités d'insertion dans le tissu urbain, dans le cadre d'une « trame verte ».



Le schéma détaille les projets envisagés pour chacun des sept grands secteurs :

Le secteur des rives de Seine, qui comprend :

- Le pôle sportif,
- La place des fêtes,
- Le pôle patrimonial et touristique ;

Le pôle du nouveau centre-ville, qui comprend :

- Le secteur de la salle des fêtes et du stade des Terrasses,
- Le secteur de la salle polyvalente et du centre de loisirs ;

Le secteur des Vignes-Blanches ;

Le pôle de loisirs et d'agriculture urbaine ;

Le quartier des Alouettes, qui implique :

- Le réaménagement des abords de la R.D. 311,
- La sécurisation des carrefours et l'aménagement d'une place commerciale ;

Le secteur des grands équipements ;

Et le quartier du Printemps.

1.4.5. LES ENJEUX EN TERMES DE STRUCTURATION ET D'EMBELLISSEMENT DES ESPACES URBAINS

La protection et la mise en valeur du tissu villageois :

- Mettre en valeur les abords de la grange d'imeresse ;
- Préserver une ambiance villageoise, ouverte à la création architecturale ;
- Protéger les jardins intérieurs des grands îlots ;
- Préserver les vues vers la plaine de Nanterre et le pôle 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.

La diversité des quartiers :

- 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 diversité de la ville ;
- Affirmer des pôles de centralité autour des espaces publics.

Le « tissage des liens urbains » :

- Transformer la route départementale 311 en une avenue urbaine sécurisée, ouverte aux modes alternatifs et à la promenade ;
- Créer une trame verte reliant la plaine de Montesson et la zone des grands équipements, aux berges de la Seine ;
- Désenclaver le quartier des Alouettes grâce à l'opération de rénovation de la cité du Petit-Bois ;
- Renforcer la trame viaire entre le bourg, les lotissements récents et les espaces urbanisables par des liens urbains formés de sentes et de chemins ;
- Réserver, le cas échéant, les espaces nécessaires à l'accueil de nouveaux équipements.

L'embellissement des paysages urbains :

- 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 ;
- Repérer et protéger les « éléments remarquables » du paysage urbain, et les insérer dans la trame verte ;
- Densifier les abords de la R.D. 311 et former un axe de centralité autour de commerces de proximité et d'équipements collectifs, répartis au long de cette avenue urbaine ;
- Favoriser les constructions économes en énergies fossiles.

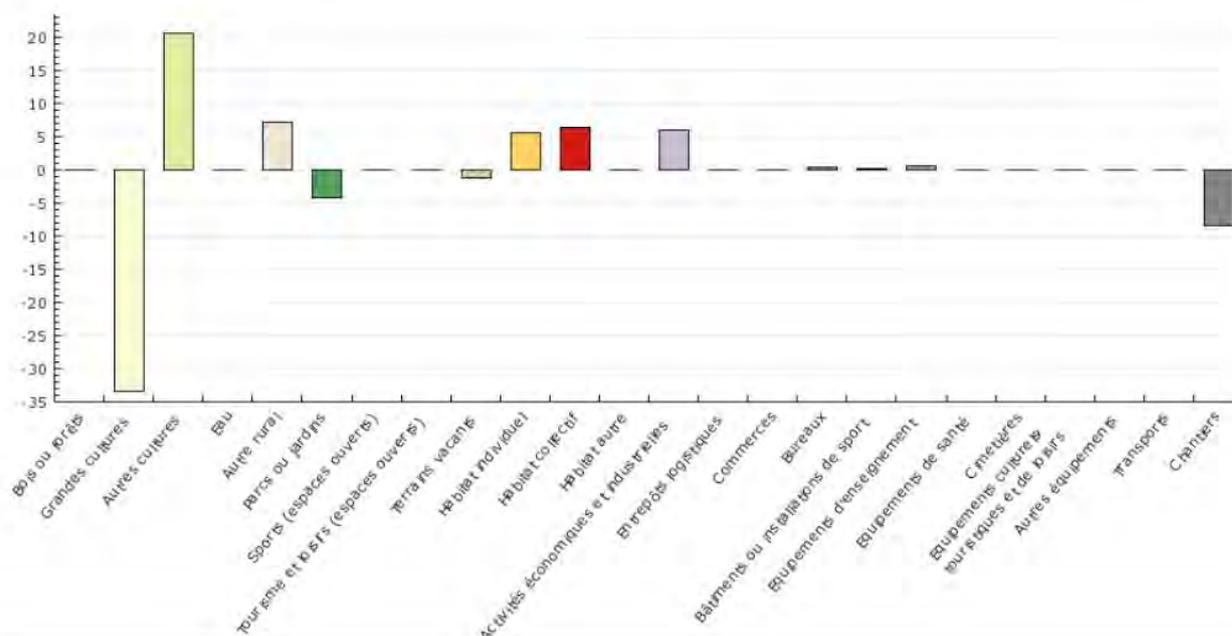
1.5. LE BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS

Le tableau et l'histogramme ci-dessous représentent la variation des divers modes d'occupation des sols, entre 1999 et 2008, sur le territoire de Carrières-sur-Seine (source I.A.U.) :

MOS	Surface 1999	Disparition	Apparition	Surface 2008	Bilan	Variation
1 Bois ou forêts	1,83	-0,08	0,00	1,74	-0,08	-4,63 %
2 Grandes cultures	58,61	-33,36	0,00	25,25	-33,36	-56,91 %
3 Autres cultures	42,83	-2,91	23,56	63,49	20,66	48,23 %
4 Eau	33,80	0,00	0,00	33,80	0,00	0,00 %
5 Autre rural	39,62	-2,74	9,85	46,73	7,11	17,94 %
Rural	176,69	-8,44	2,77	171,02	-5,68	-3,21 %
6 Parcs ou jardins	44,60	-5,30	1,14	40,45	-4,16	-9,32 %
7 Sports (espaces ouverts)	29,30	-0,08	0,17	29,38	0,08	0,29 %
8 Tourisme et loisirs (espaces ouverts)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %
9 Terrains vacants	4,98	-2,13	0,97	3,82	-1,16	-23,35 %
Urbain ouvert	78,88	-7,51	2,28	73,65	-5,23	-6,63 %
10 Habitat individuel	122,54	-0,25	5,94	128,24	5,69	4,64 %
11 Habitat collectif	24,99	0,00	6,33	31,32	6,33	25,35 %
12 Habitat autre	0,50	0,00	0,00	0,50	0,00	0,00 %
13 Activités économiques et industrielles	35,67	-1,37	7,40	41,69	6,03	16,90 %
14 Entrepôts logistiques	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %
15 Commerces	0,89	0,00	0,00	0,89	0,00	0,00 %
16 Bureaux	0,00	0,00	0,45	0,45	0,45	0,00 %
17 Bâtiments ou installations de sport	1,43	0,00	0,16	1,59	0,16	11,29 %
18 Equipements d'enseignement	9,45	-0,08	0,66	10,03	0,58	6,13 %
19 Equipements de santé	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %
20 Cimetières	2,14	0,00	0,00	2,14	0,00	0,00 %
21 Equipements culturels, touristiques et de loisirs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %
22 Autres équipements	22,34	0,00	0,00	22,34	0,00	0,00 %
23 Transports	23,83	-0,10	0,14	23,86	0,03	0,14 %
24 Chantiers	8,80	-8,80	0,43	0,43	-8,37	-95,10 %
Urbain construit	252,57	-3,09	14,00	263,48	10,91	4,32 %
Total	508,14	-19,05	19,05	508,14	0,00	0,00 %

- Apparitions d'occupation du sol détaillée entre 1999 et 2008

04/01/13



Les espaces boisés ou forestiers subissent une baisse de 0,08 hectare. La variation globale est négligeable : Elle représente une baisse de 4,63 % sur 0,3 % du territoire communal ; elle résulte de l'extension des activités économiques et industrielles sur les franges de la plaine de Montesson.

Les espaces agricoles – ou potentiellement agricoles - connaissent des variations moins négligeables :

- Les surfaces dévolues aux « grandes cultures » subissent une baisse de 33,36 hectares (une baisse de 56,91 %), concentrée sur la plaine de Montesson et sur la plaine de Dessus-L'Eau ;
- *A contrario*, les surfaces dévolues aux « autres cultures » connaissent une hausse de 20,66 hectares (une hausse de 48,23 %) ;
- Et les surfaces rurales délaissées, mais toujours agricoles, connaissent une hausse de 7,11 hectares (une hausse de 17,94 %), principalement concentrée sur les franges de la plaine de Montesson.

Les espaces ruraux (agricoles ou forestiers) baissent donc de 176,69 à 171,02 hectares, ce qui ne représente qu'une consommation de 5,68 hectares d'espace naturels (une baisse de 3,21 %) sur le territoire communal.

Les seuls espaces naturels réellement consommés par l'urbanisation sont situés dans les franges de la plaine de Montesson.

Ces données doivent être rapprochées des données issues des recensements agricoles de 1988, 2000, et 2010.

SURFACES AGRICOLES	1988	2000	2010
SURFACE AGRICOLE UTILISÉE	81 ha	62 ha	58 ha
TERRES LABOURABLES	58 ha	7 ha	55 ha

Source : I.N.S.E.E., Recensement Agricole, 1988, 2000, 2010

Au vu des recensements successifs, les surfaces agricoles réellement exploitées stagnent, après une baisse à l'orée des années 2000.

A cette baisse des surfaces agricoles exploitées, correspond une baisse du nombre des exploitations, et des unités de travail agricole :

EXPLOITATIONS	1988	2000	2010
NOMBRE DES EXPLOITATIONS	24	14	8
NOMBRE DES UNITÉS DE TRAVAIL AGRICOLE	106	88	32

Source : I.N.S.E.E., Recensement Agricole, 1988, 2000, 2010

La comparaison de ces variations montre que le phénomène de la concentration des exploitations perdure, et débouche sur une optimisation des surfaces agricoles exploitables, notamment sur le plateau. Le recensement agricole montre aussi une orientation du terroir de Carrières-sur-Seine, vers le maraîchage.

Cette double contrainte montre que les espaces agricoles proches des espaces urbanisés, ou situés sur les tertres, deviennent difficiles à exploiter :

- Les parcelles, plus petites, conviennent mal au déploiement et aux rotations des engins agricoles modernes ;
- Les nuisances, sonores et aériennes (les poussières), entraînent des désagréments pour les riverains urbains ;
- L'étroitesse et l'encombrement des rues dans les espaces urbanisés de Carrières-sur-Seine, la traversée de la route départementale, rendent difficile, voire dangereux, la circulation des engins agricoles entre la plaine de Montesson et la plaine de Dessus-L'Eau.

En d'autres termes, le maintien d'une exploitation agricole sur les franges de la plaine de Montesson, dans des espaces proches des espaces actuellement urbanisés, est une perspective incompatible avec le développement des cultures maraîchères.

Par ailleurs, sur la même période, l'élevage du gros bétail disparaît du terroir de Carrières-sur-Seine : Le nombre des têtes passe de 5 en 1988, à 0 en 2010.

En ce qui concerne les espaces urbains, entre 1999 et 2008, les parcs et jardins subissent une baisse de 5,30 hectares, concentrée dans les espaces urbanisés (compensée cependant par une hausse de 1,14 hectare, du fait des jardins créés dans la Z.A.C. A 14), ce qui représente une baisse globale de 4,16 hectares (une baisse globale de 9,32 %), qui résulte de la densification de grandes parcelles urbaines ; les terrains vacants connaissent une baisse de 1,16 hectare (une baisse de 23,35 %).

Sur la même période, les espaces affectés à l'habitat individuel connaissent une hausse de 5,69 hectares (une hausse de 4,64 %) ; les espaces affectés à l'habitat collectif connaissent une hausse de 6,33 hectares (une hausse de 25,35 %), concentrée sur les espaces urbanisés de la Z.A.C. A 14.

Pourtant le nombre des logements a augmenté de 1 330 unités entre 1999 et 2009 :

RÉPARTITION ...	... EN 1999 ...	... ET EN 2009	VARIATION
RÉSIDENCES PRINCIPALES	4 502 logements	5 971 logements	32,63 %
RÉSIDENCES SECONDAIRES OU LOGEMENTS OCCASIONNELS	37 logements	65 logements	75,67 %
LOGEMENTS VACANTS	445 logements	278 logements	- 37,53 %
ENSEMBLE	4 984 logements	6 314 logements	26,68 %

Source : I.N.S.E.E., R.P. 1999 et 2009, exploitations principales

Toutefois, cette hausse reste concentrée sur les résidences principales (une hausse de 1 469 unités entre 1999 et 2009, compensée par une forte baisse des logements vacants), mais est nettement plus forte pour les appartements que pour les maisons individuelles :

RÉPARTITION ...	... EN 1999 ...	... ET EN 2009	VARIATION
MAISONS INDIVIDUELLES	2 482 logements	2 675 logements	7,78 %
APPARTEMENTS	2 334 logements	3 520 logements	50,81 %

Source : I.N.S.E.E., R.P. 1999 et 2009, exploitations principales

Ainsi, l'augmentation du nombre des logements (26,68 %) ne correspond pas à une hausse équivalente des espaces urbanisés (4,32 %), ce qui découle, notamment, de la densification de grandes parcelles par leur découpage en plusieurs parcelles plus petites, dans le tissu ancien, et, dans la Z.A.C. A 14, d'une densité plus élevée et d'une part plus grande des logements collectifs.

Sur la même période, les espaces affectés à l'industrie et à l'artisanat connaissent une hausse modérée de 6,03 hectare (une hausse de 16,90 %). En revanche, les espaces affectés aux chantiers connaissent une baisse sensible de 8,37 hectares (une baisse de 95,10 %).

Sur la même période, les espaces affectés aux équipements scolaires connaissent une extension de 0,58 hectare (une hausse de 6,13 %) ; les espaces affectés aux équipements sportifs une extension de 0,16 hectare (une hausse de 11,29 %). Cette hausse découle essentiellement des équipements ouverts à l'occasion de la réalisation de la Z.A.C. A 14.

La variation globale de l'espace urbain construit, de 10,91 hectares est sensible, quoique encore modérée par rapport à la superficie totale du territoire communal : Elle représente une extension de 4,32 % sur 49,70 % du territoire communal.

Entre 1999 et 2009, dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), approuvé par la délibération du 12 décembre 2000, la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers, est restée maîtrisée, malgré la contrainte du Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.).

L'étalement urbain est, à partir d'un centre, une extension spatiale plus que proportionnelle à la croissance de la population, dont la conséquence est la baisse des densités moyennes.

Entre 1999 et 2009, dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), la densité moyenne augmente légèrement, quoique irrégulièrement :

POPULATION ...	... EN 1999 ...	... ET EN 2009	VARIATION
POPULATION MUNICIPALE	12 052 habitants	15 415 habitants	3 363 habitants
DENSITÉ MOYENNE	2 391,27 hab./km ²	3 058,50 hab./km ²	

Source : I.N.S.E.E., R.P. 1999 et 2009, exploitations principales

La réalisation de la Z.A.C. A 14 a ainsi réellement contribué à réduire l'étalement urbain.

Le bilan ci-dessus montre que, sur le territoire de Carrières-sur-Seine :

- Entre 1999 et 2009, les espaces ruraux (agricoles ou forestiers) ont baissé de 176,69 à 171,02 hectares, ce qui n'a représenté qu'une consommation de 5,68 hectares d'espace naturels (une baisse de 3,21 %) ; les seuls espaces naturels réellement consommés par l'urbanisation ont été affectés à la Z.A.C. A 14.
- L'augmentation du nombre des habitants (27,9 %) a été supérieure à celle des espaces urbanisés construits (4,32 %), malgré la baisse sensible du nombre des personnes par ménage (de 2,7 à 2,5).
- L'augmentation du nombre des résidences principales (32,4 %) a été supérieure à celle des espaces urbanisés construits (4,32 %).
- L'augmentation du nombre des appartements (50,81 %) a été supérieure à celle des maisons individuelles (7,78 %).

Dans le cadre du P.O.S., la modération dans la consommation de l'espace naturel et la lutte contre l'étalement urbain ont été, sinon un objectif affiché (cf. le sous-paragraphe 1.12.2.2.), du moins une réalité constatée.

Le P.L.U. répondra donc au besoin de poursuivre cette tendance.

Dans le cadre des besoins répertoriés en matière de protection des espaces agricoles et forestiers (cf. le chapitre antérieur), et de densification des espaces déjà urbanisés (cf. le chapitre précédent), le P.A.D.D. fixe « *les objectifs de modération dans la consommation de l'espace naturel et la lutte contre l'étalement urbain* », étayés :

- Sur des hypothèses relatives à la croissance de la population (cf. le chapitre 2.6.) ;
- Par des objectifs relatives à la construction de logements et au renforcement de la mixité sociale (cf. le chapitre 2.7.) ;
- Par des objectifs relatifs à la croissance de l'activité économique et au redressement du taux d'emploi (cf. le chapitre 2.8.) ;
- Par des projets relatifs à la réalisation d'équipements collectifs (cf. le chapitre 2.9.) ;
- Par des projets relatifs à l'amélioration des transports collectifs (cf. le chapitre 2.10.) ;
- Par des projets relatifs à l'amélioration des infrastructures (cf. le chapitre 2.11.) ;
- Et par la prise en compte des normes supra-communales (cf. le chapitre 2.12.).

LE DIAGNOSTIC

1.6. LA DÉMOGRAPHIE

Ce sixième chapitre du rapport de présentation (le premier chapitre du diagnostic) expose les chiffres relatifs aux « populations légales », analyse les composantes de la population de la commune, et met en perspectives les données des recensements successifs.

1.6.1. LES DONNÉES STATISTIQUES

1.6.1.1. LES RECENSEMENTS

Le dernier recensement général de la population [R.G.P.] de Carrières-sur-Seine est daté de 1999 (Recensement Général de la Population, I.N.S.E.E., 1999).

La loi du 27 février 2002, relative à la démocratie de proximité, a modifié les méthodes de recensement. Depuis janvier 2004, le comptage traditionnel est remplacé par des enquêtes annuelles de recensement.

La méthode diffère néanmoins en fonction de la taille de la population dans les communes :

- Les communes de plus de 10 000 habitants sont désormais recensées par des sondages auprès d'un échantillon représentant 8 % de leur population (soit 40 % de la population en 5 ans) ;
- Les communes de moins de 10 000 habitants continuent d'être recensées par des enquêtes exhaustives, comme lors des précédents recensements, mais une fois tous les 5 ans au lieu de tous les 8 ou 9 ans.

Les cinq premières enquêtes de recensement ont été réalisées entre 2004 et 2008. Elles ont permis de diffuser, au troisième trimestre de 2011, les résultats complets et définitifs du recensement « millésimé 2006 », selon l'expression utilisée par l'I.N.S.E.E.,.

Par la suite, chaque année, des résultats de recensement sont produits à partir des cinq enquêtes annuelles les plus récentes, par l'abandon des informations issues de l'enquête la plus ancienne et la l'intégration des résultats tirés de l'enquête la plus récente.

À Carrières-sur-Seine, un recensement partiel a été effectué en 2008.

1.6.1.2. LES DÉFINITIONS STATISTIQUES

Pour chaque commune, en effet, plusieurs cumuls de la population, les différentes « populations légales », sont issus des données brutes du recensement. Ces différents cumuls sont décrits par le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003 :

- La « population municipale » ;
- La « population comptée à part » ;
- La « population totale ».

La **population totale** est celle qui est calculée en ajoutant la **population comptée à part** à la **population municipale**.

La **population municipale** est celle qui est calculée en comptabilisant

1. Les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune ;
2. Les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires dont le siège est situé sur le territoire de la commune ;
3. Les personnes sans abri recensées sur le territoire de la commune ;
4. Les personnes résidant habituellement dans des habitations mobiles, recensées sur le territoire de la commune.

La population municipale d'un ensemble de communes est égale à la somme des populations municipales des communes qui le composent.

La **population comptée à part** est celle qui est calculée en comptabilisant :

1. Les personnes résidant du fait de leurs études sur le territoire de la commune mais ayant leur résidence habituelle située dans une autre commune ;
2. Les personnes ayant une résidence familiale sur le territoire de la commune et résidant dans une communauté d'une autre commune, dès lors que la communauté relève des services de moyen ou de long séjour des établissements publics ou privés de santé, des établissements sociaux de moyen ou de long séjour, des maisons de retraite, des foyers, et des résidences sociales, des communautés religieuses, des casernes ou des établissements militaires ;
3. Les personnes majeures âgées de moins de vingt-cinq ans ayant leur résidence familiale située sur le territoire de la commune et résidence habituelle située dans une autre commune ;
4. Les personnes sans domicile fixe rattachées, au sens de la loi du 3 janvier 1969, à la commune et non recensées sur le territoire de la commune.

La **population totale** est la somme de la population municipale et de la population comptée à part de la commune.

La population totale d'un ensemble de communes est égale à la somme des populations totales des communes qui le constituent.

La population totale est une population légale à laquelle de très nombreux textes législatifs ou réglementaires se réfèrent.

Le cumul de la **population « sans double compte »**, enfin, était utilisé, jusqu'à la dernière édition du recensement général de la population en 1999, pour calculer la population d'un ensemble de communes, chaque personne étant alors prise en compte une seule fois. Ce cumul n'est plus en vigueur depuis le décret du 5 juin 2003.

1.6.1.3. LES POPULATIONS LÉGALES

Selon les données officielles au 1^{er} janvier 2013, basées sur les statistiques dites « millésimées 2010 », la commune de Carrières-sur-Seine accueille donc :

- Une « population municipale » de **15 473 habitants** ;
- Une « population comptée à part » de 141 habitants ;
- Une « population totale » de 15 614 habitants.

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

La donnée la plus importante est celle de la population municipale puisque c'est justement celle qui permet d'apprécier l'évolution de la population dans le temps.

Le diagnostic ci-dessous est par ailleurs fondé sur les diverses données statistiques « millésimées » 2008, 2009, et 2010.

1.6.2. L'EVOLUTION DE LA POPULATION MUNICIPALE

1.6.2.1. LE CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

La croissance démographique de Carrières-sur-Seine suit une tendance à l'accroissement depuis 1968, passant de 11 713 habitants à 15 473 en 2013. Les données de l'I.N.S.E.E. soulignent toutefois une baisse de population entre 1975 et 1982, avec une chute de 334 habitants.

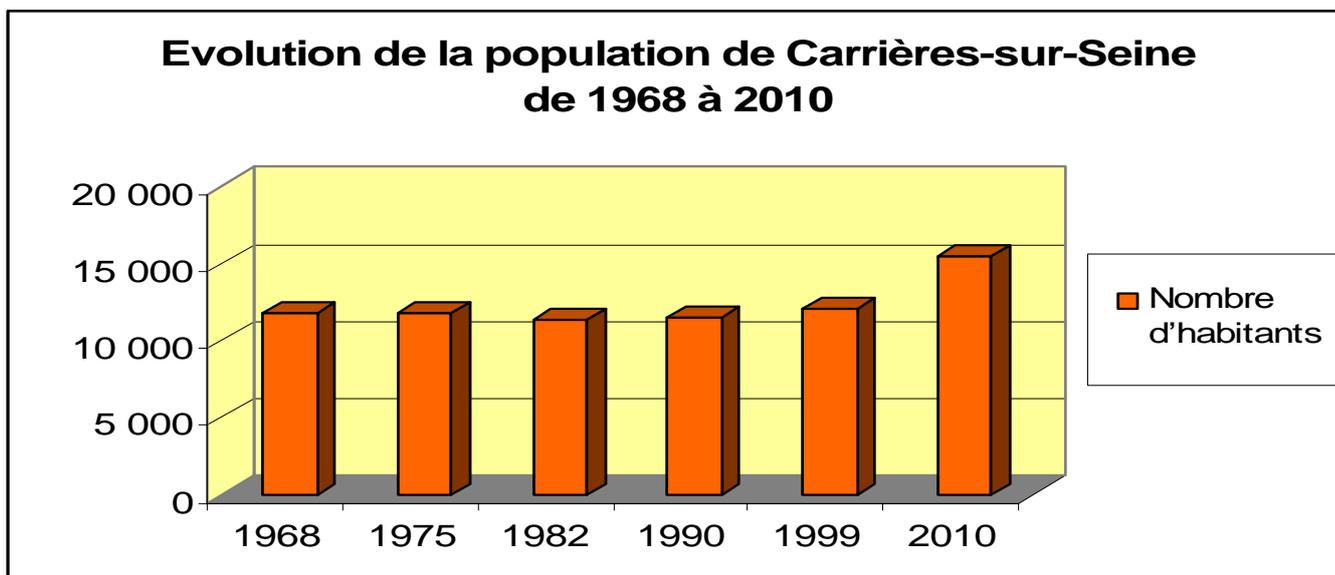
Le tableau ci-dessous permet d'identifier trois phases distinctes dans l'évolution de la population de Carrières-sur-Seine depuis la fin des années soixante :

- Une période de légère augmentation de la population entre 1968 et 1975 (+ 0,1 %), largement inférieure aux moyennes départementales (+ 26,6 %) et régionales (+ 6,8 %) observées pour la même période ;
- Une période de baisse significative de la population sur la période 1975-1982, avec une baisse de 334 habitants entre ces deux dates, soit de 2,8 % de la population ;
- Une nouvelle phase de croissance de 1990 à 2013, avec une hausse de la population qui ne cesse de s'accroître au fil des années : Ainsi sur cette période le nombre d'habitants a connu une augmentation de +34,0 %, soit une augmentation de 4 004 personnes. La population de Carrières-sur-Seine a alors suivi une tendance à la hausse, alors qu'à l'échelle du département et de la région la hausse des habitants a été beaucoup plus modérée (respectivement + 7,5 % et + 9,3 %). Les nombreuses constructions, entre 1999 et 2006, expliquent l'augmentation de la population. En effet de grandes opérations ont vu le jour sur la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine avec notamment la réalisation de la première tranche de la Z.A.C. A 14 à Carrières-sur-Seine, au nord du bourg ancien. La Z.A.C. A 14 a ainsi entraîné l'arrivée d'une nouvelle population sur la commune de Carrières-sur-Seine, mais seule la première tranche a été réalisée.

Évolution de la population de Carrières-sur-Seine de 1968 à 2010.

Carrières-sur-Seine	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Nombre d'habitants	11 713	11 733	11 399	11 469	12 052	15 473
Evolution en nombre		+20	- 334	+70	+583	+ 3 421
Densité moyenne (hab/km²)	2 324	2 327,97	2 261,7	2 275,6	2 391,27	3 082,0

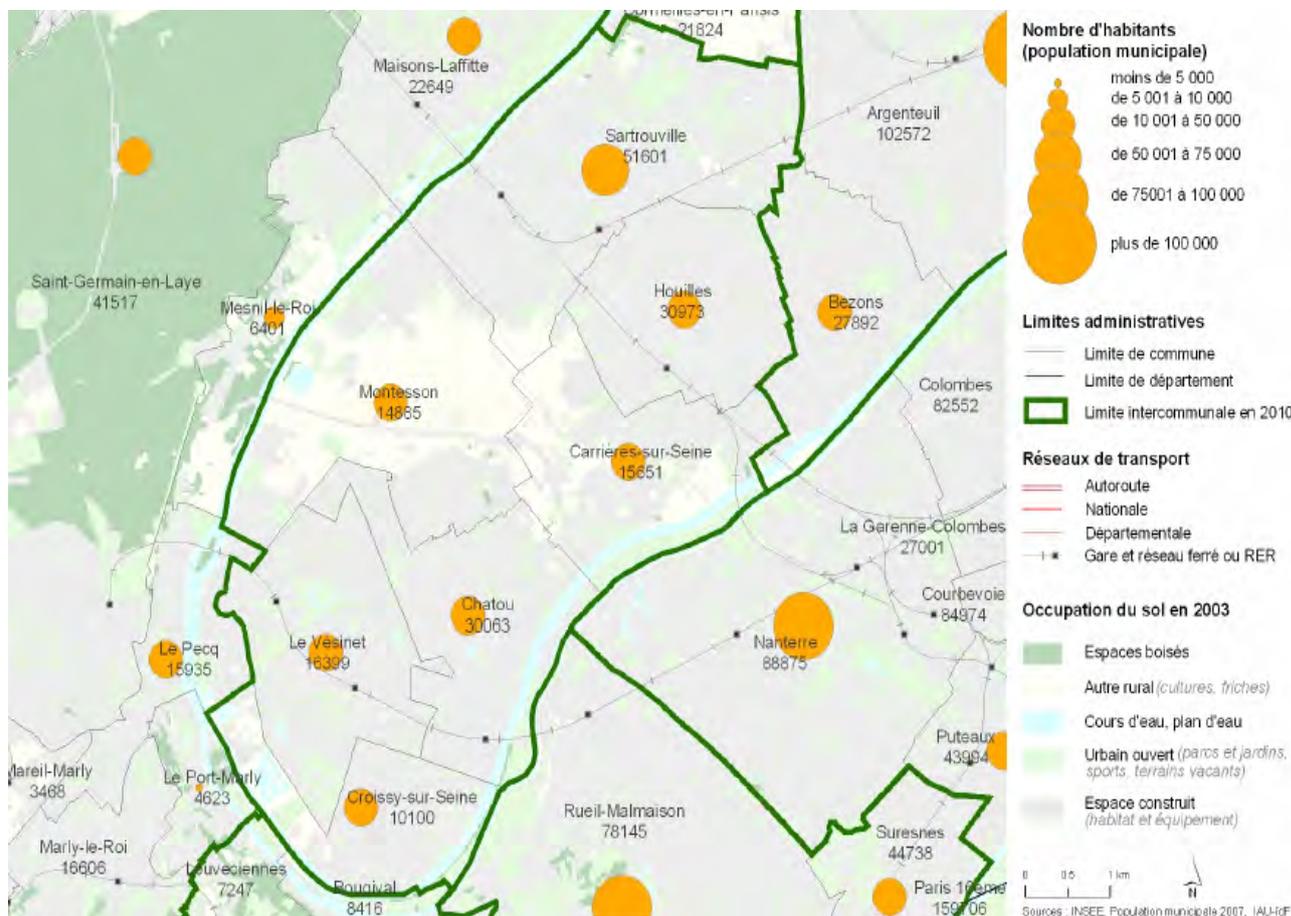
Source : I.N.S.E.E, « Population sans doubles comptes » pour les recensements de 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, et 2010 le chiffre de 3 058 mentionné par ailleurs correspond au recensement « millésime » 2008



Source : I.N.S.E.E., Recensements de 1968 à 2008

La population de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine, dont fait partie Carrières-sur-Seine depuis le 1^{er} janvier 2006, a augmenté quant à elle de 22,8 %. La population de Carrières-sur-Seine représente aujourd'hui environ 9,1 % de la population de la Communauté de Communes.

Répartition de la population sur la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine en 2008



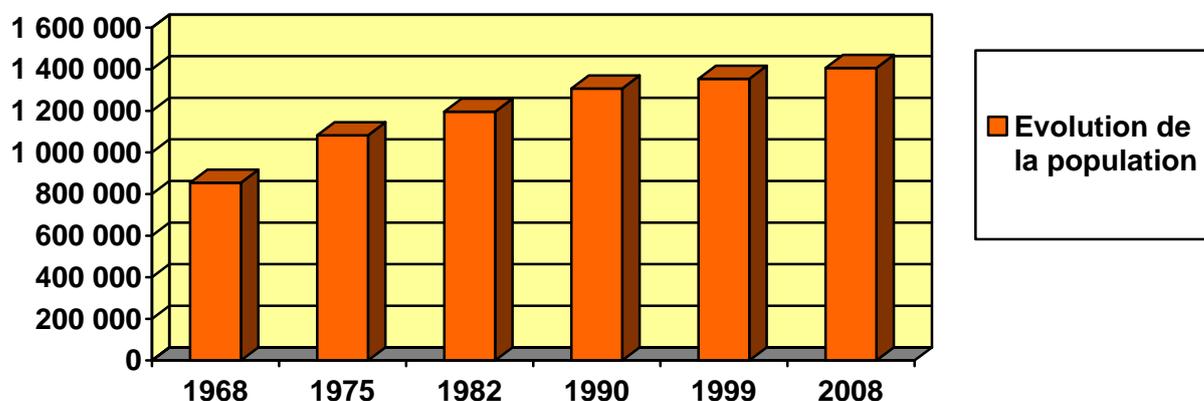
Source : I.A.U.R.I.F., Population en 2008

La carte ci-dessus, réalisée par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de l'Ile-de-France, met en exergue la répartition de la population sur l'ensemble de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine pour l'année 2008. Hormis la commune de Sartrouville qui se détache des autres communes de la Communauté de Communes en raison de son nombre d'habitants, la population semble plutôt bien répartie sur l'ensemble du territoire.

Le département des Yvelines et la région Ile-de-France

Les données du graphique ci-dessous, indiquent que la population de Carrières-sur-Seine a suivi une évolution similaire à celle de l'ensemble du département des Yvelines. Toutefois, la population de la commune a augmenté de 27,9 % alors que celle du département a connu une hausse de 64,5 % de sa population.

Evolution de la population des Yvelines de 1968 à 2008



Source : I.N.S.E.E., Recensements de 1968 à 2008

Tout comme pour la commune de Carrières-sur-Seine, le département des Yvelines et la région d'Ile-de-France suivent une tendance à l'accroissement. L'analyse comparative des données permet de constater que :

- La population de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine, n'a jamais cessé de croître de 1968 à aujourd'hui. Toutefois on peut observer une augmentation qui tend à s'affaiblir puisqu'elle a connu une hausse de 5,3 % entre 1968 et 1975, puis de 3,7 % entre 1982 et 1990 et de 2,0 % pour la période 1990-1999. Sur la dernière période, c'est-à-dire entre 1999 et 2008, les données statistiques illustrent cependant une accélération de tendance avec une plus forte hausse (+ 5,7 %) du nombre d'habitants.
- Cette tendance au ralentissement de l'évolution de la population se retrouve également à l'échelle du département des Yvelines, avec une augmentation de 26,67 % sur la période 1968-1975, et une hausse de seulement 3,84 % de 1999 à 2008
- A l'échelle de l'Ile-de-France, la hausse de la population a beaucoup plus fluctué avec une augmentation de 6,8 % entre 1968 et 1975, puis une hausse de seulement 1,9 % sur la période suivante. Enfin de 1999 à 2008 le nombre des habitants a augmenté de 6,4 %.

ENSEMBLE GEOGRAPHIQUE	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Commune de Carrières-sur-Seine	11 713	11 733	11 399	11 469	12 052	15 473
Communauté de Communes de la Boucle de la Seine	137 794	145 206	151 124	156 833	160 024	169 142
Département des Yvelines	854 382	1 082 255	1 196 111	1 307 150	1 353 957	1 408 765
Région d'Ile-de-France	9 248 631	9 878 565	10 073 059	10 660 554	10 951 136	11 786 234

Source : I.N.S.E.E., Recensement 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, et 2008

La densité moyenne est de 3 058,5 habitants par kilomètre carré (source recensement 2009).

A titre de comparaison, le département des Yvelines à une densité beaucoup moins élevée avec 612,2 habitants par kilomètre carré et celle de la région d'Ile-de-France est de 981,0 habitants par kilomètre carré.

1.6.2.2. LES SOLDES NATUREL ET MIGRATOIRE

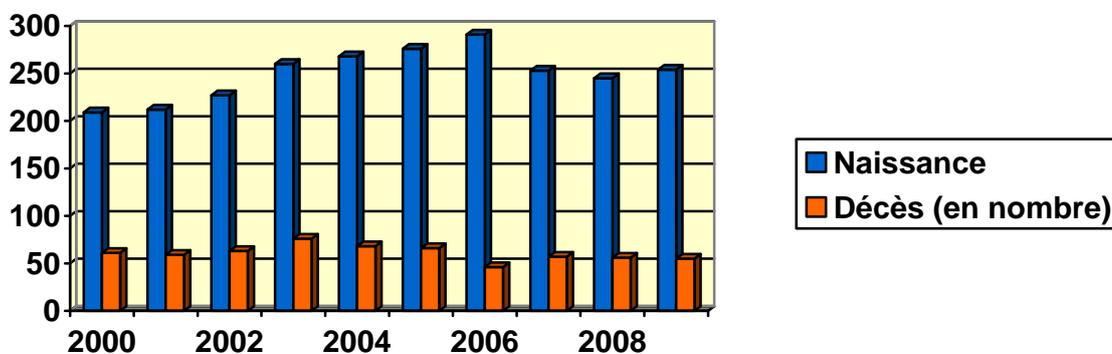
Les soldes naturels et migratoires

Le solde naturel représente la différence entre les naissances et les décès. Le solde migratoire calcule la différence entre les arrivées et les départs.

La variation démographique d'une unité territoriale déterminée est donc le résultat de la combinaison entre le solde naturel et le solde migratoire.

La hausse de la population s'explique par une variation annuelle moyenne positive (+ 2,4 % sur la période 1999-2009) en raison d'un solde naturel resté relativement stable au cours des différentes périodes étudiées (entre + 0,8 % et + 1,4 %), et d'autre part par une stagnation des mouvements migratoires, de 1,3 % entre 1968 et 1975 à 1,0 % sur la période 1999-2009.

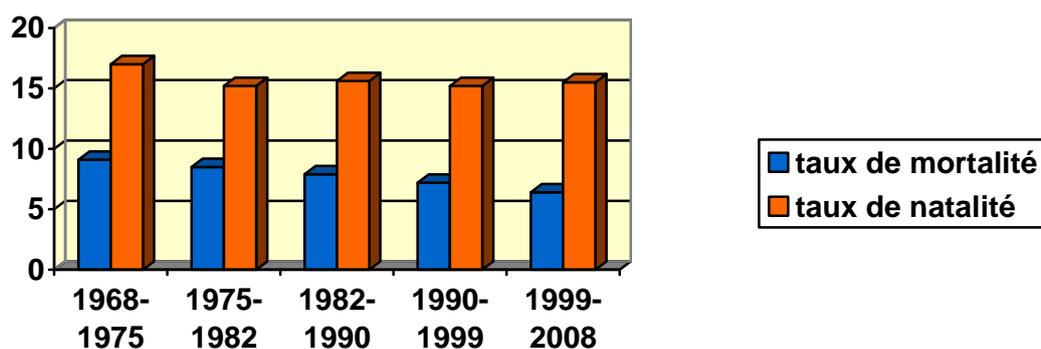
L'illustration du solde naturel annuel à Carrières-sur-Seine de 2000 à 2009



Source : I.N.S.E.E, Etat civil

L'augmentation de la population de Carrières-sur-Seine s'explique d'une part par ses possibilités de développement, et d'autre part par sa proximité avec le pôle de La Défense et d'autres pôles générateurs d'emplois. De plus, la qualité du cadre de vie sur la commune attire de nouveaux ménages qui recherchent la proximité avec la capitale tout en profitant d'un cadre de vie agréable.

Evolution du solde naturel de Carrières-sur-Seine sur la période 1968-2008



Source : I.N.S.E.E., R.P..1968 à R.P..2008

Le tableau ci-dessous souligne la forte augmentation des Carrillons sur la période 1999-2009, avec une variation de + 2,4 %, par rapport aux autres zones de référence :

Variation annuelle de la population (%)		1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009
Carières -sur- Seine	Variation annuelle moyenne	0	-0,4	+0,1	+0,6	+2,4
	Due au solde naturel	+1,3	+1	+0,8	+0,8	+1,4
	Due au solde migratoire	-1,3	-1,4	-0,8	-0,3	+1,0
C.C.B.S.	Variation annuelle moyenne	+0,8	+0,6	+0,5	+0,2	+0,6
	Due au solde naturelle	+0,9	+0,7	+0,8	+0,8	+0,9
	Due au solde migratoire	-0,1	-0,1	-0,4	-0,6	-0,3
Yvelines	Variation annuelle moyenne	+3,4	+1,4	+1,1	+0,4	+0,4
	Due au solde naturel	+1,1	+1,0	+1,0	+0,9	+0,8
	Due au solde migratoire	+2,3	+0,5	+0,2	-0,5	-0,5

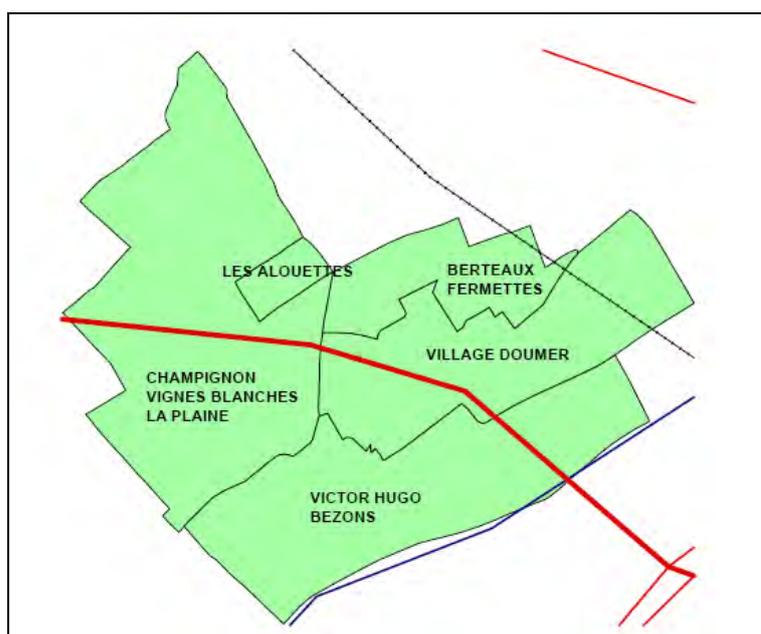
Source : R.P. 1968 à R.P. 2009

L'étude urbaine, réalisée d'après les données de l'I.N.S.E.E. de 2006, a mis en relief l'évolution de la population par ilot IRIS :

	1999		2006		Evolution 1999-2006
	Nbr	%	Nbr	%	
Les Alouettes	2 602	21,6%	2 665	17,2%	2,4%
Champignon Vignes-Blanches La Plaine	2 164	18%	2 279	14,8%	5,3%
Victor-Hugo Bezons	2 278	18,9%	2 524	16,3%	10,8%
Village-Doumer	2 726	22,6%	4 836	31,3%	77,4%
Berteaux Fermettes	2 282	18,9%	3 146	20,4%	37,9%
Total	12 052	100%	15 450	100%	28,2%

Source : Etude urbaine d'après les îlots IRIS de l'I.N.S.E.E.

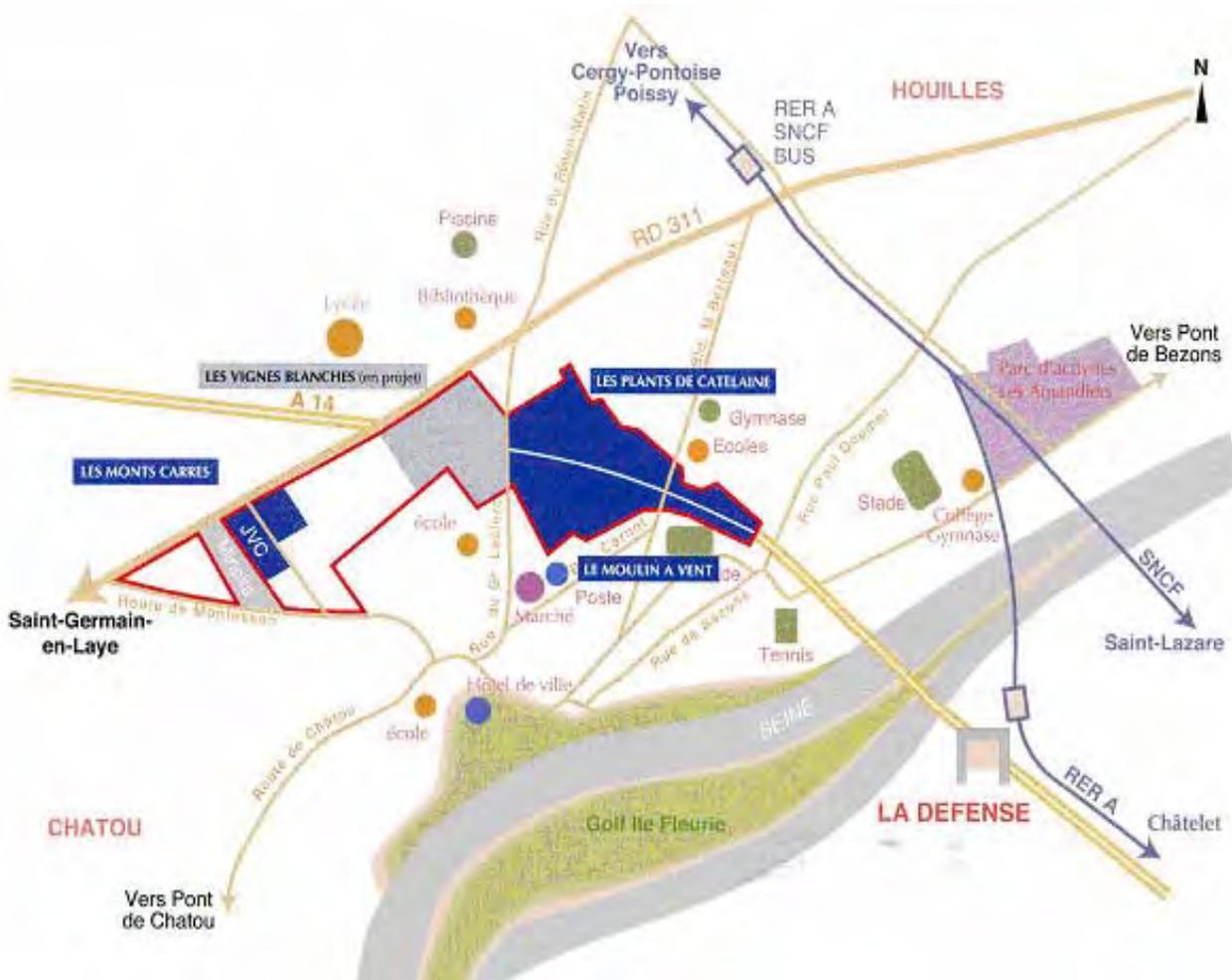
Ci-dessous, la carte des IRIS de Carrières-sur-Seine



Le tableau ci-dessus souligne l'augmentation des Carrillons par ilot IRIS sur la période 1999-2006. Il permet ainsi de mettre en relief une plus forte augmentation de la population dans l'IRIS « Village-Doumer » (77,4 % entre 1999 et 2006) et l'IRIS « Berteaux-Fermettes » (37,9 %). A contrario l'IRIS des « Alouettes » est celui qui a le moins évolué sur cette même période (2,4 %).

Les premiers travaux d'aménagement de la Z.A.C. A 14 ont commencé en 1996, par la réalisation de deux quartiers : Les Plants de Catelaine et le Moulin-à-Vent. Ces premiers quartiers ont abouti à la réalisation d'environ 1 100 logements, dont 20 % de logements sociaux.

Plan d'ensemble de la Z.A.C. A 14



Source : Site internet de la Mairie

Ces quartiers se situent dans les deux IRIS cités précédemment, qui ont connu une forte évolution.

La population étrangère

La population étrangère sur la commune de Carrières-sur-Seine représentait 1 648 personnes en 2009, soit 10,7 % de la population :

Carrières-sur-Seine	Moins de 15 ans	15 à 24 ans	25 à 54 ans	55 ans ou plus	Ensemble
Français	3 273	1 777	6 224	2 493	13 767
Etrangers	267	114	861	405	1 648
Ensemble	3 540	1 891	7 085	2 898	15 415

Source : Recensement de 2008

Cette population est essentiellement composée de personnes d'origine portugaise.

En 2009, la population étrangère représentait 123 750 habitants à l'échelle du département des Yvelines, soit 10,3 % de la population, et 18 732 au sein de la Communauté de Communes, soit 11,0 % des habitants.

Selon les données de l'I.N.S.E.E., la population étrangère au sein de la population totale de Carrières-sur-Seine a suivi une évolution à la baisse, puisqu'elle est passée de 12,2 % de la population en 1999 à 10,7 % de la population en 2008.

En 2008, 52,2 % des habitants composant la population étrangère de Carrières-sur-Seine sont âgés de 25 à 54 ans, comme le souligne le tableau ci-dessus, contre 6,9 % de ces habitants âgés de 15 à 24 ans. D'autre part, 51,0 % des personnes étrangères sont des femmes.

L'analyse socio-économique

Le revenu net imposable moyen de l'ensemble des foyers fiscaux de la commune est en 2009 de 36 847 euros (34 678 euros pour les Yvelines).

S'agissant des seuls foyers fiscaux imposés, ce revenu net imposable moyen s'élève à 46 513 euros en 2009 à Carrières-sur-Seine (45 145 euros pour les Yvelines).

L'impôt moyen sur le revenu acquitté par ces mêmes foyers imposés est pour cette même année, de 2 982 euros à Carrières-sur-Seine (2 964 euros dans l'ensemble des Yvelines).

La part des foyers non imposés sur le revenu pour l'année 2009 est de 23,3 %. Elle est inférieure à celle des Yvelines (30,3 %).

1.6.2.3. LES PARTITIONS STATISTIQUES

La répartition par sexe et la pyramide des âges

La répartition de la population de Carrières-sur-Seine en 2008 est également relativement équilibrée entre les femmes (7 923 personnes soit 51,3 %) et les hommes (7 492 personnes soit 48,6 %) même si le nombre de femmes reste plus élevé.

Cette répartition est proche de celle que l'on retrouve à l'échelle du département, avec un taux de femmes également plus important (51,2 %) que celui des hommes (48,8 %).

Structure par sexe et tranches d'âges de la population totale en 2009

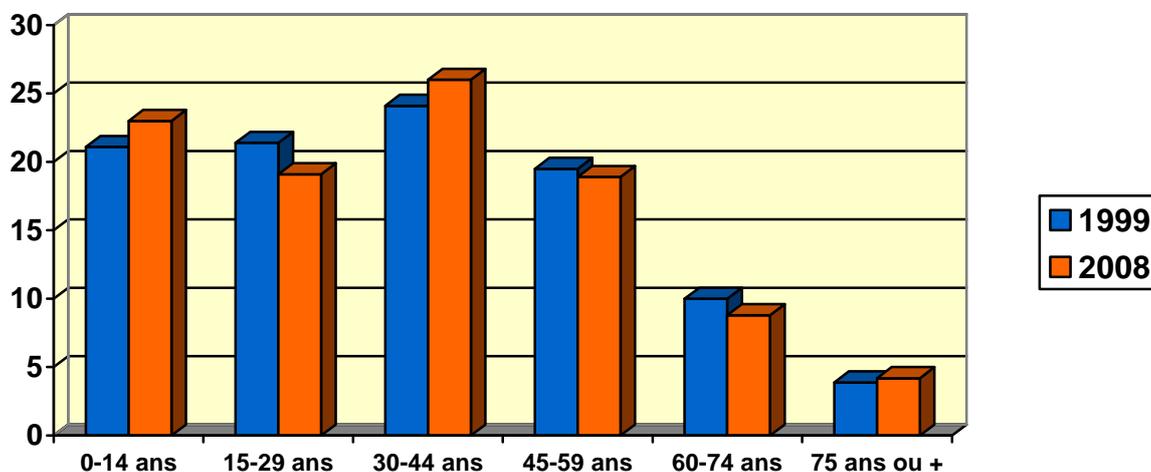
Carrières-sur-Seine						
	Hommes		Femmes		Total	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
0-14	1 719	23,2	1 701	21,7	3 420	22,2%
15-29	1 430	19,3	1 428	18,2	2 858	18,5%
30-44	1 957	26,4	2 057	26,	4 014	26%
45-59	1 368	18,4	1 487	19	2 855	18,5%
60-74	718	9,7	725	9,3	1 443	9,4%
75-89	225	3	398	5,1	623	4%
>90	4	0,1	32	0,4	36	0,2%
TOTAL	7 422	100,0	7 827	100,0	15 415	100,0%

Source : I.N.S.E.E., R.P. 2009, exploitation principale

Avec 26,0 % du total, la population âgée de 30 à 44 ans représente une proportion importante de la population, contre 9,4 % pour les 60-74 ans. La population de Carrières-sur-Seine est relativement jeune.

Les données soulignent toutefois que la structure par âge de la population de la commune est marquée par un déséquilibre. Ainsi seulement 13,6 % des habitants ont 60 ans ou plus alors que 40,7 % des Carrillons ont entre 0 et 29 ans.

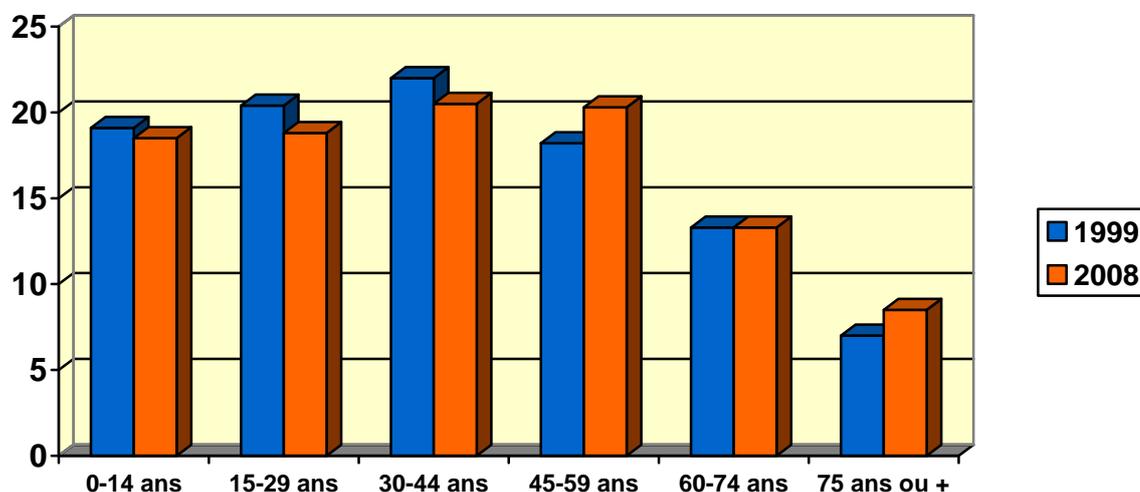
Evolution de la structure par âge de la population de Carrières-sur-Seine



Source : I.N.S.E.E., R.P. 1999 et 2008, exploitation principale

Contrairement à la tendance suivie à l'échelle nationale, la population de Carrières-sur-Seine voit les jeunes tranches d'âges jeunes progresser. En effet les données illustrées dans le graphique ci-dessus soulignent une baisse des 45-74 ans (- 1,8 %), alors que les 0-14 ans (+ 1,9 %) et les 30-44 ans (+ 1,9 %) sont en augmentation entre 1999 et 2008. Ainsi Carrières-sur-Seine connaît un vieillissement modéré de sa population et fait face à des perspectives de rajeunissement. La commune devra alors répondre aux besoins liés à l'augmentation de la population jeune sur son territoire en adaptant ses capacités d'accueil scolaire et ses équipements.

Evolution de la structure par âge de la population à l'échelle de la France



Source : I.N.S.E.E., R.P. 1999 et 2008, exploitation principale

Indice de jeunesse	1999	2009
Carrières-sur-Seine	1,80	2,02
Yvelines	1,70	1,48
France métropolitaine	1,15	1,08

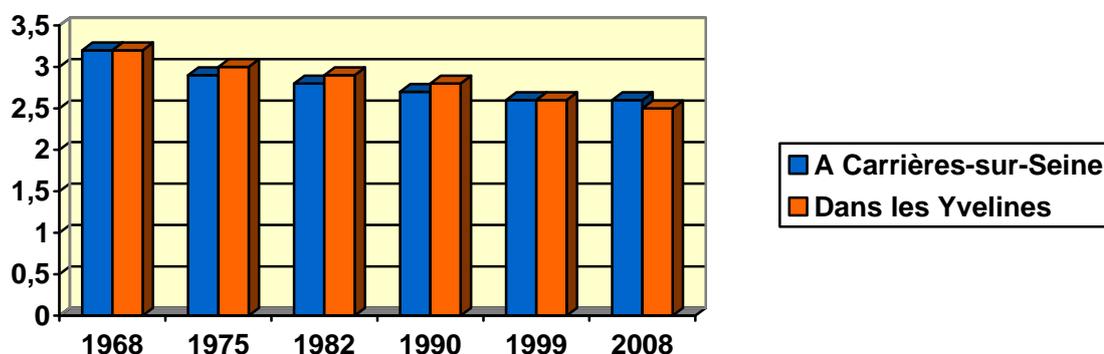
Source : I.N.S.E.E., R.P. 1999 et 2009

L'indice de jeunesse, qui est le rapport entre la part des 0-19 ans et celle des 60 ans et plus, a augmenté entre 1999 et 2008 sur Carrières-sur-Seine. Cette évolution indique que la population a rajeuni sur la commune entre ces deux dates. A titre de comparaison, l'indice de jeunesse à l'échelle des Yvelines a diminué entre 1999 et 2009, passant de 1,70 à 1,48, ce qui souligne un vieillissement de la population. De même, par rapport à l'indice de jeunesse à l'échelle de la France Métropolitaine, celui de la commune est bien plus élevé avec 2,02 contre 1,08 en 2008 à l'échelle du pays.

La taille des ménages

L'analyse des données statistiques fournies lors des derniers recensements pour la commune de Carrières-sur-Seine et le département des Yvelines montre que la tendance est à la diminution de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est sensible depuis plusieurs années, illustrant le phénomène de décohabitation, et d'accroissement du nombre de familles monoparentales notamment.

Evolution de la taille des ménages entre 1968 et 2008



Source : I.N.S.E.E., Recensements 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, et 2009

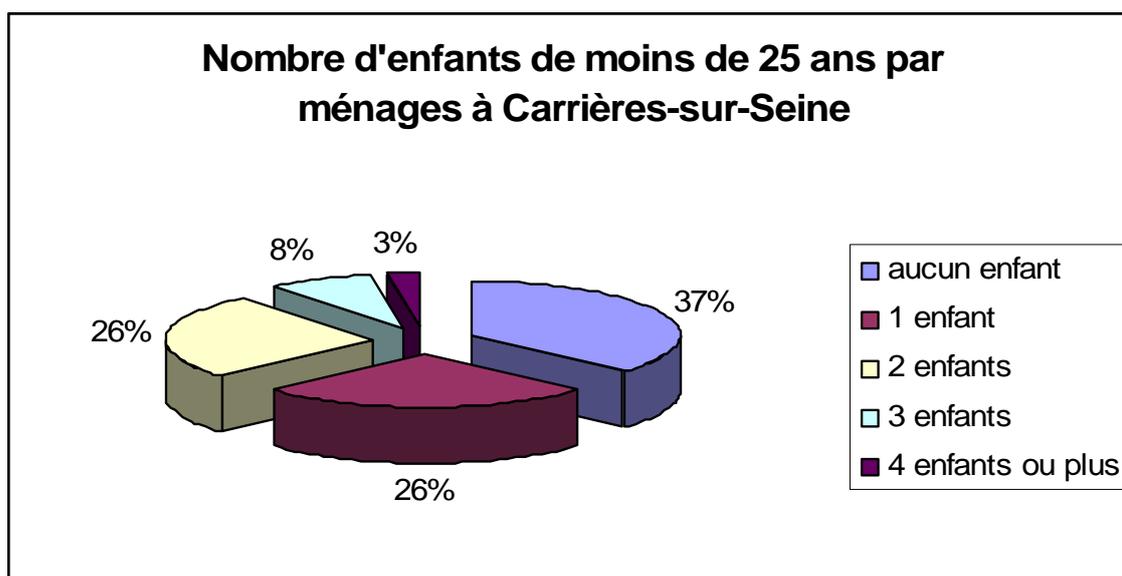
Même si le nombre de ménages à Carrières-sur-Seine a évolué positivement entre 1999 et 2009 passant de 4 492 à 5 969 ménages, l'étude des données souligne une tendance à la diminution de la taille moyenne des ménages depuis 1968, même si une stabilisation est intervenue depuis 1999.

Ces données montrent que le phénomène de « desserrement » des ménages est, de façon générale, resté mesuré. Ce terme de « desserrement » exprime la diminution de leur taille moyenne par la progression du nombre de personnes célibataires, du fait des mariages de plus en plus tardifs, des divorces et des séparations de plus en plus nombreuses, ou bien encore par la « décohabitation » des jeunes (le départ des enfants du foyer familial).

Avec 2,6 personnes par foyer en moyenne en 2009 à Carrières-sur-Seine, la taille moyenne des ménages demeure relativement proche de celle du département (2,5 personnes), mais elle est sensiblement supérieure à celle de l'Île-de-France qui est de 2,3 personnes par foyer environ.

La stabilisation de la taille moyenne des ménages à l'échelle de la commune s'explique essentiellement par une croissance des ménages composés d'une seule personne (+ 510 personnes) soit une augmentation de 44,4 % de 1999 à 2009, équilibrée par la croissance des ménages avec plusieurs enfants (+ 644) qui ont augmenté avec la création de la Z.A.C. A 14. En revanche la taille moyenne des ménages a continué à baisser à l'échelle du département entre 1999 et 2009.

La répartition des familles de la commune de Carrières-sur-Seine souligne une part importante de ménages sans enfant (22,5 %) ou de ménages avec un enfant (39,2 %). La part des ménages de trois enfants ou plus est faible puisqu'elle ne représente que 10,7 % des familles de Carrières-sur-Seine.



Source : I.N.S.E.E. : Recensement 2009

Les familles monoparentales, c'est à dire un homme seul ou une femme seule avec un ou plusieurs enfants, concernent 11,5 % des familles.

Carrières-sur-Seine	Aucun enfant de moins de 25 ans	1 enfant de moins de 25 ans	2 enfants de moins de 25 ans	3 enfants de moins de 25 ans	4 enfants ou plus de moins de 25 ans	Ensemble
Familles monop. : homme + enfant(s)	8	32	11	8	5	64
Familles monop. : femme + enfant(s)	38	216	109	26	8	397
Ensemble	46	248	120	34	13	461

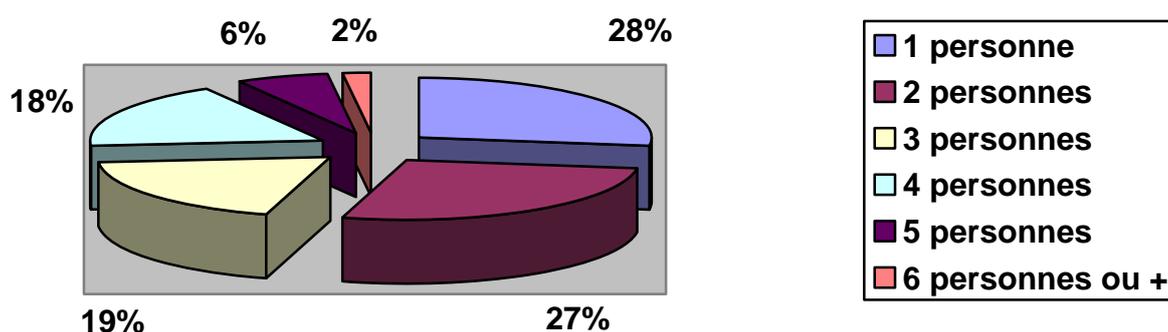
Source : I.N.S.E.E., Recensement 2008

Selon les dernières données issues de l'I.N.S.E.E. pour l'année 2008, 53,8% des familles monoparentales ont un enfant de moins de 25 ans et 26,0 % ont deux enfants de moins de 25 ans. Seulement 9,9 % des familles monoparentales n'ont pas d'enfant de moins de 25 ans. Les grandes familles monoparentales composées de 4 enfants ou plus de moins de 25 ans sont les moins représentées parmi l'ensemble des familles monoparentales, puisqu'elles concernent alors 13 familles en 2008, soit 2,8 % de ces familles.

En 1999, les familles monoparentales étaient 388, contre 462 en 2008. Elles ont donc suivi une tendance à la hausse avec une augmentation de 19,0 %. De plus, parmi les familles monoparentales, 63,6 % des familles ont une personne de référence âgée de 40 à 54 ans.

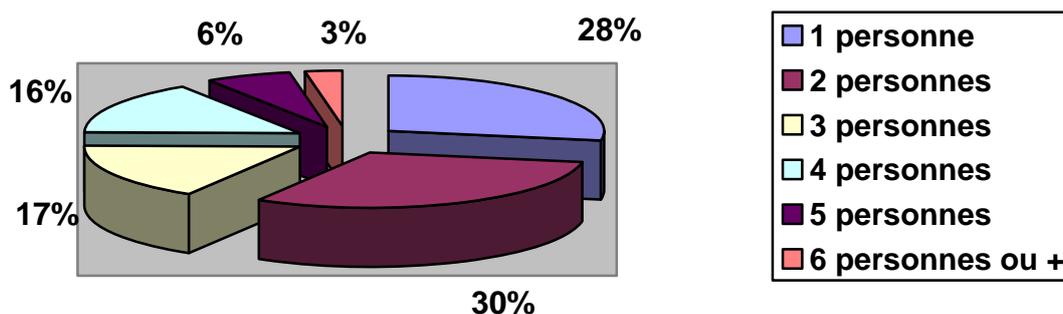
En 2009, les personnes mariées représentent 49,9 % des couples de la commune. Elles représentaient 87,0 % des familles en 1999.

Les ménages répartis selon leur taille (en % du total) en 2008 ...à Carrières-sur-Seine...



Source : I.N.S.E.E., R.P. 2008, Exploitation principale

Les ménages répartis selon leur taille (en % du total) en 2008 ...dans les Yvelines...



Source : I.N.S.E.E., R.P. 2008, Exploitation principale

L'analyse des études relatives à la composition des ménages pour l'année 2009 montre que :

- 32,7 % des familles sont formées de couple sans enfant, contre 50,3 % dans les Yvelines ;
- 58,8 % des familles sont des couples avec un ou plusieurs enfants, contre 50,3 % dans le département ;

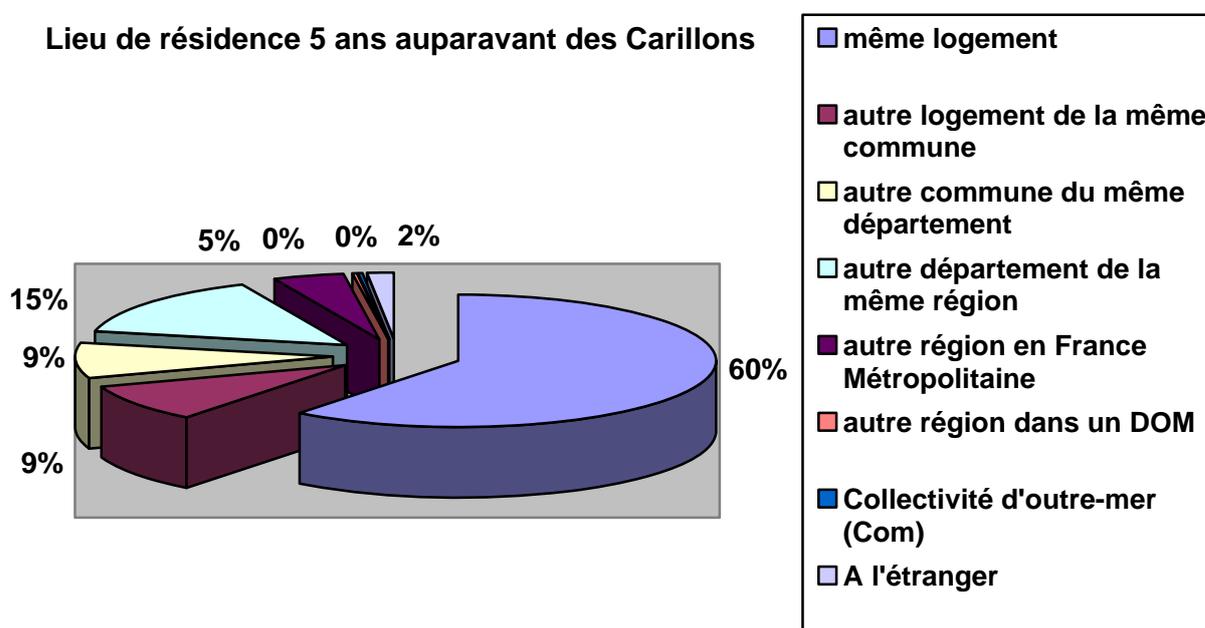
- 11,5 % des familles sont des familles monoparentales (13,4 % dans les Yvelines), dont 86 % concernent des femmes seules avec enfant(s).

Cette répartition montre que le nombre de familles avec plusieurs enfants est relativement élevé. Il est donc nécessaire de prévoir dans les programmes de construction un pourcentage important de grands logements.

La mobilité de la population

Selon les dernières données établies par l'I.N.S.E.E., environ 30,5 % de la population recensée à Carrières-sur-Seine en 2008 n'habitaient pas la commune 5 ans auparavant. Ces données soulignent l'arrivée d'une nouvelle population à Carrières-sur-Seine.

Lieu de résidence 5 ans auparavant des Carillons



Source : I.N.S.E.E., Recensement 2008

Parmi ces personnes :

- 8,6 % proviennent d'une autre commune du département des Yvelines ;
- 15,1 % habitaient un autre département de la région Ile-de-France, ce taux est nettement supérieur à celui de la communauté de communes (10,73 %) ainsi qu'à celui des Yvelines (7,38 %) ;
- 5,0 % provenaient d'une autre région de la France métropolitaine ; ce taux est supérieur à celui de la Communauté de communes (3,4 %) mais reste comparable à celui des Yvelines (4,63 %) et à celui de l'Ile-de-France (4,68 %) ;
- 2,0 % étaient domiciliées à l'étranger.

60,5 % d'entre elles occupaient le même logement.

Si, en moyenne, 30 % des habitants n'habitaient pas la commune 5 ans auparavant, ce pourcentage est de 41 % pour les habitants de 25 à 54 ans, ce qui dénote l'arrivée de nouveaux habitants jeunes ces dernières années.

L'analyse par catégorie socio-professionnelle montre que la part des personnes n'ayant pas changé de domicile est plus élevée chez les personnes considérées comme retraités (92 % d'entr'eux) ou sans activité professionnelle (47,2 % d'entr'eux) et chez les artisans et commerçants puisque 63,0 % d'entr'eux vivaient à Carrières-sur-Seine, cinq ans auparavant.

A l'inverse, la mobilité a été plus importante pour les cadres et professions intellectuelles supérieures puisqu'en 2008, seulement 47% d'entre eux vivaient dans le même domicile 5 ans auparavant. 24,3 % des cadres et professions intellectuelles supérieures à Carrières-sur-Seine vivaient dans un autre département de la même région et 11,6 % vivaient dans une autre commune du même département.

Les autres catégories les plus mobiles sont les professions intermédiaires (48 % vivaient dans le même logement 5 ans auparavant) et les employés (59 %).

Les besoins répertoriés :

- **Après une période de forte croissance suite à la livraison de la première tranche de la Z.A.C. A 14, la commune entend modérer la croissance de la population. Toutefois il est nécessaire de construire un minimum de logements afin de répondre à la demande carrillonne liée au desserrement toujours en cours des ménages et d'adapter leur taille au besoin lié au parcours résidentiel (demande de logements liée à l'évolution de la taille des familles au cours du cycle de vie.).**
- **L'arrivée d'une nouvelle population a rajeuni notablement le profil des Carrillons : il conviendra d'adapter les équipements et les services publics à cette configuration nouvelle qui diffère de celle des communes environnantes.**

1.6.3. LA POPULATION ACTIVE

La population active regroupe les personnes ayant un emploi, ou en recherchant un, les apprentis et stagiaires employés dans des entreprises, ainsi que, depuis 1990, les volontaires faisant leur service national.

1.6.3.1. LE CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

La population active au sens du recensement de la population comprend les personnes qui déclarent :

- exercer une profession (salariée ou non) même à temps partiel,
- aider un membre de la famille dans son travail (même sans rémunération),
- être apprenti, stagiaire rémunéré,
- être chômeur à la recherche d'un emploi.

La population active s'élève à 8 439 personnes à Carrières-sur-Seine en 2008, dont 7 738 personnes ayant un emploi. Le taux d'activité est de 71,4 %, il est donc supérieur à celui des Yvelines (62,8 %).

Répartition de la population active	Commune de Carrières-sur-Seine		Communauté de Communes de la Boucle de la Seine		Département des Yvelines	
	2009	1999	2009	1999	2009	1999
Population totale	15 249	12 052	169 142	160 024	1 407 560	1 353 957
Population active totale	80,2 %	73,5 %	77,0 %	72,9 %	74,7 %	71,7 %
Taux d'activité	68,37 %	64,4 %	65,7 %	61,5 %	66 %	62,0 %
Actifs ayant un emploi	7664	5 613	78 722	70 762	636 744	596 625
Taux d'emploi en %* ¹	73,5%	66,9%	70,8%	66,1 %	68,4 %	65,3 %
Chômeurs* ²	6,7 %	6,4 %	6,5 %	6,7 %	6,2 %	6,2 %
Taux de chômage* ³	8,3 %	8,7 %	8,5 %	9,1 %	8,3 %	8,7 %

Sources : I.N.S.E.E., R.P. 1999 et R.P. 2009 exploitations principales.

Définitions issues du site de l'INSEE :

*¹C'est-à-dire la population active résidant à Carrières-sur-Seine et ayant un emploi.

*²Un chômeur est une personne qui n'a pas d'emploi et qui en recherche un.

*³Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés + chômeurs).

Le taux d'activité des personnes âgées de 15 à 64 ans.

Par définition, le taux d'activité représente la proportion de la population active dans la population totale de la commune. L'évolution du taux d'activité est à la fois une fonction croissante de l'augmentation de la population active et une fonction décroissante du dynamisme démographique.

Entre 1999 et 2009, si on observe une légère augmentation du taux d'activité des personnes âgées de 15 à 64 ans dans le département (de 62 % à 66 %), on remarque qu'à l'échelle de Carrières-sur-Seine ce taux a plus moins augmenté passant de 64,4 % en 1999 à 66,4 % en 2009. L'évolution du taux d'activité a donc été plus rapide à Carrières-sur-Seine que dans le département.

Le taux d'activité de la commune est supérieur à celui du département ; ceci s'explique par l'arrivée dans la Z.A.C. de familles dont les deux parents travaillent.

Cette arrivée d'actifs à Carrières s'explique également par la proximité des pôles d'emploi et notamment de La Défense.

1.6.3.2. LA POPULATION ACTIVE ET LE CHÔMAGE

La population active selon l'I.N.S.E.E

Par définition, la population active comprend les actifs ayant un emploi, les chômeurs et, depuis le recensement de 1990, les militaires du contingent. Le taux de chômage, lui, mesure la proportion des chômeurs parmi les actifs de la commune.

Le taux d'emploi, c'est-à-dire la population active résidant à Carrières-sur-Seine et ayant un emploi s'est accrue de 66,9 % en 1999 à 73,5 % en 2009.

L'écart au niveau des taux avec le département a progressé au profit de la commune (+ 6,6 points avec un taux d'emploi de 73,5 % en 2009 contre + 2,9 points à 68,4 % la même année pour les Yvelines).

La croissance de cette population active ayant un emploi entre 1999 et 2008 s'est faite principalement au bénéfice des femmes (+ 1 184 contre + 1 016 pour les hommes) lesquelles étaient minoritaires en 1999 (2 616 femmes ayant un emploi contre 2 961 hommes ayant un emploi en 1999).

1.6.3.3. LES PARTITIONS STATISTIQUES

La composition de la population active

Le tableau suivant montre la répartition par catégorie socio-professionnelle (c.s.p) de la population active de Carrières-sur-Seine :

Répartition de la population active par catégories socioprofessionnelles	Commune de Carrières-sur-Seine		Département des Yvelines	
	1999	2009	1999	2009
Agriculteurs exploitants	0,7	0,3	0,3	0,2
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	6,6	5,2	5,2	4,5
Cadres et professionnels intellectuels sup.	17,8	23,1	21,2	25,8
Professionnels Intermédiaires	23,8	22,9	26,7	27,7
Employés	23,4	27,3	28,0	26,4
Ouvriers	25,6	21,2	18,6	15,5
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source : I.N.S.E.E., Recensement 2009

L'analyse de la population active ayant un emploi par catégorie socioprofessionnelle (C.S.P.) montre les renseignements suivants :

- Une structure proche de celle sur l'ensemble des Yvelines ; toutefois la C.S.P. la plus importante au sein de la commune concerne les employés (27,3 %) alors que dans le département elle concerne les professionnels intermédiaires (27,7 %).
- Un déficit de cadres et de professionnels intellectuels supérieurs par rapport au département (23,1 % contre 25,8 %) et à la région d'Ile-de-France (27,9 %), mais avec néanmoins une tendance à l'augmentation de cette catégorie.

Depuis le recensement de 1999, on observe donc globalement, à l'échelle de la commune, une diminution des actifs les moins qualifiés au profit d'une croissance plus prononcée des actifs aux niveaux de qualification plus élevés (cadres et professionnels intellectuels supérieurs).

52,3 % de la population active à Carrières-sur-Seine travaille dans le secteur du commerce, des transports, et des services divers, 26,9 % dans le domaine de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé, et de l'action sociale, et 10,6 % dans l'industrie.

92,1 % des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi parmi les résidents de Carrières-sur-Seine, sont salariés. D'autre part 76,6 % de ces actifs travaillent à temps complet.

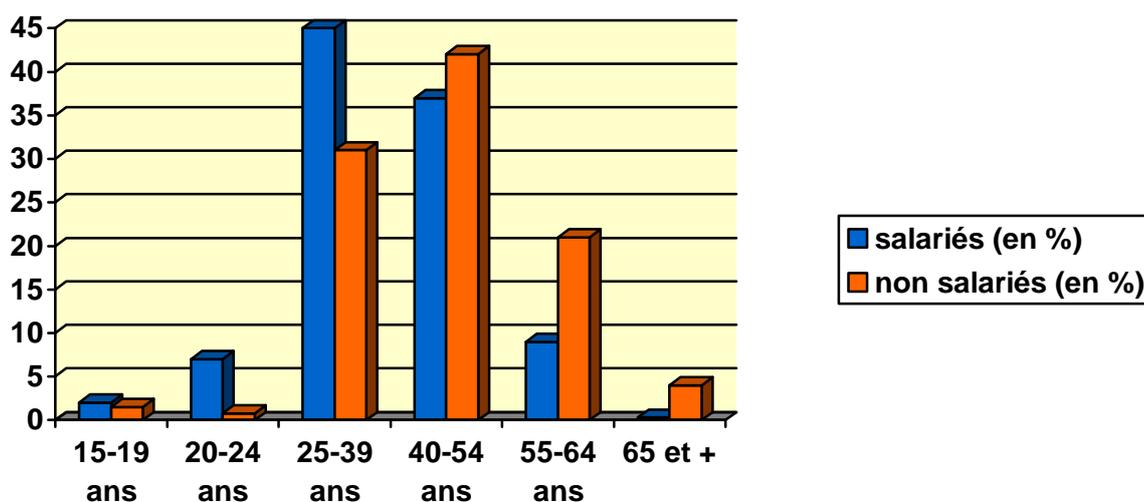
Selon les données statistiques, en 2009, seulement 15,1 % des actifs ayant un emploi qui résident dans la zone, travaillent à Carrières-sur-Seine. D'autre part, 64,0 % des actifs résidant dans la commune travaillent dans un autre département de la région de résidence et 19,9 % travaillent dans une autre commune des Yvelines.

On remarque que seulement 7,8 % des cadres et des professionnels intellectuels supérieurs résidant à Carrières-sur-Seine travaillent sur la commune. Cette part atteint 10,1 % chez les professions intermédiaires, 30,8 % chez les employés, et 22,0 % chez les ouvriers.

La répartition de la population active par statut

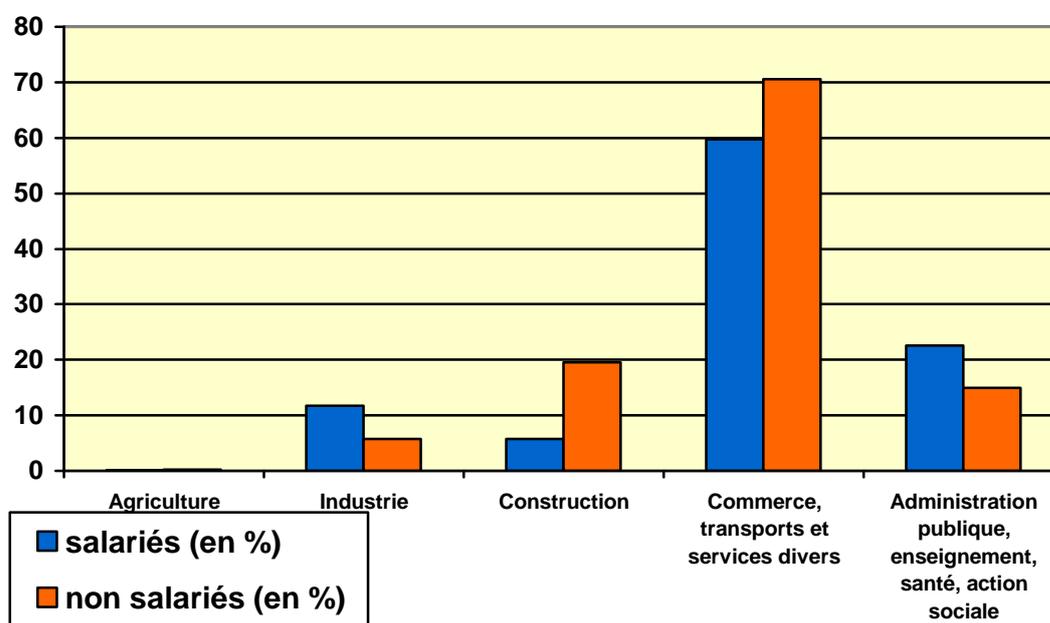
Les personnes salariées représentent 92,1 % de l'ensemble des actifs occupés de Carrières-sur-Seine, soit 7 094 personnes contre 608 actifs non salariés.

Répartition des emplois par tranches d'âges à Carrières-sur-Seine



Source : I.N.S.E.E., Recensement 2008

Répartition par classes socio-professionnelles



Source : I.N.S.E.E., Recensement 2008

Le graphique ci-dessus montre la répartition des personnes salariées et non salariées en fonction de leurs catégories socio-professionnelles.

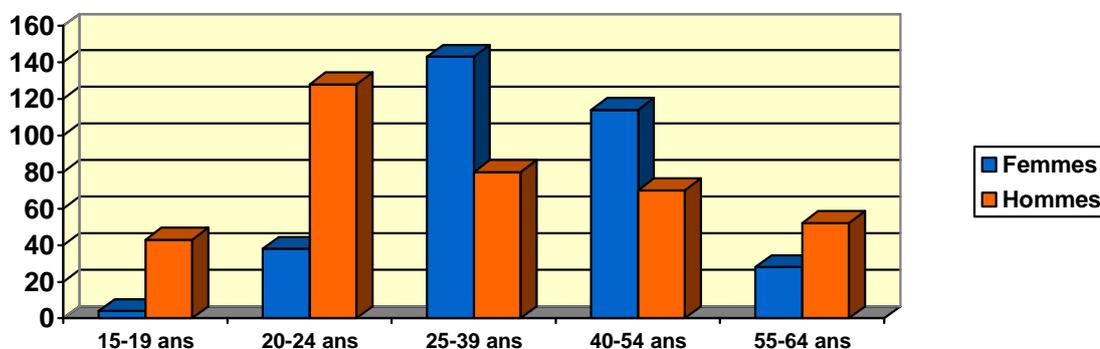
La majorité des actifs (salariés et non salariés) occupant un emploi travaillent dans le domaine du commerce, des transports, et des services divers, suivi pour les salariés par l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale, et la construction pour les non-salariés.

Le chômage

En 2009, selon les données fournies par l'I.N.S.E.E., la part de la population active sans emploi dans la population active totale, c'est-à-dire celle des chômeurs, était de 8,3 %, c'est-à-dire un taux identique à celui des Yvelines (8,3 %). Le taux de chômage a baissé passant de 8,7 à 8,3 pour Carrières-sur-Seine, de même pour le département depuis 1999.

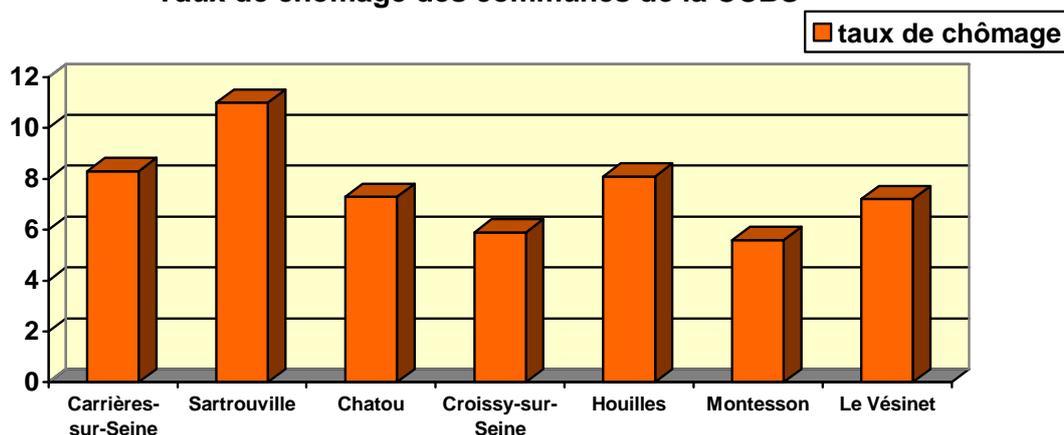
Sur la base des données fournies par l'I.N.S.E.E. dans le cadre de son recensement pour 2009, on peut remarquer que :

- Si le taux de chômage a diminué, avec la progression de la population active totale (rappel : 6,7 %) sachant que dans le même temps le nombre de personnes reconnues en tant que chômeurs avait progressé de 164 personnes ;
- Les hommes représentent 53,3 % des chômeurs ;
- Le taux de chômage des hommes (8,6 %) est supérieur à celui des femmes (8,0 %) ;
- Les femmes ont toutefois un taux de chômage supérieur aux hommes dans les tranches d'âges des 25-54 ans.

Répartition **en nombre** par sexe et par âges des chômeurs

Source : I.N.S.E.E., Répartition 2008

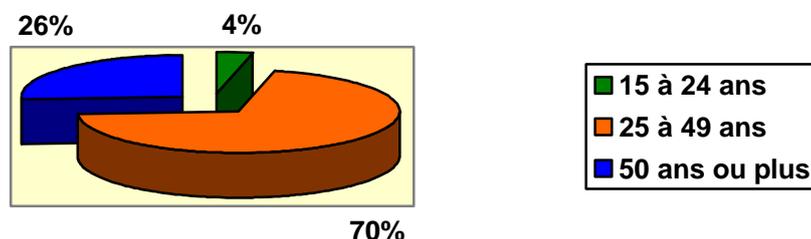
Taux de chômage des communes de la CCBS



Source : I.N.S.E.E., RP 2008

Face aux autres communes de la Communauté de Communes (C.C.B.S.), Carrières-sur-Seine a un taux de chômage plus élevé (8,3 % comme celui des Yvelines) puisqu'elle se situe en seconde position après Sartrouville dont le taux de chômage s'élève à 11,0 %.

Demandeurs d'emplois de longue durée à Carrières-sur-Seine de catégorie ABC



Source : I.N.S.E.E., Pôle Emploi, D.A.R.E.S., Statistiques du marché du travail

Au 31 décembre 2011, selon l'I.N.S.E.E., les chômeurs de longue durée correspondaient à 35 % des chômeurs parmi les Carrillons. D'autre part, 66 % des chômeurs de longue durée appartiennent à la classe des 25-49 ans.

Il existe cinq catégories de demandes ou de demandeurs d'emploi :

- La catégorie A regroupe les demandeurs d'emplois tenus de faire des actes positifs de recherche d'emplois, sans emploi (anciennes catégories 1 2 3 hors activité réduite) ;
- La catégorie B regroupe les demandeurs d'emplois tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, ayant exercé une activité réduite longue (i.e. de 78 heures ou moins au cours du mois - anciennes catégories 123 ayant une activité réduite) ;
- La catégorie C regroupe les demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, ayant exercé une activité réduite longue (i.e. de plus de 78 heures au cours du mois – anciennes catégories 678) ;
- La catégorie D regroupe les demandeurs d'emploi non tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi (en raison d'un stage, d'une formation, d'une maladie...), sans emploi (ancienne catégorie 4) ;
- La catégorie E regroupe les demandeurs d'emplois non tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, en emploi (par exemple bénéficiaires de contrats aidés – ancienne catégorie 5).

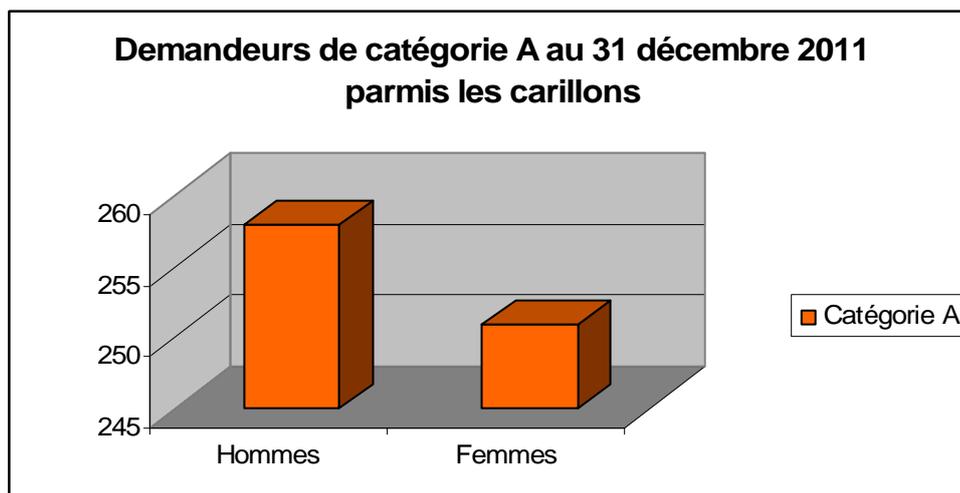
Demandeurs des catégories A, B, C Evolution 2010-2011 en %

	ENSEMBLE	HOMMES	FEMMES
ENSEMBLE	9,8	7,4	12,3
15 à 24 ans	48,7	66,7	55,6
25 à 49 ans	5,5	5,7	5,3
50 ans ou +	3,1	-10,1	19

Source : I.N.S.E.E., Pôle Emploi, D.A.R.E.S., Statistiques du marché du travail

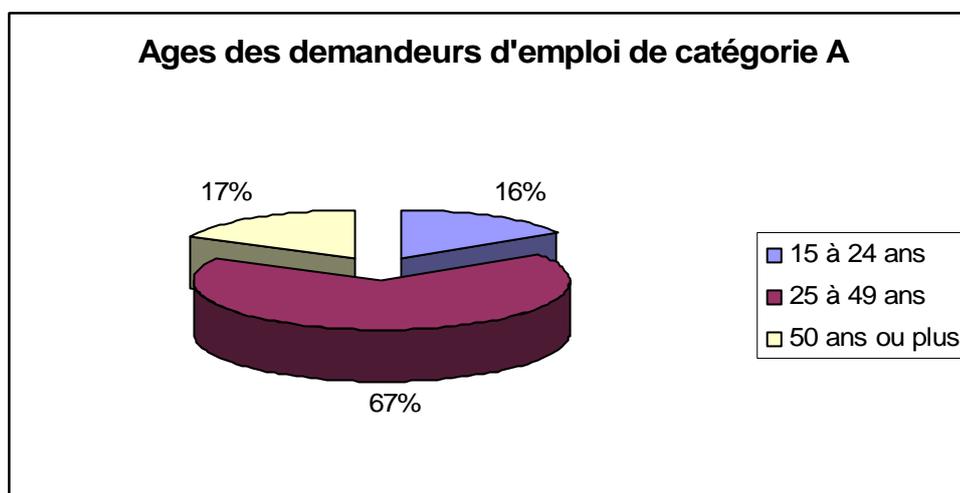
Le nombre de demandeurs d'emplois à Carrières-sur-Seine des catégories A, B, C, a augmenté de 9,8 % entre 2010 et 2011 comme le souligne le tableau ci-dessus. Parmi cette catégorie le taux parmi les femmes a augmenté de 12,3 % et de 7,4 % pour les hommes.

De plus si l'on s'attache aux demandeurs d'emplois de catégorie A au 31 décembre 2011, ils représentent 73 % des demandeurs d'emploi.



Source : I.N.S.E.E., Pôle Emploi, D.A.R.E.S., Statistiques du marché du travail

Le nombre d'hommes demandeurs d'emplois de catégorie A est plus important que celui des femmes (258 contre 251).



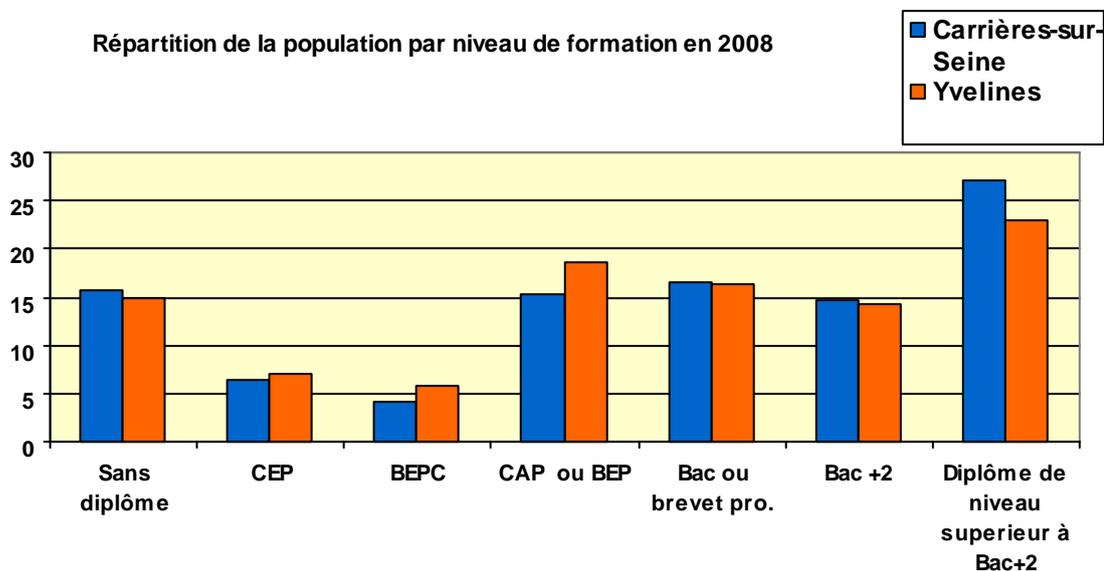
Source : I.N.S.E.E., Pôle Emploi, D.A.R.E.S., Statistiques du marché du travail

Ces demandeurs sont à 67 % des personnes âgées de 25 à 49 ans.

Enfin si l'on s'attache au motif d'inscription des demandeurs d'emplois de toutes catégories à Carrières-sur-Seine, au 31 décembre 2011, 26,4 % d'entre eux ont été licenciés, alors que 24,1 % sont arrivés à la fin de leur contrat à durée limitée. Concernant les catégories A, 28,1 % des personnes ont été licenciées contre 20,4 % qui ont terminé leur C.D.D..

La répartition de la population par niveau de formation

Le tableau suivant montre la répartition de la population de Carrières-sur-Seine par niveau de formation (cette répartition comprenant les retraités) :



Source : I.N.S.E.E., Recensement 2008

L'orientation géographique de la population active

Orientation géographique de la population active	DANS LA COMMUNE DE RESIDENCE.	OU DANS UNE AUTRE COMMUNE	
		DU MÊME DÉPARTEMENT.	OU D'UN AUTRE DÉPARTEMENT DE LA MÊME REGION
NOMBRE DE PERSONNES ACTIVES TRAVAILLANT...	1 338 personnes	1 675 personnes	4 716 personnes
PROPORTION DES PERSONNES ACTIVES TRAVAILLANT...	17,3 %	21,7 %	61,0 %

Source : I.N.S.E.E., R.P. 2008 exploitation complémentaire

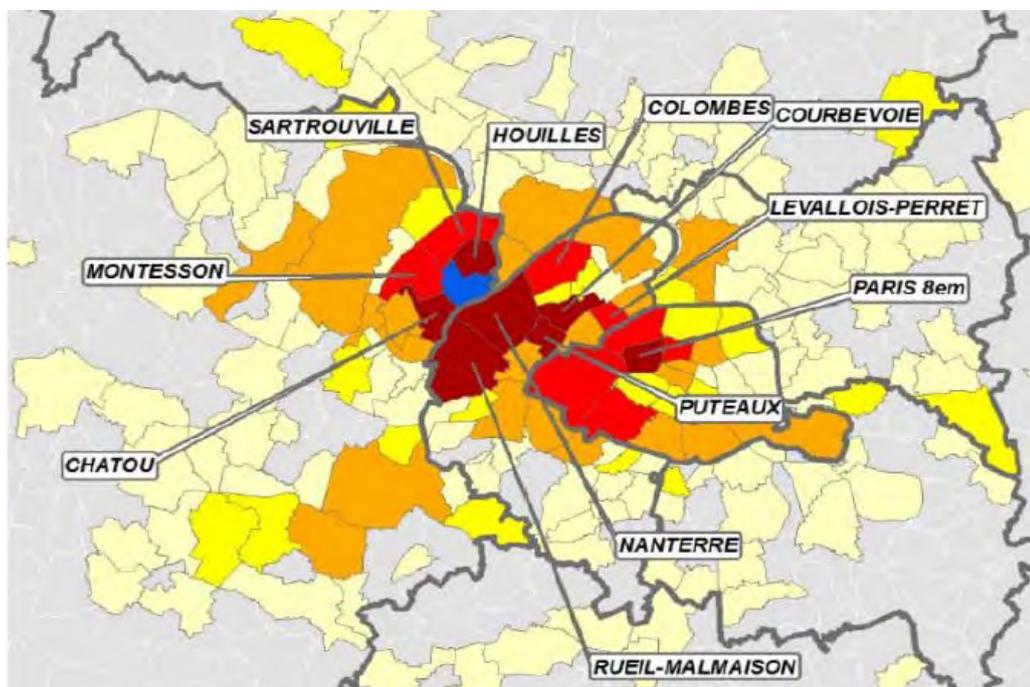
La répartition géographique de la population active montre que seuls 17,3 % des actifs travaillent dans leur commune de résidence, et 21,7 % dans une autre commune du même département.

A l'échelle de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine, 17,8 % des actifs travaillent dans leur commune de résidence, alors que 20,8 % travaillent dans une autre commune du même département.

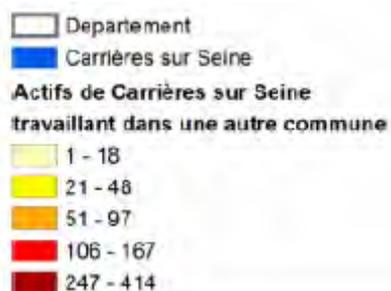
Les flux journaliers sont les principaux motifs de déplacements dans la commune. Les principales destinations des Carrillons actifs sont Paris, Nanterre, Rueil-Malmaison, et Chatou, comme l'illustre le tableau et la carte ci-dessous.

Lieux de travail des actifs carrillons travaillant hors de Carrières-sur-Seine en 2010

Lieu de travail	Département	Nombre d'actifs y travaillant
Courbevoie	92	403
Rueil-Malmaison	92	345
Nanterre	92	342
Puteaux	92	327
Paris 8 ^e Arrondissement	75	295
Chatou	78	289
Houilles	78	235
Montesson	78	161
Sartrouville	78	144
Colombes	92	130
Paris 15 ^e Arrondissement	75	128
Paris 9 ^e Arrondissement	75	125
Paris 17 ^e Arrondissement	75	121
Saint-Germain-en-Laye	78	111
Neuilly-sur-Seine	92	111
Levallois-Perret	92	109
Paris 16 ^e Arrondissement	75	104
Paris 12 ^e Arrondissement	75	103

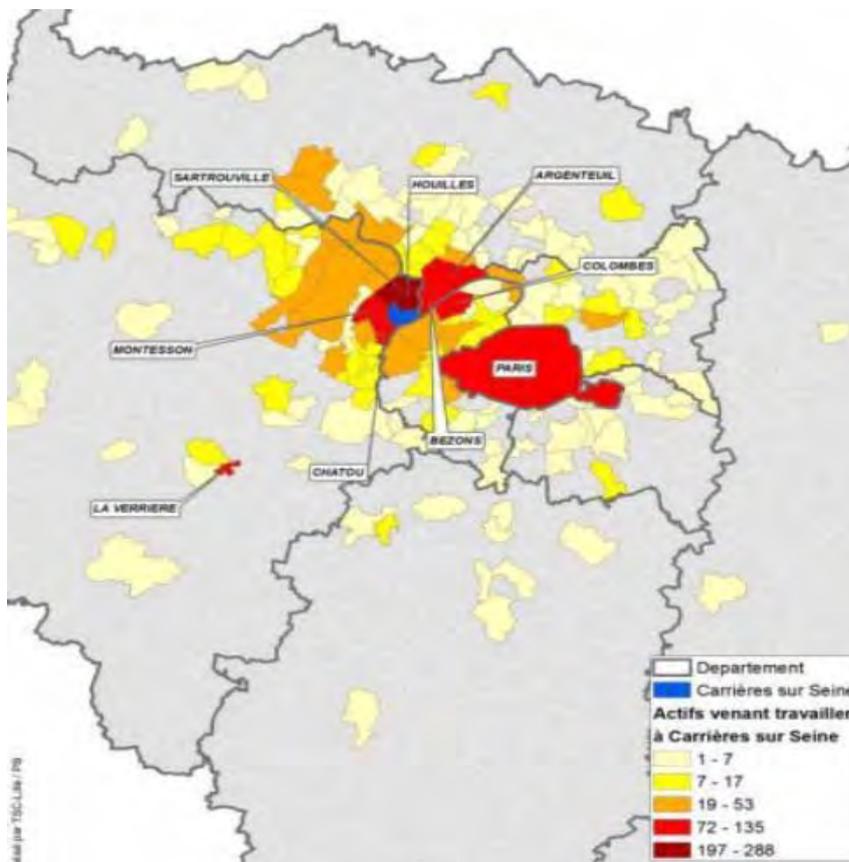
Lieux de travail des actifs de la commune de Carrières-sur-Seine en 2006

Source : Étude urbaine, selon les données I.N.S.E.E. 2008



Source : Étude urbaine

Communes de résidence des actifs entrant



Source : Étude urbaine, selon les données I.N.S.E.E. 2006

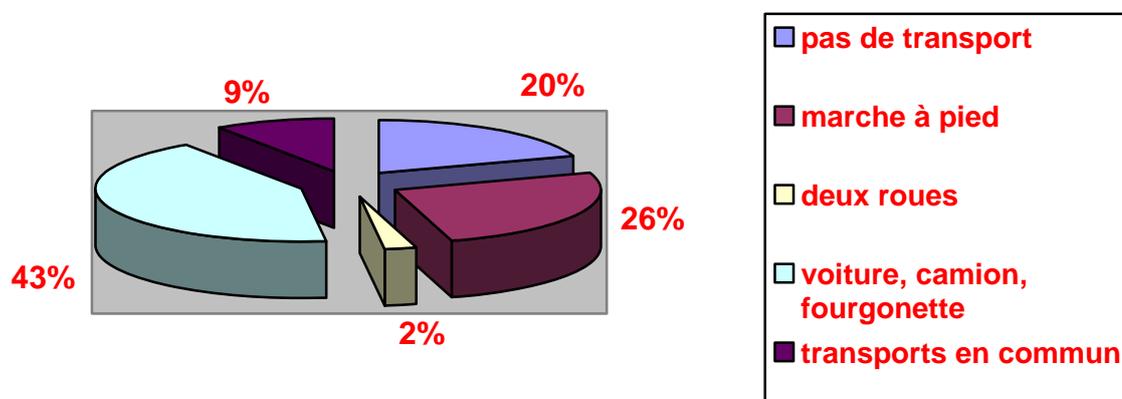
A l'inverse les actifs venant travailler à Carrières-sur-Seine viennent en majeure partie des alentours (Houilles, Sartrouville, Montesson) mais aussi de Paris, d'Argenteuil, de Colombes, et de Bezons, notamment.

Les modes de transport

Concernant les habitants de Carrières-sur-Seine qui travaillent dans la commune, on peut constater que 43 % d'entre eux se déplacent en voiture pour aller travailler, 20 % utilisent les transports en commun, alors que seulement 2 % utilisent les deux roues.

Le taux de motorisation s'explique par le fait que Carrières-sur-Seine ne dispose pas d'une importante offre de transports en commun. La future ligne « E » du R.E.R. ne prévoit pas non plus de desservir la ville, ce qui risque d'accentuer le phénomène d'enclavement de la commune.

Modes de transport des personnes habitant et travaillant à Carrières-sur-Seine



Source : I.N.S.E.E., Recensement 2008

Les besoins répertoriés :

- La Ville de Carrières-sur-Seine cherche à impulser une dynamique de développement des emplois sur place dans les zones d'activités ; la création d'autres sites d'activités est envisageable.
- La Ville de Carrières-sur-Seine cherche à favoriser la création d'emplois en accord avec le profil des Carrillons pour permettre le maintien de la population active sur place.

1.7. LE LOGEMENT

Ce septième chapitre analyse les composantes du parc des logements à Carrières-sur-Seine, et met en perspectives les chiffres des recensements successifs. Les principales caractéristiques du parc des logements ont essentiellement été établies à partir des données fournies dans le cadre des recensements de la population de 1999 et de 2009.

1.7.1. LE PARC GLOBAL

1.7.1.1. LE CONTEXTE

Carrières-sur-Seine	Nombre de logements en 1999	%	Nombre de logements en 2009	%	Evolution 1999<2009
Résidences principales	4 502	90,3	5 971	94,4%	32,6%
Résidences secondaires et logements occasionnels	37	0,7	73	1,2%	97,3%
Logements vacants	445	8,9	278	4,4%	-37,5%
Ensemble	4 984	100%	6 322	100%	26,8%

Source : INSEE, RP 1999 et RP 2009

Le territoire communal de Carrières-sur-Seine abrite un total de 6 322 logements en 2009, soit une augmentation de 26,8 % depuis 1999.

Ces 6 322 logements se décomposent en 5 971 résidences principales, auxquels s'ajoutent 73 logements occasionnels ou résidences secondaires, et 278 logements vacants.

A l'image de la situation dans le département des Yvelines, le parc des résidences principales représentait l'essentiel du parc immobilier résidentiel de Carrières-sur-Seine en 2009. La part de ces résidences principales a suivie une tendance à la hausse, passant de 90,3 % en 1999 à 94,4 % en 2009.

Le nombre des résidences secondaires a suivi la même tendance, avec une hausse de 36 logements, ce qui ne représente pas un phénomène réellement significatif, vu le faible nombre de logements concernés.

196 des 286 logements vacants recensés en 2009 sont des logements anciens, achevés avant 1975. 64,7 % des logements vacants sont constitués d'appartements et 38,0 % sont par ailleurs composés de logements de petites tailles (une ou deux pièces). Ce pourcentage de logements vacants est légèrement inférieur à celui constaté pour la C.C.B.S. et le département. Il correspond au fonctionnement normal du marché.

1.7.1.2. LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Comme l'illustrent les données du tableau ci-dessous, le nombre des résidences principales s'est principalement accru sur la période 1999-2008, avec une augmentation de 1 460 logements.

Carrières-sur-Seine	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Nombre de résidences principales	3 636	3 917	4 070	4 143	4 502	5 971

Source : I.N.S.E.E., Recensements de 1968 à 2009

Selon les données de l'I.N.S.E.E. de 2009, la majeure partie des résidences principales est composée de grands logements. Ainsi, 50,0 % des résidences principales sont composées de 4 pièces ou plus, et les trois pièces représentent 25,6 % de ces logements. Les petits logements (1 à 2 pièces) constituent 24,4 % des résidences principales.

La comparaison avec les données de 1999 montre que la croissance des résidences principales a principalement été alimentée par une progression des grands logements (5 pièces ou plus) passant de 26,1 % à 26,6 % soit une augmentation de 413 logements de cinq pièces ou plus. A contrario, le nombre de logements de taille moyenne (3 ou 4 pièces) ont diminué en valeur relative, passant de 51,7 % en 1999 à 49,0 % des résidences principales en 2009, mais ont augmenté en valeur absolue, passant de 2 328 à 2 928 sur la même période.

Seulement 2,4 % du parc de résidences principales des logements de 1 pièce à 6 pièces ou plus sont sur-occupés soit 145 logements (selon l'I.N.S.E.E., un logement est sur-occupé si le nombre de personnes qui l'habitent est supérieur ou égal au nombre de pièces plus deux).

A l'inverse, 34,6 % de ce même parc est sous-occupé (c'est-à-dire que le nombre de personnes qui l'habitent est inférieur ou égal de pièces moins deux).

	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. et +
1 pièce	418	57	11	5	0	0
2 pièces	524	316	65	17	4	5
3 pièces	340	487	403	189	38	28
4 pièces	195	400	323	338	123	37
5 pièces	74	210	147	242	77	11
6 pièces ou plus	74	146	189	292	143	36
Ensemble	1 625	1 616	1 138	1 083	385	116

Source : Recensement 2008

Sont surlignés en orange, les logements dits sur occupés et, surlignés en vert, les logements dits sous occupés.

Les logements sont à hauteur de 55,8 % des appartements et à hauteur de 42,4 % des maisons. Par rapport à 1999, le pourcentage de maisons a baissé, passant de 49,8 % à 42,4 %. *A contrario*, le nombre d'appartements a suivi une tendance à la hausse puisqu'ils représentaient 46,8 % des logements en 1999 contre 55,8 % en 2009. Il existait à l'époque un équilibre entre le nombre de logements individuels et le nombre de logements collectifs, qui tend aujourd'hui à s'amoinrir.

Près de la moitié des logements de petite taille (47,2 % des logements) sont occupés par des ménages dont la personne de référence est jeune (dans la tranche des 25 à 39 ans). Pour ce qui est des grands logements (à partir de quatre pièces), ils sont occupés à 39,0 % par des ménages dont la personne de référence est âgée de 40 à 54 ans. 25,8 % des personnes âgées de plus de 65 ans occupent des logements de trois pièces

L'analyse de l'évolution du parc immobilier carrillon, qui permet de constater une augmentation des grands logements, explique la stabilisation de la taille des ménages entre 1999 et 2008 car elle compense l'augmentation des familles monoparentales.

1.7.1.3. LES PARTITIONS STATISTIQUES

L'âge des logements

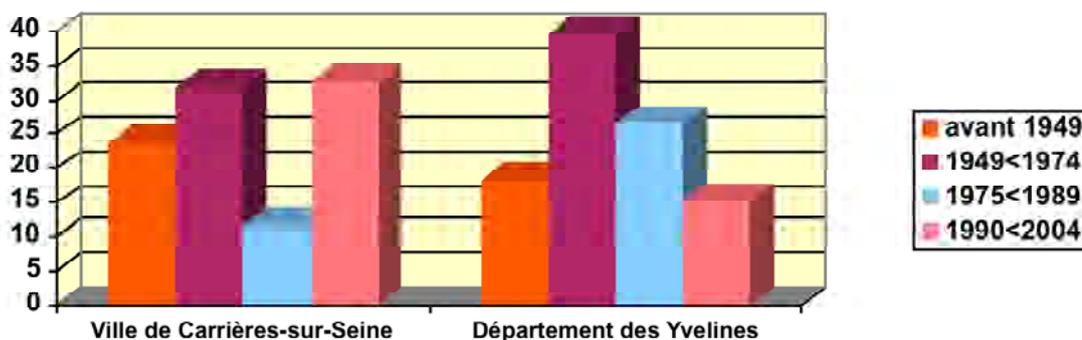
Pour ce qui est de l'âge des logements, on note un net rajeunissement du parc suite à la réalisation de la Z.A.C. A 14 : de fait les logements construits entre 1990 et 2005 représentent 32 % du total du parc, une part équivalente à celle des logements réalisés entre 1949 et 1974.

A l'inverse, les maisons individuelles existantes datent, pour 40,6 % d'avant 1949.

AGE DES LOGEMENTS	EN 2008	%
Avant 1949	1 396 logements	23,7 %
1949 < 1974	1 887 logements	32,0 %
1975 < 1989	689 logements	11,7 %
1990 < 2005	1 929 logements	32,7 %
Résidences principales construites avant 2006	5 902 logements	100,0 %

Source : I.N.S.E.E., R.P. 2008, exploitation principale

Age des logements en 2008



Source : I.N.S.E.E., R.P. 2008, exploitation principale

La comparaison de l'âge des logements en 2008, entre la commune de Carrières-sur-Seine et le département des Yvelines souligne qu'il y a plus de logements récents sur la commune que dans le département. En effet, en 2008, 32,7 % des résidences principales ont été achevées entre 1990 et 2005 sur Carrières-sur-Seine, contre 15,3 % pour le département.

A la suite de la décision de l'Etat de construire l'autoroute A 14 qui allait engendrer une rupture sur le territoire, Carrières-sur-Seine a décidé de réaliser une opération d'urbanisme permettant de mieux intégrer le projet autoroutier sur son territoire. Approuvée le 12 septembre 1995, la Z.A.C. a permis d'urbaniser le secteur traversé par l'autoroute tout en répondant à des objectifs communaux par la réalisation d'équipements sociaux avec le projet de réhabilitation de la cité des Alouettes et la création d'un lien entre ce site et le reste du territoire communal.

Ce projet urbain comprenait alors des équipements publics et un programme de constructions dont 40 % minimum d'habitat, s'appuyant sur la réalisation d'activité, de bureaux, de logements, d'hôtels, d'équipements de loisirs, de commerces mais également d'espaces verts. La première tranche de l'opération représentant à l'origine 174 000 m² a été réalisée dans la limite de 126 000 m² de SHON.

Résidences principales construites avant 2006 par nombre de pièces et époque d'achèvement de la construction

Résidences principales à Carrières-sur-Seine	Avant 1949	1949-1974	1975-1981	1982-1989	1990-1998	1999-2005	Ensemble
1 pièce	57	123	102	5	49	153	489
2 pièces	205	266	29	20	117	288	926
3 pièces	298	669	63	13	82	345	1 471
4 pièces	308	525	77	88	122	294	1 414
5 pièces	281	168	73	65	42	114	744
6 pièces ou plus	247	134	56	98	191	132	858
Ensemble	1 396	1 887	400	289	602	1 327	5 902

Source : Recensement 2008

Les petits logements (1 à deux pièces) ont pour une grande partie (31 %) été construits sur la période 1999-2005 : les 153 logements de ce type construits correspondent à la résidence étudiante construite rue Jean-Anouilh.

De ce fait, le rajeunissement du parc, opéré par la réalisation de la première tranche de la Z.A.C. A 14, s'est fait par le biais des logements petits et moyens (1 à 4 pièces). Les grands logements (5 pièces et plus) ne représentent que 32 % du total des logements produits durant la période.

La répartition de ces résidences principales en fonction du statut de leurs occupants est relativement équilibrée à Carrières-sur-Seine, puisque les propriétaires de leur logement représentent environ 60,0 % des occupants de résidences principales et les locataires 36,7 % (les autres, 3,2 % étant logés à titre gratuit). A titre de comparaison, ces proportions

sont respectivement de 59,5% et de 37,6 % dans les Yvelines (47,9 % et 49,1 % pour la région d'Ile-de-France et 57,5 % et 39,7 % pour la France métropolitaine).

L'ancienneté moyenne d'emménagement des ménages de Carrières-sur-Seine est de 12 ans pour l'année 2008. Néanmoins cette ancienneté moyenne varie en fonction du statut des occupants. Ainsi, pour les propriétaires, celle-ci s'élève à 15 ans, et pour les locataires l'ancienneté moyenne est de 8 ans.

Elle varie également en fonction de la catégorie socioprofessionnelle de la personne dite de référence du ménage : 44,0 % des retraités ont emménagé dans le logement qu'ils occupaient en 2008 depuis au moins 30 ans. Seulement 3,4 % des personnes des habitants qui ont emménagé dans leur logement depuis au moins 30 ans sont des cadres et professions intellectuelles supérieures. A contrario, 40 % des habitants qui ont emménagé dans leurs logements il y a moins de deux ans en 2008, sont des cadres et professions intellectuelles supérieures.

Une majorité de propriétaires (plus précisément 35 %) ont un âge compris entre 40 et 54 ans ; 45 % des locataires ont un âge compris entre 25 et 39 ans.

Les typologies de l'habitat à Carrières-sur-Seine

Le pavillonnaire diffus :

Le pavillonnaire est implanté au cœur d'un parcellaire en lanière. Ces quartiers sont marqués par une densité relativement faible, et par des espaces verdoyants qui contribuent à la qualité du cadre de vie.

Les lotissements :

Au cœur des lotissements les hauteurs et la typologie du bâti varient. Ainsi les lotissements se composent à la fois de maisons individuelles et de bâtiments collectifs R+3 ou R+4.

Les logements collectifs au cœur du tissu :

La majeure partie des logements collectifs situés au cœur du tissu se localise le long des axes.

Les opérations de grands ensembles :

Les opérations de grands ensembles se trouvent dans le quartier des Alouettes.

*Les prix des logements à Carrières-sur-Seine***Loyers de marché 2009 (euros/M²)**

	Studios et 1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et +		Total logements	
	Niv. Loyers 2009	Variation 2009	Niv. Loyers 2009	Variation 2009	Niv. Loyers 2009	Variation 2009	Niv. Loyers 2009	Variation 2009	Niv. Loyers 2009	Variation 2009	Niv. Loyers 2009	Variation 2009
Carrières-sur-Seine	19,1	-5,4%	15,6	-0,7%	14	1,8%	13,4	-2,5%	12,6	-6,7%	15,7	-1,3%
CCBS	19,1	0,3	16,4	2,0%	13,7	4,8%	13,9	8,4%	16,9	-5,0%	16,3	2,3%

Source : CLAMEUR, Etude urbaine

Si l'on compare les loyers moyens de marché en 2009, le tableau ci-dessus souligne qu'ils sont en moyenne plus élevés au sein de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine qu'à Carrières-sur-Seine. En effet le prix du mètre carré à Carrières-sur-Seine est de 15,7 euros alors qu'au sein de l'Intercommunalité est de 16,3 euros. De même la variation 2009 des prix souligne une baisse des prix de 1,3 % pour Carrières-sur-Seine contre une hausse de 2,3 % pour la Communauté de Communes.

Face aux autres villes de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine il semble que les prix des loyers au mètre carré soient légèrement moins chers à Carrières, ce qui peut s'expliquer par le fait que l'offre n'est pas de même nature entre les différentes communes de la C.C.B.S. (et notamment les grandes maisons dans certaines communes résidentielles, comme le Vésinet, Chatou, ou Croissy).

Prix moyens des logements anciens à l'acquisition au 1^{er} trimestre 2010

	Appartements			Maisons		
	Prix	Evolution sur 1 an (%)	Evolution sur 5 ans (%)	Prix	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans
Carrières-sur-Seine	3 730 euros/m ²		32,3			
Chatou	4 200 euros/m ²	24,2	26,7			
Houilles	3 050 euros/m ²	-4,2	18,1			
Sartrouville	2 820 euros/m ²	-1,0	23,8			
Le Vésinet	4 330 euros/m ²		19,8			
Montesson	3 410 euros/m ²		22,1			
Yvelines	3 440 euros/m ²	1,2	19,8	340 600	-1,2	15
Ile de France	4 550 euros/m ²	1,4	31	280 400	0,5	18,4

Source : Base BIEN - chambre des notaires d'Ile-de-France, Etude urbaine

Comme le souligne le tableau ci-dessus concernant le prix moyen des logements à l'acquisition au premier trimestre 2010, il semble que les logements ne sont pas accessibles pour une partie de la population.

En effet l'évolution des prix moyens des logements anciens à l'acquisition au sein de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine montre que l'évolution a été la plus forte pour la ville de Carrières-sur-Seine avec une augmentation de 32,3 % sur cinq ans, contre 31,0 % pour la région Ile-de-France. En ce qui concerne les prix moyens, Carrières-sur-Seine se situe en troisième position derrière Le Vésinet (4 330 euros/m²), et Chatou (4 200 euros/m²) avec un prix moyen de logement ancien à l'acquisition de 3 730 euros/m².

Ces chiffres mettent ainsi en relief le fait que la ville de Carrières-sur-Seine a des prix moyens à l'accession à la propriété relativement élevés par rapport aux communes voisines.

Les prix des logements sont alors élevés pour une partie de la population.

Le confort des logements

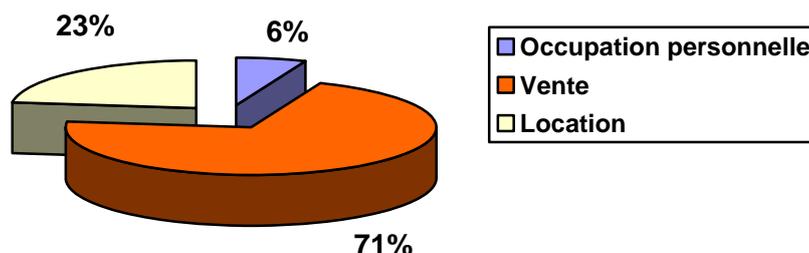
Le niveau de confort des logements est satisfaisant sur la commune. En effet sur 5 971 résidences principales en 2009 :

- 0,4 % des résidences principales ne disposent ni de baignoire ni de douche, soit 28 logements ;
- 2 127 (35,6 %) d'entre elles ne disposent ni de chauffage central collectif ni de chauffage central individuel.

Le mécanisme de la variation du parc

Sur la période 1999-2006, l'essentiel des logements commencés, correspondait à des logements destinés à la vente (71 %) :

Logements commencés 1999-2006 selon le mode d'occupation

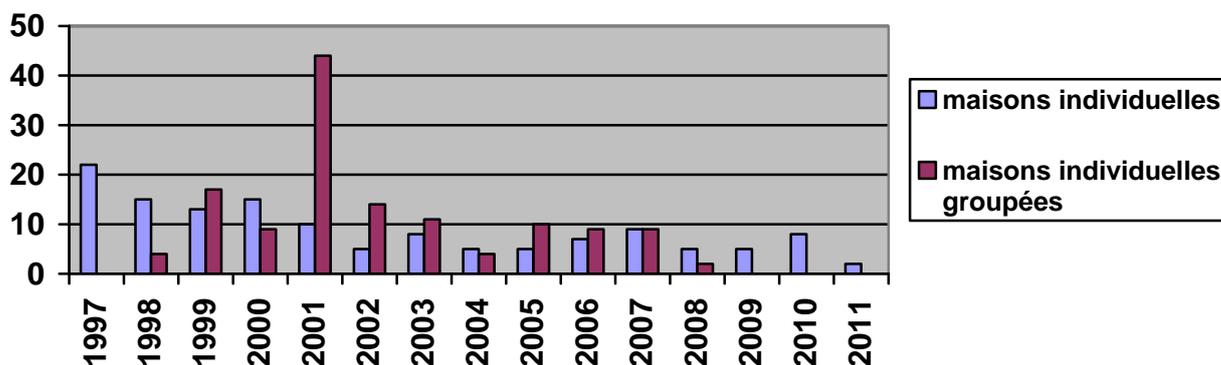


Source : Etude urbaine

L'occupation personnelle comprend en majorité de maisons ; la vente comprend les logements de la Z.A.C. en accession. Enfin, la location correspond essentiellement aux résidences étudiante et hôtelière de la Z.A.C..

Le graphique ci-dessous met en relief le fait que peu de permis ont été accordés durant ces dernières années. Il y a eu en effet un ralentissement de la construction de logements sur la commune de Carrières-sur-Seine depuis l'achèvement de la première tranche de la Z.A.C. :

Permis de construire accordés de 1997 à 2011 à Carrières-sur-Seine



Source : Mairie de Carrières-sur-Seine

L'étude urbaine réalisée précédemment sur la ville de Carrières-sur-Seine a permis de dresser un scénario concernant le mécanisme de construction d'ici à 2020. Ainsi l'étude s'est appuyée sur les données extraites de l'I.N.S.E.E. pour l'année 2006. Deux scénarios ont été confrontés à savoir un scénario démographique et un scénario « point mort ».

Scénario démographique :

En s'appuyant sur la population de Carrières-sur-Seine en 2006, on considère que l'évolution démographique naturelle, sans introduire de flux migratoire, engendrerait une croissance de population de 0,9 % par an. Ainsi de 15 450 Carrillons en 2006, le nombre d'habitants en 2020 atteindrait 17 566 personnes. Le nombre moyen de personnes par ménage passerait de 2,60 personnes à 2,52. Le nombre de logements nécessaires pour le desserrement des ménages serait au nombre de 791 logements, et le besoin en logements pour le renouvellement du Parc serait de 144 logements, soit l'équivalent de 67 logements par an.

Scénario point mort :

Cette seconde hypothèse envisage la stabilisation de la population à son niveau de 2006, soit 15 450 habitants. Pour parvenir à ces chiffres il est nécessaire qu'il y ait une émigration de 91 personnes par an, ce qui équivaut à la migration sur la période 1999-2006 entraînant alors un vieillissement plus important de la population.

Le nombre de Carrillons moyen par ménage de 2,6 passerait à 2,49 pour l'année 2020. Pour prévenir le desserrement des ménages, le nombre de logements à construire s'élèverait à 320 logements, et il faudrait 144 logements pour permettre le renouvellement du Parc, soit l'équivalent de 33 logements par an.

Scénario alternatif :

L'étude urbaine a alors permis de confronter ces hypothèses avec des évolutions plus récentes en s'appuyant sur les données de l'I.N.S.E.E. de 2007. Ces chiffres annonçaient alors une population de 15 650 habitants en 2007, soit une croissance annuelle de 1,3 %.

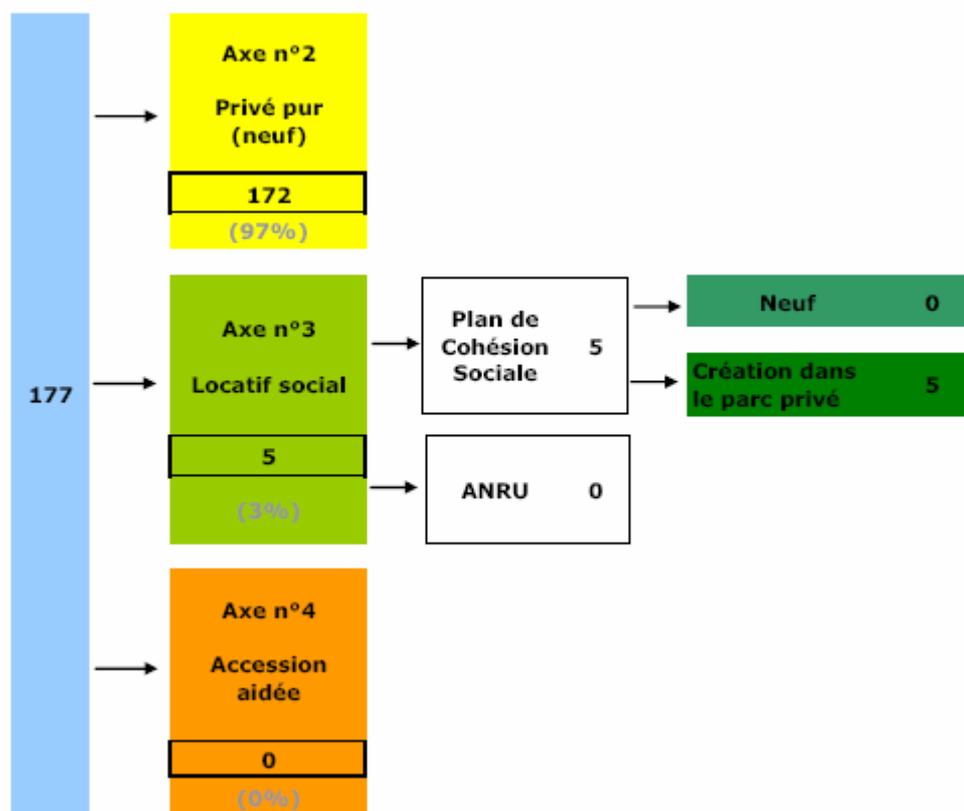
Ces derniers chiffres, associés à la baisse du nombre de permis de construire déposés, ont permis de proposer un scénario alternatif, intégrant des migrations et le potentiel de développement et d'attractivité de la commune avec une croissance démographique de 0,7 % par an.

Le besoin en logements supplémentaires est estimé à 892 logements plus 144 logements liés au renouvellement du Parc d'avant 1949, soit un rythme de construction annuel de 74 logements par an.

Etant donné la faiblesse du nombre de constructions depuis la réalisation de l'étude urbaine, les chiffres énoncés dans l'étude urbaine peuvent être retenus pour analyser le mécanisme de construction pour les années à venir, soit un rythme de construction de 74 logements par an en moyenne pour permettre le maintien de la population actuelle de Carrières-sur-Seine.

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine dresse des objectifs par communes. Ainsi ce document s'appuie sur l'étude urbaine qui a été réalisée à l'échelle de la commune.

- Programmation détaillée de l'offre de logements (2010-2015)



Source : P.L.H. de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine

Le P.L.H. prévoit à ce titre 177 logements programmés pour la période 2010-2015, dont 172 logements neufs et cinq logements sociaux à produire dans le parc existant. Le P.L.H. prévoit la réalisation de 34 logements environ par an à Carrières-sur-Seine.

Ainsi le rythme de construction de 74 logements par an retenu dans le scénario alternatif est supérieur à celui évoqué dans le P.L.H.. La commune de Carrières-sur-Seine dispose de sites sur lesquels les programmes de logement peuvent répondre à cet objectif (par exemple la seconde tranche de la Z.A.C. A 14 et autres sites mutables (cf. l'état initial de l'environnement).

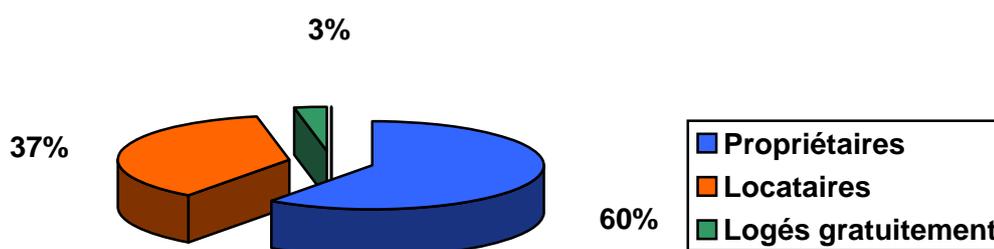
Compte tenu de la volonté de modérer la croissance démographique, l'objectif fixé par la commune est d'obtenir par les règles du P.L.U. un rythme de construction au moins égal à celui fixé par le P.L.H., soit environ 34 logements par an.

1.7.2. LE LOGEMENT LIBRE

	Carrières-sur-Seine				Yvelines			
	1999		2009		1999		2009	
	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	%
Propriétaires	61%	3 682	61%	280 118	61%	3 682	61%	59%
Locataires	35%	2 101	35%	203 215	35%	2 101	35%	38%
Logés gratuitement	4 %	188	3%	19 763	4 %	188	3%	3%
Total	100%	5 971	100%	503 096	100%	5 971	100%	100%

Source : I.N.S.E.E., R.P. 1999 et R.P. 2009, exploitations principales

Statut des résidences principales à Carrières-sur-Seine en 2008



Source : I.N.S.E.E., R.P. 2008

Le parc immobilier de Carrières-sur-Seine comprend, en ce qui concerne les résidences principales, une majorité (61,7 %) de logements occupés par leurs propriétaires. On constate, entre 1999 et 2009, une légère hausse du taux de locataires alors que les propriétaires ont légèrement diminué en valeur relative.

1.7.3. LE LOGEMENT SOCIAL

1.7.3.1. LA LOI « SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN »

La loi n° 1208-2000 du 13 décembre 2000 (la Loi « Solidarité et Renouvellement Urbains ») a modifié les dispositions de la Loi d'Orientation pour la Ville (la « Loi L.O.V. ») en ce qui concerne les logements sociaux. Ces derniers sont définis par l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Les logements locatifs sociaux qui appartiennent aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977, et ne relevant d'une convention définie par l'article L.351-2 du même Code ;
 - Les autres logements qui sont conventionnés dans les conditions définies à l'article L.351-2 du même Code et dont la location est soumise à des conditions de ressources ;
- Les logements qui appartiennent aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, à l'Entreprise Minière et Chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise Minière et Chimique, aux houillères de bassin et aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France, et, enfin, à l'Etablissement Public de Gestion Immobilière du Nord – Pas-de-Calais ;
- Les logements ou les lits qui existent dans les foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies à l'alinéa 5 de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article 185 du Code de la Famille et de l'Aide Sociale.

L'article 55 de la « Loi S.R.U. » (l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation), modifié par les articles 10 et 11 de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, met à la charge des communes qui ne dépassent pas le taux de 25 % de logements sociaux, d'une part, un prélèvement annuel, égal à 20 % du potentiel fiscal par habitant et par logement manquant, sur leurs ressources fiscales, d'autre part, la mise en œuvre d'un plan de rattrapage sur 20 ans, dans lequel les objectifs de réalisation des logements sociaux sont fixés par périodes de 3 ans. Cette disposition concerne les communes, comptant plus de 3.500 habitants (plus de 1 500 habitants en Ile-de-France) et situées dans des agglomérations accueillant plus de 50 000 habitants et comprenant une commune de plus de 15 000 habitants.

Dans la mesure où elle compte 15 415 habitants, et où elle appartient à la Région d'Île-de-France, la commune de Carrières-sur-Seine est bien concernée par ces dispositions.

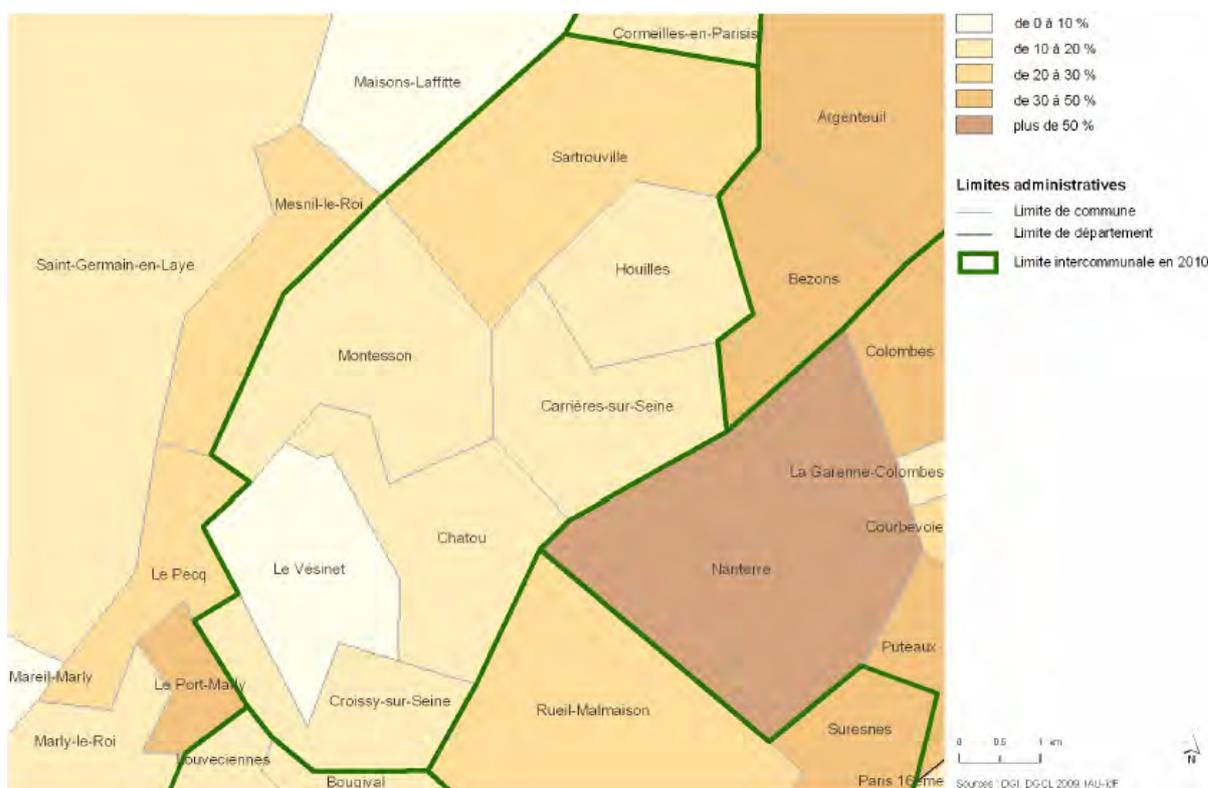
1.7.3.2. LE PARC SOCIAL

La commune de Carrières-sur-Seine est soumise à l'article 55 de la Loi S.R.U., modifiée, prescrivant un taux minimum de 25 % de logements sociaux sur le territoire.

Ainsi, selon les dernières données fournies par le Porté à Connaissance le nombre de résidences principales au 1^{er} janvier 2010 est de 5 975 et le nombre de logements sociaux est de 1 157 soit un taux de 19,36 %.

Ainsi, son obligation triennale de construction sur la période 2011-2013 est de 6 logements.

Illustration du taux de logements sociaux à l'échelle de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine



Source : I.A.U.R.I.F.

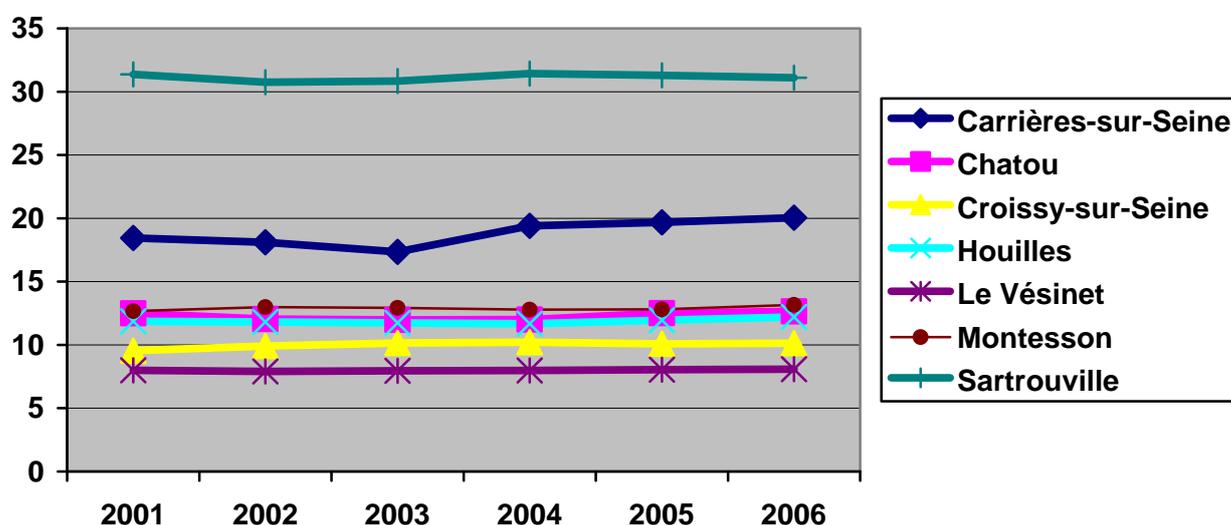
En septembre 2006 les sept communes de la Communauté de Communes se sont engagées dans la réalisation d'un Programme Local de l'Habitat (P.L.H.). A travers ce P.L.H., un état des lieux des logements sociaux a été fait sur l'ensemble du territoire, comme le souligne le tableau ci-dessous.

Situation des communes de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine au regard de l'article 55 de loi S.R.U. en 2006

	Nombres de logements sociaux au sens de l'art.55 de la loi SRU en 2006
Carrières-sur-Seine	1 157
Chatou	1 572
Croissy-sur-Seine	391
Houilles	1 606
Le Vésinet	532
Montesson	708
Sartrouville	2 846

Source : P.L.H. de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine

Taux de logements sociaux au sein de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine



Source : P.L.H. de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine

Les données extraites du P.L.H. montrent ainsi que le taux de logements locatifs sociaux était de 20,05 % pour la commune de Carrières-sur-Seine pour l'année 2006. Si l'on s'appuie sur les données extraites de ce document, la plupart des communes avaient en 2006, un taux de logements sociaux inférieur à 20 %, hormis les communes de Sartrouville (31,11 %) et de Carrières-sur-Seine.

Le taux de logements sociaux sur Carrières-sur-Seine a légèrement baissé depuis 2006, car 70 logements appartenant à la S.A. d'H.L.M. La Sablière ont été vendus ou déconventionnés.

1.7.4. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET LA LOI DU 18 JANVIER 2013

Les Programmes Locaux de l'Habitat (P.L.H.) permettent de mettre en œuvre, à l'échelon intercommunal, les politiques locales de l'habitat.

Les P.L.H. ont été introduits par la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, puis renforcés par la loi du 13 juillet 1981 (la « Loi d'Orientation pour la Ville »), par la loi n° 2004-809 du 13 août 2004, et par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, portant « Engagement National pour le Logement ».

L'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation précise que le P.L.H. « *définit, pour une durée au moins égale à six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements* ».

L'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation tiennent lieu du Programme Local de l'Habitat défini par les articles L.302-1 à L.302-4 du Code de la Construction et de l'Habitation. Toutefois, il ajoute que, ([...] *lorsque le P.L.U. est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations, et programmations prévues au 2 [celles qui concernent l'habitat] et au présent 3 [celles qui concernent les transports et les déplacements] [...]* ».

Afin d'organiser l'équilibre social de l'habitat sur son territoire, la Communauté de Commune de la Boucle de la Seine, à laquelle adhère la commune de Carrières-sur-Seine s'est engagée dans l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (P.L.H.). Ce P.L.H. a été arrêté par le Conseil communautaire le 10 février 2010.

La loi 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social a été promulguée le 19 janvier 2013. Dans son article 10 la loi prévoit que la part de logements locatifs sociaux doit atteindre 25% du nombre des résidences principales au plus tard en 2025. Pour ce faire, 332 logements sociaux doivent être réalisés dans cette période.

En considérant que les opérations d'aménagement futures comprendront 30 % de logements sociaux, le nombre de logements à réaliser serait de $332/0.3 = 1\ 107$ soit 73,7 logements par an.

1.7.4.1. LA DÉFINITION DES BESOINS

Au titre du PLHI :

Le P.L.H. doit permettre, conformément aux prescriptions législatives, de :

- Diversifier l'offre de logements dans le souci d'équilibres sociaux et territoriaux ;
- Requalifier les parcs de logements et soutenir leur renouvellement en partenariat avec les propriétaires institutionnels et privés et les instances compétentes en la matière ;
- Répondre aux besoins spécifiques en logement et en hébergement ;
- Définir les modalités d'observation du secteur de l'habitat et d'évaluation des objectifs du P.L.H. à l'échelle de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine.
- L'ensemble des communes souhaite la réalisation d'opérations de qualité permettant à la fois un développement urbain maîtrisé tout en favorisant la mixité sociale. Leur objectif est de mieux équilibrer la répartition de l'habitat social dans les programmes à venir.

Le P.L.H. aborde alors la question des besoins en logements pour la période 2006-2015 à l'échelle du territoire de la C.C.B.S.. Ainsi le calcul du point mort pour la période 2006-2015 (sur 10 ans) sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes s'est appuyé sur l'estimation de l'évolution de la taille moyenne des ménages à l'horizon 2015 (2,13 habitants par ménages en 2015), générant alors des besoins en logements nouveaux. Ainsi, afin de maintenir son nombre d'habitants, la C.C.B.S. aura besoin de créer pour la période 2006-2015, 5 589 nouveaux logements, soit 559 logements par an. Ce niveau de construction est supérieur au taux moyen de construction de la période 1990-2005 (construction de 549 logements commencés par an).

De plus, la Communauté de Communes a traité, au travers du P.L.H., la question de l'accueil des nouvelles populations. Ainsi en retenant le scénario dans lequel l'échangeur avec l'A 14 n'allait pas être réalisé, la croissance démographique était estimée à 0,75 % pour la période 2006-2015, soit une augmentation de 47 logements par an. Cela correspond alors à l'arrivée de 1 200 habitants supplémentaires à l'horizon 2015.

Afin d'accompagner une croissance démographique de 5 %, le P.L.H. estime que la Communauté de Communes devra créer, entre 2006 et 2015, 6 056 nouveaux logements, ce qui équivaut au point mort et à l'effet démographique, soit 606 logements par an.

Au titre de la du 18 janvier 2013

Pour atteindre l'objectif de 25 % de logements sociaux en 2025, le nombre de logements à construire peut être évalué à 74 logements par an dont 22 logements sociaux.

La plus grande partie des logements à réaliser se situent dans les zones 2AU du PLU. La première opération qui sera lancée est celle des Vignes Blanches zone 2AUa. Cette opération prévoit environ 500 logements à réaliser sur 6 ou 7 ans soit entre 70 et 80 logements par an, ce qui correspond aux besoins définis par la loi DUFLOT pour cette période (2014-2020). La zone 2AUa est compatible avec ce SDRIF. Par la suite, les logements seront réalisés dans les autres zones 2AU qui seront ouvertes progressivement à l'urbanisation, dans le respect des dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile de France. Le périmètre et la définition de ces zones seront ré-analysés à la lumière du schéma directeur approuvé le 27 décembre 2013 après l'enquête publique du présent PLU. Un examen au cas par cas sera effectué en accord avec la CCBS avant toute ouverture à

l'urbanisation. Les zones 2AU qui pourront être ouvertes à l'urbanisation permettront de réaliser les objectifs de la loi.

Par ailleurs, dès à présent un acte de cession de la ville à l'organisme France Habitation a été signé le 20 décembre 2013 pour transformer les locaux de la gendarmerie en logements sociaux. La commune a donc rempli son objectif triennal pour la période 2011-2013.

1.7.4.2. INDICATEURS DE SUIVI

La réalisation des objectifs de constructions de logements et de logements sociaux fera l'objet d'un suivi annuel. L'indicateur de suivi sera le nombre de logements achevés figurant dans les déclarations d'achèvements des travaux.

1.7.5. LA POLITIQUE DE LA VILLE

1.7.5.1 LE CONTEXTE

L'enjeu de la Politique de la Ville est la réduction des inégalités urbaines et sociales au sein des communes et, depuis la loi Chevènement, au sein des intercommunalités par le biais d'un traitement transversal des problèmes socio-économiques des quartiers difficiles.

Cette politique, lancée en 1977 avec l'opération Habitat et Vie Sociale (H.V.S.), s'est renforcée de nombreux dispositifs, tels les Z.E.P. (Zones d'Education Prioritaire), les Contrats Locaux de Sécurité et de Prévention de la Délinquance (C.L.S.P.D.), ou bien encore les Zones Urbaines Sensibles (Z.U.S.), les Zones de Redynamisation Urbaines (Z.R.U.), et les Zones Franches Urbaines (Z.F.U.).

Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale (C.U.C.S.) a intégré ce dispositif en 2000. Succédant au Contrat de Ville, il s'impose aujourd'hui comme un des outils privilégiés de cette politique. Il doit comporter un projet urbain « global et cohérent » de cohésion sociale, intégrant l'ensemble des dispositifs existants dans les cinq champs définis par le Comité Interministériel des Villes (l'emploi, l'habitat, la réussite éducative, la prévention de la délinquance, la santé) pour réduire les écarts entre les territoires prioritaires et l'agglomération. Il doit permettre l'amélioration de la vie quotidienne des habitants. Signé pour une période de 3 ans, il est reconductible une fois après son évaluation.

1.7.5.2. LA POLITIQUE DE LA VILLE À CARRIÈRES-SUR-SEINE

La commune de Carrières-sur-Seine a signé avec l'Etat, le 13 mars 2007, un Contrat Urbain de Cohésion Sociale (C.U.C.S.). Ce contrat a pour objet de réduire les inégalités entre les territoires. La ville n'étant pas un territoire prioritaire, le contrat est de catégorie 3 pour des actions de droit commun destinées aux habitants du quartier des Alouettes. Les principaux thèmes sur lesquels l'attention doit être portée sont : l'habitat, le cadre de vie, la citoyenneté, la prévention de la délinquance, la réussite éducative et la santé.

Arrivé à sa fin le 31 décembre 2009, le dispositif a été prolongé d'une année supplémentaire, au 31 décembre 2010. Ce contrat a alors permis de reconnaître le site comme un quartier prioritaire par l'Education Nationale, et de limiter par conséquent le nombre d'élèves par classes.

Le Conseil Général a considéré le quartier en Zone Urbaine Sensible (Z.U.S.) favorisant alors les moyens d'accompagnement.

La C.A.F. a ouvert des droits complémentaires en matière de subventions notamment.

Les associations locales ont été mieux dotées financièrement pour leurs actions.

Les partenaires pour la ville ont été coordonnés pour une meilleure efficacité des actions entreprises et répertoriées.

1.7.6. LE CALCUL DU « POINT MORT » ET LE NOMBRE DE LOGEMENTS NÉCESSAIRES À RÉALISER DANS LA PÉRIODE FUTURE

1.7.6.1. CALCUL DU POINT MORT DE SUR LA PÉRIODE 1999-2010

Le point mort d'une commune est le nombre de logements nécessaires pour que la population stagne. Plusieurs phénomènes sont pris en compte dans le point mort : le mécanisme du desserrement, du renouvellement mais aussi la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires.

Le calcul du point mort s'effectue de la façon suivante :

$$\begin{array}{rcccl} \text{Nombre de logements} & & \text{Nombre de logements lié au} & & \text{Variation du nombre de} \\ \text{liés au mécanisme de} & + & \text{mécanisme de} & + & \text{résidences secondaires} \\ \text{desserrement} & & \text{renouvellement} & & \text{et des logements} \\ & & & & \text{vacants} \end{array}$$

Point mort = $199,6 - 155 - 145 = - 100,4$ logements sur la période 1999 – 2010
soit $-100,4/12 = - 8,4$ logements par an.

Calcul du nombre de logements lié au mécanisme de desserrement :

$$\frac{\text{Population des ménages (résidences principales) en 1999}}{\text{Taux moyen d'occupation des résidences principales en 2010}} - \text{Nombre de résidences principales observé en 1999}$$

Population des ménages en 1999 : 11 848
Nombre de résidences principales en 1999 : 4 502
Population de ménages en 2010 : 15 285
Nombre de résidences principales en 2010 : 6 058

Taux moyen d'occupation des résidences principales en 2010 = $15\,285 / 6\,058 = 2,52$

- Nombre de logements liés au desserrement : $11\,848 / 2,52 - 4\,502 = 199,6$ logements soit 16,6 logements par an (199,6/12).

Calcul du Nombre de logements lié au mécanisme de renouvellement :

Nombre de logements construits entre 1999 et 2010 - Accroissement parc logement entre 1999 et 2010

Nombre de logements construits entre 1999 et 2010 (source comme de Carrières sur Seine)
 $11 + 232 + 167 + 68 + 350 + 146 + 204 + 42 + 13 + 7 + 11 + 5 = 1\ 256$ logements

Accroissement du parc entre 1999 et 2010 (source INSEE) :
 $6\ 395 - 4\ 984 = 1\ 411$ logements

- Nombre de logements liés au renouvellement : $= 1\ 256 - 1\ 411 = -155$ logements

Ce résultat négatif pour le renouvellement ne peut être pris en compte car on peut considérer que l'accroissement du nombre de logements est supérieur de 155 logements au nombre de logements construits. Il est peut probable que l'accroissement du nombre de logements par divisions de grands logements soit aussi important. Il est probable que la source (DAT) du nombre de logements construits comporte un biais (DAT non déposées pour des constructions achevées).

C'est pourquoi, le chiffre retenu lié au renouvellement pour la période future sera de 0 (il n'est pas prévu d'importantes démolitions de bâtiments existants dans les projets actuels).

Variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires :

Variation du nombre de logements vacants entre 1999 et 2010	+	variation du nombre de logements occasionnels et résidences secondaires entre 1999 et 2010
--	---	--

Variation du nombre de logements vacants :
 $265 - 445 = -180$ logements

Variation du nombre de logements occasionnels et résidences secondaires :
 $72 - 37 = 35$ logements

- Variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires : $-180 + 35 = -145$ logements

Le résultat négatif du point mort nous laisse penser, pour le calcul du renouvellement, que le nombre de déclarations d'achèvements des travaux ou le chiffre INSEE est erroné. Dans ce cas, pour le calcul du point mort qui basera celui du futur, nous allons considérer que le nombre de logements lié au mécanisme du renouvellement est égal à 0. C'est-à-dire que le nombre de logements construits sur la période 1999-2010 est le même que celui de l'accroissement du parc sur la même période.

Avec cette modification, le point mort est le suivant :

Nombre de logements liés au mécanisme de desserrement	+	Nombre de logements lié au mécanisme de renouvellement	+	Variation du nombre de résidences secondaires et des logements vacants
---	---	--	---	---

Point mort = $199,6 + 0 - 145 = 54,6$ logements sur la période 1999 – 2010 soit $54,6 = 4,6$ logements par an.

1.7.6.2. PROJECTION DU POINT MORT SUR LA PÉRIODE 2011-2025

Le point mort retenu sur la période 2011-2020 est de 4,6 par an.

Pour ce calcul, nous allons émettre deux hypothèses :

- L'hypothèse basse : se base sur le rythme du PLH qui prévoit environ 34 logements par an.
- L'hypothèse haute : se base sur le rythme de la loi DUFLOT qui prévoit la réalisation de 332 logements pour atteindre un pourcentage de 25% de logements sociaux en 2025.

En considérant que les opérations d'aménagement futures comprendront 30 % de logements sociaux, le nombre de logements à réaliser serait de $332/0.3 = 1\ 107$ soit 73,7 logements par an.

1.7.6.3. EVOLUTION DE LA POPULATION SUR LA PÉRIODE 2011 – 2025

Hypothèse 1 PLH

Augmentation probable de la population sur 15 ans

$(34 - 4,6) * 2,52 = 74 * 15 = 1\ 110$ habitants supplémentaires sur 15 ans soit 0,5% d'augmentation par an.

Hypothèse 2 loi DUFLOT

Augmentation probable de la population sur 15 ans

$(73,7 - 4,6) * 2,52 = 174 * 15 = 2\ 612$ habitants supplémentaire sur 15 ans soit 1% d'augmentation par an.

La plus grande partie des logements à réaliser se situent dans les zones 2AU du PLU. La première opération qui sera lancée est celle des Vignes Blanches zone 2AUa. Cette opération prévoit environ 500 logements à réaliser sur 6 ou 7 ans soit entre 70 et 80 logements par an, ce qui correspond aux besoins définis par la loi DUFLOT pour cette période (2014-2020).

Les besoins répertoriés :

- **La taille des nouveaux logements devra correspondre aux évolutions démographiques de la commune ; à ce titre, les hypothèses de croissance démographique et de desserrement des ménages fournissent un cadrage essentiel à ces évolutions.**
- **Nécessité de privilégier les opérations mixtes, en associant du logement privé et du locatif social pour lutter contre les phénomènes de ségrégation socio-spatiale, et créer des liens entre les différents quartiers, comme l'indique l'étude urbaine de 2010.**
- **Répondre au rythme de construction fixé par le P.L.H. tout en repassant au-dessus du seuil de 20 % de logements sociaux afin de répondre à l'ensemble de la demande.**
- **Après la construction de nombreux logements de petite et moyenne tailles dans la première tranche de la Z.A.C. A 14, il convient de rééquilibrer l'offre en réalisant également des logements de grande taille.**
- **Le respect du PLHI conduit à prévoir la construction de 34 logements par an.**
- **Le respect de la loi DUFLOT du 18 janvier 2013 conduit à prévoir la construction de 74 logements par an environ dont 30 % de logements sociaux. (Voir calcul du point mort ci-dessus).**
- **L'ouverture à l'urbanisation progressive des zones 2AU permettra la réalisation de ces objectifs, en commençant par l'opération des Vignes Blanches qui comprendra 500 logements à réaliser sur 6 ou 7 ans.**

1.8. L'ÉCONOMIE

1.8.1. L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE GÉNÉRALE

Le tissu économique de Carrières-sur-Seine est principalement tourné vers des activités de services puisqu'elle dispose d'un nombre important d'entreprises orientées dans le secteur du commerce, des transports et des services divers, soit 527 entreprises dans ce secteur au 1^{er} janvier 2011 (70,5 % des entreprises).

La ville de Carrières-sur-Seine accueillait sur son territoire 748 entreprises (établissements dont le siège social se situe à Carrières-sur-Seine) au 1^{er} janvier 2011.

Carrières-sur-Seine	Nombre	%
Ensemble	748	100,0
Industrie	43	5,7
Construction	99	13,2
Commerce, transports, services divers	527	70,5
...dont commerce et réparation auto.	125	16,7
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	79	10,6

Source : I.N.S.E.E., R.E.E. (Sirène)

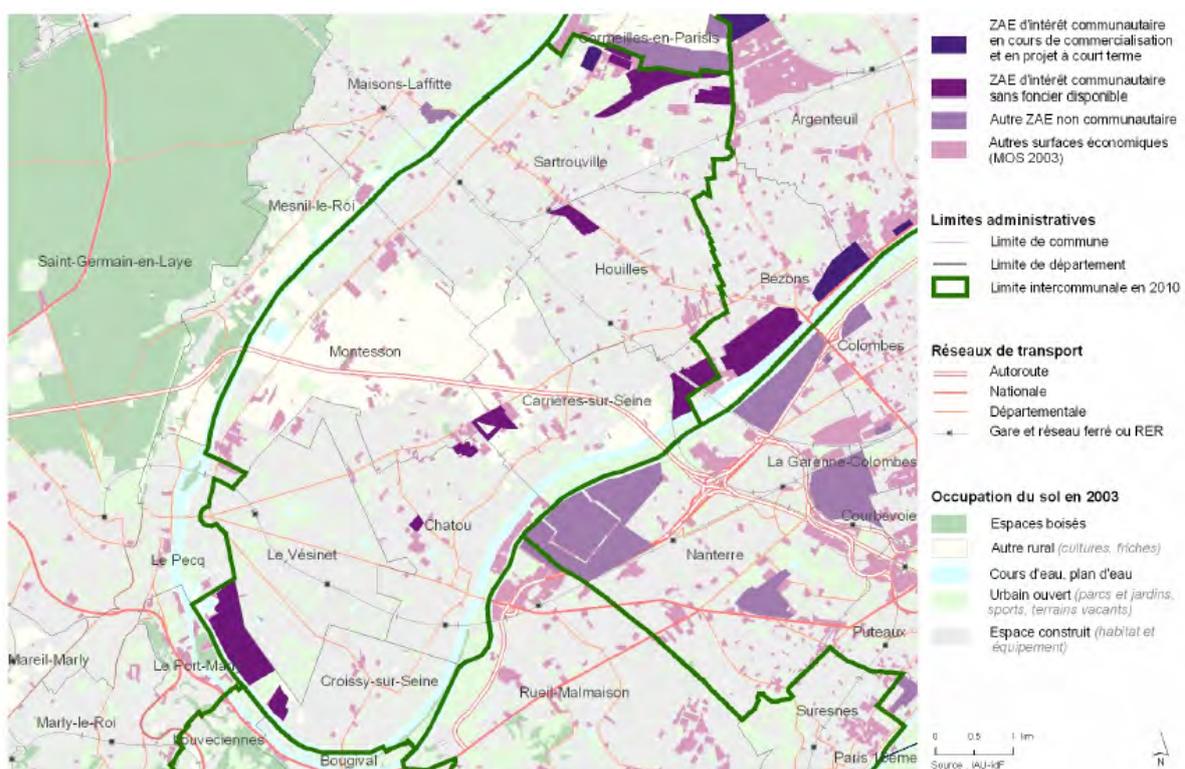
Sur la commune, le tissu économique est réparti de la façon suivante :

- Des activités économiques qui se situent à la périphérie de la commune, éloignées des zones d'habitation ;
- Trois principaux sites d'activités, la Zone Industrielle des Amandiers, la Zone Industrielle du Colombier, la Zone Industrielle du Château d'Eau ;
- Deux entreprises de renommée internationale ont également installé leurs sièges sociaux sur le territoire de Carrières-sur-Seine, à savoir Konica-Minolta et JVC, à l'ouest de la commune.

La répartition géographique de l'activité économique

L'activité économique sur la commune de Carrières-sur-Seine est principalement située en périphérie de la commune.

Zones d'activités économiques sur la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine en 2009



1.8.2. LES ENTREPRISES À CARRIÈRES-SUR-SEINE

Selon les données fournies par l'I.N.S.E.E. et issues du Répertoire des Entreprises et des Etablissements (R.E.E./ SIRENE), la commune de Carrières-sur-Seine comptait, au 1^{er} janvier 2011, un total de 680 entreprises et 748 établissements.

69,3 % de ces entreprises appartenaient au secteur du commerce, des transports et des services divers. 14,1 % étaient liées au secteur de la construction, et seulement 5,6 % au secteur de l'industrie. Les activités de services concernent essentiellement des entreprises spécialisées dans les domaines de la communication, du multimédia et du conseil aux entreprises.

L'espace économique de Carrières-sur-Seine est composé de cinq grandes zones d'activités :

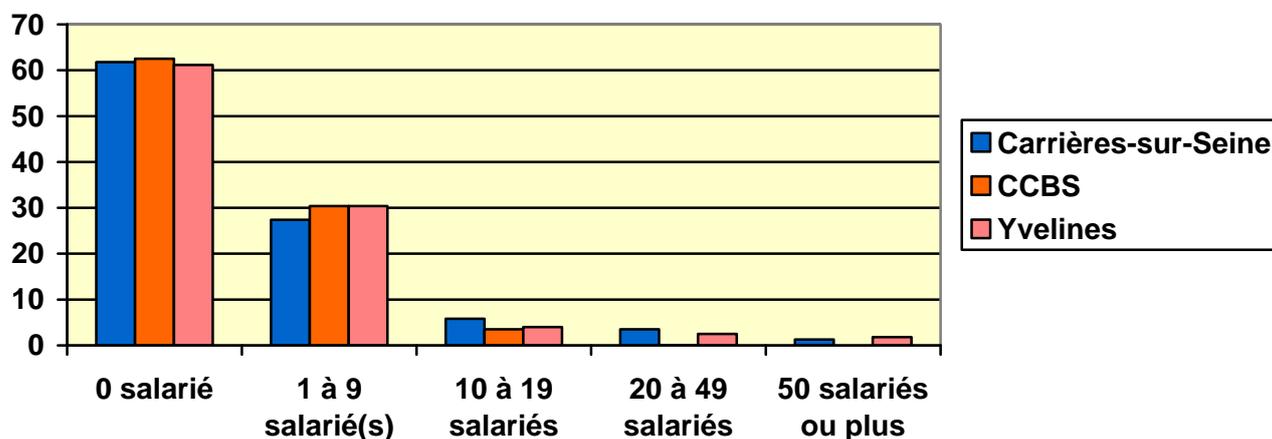
- La Zone Industrielle des Amandiers, située route de Saint Germain, est composée de P.M.E. est principalement tournée vers les activités de l'électronique, la communication et les services ; c'est la plus importante zone d'activités de la commune ;
- La Zone Industrielle du Colombier, qui dispose d'activités de logistique, de commerces industriels et de B.T.P. ;
- La Zone Industrielle du Château d'Eau où on retrouve principalement des activités de logistique, des garages, et une serrurerie ;
- La société Konica-Minolta qui est un site relatif à la distribution et à la commercialisation emploie environ 300 personnes ;
- La société JVC, avec des activités d'importation, et de distribution en gros emploie quant à elle 60 personnes.

Enfin, le parc d'activités Gustave-Eiffel est situé route de Saint-Germain à l'angle de la R.D. 311 et de l'avenue Gustave-Eiffel. Ce site plus connu sous le nom de « Monts-Carrés ». Il comporte une résidence hôtelière et des locaux d'accueil destinés aux P.M.E./P.M.I..

Les trois zones industrielles sont localisées en périphérie de la ville, loin du centre ancien. Deux zones industrielles se situent en secteur inondable.

Il est à noter que le site du Château d'Eau a un fort potentiel d'évolution

Répartition des établissements par tranche d'effectif salarié au 31 décembre 2008



Source : I.N.S.E.E., C.L.A.P. (Connaissance Locale de l'Appareil Productif), Recensement 2008

Environ 33 % des entreprises existantes au 1^{er} janvier 2011 ont été créées il y a 10 ans ou plus. Environ 24 % d'entre elles ont seulement 1 an d'ancienneté. Concernant la taille des entreprises, celles comprenant au moins 50 salariés ne représentent que 9 établissements actifs présents sur la commune au 31 décembre 2010.

Les établissements n'ayant aucun salarié demeure toutefois les plus importants puisqu'ils étaient au nombre de 635 au 31 décembre 2010.

Hormis JVC et Konica-Minolta, les entreprises qui comptent le plus de salariés se situent dans la Zone Industrielle de Colombier. A contrario la majeure partie des P.M.E. et P.M.I. carillonnées se situent dans la Zone Industrielle des Amandiers.

Carrières-sur-Seine est une ville économiquement attractive en raison de son cadre de vie, de la proximité d'importantes zones d'emplois, ou bien encore des loyers de locaux d'activités plus faibles que ceux pratiqués dans les pôles d'emplois majeurs.

1.8.2.1. LES ENTREPRISES DU SECTEUR PRIMAIRE

Les carrières

L'histoire des carrières a été retranscrite dans une étude réalisée en 1983 appelée « L'industrie de la pierre à Carrières-sur-Seine ». L'histoire de la ville est étroitement liée à cette exploitation, le nom même de la commune rappelle que l'activité principale de Carrières-sur-Seine, était l'extraction de la pierre à bâtir.

Il existe deux types de carrières sur la commune : les carrières à ciel ouvert et les carrières souterraines.

Les carrières abandonnées, ont été transformées en champignonnières. Aujourd'hui cette activité a cessé sur la commune.

Les exploitations agricoles

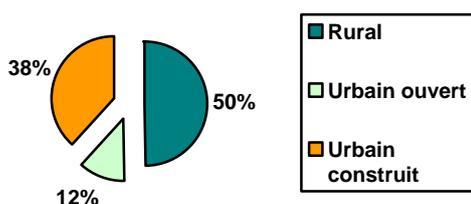
La boucle de Montesson est un territoire reconnu pour sa production traditionnelle de légumes. La ville de Carrières-sur-Seine, quant à elle, est plus particulièrement reconnue pour sa production de champignons dans d'anciennes carrières calcaires. Aujourd'hui cette production a cessé sur le territoire communal.

La plaine de Montesson se caractérise par ses cultures de salades et répond ainsi à une demande de produits frais venant de la capitale. Profitant de sa proximité avec Paris, l'agriculture traditionnelle fait partie de l'identité même du territoire. En effet la plaine agricole de Montesson et les terres maraîchères en bord de Seine à Carrières-sur-Seine sont des espaces rares, privilégiés et protégés.

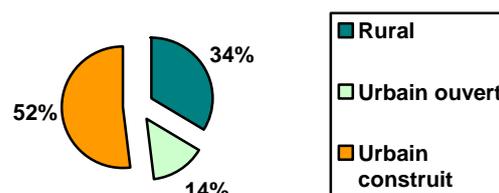
En ce qui concerne l'évolution des modes d'occupation des sols sur la commune, le site de l'I.A.U.R.I.F., indique que la surface agricole totale de Carrières-sur-Seine s'élève à 508,14 hectares.

Elle se répartit de la façon suivante :

Occupations des sols à Carrières-sur-Seine en 1982



Occupations des sols à Carrières-sur-Seine en 2008



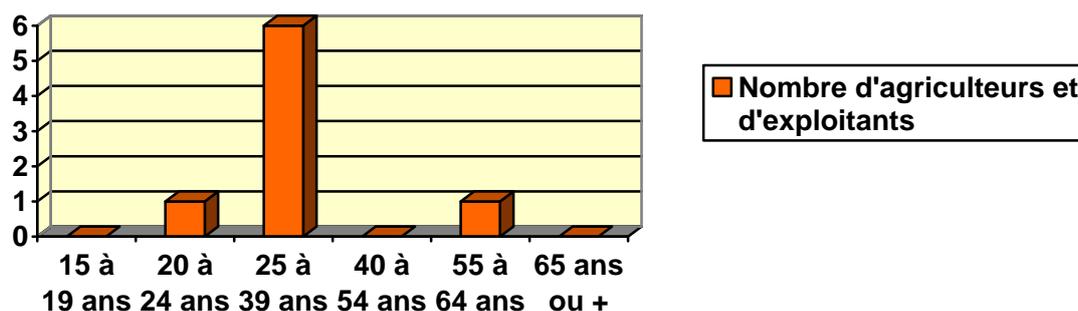
L'analyse de l'évolution des modes d'occupation des sols à l'échelle de Carrières-sur-Seine, selon l'I.A.U.R.I.F., permet de mettre en évidence une perte de 16 % d'espace rural et de 2 % d'espace urbain ouvert entre 1982 et 2008. La disparition de ces espaces s'est faite au profit de l'espace urbain construit, qui a progressé de 14 % entre ces deux dates.

Les secteurs agricoles se situent au Nord et à l'Ouest de la commune. Ces territoires sont soumis à d'importantes pressions foncières.

D'autre part, les données de l'I.N.S.E.E. soulignent une baisse progressive du nombre d'agriculteurs exploitants. En effet, les derniers recensements de l'I.N.S.E.E. ont mis à jour le nombre d'emplois par catégorie socioprofessionnelle à Carrières-sur-Seine pour l'année 2008. Ainsi pour l'année 2008 les données concernant le nombre d'emplois selon le secteur d'activité, estiment à 19 le nombre d'emplois dans le secteur de l'agriculture.

Toutefois, selon la répartition du nombre de Carrillons de plus de 15 ans par catégorie socioprofessionnelle, les données indiquent qu'en 2008, le nombre d'agriculteurs exploitants est de 8, alors qu'en 1999, ils étaient au nombre de 20.

Répartition des agriculteurs et exploitants parmi la population active de 15 ans ou plus à Carrières-sur-Seine en 2008

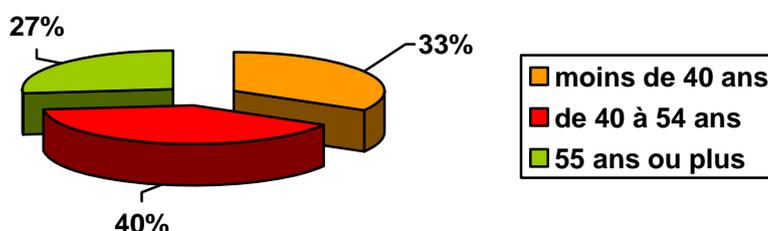


Source : I.N.S.E.E., R.P. 2008 exploitation complémentaire

La répartition de la population active des 15 ans ou plus par âge souligne que la majeure partie des agriculteurs et exploitants à Carrières-sur-Seine est relativement jeune puisque 75 % d'entre eux ont entre 25 et 39 ans.

Cette situation démographique engendre un certain dynamisme au sein de la profession à Carrières, ce qui peut contribuer davantage à pérenniser l'activité agricole sur le territoire. Depuis le recensement agricole de 2010, le nombre des emplois agricoles a légèrement augmenté avec le développement des exploitations : en plus de la quinzaine d'exploitants, de co-exploitants, et d'actifs familiaux, une trentaine d'emplois permanents (à temps plein ou à temps partiel, pour les marchés notamment) et 86 emplois saisonniers sont directement créés par l'ensemble des maraîchers rencontrés (Source : S.A.F.E.R.I.F., *Diagnostic foncier agricole de Carrières-sur-Seine, Actualisation des données*, juin 2013).

Répartition des chefs d'exploitation et coexploitants selon l'âge en 2000



Source : AGRESTE, recensement agricole 2000

D'autre part, les données de l'I.N.S.E.E. soulignent une baisse de la S.A.U. (la surface agricole utilisée) des exploitations, passant de 81 hectares à 62 hectares entre 1988 et 2000 :

Orientation technico-économique	Exploitations		Superficie agricole utilisée (ha)	
	2000	1988	2000	1988
Ensemble	12	24	62	81
Dont... grandes cultures	0	8	0	27
Légumes, fruits, viticulture	14	13	62	31
Bovins	0	0	0	0
Autres animaux	0	0	0	0

Source : Agreste, Recensements Agricoles 1988 et 2000 (les données pour le nombre d'exploitations comportent une anomalie) ; la superficie agricole n'est pas totalement utilisée.

L'orientation technico-économique des exploitations souligne l'unique présence d'exploitations consacrées aux légumes, aux fruits et à la viticulture pour l'année 2000. En 1988, il y avait toutefois une exploitation tournée vers les grandes cultures, mais qui a disparue depuis.

Les exploitants agricoles de Carrières-sur-Seine pratiquent la vente au détail sur des marchés de détail, chez des petits commerçants de produits maraîchers ou bien encore auprès de la restauration sur la capitale. Un agriculteur vend également ses produits sur Internet. L'essentiel des points de vente sont sur Paris ou dans la petite banlieue. Il n'y a pas de point de vente sur Carrières-sur-Seine.

Même si l'agriculture contribue à l'identité de ce territoire, l'activité suit une tendance à la baisse avec la disparition d'un certain nombre d'exploitants. Cette tendance se retrouve à l'échelle nationale, il est cependant nécessaire pour la commune de préserver ces espaces contribuant à la qualité de vie de la commune.

1.8.2.2. LES ENTREPRISES DU SECTEUR SECONDAIRE

Les entreprises industrielles

La commune de Carrières-sur-Seine accueillait au 1^{er} janvier 2010, 605 entreprises du secteur industriel (autre que l'exploitation agricole et l'administration publique). En 2011, 5 établissements du secteur industriel ont été créés. Les données de l'I.N.S.E.E. soulignent un ralentissement de la création des entreprises du domaine industriel, avec un taux de création de seulement 10,5 % en 2011, ce qui représente le taux le plus faible parmi les différents secteurs d'activités.

Des zones d'activités industrielles se sont développées à l'Est et à l'Ouest de la commune. Les trois grandes zones industrielles de Carrières-sur-Seine sont : la Zone Industrielle des Amandiers, la Zone Industrielle du Colombier, la Zone Industrielle du Château d'Eau.

Les entreprises artisanales

La commune dispose sur son territoire de 172 entreprises artisanales, dont :

- 3 % dans l'alimentation,
- 15 % dans la production artisanale,
- 54 % dans le bâtiment,
- 28 % dans les services.

(Source : Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Yvelines, lettre du 12 décembre 2012)

Les installations classées et les nuisances

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) désignent les établissements (les terrains ou les bâtiments) accueillant des activités agricoles, industrielles, artisanales, ou commerciales, dont le fonctionnement occasionne des nuisances pour l'environnement naturel (pollutions ou déchets) ou pour le voisinage humain (bruits ou odeurs), voire des dangers envers la sécurité, la santé, ou la salubrité.

Depuis la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, les établissements occasionnant des nuisances ou présentant un risque sont soumis à une simple déclaration lorsque l'impact est mineur, ou à une autorisation préalable lorsque le risque est conséquent.

Depuis l'ordonnance du 11 juin 2009, certaines installations sont soumises à un « enregistrement » préalable, un régime intermédiaire entre les régimes de déclaration et d'autorisation.

Aucune I.C.P.E. soumise à autorisation n'est recensé sur le site du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement pour la commune de Carrières-sur-Seine.

Aucun site n'est classé au titre de la directive « SEVESO » sur le territoire communal.

Néanmoins deux activités en bord de Seine sont sources de nuisances (des casses automobiles).

1.8.2.3. LES ENTREPRISES DU SECTEUR TERTIAIRE

La commune de Carrières-sur-Seine accueillait sur son territoire 118 établissements actifs au 1^{er} janvier 2011 (soient 12,7 % des établissements) dans le domaine de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale. Les établissements de ce secteur ne comptant aucun salarié étaient alors à cette même date au nombre de 89 soit 75 % des établissements. D'autre part, 10 établissements comptent entre 1 à 9 salarié(s) et 5 autres dénombrent entre 20 et 49 salariés. Enfin 4 établissements comptent entre 50 salariés et plus.

Sur le territoire de Carrières-sur-Seine les activités de services dans le domaine des nouvelles technologies sont bien représentées avec la présence de Konica-Minolta et JVC.

Créations d'entreprises par secteur d'activité en 2011	Ensemble	%	Taux de création
Ensemble	123	100	18,1
Industrie	4	3,3	10,5
Construction	16	13	16,7
Commerce, transports, services divers	95	77,2	20,2
...dont commerce et réparation auto.	14	11,4	12,6
Administration, enseignement, santé, action sociale	8	6,5	10,7

Source : I.N.S.E.E., R.E.E. (Sirène)

Les données issues de l'I.N.S.E.E., illustrées dans le tableau ci-dessus, soulignent la progressive tertiarisation de la commune. En effet le taux de création des entreprises en 2011 dans le secteur industriel a été le moins important avec un taux de 10,5 %, contre 20,2 % dans les domaines du commerce, du transport, et des services divers.

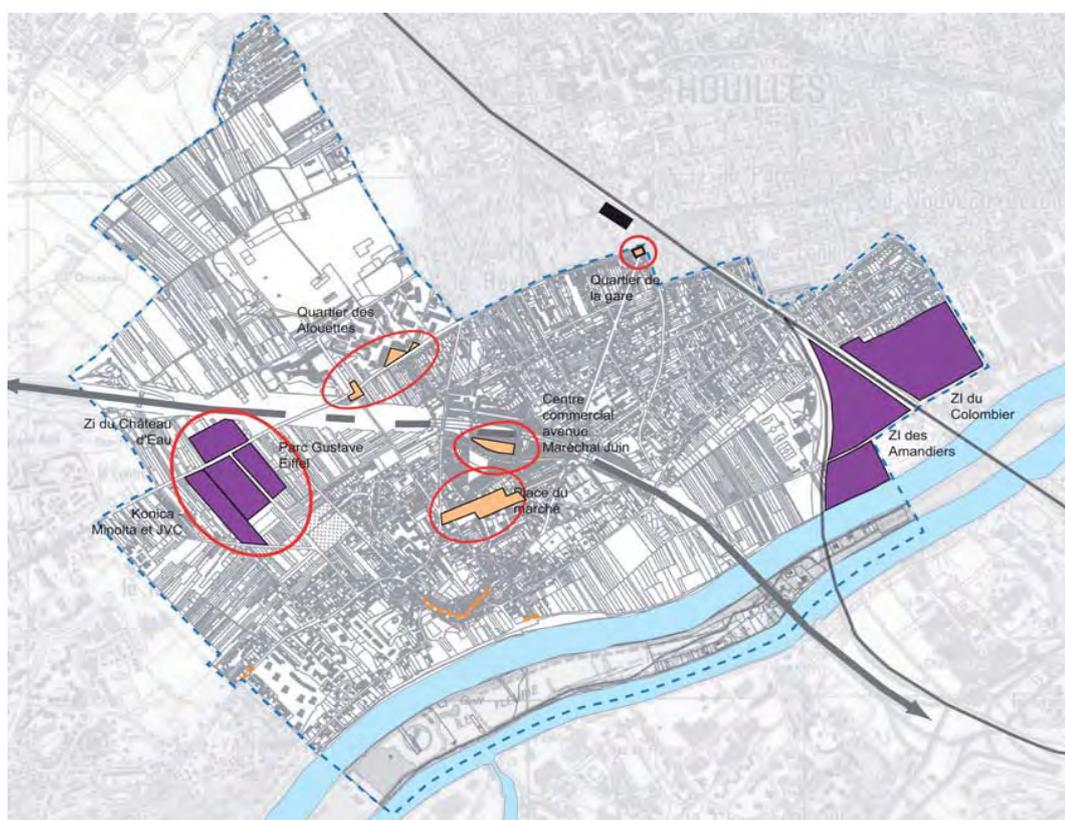
1.8.2.4. LES ENTREPRISES DU SECTEUR COMMERCIAL

Les commerces urbains de Carrières-sur-Seine

Le territoire de Carrières-sur-Seine accueille sur son territoire environ 53 commerces.

L'essentiel des commerces de la ville se situent à proximité de la Halle Carnot et dans le quartier des Alouettes :

Le commerce à Carrières-sur-Seine



Source : Etude urbaine

D'autres commerces se situent de manière plus diffuse sur le territoire communal. Le tissu commercial de Carrières-sur-Seine se compose principalement de petites structures, mis à part le supermarché Franprix, situé sur le Boulevard Carnot. La commune compte sept restaurants sur son territoire. Le tissu commercial de la commune est principalement composé de commerces de proximité, d'alimentation (boulangerie, boucherie, épicerie) et de services (banque, coiffure).

Si plusieurs commerces ont quitté le centre ancien, en raison de problèmes engendrés par la circulation et le stationnement, la plupart d'entre eux sont concentrés :

- Autour de la halle Carnot et de son marché, un supermarché Franprix, des banques, des commerces de proximité ;
- Dans le quartier des Alouettes, une épicerie, des commerces de proximité, une pharmacie, une boulangerie.

La ville souhaite accueillir de nouveaux commerçants tout en dynamisant le tissu commercial et les activités économiques de Carrières-sur-Seine.

Les espaces commerciaux à l'échelle intercommunale et départementale :

Il existe des centres commerciaux importants sur les communes à proximité de Carrières-sur-Seine, qui rayonnent à l'échelle intercommunale, voire départementale :

- Le centre commercial Carrefour, à Montesson, dispose à la fois d'un hypermarché et d'un nombre importants de commerces et de services ;
- Le centre commercial Carrefour sur la commune de Sartrouville, est un pôle commercial important ;
- Le centre commercial des Quatre-Temps à la Défense dispose d'environ 250 boutiques et est facilement accessible depuis Carrières-sur-Seine, par la ligne « A » du R.E.R. desservant la station Houilles-Carrières-sur-Seine ;
- Le centre commercial de Parly 2 au Chesnay, qui accueille plus de 200 boutiques, est accessible par la proximité de l'échangeur de Rocquencourt.

Le marché forain

La commune de Carrières-sur-Seine dispose d'un marché situé dans la halle Carnot. Le marché a lieu trois matinées par semaine, à savoir le mardi, le vendredi et le dimanche de 8h à 13h. D'autre part, 9 commerces sont ouverts toute la semaine au sein de la Halle Carnot.

La halle accueille également différentes manifestations tout au long de l'année.

D'après les données de l'I.N.S.E.E., en 2010 le taux de création des entreprises à Carrières-sur-Seine est supérieur à celui du département des Yvelines (20,6) et de la France Métropolitaine (18,2) avec un taux qui s'élève à 25,3. Il est également intéressant de souligner qu'à l'échelle de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine le taux de création des entreprises en 2010 est également inférieur à celui de Carrières-sur-Seine puisqu'il est de 21,2.

1.8.2.6. LES ASSOCIATIONS

Le tissu associatif est actif sur la commune Carrières-sur-Seine. Sources d'événements et d'animation, les associations sont soutenues par la ville grâce à l'attribution de subventions aux prêts de salles et de matériel. Elles assurent et renforcent le lien social entre les habitants de la ville. Le tissu associatif de la commune est composé d'environ 117 associations, parmi lesquelles on peut compter :

- 26 associations culturelles,

- 13 associations sportives,
- 31 associations d'entraide,
- 9 associations patriotiques,
- 7 associations scolaires,
- 5 associations environnementales,
- 25 associations de l'U.S.M.C. (Union Sportive & Municipale de Carrières-sur-Seine),
- 1 association pour la petite enfance.

Les associations agréées

Plusieurs « associations agréées » sont susceptibles d'intervenir dans l'élaboration du P.L.U..

L'article L.121-5 du Code de l'Urbanisme dispose ainsi : « *Les associations locales d'usagers, agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, ainsi que les associations agréées mentionnées à l'article L.252-1 du Code Rural sont consultées, à leur demande, pour l'élaboration des schémas de cohérence territoriale, des schémas de secteur, et des plans locaux d'urbanisme. Elles ont accès au projet de schéma ou de plan dans les conditions prévues à l'article 4 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978, portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social, et fiscal* ».

L'article 4 de la loi du 17 juillet 1978, modifié par l'ordonnance n° 2005-650 (les articles 2, 3, et 6) précise ensuite : « *L'accès aux documents administratifs s'exerce, au choix du demandeur et dans la limite des possibilités techniques de l'administration : a) Par consultation gratuite sur place, sauf si la préservation du document ne le permet pas ; b) Sous réserve que la reproduction ne nuise pas à la conservation du document, par la délivrance d'une copie sur un support identique à celui utilisé par l'administration ou compatible avec celui-ci et aux frais du demandeur, sans que ces frais puissent excéder le coût de cette reproduction, dans des conditions prévues par décret ; c) Par courrier électronique et sans frais lorsque le document est disponible sous forme électronique* ».

1.8.3. LES EMPLOIS À CARRIÈRES-SUR-SEINE

1.8.3.1. LE CONTEXTE

Selon les données du dernier recensement de la population de l'I.N.S.E.E., la commune de Carrières-sur-Seine comptait sur son territoire 4 122 emplois en 2009, soit une progression de 37,6 % emplois (soit de 1 128 emplois) depuis 1999.

1.8.3.2. LES PARTITIONS STATISTIQUES

La répartition par C.S.P. des emplois

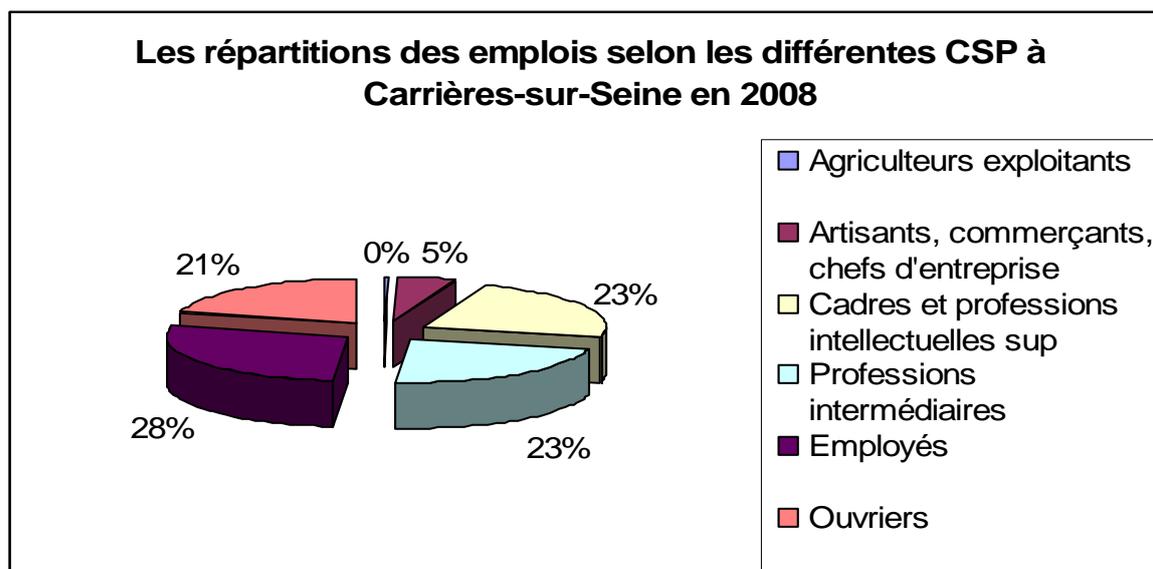
L'essentiel des emplois occupés sur le territoire de Carrières-sur-Seine en 2009 intégrait le secteur commercial (52,3 %) et celui de l'administration (26,9 %). Les emplois du secteur de l'industrie ne représentent plus que 10,6 % des emplois proposés au total (15,1 % en 1999).

L'analyse de la répartition des emplois par sexe et par secteur d'activité montre en particulier que les femmes occupent principalement des postes au sein de l'Administration publique, l'enseignement, la santé, et l'action sociale. Elles sont également bien représentées dans le domaine du commerce, des transports, des services divers.

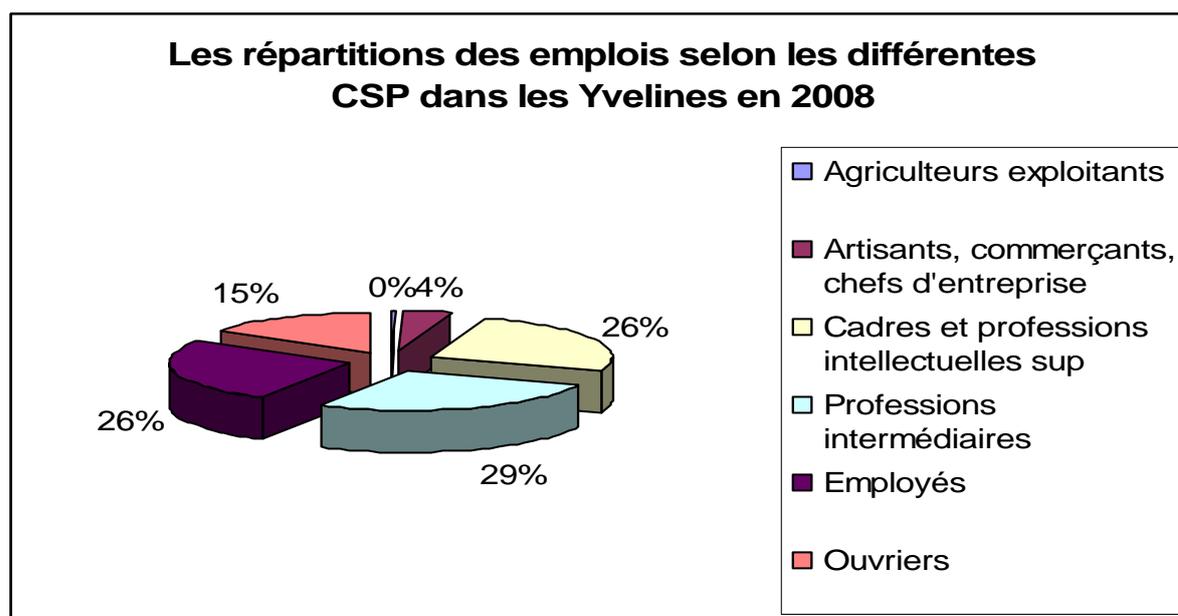
L'étude des données de l'emploi local selon les différents types de Catégories Socio-Professionnelles (C.S.P.) montre que la structure des emplois locaux est relativement proche de celle des actifs de la commune de Carrières-sur-Seine.

Carrières-sur-Seine	Population active en 2008 (en % du total)	Emplois locaux en 2008 (en % du total)
Agriculteurs exploitants	0,01	0,3
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	4	6,2
Cadres et professions intellectuelles sup.	33	21,8
Professions intermédiaires	25	23,1
Employés	25	28,9
Ouvriers	13	19,7
Total	100	100,0

Source : Recensement I.N.S.E.E. 2008



Source : I.N.S.E.E., R.P. 2008, exploitation principale



Source : I.N.S.E.E., R.P. 2008, exploitation principale

82,8 % des emplois tenus par des actifs de 15 ans ou plus sont des contrats à durée indéterminée (C.D.I.) ou concernent des titulaires de la fonction publique. Les emplois régis par des contrats à durée déterminée (C.D.D.) représentent 5,6 % des emplois de la commune. 1,2 % des emplois sont des emplois régis par des contrats d'intérimaires.

Des emplois locaux sont occupés par des personnes non salariées (7,8 %), qu'elles soient indépendantes (4,1 %), employeurs (3,7 %) ou aides familiaux (0,05 %).

1.8.3.3. L'INDICATEUR DE CONCENTRATION D'EMPLOI

L'indicateur de concentration d'emploi exprime le rapport entre le nombre des emplois proposés sur le territoire de Carrières-sur-Seine et la population active - ayant un emploi - résidant dans la commune.

Un taux supérieur à 100 montre que les entreprises offrent plus d'emplois que les personnes actives n'en peuvent occuper : La commune est un pôle local d'activités économiques. Un taux inférieur à 100 montre que les entreprises offrent moins d'emplois que de personnes actives : La commune a une vocation résidentielle marquée. Un taux égal à 100 exprime donc une parfaite adéquation entre le nombre des emplois offerts et le nombre des personnes actives. Néanmoins, ce taux exprime une réalité purement quantitative. Seule la comparaison des c.s.p. permet d'ajouter une dimension qualitative à ce taux.

L'indicateur de concentration d'emplois pour la ville de Carrières-sur-Seine est de 50,16. Cela souligne alors que les entreprises offrent moins d'emplois que de personnes actives. La baisse de cet indicateur de concentration d'emplois (53,7 en 1999) indique qu'il y a une baisse du nombre proposés sur la commune par rapport au nombre d'actifs.

COMMUNES	Indicateur de concentration d'emplois
Carrières-sur-Seine	50,16
Chatou	51
Croissy-sur-Seine	58,4
Houilles	33,4
Le Vésinet	65,7
Montesson	66,4
Sartrouville	46,4

Source : I.N.S.E.E., Recensement 2009

La comparaison des indicateurs de concentration d'emplois, permet de constater que l'ensemble des communes adhérentes à la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine, est en dessous de la situation d'équilibre. Houilles est la ville où le taux de concentration d'emplois est le plus bas, alors que c'est à Montesson qu'il est le plus élevé.

A l'échelle de la Communauté de Communes prise dans son ensemble, la situation est particulièrement tendue compte tenu de son indicateur de concentration d'emplois, qui est de 53.

Selon les données statistiques complémentaires issues de l'I.N.S.E.E., à l'échelle de la Communauté de Communes :

- 49,4 % des emplois sont occupés par des hommes (soit 20 687 personnes)
- 87,5 % des emplois sont occupés par des salariés (soit 36 631 personnes)
- 15,9 % des emplois sont des emplois partiels (soit 6 640 personnes)

La faiblesse de l'indicateur de concentration d'emploi a un impact sur la mobilité, comme le montre le chapitre 1.10, et, en particulier, sur les déplacements quotidiens entre la commune de résidence et le lieu de travail.

Cette faiblesse a aussi un impact sur l'activité commerciale dans le bourg, dans la mesure où les habitants de Carrières-sur-Seine tendent à effectuer leurs achats quotidiens dans les abords immédiats de leur lieu de travail ou sur leur trajet.

1.8.4. LES POLITIQUES PUBLIQUES

1.8.4.1. LE SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

Les Schémas de Développement Commercial (S.De.C.) permettent de définir des objectifs précis en matière d'évolution des équipements commerciaux, et d'assurer un équilibre entre les grandes surfaces de vente et les commerces de proximité.

Les S.De.C. ont été introduits par la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 (la « Loi Royer »), modifiée par la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996, relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat (la « Loi Raffarin »), puis par la loi n° 2008-776 du 4 août 2008, relative à la modernisation de l'économie (la « Loi L.M.E. »). Ils ont été rendus obligatoires par le décret n° 2002-1369 du 20 novembre 2002, et circonscrits aux départements par le décret n° 2007-431 du 25 mars 2007.

Les S.De.C. sont établis par les Observatoires Départementaux d'Équipement Commercial (O.D.E.C.).

Les S.De.C. sont définis comme des documents rassemblant des informations disponibles sur l'activité commerciale et son environnement économique. Ils comportent une analyse prospective indiquant les orientations en matière de développement commercial et les secteurs d'activité commerciale à privilégier. Leur contenu concerne les équipements commerciaux mais aussi les établissements hôteliers et cinématographiques.

Ils permettent en particulier d'éclairer les décisions des instances élues, administratives et consulaires.

1.8.4.1.1. LA DÉFINITION DES BESOINS

Un Schéma de Développement Commercial des Yvelines a été approuvé le 24 juin 2004 à l'unanimité par les membres de l'Observatoire Départemental d'Équipement Commercial. A titre indicatif, le Schéma développe différents axes de réflexion qui sert de base de réflexion pour les acteurs publics qui souhaiteraient encourager des projets locaux.

Les Yvelines se caractérisent par un réel dynamisme économique et par l'existence de perspectives en matière de relance de l'activité économique.

Le département est organisé autour de pôles économiques importants et d'équipements commerciaux structurants sur l'ensemble du département.

Toutefois même si le département des Yvelines dispose de nombreux atouts, le territoire connaît certaines insuffisances :

- Il y a une perte importante d'emplois dans le secteur industriel, et en partie dans en vallée de la Seine ;
- Dans le secteur des services et du commerce, des inégalités persistent en termes d'accès aux technologies et aux commerces.

Des mesures doivent également être prises dans le domaine des transports pour faciliter les déplacements et leur fluidité. L'amélioration des modes d'accès aux pôles d'activité est nécessaire pour dynamiser et équilibrer les activités commerciales sur l'ensemble du territoire des Yvelines.

Des grands objectifs ont été déterminés pour le département, à savoir :

- Réaliser un véritable maillage de transports collectifs ;
- Améliorer les radiales ferrées à grand gabarit et développer les services autour du R.E.R. ;
- Développer un réseau de tramway et de bus express en site propre sur les avenues et les boulevards ;
- Hiérarchiser l'organisation du réseau routier ;
- Terminer les rocadés (A 86 et Francilienne).

Le Schéma de Développement Commercial des Yvelines, aborde les cinq grandes orientations du département en matière de développement commercial, qui sont :

1. Rechercher un bon équilibre entre les différentes formes de distribution par la revitalisation des centres-villes, par le renforcement de l'attractivité des marchés non sédentaires et des marchés couverts alimentaires en complémentarité avec des offres de périphérie urbaine,
2. Développer de façon maîtrisée les pôles périphériques et procéder à leur modernisation et à leur rénovation architecturale et paysagère pour un meilleur respect de l'environnement mais aussi pour augmenter leur attractivité,
3. Renforcer les commerces et les services de proximité proposés aux consommateurs en assurant la pérennité des pôles fragilisés et en encourageant la création de surfaces de proximité comme éléments structurants des nouvelles zones d'urbanisation,
4. Proposer une offre diversifiée et enrichie pour tenir compte, notamment du vieillissement progressif de la population, de l'évolution des modes de vie et de la réduction du temps de travail et pour répondre, au plus près aux attentes des consommateurs,
5. Résoudre progressivement les problèmes d'accessibilité en installant les commerces au plus proche des habitants afin d'éviter les phénomènes d'évasion de la clientèle.

Ces orientations se déclinent spatialement à travers cinq grands territoires retenus :

- Le secteur de Versailles et de Saint-Quentin-en-Yvelines ;
- Le secteur de Saint-Germain-en-Laye et des Boucles de la Seine ;
- Le secteur de Rambouillet et du Pays d'Yvelines ;
- Le secteur de la Plaine de Houdan et de Monfort ;
- Le secteur du Mantois et de la Seine Aval.

La commune de Carrières-sur-Seine se situe dans le secteur de Saint-Germain-en-Laye et des Boucles de la Seine. L'état des lieux a permis de constater que ce territoire est vieillissant et fragile. De plus, les problèmes d'accessibilité pose problème pour le développement de l'offre commerciale.

La zone se caractérise par une bonne adéquation entre l'offre et la demande dans le domaine alimentaire et fait l'objet d'une bonne attractivité. La zone est de plus marquée par une densité supérieure à la moyenne en terme d'équipement de la maison, toutefois l'attractivité reste fragile car elle est fortement dépendante de la population de l'extérieur.

D'autre part, la zone est caractérisée par la très faible présence de surfaces commerciales supérieures à 300 m², mais elle dispose d'une offre en commerces traditionnels bien structurée.

Cette zone dispose de forts enjeux car elle dispose de disponibilités foncières importantes et qu'elle se verra accueillir un échangeur autoroutier d'échelle régionale, voire nationale par la réalisation de l'A 104. Le territoire disposera alors d'une position stratégique pour le développement de son offre commerciale.

Les perspectives par secteur d'équipement commercial :

Le secteur alimentaire : Ce secteur attractif pourrait être davantage renforcé par les projets visant à revitaliser les cœurs de quartiers par l'implantation de commerce de proximité.

Le secteur de l'équipement de la personne : Le secteur est sous-équipé mais dispose d'une offre qui varie sensiblement selon le territoire ; l'attention doit être portée à ce secteur qui par la réalisation des projets commerciaux et routiers disposera d'une meilleure accessibilité.

Le secteur de l'équipement de la maison : Contrairement à la zone de Saint-Germain-en-Laye qui est touchée par un problème global de développement de l'offre commerciale, la zone d'Orgeval et Chambourcy est sur-équipée.

Le secteur des équipements culturels, sportifs et de loisirs : Le secteur pourrait être renforcé par la création de surfaces de proximité et de services complémentaires dans le cadre de l'urbanisation et de l'amélioration de l'accessibilité de certaines zones.

Le secteur du bricolage et du jardinage : Malgré un grand contraste au niveau des territoires, l'adaptation de l'offre à la demande est satisfaisante.

1.8.4.2. LE DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

La loi du 4 août 2008 (la loi L.M.E.), complétée par la loi du 12 juillet 2010 (la loi Grenelle II), prévoit que le S.Co.T. comprend un Document d'Aménagement Commercial (D.A.COM.), qui détermine les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal du territoire concerné et propose les implantations préférentielles des parcs commerciaux et artisanaux. Le D.A.COM. délimite des Zones d'Aménagement Commercial (Z.A.COM.) en prenant en compte les exigences d'aménagement du territoire

Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect des conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions du stationnement, les conditions de la livraison

des marchandises, et le respect des normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire.

Dans la mesure où le S.Co.T. n'a pas encore été approuvé, le territoire de Carrières-sur-Seine n'est pas soumis à un D.A.COM..

Les besoins répertoriés:

- **Maintenir l'attractivité économique de la ville.**
- **Améliorer la question du stationnement dans les zones industrielles ; le réseau viaire desservant les zones industrielles n'est pas adapté à la circulation des poids-lourds.**
- **Améliorer le tissu commercial, en maintenant les activités commerciales existantes tout en essayant d'en attirer davantage.**
- **Développer le potentiel économique de Carrières-sur-Seine tout en maintenant les zones naturelles et la qualité du cadre de vie des Carrillons.**
- **Positionner l'activité économique de Carrières au sein de la Communauté de Communes.**
- **Mettre en valeur et préserver l'agriculture maraîchère qui contribue à l'identité de la commune.**
- **Traiter les franges afin de délimiter les espaces réservés à l'agriculture.**

1.9. LES ÉQUIPEMENTS

La ville de Carrières-sur-Seine dispose d'une offre complète d'équipements administratifs, scolaires, sociaux, culturels, et sportifs. Cependant, cette offre, si elle est complète, est constituée d'équipements dont la capacité est souvent insuffisante et les aménagements techniques parfois obsolètes.

La répartition spatiale des équipements est globalement homogène sur le territoire. Le secteur central « salle des fêtes » dispose d'une situation privilégiée en terme de captation de population. Le secteur des Alouettes est également un secteur bien pourvu en équipements qui desservent une part importante de la population.

1.9.1. LES ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

Les équipements administratifs sont répartis de façon disparate sur la commune, au sud de la R.D. 311. Ainsi la Mairie, située dans le vieux village, est éloignée du barycentre de la ville.

La Mairie

La Mairie de Carrières-sur-Seine (1 rue Victor-Hugo) est aménagée dans l'ancien château de Carrières (notice IA00130490 de la Base Mérimée ») et accueille les principaux services administratifs.

La Mairie occupe ainsi des espaces inadaptés, dans un bâtiment ancien mais remarquable par son passé. Le transfert de cet équipement édilitaire au plus proche des besoins est un enjeu répertorié dans le P.L.U..

Le centre technique municipal

Le centre technique municipal (20 rue des Cailles) abrite les services techniques, les ateliers municipaux, et la police municipale. Eloignée de l'Hôtel de Ville, le centre technique municipal est situé dans la zone pavillonnaire, près du cimetière.

1.9.2. LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

Le contexte démographique

Au terme du dernier recensement, la population de Carrières-sur-Seine d'âge scolaire – ou universitaire - se monte à 4 911 enfants et adolescents :

Enfants d'âge scolaire en 2008	Nombre	%
0-3 ans	804	16,4
3-5 ans	783	16,0
6-10 ans	1 160	23,6
11-17 ans	1 244	25,3
18-24 ans	920	18,7
Total	4 911	100,0

Source : I.N.S.E.E., Recensement 2008

Les crèches ou les équipements destinés à la petite enfance

La commune de Carrières-sur-Seine possède plusieurs équipements destinés à la petite enfance :

- La crèche collective des Chatons (54 bis route de Chatou), compte 15 berceaux ;
- La crèche collective des Lutins (22 boulevard Maurice-Berteaux), compte 60 berceaux ;
- La crèche des Diablotins, déléguée à une entreprise privée, compte 53 berceaux ;
- La crèche familiale du Petit-Prince (cité du Petit-Bois), compte 45 berceaux ;
- La halte-garderie du Petit-Prince (cité du Petit-Bois), accueille 30 enfants.

A ces crèches, s'ajoutent un équipement destiné à la petite enfance :

- Le Relais des Assistantes Maternelles (R.A.M.), créé en 2011 (boulevard Maurice-Berteaux).

La crèche des Diablotins va ouvrir 15 places supplémentaires (dont 7 sont déjà disponibles), soit l'équivalent de 210 places pour l'ensemble des crèches.

La Ville a par ailleurs acheté un terrain destiné à la construction d'une nouvelle crèche de 60 berceaux (rue Marceau).

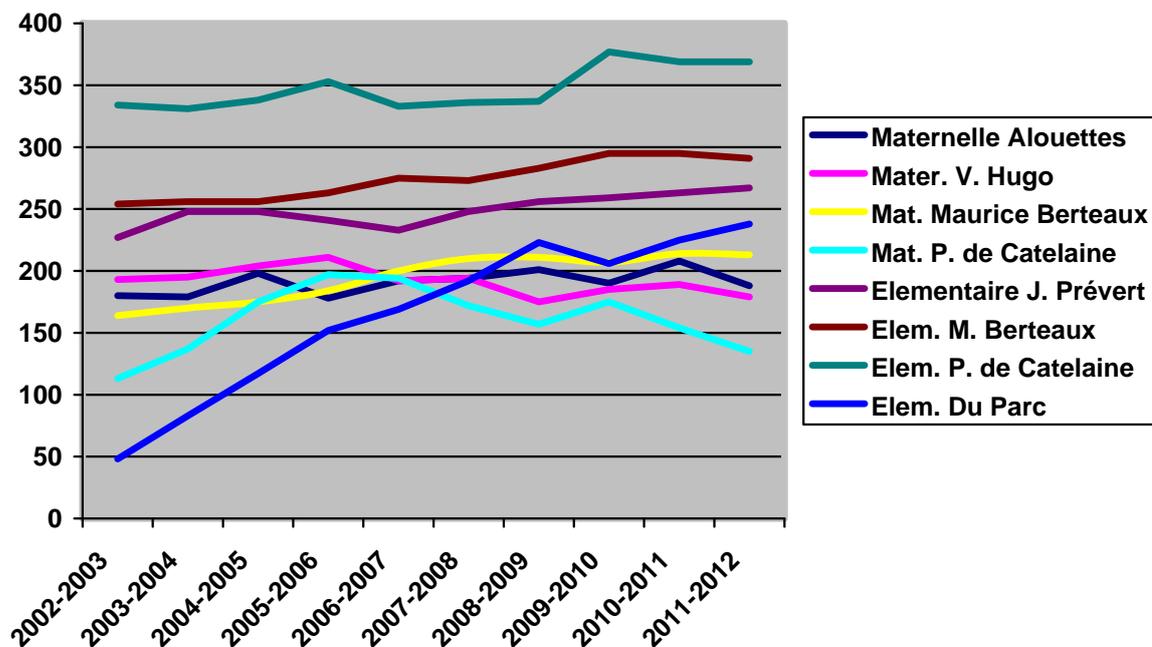
D'ores et déjà, la commune de Carrières-sur-Seine a ainsi une capacité d'accueil supérieure à celles des Yvelines et de l'Ile-de-France :

	Carrières-sur-Seine	Yvelines	Hauts-de-Seine	Ile-de-France
Nombre de places pour 100 enfants de 0 à 3 ans	25 %	19 %	28 %	20 %

Les crèches ne suscitent donc aucun besoin particulier.

Les écoles maternelles et primaires

Evolution des effectifs au sein des écoles à Carrières-sur-Seine



Source : Mairie de Carrières-sur-Seine

Les écoles maternelles

La commune de Carrières-sur-Seine possède 4 écoles maternelles :

- L'école maternelle Victor-Hugo (route de Chatou), comprend 6 classes ;
- L'école maternelle Maurice-Berteaux (68 boulevard Maurice-Berteaux), comprend 7 classes ;
- L'école maternelle des Plants de Catelaine (9 rue Eric-Tabarly), comprend 5 classes ;
- L'école maternelle des Alouettes (rue des Cent-Arpents), comprend 8 classes ;

À la rentrée de 2011, les quatre écoles maternelles accueillent 715 enfants dans 26 sections.

Les écoles élémentaires

La commune de Carrières-sur-Seine possède 4 écoles élémentaires :

- L'école élémentaire Maurice-Berteaux (68 boulevard Maurice-Berteaux), comprend 14 classes ;
- L'école élémentaire Jacques-Prévert (1 rue de Belfort), comprend 11 classes ;
- L'école élémentaire des Plants de Catelaine (9 rue Eric-Tabarly), comprend 9 classes ;
- L'école élémentaire du Parc (12 rue Victor-Hugo), comprend 11 classes ;

À la rentrée 2011, ces quatre écoles élémentaires reçoivent 1 165 élèves dans 45 classes.

Le nombre total des élèves des écoles maternelles est donc de 715 élèves pour 26 classes. Au niveau des écoles élémentaires, le nombre d'élèves est de 1 165 sur 45 classes.

Le nombre d'élèves au sein des différentes écoles de Carrières-sur-Seine s'élevait à 1 883 à la rentrée 2010-2011, et à 1 880 à la rentrée 2011-2012. Des projections scolaires ont été réalisées pour la rentrée 2012/2013, estimant à 1 902 le nombre d'élèves scolarisés dans les écoles de Carrières-sur-Seine. Il serait par conséquent nécessaire en 2020 qu'il y ait 28 classes maternelles et 50 classes primaires. Il manquerait par conséquent une classe maternelle et 6 classes primaires d'ici 2020.

Il est à noter que le groupe scolaire formé de l'école maternelle des Alouettes et de l'école primaire Jacques-Prévert, dont la réhabilitation est engagée, situé dans le quartier des Alouettes, a la capacité d'ouvrir neuf classes primaires et une classe maternelle supplémentaire. Les autres écoles n'ont pas la capacité physique d'accueillir des classes nouvelles. Les écoles élémentaires Maurice-Berteaux et du Parc seront saturées en 2012-2013.

Enfin l'école du Parc doit être l'objet d'une réhabilitation.

La Commune doit donc prévoir, à une échéance plus ou moins lointaine, la construction d'un nouveau groupe scolaire.

Les besoins en matière d'équipements scolaires peuvent être évalués sur la base de 34 logements à construire par an, selon les préconisations du P.L.H., ce qui représente à un horizon de 15 ans, un minimum de 510 logements.

Les ratios habituellement retenus sont :

- De 0,15 enfant par logement pour les écoles maternelles ;
- Et de 0,20 enfant par logement pour les écoles élémentaires.

En appliquant ces ratios au nombre total des logements susceptibles d'accueillir des familles avec des enfants, le nombre estimé des enfants scolarisables est :

- De 77 enfants scolarisables dans une école maternelle ;
- Et de 102 enfants scolarisables dans une école élémentaire.

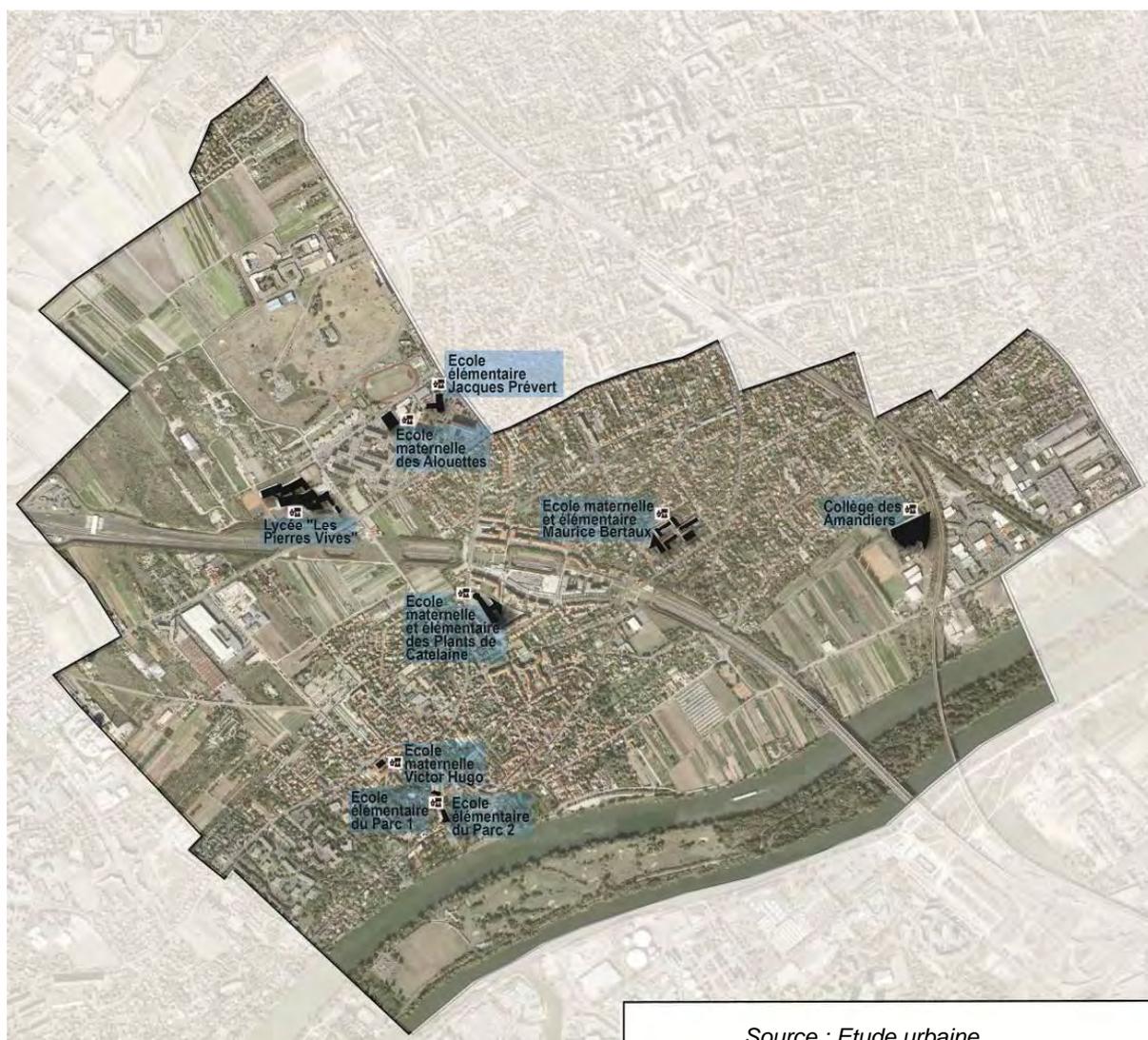
Si l'effectif moyen des classes est compris entre 25 et 30 élèves par classe, le besoin en termes d'équipements scolaires peut ainsi être estimé, en ce qui concerne la prévision « naturelle » :

- De 2,6 classes, donc un besoin arrondi à 3 classes d'école maternelle ;
- Et de 3,4 classes, donc un besoin arrondi à 4 classes d'école élémentaire.

Or, alors que les autres écoles n'ont pas la capacité physique d'accueillir des classes nouvelles et que les écoles élémentaires Maurice-Berteaux et du Parc sont presque saturées, seul le groupe scolaire formé de l'école maternelle des Alouettes et de l'école primaire Jacques-Prévert, situé dans le quartier des Alouettes, a la capacité d'ouvrir neuf classes primaires et une classe maternelle supplémentaire.

Cette capacité est donc insuffisante en ce qui concerne les écoles maternelles. Le besoin d'une nouvelle école maternelle doit donc être traité dans le cadre du P.L.U..

Cartographie de localisation des équipements scolaires



Source : Etude urbaine

En ce qui concerne la restauration scolaire, la commune a décidé de privilégier la solution du partenariat avec la ville de Chatou. Ainsi, depuis le 29 août 2011, le personnel de la restauration scolaire travaille sur le site de Chatou en mode de fonctionnement liaison froide. Ce nouveau projet a permis de réduire le coût des investissements.

Les centres de loisirs

La commune de Carrières-sur-Seine accueille 3 centres de loisirs :

- Le centre de loisirs maternels des Pierrots (13 rue de Verdun), accueille en moyenne 90 enfants (13 480 enfants*journées pendant l'année 2011) ;
- Le centre primaire de loisirs « Cap-Jeunes » (70 rue Victor-Hugo), accueille en moyenne 90 enfants (8 047 enfants*journées) ;
- Le centre maternel et primaire de loisirs des Plants de Catelaine (9 rue Eric-Tabarly), accueille en moyenne 100 enfants (6 826 enfants*journées) ;

Habilités à recevoir 120 enfants chacun, les centres de loisirs ont encore la capacité d'accueillir des enfants supplémentaires.

La relocalisation du Cap Jeunes apparaît comme nécessaire pour des questions d'accessibilité (une voie étroite à sens unique) et de position excentrée qui rend difficile l'accès aux équipements sportifs et à la restauration scolaire.

L'étude urbaine a également permis de relever des difficultés de cohabitation entre le centre de loisirs et le groupe scolaire des Plants de Catelaine, par manque de place.

L'objectif de la commune est de regrouper les centres de loisirs pour les parents et d'améliorer l'accès aux équipements sportifs pour les enfants.

Les collèges

La commune de Carrières-sur-Seine accueille un collège :

- Le collège des Amandiers (155 rue de Bezons), qui comprend 24 classes.

À la rentrée 2011, ce collège reçoit 636 élèves.

Les élèves carrillons fréquentent également le collège Lamartine à Houilles.

Les lycées

La commune de Carrières-sur-Seine accueille un lycée :

- Le lycée des Pierres-Vives (1 rue des Alouettes), qui comprend 36 classes.

À la rentrée 2011, ce lycée accueille 1 152 élèves.

Les lycéens carrillons fréquentent également deux autres lycées du district : Le lycée général Evariste-Gallois à Sartrouville, et le lycée professionnel Jules-Verne, toujours à Sartrouville.

Les universités et les écoles supérieures

La commune de Carrières-sur-Seine ne possède pas d'établissement d'enseignement supérieur.

1.9.3. LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS

La commune de Carrières-sur-Seine dispose de plusieurs équipements culturels :



Source : Etude urbaine

- La Bibliothèque Municipale des Vignes-Blanches (33 rue des Vignes-Blanches), dispose de nouveaux locaux depuis 2003 et compte environ 12 800 ouvrages dans la section adulte et 11 600 dans la section enfantine ; elle accueille environ 2 900 abonnés et accueille environ 1 200 visiteurs par mois ; la Bibliothèque Municipale comporte depuis janvier 2005, une CDThèque, composée de plus de 4 500 cd audios, et d'un accès à internet (depuis le 1^{er} janvier 2011, la bibliothèque de Carrières-sur-Seine est un service de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine) ;

- Le Conservatoire Municipal de Musique et de Danse Jean-Philippe-Rameau [66 *boulevard Maurice-Berteaux*), comprend sept salles de cours individuels, six salles de cours collectifs, et un auditorium, et accueille environ 600 personnes par semaine ;
- La Maison des Peintres (*rue du Lavoir*), permet des expositions dans des salles à la disposition du public et des artistes carrillons ;
- La Ferme à Riant (*25 route de Chatou*), regroupe des équipements polyvalents, récréatifs et sportifs ;
- La Ludothèque (*bâtiment N 1, quartier du Petit-Bois*).

1.9.4. LES ÉQUIPEMENTS SANITAIRES

La ville de Carrières-sur-Seine ne comporte pas, sur son territoire propre, d'équipement sanitaire majeur.

Les hôpitaux

La commune de Carrières-sur-Seine dépend de plusieurs hôpitaux – publics – des environs :

- Le centre hospitalier Victor-Dupuy à Argenteuil ;
- Le centre hospitalier intercommunal à Poissy ;
- Le centre hospitalier intercommunal à Saint-Germain-en-Laye ;
- Le centre hospitalier Louis-Mourier à Colombes ;
- Le centre hospitalier des Courses à Maisons-Laffitte ;
- L'Hôpital Foch à Suresnes ;
- Le Centre Hospitalier Théophile-Roussel à Montesson.

Dans les environs de Carrières-sur-Seine, se trouvent aussi plusieurs cliniques, la polyclinique du Plateau à Bezons, la clinique médicale de la M.G.E.N. à Maisons-Laffitte, et la clinique de l'Europe, à Port-Marly.

Les dispensaires publics et cabinets privés

La ville de Carrières-sur-Seine ne possède pas de dispensaire public, mais plusieurs cabinets médicaux privés.

1.9.5. LES ÉQUIPEMENTS SOCIAUX

La ville présente une bonne structure d'équipements sociaux toutefois l'évolution démographique des années à venir amènera à repenser le besoin en équipements de ce type.

Les salles polyvalentes

La commune de Carrières-sur-Seine dispose de plusieurs salles polyvalentes³ :

- La salle des fêtes (1 rue Félix-Balet), accueille 4 associations et organise de nombreuses manifestations (E.R.P. de catégorie 2 avec une capacité de 1 358 personnes) ;
- La Ferme à Riant (25 route de Chatou), enfin, regroupe des équipements polyvalents, culturels et sportifs (E.R.P. de catégorie 4 avec une capacité de 200 personnes) ;
- La salle Rouget-de-Lisle (rue Rouget-de-Lisle), accueille 4 associations (Etablissement Recevant du Public [E.R.P.] de catégorie 5).

Il est à noter que la salle des fêtes est vétuste. Cet équipement est situé en position stratégique sur la commune, ainsi sa délocalisation pourrait alors présenter une opportunité foncière importante pour la commune.

Les centres sociaux

La commune de Carrières-sur-Seine comporte un centre social :

- Le Centre Communal d'Action Sociale (C.C.A.S.) (22 route de Chatou), qui coordonne les actions sociales et intervient dans l'instruction des dossiers d'aides sociales légales ou facultatives ; Il est en charge du logement social, de l'aide aux personnes âgées, de l'aide aux transports et de l'aide aux personnes. Il joue un rôle important dans la politique sociale de la commune.

L'accueil des jeunes

Cet espace a ouvert en octobre 2010. Il se situe dans les anciens locaux du C.C.A.S., à la salle des fêtes et a pour ambition de devenir un lieu d'accueil, d'écoute, d'information, de prévention et de loisirs pour les jeunes, de 11 à 17 ans, de Carrières-sur-Seine.

Par ailleurs, une « cellule des animations de quartiers » a ouvert à la Cité du Petit-Bois, dans le bâtiment N1 :

- Le Centre Municipal de Quartier (cité du Petit-Bois), qui anime des actions d'accompagnement scolaire, des ateliers d'aide à l'intégration, une aide rédactionnelle ou d'orientation, et met en œuvre des activités pour les jeunes pendant les vacances scolaires.

A cet équipement municipal, s'ajoute la Mission Locale de Sartrouville. La Mission Locale est une structure intercommunale, destinée aux jeunes de 15 à 25 ans qui ne sont plus scolarisés et qui habitent sur le territoire de l'intercommunalité. Son objectif est de permettre

³ . Les E.R.P. sont classés par types et par catégories, ce qui définit la périodicité de leur visite par la Commission de Sécurité compétente :

Catégorie 1 : au-dessus de 1500 personnes ;

Catégorie 2 : de 701 à 1500 personnes

Catégorie 3 : de 301 à 700 personnes ;

Catégorie 4 : 300 personnes et au-dessous, à l'exception des établissements classés en 5e catégorie ;

Catégorie 5 : l'effectif du public n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation.

l'insertion professionnelle et sociale de ces jeunes en leur apportant les informations et les aides dont ils ont besoin.

Les établissements destinés aux personnes handicapées

La commune de Carrières-sur-Seine comporte plusieurs établissements destinés aux personnes handicapées, mis en place par l'Association AVENIR A.P.E.I. :

- L'institut médico-éducatif (I.M.E.) ;
- Le Centre d'Aide par le Travail (C.A.T.) propose une activité professionnelles encadrée aux personnes atteintes d'un handicap ;
- Le Foyer d'Accueil pour les Personnes Handicapées.

L'association AVENIR A.P.E.I., est une association d'accueil et de suivi des Personnes Handicapées Mentales, en vue de favoriser l'épanouissement et une meilleure intégration sociale des handicapés, et de répondre à leurs besoins.

L'AVENIR APEI gère 625 places, réparties dans 17 établissements d'accueil et de travail, dont un est implanté à Carrières-sur-Seine.

Les établissements destinés aux personnes âgées

Même si la part des jeunes au sein de la population tend à s'accroître selon les dernières données issues de l'I.N.S.E.E., les évolutions démographiques à l'échelle nationale soulignent un phénomène de vieillissement de la population. En 2008, 7,1 % des 65 ans et plus du département des Yvelines sont bénéficiaires de l'A.P.A.H. (l'Aide aux Personnes Agées).

La commune de Carrières-sur-Seine comprend un équipement destiné aux personnes âgées : Le foyer-logement des Fermettes (7 impasse Paul-Bert), totalise 72 studios occupés par des personnes âgées autonomes, et une salle de restauration pouvant également accueillir les personnes retraitées de la commune.

La commune de Carrières sur Seine a besoin aujourd'hui de 51 places pour les personnes âgées en établissement afin de répondre à la demande. D'ici 2020, la capacité d'accueil nécessaire pour les personnes âgées devra presque doubler.

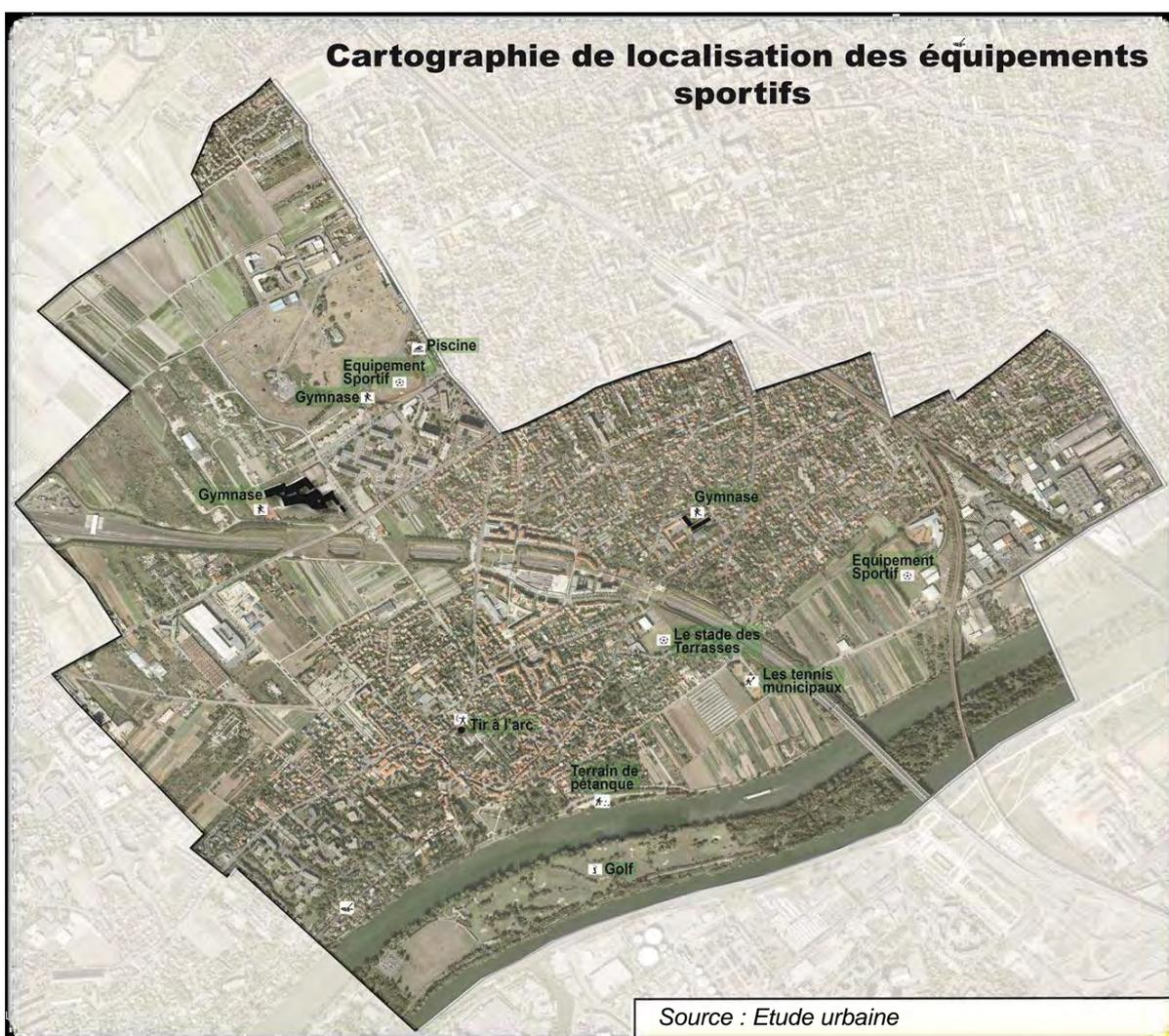
1.9.6. LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

La commune de Carrières-sur-Seine possède sur son territoire plusieurs équipements sportifs :

- La piscine intercommunale (7 rue de Belfort) ;
- Le gymnase intercommunal des Pierres-Vives (3 rue des Alouettes) ;
- Le gymnase des Alouettes (rue des Cent-Arpents) ;
- Les équipements sportifs du quartier des Alouettes, dont le « city stade », en accès libre (rue des Alouettes) ;
- Le complexe sportif des Amandiers (155 route de Bezons), regroupe un stade, un gymnase, deux courts couverts de tennis, et une maison des sports ;

- Le gymnase de l'Ardente (13 rue de Verdun) ;
- Le stade des Terrasses, (1 rue Félix-Balet) ;
- Les tennis municipaux (rue de Bezons) ;
- Le terrain d'archerie (rue du Général-Leclerc) ;
- Le golf de l'île Fleurie, un établissement privé bénéficiant d'un bail emphytéotique sur le domaine privé de la Commune ;
- Le terrain de boules (place des Fêtes) ;
- Le stade du lycée des Pierres-Vives ;
- La Ferme à Riant (25 route de Chatou), enfin, regroupe des équipements polyvalents, récréatifs et sportifs.

A ces équipements s'ajoutent les équipements sportifs du collège des Amandiers et du lycée des Pierres-Vives, pour lesquels un partenariat est envisageable entre le Conseil Régional ou le Conseil Général, d'une part, la Commune de Carrières-sur-Seine, d'autre part.



Le stade des Terrasses n'est pas adapté aux normes actuelles. Il est en outre situé dans le prolongement de la première tranche de la Z.A.C. A 14, dans le futur centre urbain de Carrières-sur-Seine.

D'autre part, la piscine de la ville doit être réhabilitée, mais sa capacité restera insuffisante ; la création de deux piscines, une piscine intercommunale à Sartrouville et une piscine à Houilles, devrait compenser partiellement ce manque.

Les tennis accueillent de nombreuses structures, toutefois celles-ci restent insuffisantes au regard des effectifs du club carrillon, des ambitions et des résultats de la Fédération.

Enfin en terme d'équipements il y a un manque de terrains extérieurs de petits jeux collectifs. Enfin, l'archerie, situé dans le village, près de la grange d'Imeresse, doit être déplacée.

La ville souhaite alors profiter des berges de Seine afin d'impulser une dynamique sportive au sein de Carrières.

1.9.7. LES ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES

Les guides touristiques signalent sur le territoire de Carrières-sur-Seine plusieurs attractions.

Les maisons troglodytiques

A Carrières-sur-Seine, des habitations troglodytes et des caves ont été aménagées dans d'anciennes excavations naturelles.



*Maison troglodyte, Allée du Pressoir, datant du XIX^e siècle
(Source : Mairie)*

Le Pays des Impressionnistes

Le paysage de Carrières-sur-Seine a été la source d'inspiration de nombreux artistes, notamment à l'époque des Impressionnistes.

La commune fait partie du Syndicat à Vocations Multiples des Coteaux de Seine. La ville contribue ainsi au « Pays des Impressionnistes », qui, avec Carrières-sur-Seine, regroupe neuf villes, celles de Chatou, Croissy-sur-Seine, Bougival, Louveciennes, Marly-le-Roi, Noisy-le-Roi, Port-Marly, et Le Pecq.

Depuis 2001, le label « Pays des Impressionnistes » a été créé, donnant alors une réelle identité au territoire.

Le tourisme fluvial

Des croisières à thèmes sont organisées dans le but de développer le tourisme fluvial et afin de contribuer à la promotion du cadre de vie.

Un appel à projet est une méthode possible pour créer un pôle d'attraction phare de la ville et créer une animation touristique et de loisirs dans le centre ancien. Il s'agit pour la ville de valoriser un patrimoine exceptionnel autour de la mairie et de son parc, de l'école du parc de l'ancien Club du Soleil, du parc du soleil, et de la ferme à Riant.

1.9.8. LES AUTRES ÉQUIPEMENTS

Les lieux de culte

Le territoire de Carrières-sur-Seine accueille une église paroissiale, une église secondaire, et une chapelle :

- L'église paroissiale Saint-Jean-Baptiste (32 rue Gabriel-Péri), flanquée du presbytère, dans le centre ancien ;
- L'église Notre-Dame-du-Réveil-Matin (1 bis rue de Buzenval), dans le quartier des Alouettes ;
- La chapelle Maria-Goretti (87 rue Paul-Doumer).

Le centre de secours

La commune de Carrières-sur-Seine relève du centre départemental de secours de Chatou-Carrières.

Le cimetière

Le cimetière (45 rue de l'Egalité) a une capacité approximative de 2 600 places, il reste environ une centaine de concessions disponibles.

La commune dispose de quatre colombariums, chacun comprenant 9 cases. Il reste actuellement huit cases disponibles.

Le cimetière est donc suffisant pour répondre aux besoins prévisibles à court terme. Néanmoins, son extension, inéluctable à long terme, doit être prise en compte dans le P.L.U..

L'accueil des nomades

La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 oblige les communes de plus de 5 000 habitants à prévoir les conditions du passage et du séjour des nomades sur leur territoire. L'accueil de ces gens doit être assuré sur des terrains spécialement aménagés. Cette obligation est organisée selon trois cas :

- Les terrains indiqués pour les haltes de courte durée (48 heures) ;
- Les aires aménagées pour les séjours de longue durée ;
- Les terrains familiaux pour le stationnement des caravanes.

Le Schéma Départemental d'Accueil des « Gens du Voyage », été approuvé par l'arrêté préfectoral n° 06-030-DDD du 27 mars 2006. Ce schéma fixe à 34 le nombre de places devant être créées sur le territoire de la Boucle de la Seine. Toutefois aucune aire de grand passage ne doit être créée.

La Commune de Carrières-sur-Seine, dont la population dépasse le seuil de 5 000 habitants, est tenue de prévoir un lieu spécifiquement aménagé pour l'accueil des « gens du voyage ».

Les communes membres de la Communauté de la Boucle de la Seine ont transféré cette compétence à la Communauté de Communes, depuis le 1^{er} janvier 2006. Ainsi, le nombre de places à réaliser est fixé à l'échelle de la Communauté de Communes, les communes n'étant pas tenues de posséder leur propre aire d'accueil. Sur ce territoire il a été décidé de réaliser deux aires d'accueil des gens du voyage, à Chatou (16 places pour les itinérants, en plus des 20 places pour les sédentaires) et à Montesson (18 places pour les itinérants).

Une aire est en cours d'aménagement à Bezons, sur les berges de la Seine, proches du territoire de Carrières-sur-Seine.

1.9.9. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT COLLECTIF

Les équipements scolaires et périscolaires :

- Moderniser ou transférer les équipements scolaires existants mais obsolètes (l'école du Parc) ;
- S'adapter à la croissance démographique par la programmation éventuelle d'un nouvel établissement ;
- Regrouper les centres de loisirs ;
- Équipements sportifs ;
- Regrouper les équipements sportifs de plein air (football, tennis...) en bord de Seine ;
- Rénover ou remplacer les équipements nautiques.

Les autres équipements :

- Construire une nouvelle salle des fêtes, plus polyvalente ;
- Construire une nouvelle crèche ;
- Créer des jardins familiaux ;
- Transférer la mairie dans un bâtiment neuf, moins excentré et mieux adapté à l'accueil du public ;
- Réfléchir à la capacité du cimetière.

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

La ville de Carrières-sur-Seine ne dispose ni ne met en œuvre de Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) propre au territoire communal. En revanche, elle ressortit du champ d'application du P.D.U. de la région d'Ile-de-France (P.D.U.I.F.), d'une part, et du futur Plan Local des Déplacements (P.L.D.) de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine (C.C.B.S.), d'autre part.

1.10.1. LA MOBILITÉ

À Carrières-sur-Seine, la population active compte 8 439 personnes, dont 7 729 ayant un emploi, alors que le territoire n'accueille que 3 782 emplois. L'indicateur de concentration d'emploi est de 48,9.

Dans le cadre des déplacements quotidiens entre le domicile et le lieu de travail, la mobilité des ménages est donc très élevée :

	NOMBRE ...	... ET PART ...
... DES PERSONNES ACTIVES AYANT UN EMPLOI ET TRAVAILLANT ...		
... DANS LA COMMUNE DE RÉSIDENCE ...	1 338	17,3 %
... DANS UNE AUTRE COMMUNE ...	6 391	82,7 %
... MAIS DANS LE MÊME DÉPARTEMENT ...	1 675	21,7 %
... MAIS DANS LA MÊME RÉGION ...	4 716	61,0 %
ENSEMBLE	7 729	100,00 %
<i>Source : I.N.S.E.E., R.G.P., 2008 [P ACTA] + [NAV 1]</i>		

Seuls 17,3 % des personnes actives ont ainsi un emploi dans la commune de Carrières-sur-Seine, tandis que 21,7 % de ces personnes actives ont un emploi dans le département des Yvelines et 61,0 % dans un autre département d'Ile-de-France. Le faible taux d'emploi sur la commune a pour conséquence la multiplication des migrations pendulaires.

Le tableau suivant détaille les moyens utilisés par les personnes actives ayant un emploi, résidant à Carrières-sur-Seine, pour leurs déplacements quotidiens, en 2008 :

MODES DES TRANSPORTS QUOTIDIENS	... EN 2008	... %
TRAVAIL À DOMICILE	290	3,7 %
MARCHE	428	5,5 %
DEUX-ROUES	418	5,4 %
VOITURE PARTICULIÈRE	3 584	46,1 %
TRANSPORTS PUBLICS	3 055	39,3 %
ENSEMBLE	7 776	100,0 %
<i>Source : I.N.S.E.E., R.G.P., 2008 [P ACTA]</i>		

La part de la voiture particulière, dans les trajets quotidiens entre le domicile et le lieu de travail, est prépondérante : 46,1 % des personnes actives ayant un emploi utilisent, seul ou couplé avec un autre, ce mode de transport ; 39,3 % les seuls transports publics. Cette part excessive est la source de nombreux dysfonctionnements sur les différentes voies de la commune, et sur les ponts de Bezons et de Chatou.

La ville de Carrières-sur-Seine ne dispose pas d'une offre de transports collectifs aussi importante que les deux communes limitrophes : La densité et la fréquence des bus sont moins importantes et les gares sont situées à Houilles (mais en limite du territoire de Carrières-sur-Seine), pour la plus proche, à Sartrouville, et à Chatou. Ainsi, certains quartiers sont trop éloignés des gares et l'offre de bus trop faible pour que le « rabattement » sur ces gares soit efficace.

Corrélativement, le taux de motorisation est relativement élevé : 85,2 % des ménages possèdent au moins une voiture particulière, et seuls 14,8 % des ménages ne disposent pas d'une automobile :

NOMBRE DE VOITURES PARTICULIÈRES POSSÉDÉES	... EN 2008
AUCUNE VOITURE	14,8 %
UNE VOITURE	54,5 %
DEUX VOITURES ET PLUS	28,1 %
TROIS VOITURES ET PLUS	2,6 %
ENSEMBLE	100,0 %
<i>Source : I.N.S.E.E., R.P. 2008, exploitations principales</i>	

Ces taux diffèrent sensiblement de ceux constatés dans le reste de la région d'Île-de-France ; ils sont proches de ceux du département des Yvelines :

NOMBRE DE VOITURES PARTICULIÈRES POSSÉDÉES EN 2008	RÉGION	DÉPARTEMENT
AUCUNE VOITURE	32,2 %	14,7 %
UNE VOITURE	46,4 %	49,6 %
DEUX VOITURES ET PLUS	21,5 %	35,7 %
ENSEMBLE	100,0 %	100,0 %
<i>Source : I.N.S.E.E., R.P. 2008, exploitations principales</i>		

Le phénomène de multi-motorisation (plusieurs véhicules par ménage) est important par rapport à l'aire urbaine Houilles-Carrières-sur-Seine-Bezons : 30,7 % des ménages ont au moins deux voitures à Carrières-sur-Seine contre 26,1 % sur l'aire Houilles-Carrières-sur-Seine-Bezons.

A l'inverse les actifs travaillant à Carrières-sur-Seine viennent en majeure partie de Paris, d'Argenteuil, de Colombes, de Montesson, de Houilles, et de Sartrouville, notamment.

1.10.2. LA DESSERTE ROUTIÈRE

Trois grands axes routiers traversent le territoire de Carrières-sur-Seine, l'autoroute A 14, qui relie le pôle de La Défense à l'autoroute A13, la route départementale 311, qui relie la ville de Bezons à celle de Saint-Germain-en-Laye et traverse le territoire de Carrières-sur-Seine, la route départementale 321, qui relie ce dernier à celui de Versailles.

1.10.2.1. LE RÉSEAU PRIMAIRE

Le territoire de Carrières-sur-Seine est traversé, dans sa partie septentrionale, par l'autoroute A 14, qui relie La Défense à Orgeval. Cette voie, concédée, est exploitée par la Société des Autoroutes de Paris-Normandie. Cette autoroute ne comporte actuellement aucun accès public sur le territoire de la Boucle. Le plus proche échangeur est celui de La Défense ; il est situé sur le territoire de Nanterre, et est greffé sur l'autoroute circulaire A 86.

Cette autoroute crée une césure dans le paysage naturel de la plaine de Montesson, que ses abords boisés ne parviennent pas à dissimuler, mais dont la tranchée couverte, formant en partie le mail de la Z.A.C. A 14 et permettant des passages routiers et piétonniers, atténue l'impact. Elle entraîne en outre, du fait de la croissance régulière du trafic et de la configuration de la voie, du fait notamment de la succession des trémies ouvertes, des nuisances sonores pour les appartements hauts des résidences collectives de la Z.A.C. A 14.

1.10.2.2. LE RÉSEAU SECONDAIRE

Les espaces urbanisés de Carrières-sur-Seine sont irrigués par deux routes départementales, la R.D. 311, et la R.D. 321 :

- La route départementale 311 relie Bezons au Pecq ; elle permet ainsi de relier en diagonale le pont du Pecq au pont de Bezons. C'est un axe très fréquenté aux heures de pointe, supportant également le trafic des poids-lourds de l'usine d'incinération. A Carrières-sur-Seine, le trafic moyen se situait autour de 11 100 véhicules par jour en 2001/2002. Elle est la voie la plus empruntée de la commune, à l'exception de l'A 14.
- La route départementale 321 relie Chatou à Carrières-sur-Seine. Cette route emprunte la rue du Général-Leclerc puis la route de Chatou, passant ainsi à proximité immédiate du centre ancien de Carrières-sur-Seine. La voie est relativement étroite à cet endroit ce qui pose des problèmes de fluidité et de sécurité. Les principaux points de blocage de l'axe se situent sur le territoire de Chatou, aux abords de la R.D.186 et du pont.

La Boucle de Montesson est cernée par la barrière naturelle du fleuve. Les lieux de franchissement de la Seine sont limités à cinq ponts, les ponts de Bezons et de Maisons-Laffitte au nord, les ponts de Chatou et du Pecq au sud, et le pont de Bougival à la pointe du méandre. Deux autres ponts ont été construits pour la nouvelle autoroute A 14, mais, en l'absence d'un échangeur dans la Boucle, ces deux ouvrages n'ont aucune incidence sur le trafic interne.

Aux « heures de pointe », les déplacements vers Paris et les Hauts-de-Seine - les principaux déplacements des Carrillons – concentrent donc les flux sur les deux franchissements de la Seine, le pont de Chatou sur la R.D. 186, au sud, et celui de Bezons sur la R.D. 308, au nord. Ces deux franchissements, saturés, sont la source de nombreuses difficultés et de nuisances : La R.D. 186 (entre les ponts du Pecq et de Chatou) et la R.D. 308 (entre les ponts de Maisons-Laffitte et de Bezons) sont, dans la Boucle de Montesson, les deux grands axes de transit entre la première couronne et la banlieue ouest éloignée.

Les caractéristiques de ces voies, et notamment celles de la R.D. 321 dans le centre, sont donc actuellement insuffisantes pour pouvoir absorber, dans de bonnes conditions de sécurité, l'important trafic intercommunal ou local des poids-lourds.

Le Conseil Général projette un nouvel axe reliant les routes départementales 121, 311, et 408. Cette nouvelle route départementale (en tirettes mauves sur l'image ci-contre) reportera une part importante du trafic routier, notamment de transit, vers la R.D. 311 et permettra ainsi la mise en place d'un plan de circulations douces sur le centre de Carrières-sur-Seine. A Carrières-sur-Seine, elle pourra ultérieurement être prolongée, à partir de la route de Saint-Germain, jusqu'à la route de Chatou.



1.10.2.3. LE RÉSEAU LOCAL

Le réseau local est constitué des rues du bourg et des lotissements, ainsi que des chemins vicinaux et ruraux.

Les rues principales traversent la commune et desservent le centre ancien et les différents quartiers. Elles correspondent souvent aux rues les plus anciennes de la ville :

- Le boulevard Maurice-Berteaux relie le centre ancien à la gare du R.E.R. de Houilles-Carrières-sur-Seine ;
- La route de Bezons longe la Seine et permet de relier le centre ancien au pont de Bezons ;
- La rue Victor-Hugo prolonge au sud la route de Bezons et permet de rejoindre le pont de Chatou ; avec la précédente, elle constitue un itinéraire de substitution à la R.D. 321 ;
- La route de Montesson permet d'accéder directement au centre ancien à partir de la R.D. 311 et de l'entrée de ville ;
- La rue des Vignes-Blanches assure la liaison entre le quartier des Alouettes et le centre ancien ;
- Le boulevard Carnot relie le boulevard Maurice-Berteaux à la R.D. 321 en évitant le centre ancien ;
- La rue Paul-Doumer, avec la rue de Bezons, relie le centre de Bezons au centre ancien de Carrières-sur-Seine.

La rue de Bezons, une partie de la rue Gabriel-Péri, et la rue Victor-Hugo supportent un important trafic de transit puisqu'elles constituent un itinéraire de délestage de la R.D. 321 entre le pont de Bezons et le pont de Chatou.

Depuis ces rues de desserte globale, des voies de desserte locale forment une maille dense, et pénètrent dans les quartiers d'habitat et les zones d'activités.

Ce maillage viaire semble toutefois insuffisamment dimensionné et peu identifié.

Les Carrillons habitant au nord de l'autoroute A 14 et surtout ceux résidant dans le quartier du Colombier, par l'effet de coupure des voies ferrées, sont beaucoup plus dépendants du centre-ville de Houilles que de celui de Carrières-sur-Seine.

Le développement de la Z.A.C. A 14 a permis de créer de nouvelles voies entre différents quartiers de la commune : L'avenue du Maréchal-Juin, l'allée Jean-Giraudoux, l'allée Georges-Bernanos, la rue Marcel-Aymé...

Le quartier du Printemps est totalement isolé du reste de la commune puisqu'il en est séparé à la fois par la zone militaire et par la plaine agricole.

L'Île Fleurie est aussi isolée puisque le seul accès est greffé sur le pont de Chatou.

Dans le village, le réseau viaire est suffisamment dimensionné pour accueillir le trafic de desserte locale, et garder cependant son caractère pittoresque. Cependant, l'accroissement régulier de la mobilité provoque des « points noirs », et l'utilisation de la route de Bezons ou de la rue Gabriel-Péri, en délestage de la R.D. 321, accroît l'insécurité.

Hors le centre, dans les espaces pavillonnaires, le réseau viaire présente un tableau contrasté, réparti entre quelques rues ajustées à leur destination urbaine et des anciens chemins ruraux - ou des « rues » ouvertes dans les années 1920 et 1930 – étroits et inadaptés, comme la rue d'Isly

Dans les lotissements récents, le réseau routier, enfin, forme des figures autonomes, certes détachées de leur contexte urbain mais adaptées au fonctionnement des logements riverains.

1.10.2.4. LE RÉSEAU « DOUX »

Les sentes urbaines et les chemins ruraux

Le centre ancien de Carrières-sur-Seine possède plusieurs sentes qui musardent dans les espaces libres des îlots, notamment entre le coteau et les berges de la Seine, et complètent le réseau des rues.

Ces pittoresques sentes sont toujours utilisées par les piétons qui évitent ainsi le désagrément de la faible largeur de certains trottoirs voire celui du stationnement anarchique des véhicules, dans les rues ouvertes à la circulation automobile.

Les itinéraires cyclables

Dans certains îlots, délimités par des voies routières utilisées pour le trafic de desserte ou de transit, des espaces cyclables sont aménagés dans les secteurs où la vie urbaine est particulièrement active et où l'espace public peut être partagé :

- Dans le quartier du lycée, des aménagements cyclables ont été réalisés sur la rue des Cent-Arpens et dans la rue de Buzenval, ainsi que sur la rue des Vignes-Blanches, cette dernière permettant de relier le lycée au centre-ville ;
- Dans le quartier du collège, une piste cyclable a été installée sur la rue Paul-Doumer afin de faciliter l'accès à l'établissement scolaire et au complexe sportif des Amandiers ;
- Sur la rue Pierre-Curie, en limite de Houilles, une voie cyclable à double sens a été réservée et permet une liaison cyclable entre le collège et la gare ;
- Sur la rue du Maréchal-Juin, dans la Z.A.C. A 14, une piste cyclable a été intégrée dès l'aménagement de cette voie ;
- Sur la rue du Maréchal-Foch, une piste cyclable a été aménagée en site propre, dans la continuité de la précédente.

Le long des berges de la Seine, une promenade piétonne a également été aménagée à partir de la rue de Seine, et est prolongée, au-delà du territoire communal, vers celui de Chatou.

1.10.2.5. LE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules

Sur le territoire de Carrières-sur-Seine, le stationnement des véhicules est assuré par plusieurs espaces dédiés :

- Le parking de l'Hôtel de Ville (rue Victor-Hugo) (27 places), réservé aux usagers aux heures d'ouverture de la Mairie mais souvent utilisé par les riverains ;
- Le parking du C.T.M. (rue des Cailles) (40 places), réservé aux usagers du C.T.M.;

- Le parking du Bord de Seine (rue Claude-Monet), situé en contrebas du centre ancien ;
- Le parking du golf de l'Île Fleurie (160 places), réservé aux joueurs du golf ;
- Les deux parkings à proximité de la poste et de la halle Carnot ;
- Les deux parkings des Intemporels et du Marché ;
- Les deux parkings de la salle des fêtes (12 et 20 places) ;
- Le parking du Général-Leclerc (49 places) ;
- Le parking de la rue Césarine-Ballagny (5 places) ;
- Le parking de la rue de Verdun (18 places) ;
- Le parking à l'angle de la rue de l'Égalité et de la R.D. 321 ;
- Le parking à l'angle de la route de Montesson et de la R.D. 321 ;
- Le parking (rue de la Pâture) ;
- Le parking de la crèche des Lutins (boulevard Maurice-Berteaux) (24 places) ;
- Le parking de la piscine des Alouettes ;
- Le parking du lycée des Pierres-Vives (chemin des Cent-Arpents) (50 places) ;
- Le parking de la bibliothèque (rue des Vignes-Blanches) (5 places) ;
- Le parking des Pierrots (rue Louis-Gandillet) (21 places) ;
- Le parking des tennis des Trois-Buttes (route de Bezons) (10 places) ;
- Le parking du gymnase des Amandiers (route de Bezons) (50 places) ;
- Le parking du cimetière communal (rue de l'Égalité) (8 places).

Ces parkings totalisent donc environ 500 places disponibles.

A ces parkings, situés sur le territoire de Carrières-sur-Seine, s'ajoutent deux parcs de stationnement payant, situés au sud de la gare du R.E.R. sur le territoire de Houilles. Ils comptent à eux deux 560 places de stationnement.

Ces parcs, à l'exception des deux parkings des Intemporels et du Marché, fermés au public les jours de marché, offrent des capacités suffisantes pour les automobilistes à la recherche d'un stationnement occasionnel ou temporaire. Toutefois deux zones demeurent insuffisamment desservies : Les abords de la gare du R.E.R., et le centre-ville. Une zone est insuffisamment desservie pendant les week-ends : Les bords de la Seine.

En outre, le stationnement sur la voirie offre des capacités insuffisantes, notamment dans les rues étroites du centre ancien.

Le stationnement réglementé concerne certaines rues aux abords du centre ville et de la gare, qui sont situées dans une « zone bleue » (le stationnement est gratuit mais le disque est obligatoire). Dans le périmètre de la gare, les rues en zone bleue sont l'avenue Jean-Jacques-Rousseau, le boulevard Maurice-Berteaux, la rue Ampère, la rue Pierre-Curie, la Rue du Tonkin, la rue des Fermettes, la rue Rouget-de-Lisle, la rue Paul-Bert, et la rue Molière. L'offre est insuffisante, au regard des attentes des voyageurs et des chalands. Les parcs de stationnement étant pratiquement tous saturés, le stationnement sauvage, gênant voire dangereux, se développe. La fluidité et la sécurité sont détériorées par ce stationnement sauvage, comme dans la rue Jean-Jacques-Rousseau.

La circulation des bus est particulièrement concernée par ce problème.

Dans les zones d'activités, les zones de stationnement privé peuvent apparaître insuffisantes pour accueillir l'ensemble des salariés sur les parcelles privées. Dès lors, le stationnement des salariés empiète sur la voie publique et génère des difficultés de circulation, notamment dans la Z.A. des Amandiers.

Le stationnement payant est inexistant sur le territoire communal.

Enfin, le nombre des places réservées aux personnes handicapées est de 32 places (en 2012), globalement bien respectées.

La livraison des marchandises

Sauf dans les rues étroites du centre ancien, la livraison des marchandises ne pose pas de problème particulier, autres que celui du stationnement des véhicules : Les emplacements réservés sont rarement respectés par les automobilistes.

1.10.3. LES TRANSPORTS PUBLICS

Dans la commune de Carrières-sur-Seine, le réseau - limité - des transports publics met en œuvre le réseau ferroviaire et le réseau routier.

1.10.3.1. LE RÉSEAU FERROVIAIRE

La commune de Carrières-sur-Seine est traversée par la voie ferrée de la ligne A du R.E.R. et par celle de la ligne de Paris-Saint-Lazare à Mantes de la S.N.C.F..

La gare de Houilles-Carrières-sur-Seine, située sur le territoire de Houilles, est à 1,5 km du centre ancien de Carrières. C'est une gare d'interconnexion entre les réseaux de la R.A.T.P. et de la S.N.C.F..

La ligne A du R.E.R. relie les gares de Cergy-Pontoise et de Poissy, à l'ouest, à celle de Marne-la-Vallée-Chessy, à l'est, en passant par Paris.

La ligne de la S.N.C.F. relie la gare de Mantes à la gare Saint-Lazare, à Paris, au cœur du quartier des affaires et des grands magasins.

Même si la gare n'est pas située sur le territoire de Carrières-sur-Seine, elle constitue un atout considérable pour les Carrillons qui sont à proximité immédiate d'une des principales gares de la Boucle de Montesson.

La gare bénéficie en outre d'un bon niveau de desserte, en période normale :

- Un train du R.E.R. toutes les 10 minutes ;
- Un train de la S.N.C.F. toutes les 20 (aux heures de pointe) à 30 minutes (aux heures creuses).

1.10.3.2. LE RÉSEAU AUTOMOBILE

Les transports urbains de la Boucle de Montesson sont assurés par le Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (S.I.V.O.M.) de la Boucle de Montesson. Le réseau est

exploité par une entreprise privée, la CONNEX (les lignes 3, 10, et 19), et, pour une ligne, par la R.A.T.P. (la ligne 363).

L'objectif premier de ce réseau est de relier les principales gares de la Boucle de Montesson : Les gares du R.E.R. de Houilles-Carières-sur-Seine, de Chatou-Croissy, et du Vésinet-Le-Pecq.

Toutes les lignes de bus qui traversent le territoire de Carrières-sur-Seine passent ainsi par la gare de Houilles-Carières-sur-Seine. De même, sur les 7 lignes desservant la gare du R.E.R., 6 y ont leur terminus.

La commune de Carrières-sur-Seine est donc desservie par plusieurs lignes d'autobus du réseau local :

- La ligne 3 relie la gare de Houilles-Carières-sur-Seine à celles de Chatou-Croissy et du Vésinet-le-Pecq ; elle circule du lundi au vendredi, avec une fréquence moyenne de 10 à 20 minutes, aux heures de pointe, mais de 20 à 30 minutes, aux heures creuses.
- La ligne 10 effectue une boucle sur le territoire de Carrières-sur-Seine à partir de la gare de Houilles ; elle dessert la Zone Industrielle des Amandiers et le Collège des Amandiers, et circule du lundi au vendredi avec une fréquence moyenne de 20 à 30 minutes aux heures de pointe.
- La ligne 19 relie la gare de Houilles à celle du Vésinet-Le-Pecq ; elle emprunte la R.D. 311 jusqu'à Montesson et dessert le quartier des Alouettes ; elle circule du lundi au vendredi aux heures de pointe, avec une fréquence moyenne de 10 minutes.
- La ligne 363, gérée par la R.A.T.P., relie le Pont-de-Bezons–Rive-Droite au lycée des Pierres-Vives à Carrières-sur-Seine, en passant par la gare de Houilles ; elle circule du lundi au vendredi aux heures de pointe avec une fréquence moyenne d'environ 20 minutes.

La ligne 3 emprunte différents parcours au départ de la gare du R.E.R.. L'avenue Jean-Jacques-Rousseau, la rue du Général-Leclerc, le quartier des Alouettes, ou le boulevard Maurice-Berteaux. Dans chaque cas, elle emprunte ensuite la route de Chatou.

Sur le territoire de Carrières-sur-Seine, le réseau de bus subit des perturbations sur certaines voies de stationnement anarchique – souvent gênant - sur la rue Jean-Jacques-Rousseau occasionne des ralentissements fréquents. L'étroitesse des rues – et des trottoirs – dans le centre ancien, notamment sur la R.D. 321, pose des problèmes de sécurité.

Les autres lignes desservant la gare de Houilles-Carières-sur-Seine prennent les directions de Sartrouville, de Houilles, ou de Bezons, et ne traversent pas le territoire de Carrières-sur-Seine.

Toutefois, la couverture du territoire communal est inégale. Certains quartiers sont ainsi des « zones grises » dans le réseau public. Ces quartiers sont éloignés de plus de 300 mètres des lignes de bus :

- Le centre ancien et les maisons donnant sur la rue Victor-Hugo ;
- Le centre du quartier des Fermettes ;
- Le quartier du Printemps.

1.10.3.3. LES RÉSEAUX SPÉCIALISÉS

Enfin, la ville de Carrières-sur-Seine participe au Syndicat Intercommunal des Transports Scolaires, qui gère le service de « ramassage scolaire » des collèges et des lycées.

Cinq lignes de transports scolaires desservent la ville de Carrières-sur-Seine :

- La CONNEX exploite la ligne 10 (cf. *supra*), qui fait office de transport scolaire entre la gare de Houilles–Carrières-sur-Seine et le collège des Amandiers.
- La Ville assure le ramassage scolaire, pour le collège Lamartine de Houilles au départ de la piscine.
- Le Syndicat Intercommunal des Lycées assure le ramassage pour le lycée des Pierres-Vives au départ de Houilles via la R.D. 311.
- Le collège Sainte-Anne, situé sur la commune de Montesson, organise plusieurs circuits dont deux traversent la commune de Carrières-sur-Seine.
- L'établissement privé du Bon-Sauveur du Vésinet organise un ramassage scolaire dans les communes de Montesson, de Bezons, de Carrières-sur-Seine, de Chatou, et du Vésinet.

1.10.4. LA SÉCURITÉ ET LE CONFORT

1.10.4.1. LA SÉCURITÉ

La sécurité routière

La route départementale 311 est particulièrement dangereuse, dans la mesure où elle supporte un fort trafic de transit et ne comporte aucun équipement de sécurité, destiné à réduire la vitesse excessive des véhicules et à protéger les piétons.

Aucune section accidentogène, traitable dans un cadre communal, et donc dans le cadre du P.L.U., n'est toutefois identifiée.

1.10.4.2. LE CONFORT

Le cas des personnes à mobilité réduite

La commune de Carrières-sur-Seine ne possède pas de plan spécifique de circulation pour les personnes à mobilité réduite. Un diagnostic est toutefois en cours de réalisation.

Une expérience est en cours pour améliorer l'accessibilité des transports routiers aux personnes à mobilité réduite, à la station des Pierres-Vives.

1.10.4.3. LES NUISANCES

Les nuisances sonores

Les nuisances sonores, dans les zones urbaines, sont de plus en plus mal acceptées par les populations : Le bruit est placé au premier rang des nuisances subies, avant même la pollution atmosphérique.

À Carrières-sur-Seine, les origines des bruits sont diverses. Les principales découlent des infrastructures de transports aériens ou terrestres, routiers et ferroviaires, et, dans une moindre mesure, des activités professionnelles, notamment industrielles.

La mixité fonctionnelle, qui constitue un atout pour la vie urbaine, peut devenir une nuisance pour les résidents.

Les nuisances sonores aux abords des aéroports

Le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) définit les zones d'exposition au bruit des aéroports. Le P.E.B. constitue le document d'application de la réglementation prévue par les articles L.147-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il délimite, à partir des prévisions du développement de l'activité aérienne, de l'extension prévisible des infrastructures, et des procédures de la circulation aérienne, des zones diversement exposées au bruit engendré par les aéronefs. Il les classe dans les zones de bruit fort, les zones « A » et « B », et dans la zone de bruit modéré, la zone « C ».

Ces zones sont définies en fonction des indices, fixées par un décret en Conseil d'Etat, évaluant la gêne due au bruit des aéronefs.

Cependant, si le trafic aérien est une source de nuisances sonores sur le territoire de Carrières-sur-Seine, aucune servitude n'est prévue dans le « porté à connaissance » du 14 octobre 2011.

Les nuisances sonores aux abords des infrastructures terrestres

La prise en compte du bruit émis par les infrastructures – existantes ou nouvelles – de transports terrestres, résulte de plusieurs textes :

- La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit ;
- Le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995, pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments, autres que d'habitation, et de leurs équipements ;
- Le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- L'arrêté ministériel du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

La loi du 31 décembre 1992 renforce la prise en compte du bruit des infrastructures de transports terrestres existantes et nouvelles. Elle prévoit que le Préfet effectue leur recensement et leur classement en fonction de leur environnement sonore et de leur trafic, puis que le Préfet, par la voie d'un arrêté préfectoral, détermine les secteurs exposés et préconise les réponses techniques.

Le classement de ces infrastructures entraîne ainsi, dans le P.L.U., des dispositions

particulières applicables aux constructions riveraines ou proches.

Sur le territoire de Carrières-sur-Seine, l'autoroute A 14, les routes départementales 311 et 321, ainsi que les voies ferrées, sont actuellement concernées par un classement, par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, modifié par l'arrêté du 13 février 2004, dans une catégorie prévue par l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 :

En ce qui concerne l'autoroute A 14 :

TRONCON	CATÉGORIE	LARGEUR AFFECTÉE	TISSU URBAIN
Ensemble	1	300 mètres	Tissu ouvert

Source : Chapitre du « porté à connaissance »

N.B. Les tranchées couvertes de l'autoroute A 14 ne sont pas concernées par ce classement.

En ce qui concerne la route départementale 311 :

TRONCON	CATÉGORIE	LARGEUR AFFECTÉE	TISSU URBAIN
Ensemble	4	30 mètres	Tissu ouvert

Source : Chapitre du « porté à connaissance »

En ce qui concerne la route départementale 321 :

TRONCON	CATÉGORIE	LARGEUR AFFECTÉE	TISSU URBAIN
Ensemble	4	30 mètres	Tissu ouvert

Source : Chapitre du « porté à connaissance »

En ce qui concerne la voie ferrée 340 (la ligne de la S.N.C.F.) :

TRONCON	CATÉGORIE	LARGEUR AFFECTÉE	TISSU URBAIN
Ensemble	1	300 mètres	Tissu ouvert

Source : Chapitre du « porté à connaissance »

En ce qui concerne la voie ferrée 900-975 (la ligne A du R.E.R.) :

TRONCON	CATÉGORIE	LARGEUR AFFECTÉE	TISSU URBAIN
Ensemble	3	100 mètres	Tissu ouvert

Source : Chapitre du « porté à connaissance »

Les périmètres des secteurs affectés par le bruit sont reportés sur un document graphique du P.L.U..

En outre, le présent rapport reprend la liste des voies concernées, les dates des arrêtés préfectoraux, et les adresses des services administratifs où les documents relatifs au

recensement et au classement des infrastructures peuvent être consultés. En ce qui concerne ce dernier point, ces documents peuvent être consultés à la Préfecture des Yvelines.

Enfin, les annexes réglementaires du P.L.U. comprennent le périmètre des secteurs affectés par le bruit, les prescriptions d'isolement acoustique édictées dans ces secteurs en vertu des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement, la référence des arrêtés préfectoraux, et les adresses des services administratifs où les documents relatifs au recensement et au classement des infrastructures peuvent être consultés.

Le transport des marchandises dangereuses

La commune de Carrières-sur-Seine est répertoriée sur le portail de prévention des risques majeurs du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable, et de l'Aménagement du Territoire, comme une commune pouvant être concernée par un risque majeur lié au transport des marchandises dangereuses.

Ce risque résulte d'un accident se produisant lors du transport de ces matières par une voie routière, ferroviaire, fluviale, ou par une canalisation : Une explosion, un incendie, ou un nuage toxique.

Le transport par la route est régi par le règlement A.D.R. du 5 décembre 1999, transcrit par l'arrêté du 1^{er} juillet 2001. Ce règlement concerne la signalisation des véhicules, les opérations de chargement et de déchargement des marchandises, les prescriptions techniques d'emballage des marchandises, de construction et de contrôle des véhicules.

Le transport par la voie ferrée est régi par le règlement R.I.D..

Le transport par canalisation est régi par différentes réglementations qui permettent notamment d'intégrer les zones de passage des canalisations dans les documents d'urbanisme des communes traversées.

1.10.5. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS

La Commune de Carrières-sur-Seine ressortit du champ d'application du P.D.U. d'Ile-de-France (P.D.U.I.F.), d'une part, et du futur Plan Local des Déplacements (P.L.D.) de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine (C.C.B.S.), d'autre part.

L'article L.123-1-4 précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation tiennent lieu du Plan de Déplacements Urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982. Toutefois, il ajoute que, ([...] *lorsque le P.L.U. est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations, et programmations prévues au 2 [celles qui concernent l'habitat] et au présent 3 [celles qui concernent les transports et les déplacements]* », et que, « *lorsque le P.L.U. est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations, et programmations prévues au présent 3 [celles qui concernent les transports et les déplacements]* ».

1.10.5.1. LE P.D.U.I.F.

Le P.D.U.I.F. a été approuvé par un arrêté interpréfectoral du 15 décembre 2000. Le P.L.U. doit être compatible avec celui-ci, comme le prévoit l'article 94 de la « Loi S.R.U. ».

Toutefois, le P.D.U.I.F. a été mis en révision par le Conseil du S.T.I.F. du 12 décembre 2007, afin de lui donner un caractère plus opérationnel, notamment en hiérarchisant les actions à mener en fonction de leur efficacité, pour atteindre les objectifs qui lui seront assignés. Le document suggère, parmi les différentes orientations proposées, « *d'imaginer une nouvelle urbanité, c'est-à-dire sans que le recours à la voiture soit perçu comme une nécessité* ». L'objectif général est ainsi de réduire la circulation automobile, d'augmenter l'usage des modes collectifs de déplacement, et de créer des espaces dédiés aux « circulations douces ».

Les grands objectifs retenus par le Conseil du S.T.I.F. et assignés à au P.D.U.I.F. révisé :

- Éclairer les orientations par une analyse prospective de la mobilité des Franciliens ;
- Promouvoir l'usage des modes alternatifs à la voiture particulière, notamment en développant de manière ambitieuse l'usage des transports collectifs ; pour répondre à cette ambition, le développement de l'offre de transports collectifs en priorité ; promouvoir l'usage de la marche et du vélo, en affirmant la place des taxis dans la chaîne des transports publics ;
- Réduire l'usage de la voiture et des deux-roues motorisés, notamment en définissant la place de la voiture en ville, en favorisant les usages partagés de la voiture, en maîtrisant le stationnement, en encadrant les deux-roues motorisés, et en définissant leur place dans l'espace public ;
- Promouvoir une organisation du transport de marchandises et de leur livraison, plus respectueuse de l'environnement ;
- Préserver la qualité de vie en limitant les nuisances liées aux déplacements, en pérennisant et renforçant les améliorations en matière de sécurité routière, en luttant contre les nuisances environnementales générées par les transports ;
- Améliorer les conditions de déplacements des personnes à mobilité réduite pour l'ensemble des modes de transport ;
- Promouvoir le management de la mobilité (i.e la mise en œuvre de plans de déplacements ou de plans de mobilité du personnel) ;
- Réfléchir à la gouvernance et la mise en œuvre du nouveau P.D.U.I.F..

Déclinés, ces objectifs visent en cinq années, *a minima*, à :

- Une diminution de 3 % de la circulation automobile (dont une diminution de 5 % pour les déplacements dans Paris et entre Paris et les départements riverains, et de 2 % pour les déplacements entre la « petite couronne » et la « grande couronne » et dans la « grande couronne ») ;
- Une augmentation de 2 % de l'usage des transports collectifs ;
- Une augmentation de 10 % de la marche pour les déplacements inférieurs à un kilomètre ;
- Une augmentation de 100 % de l'usage de la bicyclette ;
- Une augmentation de 3 % de l'usage des voies ferrées et des canaux dans l'acheminement des marchandises.

1.10.5.2. LE PLAN LOCAL DES DÉPLACEMENTS

La « Loi L.O.T.I. », modifiée par la « Loi S.R.U. », prévoit que le P.D.U.I.F. est décliné localement par des Plans Locaux de Déplacements (P.L.D.). Le P.L.D. a pour objet de

préciser localement, dans un objectif général de développement durable, les moyens et les actions envisagées pour atteindre les objectifs particuliers retenus par le P.D.U.I.F., sur une période de 5 ans. Le P.L.D. doit également être compatible avec le S.D.R.I.F..

Un Plan Local des Déplacements (P.L.D.) est en cours d'étude dans le cadre de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine (C.C.B.S.).

1.10.6. LA DESSERTE FLUVIALE

Le S.I.V.O.M. des Coteaux de Seine a élaboré un projet fluvial nommé « Les Embarcadères des Pays des Impressionnistes » sur les communes de Carrières-sur-Seine, de Chatou, de Croissy-sur-Seine, et de Bougival.

Son objectif est d'assurer une certaine polyvalence en accueillant :

- Des bateaux de promenade et d'animation pour 30 à 150 personnes ;
- Des espaces d'agrément et de progression spatiale et qualitative vers l'eau ;
- Des cheminements piétonniers sur les berges.

1.10.7. LES ENJEUX RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE VOIRIE ET DE DESSERTE

L'amélioration des liaisons entre les différents quartiers :

- Relier les centralités identifiées dans l'espace urbain par des circulations piétonnes et cyclables formant une trame verte ;
- Reporter la circulation de transit de la route départementale 321 vers la future voie traversante de la Boucle de Montesson et accessoirement vers la R.D. 311.

La trame verte :

- 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 requalifié ;
- Prendre en compte la sécurité des personnes vulnérables et le confort des personnes à mobilité réduite.

1.11. LES INFRASTRUCTURES

1.11.1. L'EAU

1.11.1.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF

La loi du 3 janvier 1992, dite « Loi sur l'Eau », impose aux collectivités territoriales quatre contraintes :

- La délimitation des zones d'assainissement collectif, où la collectivité doit assurer la collecte, le stockage, l'épuration, le rejet ou la réutilisation des eaux usées domestiques ;
- La délimitation des zones d'assainissement autonome, où la collectivité doit assurer le contrôle, voire l'entretien, des dispositifs individuels, ainsi que la salubrité des rejets ;
- La délimitation des zones où la collectivité doit assurer la limitation des surfaces imperméables ainsi que la maîtrise du ruissellement et du débit des eaux pluviales ;
- La délimitation des zones où la collectivité doit imposer des installations de collecte, de stockage éventuel, et de traitement des eaux pluviales susceptibles de polluer les milieux aquatiques.

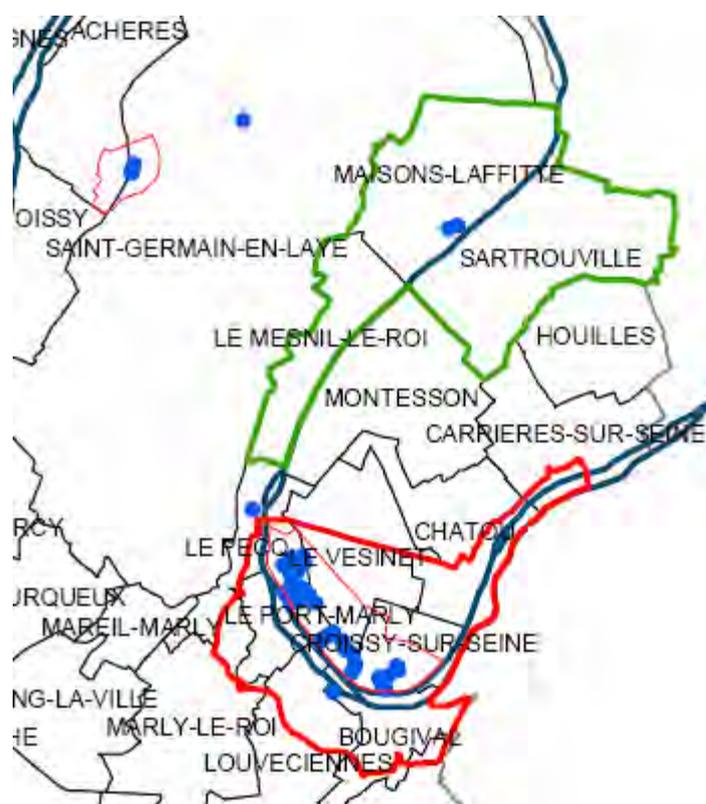
L'étude relative à l'assainissement du territoire de Carrières-sur-Seine est reportée au sous-chapitre 1.11.5.

1.11.1.2. LES CAPTAGES

A Carrières-sur-Seine, l'eau distribuée est d'origine souterraine. Elle est pompée dans la nappe de Croissy, qui est protégée des pollutions superficielles par une couche alluviale de sables et de graves.

Des périmètres – rapproché et éloigné – confortent les protections naturelles. Le territoire de Carrières-sur-Seine est impacté par le périmètre de protection éloignée.

Des forages privés – agricoles – existent, mais sont mal recensés (un seul est déclaré).



Périmètre de protection des captages - Carte réalisée par Cartosphère – I.G.N.

1.11.1.3. LA DISTRIBUTION

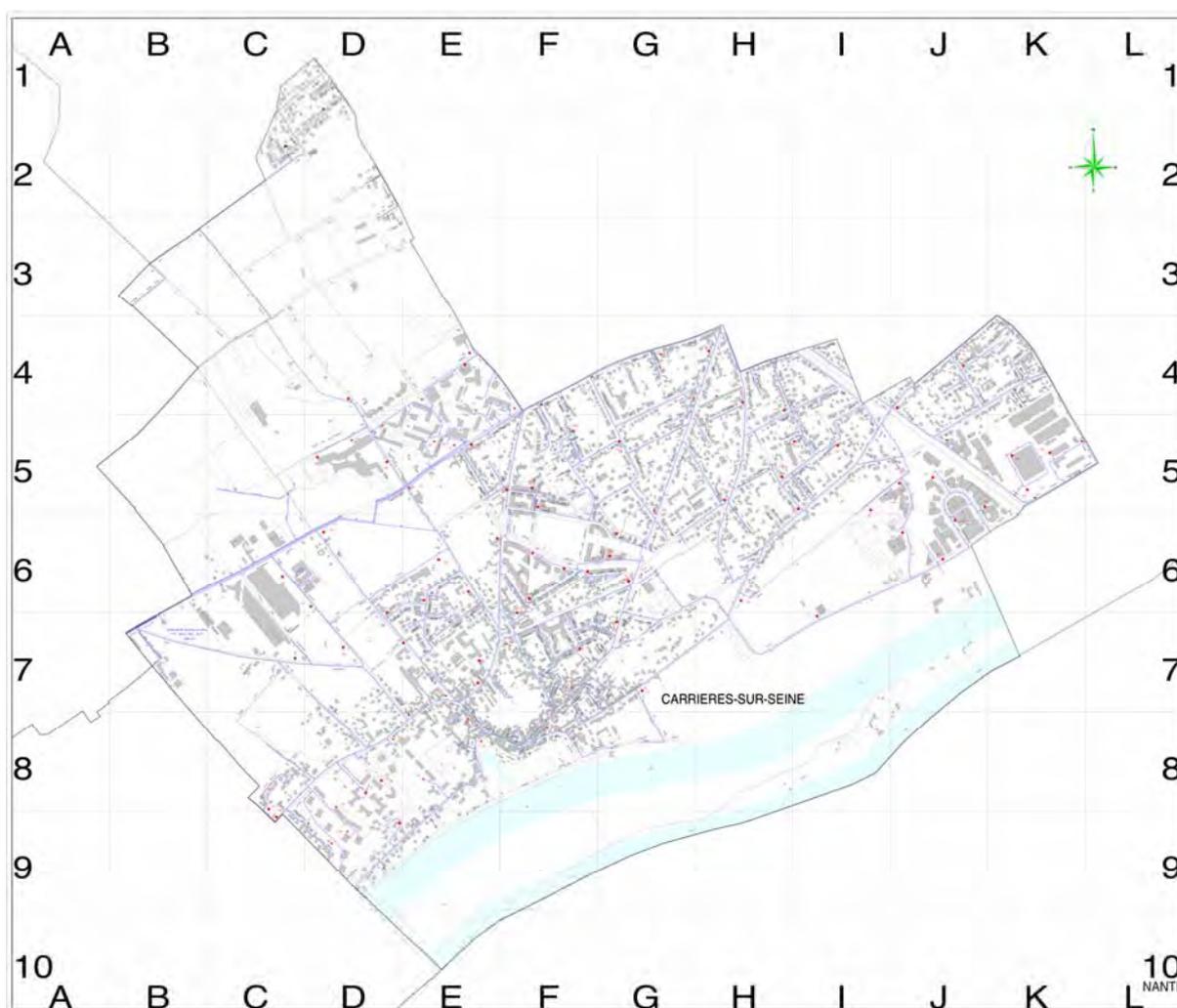
Le territoire de Carrières-sur-Seine est totalement alimenté en eau potable.

L'alimentation de la commune en eau potable est assurée par la Lyonnaise des Eaux / Eau du Sud Parisien, qui exploite le réseau d'eau potable de la ville.

Le réseau d'alimentation en eau potable représente à Carrières-sur-Seine près de 45 kilomètres de canalisations. La consommation, en 2010, était d'environ 831.000 m³.

La commune est alimentée par les usines du Pecq et de Croissy. L'eau est refoulée à travers le réseau du Vésinet et arrive au niveau du réservoir de Carrières-sur-Seine. Ce réservoir est situé route de Saint-Germain et dispose d'une capacité d'environ 2.000 m³.

Le réseau de Carrières est alimenté grâce à ce réseau par une conduite principale de 350 mm de diamètre, route de Saint-Germain, puis de 250 mm (rue des Vignes-Blanches et boulevard Carnot et rue Aristide-Briand), puis de 200 mm (route de Bezons). L'ensemble de la commune est alors alimenté grâce à ce réseau primaire, puis par le réseau secondaire.



Le réseau d'eau potable de la Z.A.C. A 14 est venu se rattacher aux canalisations existantes grâce à une canalisation empruntant l'avenue du Maréchal-Juin.

La desserte en eau couvre les parties urbanisées de la ville et les secteurs agricoles qui utilisent l'eau de la Lyonnaise des Eaux.

1.11.2. L'ÉLECTRICITÉ

1.11.2.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF

La loi du 15 juin 1906 a créé le régime des concessions et placé la distribution publique de l'électricité sous la responsabilité des collectivités locales. Les communes sont souvent regroupées en syndicats intercommunaux, départementaux, ou supra départementaux, comme le S.I.G.E.I.F.. Le réseau de distribution (en moyenne et basse tension) est la propriété du syndicat pour le compte des communes.

La loi du 7 décembre 2006 a donné aux collectivités le rôle d'autorité concédante pour la distribution et la fourniture d'électricité.

1.11.2.2. LA PRODUCTION ET LE TRANSPORT

Deux lignes électriques aériennes traversent la commune sur l'île Fleurie. D'autre part, trois câbles électriques souterrains sont enfouis sur le territoire de Carrières-sur-Seine. Deux d'entre eux relient Cormeilles à Nanterre (225 kv), le dernier assure la liaison entre Nanterre et Poissy (63 kv).

Le réseau à moyenne tension est assuré à partir du réseau général d'E.R.d.F..

1.11.2.3. LA DISTRIBUTION

La commune de Carrières-sur-Seine est alimentée en électricité sur la totalité de son territoire, par un réseau encore partiellement aérien et inesthétique.

L'exploitation et l'entretien du réseau sont assurés à partir des postes secondaires disséminés sur l'ensemble du territoire communal.

La gestion du réseau est assurée par l'E.R.d.F..

1.11.2.4. L'ÉCLAIRAGE PUBLIC

L'éclairage public couvre les parties urbanisées de la commune, ainsi que, hors les espaces urbanisés, certaines voies ouvertes de la plaine de Montesson (comme la route de Montesson).

La Ville ne peut pas en œuvre de « plan-lumière » à vocation esthétique, mais applique un schéma d'aménagement-lumière, visant à remplacer les luminaires anciens par des luminaires économes en énergie.

1.11.3. LE GAZ

La commune de Carrières-sur-Seine est concernée par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses, règlementées par l'arrêté du 4 août 2006 du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer, et du ministre délégué à l'industrie.

Ces canalisations concernent le transport de gaz. Elles sont exploitées par la société G.R.T.-Gaz et d'hydrocarbures exploitées par la société TRAPIL.

Des études de sécurité réalisées par les transporteurs délimitent trois zones de danger, appréciées au cas par cas pour chaque ouvrage en fonction des seuils d'exposition aux différents effets, et déterminent les mesures destinées à limiter la population exposée :

- Les zones de dangers significatifs (des effets réversibles), où le maire doit informer l'opérateur ou le transporteur sur les projets mis en œuvre dans le document d'urbanisme ;
- Les zones de dangers graves, où le maire doit proscrire la construction et l'extension des I.G.H. et des E.R.P. accueillant des effectifs supérieurs à 300 personnes ;
- Les zones de dangers très graves, où le maire doit proscrire la construction et l'extension des I.G.H. et des E.R.P. accueillant des effectifs supérieurs à 100 personnes.

Le tracé de la canalisation détermine deux zones :

- Une zone permanente d'interdiction, dans laquelle sont interdites les constructions ou les extensions des immeubles de grande hauteur (I.G.H.), des installations nucléaires de base (I.N.B.), et des établissements recevant du public (E.R.P.) susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes ;
- Une zone intermédiaire, dans laquelle sont soumises à des restrictions les constructions ou les extensions des I.G.H., des I.N.B., et des E.R.P. susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes.

1.11.4. LES TÉLÉCOMMUNICATIONS

La commune de Carrières-sur-Seine est traversée par un réseau souterrain de fibres optiques, qui rejoint Saint-Germain-en-Laye. Elle est reliée à l'ADSL.

1.11.4.1. LE CONTEXTE LEGISLATIF

La fibre optique est encadrée par les articles L.33-6, L.34-8-3, R.9-2, et R.9-4, du Code des Postes et des Communications.

1.11.4.2. L'INSTALLATION DE LA FIBRE OPTIQUE SUR LE TERRITOIRE

La Communauté de Communes de la Boucle de la Seine a initié en 2010 le déploiement de l'internet très haut débit pour les habitants de la Boucle. La première phase d'expérimentation concerne le raccordement de 6 000 foyers dans la commune de Chatou. L'opérateur Orange a choisi de développer la fibre optique pour la première fois en France en intervenant sur des zones qui ne sont pas dites « denses ».

La mise en place de la fibre optique ne nécessite pas de travaux lourds, puisqu'elle a la particularité de pouvoir s'adosser à l'infrastructure existante en sous-sol.

L'ensemble du territoire communal sera couvert à la fin de 2016.

1.11.5. L'ASSAINISSEMENT

1.11.5.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF

L'article 35 de la loi du 3 janvier 1992, dite la « Loi sur l'Eau », stipule que les Communes - ou les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale - doivent délimiter, après une enquête publique :

- Les zones d'assainissement collectif, où elles doivent assurer la collecte, le stockage, l'épuration, le rejet ou la réutilisation des eaux usées domestiques ;
- Les zones d'assainissement non-collectif, où elles doivent assurer le contrôle, voire l'entretien, des dispositifs individuels, ainsi que la salubrité des rejets.

Cet article entraîne plusieurs conséquences :

- Les zones qui sont déjà desservies par un réseau d'assainissement collectif, sont inscrites dans les « zones d'assainissement collectif » ;
- Les zones qui ne sont pas encore reliées à un réseau d'assainissement collectif peuvent être classées dans les « zones d'assainissement collectif », si la commune décide de réaliser un réseau d'assainissement collectif, ou dans les « zones d'assainissement non-collectif », si la commune décide de conserver les systèmes autonomes.

1.11.5.2. LE SCHÉMA D'ASSAINISSEMENT

Ces options sont traduites par un « schéma de zonage d'assainissement », qui est annexé au P.L.U. au titre de l'article R.123-14-3^e : « *Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques [...] les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement, et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets [...]* ». Le schéma d'assainissement comprend une notice justifiant le zonage et un document graphique délimitant les « zones d'assainissement collectif » et les « zones d'assainissement non-collectif ».

Le « schéma de zonage d'assainissement » est complété par un « règlement d'assainissement », qui spécifie les règles applicables aux branchements et aux rejets.

Dans les « zones d'assainissement collectif », le principe est celui du raccordement obligatoire de chaque construction au réseau existant ou projeté. Seuls sont exonérés les immeubles – existants - « *difficilement raccordables au sens de l'article 1 de l'arrêté du 26 février 1986 [...] pour lesquels, d'une part, la date de la construction est antérieure à celle de la mise en service de l'égout public, et, d'autre part, le raccordement n'est pas réalisable au plan technique dans les conditions habituelles (les immeubles situés par exemple en contrebas de l'égout)* ».

Un « schéma de zonage d'assainissement » est en cours de finalisation sur le territoire de Carrières-sur-Seine.

1.11.5.3. LE RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

La commune dispose de deux réseaux d'assainissement sur son territoire :

- Le réseau du S.I.A.A.P. qui traverse uniquement la commune sans être relié au réseau communal ;
- Le réseau communal qui est connecté au réseau intercommunal en bord de Seine.

La majeure partie du réseau d'assainissement de Carrières-sur-Seine est un réseau unitaire. Le relief de la commune facilite la gravitation d'une grande partie des effluents, venant des réseaux communaux, vers le collecteur intercommunal du syndicat de Houilles-Carrières-Bezons-Chatou. Ils rejoignent l'émissaire de Sèvres à Achères et sont alors dirigés vers la station d'épuration d'Achères.

Les principaux collecteurs de l'amont vers la Seine constituant le réseau d'assainissement sont :

- Le collecteur unitaire de la rue de Buzenval (600 mm),
- Le collecteur unitaire de la route de Saint-Germain (800 mm),
- Le collecteur unitaire de la rue du Général-Leclerc (500 mm),
- Le collecteur unitaire de la rue Jean-Jacques-Rousseau (800 mm) [sur le territoire de Houilles],
- Le collecteur unitaire du boulevard Maurice-Berteaux (600 mm),
- Le collecteur unitaire de la rue des Fermettes (500 mm),
- Le collecteur unitaire de la rue Paul-Doumer (partie ouest 500 mm),
- Le collecteur unitaire de la rue de Bezons (partie ouest 500 mm),
- Le collecteur unitaire de la rue de Bezons, du côté de la rue Gabriel-Péri (700 mm),
- Le collecteur unitaire de la rue Victor-Hugo (200 mm) [comprenant cependant environ 20 mètres de réseau séparatif].

D'autre part certains secteurs sont équipés de réseaux communaux séparatifs :

- La zone industrielle des Amandiers,
- Une partie de l'allée du Collège,
- La rue du Lavoir,
- L'allée de Bienville, dont les effluents sont évacués vers Chatou,
- La Z.A.C. A 14,

- Les Intemporels,
- La rue du Maréchal-Foch,
- La rue Victor-Hugo, en partie.

En 2009-2012, la Ville a fait réaliser un diagnostic préalable à l'amélioration du réseau d'assainissement. Cette étude a alors révélé que :

- L'état du réseau d'assainissement est en majorité de bonne qualité ;
- Pendant les périodes sèches, il n'y a pas de problème d'écoulement des eaux, toutefois certaines parties du territoire peuvent être inondées en cas de pluies orageuses ;
- Les volumes en Eaux Claires Parasites Permanentes (E.C.P.P.), qui correspondent aux eaux des nappes s'infiltrant dans les collecteurs non étanches, mesurés pendant la nuit sur les points importants du réseau d'assainissement, sont faibles.

La gestion du réseau est affermée à la Lyonnaise des Eaux, par le biais d'une délégation du service public.

1.11.6. LES DÉCHETS

1.11.6.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF

La loi du 13 juillet 1992, relative aux déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement, complète et renforce la réglementation applicable, depuis les lois des 15 juillet 1975 et 19 juillet 1976, à la gestion des déchets industriels ou ménagers (ces 3 lois sont abrogées et codifiées dans le Code de l'Environnement). Elle impose aux collectivités territoriales trois priorités :

- La réduction des déchets à la source ;
- Le tri sélectif des déchets produits ;
- La valorisation et la réutilisation des déchets triés.

En conséquence :

- Chaque région doit être couverte par un plan régional d'élimination des déchets industriels ou industriels spéciaux ;
- Chaque département doit être couvert par un plan départemental ou interdépartemental d'élimination des déchets ménagers ou assimilés ;
- Les installations d'élimination des déchets par stockage ne sont plus autorisés à accueillir que des déchets ultimes (i.e. les déchets dont la valorisation est achevée ou dont le potentiel recyclable est nul) et inertes depuis le 1 janvier 2002.

La Communauté de Communes de la Boucle de la Seine, s'est fixé d'atteindre les objectifs réglementaires du Grenelle, qui sont :

1. Réduire de 7 % la production des déchets ménagers et assimilés d'ici 2014,
2. Réduire de 15 % les quantités de déchets ménagers enfouis ou incinérés d'ici 2012,
3. 35 % de valorisation des matières organiques d'ici 2012,
4. 75 % de recyclage des emballages ménagers d'ici 2012.

Le Conseil Régional d'Ile-de-France a adopté, par décision du 26 novembre 2009, ses trois Plans d'élimination des déchets :

- Le Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (P.R.E.D.M.A.) (5,6 millions de tonnes produites chaque année) ;
- Le Plan Régional d'Elimination des Déchets d'Activités de Soins à risques infectieux (P.R.E.D.A.S.) (32 500 tonnes par an) ;
- Et le Plan Régional d'Elimination des Déchets Dangereux (P.R.E.D.D.) (750 000 tonnes par an).

Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (P.D.E.D.M.A.) du département des Yvelines a été approuvé une première fois par un arrêté préfectoral du 6 novembre 1995, puis révisé afin de prendre en compte les nouveaux objectifs nationaux plus ambitieux en matière de valorisation organique et de l'évolution de traitement et d'élimination.

1.11.6.2. LA COLLECTE

La collecte des déchets ménagers est une compétence communautaire. Les sociétés Otus et Urbaser, gèrent la collecte des déchets sur le territoire de la Boucle de la Seine. En ce qui concerne le recensement, la dotation et la maintenance des bacs et conteneurs, c'est la société Plastic Omnium qui en a la charge.

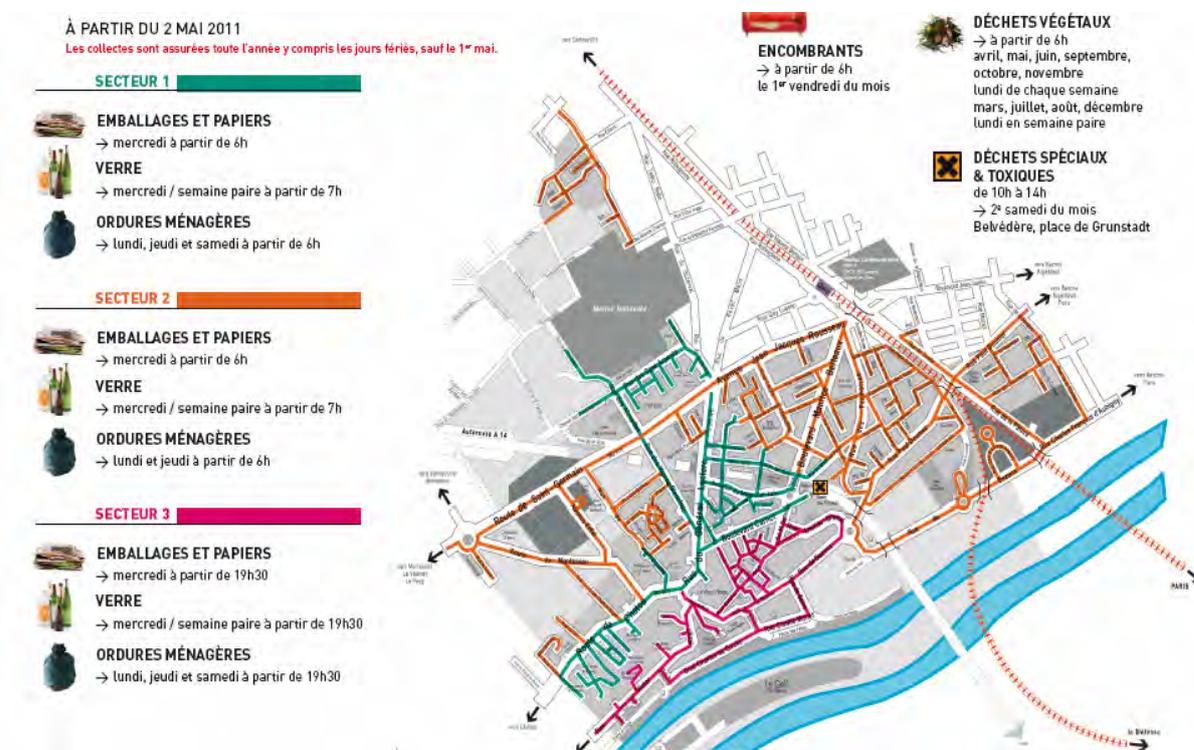
Le Syndicat de Traitement des Résidus Urbains de la Boucle de la Seine (S.I.T.R.U.) est en charge du traitement des déchets ménagers et assimilés.

Fréquence des collectes au sein de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine

	Ordures ménagères résiduelles	Emballages, magazines, journaux	Verre	Déchets verts	Encombrants
Carrières/Seine	3 fois par semaine	1 fois par semaine	1 fois par semaine	1 fois tous les 15 jours (période hivernale) 1 fois par semaine (du 1 ^{er} mars au 30 novembre)	1 fois par mois
Chatou	3 fois par semaine	1 fois par semaine	1 fois par semaine	1 fois par semaine d'avril à décembre	1 fois par mois
Croissy/Seine	2 fois par semaine	1 fois par semaine	1 fois par semaine	1 fois par semaine d'avril à décembre	1 fois par mois
Houilles	2 fois par semaine	1 fois par semaine	1 fois par semaine	1 fois par semaine, du 1 ^{er} mardi d'avril au dernier mardi de décembre	1 fois par mois
Montesson	3 fois par semaine	1 fois par semaine	1 fois par semaine	1 fois par semaine Interruption entre mi-juillet et mi-août ; et entre décembre et mars	1 fois tous les deux mois
Sartrouville	3 à 6 fois par semaine	1 fois par semaine	1 fois par semaine (en collectif)	1 fois par semaine (mi mars à fin novembre)	1 fois par semaine sur appel
Le Vésinet	2 à 5 fois par semaine	1 fois par semaine	1 fois par semaine	38 collectes par an	1 fois par mois

Source : Site internet de la Communauté de Communes

Au sein de la commune, la collecte des ordures s'effectue, depuis le 2 mai 2011, en trois secteurs différents, comme nous pouvons le voir sur le plan ci-dessous :



Source : Carte de collecte des ordures sur la commune de Carrières-sur-Seine

La collecte des déchets spéciaux (peintures, solvants, huiles usagées, produits phytosanitaires, produits de soins, etc...) ne peuvent être ni collectés ni traités dans le même type d'installations que celles concernant les ordures ménagères. Ces déchets spéciaux font alors l'objet d'un ramassage mensuel particulier dans chaque commune et sur des points spéciaux réservés à cet effet.

1.11.6.3. LA DESTRUCTION

La déchetterie du S.I.T.R.U. se situe sur la commune de Carrières-sur-Seine.

Mise en service le 1^{er} juin 2004, la déchetterie de Carrières-sur-Seine est accessible gratuitement aux habitants des communes membres du S.I.T.R.U.. Les déchets artisanaux et commerciaux n'y sont pas acceptés.

Selon les dernières données, en 2008, les habitants de la C.C.B.S. ont apporté 84 % des tonnages (dont 22 % pour les habitants de Houilles et 20 % pour ceux de Sartrouville).

Selon les données extraites du rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de collecte des déchets de 2010, le poids total des flux des déchets collectés était de 7 081 tonnes, soit 258 kg/hab.

Le rapport aborde également le poids des déchets de la collectivité (entretien des espaces verts, nettoyage des rues, etc...) pour cette même année. En 2005, ce poids s'élevait à 6 123 tonnes.

1.11.6.4. LES NUISANCES

Les sites pollués

La circulaire du 8 février 2007 a abrogé celle du 3 décembre 1993, et refondé les grandes lignes de la politique nationale en ce qui concerne les sites et les sols pollués. La base de données « BASOL » regroupe les informations relatives aux sites et sols pollués, et connus. Elle n'est pas exhaustive, mais est un outil utile aux actions préventives ou curatives menées par les pouvoirs publics.

La base de données « BASOL » recense un site où se trouvent des sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Le site recensé concerne l'emprise de l'entreprise Metzeler (Rue de la Rivière), spécialisée dans la production de joints en caoutchouc pour portières automobiles. Le site comportait un atelier de plasturgie et de travail des métaux ainsi que des dépôts souterrains de liquides inflammables. L'ancien propriétaire du site, M. Mesnel, a adressé au Préfet des Yvelines, le 14 novembre 2002, un diagnostic de pollution des sols et une étude simplifiée des risques. Ces documents mettaient en évidence une pollution des sols par des hydrocarbures totaux à proximité de deux cuves de stockage de fuel implantées au sous-sol du bâtiment. Ainsi l'étude simplifiée des risques concluait que le site devait faire l'objet d'une surveillance.

Par ailleurs, les abords des casses, des dépôts de ferrailles, et de l'ancienne blanchisserie, sur les berges de la Seine, sont susceptibles de présenter un sol pollué.

Par ailleurs, la base de données « BASIAS » regroupe les informations relatives aux anciens sites industriels, susceptibles de recéler des pollutions rémanentes. Elle n'est pas exhaustive, mais est un outil utile aux actions préventives ou curatives menées par les pouvoirs publics.

La base « BASIAS » recense 31 anciens sites industriels, susceptibles de recéler des pollutions rémanentes, sur le territoire de Carrières-sur-Seine⁴. La base est consultable sur le site : www.basias.brgm.fr.

⁴ Le B.R.G.M. est le seul gestionnaire des données issues de la base « BASIAS ». Ces données constituent une simple information sur le passé industriel du ou des site(s) repéré(s). Dans le cas d'un projet, le pétitionnaire devra réaliser les investigations nécessaires afin de détecter la présence éventuelle d'une pollution, de prendre les dispositions techniques ou organisationnelles destinées à le prémunir contre les risques liés à cette pollution du sol, de vérifier la compatibilité du projet avec l'usage prévu, conformément à la circulaire conjointe des ministres de la Santé et des Solidarités et de l'Ecologie et du Développement Durable, datée du 8 février 2007, et enfin de vérifier le niveau de la pollution et de rendre le terrain compatible avec l'usage prévu.

1.11.7. LES AUTRES RÉSEAUX

1.11.7.1. LA PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

La ville de Carrières-sur-Seine possède un réseau de 109 hydrants d'incendie. Ces hydrants déterminent une zone définie par un « cordon », au-delà de laquelle les constructions sont interdites, ou subordonnées à l'installation d'un nouvel hydrant.

Le contrôle du réseau de protection contre l'incendie relève du centre de secours de Chatou la commune de Carrières-sur-Seine en assurant l'entretien.

1.11.7.2. LA GÉOTHERMIE

La chaleur distribuée par le réseau est produite par l'incinérateur des ordures ménagères de l'usine du Syndicat Intercommunal de Traitements des Résidus Urbains (SITRU) de la Boucle de la Seine.

Le réseau de Carrières-sur-Seine alimente 1 245 équivalents/logement. Celui-ci emprunte la route de Saint-Germain et dessert :

- La société Minolta (80 Eq/Log) ;
- Le lycée intercommunal des « Pierres-Vives » (120 Eq/Log) ;
- Le gymnase des « Pierres-Vives » (30 Eq/Log) ;
- Les logements France-Habitation (608 logements) ;
- La résidence du Soleil-Levant (109 logements) ;
- L'école élémentaire Jacques-Prévert (60 Eq/Log) ;
- La piscine intercommunale (75 Eq/Log) ;
- La résidence des Cent-Arpents (163 Eq/Log).

1.11.8. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES

- Mettre en œuvre le Schéma Directeur d'Assainissement (S.D.A.) ;
- Prolonger les réseaux dans les parties nouvellement urbanisées du territoire communal ;
- Prévoir un emplacement réservé pour l'extension de la centrale d'incinération.

1.12. LE CONTEXTE JURIDIQUE

Le contexte administratif est formé des différentes règles applicables au territoire communal. Le Plan Local d'Urbanisme s'insère dans une déjà dense trame réglementaire. En premier lieu, le Plan Local d'Urbanisme est soumis au Schéma de Cohérence Territoriale (S.CO.T.), avec lequel il doit être compatible, comme l'impose l'article L.122-1 du Code de l'Urbanisme (cf. le chapitre P 2) ; le P.L.U. doit aussi être compatible avec, quand ils existent, le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.), le Schéma de Développement Commercial (S.De.C.), et le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.), comme le prévoit l'article L.123-1-9 (cf. le chapitre P 2).

1.12.1. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

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

La Commune de Carrières-sur-Seine ressortissant de la Région d'Ile-de-France, le P.L.U. doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.).

Le S.D.R.I.F. de 1994

Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.), approuvé par le décret du 26 avril 1994, est un document d'orientation générale qui a pour principal objectif, dans le cadre d'une croissance maîtrisée de l'Ile-de-France, de rééquilibrer l'espace régional.

La stratégie de mise en œuvre de cet objectif fondamental repose sur une organisation polycentrique structurant l'évolution de la région, appuyée sur des pôles urbains et des équipements majeurs. Un réseau de transports adaptés aux priorités de l'aménagement régional, dans le respect de la préservation des espaces naturels, contribue à cet objectif.

Les objectifs régionaux du S.D.R.I.F.

Le projet d'aménagement de la région d'Ile-de-France, défini par ce Schéma Directeur, poursuit trois objectifs principaux d'aménagement :

- La sauvegarde de l'environnement, et, notamment, la préservation et la mise en valeur des espaces boisés et paysagers ;
- Le renforcement des solidarités, par la recherche d'un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi ;
- L'adaptation de l'offre de transports à l'évolution de la région.

Les objectifs départementaux du S.D.R.I.F.

Dans le Département des Yvelines, le S.D.R.I.F. vise à renforcer la protection du patrimoine existant et à valoriser les potentialités des sites urbains. La maîtrise de la croissance a pour objectif d'éviter le mitage des espaces naturels et l'extension urbaine au long des grands axes. Dans les zones rurales, la croissance des bourgs doit suivre un développement modéré dans le respect de l'environnement.

La Plaine de Montesson, qui couvre environ 550 hectares, est définie comme un « *espace exceptionnel qui ne doit pas être gaspillé* » et doit être l'objet d'un aménagement équilibré : A l'ouest, 280 hectares au moins doivent être réservés à un parc et à des espaces agricoles maintenus dans leur rôle productif (maraîchage ou horticulture) ; à l'est, le territoire doit être affecté à un centre urbain constituant une armature urbaine, reliée aux centres existants et redonnant une cohérence aux franges déjà urbanisées de la plaine (Source : Rapport du S.D.R.I.F., page 201).

Les objectifs locaux du S.D.R.I.F.

Le S.D.R.I.F. situe le territoire de Carrières-sur-Seine dans les « *pôles urbains anciens* », dont le développement sera fondé sur le « *souci de préserver leur identité* », le « *respect des formes urbaines existantes* », la « *mise en valeur du patrimoine culturel* », « *l'amélioration des dessertes* », et la « *préservation de l'environnement et des espaces naturels environnants* », ainsi que, dans le champ économique, sur la « *mise en valeur du potentiel économique et commercial* ».

Enfin le S.D.R.I.F., par son document graphique, impose au P.L.U. de Carrières-sur-Seine des contraintes d'aménagement :

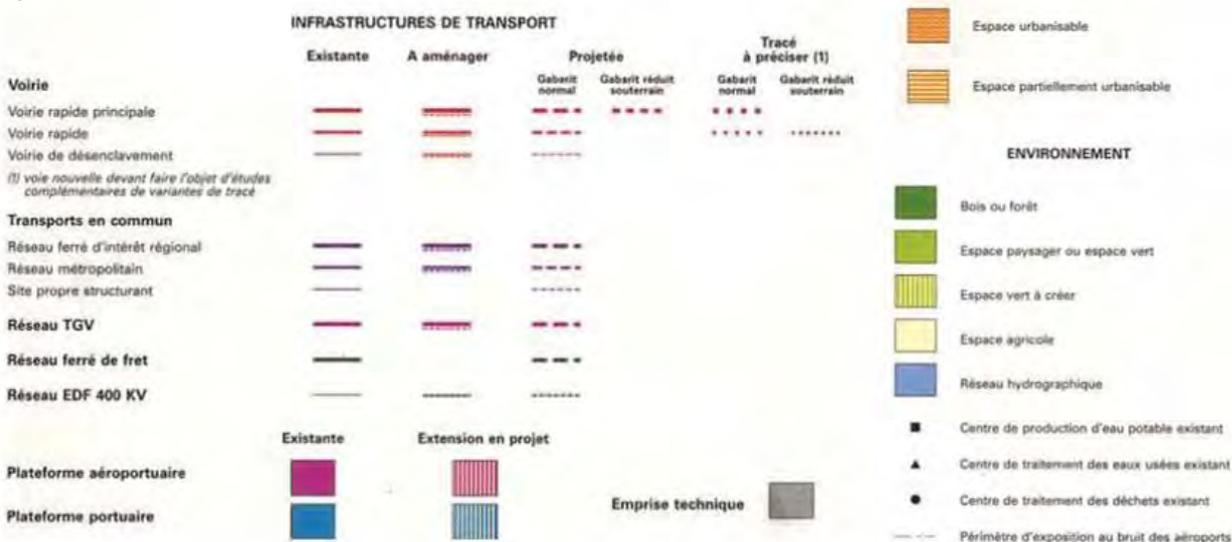
- Le développement modéré des espaces urbanisés des bourgs, [des] villages, et [des] hameaux, selon les principes ci-dessus résumés ;
- L'ouverture à l'urbanisation d'espaces encore naturels, situés dans la frange occidentale des espaces urbanisés (60 hectares, dont 40 % devant rester naturels, 30 % devant être ouverts à l'urbanisation avant 2003, et 30 % avant 2015) ;
- L'ouverture ultérieure à l'urbanisation d'espaces encore naturels, situés dans la plaine de Montesson (80 hectares, dont 50 % devant être ouverts à l'urbanisation avant 2003, et 50 % avant 2015) ;
- La préservation des espaces paysagers et des espaces verts sur les berges de la Seine (la « plaine » maraîchère, l'île Fleurie, et les bords de Seine) ;
- Le prolongement de la route départementale 311, entre le pont de Bezons et l'autoroute A 14 ;
- L'aménagement d'un échangeur sur l' A 14, au droit de la plaine de Montesson ;
- La déviation de la route départementale 121 entre le centre de Sartrouville et la plaine de Montesson, ainsi que la création d'un Transport Collectif en Site Propre (T.C.S.P.) sur cette voie nouvelle.

Le S.D.R.I.F. ne comprend aucune obligation pour les espaces forestiers. Cependant une coulée verte est prévue, qui suit l'axe historique allant du Louvre à la forêt de Saint-Germain-en-Laye. Elle doit relier les berges de la Seine, à Carrières-sur-Seine, à un parc de 110 hectares, situé sur les rives de la Seine, sur la commune de Montesson. Cette coulée verte traversera environ 170 hectares réservés à des activités agricoles (Source : Rapport du S.D.R.I.F., C.G.D.T.).

LA CARTE DU S.D.R.I.F. DE 1994



SDRIF, Carte de destination générale des sols



Le S.D.R.I.F. de 2008

Cependant, le S.D.R.I.F. de 1994 a été mis en révision selon la procédure fixée par l'article L.141-1 du Code de l'Urbanisme. Le nouveau S.D.R.I.F. a ainsi été arrêté le 15 février 2007, puis « adopté » le 25 septembre 2008, par deux délibérations du Conseil Régional.

Toutefois, ce même article, par son 9^e alinéa, prévoit un régime dérogatoire pour ce document d'urbanisme : Il dispose que « [...] *le schéma directeur est approuvé par un décret en Conseil d'Etat* ».

Or le nouveau S.D.R.I.F. n'a pas été approuvé par le décret prévu par cet article.

En l'état, il n'est donc pas opposable aux Schémas de Cohérence Territoriale, ni, par ricochet, aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Cette situation juridique - inédite - « retient » la mise en compatibilité des documents inférieurs. Cependant, la loi n° 2011-655 du 15 juin 2011 dispose que « *par dérogation à l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme, dès lors qu'elles sont compatibles avec les dispositions du projet de schéma directeur de la région d'Ile-de-France adopté par délibération du conseil régional en date du 25 septembre 2008 qui ne sont pas contraires à la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010, relative au Grand Paris, les révisions et les modifications des schémas de cohérence territoriale, des plans locaux d'urbanisme ou des documents en tenant lieu, ou des cartes communales, ne sont pas illégales du seul fait qu'elles sont incompatibles avec le schéma directeur de la région d'Ile-de-France de 1994 [...]* ».

Cette dérogation s'applique jusqu'à la première approbation du S.D.R.I.F. suivant l'entrée en vigueur de la loi du 15 juin 2011 et au plus tard le 31 décembre 2013.

Entretemps, dans son avis rendu le 2 novembre 2010 au gouvernement, le Conseil d'Etat a estimé que le projet « adopté » le 25 septembre 2008 était incompatible avec la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010, relative au Grand Paris.

Les évolutions législatives amenées par les lois « Grenelle », la loi sur le Grand Paris, et la loi du 15 juin 2011, ont ainsi conduit le Conseil Régional à mettre une nouvelle fois le S.D.R.I.F. en révision.

Le S.D.R.I.F. de 2013

Le nouveau S.D.R.I.F. a ainsi été arrêté, par une délibération du Conseil Régional du 25 octobre 2012, puis adopté par une délibération du 18 octobre 2013.

Il a enfin été approuvé par le décret prévu par l'article L.141-1 du Code de l'Urbanisme, le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

Comme le projet précédent, le S.D.R.I.F. de 2013 situe le territoire de Carrières-sur-Seine dans les « *espaces urbanisés à optimiser* », et, partiellement, dans les « *quartiers à densifier à proximité d'une gare* ».

Par son document graphique, il impose au P.L.U. de Carrières-sur-Seine des contraintes d'aménagement :

- Le maintien de l'espace agricole sur une partie de la plaine de Montesson ;
- La densification d'un « *secteur à fort potentiel de densification* » (une « *pastille* » bistre située sur le site de la Marine) ;

- L'ouverture à l'urbanisation d'un « *secteur d'urbanisation préférentielle* » (une « pastille » orange située sur le triangle entre l'autoroute A 14 et la route de Saint-Germain).

En ce qui concerne le « *secteur à fort potentiel de densification* », la « pastille » bistre représente une emprise mutable (cf. fascicule 3, page 28).

Le fascicule précise que chaque « pastille » exprime un « *potentiel de mutation majeure qui ne doit pas être compromis* ».

En ce qui concerne le « *secteur d'urbanisation préférentielle* », la « pastille » orange représente une capacité d'urbanisation d'environ 25 hectares (cf. fascicule 3, page 30).

Le fascicule précise que chaque « pastille » exprime une localisation et non une délimitation. Il ajoute que le S.D.R.I.F. « *permet l'ouverture à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets* ».

Le P.L.U. de Carrières-sur-Seine doit être compatible avec ces dispositions approuvées par le décret du 27 décembre 2013.

Le SDRIF de 2013 étant approuvé après l'enquête publique, le PLU a été élaboré sur la base du SDRIF 1994.

Les zones 2AU sont compatibles avec le SDRIF 1994 et ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral de ZAD et ont été partiellement acquises par la CCBS.

Préalablement à l'ouverture à l'urbanisation de ces différentes zones, une analyse sera effectuée afin de vérifier la compatibilité de cette ouverture avec le SDRIF de 2013.

LA CARTE DU S.D.R.I.F. DE 2013



Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) peut être consulté à la Préfecture de la Région d'Ile-de-France (29, rue Barbet-de-Jouy – 75 700 Paris Cedex 7), ou à la Mairie de Carrières-sur-Seine.

1.12.1.2. LES SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Les S.D.A.G.E. de Seine-Normandie

Le territoire de Carrières-sur-Seine appartient au bassin de Seine-Normandie. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) de Seine-Normandie fixe les orientations générales pour une gestion équilibrée des eaux dans le bassin et comporte des préconisations, dont le P.L.U. doit tenir compte. Ces préconisations sont décrites dans le sous-paragraphe 1.2.3.3.1 du présent rapport.

1.12.1.3. LE SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'AMÉNAGEMENT DES YVELINES

La commune de Carrières-sur-Seine entre dans le champ du Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (S.D.A.D.E.Y.). Le S.D.A.D.E.Y. a été approuvé par une délibération du Conseil Général du 12 juillet 2006.

Les objectifs du S.D.A.D.E.Y.

Les objectifs d'aménagement, retenus par le Conseil Général, sont :

- Comblent le retard dans la réalisation des grandes infrastructures de transport et optimiser le réseau des transports en commun,
- Valoriser les espaces naturels pour renforcer l'attractivité du cadre de vie régional,
- Promouvoir des modes de développement adaptés et structurés, permettant de diversifier l'offre de logements et de corriger les déséquilibres internes au département.

Ces orientations stratégiques visent à promouvoir des territoires attractifs pour un développement équilibré de la Région, prenant appui sur le renforcement des principaux pôles urbains et sur un développement hiérarchisé des territoires, et distinguant ceux qui ont vocation à accueillir prioritairement le développement dans un objectif de compétitivité de l'espace régional et ceux pour lesquels le confortement des dynamiques locales est un enjeu majeur.

Le S.D.A.D.E.Y. n'est pas opposable aux documents de portée inférieure, comme les S.Co.T. et les P.L.U.. L'objectif poursuivi par le Département des Yvelines est de faciliter une ré-appropriation par les acteurs locaux du projet stratégique régional (le S.D.R.I.F.), celui-ci fixant les grands équilibres du développement de l'espace régional : « Offrir un logement à tous les Franciliens, doter la métropole d'équipements et de services de qualité, faciliter une mobilité raisonnée et durable des biens et des personnes, préserver, restaurer et valoriser les ressources naturelles, accueillir et stimuler l'emploi et l'activité économique ».

En redonnant à l'approche départementale une expression proche des réalités territoriales et des préoccupations locales, le S.D.A.D.E.Y. doit améliorer les conditions d'application du S.D.R.I.F. par un effort de précision et d'adaptation aux spécificités des territoires et aux enjeux de mise en œuvre de leurs perspectives de développement.

1.12.1.4. LA CHARTE DU PAYS

Les E.P.C.I. de l'agglomération ne sont pas réunis dans le cadre d'un pays. Aucune charte n'est donc intégrable dans le P.L.U. de Carrières-sur-Seine.

1.12.1.5. LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA BOUCLE DE MONTESSON

La commune de Carrières-sur-Seine entre dans le champ du Schéma Directeur de la Boucle de Montesson (S.D.B.M.). Le S.D.B.M. a été approuvé par une délibération du 27 janvier 1998, et modifié par une délibération du 13 février 2008. Il concerne les communes de Carrières-sur-Seine, de Chatou, de Croissy-sur-Seine, de Houilles, de Montesson, du Pecq, de Sartrouville, et du Vésinet.

Les objectifs du S.D.B.M.

Les objectifs de développement urbain, retenus par le Conseil de Communauté, sont :

- Développer les activités économiques pour redresser un taux d'emploi trop bas ;
- Préserver un cadre de vie à dimension humaine, fondé sur le caractère mesuré et équilibré du développement urbain ;
- Apporter aux communes les possibilités financières susceptibles de promouvoir leurs politiques d'aménagement, ainsi que de financer et gérer les équipements publics nouveaux ;
- Maintenir les équilibres de l'habitat et favoriser la diversité de l'offre de logements ;
- Préserver et réaffirmer les fonctions centrales des pôles urbains ;
- Améliorer le niveau des équipements et en favoriser une gestion plus équilibrée et mieux répartie.

Les objectifs de protection de l'environnement sont :

- Préserver le patrimoine et le paysage ;
- Protéger et mettre en valeur les espaces les plus remarquables, notamment les rives de la Seine ;
- Maintenir les activités agricoles au bénéfice de l'activité économique et de la gestion des espaces naturels et des paysages.

Les objectifs d'amélioration des infrastructures sont :

- Réduire le trafic, notamment le trafic de transit ;
- Améliorer les conditions de circulation pour entrer ou sortir de la Boucle de Montesson ;
- Permettre une meilleure desserte locale des espaces urbanisés ;
- Améliorer les conditions d'accès, notamment au bénéfice des activités, pour en permettre le développement ;
- Rendre plus efficaces les réseaux de transports collectifs.

Le Schéma Directeur de la Boucle de la Seine est toujours en vigueur. L'article L.122-18 dispose que : « *Le schéma [directeur] devient caduc si [sa] révision n'est pas intervenue au plus tard dix ans après la publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée. Toutefois, si l'établissement public compétent a tenu le débat mentionné au premier alinéa de l'article L.122-8 avant cette date, le schéma directeur devient caduc le 1^{er} janvier 2013 si le schéma de cohérence territoriale n'a pas été approuvé* ».

Or le débat sur les orientations générales du P.A.D.D. du S.Co.T. a eu lieu le 7 décembre 2010.

Le Schéma Directeur de la Boucle de la Seine est donc caduc, en l'absence de l'approbation du S.Co.T., depuis le 1^{er} janvier 2013.

1.12.1.6. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Aucun Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) propre à la commune n'est en vigueur ; en revanche, la Commune de Carrières-sur-Seine ressortit du champ d'application du P.L.H. de la Boucle de Montesson.

Le P.L.H. de la Boucle de Montesson estime les besoins en logements sur le territoire intercommunal, en fonction des évolutions démographiques possibles, fixe des orientations pour les cinq prochaines années, puis programme des actions destinées à atteindre les objectifs. Ces données sont énoncées dans le sous-chapitre 1.7.4. du présent rapport.

1.12.1.7. LE SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

Aucun Schéma de Développement Commercial (S.De.C.) propre à la commune ou à un syndicat intercommunal n'est en vigueur ; en revanche, la Commune de Carrières-sur-Seine ressortit du champ d'application du S.D.E.C. du Département des Yvelines, approuvé par l'Observatoire Départemental d'Équipement Commercial (O.D.E.C.).

Le S.De.C.. des Yvelines estime les besoins en commerces sur le territoire intercommunal, en fonction des évolutions démographiques possibles, fixe des orientations pour les cinq prochaines années, puis programme des actions destinées à atteindre les objectifs.

Quoique le S.De.C. ne soit pas opposable, ses données sont énoncées dans le sous-chapitre 1.8.4. du présent rapport.

1.12.1.9. LE PLAN DES DÉPLACEMENTS URBAINS

La Commune de Carrières-sur-Seine ressortit du champ d'application du P.D.U. d'Ile-de-France (P.D.U.I.F.), et du futur Plan Local des Déplacements (P.L.D.) de la C.C.B.S..

Les données du P.D.U.I.F. sont énoncées dans le sous-chapitre 1.10.4 du présent rapport.

Le P.L.D. de la C.C.B.S. est en cours d'étude.

1.12.1.10. LES AUTRES NORMES SUPRA-COMMUNALES

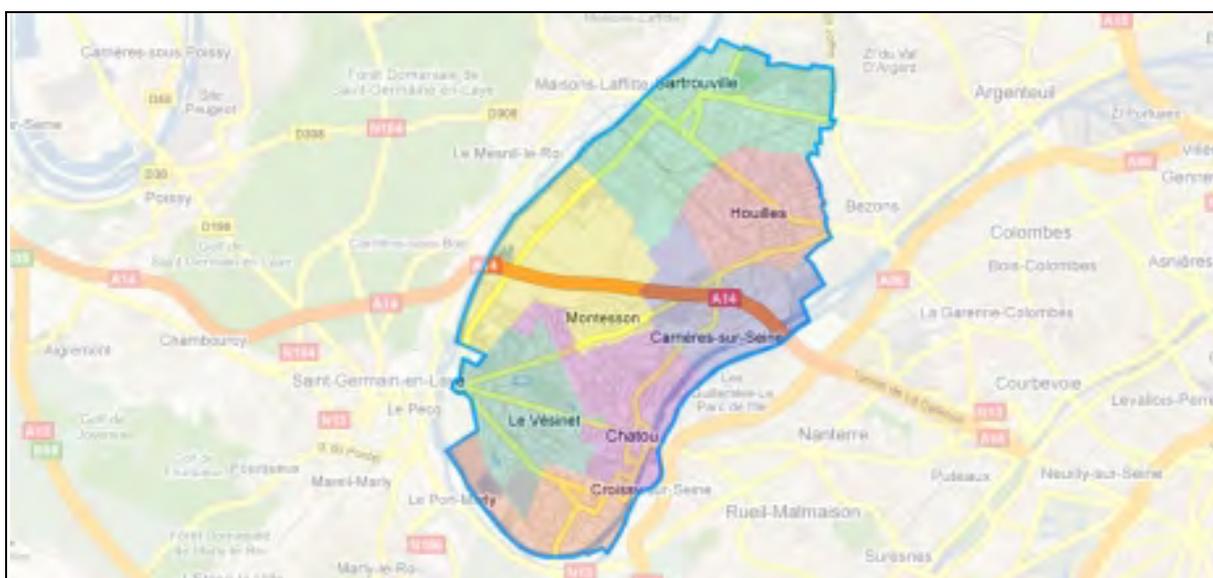
Aucune autre norme supra-communale n'impacte directement le P.L.U. de Carrières-sur-Seine.

1.12.1.11. L'INTERCOMMUNALITÉ

L'intercommunalité à vocation multiple

La commune de Carrières-sur-Seine appartient à la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine.

Fondée en janvier 2006, la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine réunit les communes de Carrières-sur-Seine, de Chatou, de Croissy-sur-Seine, de Houilles, de Montesson, de Sartrouville, et du Vésinet. Elle couvre un territoire communautaire de 3 900 hectares et accueille une population de 171 000 habitants.



Les compétences déléguées par les communes à l'E.P.C.I. sont...

... Dans le domaine de l'aménagement de l'espace :

- L'élaboration d'un Livre Blanc sur le devenir de la Plaine de Montesson,
- La révision du Schéma Directeur de la Boucle de Montesson (S.D.B.M.), et l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.),
- La création, la réalisation et la gestion des opérations d'aménagements d'intérêt communautaire, notamment par des Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.),
- L'élaboration et mise en œuvre d'un Plan Local de Déplacement Urbain (P.L.D.U.),
- L'aménagement et la gestion des aires d'accueil des *gens du voyage*,
- L'élaboration et l'exercice d'une politique foncière...

... Dans le domaine du développement économique :

- La coordination des politiques de développement économique des communes membres,
- La coordination des politiques de l'emploi,
- La promotion des activités économiques de la Communauté de Communes,

- L'aménagement, la gestion, et l'entretien des zones d'activité économique, industrielle, commerciale, scientifique, tertiaire, artisanale, ou agricole, d'intérêt communautaire...
- ... Dans le domaine du 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,
 - L'attribution des logements sociaux...
- ... Dans le domaine de la voirie :
- L'élaboration, la réalisation, et la gestion d'un réseau de circulation douce,
 - La création, l'aménagement, et l'entretien de la voirie communautaire...
- ... Dans le domaine de l'environnement :
- La collecte et le traitement des ordures ménagères,
 - Les études relatives à la protection et à la mise en valeur de l'environnement,
 - La coordination des politiques de l'environnement des communes membres...
- ... Dans le domaine des transports collectifs :
- La gestion des transports en commun sur le territoire de la Communauté de Communes à l'exception des réseaux gérés par la S.N.C.F. et la R.A.T.P.,
 - Les aménagements nécessaires au fonctionnement des transports en commun...
- ... Dans le domaine de l'équipement public :
- La construction, l'aménagement, et l'entretien du centre aquatique de Sartrouville,
 - La construction, l'aménagement, et l'entretien du pôle Chanorier de Croissy-sur-Seine,
 - La construction, l'aménagement, et l'entretien de la piscine de Houilles,
 - La constitution d'un réseau entre les bibliothèques et médiathèques des communes de Carrières-sur-Seine, de Croissy-sur-Seine, de Houilles, de Montesson, de Sartrouville, et du Vésinet...
- ... Et dans le domaine des infrastructures :
- L'équipement du territoire en fibre optique.

La Communauté de Communes de la Boucle de Montesson a ainsi la charge de l'élaboration et de la gestion du S.Co.T., décrit ci-dessus.

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

1.12.2.1. LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE CARRIÈRES-SUR-SEINE

À la suite de la promulgation de la Loi d'Orientation Foncière du 30 décembre 1967, le premier Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) de Carrières-sur-Seine a été publié 8 mars 1999, puis approuvé par une délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2000.

Ce premier P.O.S., approuvé le 12 décembre 2000, a été mis à jour une première fois par un arrêté du 14 mars 2001, modifié par une délibération du Conseil Municipal du 17 septembre 2002, puis mis à jour une seconde fois par un arrêté du 24 octobre 2007.

Ce premier P.O.S. a été modifié une seconde fois par une délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2010.

L'aménagement du territoire de Carrières-sur-Seine est actuellement régi par ce P.O.S.. Il concerne une superficie totale de 504 hectares. Il couvre donc tout le territoire communal (article 1 des dispositions générales).

1.12.2.2. LES OBJECTIFS DU P.O.S.

Le P.O.S. approuvé le 12 décembre 2000, affiche plusieurs objectifs urbains :

- Conserver le caractère de ville moyenne en respectant les spécificités des quartiers existants, notamment celles des quartiers pavillonnaires ;
- Améliorer les liaisons entre les quartiers, notamment la liaison nord-sud ;
- Accueillir de nouvelles activités afin d'augmenter le nombre des emplois dans la commune et de disposer des recettes dues à la taxe professionnelle plus importante, pour améliorer les aménagements et les équipements de la commune ;
- Préserver et développer, dans le respect de la compatibilité avec le S.D.R.I.F., des zones d'activités agricoles et agro-alimentaires.

1.12.2.3. LES ADAPTATIONS POSTÉRIEURES DU P.O.S.

Depuis son approbation, le P.O.S. de Carrières-sur-Seine a été modifié à plusieurs reprises :

- Une modification, approuvée par une délibération du Conseil Municipal du 17 septembre 2002 ;
- Une modification, approuvée par une délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2010.

La modification approuvée le 17 septembre 2002 avait pour objet de :

- Intégrer de façon ponctuelle de nouvelles dispositions réglementaires afin de prendre en compte l'évolution de certains projets d'intérêt collectif ;
- Supprimer certaines incohérences réglementaires apparues lors de l'instruction de différents permis de construire ;
- Créer de nouveaux emplacements réservés.

La modification approuvée le 13 décembre 2010 avait pour objet de :

- Assouplir la règle concernant l'accès des terrains à la voie publique ;
- Apporter à l'annexe du règlement des précisions sur la définition des termes utilisés dans le règlement ;

- Remédier à une contradiction dans l'article 5 applicable à la zone pavillonnaire UG ;
- Assouplir les règles de construction des annexes dans la zone pavillonnaire UH ;
- Procéder au changement de zonage de certains terrains, pour permettre la réalisation de certains équipements publics, pour prendre en compte le P.P.R.I., ou pour tenir compte de l'utilisation effective du sol ;
- Adapter aux besoins la liste des emplacements réservés.

Parallèlement à cette dernière démarche, une modification du P.A.Z. de la Z.A.C. de A 14 a été engagée pour permettre la réalisation d'un équipement public.

Ces modifications n'ont pas remis en cause l'économie générale du P.O.S..

1.12.2.4. LES ZONES URBAINES DANS LE P.O.S.

Le P.O.S. délimite 8 zones urbaines, les zones UA (avec les secteurs UAa et UAb), UC, UE, UG, UH (avec les secteurs UHa et UHb), UI (avec un secteur UIa), UK (le site de la Marine Nationale), et UM (le domaine public ferroviaire), sur une surface globale de 251 hectares (50 % du territoire communal) :

- La zone **UA** correspond au centre ancien de Carrières-sur-Seine. Elle bénéficie, en grande partie, d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. Elle couvre 17,19 hectares.

Elle comprend deux secteurs, le secteur **UAa**, qui correspond au centre ancien de Carrières-sur-Seine avec son « caractère villageois traditionnel », et le secteur intermédiaire **UAb**, qui assure la transition entre le secteur UAa et les autres zones ; le secteur UAb est traversé par le "Grand Axe" et des dispositions particulières sont applicables dans une zone spéciale de part et d'autre de cet axe. Le secteur **UAa** couvre 13,48 hectares, et le secteur intermédiaire **UAb** 3,71 hectares.

Le règlement autorise la construction de maisons individuelles, isolées ou groupées, ou d'immeubles collectifs, d'équipements collectifs, ainsi que de commerces, de bureaux, et de locaux destinés à l'artisanat ou à l'industrie ; il interdit en revanche les lotissements, les carrières, les dépôts et les campings, les entrepôts, et les commerces de plus de 500 m² de surface de vente. Il subordonne la constructibilité, lors des divisions ou des lotissements (pourtant interdits par l'article 1), à une superficie de 250 m² au moins dans le secteur UAa, et à une superficie de 500 m² au moins dans le secteur UAb.

En matière de forme urbaine, le règlement préconise le maintien des fronts urbains et des mitoyennetés au long des rues, dans une bande de 15 mètres de largeur. Il fixe la hauteur maximale des façades à 11 mètres dans le secteur UAa, et à 10 ou à 13 mètres dans le secteur UAb.

Le règlement ne limite pas le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.), mais fixe le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) à 0,70, sauf pour les équipements publics.

- La zone **UC** correspond aux « ensembles coordonnés » des espaces urbanisés ; elle accueille un habitat collectif, implanté de manière discontinue, accompagné d'espaces verts, d'équipements publics et d'activités compatibles avec l'environnement. Elle couvre 12,55 hectares.

* voir définition en annexe

Le règlement autorise la construction de maisons individuelles, isolées ou groupées, ou d'immeubles collectifs, d'équipements collectifs, ainsi que de commerces, de bureaux, d'entrepôt, et de locaux destinés à l'artisanat ou à l'industrie ; il interdit en revanche les carrières, les dépôts, et les campings. L'article 5 subordonne la constructibilité à une superficie de 2 000 m² au moins.

En matière de forme urbaine, le règlement impose un retrait de 8 mètres sur l'alignement, et, sur les limites séparatives, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 4 mètres dans le cas d'un mur aveugle, une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L \geq H$) avec un minimum de 8 mètres (sauf contrat de cour commune) dans le cas d'un mur ou d'une construction comportant des baies ou créant des vues. Il fixe la hauteur maximale des façades à 19 mètres.

Le règlement limite le C.E.S. à 40 %, et le C.O.S. à 1,00, sauf pour les équipements publics.

- La zone **UE** correspond aux espaces mixtes, aux résidences collectives, et aux équipements publics. Elle bénéficie, en grande partie, d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. Elle couvre 27,12 hectares.

Le règlement autorise la construction de maisons individuelles, isolées ou groupées, ou d'immeubles collectifs, d'équipements collectifs, de bureaux, d'entrepôts, et de locaux destinés à l'artisanat ou à l'industrie, ainsi que de commerces, mais limités à 500 mètres carrés de surface de vente ; il interdit en revanche les carrières, les dépôts, et les campings. Il subordonne la constructibilité à une superficie de 500 m² au moins pour l'habitat individuel, et de 1 000 m² au moins, avec une largeur de 20 mètres au moins, pour l'habitat collectif.

En matière de forme urbaine, le règlement impose un retrait de 6 mètres sur l'alignement, et, sur les limites séparatives, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 4 mètres dans le cas d'un mur aveugle, une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L \geq H$) avec un minimum de 8 mètres (sauf contrat de cour commune) dans le cas d'un mur ou d'une construction comportant des baies ou créant des vues. Il fixe la hauteur maximale des façades à 13 mètres.

Le règlement limite le C.E.S. à 40 %, et le C.O.S. à 0,60, sauf pour les équipements collectifs.

- La zone **UG** correspond aux espaces pavillonnaires ; au lieu-dit des "Terrasses", cette zone est traversée par le "Grand Axe" et des dispositions particulières sont applicables dans une zone de protection de part et d'autre de cet axe (cette zone de protection est figurée sur les documents graphiques). La zone **UG** bénéficie, en partie, d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. Elle couvre 120,71 hectares.

Le règlement autorise les lotissements et la construction de maisons individuelles, de commerces et de services, et les installations compatibles avec l'environnement, sous réserve des conditions précisées à l'alinéa c, et des interdictions mentionnées à l'article UG.2 ; il interdit en revanche la construction d'immeubles collectifs et d'entrepôts, les installations classées, les carrières, les campings et les dépôts. Il subordonne la constructibilité à deux critères : L'inclusion possible d'un rectangle de 12 par 25 mètres (ou de 8 par 25 mètres pour les unités foncières existantes) au moins ; une superficie de 500 m² (ou de 300 m² pour les unités foncières existantes) au moins.

En matière de forme urbaine, le règlement impose, sur l'alignement, un retrait de 4 mètres et, sur les limites séparatives, soit sur ces limites pour les petits terrains, soit

avec une distance au moins égale à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle, une distance au moins égale à 8 mètres (sauf contrat de cour commune) dans le cas d'un mur ou d'une construction comportant des baies ou créant des vues. Il fixe la hauteur maximale absolue des faîtages à 11 mètres, et à 10 mètres dans la zone de protection du "Grand Axe".

Le règlement limite le C.E.S. à 40 %, et le C.O.S. à 0,40, sauf pour les équipements collectifs.

- La zone **UH** correspond aux espaces pavillonnaires ; elle bénéficie, en partie, d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. Elle couvre 13,50 hectares.

La zone **UH** comprend deux secteurs : Le secteur **UH_a** où les constructions peuvent être implantées en ordre semi-continu (ce secteur est traversé par le "Grand Axe" et des dispositions particulières sont applicables dans une zone de protection de part et d'autre de cet axe [cette zone de protection est figurée sur les documents graphiques]), et le secteur **UH_b** où les constructions doivent être isolées. Le secteur **UH_a** couvre 5,43 hectares, et le secteur **UH_b** 8,07 hectares.

Le règlement autorise les lotissements et la construction de maisons individuelles, de locaux affectés aux professions libérales, et les installations compatibles avec l'environnement, sous réserve des conditions précisées à l'alinéa c, et des interdictions mentionnées à l'article UH.2 ; il interdit en revanche constructions à usage d'habitation individuelle en bande et d'habitation collective, les constructions à usage de commerce ou d'activités autres que libérales, les entrepôts, les installations classées, les carrières, les campings et les dépôts. Il subordonne la constructibilité à deux critères : L'inclusion possible d'un rectangle de 12 par 25 mètres au moins ; une superficie de 700 m² au moins dans le secteur UH_a et de 1.000 m² au moins dans le secteur UH_b.

En matière de forme urbaine, le règlement impose, sur l'alignement, un retrait de 8 mètres et, sur les limites séparatives, une implantation, soit sur ces limites pour les petits terrains dans le secteur UH_a, soit sur une limite pour les terrains de plus de 12 mètres et de moins de 25 mètres de largeur, soit en retrait pour les terrains de 25 mètres et plus de largeur, et, dans le cas d'un retrait, avec une distance au moins égale à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle, une distance au moins égale à 8 mètres (sauf contrat de cour commune) dans le cas d'un mur ou d'une construction comportant des baies ou créant des vues. Il fixe la hauteur maximale absolue des faîtages à 11 mètres, et à 10 mètres dans la zone de protection du "Grand Axe".

Le règlement limite le C.E.S. à 25 %, et le C.O.S. à 0,30, sauf pour les équipements collectifs.

- La zone **UI** correspond aux espaces destinés à recevoir des entrepôts, des établissements industriels, artisanaux, commerciaux, des bureaux et des activités de services de toutes natures, des établissements scientifiques, techniques et administratifs. Elle couvre 25,84 hectares.

La zone **UI** comprend un secteur particulier, le secteur **UI_a**, correspondant à l'emprise de l'usine d'incinération. Le secteur **UI_a** couvre 2,71 hectares.

Le règlement autorise constructions destinées aux établissements industriels, commerciaux, scientifiques, techniques et administratifs, aux bureaux et aux activités de services de toute nature, leurs aménagements et extensions et leurs installations complémentaires nécessaires, y compris pour le logement des personnes dont la présence permanente sur place est indispensable, ainsi que les entrepôts et les constructions destinées aux activités artisanales ; il interdit en revanche les habitations

(sauf celles mentionnées à l'article UI.1.b), les campings et les dépôts. Il ne subordonne la constructibilité à aucune condition de surface minimale.

En matière de forme urbaine, le règlement un retrait de 8 mètres sur l'alignement, et autorise les mitoyennetés, sauf lorsque la limite séparative coïncide avec celle qui sépare la zone UI de toute autre zone ; le retrait autorisé est au moins égal à 4 mètres dans le cas d'un mur aveugle, une distance au moins égale à 8 mètres (sauf contrat de cour commune) dans le cas d'un mur ou d'une construction comportant des baies ou créant des vues. Il fixe la hauteur maximale des faîtages à 15 mètres.

Le règlement limite le C.E.S. à 80 %, mais ne fixe pas de C.O.S..

- La zone **UK** correspond aux emprises occupées par la Marine Nationale. Elle couvre 26,46 hectares.

Le règlement n'autorise que les constructions couvertes par le secret de la Défense Nationale, notamment celles visées par l'article R.422-1 du Code de l'Urbanisme. Il ne subordonne la constructibilité à aucun critère.

En matière de forme urbaine, le règlement ne fixe aucune règle autre qu'un retrait de 5 mètres sur la limite de la zone UK.

- La zone **UM** correspond aux emprises urbaines, réservées au service public ferroviaire ; elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer. Elle couvre 7,26 hectares.

Le règlement n'autorise que les constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, réalisées par l'exploitant ou réalisées par les clients du chemin de fer, sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire. Il ne subordonne la constructibilité à aucun critère.

En matière de forme urbaine, le règlement impose, sur l'alignement, un retrait de 5 mètres, et, sur les limites séparatives, renvoie aux règles applicables dans les zones adjacentes pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs de l'exploitation ferroviaire. Il fixe la hauteur maximale des façades à celles prévues dans les zones adjacentes pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs de l'exploitation ferroviaire.

Le règlement limite le C.E.S. à 80 %, mais ne limite pas le C.O.S. dans la zone **UM**.

Les emprises de ces zones ont été changées lors de la modification approuvée le 13 décembre 2010 :

- Les terrains concernés par le P.P.R.I. (les parcelles cadastrées BI 57 et BI 58), situés sur la route de Bezons, ont été glissés de la zone UI dans la zone ND (3,7 hectares) ;
- Les terrains destinés à des équipements de sports et de loisirs, sous le viaduc de la voie ferrée (la parcelle cadastrée BI 56), ont été transférés de la zone UM dans la zone ND (0,7 hectare) ;
- Les terrains, remblayés et devenus impropres à une activité agricole (la parcelle cadastrée BI 55), situés sur la route de Bezons, ont été transférés de la zone NC dans la zone ND (1,2 hectares) ;
- Les terrains encore affectés à une activité agricole (les parcelles cadastrées BL 62 et BL 63), situés sur la route de Bezons, ont été glissés de la zone ND dans la zone NC (0,4 hectare).

1.12.2.5. LES ZONES URBANISABLES DANS LE P.O.S.

Le P.O.S. définit une zone naturelle, réservée pour une future urbanisation, la zone **NA**. Cette zone couvre une superficie totale de 110,78 hectares (22 % du territoire communal) :

La zone NA comprend 4 secteurs :

- Le secteur **NAa**, ne bénéficiant pas de tous les équipements nécessaires à son urbanisation, est affecté à une future urbanisation, rendue possible après une révision ou une modification du P.O.S., ou dans le cadre de la procédure de Z.A.C.. Il couvre 9,28 hectares.

Le secteur **NAa** constitue le prolongement naturel des espaces urbanisés, et est destiné à recevoir des établissements artisanaux ou industriels, et de manière générale, des locaux d'activités

Le secteur **NAa** ressortissant d'une zone NA « stricte », et son urbanisation étant subordonnée à une révision ou une modification du P.O.S., ou à une procédure de Z.A.C., le règlement ne comprend aucune disposition réglementaire.

- Le secteur **NAb**, ne bénéficiant pas de tous les équipements nécessaires à son urbanisation, est affecté à une future urbanisation, rendue possible après une révision ou une modification du P.O.S., ou dans le cadre de la procédure de Z.A.C.. Il couvre 2,87 hectares.

Le secteur **NAb** constitue le prolongement naturel des espaces urbanisés, et est destiné à recevoir des logements autour d'un parc urbain.

Le secteur **NAb** ressortissant d'une zone NA « stricte », et son urbanisation étant subordonnée à une révision ou une modification du P.O.S., ou à une procédure de Z.A.C., le règlement ne comprend aucune disposition réglementaire.

- Le secteur **NAc**, ne bénéficiant pas de tous les équipements nécessaires à son urbanisation, est affecté à une future urbanisation, rendue possible après une révision ou une modification du P.O.S., ou dans le cadre de la procédure de Z.A.C.. Il couvre 34,74 hectares.

Le secteur **NAc** constitue le prolongement naturel des espaces urbanisés, et est destiné à recevoir des équipements scolaires.

Le secteur **NAc** ressortissant d'une zone NA « stricte », et son urbanisation étant subordonnée à une révision ou une modification du P.O.S., ou à une procédure de Z.A.C., le règlement ne comprend aucune disposition réglementaire.

- Le secteur **NAd**, ne bénéficiant pas de tous les équipements nécessaires à son urbanisation, est affecté à une future urbanisation, rendue possible après une révision ou une modification du P.O.S., ou dans le cadre de la procédure de Z.A.C.. Il couvre 15,89 hectares.

Le secteur **NAd** constitue le prolongement naturel des espaces urbanisés, et est destiné à recevoir des équipements agricoles (des serres, notamment), agro-alimentaires, et plus généralement para-agricoles.

Le secteur **NAd** ressortissant d'une zone NA « stricte », et son urbanisation étant subordonnée à une révision ou une modification du P.O.S., ou à une procédure de Z.A.C., le règlement ne comprend aucune disposition réglementaire.

1.12.2.6. LES Z.A.C. DANS LE P.O.S.

Le P.L.U. comprend un unique périmètre de Z.A.C., celui de la Z.A.C. A 14.

La Z.A.C. A 14 sur le document graphique

La Z.A.C. A 14 est incluse dans la zone NA. Le périmètre en est figuré sur le document graphique.

L'aménagement de la Z.A.C. A 14 est régi par un Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.), exprimé par des planches graphiques propres.

La Z.A.C. A 14 dans le règlement

L'aménagement de la Z.A.C. A 14 est régi par un Règlement d'Aménagement de Zone (R.A.Z.).

Le R.A.Z. fixe des règles particulières pour chacun des 4 secteurs :

- Le secteur ZA, principalement destiné aux bureaux et aux activités hôtelières ou récréatives ;
- Le secteur ZB, ouvert à la mixité fonctionnelle (des logements, des bureaux, s commerces) ;
- Le secteur ZC, principalement affecté à l'habitat ;
- Le secteur ZD, réservé pour les espaces verts.

1.12.2.7. LES ZONES AGRICOLES DANS LE P.O.S.

Le P.O.S. définit une zone agricole, protégée en raison de la valeur agronomique des sols, la zone **NC**.

La zone **NC** est réservée aux activités agricoles, ou aux activités annexes. Seules sont autorisées les constructions liées à ces activités. Le règlement ne fixe ni de C.E.S., ni de C.O.S. pour les constructions autorisées.

Cette zone protège les espaces naturels du territoire communal, et couvre une surface de 53,94 hectares (10 % du territoire communal).

1.12.2.8. LES ZONES NATURELLES DANS LE P.O.S.

La zone naturelle **ND** est protégée au titre de l'environnement, ou neutralisée à cause des risques naturels. Cette zone couvre une surface de 93,80 hectares (près de 20 % du territoire communal).

La zone **ND** est réservée aux parcs, jardins, et espaces verts, aux activités de sports et de loisirs, et aux cimetières. Seules sont autorisées les constructions liées à ces activités. Le règlement limite le C.E.S. à 10 %, mais ne fixe pas de C.O.S. pour les constructions autorisées.

1.12.2.9. LES ESPACES PARTICULIERS DANS LE P.O.S.

Outre la division du territoire en zones, le document graphique, complété par le règlement du P.O.S., peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage conformément aux dispositions prévues par les articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme :

À Carrières-sur-Seine, au titre de l'article L.123-11, ces espaces particuliers concernent les secteurs soumis à des conditions spéciales (b), et les emplacements réservés (d).

Les secteurs bruyants dans le P.O.S.

L'autoroute A 14, les routes départementales 311 et 321, ainsi que les voies ferrées, sont concernées par un classement, par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, modifié par l'arrêté du 13 février 2004, dans une catégorie prévue par l'arrêté ministériel du 30 mai 1996. Les voies concernées et les emprises des secteurs affectés par le bruit sont reportées sur le document graphique.

Les emplacements réservés dans le P.O.S.

Le P.O.S. a réservé des emplacements destinés à des projets spécifiques. Ces projets spécifiques concernent principalement des opérations de voirie, des projets d'équipements, et des projets d'espaces verts :

	DÉSIGNATION DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
1	Elargissement à 14 mètres de la rue des Alouettes	Commune	2.300 m ²
2	Création d'un espace de loisirs sur l'île Fleurie	Commune	115.000 m ²
3	Extension de la cour de l'école Maurice-Berteaux	Commune	878 m ²
4	Extension du parc de la Mairie	Commune	700 m ²
5	Elargissement à 8 mètres de la rue du Tir	Commune	150 m ²
6	Alignement à 8 mètres de la rue des Clos	Commune	500 m ²
7	Elargissement à 10 mètres de la rue des Cent-Arpents	Commune	2.700 m ²
8	Elargissement à 10 mètres de la rue Claude-Monet	Commune	340 m ²
9	Elargissement à 10 mètres de la rue de Bezons	Commune	3.000 m ²
10	Elargissement à 6 mètres du chemin des Pendants	Commune	450 m ²
11	Création d'un parking public, à l'angle des rues de Chatou et de l'Égalité	Commune	486 m ²
12	Création d'un parking public, à l'angle des rues de Chatou et de Montesson	Commune	400 m ²
13	Chemin rural de Chatou et de halage	Commune	5.100 m ²

14	Réalisation d'une aire d'accueil des <i>gens du voyage</i>	Commune	400 m2
16	Aménagement d'aires de jeux sur la place des Fêtes	Commune	12.000 m2
17	Création d'un poste de police municipale	Commune	1.465 m2
18	Création d'un parking public, sur le boulevard Maurice-Berteaux	Commune	1.200 m2
A	Réalisation du demi-échangeur de la Plaine sur l'Eau	Etat	
B	Voie routière à étudier sur la commune de Montesson	Etat	
C	Prolongement de l'avenue du Maréchal-Juin jusqu'à la rue Aristide-Briand	A.F.T.R.P.	

Parmi ces divers projets, plusieurs opérations programmées ont été réalisées dans le cadre du P.O.S.. La liste des emplacements réservés a ainsi été actualisée lors de la modification approuvée le 13 décembre 2010.

Plusieurs emplacements réservés ont alors été supprimés :

	DÉSIGNATION DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE	CAUSE
1	Elargissement à 14 mètres de la rue des Alouettes	Commune	Projet réalisé
3	Extension de la cour de l'école Maurice-Berteaux	Commune	Parcelle acquise par la commune
14	Réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage	Commune	Réalisation sur un autre territoire intercommunal
A	Réalisation du demi-échangeur de la Plaine sur l'Eau	Etat	Abandon du projet
B	Voie routière à étudier sur la commune de Montesson	Etat	Projet situé hors le territoire communal

Plusieurs emplacements réservés ont alors été modifiés, ou réaffectés :

	DÉSIGNATION DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE	CAUSE
C > 21	Prolongement de l'avenue du Maréchal-Juin jusqu'à la rue Aristide-Briand	Commune	Affectation à la mise aux normes du stade des Terrasses

La liste des emplacements réservés a aussi été complétée lors de la modification approuvée le 13 décembre 2010 :

	DÉSIGNATION DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE	CAUSE
19	Réalisation d'un parking lié à la halte fluviale (la parcelle BL 25)	Commune	2.900 m2
20	Réalisation d'une aire de sports et de loisirs (les parcelles BI 57 et BI 58)	Commune	36.600 m2

Les autres emplacements réservés seront refondus et adaptés aux orientations du P.L.U..

Les lotissements dans le P.O.S.

Plusieurs lotissements composent le tissu urbain de Carrières-sur-Seine. Mais aucun ne met en œuvre de règle particulière d'urbanisme, autre que celles précisant ou détaillant les règles du Plan d'Occupation des Sols.

1.12.3. LES SERVITUDES ET LES CONTRAINTES

L'article R.121-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que *« lorsqu'il reçoit la décision d'une commune, d'un établissement public de coopération intercommunale, ou d'un syndicat mixte, d'élaborer ou de réviser un schéma de cohérence territoriale ou un plan local d'urbanisme, le préfet porte à la connaissance du maire ou du président de l'établissement public les dispositions particulières applicables au territoire concerné »*.

Le « porté à connaissance » comprend ainsi les directives territoriales d'aménagement, les dispositions relatives aux zones de montagne et au littoral, les servitudes d'utilité publique, les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national. Il comprend aussi les diverses informations ou études utiles à l'aboutissement du document d'urbanisme.

Le « porté à connaissance » peut être complété ou modifié. L'article R.121-1 ajoute en effet : *« Au cours de l'élaboration du document, le préfet communique au maire ou au président de l'établissement public tout élément nouveau »*.

Ce sous-chapitre expose donc les différentes servitudes, présentées dans le « rapport » et arrêtées par la « liste des servitudes d'utilité publique », ainsi que les « autres prescriptions », du « porté à connaissance » du 14 octobre 2011.

1.12.3.1. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique (S.U.P.) constituent des limites administratives au droit de propriété, et en conséquence au droit de construire. Elle sont instituées, dans un but d'utilité publique, au bénéfice de personnes publiques (l'Etat, les collectivités locales...), de concessionnaires de services publics (R.F.F., E.d.F., G.d.F....), voire de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général.

Leur liste, dressée par un décret en Conseil d'Etat et annexée au Code de l'Urbanisme, distingue :

- Des servitudes relatives à la conservation du patrimoine ;
- Des servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et de certains équipements ;
- Des servitudes relatives à la défense nationale ;
- Et des servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Les servitudes d'utilité publique, applicables au territoire de Carrières-sur-Seine, sont soumises aux dispositions de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, et doivent être annexées au P.L.U..

La police des eaux (les servitudes "A 5")

Cette servitude concerne les terrains riverains des canalisations d'irrigation et d'alimentation en eau potable ; elle porte sur les constructions, les clôtures, et les plantations, et permet le passage des engins mécaniques d'entretien, de curage, et de faucardement. Elle forme la servitude « A 5 » du « porté à connaissance ».

À Carrières-sur-Seine, la servitude « A 5 » concerne :

- La canalisation et l'infrastructure de transport d'eau potable pour les Yvelines et les Hauts-de-Seine (Ø 500mm.). x

Le gestionnaire local en est la Société Lyonnaise des Eaux :

42 Rue du Président-Wilson
78 230 LE PECQ

Les servitudes archéologiques (les servitudes « AC 1 »)

Le centre ancien de Carrières-sur-Seine possède un monument historique, classé ou inscrit au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, et entraînant des contraintes particulières dans un rayon de 500 mètres – le périmètre de protection - autour du monument protégé, remplacé, à Carrières-sur-Seine, par la Z.P.P.A.U.P. :

- La grange dîmeresse, dite « l'Abbaye », inscrite par l'arrêté du 15 février 1940.

Cette servitude affecte les parties protégées et les abords de ces bâtiments ; elle constitue la servitude « AC 1 » du « porté à connaissance ».

Le gestionnaire local en est Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines :

7 rue des Réservoirs
78 000 VERSAILLES

Les sites naturels (les servitudes « AC 2 »)

La protection des sites naturels, inscrits, ou classés, au titre de la loi du 2 mai 1930, forme la servitude « AC 2 » du « porté à connaissance ».

La servitude « AC 2 », à Carrières-sur-Seine, concerne :

- Les jardins de la Mairie de Carrières-sur-Seine (les parcelles B 3295 p, B 3297 p, B 3298 p, B 3301 p à B 3311 p, B 3313, B 3314, B 3316 p, et B 3295).

Le gestionnaire local en est la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France :

10 rue de Crillon
75 194 PARIS CEDEX 4

La Z.P.P.A.U.P. (la servitude « AC 4 »)

La Z.P.P.A.U.P. de Carrières-sur-Seine forme la servitude « AC 4 » du « porté à connaissance ».

Le gestionnaire local en est Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines :

7 rue des Réservoirs
78 000 VERSAILLES

Les eaux souterraines (les servitudes « AS 1 »)

Les captages de Croissy-sur-Seine sont soumis à une servitude résultant des périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales. Elle forme la servitude « AS 1 » du « porté à connaissance ».

La servitude « AS 1 », à Carrières-sur-Seine, concerne :

- Les périmètres de protection du champ captant de Croissy-sur-Seine (la nappe d'eau souterraine).

Le gestionnaire local en est la Direction Territoriale de l'A.R.S. :

Service de l'Hygiène du Milieu
143 Boulevard de la Reine
78 007 VERSAILLES cedex

La navigation intérieure (les servitudes « EL 3 »)

La Seine, à Carrières-sur-Seine, est soumis à une servitude particulière en matière de navigabilité. Cette servitude garantit le maintien d'un « marchepied » de 3,25 mètres et d'un chemin de halage de 9,75 mètres sur chaque rive. Elle forme la servitude « EL 3 » du « porté à connaissance ».

Le gestionnaire local en est le Service de la Navigation de la Seine :

2 quai de Grenelle
75 732 PARIS CEDEX 15

Les servitudes gazières (les servitudes « I 3 »)

Le territoire de Carrières-sur-Seine est soumis à une servitude gazière particulière. Cette servitude concerne la protection des canalisations de distribution et de transport du gaz. Elle forme la servitude « I 3 » du « porté à connaissance ».

La servitude « I 3 », à Carrières-sur-Seine, concerne :

- Les conduites de la nouvelle station de Nanterre à la limite de la commune de Bezons (Ø 250-300 mm).
- La conduite du poste de Chatou-Vlaminck à Nanterre (Ø 250 mm).
- L'antenne du poste de Carrières-sur-Seine Gaz H.P. (Ø 100 mm).

Les co-gestionnaires locaux en sont la Direction Départementale de GAZ DE FRANCE :

Agence Ile-de-France Nord
2 rue Pierre-Timbaud
92 238 GENNEVILLIERS CEDEX

Et la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France :

10 rue de Crillon
75 194 PARIS CEDEX 4

N.B. Un nouveau gazoduc est en cours de construction sur le territoire de Carrières-sur-Seine, au lieudit du Réveil-Matin.

Les servitudes électriques (les servitudes « I 4 »)

Le territoire de Carrières-sur-Seine est soumis à une servitude électrique particulière. Cette servitude concerne la protection des installations de distribution et de transport de l'électricité ; elle grève les ancrages, les appuis, les passages, les élagages et les abattements d'arbres au droit des lignes. Elle forme la servitude « I 4 » du « porté à connaissance ».

La servitude « I 4 », à Carrières-sur-Seine, concerne :

- La ligne souterraine à 225 kv N0 1 de Cormeilles à Nanterre 1A-1 (et 2 câbles de télécommunications) ;
- La ligne souterraine à 225 kv N0 1 de Nanterre à Nourottes (et 1 câble de télécommunications) ;
- La ligne souterraine à 225 N0 3 kv de Cormeilles à Nanterre (et 2 câbles de télécommunications) ;
- La ligne souterraine à 63 kv N0 1 de Nanterre à Poissy ;
- Les lignes aériennes à 63 kv N0 1 et N0 2 de Fallou à Rueil.

Le gestionnaire local en est le Réseau de Transport d'Electricité :

R.T.E.-T.E.N.P.-G.I.M.R.-P.S.C..
29 Rue des Trois-Fontanots
92 024 NANTERRE CEDEX

Les risques naturels (les servitudes « P.P.R.C. » ou « PM 1 »)

Le territoire de Carrières-sur-Seine est soumis à une servitude particulière, inscrite dans le Plan de Prévention du Risque d'effondrement des carrières souterraines. Le risque est particulièrement décrit dans le paragraphe 1.2.2.4 du présent volet. La servitude, instituée par l'arrêté préfectoral du 5 août 1986, forme la servitude « PM 1 » du « porté à connaissance ».

Le gestionnaire local en est Inspection Générale des Carrières :

147 rue Yves-Le-Coz
78 000 VERSAILLES

Les risques naturels (les servitudes « P.P.R.I. » ou « PM 1 »)

Le territoire de Carrières-sur-Seine est soumis à une servitude particulière, inscrite dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Seine. Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Seine est particulièrement décrit dans le paragraphe 1.2.3.4 du présent volet. La servitude forme la servitude « PM 1 » du « porté à connaissance ».

Les co-gestionnaires locaux en sont la Direction Départementale des Territoires :

35 rue de Noailles
78 000 VERSAILLES

... Et le Service de la Navigation de la Seine :

23 Ile de Loge
78 330 BOUGIVAL

Les servitudes hertziennes (les servitudes « PT 2 »)

Le territoire de Carrières-sur-Seine est concerné par sa situation sur certaines liaisons hertziennes. La servitude concerne la protection de ces liaisons contre les perturbations électro-magnétiques. Elle forme la servitude « PT 2 » du « porté à connaissance ».

La servitude « PT 2 », à Carrières-sur-Seine, concerne :

- Le faisceau hertzien de Houilles (centre Commandant-Millé) à Suresnes (Mont-Valérien n° 078 311 03) ;
- Le faisceau hertzien de Maisons-Laffitte (Quartier-Galliéni) à Suresnes (Mont-Valérien n° ANFR 092 008 0005)
- Le centre radio-électrique de Houilles (n° ANFR 078 006 0001) ;
- Le faisceau hertzien de Versailles (Satory-Marine n° 078 006 0003) à Houilles (centre Commandant-Millé n° 780 311 05).

Le gestionnaire de cette servitude est le Ministère de la Défense :

DIRECTION INTERARMÉES
DES RÉSEAUX D'INFRASTRUCTURE ET
DES SYSTÈMES D'INFORMATION D'ILE-DE-FRANCE
Site de Houilles – Base des Loges - B.P. 40202
8 Avenue du Président-Kennedy
78 102 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE CEDEX

ETABLISSEMENT D'INFRASTRUCTURE DE LA
DEFENSE

Site de Vincennes
Fort Neuf de Vincennes
Cours des Maréchaux
75 614 PARIS CEDEX 12

Les servitudes téléphoniques (les servitudes « PT 3 »)

Le territoire de Carrières-sur-Seine est concerné par le passage d'un câble de télécommunications, le câble n° FOF 95125. La servitude concerne l'établissement et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunications ; elle permet d'établir

des supports sur les murs ou les façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses accessibles de la voie publique, dans les parties communes des immeubles collectifs, et d'établir des conduites et des supports sur le sol ou dans le sous-sol des propriétés non-bâties et non-closes. Elle forme la servitude « PT 3 » du « porté à connaissance ».

La servitude « PT 3 », à Carrières-sur-Seine, concerne :

- Le câble n° FOF 95125 d'Argenteuil à Bougival.

Le gestionnaire de cette servitude est FRANCE TELECOM :

Centre SOVTEL
Site de Saint-Ouen-L'Aumône
13 rue de la Guivernone
B.P. 729
95 004 CERGY-PONTOISE CEDEX

Les servitudes ferroviaires (les servitudes « T 1 »)

Sur le territoire de Carrières-sur-Seine, les voies ferrées sont soumises, par la loi du 15 juillet 1845, modifiée depuis, à une servitude régissant les travaux de voirie, de construction, de débroussaillage, et de terrassement, au bord des emprises ferroviaires. Elle forme la servitude « T 1 » du « porté à connaissance ».

La servitude « T 1 », à Carrières-sur-Seine, concerne :

- La ligne de Paris-Saint-Lazare au Havre, du km 11,400 au km 12,000 ;
- La ligne de Nanterre-Université à Sartrouville, du km 12,100 au km 12,985.

Les co-gestionnaires locaux en sont le Réseau Ferré de France (R.F.F.) :

Direction du Patrimoine
92 Avenue de France
75 648 PARIS cedex 13

Et la S.N.C.F.
Direction Territoriale Immobilière
Agence Régionale
5 / 7 Rue du Delta
75 009 PARIS

Les servitudes aériennes (les servitudes « T 5 »)

Le territoire de Carrières-sur-Seine est concerné par les dégagements nécessaires à l'exploitation de l'aérodrome de Paris-Le-Bourget. Les cônes de dégagement sont soumis, par le Code de l'Aviation Civile, à une servitude régissant les travaux de voirie, de construction, de débroussaillage, et de terrassement. Elle forme la servitude « T 5 » du « porté à connaissance ».

Le gestionnaire local en est « Aéroports de Paris » :

Direction de l'Aménagement et des Programmes
Service de la Coordination des Procédures
d'Aménagement des Aéroports

Bâtiment 696
Orly-Sud 103
94 396 ORLY AÉROGARE CEDEX

1.12.3.2. LES PROJETS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

La commune de Carrières-sur-Seine n'est pas concernée par un projet d'intérêt général, selon le « porté à connaissance » du 14 octobre 2011.

1.12.3.3. LES PRESCRIPTIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Les prescriptions routières

Sur le territoire de Carrières-sur-Seine, l'autoroute A 14, les routes départementales 311 et 321, ainsi que les voies ferrées, sont actuellement concernées par un classement, par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, modifié par l'arrêté du 13 février 2004, dans une catégorie prévue par l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 ; le détail de ce classement est exposé dans le sous-chapitre 1.10.4..

Les périmètres des secteurs affectés par le bruit sont reportés sur le document graphique annexé au P.L.U.. En outre, le présent rapport comprend la liste des voies concernées, les dates des arrêtés préfectoraux, et les adresses des services administratifs où les documents relatifs au recensement et au classement des infrastructures peuvent être consultés. En ce qui concerne ce dernier point, ces documents peuvent être consultés à la Préfecture des Yvelines.

La prévention du risque de contamination par les termites

L'ensemble du département des Yvelines est concerné par le risque de contamination par les termites, par l'arrêté préfectoral du 15 juillet 2002.

L'ensemble du territoire de Carrières-sur-Seine est aussi considéré comme une zone susceptible d'être contaminée.

La prévention du risque d'exposition au plomb

L'ensemble du département des Yvelines est concerné par le risque d'exposition au plomb, par l'arrêté préfectoral du 2 mai 2000. Cet arrêté est joint au dossier du P.L.U., dans les annexes prévues par l'article R.123-13 (l'alinéa 14).

La prévention du risque d'exposition à l'amiante

L'ensemble du territoire de Carrières-sur-Seine est concerné par le risque d'exposition à l'amiante. Le décret n° 2002-839 précise que « *les immeubles bâtis, dont le permis de construire a été délivré avant le 1 juillet 1997, doivent faire l'objet d'un constat de présence ou d'absence d'amiante, et [que] ce constat doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et doit être également annexé à l'acte authentique* ».

Les emprises militaires

Par un courrier du 3 mai 2011, le Ministre de la Défense, représenté par le Gouverneur Militaire de Paris, a fait part de son souhait être associé à l'élaboration du P.L.U. de Carrières-sur-Seine.

Le territoire communal est en effet concerné par deux équipements militaires : Le Centre Commandant-Millé de la Marine Nationale, et l'immeuble des logements de la Gendarmerie Maritime, sis dans la cité du Petit-Bois (annexe b).

LE RÈGLEMENT DE PUBLICITÉ

La loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979, relative à la publicité, aux enseignes, et aux pré-enseignes, codifiée aux articles L.581-1 à L.581-45 du Code de l'Environnement, dispose qu'une Commune peut adapter les règles nationales au contexte local par l'instauration d'un Règlement Local de Publicité (R.L.P.).

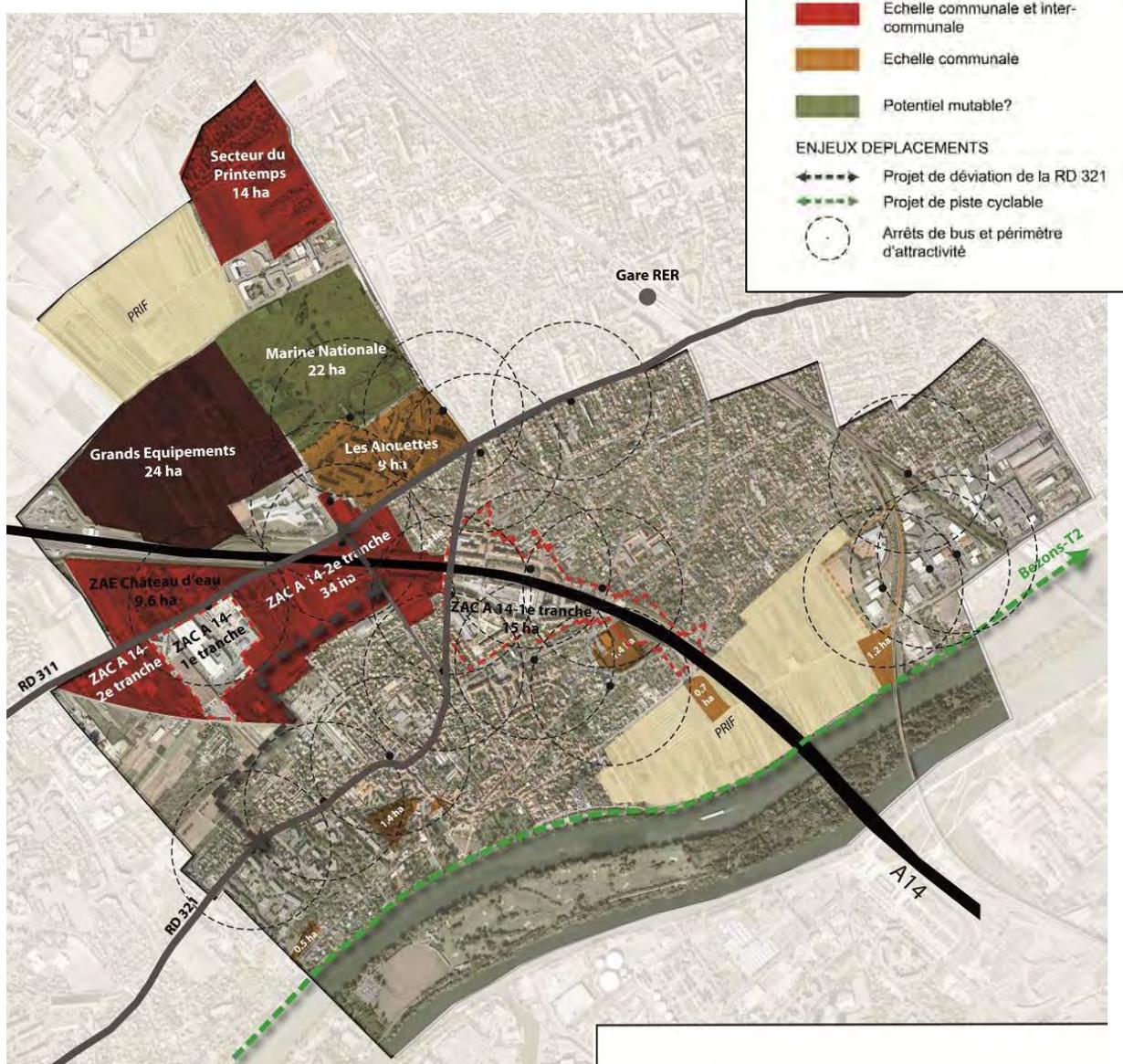
Le territoire de Carrières-sur-Seine est couvert par un Règlement Local de la Publicité, des Enseignes, et des Pré-Enseignes (R.L.P.), approuvé le 18 mai 2004. Ce règlement a pour objet la protection des espaces urbanisés, en général, et, en particulier, de la Z.P.P.A.U.P., de l'impact visuel d'une publicité tapageuse ou incontrôlée.

1.12.4. LES ASPECTS FONCIERS

L'élaboration du P.L.U. de Carrières-sur-Seine est l'occasion d'une réflexion sur les outils de la maîtrise foncière, au regard des grands objectifs nationaux.

1.12.4.1. LES ESPACES MUTABLES

La commune de Carrières-sur-Seine compte plusieurs espaces (environ 100 hectares), susceptibles de changer d'affectation ou de subir une densification :



Source : Rapport de l'étude urbaine, 2008

Chacun de ces espaces met en œuvre, par sa taille ou par sa situation dans l'espace urbain, par sa maîtrise (nationale, régionale, intercommunale, ou communale) ou par ses contraintes (géologiques, fonctionnelles, viaires, administratives), une problématique propre.

1.12.4.2. LES OUTILS LOCAUX DE LA MAÎTRISE FONCIÈRE

La commune de Carrières-sur-Seine met en œuvre deux outils de la maîtrise foncière :

- Le droit de préemption urbain (D.P.U.) ;
- La zone d'aménagement différé (Z.A.D.).

1.12.4.2.1. LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le régime actuel du droit de préemption urbain (D.P.U.) résulte essentiellement de la « Loi S.R.U », modifiée par la « Loi U.H. » puis par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009. Il est applicable dans les zones urbaines et aux zones d'urbanisation future délimitées par le P.L.U., dans les périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L.211-2 du Code de l'Environnement, ainsi que sur les parties de leur territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, lorsqu'il n'a pas été créé de Zone d'Aménagement Différé ou de périmètre provisoire de Zone d'Aménagement Différé sur ces territoires. Il est régi par les articles L.211-1 et suivants, et R.211-1 et suivants, du Code de l'Urbanisme. Le D.P.U. est instauré par une délibération du Conseil Municipal.

S'il est instauré sans aucune précision particulière, le D.P.U. n'est pas applicable aux cas suivants :

- Les copropriétés créées depuis plus de 10 ans ;
- Les parts ou les actions des sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant droit à l'attribution d'un logement, d'un local professionnel, ou d'un local mixte ;
- Les parts ou les actions des sociétés visées aux mêmes titres II et III de la même loi et cédées, soit avant l'achèvement de l'immeuble, soit pendant une période de dix ans à compter de son achèvement ;
- La majorité des parts d'une société civile immobilière, dont le patrimoine est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption.

Le conseil municipal peut décider, par une délibération motivée, d'instaurer un « D.P.U. renforcé », c'est-à-dire de rendre applicable aux opérations mentionnées ci-dessus le droit de préemption, sur les territoires soumis au D.P.U.. Les parts des sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus restent cependant exclues du champ d'application du « D.P.U. renforcé ».

Depuis 2000, le D.P.U. avait été instauré à Carrières-sur-Seine, mais il était limité aux quartiers du village et des bords de la Seine, entre la rue du Général-Leclerc et le quai Charles-de-Gaulle.

La Commune de Carrières-sur-Seine a 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 ailleurs, le décret du 2 avril 1999 a conféré à la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural de l'Ile-de-France (S.A.F.E.R.I.F.) un droit particulier de préemption sur l'ensemble des zones naturelles du P.O.S..

1.12.4.2.2. LA ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ

Comme celui du D.P.U., le régime actuel de la Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.) résulte essentiellement de la « Loi S.R.U ». Elle concerne les zones urbaines aussi bien que les zones naturelles. Les zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par un P.L.U. approuvé et comprises dans un périmètre provisoire de Z.A.D. ou dans une Z.A.D. ne sont plus soumises au droit de préemption urbain institué sur ces territoires. L'exercice du droit de préemption est limité à 14 ans (à 6 ans depuis la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010). La Z.A.D. est régie par les articles L 212-1 et suivants, et R 212-1 et suivants, du Code de l'Urbanisme. Elle est créée par un arrêté préfectoral, sur une proposition de la Commune.

Par une délibération du 21 décembre 2004, le Conseil Municipal de Carrières-sur-Seine a demandé, comme celui de Montesson par une délibération du 16 décembre 2004 et celui de Sartrouville par une délibération du même jour, l'instauration d'une Z.A.D. intercommunale.

Le Préfet des Yvelines a créé cette Z.A.D., par son arrêté du 22 mars 2005, avec une prise d'effet au 11 avril 2005. La Z.A.D. concerne les territoires de Sartrouville, de Montesson, et de Carrières-sur-Seine. Entre le 11 avril 2005 et le 31 décembre 2005, le titulaire du droit de préemption fut la Ville de Carrières-sur-Seine en ce qui la concerne ; depuis le 1^{er} janvier 2006, le titulaire du droit de préemption est la C.C.B.S..

Le Préfet des Yvelines a enfin modifié le périmètre de cette Z.A.D., par son arrêté du 5 avril 2011.

1.12.4.3. LES FINANCES PUBLIQUES

Les taux des taxes locales sont stables dans le budget 2011 :

- Le taux de la taxe d'habitation est de 13,89 % ;
- Le taux de la taxe foncière sur les fonds bâtis est de 21,22 % ;
- Le taux de la taxe foncière sur les fonds non-bâtis est de 64,66 %.

En 2011, le budget communal se monte à 28 950 391 euros, répartis entre 20 283 619 euros affectés au budget de fonctionnement, et 8 666 772 euros destinés au budget d'investissement.



PLAN LOCAL D'URBANISME
CARRIÈRES-SUR-SEINE
[DÉPARTEMENT DES YVELINES]

**LE RAPPORT DE PRÉSENTATION
(LA PIÈCE 1-2 : LE VOLET 2)**

PLAN LOCAL D'URBANISME Prescrit par la délibération du 23 mai 2011,
Arrêté par la délibération du 22 juillet 2013,
Approuvé par la délibération du 10 février 2014.
Mis à jour par arrêté du 28 juin 2018.

Février 2014

LE SOMMAIRE DU VOLET 2

2. LA STRATÉGIE ET LA RÈGLE	4
LE CONTENU ET L'EFFET DU P.L.U.	5
2.1. LE CONTENU DU DOSSIER DU P.L.U.	6
2.1.1. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION.....	7
2.1.2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	8
2.1.3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	9
2.1.4. LE DOCUMENT GRAPHIQUE.....	10
2.1.5. LE RÈGLEMENT.....	10
2.1.6. LES ANNEXES.....	13
2.2. L'EFFET DU P.L.U.	16
2.2.1. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION.....	16
2.2.2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	16
2.2.3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	16
2.2.4. LE DOCUMENT GRAPHIQUE.....	17
2.2.5. LE RÈGLEMENT.....	17
2.2.6. LES ANNEXES.....	24
LES CHOIX OPÉRÉS DANS L'ÉLABORATION DU PROJET URBAIN ET LES MOTIFS RETENUS POUR LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET URBAIN	25
2.3. LES CHOIX OPÉRÉS POUR LA CONCEPTION DU P.A.D.D.	26
2.3.1. LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	26
2.3.2. LES ENJEUX DE L'AMÉNAGEMENT TERRITORIAL.....	27
2.3.3. LES ENJEUX DANS LE P.A.D.D.	29
2.4. LES CHOIX OPÉRÉS POUR LA CONCEPTION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES ...	31
2.5. LES MOTIFS RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES.....	32
2.5.1. LE CHAMP D'APPLICATION.....	32
2.5.2. LES ZONES URBAINES.....	35
2.5.3. LES ZONES À URBANISER.....	49
2.5.4. LES ZONES AGRICOLES	51
2.5.5. LES ZONES NATURELLES.....	53
2.5.6. LES ESPACES PARTICULIERS.....	56
2.6. LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS	62
2.6.1. LA JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS	62
2.6.2. LA LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	63
2.7. LES MOTIFS RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES.....	64
2.7.1. LES MOTIFS GÉNÉRAUX.....	64
2.7.2. LES ZONES URBAINES.....	65
2.7.3. LES ZONES A URBANISER.....	68

2.7.4. LES ZONES AGRICOLES	68
2.7.5. LES ZONES NATURELLES.....	69
2.7.6. LES ESPACES PARTICULIERS.....	70
2.8. LA SYNTHÈSE DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES ET DE LEURS JUSTIFICATIONS.....	72
2.8.1. Les règles communes à l'ensemble des zones.....	72
2.8.2. LES RÈGLES SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE.....	82
3. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT.....	130
3.1. LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR LE CONTEXTE COMMUNAL ET LES MESURES PRISES POUR INSÉRER LE P.L.U. DANS UN CADRE GLOBAL	132
3.2. LES EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE	133
3.2.1. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ DE L'AIR ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS.....	133
3.2.2. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES SOLS ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS.....	134
3.2.3. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ DE L'EAU ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS.....	135
3.2.4. LES EFFETS SUR L'ÉNERGIE ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LE RECOURS AUX ÉNERGIES FOSSILES.....	137
3.3. LES EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL.....	138
3.3.1. LES ESPACES NATURELS DESTINÉS À UNE FUTURE URBANISATION ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS....	138
3.3.2. LES EFFETS SUR LA FLORE ET SUR LA FAUNE ET LES MESURES PRISES POUR ACCROÎTRE LA BIO-DIVERSITÉ.....	139
3.3.3. LES EFFETS SUR LES PAYSAGES NATURELS ET LES MESURES PRISES POUR VALORISER LES PAYSAGES NATURELS	140
3.4. LES EFFETS SUR LE MILIEU URBAIN	141
3.4.1. LES EFFETS SUR LA SILHOUETTE URBAINE	141
3.4.2. LES EFFETS SUR LE FONCTIONNEMENT URBAIN	142
3.5. LES INDICATEURS RETENUS POUR ÉVALUER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS.....	143
3.6. LES EFFETS SUR LA POPULATION	144
3.7. LES EFFETS SUR LE POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT DU PARC DES LOGEMENTS	144
3.8. LES EFFETS SUR L'ÉCONOMIE.....	145
3.9. LES EFFETS SUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS.....	145
3.10. LES EFFETS SUR LA DESSERTE ET LA CIRCULATION.....	146
3.11. LES MESURES PRISES POUR APPLIQUER LES PRESCRIPTIONS DES NORMES SUPRA-COMMUNALES.....	146

2. LA STRATÉGIE ET LA RÈGLE

Ce titre 3^{eme}, comme le requiert l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, « [...] *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 [puis] 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* » dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.),

Il est donc découpé en trois sous-titres :

- Le contenu et l'effet du P.L.U. ;
- L'exposé des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), pour concevoir les orientations particulières d'aménagement et de programmation, et pour délimiter les zones, ainsi que l'exposé des motifs retenus pour définir les règles applicables aux différentes zones ;
- L'évaluation des incidences prévisibles de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement.

LE CONTENU ET L'EFFET DU P.L.U.

Le P.L.U. de Carrières-sur-Seine est *in fine* la traduction d'une politique globale d'aménagement et de renouvellement de la ville. Il doit donc être :

- Un **document global**, qui intègre l'espace urbain ou naturel existant, les opérations urbaines en cours de réalisation, les projets envisagés pour les prochaines années, les secteurs en voie de mutation, dans des perspectives réalistes ;
- Un **document complet**, qui remplit une triple fonction, prévisionnelle, opérationnelle, et réglementaire ;
- Un **document précis**, qui limite l'insécurité juridique ;
- Un **document simple**, dont la compréhension est facilitée pour tous les publics, les élus, les particuliers, les promoteurs ou les investisseurs, comme les instructeurs des futures autorisations ;
- Un **document clair**, qui diffuse le projet urbain auprès des citoyens.

Ce sous-titre 1^{er} expose la structure du dossier de P.L.U. et les principales évolutions apportées par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et par les lois ultérieures, ainsi que l'effet des différentes pièces du P.L.U..

2.1. LE CONTENU DU DOSSIER DU P.L.U.

Comme le prévoient les articles L.123-1 et R.123-1 du Code de l'Urbanisme, le dossier du P.L.U. de Carrières-sur-Seine comprend des pièces obligatoires :

- Le Rapport de Présentation (la pièce n° 1), composé d'un ou de plusieurs 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]).

Ces différentes pièces du P.L.U. doivent être cohérentes entre elles.

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

- La délibération du Conseil Municipal sur la prescription du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Carrières-sur-Seine, du 23 mai 2011 ;
- Le « porté à connaissance » de l'Etat, du 14 octobre 2011 ;
- Le compte-rendu du débat du Conseil Municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), du 14 janvier 2013 ;

- Les comptes-rendus des réunions d'association et de consultation des personnes publiques, des 19 décembre 2012 et 26 juin 2013 ;
 - Les avis des personnes publiques consultées sur le projet arrêté du P.L.U. ;
1. Les autres pièces utiles à la compréhension du dossier par le public...

Le dossier « approuvable » - le dossier « opposable » - du P.L.U. de Carrières-sur-Seine comprend enfin la pièce suivante :

2. Le rapport du Commissaire-Enquêteur sur l'enquête publique.

2.1.1. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le Rapport de Présentation est défini par l'article L.123-1-2, modifié par l'article 19 de la loi du 12 juillet 2010 :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements, et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

Le **rapport de présentation** (la pièce n° 1) est ainsi, en quelque sorte, l'exposé des motifs du projet politique d'urbanisme retenu par les élus de Carrières-sur-Seine dans le cadre du P.L.U.. Le rapport de présentation présente les raisons pour lesquelles des dispositions encadrant le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ont été instituées. Son rôle est ainsi d'apporter des éléments de compréhension du contenu réglementaire de chaque zone, donc d'explicitier la règle d'urbanisme en éclairant en particulier les dispositions réglementaires qui viennent en superposition du zonage et dont les effets se cumulent à l'application du règlement des zones.

Le **rapport de présentation** du P.L.U. de Carrières-sur-Seine comprend deux volets :

- Le premier volet comprend l'analyse de l'état initial de l'environnement et l'exposé du diagnostic, prévus aux 1^{er} et 2nd alinéas de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que la liste raisonnée des « *besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements, et de services* », prévue au même deuxième alinéa de l'article L.123-1-2.

- Le second volet présente les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.), pour concevoir les orientations particulières d'aménagement et de programmation, et pour délimiter les zones, puis expose les motifs retenus pour définir les règles applicables aux différentes zones, enfin évalue les incidences prévisibles de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement.

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant « Engagement National pour le Logement » a ajouté un nouvel alinéa à l'article L.123-1, devenu l'article L.123-1-6 du fait de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, du Code de l'Urbanisme : « *Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants* ».

2.1.2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est défini par l'article L.123-1-3, modifié par l'article 19 de la loi du 12 juillet 2010 :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles, et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

À partir des besoins répertoriés dans la seconde partie du rapport de présentation, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (P.A.D.D.) (la pièce n° 2) définit donc la politique spatiale voulue par les élus, au regard des prévisions économiques et démographiques. Il expose les intentions sur lesquelles s'appuient le zonage défini par le plan et les normes imposées par le règlement.

Le P.A.D.D. est ainsi la « clé de voûte » du dossier du P.L.U..

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable exprime donc le projet urbain pensé par les élus : Le document demeure, pendant la durée du P.L.U., le cadre de référence et un gage de cohérence pour les actions engagées par les élus aussi bien que pour les projets particuliers menés par les tiers ; il fonde la légitimité du règlement. Il est un document de cohérence territoriale à l'échelle de la Commune ou de l'E.P.C.I..

2.1.3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (O.A.P.) sont définies par l'article L.123-1-4, modifié par l'article 19 de la loi du 12 juillet 2010 :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements :

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements [...].

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation, et du stationnement [...].

Les orientations d'aménagement relatives à certains quartiers – alors facultatives - ont été introduites par les dispositions de la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003. Ces orientations – géographiques - correspondaient aux prescriptions particulières – facultatives - que pouvait contenir le P.A.D.D. créé par la loi « S.R.U. ».

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite la « Loi Grenelle II ») a complété ces orientations particulières en leur adjoignant un volet relatif à la programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation, relatives à certains quartiers, sont une pièce désormais obligatoire du P.L.U., mais toujours distincte du P.A.D.D.. Elles peuvent être utiles dans des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer, ou à aménager. Ces orientations prévoient alors les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les abords et le patrimoine urbains, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain, et pour assurer le développement de la commune.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec le P.A.D.D.. Elles s'imposent aux constructeurs en termes de compatibilité. En ce sens, elles sont moins strictes que le règlement auquel les autorisations d'aménager ou de construire doivent être conformes.

Dans le cadre du P.L.U. de Carrières-sur-Seine, les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (la pièce n° 3) concernent essentiellement les importants sites urbanisables, ouverts à l'urbanisation, comme la dernière phase de la Z.A.C. A 14, le secteur des grands équipements, et le secteur du Château d'Eau, ainsi que les secteurs densifiables, ouverts au renouvellement urbain, comme le quartier du Printemps, le secteur des Champs-Roger, et celui du Belvédère.

2.1.4. LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Le document graphique est adossé au règlement au titre des articles L.123-1 et L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Le **document graphique** du règlement (la pièce n° 4) du P.L.U. de Carrières-sur-Seine, entre autres données, fixe donc les limites des zones et des secteurs, délimite les espaces boisés classés, situe et définit les emplacements réservés, désigne et circonscrit les éléments remarquables du paysage ou du patrimoine bâti...

Le **document graphique** du P.L.U. de Carrières-sur-Seine comprend une planche générale au 1 / 5000 (la pièce n° 4).

2.1.5. LE RÈGLEMENT

Le **Règlement** est défini par l'article L.123-1-5, modifié par l'article 19 de la loi du 12 juillet 2010 :

« Le Règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions [...] ».

À ce titre, le règlement et son document graphique peuvent :

1. *Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;*
2. *Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;*
3. [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du 7 décembre 2000] ;
4. *Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions, et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;*
5. *Délimiter les zones ou les parties de zone dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement des bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13^e ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;*

6. *Préciser le tracé et les caractéristiques de voies de circulation à conserver, à modifier, ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies ou espaces réservés au transport public, et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements ou aménagements susceptibles d'y être prévus ;*
7. *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs 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 ;*
- 7.bis. *Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif [Loi du 4 août 2008, article 104] ;*
8. *Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts ;*
9. *Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;*
10. *Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;*
11. *Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements ; il peut délimiter les zones visées à l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;*
12. *Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;*
13. *Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise - dans les zones urbaines et à urbaniser – dans les zones à protéger en raison de la qualité de leur paysage et de leur écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L.123-4 [du Code de l'Urbanisme], des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;*
- 13 bis. *Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;*
14. *Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit [...] ;*
15. *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe [Loi du 25 mars 2009, article 31] ;*
16. *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale [Loi du 25 mars 2009, article 32] ».*

L'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme ajoute des servitudes particulières, mais facultatives, aux zones urbaines ou urbanisables définies par le zonage du P.L.U. :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) *À interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et 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 ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection, ou l'extension limitée des constructions sont toutefois autorisées ;*
- b) *À réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logement qu'il définit ;*
- c) *À indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;*
- d) [Alinéa ajouté par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, article 4, et abrogé par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, article 32] ».

L'article L.123-4 ajoute des servitudes particulières, mais facultatives, aux espaces naturels définis par le zonage du P.L.U. :

« Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le plan local d'urbanisme peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation des sols fixé pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.

Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées ; la densité maximale de construction dans ces secteurs est fixée par le règlement du plan.

En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire, constatée par un acte authentique publié au bureau des hypothèques. Cette servitude ne peut être levée que par un décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat ».

Le **règlement** (la pièce n° 5) du P.L.U. de Carrières-sur-Seine réunit :

- Les dispositions générales applicables à toutes les zones ;
- Les règles particulières applicables à chacune des zones.

Dans le cadre du P.L.U. de Carrières-sur-Seine, le **règlement** comprend aussi, des annexes propres :

- Un glossaire (les « définitions complémentaires ») ;
- La liste des espaces particuliers.

2.1.6. LES ANNEXES

Distinctes des annexes propres du règlement, les **annexes réglementaires** du P.L.U. (les pièces n° 6-[N]) sont listées par les articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme. Elles sont obligatoirement ajoutées au dossier du P.L.U., mais demeurent informatives.

Ces annexes se composent de 3 volets :

- Les périmètres institués indépendamment du P.L.U. (les périmètres des Z.A.C., du droit de préemption urbain, des zones d'étude au sens de l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme, etc...) ;
- Les servitudes d'utilité publique instituées dans un but d'intérêt général (la Zone Agricole Protégée [Z.A.P.], l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.M.V.A.P.), la liste des monuments historiques protégés et leur périmètre de protection [P.P.M.H.], les abords des canalisations de transport de gaz et d'électricité, la protection des transmissions radioélectriques, les abords des voies de chemin de fer, les abords des cimetières, etc....) ;
- Et enfin les éléments techniques tels les annexes sanitaires (l'eau, l'assainissement, l'élimination des déchets), et les autres documents distincts du P.L.U. mais pouvant avoir indirectement des incidences sur le droit des sols.

Les **servitudes d'utilité publique** sont indépendantes de la règle d'urbanisme ; elles s'imposent à toutes les demandes d'occuper ou d'utiliser le sol. Selon leur nature, leurs effets sont variables et sont plus ou moins contraignants envers les droits à construire.

Les **annexes sanitaires** rassemblent les éléments techniques relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement, et au système d'élimination des déchets.

Les **secteurs d'isolation acoustique au long des voies de transports terrestres** regroupent les voies de circulation (routières et ferroviaires) qui, compte tenu de leur trafic, engendrent des nuisances sonores pour lesquelles des modalités d'isolement acoustique doivent être respectées par les constructions neuves ;

Les **périmètres spécifiques** reportés dans le P.L.U. ont des incidences sur le mode d'occuper ou d'utiliser le sol.

L'article R.123-13 liste ainsi :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 [...] ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application de l'article L.430, à l'intérieur desquelles s'applique les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.430-2 et suivants ;

6. Les périmètres de développement prioritaire délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980, relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'action forestière, et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimitées en application des alinéas 1^{er}, 2^e, et 3^e, de l'article L.126-1 du Code Rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III, et V du Livre 1^{er} du Code Minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du Code Minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2, à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lequel un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement ;
14. [*Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004*] Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
15. [*Décret n° 2006-821 du 7 juillet 2006*] Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L.143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.
16. [*Décret n° 2010-304 du 22 mars 2010, modifié*] Les secteurs où un dépassement des règles du plan local d'urbanisme est autorisé en application des articles L.123-1-11, L.127-1, L.128-1, et L.126-2 [la délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs] ;
17. [*Décret n° 2010-304 du 22 mars 2010*] Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l'article L.332-11-3 ;
18. [*Décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011*] Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé, pour les constructions respectant les critères de performance énergétique prévus par l'article R.111-21 du code de la construction et de l'habitation, un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application de l'article L.128-1 [...] ;
19. [*Décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011*] Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article L.111-6-2 ne s'applique pas.

Et l'article R.123-14 liste :

1. Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;

2. La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.315-2-1¹ ;
3. Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
4. Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L.147-1 à L.147-6 ;
5. D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
6. Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie en application des articles L.581-10 à L.581-14 du Code de l'Environnement ;
7. Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendus opposables en application de l'article L.562-2 du Code de l'Environnement et les dispositions d'un projet de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du Code Minier ;
8. Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L.112-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;
9. [*Décret n° 2006-1683 du 22 décembre 2006*] L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa de l'article L.145-5.

Bien que le corps même de la règle d'urbanisme applicable aux terrains soit exprimé dans le règlement (la pièce n° 5), les autres pièces du dossier de P.L.U. sont importantes, dans la mesure où leur contenu a des incidences sur les modalités d'occuper et d'utiliser le sol.

¹ . L'article L315-2-1 a été abrogé par l'ordonnance n° 2005-1527, article 22.

2.2. L'EFFET DU P.L.U.

2.2.1. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation n'est pas opposable aux tiers.

2.2.2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Introduit par la « Loi S.R.U. » du 13 décembre 2000, le P.A.D.D. était directement opposable aux demandes d'autorisation d'occuper et d'utiliser le sol, au même titre que le règlement et son document graphique. Cette dualité était souvent une source de désaccords, préjudiciables à la sécurité juridique. Depuis l'entrée en vigueur de la « Loi Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, le P.A.D.D. n'a plus comme objet que la définition des orientations générales d'urbanisme retenues par les élus. Il n'est donc plus opposable – directement - aux tiers et ne débouche plus que sur une obligation de compatibilité envers les autres pièces du P.L.U..

Le rapport de compatibilité diffère du rapport de conformité par le fait qu'il tolère certains écarts de la norme inférieure par rapport à la norme supérieure, tant que ces écarts ne contrarient pas les options fondamentales de la norme supérieure. La notion de compatibilité, ainsi distinguée de celle de conformité, laisse donc aux personnes publiques ou privées une « marge de manœuvre » par rapport à la norme supérieure, i.e. par rapport à l'orientation générale du P.A.D.D..

2.2.3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation restent des documents « opposables » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

Mais ces autorisations d'urbanisme doivent être « compatibles » avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation et avec leurs documents graphiques, comme le prévoit l'article L.123-5 :

« Le règlement et les documents graphiques du plan local d'urbanisme sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements, ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1-4 et avec leurs documents graphiques [...] ».

2.2.4. LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Le document graphique – du règlement - reste une pièce « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

Ces autorisations d'urbanisme doivent être « conformes » aux « règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme », comme le prévoit l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, une autorisation individuelle doit être « conforme » au règlement et à son document graphique, mais « compatible » avec le P.A.D.D. comme avec l'orientation d'aménagement et de programmation et avec ses documents graphiques.

2.2.5. LE RÈGLEMENT

Le **règlement** (la pièce n° 5) du P.L.U. de Carrières-sur-Seine comprend :

- Les **dispositions générales** ;
- Les **dispositions applicables** aux zones urbaines, aux zones à urbaniser, aux zones agricoles, et aux zones naturelles et forestières.

Dans le cadre du P.L.U. de Carrières-sur-Seine, le **règlement** comprend aussi, des annexes propres :

- La liste des espaces particuliers, avec la liste des **emplacements réservés** et la liste des **éléments remarquables** du paysage ;
- Le **glossaire** définissant les termes employés dans le corps du règlement.

2.2.5.1. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES D'URBANISME

Le titre I du règlement du P.O.S. décrivait les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire considéré. Ce titre 1 n'entre plus dans le contenu réglementaire – obligatoire - du P.L.U., mais demeure un préambule utile à la compréhension et à l'application du règlement.

Le règlement du P.L.U. de Carrières-sur-Seine comprend donc un préambule, qui contient des « dispositions générales » :

- L'article I cadre le **champ d'application du règlement** : La règle d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Carrières-sur-Seine [...].
- L'article II circonscrit la **portée du règlement** au regard du Règlement National d'Urbanisme (le R.N.U. [les articles R.111 du Code de l'Urbanisme]) : Les règles du Plan Local d'Urbanisme de Carrières-sur-Seine se substituent à celles de la section I du chapitre premier du Livre Premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, à l'exception des règles générales d'urbanisme auxquelles l'article R.111-1 a conféré un caractère d'ordre public [...].

- L'article III définit la **division du territoire** : Le Plan Local d'Urbanisme de Carrières-sur-Seine découpe le territoire communal en zones différenciées et désigne les espaces particuliers (les emplacements réservés, les éléments remarquables du paysage [...]).
- L'article IV circonscrit les **adaptations mineures** : L'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme précise que les règles et les servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou encore le caractère des constructions avoisinantes.
- L'article V rappelle l'existence des carrières souterraines et le principe de l'examen préalable des demandes par l'Inspection Générale des Carrières.
- L'article VI rappelle l'existence d'un règlement de la publicité, es enseignes, et des pré-enseignes ('R.L.P.) à Carrières-sur-Seine.
- L'article VII rappelle les règles applicables, définies par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, aux constructions projetées dans les bandes situées de part et d'autre des voies bruyantes, auxquelles des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire.
- L'article VIII rappelle les règles applicables aux vestiges archéologiques, définies par l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941.
- L'article IX rappelle les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (S.D.A.).
- L'article X rappelle les dispositions des Plans de Prévention des Risques, le Plan de Prévention du Risque Technologique concernant le dépôt pétrolier de Nanterre (P.P.R.T.), et le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Seine (P.P.R.I.).
- L'article XI rappelle les dispositions relatives au stationnement, issues du décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, et complétées par l'arrêté du 20 février 2012.

2.2.5.2. LES RÈGLES PARTICULIÈRES D'URBANISME

L'écriture réglementaire du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a évolué dans sa forme par rapport à celle du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) : Pour chaque zone, le règlement du P.O.S. comprenait quinze articles ; celui du P.L.U. déroule désormais seize articles. En effet, l'article 15 du règlement, qui régissait les possibilités de dépasser le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.), a été supprimé par la loi S.R.U. ; *a contrario*, deux articles ont été ajoutés, l'article 15, qui permet d'imposer aux constructions des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, et l'article 16, qui permet d'imposer aux constructions des obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

Pour le reste, le nouvel article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, qui concerne le contenu du règlement du P.L.U. et fixe les éléments que celui-ci peut contenir, reprend globalement les rubriques antérieures de l'ancien R.123-21, à l'exception de certaines évolutions.

Outre ces évolutions qui concernent principalement la forme du règlement, les principales lois qui ont modifié le droit de l'urbanisme ces dernières années (la « Loi S.R.U. », la « Loi Urbanisme et Habitat », la « Loi Grenelle II ») ont comporté des dispositions qui ont provoqué des changements de fond dans le choix des règles et leur application, notamment :

- L'article R.123-9 ne précise plus que le règlement doit « *déterminer l'affectation dominante des sols par zones [...] en précisant l'usage principal qui peut en être fait* » comme le précisait l'ancien article R.123-21 ;
- La fixation d'une superficie minimale des terrains constructibles par l'article 5 du règlement a été soumise, par la loi S.R.U., à une condition : La règle doit être justifiée par des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel. Elle a aussi été assortie, avec la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, d'une seconde condition ; la règle doit être justifiée par le souci de « *préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée* » (le nouvel article L.123-1-5-12^e du Code de l'Urbanisme).
- Le calcul des droits à construire, sur les terrains issus de divisions, a évolué à la suite de l'abrogation par la loi « S.R.U. » du contenu de l'ancien L.111-5 :
 - Les parcelles, issues de la division d'un terrain bâti, bénéficient de droits à construire exempts de toute déduction de droits déjà utilisés,
 - Le nouvel article L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi « Urbanisme et Habitat », permet désormais au P.L.U., dans les zones dotées d'un C.O.S., d'instaurer cette règle de déduction des droits à construire déjà utilisés, toutefois, cette déduction n'est applicable qu'aux divisions effectuées après l'approbation du plan la prévoyant, et n'est valide que pendant un délai de 10 ans suivant la division,
 - Le C.O.S. applicable à la date de la division est garanti pendant ce même délai, de sorte que l'éventuel nouveau C.O.S., en vigueur à la date de délivrance d'un permis de construire, ne s'applique que s'il est plus favorable au projet,
 - Enfin, le vendeur doit fournir à l'acheteur un certificat attestant de la Surface Hors Œuvre Nette (la S.H.O.N.) déjà utilisée.

Le caractère de la zone

Le caractère – la vocation - de la zone, présenté dans le « chapeau » du chapitre concernant la zone et définissant son affectation dominante, n'entre plus dans le contenu réglementaire du P.L.U..

Cette évolution est cohérente avec l'objectif de mixité urbaine, que proclame la Loi S.R.U., et qui conduit, en principe, à admettre toutes les occupations et les utilisations du sol.

Les articles 1 et 2 (les alinéas 1 et 2 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

Les articles 1 et 2 du règlement concernent respectivement les occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à des conditions particulières, alors que, dans les P.O.S., l'article 1 arrêtait la liste des occupations du sol admises et l'article 2 arrêtait celles soumises à des conditions particulières.

Cette évolution est cohérente avec l'objectif de mixité urbaine, que proclame la « Loi S.R.U. », et qui conduit, comme un principe, à admettre toutes les occupations et les utilisations du sol, sauf celles qui sont interdites ou restreintes, mais justifiées par des motifs d'intérêt général.

Dans un souci de transparence, l'article 2 rappelle les normes supérieures auxquelles sont soumises les règles du P.L.U. dans la zone concernée :

- Les dispositions applicables aux terrains situés dans le champ du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Seine, telles qu'elles découlent de l'arrêté interpréfectoral du 30 juin 2007 en matière de prévention des risques.

- Les dispositions applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.).

L'article 3 (l'alinéa 3 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article 3 permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles, et les conditions d'accès aux terrains à partir des voies actuelles ou futures, quelle que soit leur nature, privée ou publique.

L'article 4 (l'alinéa 4 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article 4 fixe les conditions de la desserte des terrains constructibles par les réseaux collectifs d'adduction d'eau, d'alimentation en électricité, d'évacuation des eaux pluviales, et d'évacuation des eaux usées, ainsi que celles de la réputation des déchets.

La capacité de ces réseaux est un élément important dans la définition des partis d'aménagement, en particulier, dans la répartition entre les zones U et les zones AU du P.L.U..

L'article 5 (l'alinéa 5 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

La « Loi S.R.U. » favorise la densification et la mixité sociale. L'article 5, relatif à la taille des terrains, ne peut désormais fixer de superficie minimale que dans la mesure où elle est justifiée par des nécessités techniques liées à l'assainissement individuel. En outre, la loi « Urbanisme et Habitat » a étendu, par son article 17, cette possibilité : Désormais, outre des justifications par des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, l'article 5 du P.L.U. peut aussi fixer une superficie minimale, lorsque cette règle est justifiée par « *la préservation de l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager de la zone considérée* ».

À Carrières-sur-Seine, cette possibilité est utilisée dans la zone UH (700 m²).

Les articles 6, 7, et 8 (les alinéas 6, 7, et 8, de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

Les articles 6, 7, et 8 fixent l'implantation des constructions par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres. Ces règles concourent à la création de la forme urbaine : Elles déterminent la perception des espaces publics (les perspectives, les places, les fronts bâtis...), la lisibilité des espaces non accessibles (les jardins privés le long des voies, les espaces entre les constructions...), ainsi que la perception des espaces non visibles (les boisements en fond de parcelle, l'aération des cœurs d'îlot...).

Ces règles sont adaptées au tissu urbain existant : Dans le centre ancien les constructions doivent être implantées sur l'alignement ; dans les autres zones urbaines, les constructions doivent être implantées en retrait des voies. Dans le centre ancien, les constructions doivent être implantées sur les limites latérales ; dans les autres zones urbaines, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ces retraits, qui ne peuvent être inférieurs à un minimum, sont proportionnés à la hauteur des constructions et à la nature des baies. Ces dispositions ont pour finalité de préserver un ensoleillement convenable des pièces principales.

L'article 9 (l'alinéa 9 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article 9 régit l'emprise au sol des constructions. En complément de l'article 13, la détermination d'une emprise au sol des constructions permet d'influer efficacement sur la morphologie urbaine ; en outre, elle correspond à la volonté d'aérer le tissu urbain, et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Le coefficient d'emprise au sol autorisé est ainsi plus important dans la zone correspondant au bourg ancien (100 %) que dans les confins du territoire communal (25 %).

L'article 10 (l'alinéa 10 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article 10 définit un plafond maximal – un *velum* - au-dessus duquel la construction ne peut être édifiée, et module ce *velum* en fonction de la distance à l'espace public. La détermination de la hauteur répond à un souci de paysage urbain, destiné à garantir l'intégration des constructions neuves dans le tissu urbain et ainsi protéger la silhouette générale et le caractère spécifique de chaque quartier dans l'espace urbain.

L'article 11 (l'alinéa 11 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article 11 définit l'aspect extérieur des constructions : Les règles générales utilisées ne doivent pas permettre les constructions ou les installations qui, par leurs volumes, leurs matériaux, ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, ou des paysages ; autant que faire se peut, elles doivent aussi éviter le bavardage et conserver un caractère normatif.

Toutefois, ces règles générales ne doivent pas exclure la création de formes architecturales contemporaines, dont l'intérêt public est affirmé par l'article 1^{er} de la Loi du 3 janvier 1977, dès lors que ces formes nouvelles respectent l'environnement et valorisent l'espace urbain

L'article 12 (l'alinéa 12 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article 12 fixe les normes du stationnement des véhicules. Les règles du P.O.S. actuel sont, globalement, conservées, et complétées. Ces règles sont toutefois assouplies autour de la gare de Houilles, afin de favoriser l'usage des transports collectifs.

L'article 13 (l'alinéa 13 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article 13 définit des règles en ce qui concerne l'aménagement des espaces libres.

Les règles visent à préserver un tissu urbain aéré et boisé, et à transformer les espaces libres, en général, et, en particulier, les espaces libres laissés par les reculements sur les voies publiques ou privées, en espaces verts ou boisés : L'article 13 impose, dans la plupart des zones, la plantation d'arbres de haute tige en fonction d'un ratio minimal.

Enfin, l'article 13 définit les règles applicables aux éléments remarquables du paysage naturel ou urbain de Carrières, ainsi désignés par le document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7^e.

L'article 14 (l'alinéa 14 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

Comme le prévoit l'article L.123-1-13^e, la fixation d'un Coefficient d'Occupation des Sols est facultative dans les zones U et AU : « [...] *Le règlement peut [...] fixer un ou des coefficients d'occupation des sols, qui déterminent la densité de construction admise* ». Dans les espaces urbains denses, en effet, les règles définissant le gabarit constructible (les articles 6, 7, 8, 9, et 10) permettent de contrôler l'évolution des formes urbaines.

La possibilité de dépasser le C.O.S. a été supprimée par la loi « S.R.U. ».

L'article 15 (l'alinéa 15 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

Le règlement du P.L.U. peut imposer aux constructions, aux installations, et aux aménagements, des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

L'article 16 (l'alinéa 16 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

Le règlement du P.L.U. peut imposer aux constructions, aux installations, et aux aménagements, des obligations en matière en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les articles obligatoires

Parmi les 14 articles, seuls certains sont obligatoires.

Dans une zone urbaine, les articles relatifs à l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, sauf si ces règles sont exprimées sur les documents graphiques (les articles 6 et 7).

Toutefois, la doctrine est divisée sur ce point.

L'avant-dernier alinéa de l'article R.123-9 dispose que « *les règles mentionnées aux 6° et 7°, relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques* ».

Une partie de la doctrine considère, par une lecture extensive de cet avant-dernier alinéa, que ces règles **doivent** être fixées, et **peuvent** être fixées, soit par le règlement, soit par le document graphique (P. Hocreître, *Le Plan Local d'Urbanisme*)

Une autre partie de la doctrine considère, par une lecture stricte du premier alinéa (« *Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes [...] 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique; 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...]* »), et par une lecture littérale de l'avant-dernier alinéa, que ces règles **peuvent** être fixées, mais **doivent** être fixées par le document graphique, si elles ne le sont pas par le règlement (I. Cassin, *Le Plan Local d'Urbanisme*).

En outre, dans les secteurs constructibles délimités des zones naturelles, agricoles et forestières, la hauteur, l'implantation, et la densité (les articles 6, 7, 10, et 14) doivent également être réglementées, afin « *d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ».

Toutefois, dans la mesure où le P.L.U. de Carrières-sur-Seine vise à maintenir la qualité des espaces publics urbains et des espaces agricoles ou naturels, apparaissent nécessaires, selon les zones, des règles concernant l'implantation des constructions nouvelles sur un même terrain (l'article 8), des règles concernant l'emprise des constructions nouvelles sur leur terrain (l'article 9), des règles concernant la hauteur absolue ou relative des constructions nouvelles (l'article 10), des règles concernant l'aspect extérieur des constructions nouvelles (l'article 11), des règles concernant l'environnement libre des constructions nouvelles (l'article 13), et, dans certaines zones, des règles concernant la S.H.O.N. maximale des constructions nouvelles (l'article 14).

Les règles différentielles

L'article R.123-9 dispose : « [...] *Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ».

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire communal reste celui de la morphologie urbaine recherchée. Toutefois le règlement peut moduler les règles dans une même zone selon les destinations des constructions autorisées. L'article R.123-9 reconnaît ainsi neuf catégories de constructions :

- L'habitation, sans que la règle puisse distinguer entre la maison individuelle et l'immeuble collectif ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Le bureau ;
- Le commerce ;
- L'artisanat ;
- L'industrie ;
- L'exploitation agricole ou forestière ;
- L'entrepôt ;
- L'équipement public ou collectif d'intérêt général.

Le glossaire

Le glossaire (les « définitions complémentaires ») définit précisément les termes techniques utilisés par le règlement.

La liste des espaces particuliers

La liste des espaces particuliers regroupe dans une annexe propre au règlement :

- La liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts ;
- Les listes des différents éléments du paysage, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7^e du Code de l'Urbanisme...

2.2.5.3. L'OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT

Le règlement – avec son document graphique - reste une pièce « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

L'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme dispose ainsi que « *les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes* ».

Ainsi, une autorisation individuelle doit être « conforme » au règlement et à son document graphique, mais « compatible » avec le P.A.D.D. comme avec l'orientation d'aménagement et de programmation et avec ses documents graphiques.

Les annexes propres du règlement sont opposables, comme le corps du règlement.

2.2.6. LES ANNEXES

Distinctes des annexes propres du règlement, les **annexes réglementaires** du P.L.U. demeurent purement informatives.

**LES CHOIX OPÉRÉS DANS L'ÉLABORATION DU
PROJET URBAIN ET LES MOTIFS RETENUS POUR
LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET
URBAIN**

Ce sous-titre 2nd « 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 [...] ».

Il est donc découpé en trois chapitres :

- Les orientations stratégiques du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ;
- Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), et pour concevoir les orientations particulières d'aménagement, lorsque le P.L.U. comprend cette pièce ;
- Les choix retenus pour délimiter et caractériser les zones.

Les dispositions réglementaires – opposables aux pétitionnaires - du P.L.U., qui se situent dans le règlement écrit et le document graphique, prennent en compte notamment les dispositions supra-communales, portées à la connaissance de la Commune par le Préfet, conformément à l'article L.121-2 du Code de l'Urbanisme. La règle d'urbanisme applique, en particulier, les principales orientations définies par les documents supra-communaux et communaux de planification déjà élaborés sur le territoire de Carrières-sur-Seine, tels le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) et le Schéma de Cohérence Territoriale (S.CO.T.) de la Boucle de Montesson, tels aussi le Programme Local Intercommunal de l'Habitat (P.L.H.I.) de la Boucle de Montesson, le Schéma de Développement Commercial (S.De.C.) des Yvelines, le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (P.D.U.I.F.).

Ces dispositions réglementaires du P.L.U. répondent enfin, par leur organisation et leur contenu, aux exigences du Code de l'Urbanisme tel qu'il a été remanié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et par les lois ultérieures, et à leurs décrets d'application, qui ont considérablement modifié le Droit de l'Urbanisme.

2.3. LES CHOIX OPÉRÉS POUR LA CONCEPTION DU P.A.D.D.

2.3.1. LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE.

Le concept de développement durable peut être résumé en une formule simple et compréhensible par tous : « [Un développement] qui vise à satisfaire aux besoins de développement et à la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs » [l'article L.110-1 du Code de l'Environnement]. Les enjeux du développement durable, en matière d'aménagement urbain, découlent de quelques constats simples :

- L'étalement urbain anarchique dégrade les espaces naturels, et spécialise les territoires ;

- L'étalement urbain incontrôlé accentue la fracture sociale entre les différents ensembles des espaces urbains (du « quartier sensible » à l'« îlot protégé »), et entre les habitants de ces différents ensembles (la « ségrégation sociale ») ;
- L'étalement urbain anarchique suscite des besoins nouveaux de déplacements motorisés, et, par ricochet, accroît les nuisances (la pollution, le bruit, et le stress) de la vie urbaine ;

L'étalement urbain anarchique « pompe » les ressources naturelles, multiplie les services publics (les voiries, les réseaux divers, les transports publics), épuise les budgets communaux, et accentue la pression fiscale.

2.3.2. LES ENJEUX DE L'AMÉNAGEMENT TERRITORIAL

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de sa compétence. L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme définit les grands objectifs assignés aux documents d'urbanisme, en général, et aux plans locaux d'urbanisme, en particulier :

« Les schémas de cohérence territoriale, les **plans locaux d'urbanisme**, et les cartes communales, déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1. *L'équilibre entre : a) Le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; b) L'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 ; c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- 1 bis. *La qualité urbaine, architecturale, et paysagère des entrées de ville ;*
2. *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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;*
3. *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».*

Ces grands enjeux, exposés par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, peuvent ainsi être résumés :

- L'équilibre entre les territoires naturels ou agricoles et les espaces urbanisés ou urbanisables ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans les espaces urbains ;
- La maîtrise des déplacements motorisés et la prévention des nuisances, ainsi que la préservation de la qualité de l'eau, de l'air, et des écosystèmes.

Les divers documents d'urbanisme, dont le Plan Local d'Urbanisme, doivent respecter ces grands enjeux. La conjugaison de ces trois principes (le principe d'équilibre, le principe de diversité urbaine et sociale, le principe de préservation de l'environnement) et des données locales (les perspectives économiques et démographiques, les caractères du territoire communal, les besoins répertoriés) constitue un des fondements de la réflexion dans le cadre de l'élaboration du P.L.U..

Les dispositions réglementaires du P.L.U. de Carrières-sur-Seine répondent aux objectifs majeurs, en matière de politique urbaine, que la commune a retenus dans le cadre de sa délibération de prescription, et qui, sur la base du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, puis sur la base des besoins répertoriés, décrits dans le premier volet du « Rapport de Présentation », sont mis en œuvre dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), et traduits dans les pièces opposables :

- 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, réunis et foisonnés, orientent le projet urbain de la commune de Carrières-sur-Seine, et dictent les choix réglementaires.

2.3.3. LES ENJEUX DANS LE P.A.D.D.

Le respect de ces trois objectifs (l'objectif d'équilibre, l'objectif de diversité urbaine et sociale, l'objectif de préservation de l'environnement) constitue un axe important de réflexion dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, en particulier, applique ces objectifs au contexte local et aux caractéristiques propres au territoire de Carrières-sur-Seine :

- L'objectif de préservation de l'environnement,
 - Par la préservation du caractère naturel et ouvert des berges de la Seine et par la prise en compte du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.) de la Vallée de la Seine,
 - Par le rappel du risque lié à la présence d'argile dans les sols,
 - Par le rappel du risque lié à la présence de carrières souterraines,
 - Par la protection des deux plaines agricoles, la plaine de Dessus-L'Eau et la plaine de Montesson, ainsi que par l'extension de cette dernière,
 - Par la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels,
 - Par l'élargissement et l'aménagement du corridor écologique esquissé entre les deux plaines agricoles, la plaine de Montesson et la plaine de Dessus-L'Eau, et par le renforcement des continuités écologiques entre le plateau et le fleuve,
 - Par la protection du tissu urbain du centre ancien, autour de la Mairie et du parc de la Mairie, et la préservation des espaces aérés de la nappe pavillonnaire,
 - Par la prise en compte de la Z.P.P.A.U.P. et la préservation d'une ambiance villageoise dans le centre historique,
 - Par le repérage, sur le document graphique, et la protection, par le règlement, des éléments remarquables du paysage urbain,
 - Par la valorisation des équipements ouverts (les stades, le cimetière) comme des éléments – des jalons - de la « trame verte » ,
 - Par la préservation d'une forme urbaine aérée sur le coteau et le repérage des cônes de vue sur la vallée de la Seine et le pôle de La Défense,
 - Et par le soutien, par des règles idoines, aux constructions économes en énergies fossiles, en général, et, en particulier, aux toitures végétalisées dans les secteurs collectifs ;

- L'objectif de diversité urbaine et sociale,
 - Par la recherche de l'équilibre entre l'habitat et l'activité économique, ainsi que de la proximité entre le logement et l'emploi,
 - Par l'accroissement de la part des logements sociaux (19,36 % au 1^{er} janvier 2010) dans le parc des logements, et leur répartition sur l'ensemble du territoire urbanisé,
 - Par la « révélation » de 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,
 - Par la maîtrise de la réhabilitation ou du renouvellement du patrimoine bâti ancien du centre historique,
 - Par la requalification de la route départementale 311 en une avenue urbaine sécurisée, ouverte aux modes alternatifs et à la promenade, et l'ouverture de la cité des Alouettes sur son environnement urbain,
 - Et par le renforcement de la mixité sociale et de la mixité inter-générationnelle dans les différents quartiers de la commune. Pour ce faire, des obligations de mixité des programmes de logements seront introduites dans le règlement des zones 2AU lors de leur ouverture à l'urbanisation.

- L'objectif d'équilibre,
 - Par le maintien du dynamisme naturel de la population, et si possible le renforcement du solde migratoire,
 - Par le renforcement de la mixité sociale, par la diversification des logements proposés (le logement libre et le logement social, le logement collectif et la maison individuelle, le locatif et l'accession, les grands et les petits logements), dans le cadre défini par le P.L.H.,
 - Par l'attention portée au potentiel historique et touristique du site (le « Pays des Impressionnistes »),
 - Par la mise en valeur des abords de la grange d'imeresse et l'ouverture du « poumon vert » de l'Archerie, dans le centre ancien,
 - Par la préservation d'une ambiance villageoise, ouverte à la création architecturale, dans le centre ancien,
 - Par une densification mesurée à l'aune des caractéristiques des quartiers existants, et par la lutte contre l'étalement urbain,
 - Par le renforcement de l'identité de chacun des quartiers comme un ferment de la diversité de la ville ;
 - Par l'affirmation des pôles de centralité, de mixité, de convivialité, autour des espaces publics, des équipements, et des commerces,
 - Par l'anticipation d'une mutation éventuelle du secteur de la Marine Nationale et la réalisation d'un projet partagé,
 - Et par l'atténuation des contrastes entre la zone industrielle et les espaces résidentiels proches, soit par des « zones de transition », soit par des « ruptures vertes »...

Les orientations générales du P.A.D.D. ambitionnent, au travers **du document d'urbanisme**, la formation **d'une ville attractive et solidaire, ouverte et mixte, fonctionnelle et belle...** Que condense le projet politique porté par l'équipe municipale : « Une Ville dans son Jardin »...

2.4. LES CHOIX OPÉRÉS POUR LA CONCEPTION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite la « Loi Grenelle II »), prévoit que le Plan Local d'Urbanisme comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, créé par cette même loi du 12 juillet 2010 prévoit que ces Orientations d'Aménagement et de Programmation respectent les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (le texte de l'article L.123-1-4 est cité dans le préambule de la pièce n° 3 du dossier du P.L.U.).

Ces orientations d'aménagement et de programmation, relatives à certains quartiers, forment donc – désormais - une pièce obligatoire du dossier de P.L.U..

En ce qui concerne le P.L.U. de Carrières-sur-Seine, les orientations relatives à certains quartiers concernent, d'une part, d'importants sites urbanisables, comme la dernière phase de la Z.A.C. A 14, le secteur des grands équipements, et le secteur du Château d'Eau, et, d'autre part, des secteurs densifiables, comme le quartier du Printemps, le secteur des Champs-Roger, et celui du Belvédère :

- Le secteur des **Rives de la Seine et de l'île Fleurie** ;
- Le secteur des **Vignes-Blanches** ;
- Le secteur du **pôle de loisirs** ;
- Le quartier du **Printemps** ;
- Le quartier des **Alouettes** ;
- Le secteur des **Grands Equipements** ;
- Et le pôle du **Belvédère**.

Ces orientations particulières d'aménagement et de programmation peuvent être exprimées par un ou des schémas d'aménagement et par un texte expliquant les objectifs urbains et les contraintes programmatiques, opposables aux aménageurs.

Ces orientations relatives à certains quartiers visent à assurer une intégration correcte des nouveaux espaces urbains dans leur environnement déjà urbanisé, et à garantir un niveau satisfaisant d'équipement dans ces nouveaux espaces urbains.

2.5. LES MOTIFS RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES

2.5.1. LE CHAMP D'APPLICATION

2.5.1.1. LE TERRITOIRE DU P.L.U.

Le P.L.U. couvre l'intégralité du territoire communal, comme le prévoit l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 4 de la « Loi S.R.U. », par l'article 12 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, puis par l'article 19 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010:

« Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire ; lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire [...] ».

Toutefois cet article ajoute que *« dans tous les cas, le plan local d'urbanisme ne couvre pas les parties de territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur ».*

Or le territoire de Carrières-sur-Seine ne comprend aucune partie couverte par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, lié à un secteur sauvegardé. Le P.L.U. couvre donc l'intégralité du territoire communal.

2.5.1.2. LE DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE

Le document graphique découpe le territoire communal de Carrières-sur-Seine en zones aux vocations diverses. L'article R.123-4 dispose en effet : *« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 ».* L'article R.123-4 détermine ainsi 4 zonages possibles sur le territoire communal : Les zones urbaines (les zones « U »), les zones à urbaniser (les zones « AU »), les zones agricoles (les zones « A »), et les zones naturelles (les zones « N »).

L'article R.123-9 précise : *« [...] Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».*

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire communal est celui de la morphologie urbaine recherchée, quoique les règles puissent différer selon les destinations des constructions autorisées.

Un groupe est désigné par un radical, écrit en majuscule, « U » pour les zones urbaines, « AU » pour les zones urbanisables, « A » pour les zones agricoles, et « N » pour les zones naturelles et forestières. Le Code de l'Urbanisme impose ces radicaux.

Une zone est désignée, soit par un préfixe, soit par un suffixe, aussi écrits en majuscule, attachés au radical. Les préfixes (« 1 », « 2 »...) permettent de distinguer les deux types de zones « AU ». Les suffixes (« A », « B », « D », « G », « H », « I », « M », « V »...) permettent de désigner des zones différenciées, par leur caractère, par leurs objectifs urbains ou environnementaux, par leurs contraintes, que traduisent des règles adaptées ; ces lettres ne relèvent pas d'un codage imposé, mais d'une pratique propre à la Ville de Carrières-sur-Seine.

Un secteur est désigné par un indice, écrit en minuscule, ajouté au suffixe. Les indices (« a », « b », « c », « l »...) permettent de désigner, dans certaines zones, des secteurs différenciés, dont découlent des règles particulières ; ces lettres ne relèvent pas d'un codage imposé, mais d'une pratique propre à la Ville de Carrières-sur-Seine.

2.5.1.3. LE PASSAGE DU P.O.S. AU P.L.U.

Comme le P.O.S, le P.L.U. de Carrières-sur-Seine couvre l'intégralité du territoire communal.

Le plan de zonage du P.O.S. découpait le territoire de Carrières-sur-Seine en plusieurs zones distinctes : Huit zones urbaines (les zones UA, UC, UE, UG, UH, UI, UK, et UM), une zone d'urbanisation future (la zone NA), découpée en 5 secteurs, une zone agricole (la zone NC), et une zone naturelle (la zone ND).

Le document graphique 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), une zone d'urbanisation future (la zone 2 AU), scindée en 6 secteurs, une zone agricole (la zone A), et une zone naturelle et forestière (la zone N).

Le plan de zonage du P.L.U. assure une relative continuité dans la délimitation des zones :

ZONAGE DU P.O.S.	SUPERFICIE * (en hectares)	ZONAGE DU P.L.U.	SUPERFICIE (en hectares)	ÉVOLUTION (en hectares)
ZONES URBAINES				
UA	17,19	UA	12,90	- 4,29
<i>Dont UAa</i>	<i>13,48</i>			
<i>Dont UAb</i>	<i>3,71</i>			
UC	12,55	UB	22,78	+ 10,23
UE	27,12	UD	26,92	- 0,20
UG	120,71	UG	127,67	+ 6,96
UH	13,50	UH	16,69	+ 3,19
<i>Dont UHa</i>	<i>5,43</i>			
<i>Dont UHb</i>	<i>8,07</i>			
UI	22,14	UI	30,23	+ 8,09
<i>Dont Ula</i>	<i>2,71</i>			
UK	26,46	UM	24,12	- 2,34
UM	6,56	UV	5,29	- 1,27
Total partiel	246,23	Total partiel	266,60	+ 20,37
ZONES À URBANISER				
NA (Z.A.C.)	48,00	2AUa	20,91	
NAa	9,28	2AUb	5,65	
NAb	2,87	2AUc	7,43	
NAc	34,74	2AUd	6,27	
NAd	15,89	2AUe	27,20	
		2AUi	10,84	
Total partiel	110,78	Total partiel	78,30	- 32,48
ZONES AGRICOLES ET ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES				
NC	53,94	A	63,16	+ 9,22
ND	56,41	N	96,94	+ 3,14
ND Seine	37,39	<i>dont NL</i>	<i>44,93</i>	
TERRITOIRE COMMUNAL				
Total général	504,75	Total général	505,00	

* . À l'issue de la modification approuvée le 13 décembre 2010.

2.5.2. LES ZONES URBAINES

Sont classés dans ces zones « U », au titre de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme, « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Le P.L.U. de Carrières-sur-Seine distingue ainsi 8 zones urbaines différentes sur l'ensemble du territoire communal : La zone UA, la zone UB, la zone UD, la zone UG, la zone UH, la zone UI, la zone UM, et la zone UV.

2.5.2.1. LA ZONE UA

Les objectifs urbains de la zone

La zone **UA** correspond au noyau historique de la commune de Carrières-sur-Seine, entre le boulevard Carnot et la rue de Bezons.

La zone est caractérisée par un tracé sinueux des rues anciennes, comme la rue Gabriel-Péri, une implantation du bâti en un front continu au long de ces voies, et un gabarit relativement modeste des constructions.

L'occupation est caractérisée par le mélange des fonctions urbaines (habitat, commerces, services, équipements).

La zone **UA** couvre une superficie d'environ 12,90 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour ce centre ancien sont de plusieurs ordres :

- La préservation de la morphologie générale par le biais d'un renouvellement urbain en continuité des formes urbaines actuelles, en autorisant néanmoins les substitutions, les extensions, et les adaptations nécessaires à l'actuel mode de vie ;
- La mise en valeur du tissu urbain (les places publiques, les rues et les sentes, les courées, les bâtiments culturels ou éducatifs, les activités commerciales, les équipements) ;
- Le maintien et le renforcement de la vocation multifonctionnelle, notamment en ce qui concerne le commerce dans les rues où cette vocation est affirmée et dans celles où une animation commerciale est nécessaire à la consolidation de la centralité ;
- La préservation des espaces libres ou verts dans les îlots.

La zone UA est entièrement soumise aux prescriptions patrimoniales, architecturales, et paysagères de la Z.P.P.A.U.P..

Les évolutions par rapport au P.O.S.

La zone UA du P.L.U. correspond sensiblement à la zone UA du document antérieur. Toutefois, elle subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante du P.O.S. :

- La banalisation et l'intégration du secteur pavillonnaire UAb dans la zone UA, ainsi que le transfert du reste du secteur UAb dans la zone UB ;
- L'intégration de l'école du Parc (l'école du Parc I ainsi que l'école du Parc II), depuis la zone UE ;
- L'intégration d'une partie du flanc occidental de la rue Victor-Hugo, dans le centre, depuis la zone UH ;
- De minimes « rectifications de frontières » entre la zone UA et la zone UG, dans la zone ancienne, entre la zone UA et la zone N, autour de l'archerie.

La justification des évolutions

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UA**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- La banalisation et l'intégration du secteur pavillonnaire UAb dans la zone UA, ainsi que le transfert du reste du secteur UAb dans la zone UB, sont justifiés par l'adaptation des règles à un tissu récent, mais composé de deux ensembles distincts (des immeubles collectifs autour de la halle et des maisons groupées derrières les premiers).
- L'intégration de l'école du Parc, depuis la zone UE, est justifiée par le prochain transfert de l'équipement vers un autre lieu, puis par le renouvellement postérieur du site ;
- L'intégration d'une partie du flanc occidental de la rue Victor-Hugo, dans le centre, est justifiée par le choix de marquer fortement l'identité de la zone UA (le centre ancien) et d'éviter un « effet de dentelle » entre les diverses zones.
- Les « rectifications de frontières », entre la zone UA et ses voisines, sont justifiées par le choix de marquer fortement l'identité de chaque zone et d'éviter un « effet de dentelle » entre les diverses zones.

2.5.2.2. LA ZONE **UB**

Les objectifs urbains de la zone

La zone **UB** coïncide avec des extensions récentes du tissu urbain de Carrières-sur-Seine, accueillant des résidences collectives et présentant une forme urbaine discontinue et détachée de la trame viaire.

Elle comprend notamment la cité des Alouettes, en cours de réhabilitation, et la première tranche de la Z.A.C. A 14.

L'occupation est caractérisée par une relative mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services, équipements).

La zone **UB** couvre une superficie d'environ 22,78 hectares.

La zone **UB** comprend un secteur particulier :

- Le secteur UBa, qui correspond à la cité des Alouettes (10,09 hectares).

Les objectifs du P.L.U. pour ces résidences collectives sont de plusieurs natures :

- La préservation des gabarits de R+3 à R+5 dans les projets d'immeubles collectifs ;
- L'ouverture de la cité des Alouettes vers le nouveau centre, au travers du secteur des Vignes-Blanches ;
- Le renforcement du front urbain sur la route de Saint-Germain et la requalification de celle-ci en une avenue urbaine ;
- L'animation de l'espace public (les places, les rues et les sentes, les courées, les activités commerciales, les équipements publics) ;
- La préservation des espaces libres ou verts dans les îlots ;
- La préservation des vues remarquables vers le pôle de la Défense et vers le mont Valérien.

Les évolutions par rapport au P.O.S.

La zone UB du P.L.U. correspond sensiblement à la zone UC du document antérieur. Toutefois, elle subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante du P.O.S. :

- La création du secteur UBa sur la cité des Alouettes ;
- Le transfert du secteur du Réveil-Matin vers la zone UD ;
- L'intégration d'une partie du secteur UAb dans la zone UB.

La justification des évolutions

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UB**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- La création du secteur UBa est justifiée par la nécessité de prendre en compte certaines règles particulières au projet de la réhabilitation de la cité des Alouettes ;
- La banalisation du secteur pavillonnaire UAb dans la zone UA, ainsi que l'intégration du reste du secteur UAb dans la zone UB, sont justifiés par l'adaptation des règles à un tissu récent, mais composé de deux ensembles distincts (des immeubles collectifs autour de la halle et des maisons groupées derrière les premiers) ;
- L'intégration du secteur UAb dans la zone UB est justifiée par l'adaptation des règles à un tissu récent.

2.5.2.3. LA ZONE **UD**

Les objectifs urbains de la zone

La zone **UD** regroupe des secteurs accueillant des résidences collectives et des équipements scolaires et sportifs, présentant une forme urbaine discontinue et détachée de la trame viaire.

Elle englobe les résidences de la côte de Chatou, une partie de la cité des Alouettes, et des équipements publics scolaires ou sportifs.

A l'exception de ces équipements, l'occupation est caractérisée par une dominante de l'habitat.

La zone **UD** couvre une superficie d'environ 26,92 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour ces espaces mixtes sont de plusieurs natures :

- Le renouvellement urbain dans des gabarits compatibles avec l'environnement aéré de la côte de Chatou ;
- La préservation des espaces libres ou verts dans les îlots ou autour des immeubles collectifs ;
- La formation d'un nouveau centre et la réalisation d'équipements publics sur le site du Belvédère ;
- L'accroissement de la diversité des fonctions dans le maintien du caractère résidentiel de la zone ;
- L'ouverture de points de vue vers la vallée de la Seine et la métropole de Paris.

Les évolutions par rapport au P.O.S.

La zone UD du P.L.U. correspond sensiblement à la zone UE du document antérieur. Toutefois, elle subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante du P.O.S. :

- L'intégration du secteur du Réveil-Matin ;
- L'intégration de « lambeaux » résiduels de la zone UG, sur la côte de Chatou ;
- Le calage des limites entre la zone UD et la zone UH sur les limites parcellaires ;
- Le transfert de l'école du Parc vers la zone UA.

La justification des évolutions

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UD**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- L'intégration du secteur du Réveil-Matin est justifiée par l'adaptation des règles à la réalité du terrain et de son occupation.

- Le transfert de l'école du Parc, vers la zone UA, est justifié par la prochaine fermeture de l'équipement au profit d'une localisation plus pertinente, puis par le renouvellement postérieur du site.
- Les « rectifications de frontières », entre la zone UD et ses voisines, comme l'intégration de « lambeaux » résiduels de la zone UG, sur la côte de Chatou, sont justifiées par le choix de marquer fortement l'identité de chaque zone et d'éviter un « effet de dentelle » entre les diverses zones.

2.5.2.4. LA ZONE **UG**

Les objectifs urbains de la zone

La zone **UG** coïncide avec le tissu périphérique du centre ancien de Carrières-sur-Seine.

Elle correspond à une « première couronne », déployée, autour du cœur historique, au long des axes qui relient le centre à d'autres entités urbaines.

Elle englobe les lotissements « associés », les figures urbaines récentes, et les maisons individuelles diffuses.

L'occupation est caractérisée par une dominante de l'habitat.

Les constructions existantes dans chacune des entités de cette zone sont relativement communes, et semblables à celles des autres zones pavillonnaires de la région : Elles forment une collection architecturale assez disparate quant aux volumes, aux matériaux, et aux « styles » rencontrés ; dans les lotissements, elle définissent des petites unités architecturales, souvent banales mais parfois prétentieuses, isolées de leur environnement urbain.

La zone **UG** couvre une superficie d'environ 127,67 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour ces espaces pavillonnaires sont de plusieurs natures :

- La préservation du caractère résidentiel de l'espace urbain, mais l'adaptation aux évolutions familiales des constructions ;
- La fusion des tissus diachroniques ;
- Le tissage de « liens urbains » entre les différents lotissements ;
- Le renforcement du front urbain sur la route de Saint-Germain et la requalification de celle-ci en une avenue urbaine ;
- La préservation des espaces libres ou verts dans les îlots, et de la couverture végétale de la nappe pavillonnaire ;
- L'implantation de commerces et de services de proximité dans la zone des Fermettes ;
- L'ouverture de points de vue vers la vallée de la Seine et la métropole de Paris ;
- La lutte contre l'imperméabilisation des sols.

Une étude détaillée pourra être faite dans le cadre du P.L.U. pour étudier finement les possibilités éventuelles d'une densification aux abords de la gare, mais sans que le caractère et le cadre de vie de ce secteur soient remis en cause. Il convient en effet d'observer que les « *surfaces urbaines [...] proches de la gare* » sont urbanisées depuis le début du XX^e siècle, et occupées par des maisons individuelles, souvent étendues, surélevées, densifiées au fil du temps et des besoins des occupants, mais dans la limite de la forme urbaine globale (la trame parcellaire, les gabarits), figée depuis un siècle.

La densification de ces « *surfaces urbaines* » dans le respect de la forme urbaine globale, notamment par la suppression de l'article 5, apportera une nouvelle constructibilité, certes mesurée.

Les évolutions par rapport au P.O.S.

La zone UG du P.L.U. correspond sensiblement à la zone UG du document antérieur. Toutefois, elle subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante du P.O.S. :

- La banalisation du faisceau des voies ferrées dans la zone UG, près de la gare de Houilles ;
- L'intégration des plus petits secteurs de la zone UB (les résidences collectives) ;
- Le transfert de « lambeaux » résiduels vers la zone UD, sur la côte de Chatou ;
- De minimes « rectifications de frontières » entre la zone UG et la zone UI, dans le quartier du Colombier, entre la zone UG et la zone UA, dans le centre ancien ;
- Le transfert du flanc occidental de la rue Victor-Hugo, dans le centre, vers la zone UA.

La justification des évolutions

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UG**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- L'intégration de la zone UM, limitée au faisceau des voies ferrées, près de la gare de Houilles, est justifiée par la banalisation, souhaitée par l'opérateur public, des emprises ferroviaires (cf. l'instruction portant abrogation de la circulaire DAU-DTT n° 90-20 du 5 mars 1990, relative à la prise en compte du domaine de la S.N.C.F. dans l'élaboration des documents d'urbanisme).
- L'intégration des plus petits secteurs de la zone UB (les résidences collectives) est justifiée par la volonté d'éviter un « effet de cloquage » de la nappe pavillonnaire.
- Les « rectifications de frontières », entre la zone UG et ses voisines, comme les transferts, vers la zone UA, du flanc occidental de la rue Victor-Hugo, et, vers la zone UD, des « lambeaux » résiduels sur la côte de Chatou, sont justifiés par le choix de marquer fortement l'identité de chaque zone et d'éviter un « effet de dentelle » entre les diverses zones.

2.5.2.5. LA ZONE UH

Les objectifs urbains de la zone

La zone **UH** correspond spécifiquement aux berges hautes de la Seine, où perdurent des grandes demeures et de vastes espaces libres.

La zone **UH** couvre une superficie d'environ 16,69 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour ces espaces résidentiels sont de plusieurs natures :

- La préservation du caractère résidentiel, mais l'adaptation aux évolutions familiales ;
- Le renforcement des fronts urbains sur la rue Victor-Hugo et sur la route de Bezons ;
- La protection et la mise en valeur des grandes demeures anciennes ;
- La préservation des espaces libres ou verts dans les îlots, et de la couverture végétale des berges de la Seine ;
- La préservation des points de vue vers la vallée de la Seine et la métropole de Paris ;
- La lutte contre l'imperméabilisation des sols.

Les évolutions par rapport au P.O.S.

La zone UH du P.L.U. subit plusieurs évolutions par rapport à la zone homonyme du P.O.S. :

- Le calage des limites entre la zone UH et la zone UD sur les limites parcellaires ;
- De minimes « rectifications de frontières » entre la zone UH et la zone UA, dans la centre ancien.

La justification des évolutions

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UH**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- Le calage des limites entre la zone UH et la zone UD sur les limites parcellaires est justifié par la volonté de prévenir les incertitudes juridiques.
- Les « rectifications de frontières », entre la zone UH et ses voisines, sont justifiées par le choix de marquer fortement l'identité de chaque zone et d'éviter un « effet de dentelle » entre les diverses zones.

2.5.2.6. LA ZONE UI

Les objectifs urbains de la zone

La zone **UI** correspond aux espaces péri-urbains affectés aux activités économiques, industrielles ou artisanales, éloignée du centre, comme les zones des Amandiers et du Colombier, et le parc Gustave-Eiffel.

L'occupation est caractérisée par une forte mono-fonctionnalité et, en ce qui concerne les secteurs anciens des Amandiers et du Colombier, par un espace public dégradé et peu fonctionnel, notamment en ce qui concerne le stationnement de véhicules et la livraison des marchandises.

La zone **UI** couvre une superficie d'environ 30,23 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour cette zone sont de plusieurs ordres :

- Le maintien et le développement des activités économiques actuelles ;
- La préservation d'une offre foncière pour l'accueil de nouvelles entreprises ;
- Le renouvellement urbain et entrepreneurial dans les zones des Amandiers et du Colombier ;
- La prise en compte de la qualité environnementale et du développement durable dans le fonctionnement des nouvelles emprises industrielles ou artisanales ;
- La prévention du développement de l'activité purement logistique ;
- La préservation de la fonction résidentielle ou de l'exploitation agricole autour de ces secteurs ;
- L'embellissement des espaces publics et le traitement qualitatif des entrées dans l'espace urbanisé ;
- La maîtrise des déplacements et la limitation des impacts de la circulation motorisée sur l'environnement ;
- L'amélioration du stationnement des véhicules privés.

Les évolutions par rapport au P.O.S.

La zone UI du P.L.U. correspond sensiblement à la zone homonyme du document antérieur. Toutefois, la zone UI subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante du P.O.S. :

- La banalisation des talus des voies ferrées dans la zone UI ;
- De minimes « rectifications de frontières » entre la zone UI et la zone UG, dans le quartier du Colombier ;
- L'intégration du secteur UIa (l'usine d'incinération du S.I.T.R.U.) dans la zone UI, et une légère extension de celle-ci ;
- L'extension de la zone UI à l'ensemble du parc Gustave-Eiffel.

La justification des évolutions

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UI**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- L'intégration de la zone UM, ici limitée aux talus des voies ferrées, est justifiée par la banalisation, souhaitée par l'opérateur public, des emprises ferroviaires (cf. l'instruction portant abrogation de la circulaire DAU-DTT n° 90-20 du 5 mars 1990, relative à la prise en compte du domaine de la S.N.C.F. dans l'élaboration des documents d'urbanisme).
- Le calage des limites sur les limites parcellaires entre la zone UI et la zone UG, dans le quartier du Colombier, est justifié par la volonté de prévenir les incertitudes juridiques.
- L'intégration du secteur UIa (l'usine d'incinération du S.I.T.R.U.) et sa légère extension sont justifiées par la volonté de permettre le développement de l'équipement.
- L'extension de la zone UI à l'ensemble du parc Gustave-Eiffel est justifiée par la nécessité de prendre en compte le récent développement de la zone industrielle.

2.5.2.7. LA ZONE **UM**

Les objectifs urbains de la zone

La zone **UM** correspond aux emprises occupées par la Marine Nationale.

L'occupation est caractérisée par une forte mono-fonctionnalité et par un environnement clos.

La zone **UM** couvre une superficie d'environ 24,12 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour cette zone particulière sont de plusieurs ordres :

- La préservation de l'activité militaire ;
- L'ouverture sur son environnement urbain.

La mutation de la zone **UM** et son renouvellement sont subordonnés à un secteur délimité au titre de l'article L.123-2-a (cf. le paragraphe 2.5.6.n).

Les évolutions par rapport au P.O.S.

La zone **UM** du P.L.U. correspond sensiblement à la zone UK du document antérieur. Toutefois, elle subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante du P.O.S. :

- Le transfert d'une petite langue de la zone, glissée entre cette dernière et la cité du Petit-Bois, vers un nouveau secteur Aj, destiné à des jardins familiaux ;
- Le transfert d'une autre partie de la zone, située entre cette dernière et la cité des Alouettes, vers un nouveau secteur NL, délimité autour du stade.

La justification des évolutions

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UM**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- La soumission de la zone UM à un « secteur d'attente » au titre de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme garantit la réalisation d'un projet immobilier cohérent avec les exigences qualitatives de la Ville et avec un développement harmonieux de l'espace urbain ; toutefois, dans la mesure où ce projet urbain n'est pas encore défini, l'ajout de ce « secteur d'attente » vise à éviter que ce futur projet soit rendu impossible ou plus difficile par des interventions intempestives des propriétaires ou de tiers.

2.5.2.8. LA ZONE **UV**

Les objectifs urbains de la zone

La zone **UV** correspond aux emprises de l'autoroute A 14, dans sa partie occidentale, et aux installations liées à son fonctionnement.

L'occupation est caractérisée par une forte mono-fonctionnalité.

La zone **UV** couvre une superficie d'environ 5,29 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour cette zone particulière sont de plusieurs ordres :

- L'adaptation aux évolutions de la gestion de l'infrastructure ;
- La préservation des espaces verts résiduels sur les talus de l'autoroute.

Les évolutions par rapport au P.O.S.

La zone UV du P.L.U. correspond sensiblement à la zone UM du document antérieur. Toutefois, elle subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante du P.O.S. :

- La banalisation du faisceau des voies ferrées dans les zones riveraines ;
- La limitation de la zone UM, devenue UV, aux seules emprises occidentales et aux dépendances (l'aire de services) de l'autoroute ;

La justification des évolutions

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UV**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- La banalisation du faisceau et du viaduc des voies ferrées, et leur intégration dans les zones riveraines, sont justifiées par la politique immobilière, menée par l'opérateur public (cf. l'instruction portant abrogation de la circulaire DAU-DTT n° 90-20 du 5 mars 1990, relative à la prise en compte du domaine de la S.N.C.F. dans l'élaboration des documents d'urbanisme).

2.5.3. LES ZONES À URBANISER

Les zones « **AU** » concernent des espaces, conservant un caractère naturel, mais destinés à être ouverts à l'urbanisation, comme le prescrit l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme. En ce qui concerne le droit des sols, le Code de l'Urbanisme prévoit deux types de zones « AU » :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'orientation particulière d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, tels que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement le prévoient ;
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision préalables du Plan Local d'Urbanisme.

Les zones à urbaniser du P.L.U. de Carrières-sur-Seine correspondent au second type 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 »**.

2.5.3.1. LA ZONE **2AU** INCONSTRUCTIBLE

Les objectifs urbains de la zone

La zone **2AU** est une étendue partiellement cultivée, mais dont ni la situation ni la configuration ne permettent le maintien, à long terme, de l'activité agricole.

Cette zone **2AU** est ainsi un espace encore non-aménagé, mais destiné à une urbanisation future, à une échéance plus lointaine que celle du P.L.U.. Cette urbanisation sera toutefois subordonnée à une modification ou à une révision préalables du Plan Local d'Urbanisme.

La zone **2AU** comprend 6 entités :

- Le secteur **2AUa** (20,91 hectares) concerne la seconde tranche de la Z.A.C. A 14 ; ce secteur est destiné à accueillir un pôle des activités (des bâtiments bas [R+1 à R+2] couvrant des surfaces modulées), et un programme de logements (des immeubles collectifs, de hauteurs variables [R+1 à R+5] et deux équipements collectifs [une résidence destinée aux personnes âgées et une « maison de quartier »]).
- Le secteur **2AUb** (5,65 hectares) concerne un triangle compris entre le parc Gustave-Eiffel (la zone UI) et une partie maintenue de la zone agricole : il est destiné à accueillir des nouvelles entreprises, dans le prolongement du parc actuel.
- Le secteur **2AUc** (7,43 hectares) concerne un espace compris entre cette partie maintenue de la zone agricole et la côte de Chatou (la zone UG) : il est destiné à accueillir un quartier résidentiel pavillonnaire (compte tenu de l'approbation du S.D.R.I.F. par le décret du 27 décembre 2013, une procédure sera engagée après une étude préalable des évolutions souhaitables liées au nouveau S.D.R.I.F. pour ce secteur particulier de la zone 2AU).
- Le secteur **2AUd** (6,27 hectares) concerne un espace compris entre le quartier du Printemps (un secteur de la zone UG), un petit lotissement (un autre secteur de la zone UG), et le site de la Marine Nationale (la zone UM) ; ce secteur est destiné à recevoir un programme modeste de constructions, comprenant de petits immeubles (R + 2 au plus) et des maisons individuelles (compte tenu de l'approbation du S.D.R.I.F., une procédure sera engagée après une étude préalable des évolutions souhaitables liées au nouveau S.D.R.I.F. pour ce secteur particulier de la zone 2AU).
- Le secteur **2AUe** (27,20 hectares) concerne un espace compris entre la trémie de l'autoroute A 14 (la zone UV) et le site de la Marine Nationale (la zone UM) ; il est destiné à créer un pôle d'attractivité économique, avec la création de 800 à 1000 emplois
- Le secteur **2AUi** (10,84 hectares) concerne un triangle compris entre la route de Montesson et la trémie de l'autoroute A 14 (la zone UV) ; il est destiné à accueillir un pôle d'activités récréatives, un « retail park », et une piscine publique.

La zone **2AU** couvre ainsi une superficie d'environ 78,30 hectares. Sur ces 78,30 hectares, seuls 20 sont réellement cultivés ; environ 74 % sont donc laissés en friche.

Les objectifs du P.L.U. pour la zone **2AU** « inconstructible » sont la formation d'une réserve foncière et la préservation du potentiel urbanisable.

2.5.4. LES ZONES AGRICOLES

Le P.L.U. distingue un seul type de zone agricole sur l'ensemble du territoire communal : La zone **A**. Elle couvre les espaces agricoles, d'une part, de la Plaine de Carrières, au nord de la rue de Houilles, et, d'autre part, de la Plaine de Dessus l'Eau, sur les berges hautes de la Seine.

2.5.4.1. LA ZONE A

Les objectifs environnementaux de la zone

Sont classés dans la zone A, au titre de l'article R.123-7, « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles [...] ».

La zone agricole du P.L.U. de Carrières-sur-Seine comprend donc les espaces du territoire communal, équipés ou non, qui, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, doivent être protégés : Seules sont ainsi autorisées les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, actuelles ou futures ; est aussi permis le changement d'affectation des bâtiments identifiés par le document graphique en raison de leur qualité architecturale ou de leur intérêt historique.

La zone **A** comprend un secteur particulier :

- Le secteur **Aj**, situé au nord de la cité des Alouettes, destiné à accueillir des jardins familiaux.

La zone **A** couvre une superficie d'environ 63,16 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour cet espace agricole sont de plusieurs natures :

- La préservation et le développement de l'exploitation agricole ;
- La prévention du « cloquage » par des bâtiments anarchiques ;
- La prise en compte du risque lié aux carrières souterraines mal entretenues ;
- La mise en valeur des paysages ;
- La création de jardins familiaux dans le prolongement de la cité des Alouettes.

Les abords de la plaine agricole devront être préservés par la constitution de fronts urbains, destinés à marquer une limite nette entre l'espace agricole et l'espace urbain ou urbanisable. Ces fronts sont définis dans le cadre du P.A.D.D. sur les franges du secteur de la Marine et de la zone des grands équipements. Pour les autres secteurs, ils seront précisément définis dans le cadre des études particulières préalables à l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs.

Les évolutions par rapport au P.O.S.

La zone A du P.L.U. subit plusieurs évolutions par rapport à la zone NC du P.O.S. :

- Le transfert d'une partie de la zone NC, située sur les berges, de part et d'autre du viaduc du R.E.R., destinée à recevoir des équipements ludiques et sportifs, vers le nouveau secteur NL ;
- L'extension de la zone A (la plaine de Montesson) sur la totalité du secteur NAb du Printemps et sur une petite partie de la zone ND du Printemps ;
- La création du secteur Aj, destiné à des jardins familiaux, sur une petite partie de la zone UK (devenue UM dans le P.L.U.), entre cette dernière et la cité du Petit-Bois ;
- Le retour à la zone agricole d'une partie du secteur NAd, aux lieudits du Montoir et du Champ-Roger.

La justification des évolutions

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **A**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- Le transfert d'une partie de la zone NC vers le secteur NL est justifié par l'inadaptation du site à la culture, du fait de l'ombre du viaduc, de la pollution des terres, de la proximité de la zone industrielle des Amandiers, et par son adaptation à des activités de sports et de loisirs.
- La création du secteur Aj, destiné à des jardins familiaux, est justifiée par les besoins des habitants de la proche cité des Alouettes.

2.5.5. LES ZONES NATURELLES

Le P.L.U. distingue deux types de zones naturelles et forestières sur l'ensemble du territoire communal :

- La zone « **N** » ;
- La zone « **NL** ».

2.5.5.1. LA ZONE N

Les objectifs environnementaux de la zone

La zone **N** couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés, comme le prescrit l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme : « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels* ».

Ces espaces présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être vigoureusement préservés d'une urbanisation insidieuse. Toutefois, certains aménagements ou certaines constructions peuvent être autorisés, qui permettent leur valorisation et leur ouverture au public, dans le respect de leur vocation naturelle ou forestière et dans un souci de développement durable.

La zone N couvre une grande partie de l'île Fleurie, le jardin de la Mairie, les cœurs des îlots du « Club du Soleil » et de « Derrière les Murs », ainsi que des espaces délaissés, mais végétalisés, de l'autoroute A 14.

La zone **N** couvre une superficie d'environ 52,01 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour ces espaces naturels sont de plusieurs natures :

- La prévention du « mitage » des espaces boisés ou paysagers ;
- La protection des espaces de vie des espèces protégées ou fragiles, sur les berges de la Seine et dans le cœur de l'île Fleurie ;
- L'accueil d'équipements publics tournés vers les loisirs ou l'observation et la protection de la nature ;
- L'ouverture au public de l'ancien chemin de halage ;
- La mise en valeur des paysages, notamment sur les berges de la Seine ;
- La préservation des « poumons verts » dans le centre ancien.

Les évolutions par rapport au P.O.S.

La zone N du P.L.U. subit plusieurs évolutions par rapport à la zone ND du P.O.S. :

- La banalisation du viaduc des voies ferrées dans la zone N ;
- La délimitation d'un secteur NL, soumis à des règles particulières, destiné à accueillir des activités sportives, ludiques, touristiques, ou culturelles (cf. le paragraphe 2.5.5.2.) ;
- L'incorporation de l'ensemble de l'île Fleurie dans ce secteur NL ;
- L'intégration d'une partie de la zone NC, située sur les berges, autour du viaduc du R.E.R., destinée à accueillir des équipements sportifs et ludiques, dans ce secteur NL ;
- L'extension de la zone N et du secteur NL aux talus arborés de l'autoroute A 14, dans sa partie orientale ;
- Le transfert du site du Club du Soleil vers la zone UD ;
- Le transfert de la zone ND du Printemps, en majeure partie vers le secteur 2AUd, en vue de son ouverture à l'urbanisation, en partie vers la zone A ;
- L'intégration d'une partie de la zone UK (devenue UM), située entre cette dernière et la cité des Alouettes, délimitée autour du stade ;
- De minimes « rectifications de frontières » entre la zone N et la zone UA, autour de l'archerie.

La justification des évolutions

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **N**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- L'intégration de la zone UM, ici limitée aux talus et au viaduc des voies ferrées, est justifiée par la banalisation, souhaitée par l'opérateur public, des emprises ferroviaires (cf. l'instruction portant abrogation de la circulaire DAU-DTT n° 90-20 du 5 mars 1990, relative à la prise en compte du domaine de la S.N.C.F. dans l'élaboration des documents d'urbanisme).
- L'extension de la zone N et du secteur NL aux talus arborés de l'autoroute A 14 est justifiée par la volonté de préserver les buissons rudéraux.
- Le transfert du site du Club du Soleil vers la zone UD est justifié par la récente fermeture de l'équipement, et par la densification programmée du site.
- L'extension de la zone naturelle de l'Archerie est justifiée par la nécessité de préserver un « poumon vert » dans le cantre ancien.

2.5.5.2. LA ZONE NL

Les objectifs environnementaux de la zone

La zone **NL** regroupe les terrains voués à des activités sportives ou ludiques, ou les terrains susceptibles d'accueillir des activités liées au tourisme ou à la culture, compatibles avec un environnement naturel.

La zone **NL** couvre une superficie d'environ 44,93 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour ces espaces naturels sont de plusieurs natures :

- Le traitement paysager de la place des Fêtes, et son animation par des aménagements touristiques ou ludiques ;
- La préservation d'un poumon vert sur le site de l'ancien Club du Soleil ;
- L'aménagement d'un pôle sportif sur les berges de la Seine, au droit du viaduc de l'autoroute, compatible avec la vocation naturelle et le caractère inondable du secteur ;
- Le développement des activités sportives de plein air sur l'île Fleurie ;
- La protection de la qualité des sites et des paysages ;
- L'accueil d'équipements publics tournés vers les loisirs et les sports, ou vers le tourisme et la culture.

Les évolutions par rapport au P.O.S.

La zone NL est une novation du P.L.U.. Ses objectifs, sa délimitation, ses règles, sont donc nouveaux.

2.5.6. LES ESPACES PARTICULIERS

Outre la division du territoire en zones, le P.L.U. peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage conformément aux dispositions prévues par les articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

L'article R.123-11 liste :

- a. Les espaces boisés classés définis à l'article L.130-1 ;
- b. Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c. Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e. Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f. Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g. Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h. Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i. Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.123-9.

Et l'article R.123-12 ajoute :

1° Dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L.123-1 ;

2° Dans les zones agricoles, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

3° Dans les zones naturelles, les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L.123-4 ;

4° Dans les zones urbaines et urbanisables : a) Les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales - b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L.123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée - c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L.123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements, en précisant la nature de ces programmes - d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L.123-2 - e) Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application du 15° de l'article L.123-1-5, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale - f) Les secteurs où, en application du 16° de l'article L.123-1-5, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

À Carrières-sur-Seine, au titre de l'article L.123-11, ces espaces particuliers concernent :

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 (a),

- Les secteurs soumis à des conditions spéciales (b),
- Les emplacements réservés (d),
- Les éléments remarquables du paysage (h1), et du patrimoine (h3).

Et au titre de l'article L.123-12, ces espaces particuliers concernent, dans les zones urbaines, dans les zones urbaines ou urbanisables :

- Les secteurs d'attente mentionnés à l'article L.123-2-a (n), e
- Et les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés à l'article L.123-2-c (p).

2.5.6.a. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dispose que le P.L.U. peut classer des espaces boisés, destinés à être conservés, protégés, ou créés.

Le classement de ces espaces boisés interdit les changements d'affectation, aussi bien que les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements.

Compte tenu de la faible ampleur des boisements naturels, et du caractère ornemental des boisements existants, aucun périmètre d'espace boisé classé n'est délimité dans le P.L.U., pas plus que dans le P.O.S..

2.5.6.b. LES SECTEURS SOUMIS À DES CONDITIONS SPÉCIALES

L'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 impose le recensement et le classement, dans chaque département, des infrastructures de transports terrestres en fonction de leur trafic et de leurs nuisances sonores.

Les différents arrêtés préfectoraux concernant le classement de ces infrastructures (des réseaux routiers national, départemental, communal, et du réseau ferroviaire) sur le territoire de Carrières-sur-Seine figurent en annexe du dossier du P.L.U..

Ces arrêtés sont :

- L'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, modifié par l'arrêté du 13 février 2004, relatif au classement sonore de l'autoroute A 14, des routes départementales 311 et 321, ainsi que des voies ferrées.

Ces différents arrêtés préfectoraux précisent aussi les prescriptions techniques d'isolement acoustique destinées à réduire les nuisances auxquelles seraient exposés les occupants des bâtiments situés dans les secteurs affectés par le bruit de ces différentes infrastructures classées. Ils figurent dans les annexes réglementaires du dossier du P.L.U..

Les évolutions par rapport au P.O.S.

Les voies et les largeurs ne sont pas modifiées.

2.5.6.d. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'article L.123-1-5-8° du Code de l'Urbanisme dispose que la commune peut fixer, dans son P.L.U., des emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux équipements et aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts.

Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe n° 1 de la règle écrite (pièce n° 5 du dossier de P.L.U.). Cette liste indique le lieu et décrit sommairement le projet concerné, puis précise le bénéficiaire et la surface indicative de l'emplacement réservé.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible le terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de l'emprise réservée en demeure d'acquiescer son bien en application de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

Les évolutions par rapport au P.O.S.

Plusieurs opérations programmées ont été réalisées dans le cadre du P.O.S..

La liste des emplacements réservés a ainsi été actualisée lors de la modification approuvée le 13 décembre 2010. Plusieurs emplacements réservés ont alors été supprimés (cf. le paragraphe 1.12.2.9).

Plusieurs **emplacements réservés** sont supprimés dans le P.L.U..

	DÉSIGNATION DU PROJET	MOTIF
7	Elargissement à 10 mètres de la rue des Cent-Arpents	Projet réalisé
18	Création d'un parking sur l'avenue Maurice-Berteaux	Projet abandonné
C > 21	Extension et mise aux normes du stade des Terrasses	Parcelle acquise par la Commune

Plusieurs **emplacements réservés** sont maintenus, mais modifiés dans le P.L.U..

	DÉSIGNATION DU PROJET	MOTIF	
6	Elargissement à 10 mètres de la rue de Bezons	Commune	L'objet est précisé : L'aménagement de trottoirs
7	Elargissement à 5 mètres du chemin des Pendants	Commune	Réduction de la largeur prévue
20 > 13	Réalisation d'une aire de sports et de loisirs (les parcelles BI 57 et BI 58)	Commune	Extension aux parcelles voisines

Le P.L.U. comprend enfin de **nouveaux emplacements réservés**, qui s'ajoutent aux emplacements maintenus – mais renumérotés - du P.O.S. :

	DÉSIGNATION DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
14	Elargissement de la rue Constance	Commune	360 m ²
16	Piquage de la voie de contournement sur la route de Chatou	Commune	2.960 m ²
17	Extension du cimetière	Commune	5.915 m ²
18	Elargissement et rondelle de l'impasse de la Courbe	Commune	560 m ²
19	Ouverture de l'allée des Archers	Commune	485 m ²
20	Extension de la centrale d'incinération	S.I.T.R.U.	1.025 m ²
Σ			11.305 m²

N.B. : La surface des emplacements réservés comprend la surface du domaine public éventuellement englobé dans ces emplacements réservés.

Les emplacements réservés couvrent désormais une surface totale de 21 hectares.

2.5.6.h.1. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Le tissu urbain du village comporte des jardins publics ou des espaces verts internes aux îlots, qui aèrent l'espace construit. Plusieurs de ces espaces verts méritent par leur situation, leur ampleur, leur intérêt historique ou floristique, une protection particulière au titre de l'article L.123-1-5-7^e.

Ces espaces verts sont :

- Les terrasses de la Mairie et le prolongement du jardin de la Mairie ;
- L'espace vert de l'Archerie ;
- La côte de Chatou ;
- Un jardin commun, rue du Maréchal-Juin, au cœur de la Z.A.C. A 14 ;
- La dalle (le jardin des Poètes et le Belvédère), ainsi que les talus de l'autoroute A 14.

Ces espaces verts remarquables sont repérés sur le plan de zonage par une trame losangée verte. Ils couvrent une superficie de 7,72 hectares.

L'évolution par rapport au P.O.S.

Aucun élément remarquable du paysage n'est identifié par le P.O.S.. Les éléments remarquables du paysage repérés et protégés par le P.L.U. sont donc nouveaux.

La justification des évolutions

La protection de ces éléments remarquables du paysage est justifiée à la fois par la volonté de mettre en valeur l'intérêt culturel ou ornemental de ces jardins (les terrasses de la Mairie et le prolongement du jardin de la Mairie) et par la nécessité de maintenir dans l'espace urbain dense du centre des espaces verts pour la détente des Carrillons (l'espace vert de l'Archerie, la côte de Chatou, le jardin commun au cœur de la Z.A.C. A 14, le jardin des Poètes et le Belvédère).

La règle applicable à ces éléments remarquables du paysage est citée dans le sous-paragraphe 2.7.6.h.1.

2.5.6.h.3. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BÂTI

L'espace urbain de Carrières-sur-Seine comprend plusieurs monuments, immeubles, ou ensembles bâtis, qui, s'ils ne bénéficient pas d'une protection particulière au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, méritent une protection générale dans le cadre de l'article L.123-1-5-7^e du Code de l'Urbanisme. Toutefois cette protection sera efficacement accomplie dans le cadre de la future Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.).

2.5.6.n. LES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2-a

L'article L.123-2-a dispose que le P.L.U. peut « *interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et 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 ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ».

Le P.L.U. de Carrières-sur-Seine utilise cette possibilité sur un site susceptible de subir une mutation : Le site de la Marine.

Le site de la Marine couvre, entre la cité des Alouettes et le quartier du Printemps, environ 26 hectares.

Il est occupé par une base de la Marine Nationale (le centre Commandant-Millé), qui a accueilli jusqu'en 2000 le centre de commandement des sous-marins nucléaires (la force océanique stratégique), et qui héberge désormais la Direction Centrale des Systèmes d'Information de la Marine Nationale (D.C.S.I.M.), ainsi que le commandement de la gendarmerie maritime et un centre d'accueil des Journées d'Appel et de Préparation à la Défense (J.A.P.D.).

La Région d'Ile-de-France a épinglé ce site comme étant susceptible d'accueillir un programme urbain intensif, correspondant à une densité de 100 logements par hectare.

Or le Ministère de la Défense et la Marine Nationale n'ont manifesté aucune intention de quitter le site, qui est utilisé, et où est programmée l'arrivée de nouveaux effectifs.

Et, d'une part, l'éventuel aménagement de ce site, compte tenu du fait que son sous-sol est entièrement parcouru de galeries souterraines blindées, est rendu très complexe et très coûteux ; d'autre part, la présence d'une antenne hertzienne, indispensable aux radio-communications de la Marine, entraîne une servitude d'utilité publique, qui empêche la réalisation d'un projet urbain à l'horizon du P.L.U. (2030).

Compte tenu de ces éléments, la Ville de Carrières-sur-Seine n'envisage aucun développement immobilier sur le site de la Marine dans un avenir rapproché. Le recours à l'article L.123-2-a permet donc de geler la constructibilité jusqu'à l'aboutissement d'un projet urbain partagé.

2.5.6.p. LES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2-c

L'article L.123-2-c dispose que le P.L.U. peut « *indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements* ».

Le P.L.U. de Carrières-sur-Seine utilise cette possibilité sur deux sites, et pour des voies publiques :

- Le prolongement de l'avenue du Général-de-Gaulle (à Montesson) jusqu'à la route de Chatou (à Carrières), afin de compléter la déviation du centre-ville ;
- L'élargissement et l'aménagement de la rue de Longueraie sur la plaine de Dessus-L'Eau, entre le talus de l'autoroute et celui des voies ferrées.

2.6. LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS

2.6.1. LA JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS

Le P.L.U. de Carrières-sur-Seine met en œuvre quatre objectifs essentiels, assignés par les élus au document d'urbanisme, par leur délibération de prescription, du 23 mai 2011 (cf. le préambule du rapport de présentation).

Ces objectifs essentiels sont cependant conditionnés par plusieurs données supra-communales :

- La proximité des pôles économiques de Paris et de La Défense, en général, et, en particulier, des moyens de transport collectifs réunis autour de la gare de Houilles ;
- Les hypothèses démographiques et économiques retenues par le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) ;
- Les contraintes imposées par le S.D.R.I.F. (cf. le paragraphe 1.12.1.1 du premier volet) ;
- Les objectifs du Programme Local de l'Habitat, qui élèvent les besoins à 6 056 logements pour la période 2006-2015, à l'échelle de la Communauté de Communes, donc à 34 logements par an au niveau de la commune de Carrières-sur-Seine, tout en repassant au-dessus du seuil de 20 % de logements sociaux.

Sur cette base, le diagnostic hiérarchise les espaces utilisables pour la construction de logements :

- La première piste est celle du comblement des « dents creuses » dans les espaces déjà urbanisés, notamment dans le centre historique ;
- La deuxième piste est celle du « renouvellement urbain » et de la densification potentielle dans les espaces déjà – mais faiblement – urbanisés, notamment dans la zone pavillonnaire UG ;
- La troisième piste est celle de l'ouverture effective à l'urbanisation des zones NA du P.O.S...

A contrario, la Ville de Carrières-sur-Seine vise, dans le cadre de son P.L.U., à protéger les espaces agricoles, cultivés et viables, présents sur le territoire communal, d'une consommation excessive.

A ce titre, sont entérinés, les deux Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière (P.R.I.F.), délimités sur les berges de la Seine et dans la plaine de Montesson.

En outre, la Ville de Carrières-sur-Seine inscrit dans son P.L.U. le retour à l'agriculture de deux espaces inclus dans le périmètre de la Z.A.D. :

- Un espace d'environ 8,58 hectares, situé dans le quartier des Champs-Roger ;
- Un espace d'environ 3,52 hectares, situé dans le quartier du Printemps, destiné à l'urbanisation depuis la création de la Z.A.D. en 2005 (cf. infra).

Il apparaît en effet raisonnable de fixer l'objectif de regrouper les espaces agricoles sur des sites délimités, dont ceux repris à l'urbanisation, et de poursuivre les projets d'aménagement sur les sites dont la configuration ne répond pas à cet objectif d'exploitation viable.

2.6.2. LA LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

L'étalement urbain est, à partir d'un noyau urbain, une extension spatiale plus que proportionnelle à la croissance de la population, dont la conséquence est la baisse des densités moyennes.

Entre 1999 et 2009, dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), la densité moyenne a augmenté légèrement, quoique irrégulièrement (cf. le chapitre 1.5 du premier volet). Le P.O.S. a dû prendre en compte les « coups partis », en particulier, les extensions, réalisées dans les années 1970 et 1980, dans le quartier des Alouettes et sur la côte de Chatou ; il a aussi mis un frein à la « spirale de l'étalement urbain » constaté – subi - au cours de ces deux décennies, grâce à la réalisation de la Z.A.C. A 14 et à la densification de la nappe pavillonnaire des Fermettes.

Le P.L.U. prolonge cette tendance, dans la mesure où il prévoit la densification des zones déjà urbanisées, inscrites dans le périmètre des espaces déjà urbanisés, ainsi que l'ouverture effective à l'urbanisation de la zone NA du P.O.S. ; il accentue même cette tendance, dans la mesure où il rend aux espaces agricoles deux zones incluses dans le périmètre de la Z.A.D..

La limitation de l'étalement urbain, clairement affirmée dans le P.A.D.D., est bien traduite dans les dispositions réglementaires.

2.7. LES MOTIFS RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES

2.7.1. LES MOTIFS GÉNÉRAUX

2.7.1.1. LES ENJEUX DU RÈGLEMENT

L'écriture réglementaire du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a évolué dans sa forme par rapport à celle du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.). Le règlement du P.L.U. de Carrières-sur-Seine a été « repensé », dans son esprit, comme dans sa règle, par rapport à celui du P.O.S. :

- En premier lieu, pour prendre en compte les difficultés de gestion au quotidien des autorisations d'urbanisme et adapter la règle au projet urbain révisé ;
- En second lieu, pour répondre aux nouvelles exigences du régime juridique des P.L.U. tel qu'il est défini aux articles L.123-1-5 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme : Il peut ainsi être utile de préciser et de justifier les principales évolutions apportées à l'architecture générale du règlement.

2.7.1.2. LES IMPRÉCISIONS OU INCOHÉRENCES DU P.O.S. ACTUEL

Le P.L.U., à l'occasion de la révision générale du P.O.S., doit capitaliser les acquis du document révisé, mais aussi pallier les éventuelles carences ou ambiguïtés, révélées à l'occasion des instructions passées, des pièces opposables aux pétitionnaires.

À ce titre, le service d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme a été confronté, avec le P.O.S. actuel, et, en particulier, avec les pièces opposables aux pétitionnaires, à des imprécisions ou à des incohérences qui compliquent l'instruction et fragilisent les décisions individuelles.

La réunion du 15 mai 2013 a mis en évidence certaines de ces imprécisions ou incohérences :

2.7.1.3. LE PASSAGE DU P.O.S. AU P.L.U.

Le règlement du P.O.S. de Carrières-sur-Seine a donc été « repensé », dans son esprit, comme dans sa lettre, au cours de la conception du règlement du P.L.U.. Ainsi, les remaniements concernent davantage l'expression écrite et graphique du règlement, plutôt que ses objectifs urbains. À ce titre, ils constituent une « évolution », plus qu'une « révolution ».

En particulier, les règles morphologiques du P.L.U. ont pour but de redonner une forme aux espaces extérieurs aux constructions, et donc de qualifier ou de re-qualifier les limites des espaces publics, de maintenir et de réparer les fronts urbains, ainsi que de conserver et d'accroître la qualité de l'espace urbain de Carrières-sur-Seine.

2.7.2. LES ZONES URBAINES

2.7.2.1. LA ZONE UA

La traduction réglementaire des objectifs urbains

Les objectifs urbains, énoncés au paragraphe 2.5.2.1., sont traduits, dans la zone UA, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autres sont ajoutées par le règlement du P.L.U..

Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

L'évolution par rapport au P.O.S.

La zone **UA** du P.L.U. de Carrières-sur-Seine correspond sensiblement à la zone UA du P.O.S.. Son règlement contient plusieurs évolutions par rapport à celui de la zone correspondante du P.O.S. : Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

2.7.2.2. LA ZONE UB

La traduction réglementaire des objectifs urbains

Les objectifs urbains, énoncés au paragraphe 2.5.2.2., sont traduits, dans la zone UB, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autres sont ajoutées par le règlement du P.L.U..

Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

L'évolution par rapport au P.O.S.

La zone **UB** du P.L.U. correspond globalement à la zone UC du P.O.S.. Son règlement contient plusieurs évolutions par rapport à celui de la zone correspondante du P.O.S. : Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

2.7.2.3. LA ZONE UD

La traduction réglementaire des objectifs urbains

Les objectifs urbains, énoncés au paragraphe 2.5.2.3., sont traduits, dans la zone UD, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autres sont ajoutées par le règlement du P.L.U..

Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

L'évolution par rapport au P.O.S.

La zone **UD** du P.L.U. correspond globalement à la zone UE du P.O.S.. Son règlement contient plusieurs évolutions par rapport à celui de la zone correspondante du P.O.S. : Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

2.7.2.4. LA ZONE UG

La traduction réglementaire des objectifs urbains

Les objectifs urbains, énoncés au paragraphe 2.5.2.4., sont traduits, dans la zone UG, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autre sont ajoutées par le règlement du P.L.U..

Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

L'évolution par rapport au P.O.S.

La zone **UG** du P.L.U. correspond globalement à la zone homonyme du P.O.S.. Son règlement contient plusieurs évolutions par rapport à celui de la zone correspondante du P.O.S. : Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

2.7.2.5. LA ZONE UH

La traduction réglementaire des objectifs urbains

Les objectifs urbains, énoncés au paragraphe 2.5.2.5., sont traduits, dans la zone UH, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autre sont ajoutées par le règlement du P.L.U..

Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

L'évolution par rapport au P.O.S.

La zone **UH** du P.L.U. correspond globalement à la zone homonyme du P.O.S.. Son règlement contient plusieurs évolutions par rapport à celui de la zone correspondante du P.O.S. : Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

2.7.2.6. LA ZONE UI

La traduction réglementaire des objectifs urbains

Les objectifs urbains, énoncés au paragraphe 2.5.2.6., sont traduits, dans la zone UI, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autre sont ajoutées par le règlement du P.L.U..

Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

L'évolution par rapport au P.O.S.

La zone **UI** du P.L.U. correspond globalement à la zone UI du P.O.S.. Son règlement contient plusieurs évolutions par rapport à celui de la zone correspondante du P.O.S. : Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

2.7.2.7. LA ZONE UM

La traduction réglementaire des objectifs urbains

Les objectifs urbains, énoncés au paragraphe 2.5.2.7., sont traduits, dans la zone UM, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autres sont ajoutées par le règlement du P.L.U..

Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

L'évolution par rapport au P.O.S.

La zone **UM** du P.L.U. correspond à la zone UK du P.O.S.. Son règlement contient plusieurs évolutions par rapport à celui de la zone correspondante du P.O.S. : Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

2.7.2.8. LA ZONE UV

La traduction réglementaire des objectifs urbains

Les objectifs urbains, énoncés au paragraphe 2.5.2.8., sont traduits, dans la zone UV, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autres sont ajoutées par le règlement du P.L.U..

Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

L'évolution par rapport au P.O.S.

La zone **UV** du P.L.U. correspond globalement à la zone homonyme du P.O.S.. Son règlement contient plusieurs évolutions par rapport à celui de la zone correspondante du P.O.S. : Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

2.7.3. LES ZONES A URBANISER

2.7.3.2. LA ZONE AU INCONSTRUCTIBLE

La traduction réglementaire des objectifs urbains

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, et le règlement ne prévoit aucune autre règle que celles permettant l'entretien des espaces ainsi réservés pour une urbanisation future.

Le règlement ne prévoit aucune autre règle que celles permettant l'entretien des espaces ainsi réservés pour une urbanisation future.

Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

L'évolution par rapport au P.O.S.

Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

2.7.4. LES ZONES AGRICOLES

2.7.4.1. LA ZONE A

La traduction réglementaire des objectifs environnementaux

Les objectifs environnementaux sont traduits, dans la zone A, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autres sont ajoutées par le règlement du P.L.U. :

Le règlement vise un double objectif de maintien des exploitations agricoles et de protection des paysages naturels ; il autorise donc les changements de destination de certains bâtiments agricoles, conformément à l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003 : « *Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole* ».

En outre, le règlement traduit la volonté de prévenir le « cloquage » des plaines agricoles par des constructions inappropriées. Il pose donc le principe selon lequel le plateau agricole est inconstructible, même pour des bâtiments liés à l'exploitation agricole ; *a contrario*, il autorise les constructions dans un secteur spécifique (le secteur Aj), destiné à aménager des jardins familiaux.

Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 3 du présent volet 2.

L'évolution par rapport au P.O.S.

La zone **A** du P.L.U. correspond globalement à la zone NC du P.O.S., et englobe les espaces réservés pour l'activité agricole, en raison de la qualité agronomique des terres.

Son règlement contient plusieurs évolutions par rapport à celui de la zone correspondante du P.O.S. : Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 3 du présent volet 2.

2.7.5. LES ZONES NATURELLES

2.7.5.1. LA ZONE N

La traduction réglementaire des objectifs environnementaux

Les objectifs environnementaux sont traduits, dans la zone N, par un ensemble de dispositions réglementaires.

Les règles applicables à la zone **N** garantissent la pérennité des espaces naturels, qui permettent de valoriser le paysage de la commune. Cependant le règlement autorise désormais, parmi les types admis d'occupation et d'utilisation du sol, les aménagements correspondant à la vocation naturelle de la zone s'ils sont compatibles avec la protection de la nature, des sites, et des paysages et sous réserve d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations.

Toutefois, si contrairement aux zones agricoles pour lesquelles le règlement du P.L.U. ne peut pas fixer de C.O.S. (article R.123-10 du Code de l'Urbanisme), le règlement du P.L.U. peut, pour les zones N, prévoir (selon ce même article R.123-10) deux C.O.S. afin de permettre les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L.123-4.

Dans le cadre du P.O.S., la règle ne prévoyait pas de C.O.S. pour la zone **N**. Dans le cadre du P.L.U., l'article 14 de la règle applicable à la zone **N** maintient cette disposition.

Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 3 du présent volet 2.

L'évolution par rapport au P.O.S.

La zone **N** du P.L.U. correspond globalement à la zone ND du P.O.S..

Son règlement contient plusieurs évolutions par rapport à celui de la zone correspondante du P.O.S. : Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 3 du présent volet 2.

2.7.5.2. LA ZONE NL

La traduction réglementaire des objectifs environnementaux

Comme pour la précédente, les règles applicables à la zone **NL** garantissent la pérennité des espaces naturels, qui permettent de valoriser le paysage de la commune. Toutefois, elles sont plus « ouvertes », afin de permettre la réalisation d'équipements destinés aux

activités ludiques, sportives, touristiques, ou culturelles, compatibles avec un environnement naturel.

Toutefois, si contrairement aux zones agricoles pour lesquelles le règlement du P.L.U. ne peut pas fixer de C.O.S. (article R.123-10 du Code de l'Urbanisme), le règlement du P.L.U. peut, pour les zones N, prévoir (selon ce même article R.123-10) deux C.O.S. afin de permettre les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L.123-4.

Dans le cadre du P.O.S., la règle ne prévoyait pas de C.O.S. pour la zone **N**. Dans le cadre du P.L.U., l'article 14 de la règle applicable à la zone **N** maintient cette disposition.

Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 3 du présent volet 2.

L'évolution par rapport au P.O.S.

La zone NL est une novation du P.L.U.. Ses objectifs, sa délimitation, ses règles, sont donc nouveaux.

Son règlement contient plusieurs évolutions par rapport à celui de la zone correspondante du P.O.S. : Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 3 du présent volet 2.

2.7.6. LES ESPACES PARTICULIERS

2.7.6.b. LES SECTEURS BRUYANTS

L'article VI des dispositions générales rappelle que les constructions autorisées dans les emprises, repérées sur le document graphique au moyen d'une ligne brisée mauve, sont soumises à des prescriptions particulières d'isolement acoustique.

La liste des infrastructures concernées figure parmi les annexes réglementaires n° 6-1-13 et n° 6-2-5.

2.7.6.d. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La liste des espaces particuliers rappelle le régime applicable aux emplacements réservés :

« Comme le prévoient les articles L.123-1-5-8^e, L.123-17, R.123-10, R.123-11-d, et R.123-12-4c, du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peut inscrire sur des terrains, des emplacements réservés pour des voies, des ouvrages publics, des équipements ou des installations d'intérêt général, ou encore des espaces verts ».

« 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.123-17 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 liste des emplacements réservés figure en annexe n° 1 du règlement.

2.7.6.h.1. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Le texte précise le régime juridique applicable aux nombreux éléments remarquables du paysage, désignés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme :

- Les articles 13 précisent les règles applicables aux éléments remarquables du paysage que sont les jardins, privés ou publics : « Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5, al. 7°, du Code de l'Urbanisme, doivent être l'objet d'un entretien régulier ; les arbres existants dans ces espaces ne peuvent être abattus que dans le cadre d'un programme de renouvellement des plantations qui doit être approuvé préalablement dans les conditions prévues par l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme ».

Cette protection ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une révision du P.L.U..

La liste des emplacements réservés figure en annexe n° 1 du règlement.

2.7.6.h.2. LES SITES ARCHÉOLOGIQUES

Les dispositions générales rappellent que l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme reste applicable même dans le silence du règlement du P.L.U..

2.7.6.h.3. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BÂTI

Les éléments remarquables du patrimoine architectural ou monumental, sont protégés dans la cadre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain, et Paysager (Z.P.P.A.U.P.).

Une procédure d'élaboration d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) est en cours ; l'A.V.A.P. se substituera à la Z.P.P.A.U.P..

2.7.6.p. LES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2-c

Le P.L.U. de Carrières-sur-Seine utilise la possibilité ouverte par l'article L.123-2, al. c, sur le tracé de la déviation de la R.D. 321 et sur les abords de la rue de Longueraie (cf. le paragraphe 2.5.6.p). Les articles 2, applicables aux zones A, UD, 2AUb, et 2AUc, imposent de tenir compte, dans les projets, de ces localisations.

2.8. LA SYNTHÈSE DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES ET DE LEURS JUSTIFICATIONS

2.8.1. Les règles communes à l'ensemble des zones

A) Les évolutions résultant des réformes de l'urbanisme réglementaire

Avec la parution de la loi S.R.U., les articles 5 et 15 ont disparu du règlement du P.L.U. En effet, il n'est plus possible aujourd'hui d'instaurer une surface minimale constructible. Toutefois, pour des motifs d'assainissement justifiés par des contraintes techniques liées à l'assainissement d'une parcelle individuelle et dans le cas de préservation de l'urbanisme traditionnel ou d'intérêt paysager de la zone concernée, une surface minimale peut être maintenue.

Une possibilité d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. est introduite pour faciliter l'aménagement de ces constructions nonobstant le C.O.S..

B) Les dispositions générales

Le P.L.U. reprend les dispositions générales du P.O.S. approuvé en 2000 mais en modifie pour certaines le contenu. Les articles L.421-5, R.111-3-2, R.111-14-2, et R.111-21 du code de l'urbanisme, présents, à l'article 1 des dispositions générales, disparaissent, n'étant plus d'actualité lors de l'élaboration du P.L.U. de la commune.

Toutefois, les articles d'ordre public du RNU sont mentionnés à l'article 2.

L'article IV relatif aux adaptations mineures évolue ; les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes. (cf. l'article L-123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

Des dérogations peuvent également être accordées dans les cas mentionnés à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

La mise à jour réglementaire concerne l'introduction de deux nouvelles dispositions ; la première est relative à la mise en place d'un plan de prévention des risques technologiques, approuvé par l'arrêté préfectoral du 14 juin 2011, et un autre concernant les inondations, approuvé par l'arrêté préfectoral du 30 juin 2007. Ces deux plans de prévention stipulent que les constructions nouvelles sur la commune de Carrières-sur-Seine devront respecter le règlement du P.L.U. Par ailleurs, le rappel des aléas des gonflements d'argile a été introduit

à ces dispositions générales et localise les espaces vulnérables aux strates des marnes susceptibles de provoquer des dommages. Enfin, le plan de prévention des risques d'effondrement des carrières, approuvé par arrêté préfectoral le 5 Août 1986, est mentionné à l'article X des dispositions générales.

Les dispositions générales introduisent des règles relatives au stationnement issues du décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 et complété par l'arrêté du 20 février 2012. Ce décret ainsi que l'arrêté précisent les obligations à respecter en termes d'équipement des places de stationnement par une installation dédiée à la recharge des véhicules électriques ou hybrides ainsi que les installations d'infrastructure pour le stationnement sécurisé des vélos pour les permis de construire déposés à partir du 1^{er} juillet 2012.

L'installation pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides

Pour les opérations comptant plus de 15 logements ainsi que les bureaux et les constructions de service public ou d'intérêt collectif, des bornes électriques seront disposées afin d'inciter les utilisateurs à désertier les énergies fossiles. Les dispositions du décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 devront être respectées.

Les normes de stationnement pour les deux roues

Dans les ensembles collectifs 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 m². Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

- une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et de 1,50 m² par logement à partir de 3 pièces principales, avec une superficie minimale de 3 m² pour les immeubles d'habitation ;
- 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 pour 20 places de capacité de réception.

L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être 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.

C) Les modifications communes à l'ensemble des zones

Les modifications suivantes, introduites dans le règlement du P.L.U. de Carrières-sur-Seine, sont communes à l'ensemble des zones. Il s'agit des articles 3, 4, 5, 11, 12, 15, et 16.

Les chapeaux d'introduction à chaque zone

Selon les nouvelles dispositions de la loi S.R.U., les « chapeaux » en tête de chaque zone du règlement n'ont plus lieu d'être. Toutefois, dans ce nouveau règlement, des précisions sont parfois apportées en tête des zones qui le nécessitent. Il est ainsi précisé si la zone possède des sous secteurs ou si elle est concernée par des servitudes.

Article 3 : Accès et voirie

La norme reste identique à celle édictée par le P.O.S. de 2000. Le rappel concernant la cession gratuite de terrain dans la limite de 10 % de la superficie d'origine du terrain peut être demandée par la Commune dans les conditions prévues par l'article R.332-15 du Code de l'Urbanisme a été supprimée. Cette disposition a été supprimée car devenue illégale.

Article 4 : desserte par les réseaux

Cet article est complété avec les textes en vigueur et a fait l'objet d'un remaniement dans sa présentation pour plus de cohérence.

La partie a) sur l'eau potable est conservée.

La partie b) « Assainissement » comprend dorénavant un paragraphe sur les eaux usées et un autre sur les pluviales (auparavant le petit c de l'article 4).

Dans la partie relative aux eaux usées, une nouvelle règle est introduite sur la particularité de l'assainissement non collectif : « *Toutefois, dans les zones (cf. plan de zonage) relevant de l'assainissement non collectif ou en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire conformément aux règlements et normes techniques en vigueur* ». En effet, ce cas est présent sur le territoire de CARRIÈRES-SUR-SEINE, il était donc nécessaire d'introduire une nouvelle règle pour couvrir l'ensemble des cas.

Il est maintenant indiqué dans le règlement que l'ensemble des rejets concernant les eaux usées doivent être compatibles avec la réglementation en vigueur (SIARCE).

La partie relative aux eaux pluviales est complétée.

Une règle spécifique est introduite sur la récupération et le volume de stockage des eaux de pluie qui s'évalue en fonction de la surface imperméabilisée afin de limiter les risques liés au ruissellement.

Cette règle s'inscrit dans le respect des objectifs Grenelle II.

La phrase sur le bassin de rétention dans les opérations d'ensemble est supprimée car cette obligation résulte des autres dispositions de l'article 4.

Il est maintenant précisé que l'aménageur dans le cadre de grandes opérations devra respecter un débit de fuite déterminé (inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 20 ans), référence mise à jour avec les textes en vigueur et assurer la protection du milieu récepteur.

La règle sur le dispositif de traitement des eaux pour les installations industrielles, artisanales ou commerciales est conservée.

Concernant la partie relative au stockage des déchets ménagers (paragraphe 4.d dans ce nouveau règlement), il est maintenant fait mention au règlement en vigueur de la CASE et de l'obligation de le respecter.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Cet article est supprimé de l'ensemble des zones à l'exception d'une partie de la zone UH qui par le caractère particulier de son paysage, doit conserver un article 5 (L.123-1-5 du code de l'urbanisme).

Article 11 : aspect extérieur

L'article 11 a fait l'objet d'un ajustement, puisque certaines règles ont été supprimées et d'autres ont évoluées. La règle applicable à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme concernant les terrains non bâtis protégés ainsi que les constructions de toutes natures qui devaient être aménagées et entretenus pour ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'environnement a été supprimée dans le P.L.U. car elle fait double emploi avec l'A.V.A.P. qui a pour objet la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable pour les zones qui ne possèdent pas d'éléments remarquables du paysage.

Pour les zones UA, UG, et UH, la règle concernant l'axe historique de la commune de Carrières-sur-Seine a été supprimée.

La zone UA intègre des normes concernant les vitrines ; toutes les ouvertures sont nettement plus hautes que larges, des dispositions différentes peuvent être acceptées pour les portes de garage et ponctuellement pour les portes fenêtres à rez-de-chaussée si ces dernières ne portent pas atteinte à l'harmonie de la façade. Sur les façades, la proportion des surfaces pleines (murs, toitures...) sera toujours largement supérieure à celles des surfaces vides (ouvertures, portes et fenêtres).

Les menuiseries extérieures ; toutes les menuiseries extérieures des portes, portes-fenêtres, fenêtres, châssis, volets, sont d'une couleur choisie dans la palette déposée en Mairie, contrastant avec celle des façades mais gardant un caractère harmonieux ; dans le cas de restauration d'une construction existante, le choix des menuiseries de remplacement doit respecter l'intégrité de la conception architecturale du bâtiment (proportion de pleins et de vides, dimension des vitres, etc.).

Les toitures ; les toitures doivent être en pente majoritairement à deux versants. Les débordements de toiture en pignon sont interdits.

Les souches des cheminées doivent être situées le plus près possible du faîtage.

Les pentes des toits doivent s'accorder avec celles des toits voisins. Les toitures doivent être couvertes en tuiles plates vieillies petit moule, ou, à défaut, en tuiles donnant un aspect similaire ; les couvertures en zinc sont admises.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le choix des matériaux de couverture doit respecter l'intégrité de la conception architecturale initiale du bâtiment.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin d'harmoniser le projet au bâti environnant.

L'éclairage des combles se fait de préférence par des lucarnes traditionnelles à bâtière ou à la capucine ; les châssis à tabatière, ouvrants à emboîtement, sont également admis si leur hauteur est de 1,2 m. maximum et leurs proportions (longueur/largeur) identiques à celles des fenêtres.

Les fenêtres de toit doivent être en nombre limité et de dimensions réduites ; leur pose doit être prévue encastrée dans le plan de la couverture et non en saillie ; leur hauteur, limitée à 1 mètre, doit être disposée dans le sens de la pente du toit ; leurs proportions (longueur/largeur) doivent approcher au plus près celles des fenêtres.

Les lucarnes à jouées obliques et les chiens assis sont interdits. Les toitures-terrasses sont interdites.

La règle sur la hauteur des clôtures, portails et portillons a évolué, leur hauteur passe de 1.80 m à 2,00 m, de plus la règle sur la hauteur des piliers de portails a été introduite (2,30 m). La hauteur maximale des murs de soubassement passe de 0.68 m à 0.80 m sauf en cas d'harmonisation avec le mur voisin dans le P.L.U. de la commune.

Enfin, dans le P.O.S. les tôles pleines étaient interdites, le P.L.U. fait évoluer cette règle en indiquant que seul le festonnage est autorisé dans ce cas de figure.

Ces règles ne s'appliquent pas aux zones à urbaniser (2AU) et à la zone UM, car aucune règle n'est édictée.

Article 12 : stationnement

L'annexe consacrée au stationnement a été déplacée dans les dispositions générales en début de règlement.

Les normes pour les places de stationnement :

Concernant l'habitat, la norme ne change pas mais s'adapte au changement de surface de référence (la surface plancher remplaçant la SHON), elle reste à 40. Cette règle est complétée par d'une précision sur le nombre de place attendu par tranche de 40 m². En effet la règle se décompose de la manière suivante 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher et à partir de 80 m² ; 2 places doivent être construites. Il est également prévu dans les zones urbaines, 1 place de stationnement par logements sociaux locatifs. Une exception subsiste dans la zone UI où 2 places par logement doivent être construites.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues et aux voitures d'enfants doivent être obligatoirement prévues.

La norme pour les bureaux ne change pas mais s'adapte également au changement de surface de référence, 1 place de stationnement pour 60 % de la surface de plancher du bâtiment.

La règle pour les établissements industriels et l'artisanat de production évolue, la norme s'adapte au changement de surface de référence mais reste à 1 place pour 80 m² de la surface de plancher du bâtiment. Mais il n'est plus possible de réduire le nombre d'emplacements pour le stationnement si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

Concernant la destination à usage commercial et artisanal, il existe des différences de règles en fonction de la destination des bâtiments

- La norme pour les commerces courants et l'artisanat de services reste de 60 m² mais s'adapte à l'introduction de la surface de plancher.
- La norme pour les hôtels et restaurant reste inchangée, à savoir une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.
- La norme pour les salles de spectacles et de réunions reste inchangée, la règle est définie en fonction de la capacité des bâtiments.
- La norme est supprimée pour les établissements d'enseignement, car le nombre de place est défini pour chaque projet en fonction des besoins.

Le PLU introduit la notion de CINASPIC, pour ces bâtiments la règle précise que le stationnement sera déterminé en fonction des besoins spécifiques de chaque bâtiments.

Enfin, des normes relatives au stationnement pour les deux roues sont introduites pour répondre au décret du 20 février 2012. Il est dorénavant imposé de créer un local cycle et

poussettes dans les ensembles collectifs ainsi que pour les constructions à destination d'artisanat, de bureau ou d'industrie, et les constructions de service public ou d'intérêt collectif.

De plus, pour les opérations de 15 de logements, une disposition a été ajoutée pour l'instauration de bornes électriques. Enfin, l'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être 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.

Ces règles ne s'appliquent pas aux zones à urbaniser (2AU) et à la zone UM, car aucune règle n'est édictée.

Article 15 : performances énergétiques et environnementales

L'article 15 qui est introduit par les nouvelles dispositions de Grenelle II n'est pas réglementé dans l'ensemble des zones car la bonification de constructibilité prévue visait à encourager un niveau de performance thermique qui est aujourd'hui inclus dans la norme RT 2012 que les constructeurs doivent respecter dans la limite du possible.

Article 16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il est demandé aux constructeurs de se raccorder au réseau numérique si ce dernier est en place.

Cette disposition désormais prévue dans le code de l'urbanisme a été introduite dans le règlement pour permettre aux futurs constructeurs de répondre avec cohérence au P.A.D.D. et notamment l'axe 8 sur le développement des communications numériques.

ZONE	POS	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
ZONE Article 4 Desserte par les réseaux		AJOUTER DISPOSITIONS SUIVANTES EAUX USEES Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement suivant la réglementation en vigueur. En cas de difficultés techniques importantes de se raccorder au réseau, un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur, peut être admis sur autorisation du Maire, délivrée après avis technique de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales. Ce dispositif doit être prévu pour être facilement débranché en vue du raccordement direct au réseau public, lorsqu'il sera aménagé de telle sorte que les difficultés techniques disparaîtront. Toutefois,	Dispositions inchangées. Raccordement au réseau sauf exception permettant un dispositif autonome.

		<p>l'assainissement autonome est interdit dans les périmètres de carrières.</p> <p>EAUX PLUVIALES</p> <p>Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l'infiltration.</p> <p>En zone d'aléas forts des argiles, les eaux pluviales ne doivent pas être infiltrées.</p> <p>Dans les périmètres de carrières, les puits d'infiltrations doivent se situer le plus loin possible des cavités souterraines ou être descendu en profondeur sous le dernier niveau de carrières.</p> <p>Les aménagements réalisés doivent garantir un débit de fuite maximum conforme au règlement d'assainissement</p> <p>DECHETS</p> <p>Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, des emplacements poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.</p>	<p>Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques.</p> <p>Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques.</p> <p>Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques.</p> <p>Dans tout les cas.</p>
<p>ZONE Article 5 Superficie minimale des terrains</p>	Sans objet	Sans objet	
<p>ZONE Article 11 Aspect extérieur</p>	<p>Le permis de construire ne peut être accordé si la construction, par sa situation ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.</p> <p>Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.</p>	<p>Le permis de construire ne peut être accordé si la construction, par sa situation ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.</p> <p>Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.</p>	

	<p>Les terrains non bâtis, et notamment les espaces verts, jardins, parcs et vergers protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à l'environnement ni à l'harmonie des paysages.</p> <p>Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques autres que les briques de parement etc. est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites.</p> <p>Les clôtures en façade sur rue ne doivent pas excéder 2 m de hauteur.</p> <p>En cas de différence de niveau entre le trottoir et le sol naturel de la parcelle, la hauteur est mesurée à partir de celui des deux niveaux qui est le plus élevé. Dans les voies en pente, le profil de la clôture doit être déterminé en fonction de l'importance de la pente et de la longueur de la clôture.</p> <p>Les clôtures sur rue sont composées 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 0,60 m, sauf pour s'harmoniser avec les murs voisins. L'utilisation de grillage torsadé, plastifié ou non, est interdite. Les tôles pleines sont interdites.</p> <p>Il est nécessaire de conserver une unité d'aspect entre les bâtiments et tous les éléments de clôture en façade sur rue.</p> <p>Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin d'harmoniser la clôture au bâti existant ou environnant.</p> <p>Les autres clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur et peuvent être réalisées soit en maçonnerie, soit en grillages de toute nature (à l'exception du fil de fer barbelé), soit en haies vives non épineuses.</p>	<p>Suppression de cette disposition si elle fait double emploi avec l'AVAP.</p> <p>Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques autres que les briques de parement etc. est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites.</p> <p>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 (2.3m).</p> <p>En cas de différence de niveau entre le trottoir et le sol naturel de la parcelle, la hauteur est mesurée à partir de celui des deux niveaux qui est le plus élevé. Dans les voies en pente, le profil de la clôture doit être déterminé en fonction de l'importance de la pente et de la longueur de la clôture.</p> <p>Les clôtures sur rue sont composées soit d'une grille, 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.</p> <p>L'utilisation de grillage torsadé, plastifié ou non, est interdite. Les tôles pleines sont interdites sauf en cas de festonnage.</p> <p>Il est nécessaire de conserver une unité d'aspect entre les bâtiments et tous les éléments de clôture en façade sur rue.</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Les autres clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur et peuvent être réalisées soit en maçonnerie, soit en grillages de</p>	<p>Homogénéisation avec la hauteur des clôtures en limite séparative.</p> <p>Suppression des lisses horizontales (comme en UH).</p> <p>Augmentation du mur bahut à 0.80m pour permettre les boîtiers EDF.</p> <p>Définition de festonnage dans le glossaire ainsi que celle de la claire-voie.</p> <p>Les deux prescriptions sur l'unité d'aspect sont peu différentes.</p>
--	--	--	---

		toute nature (à l'exception du fil de fer barbelé), soit en haies vives non épineuses.	
ZONE Article 12 Stationnement	<p>Habitat collectif :</p> <p>1 pl/40 m² de SHON</p> <p>Habitat individuel</p> <p>2 pl./logement.</p> <p>Bureau : stationnement égal à 60 % de la SHON</p> <p>d. Pour les établissements commerciaux et l'artisanat de services</p> <p><i>Pour les commerces courants et l'artisanat de services (ex. bouchers, coiffeurs, etc.), 60 % SHON.</i></p> <p>Hôtels et restaurants : une place par chambre ou 10 m² de restaurant.</p> <p>Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.</p> <p>Salles de spectacles : à déterminer.</p> <p>Enseignement : 1 place par place d'école primaire, 2 places pour l'enseignement secondaire, universités et établissements d'enseignement pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes.</p> <p>Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.</p>	<p>Habitat :</p> <p>1pl / logement / tranche entamée de 40m² de surface de plancher,</p> <p>A partir de 80m², 2 places par logement.</p> <p>Sociaux : 1pl/logement</p> <p>Bureau : stationnement égal à 60m² de la surface de plancher.</p> <p>Pour les établissements commerciaux et l'artisanat de services : 60% de surface de plancher. Les commerces de moins de 50 m² sont exonérés de stationnement.</p> <p>Hôtels et restaurants :</p> <p>Une place par chambre ou 10 m² de restaurant.</p> <p>Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.</p> <p>Salles de spectacles ERP : à déterminer sur la base 1pl/10 pers entamées.</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.</p> <p>CINASPIC, en fonction des besoins spécifiques de chaque équipement.</p> <p>Solution alternative prévue à l'art. L 123-1-12 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les dispositions du décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 devront être respectées.</p>	<p>Interdiction de distinguer habitat collectif de l'individuel dans les règlements de P.L.U.</p> <p>Pour les établissements d'enseignement, les aires de stationnement sont définies pour chaque projet au moment de leur élaboration</p> <p>Il n'est pas possible de définir des règles générales pour tous les CINASPIC</p> <p>Rappel de disposition du code de l'urbanisme</p> <p>Les dispositions de ce décret fixent les obligations en matière de stationnement pour les vélos et en matière de borne de rechargement électrique des véhicules.</p>
ZONE Article 15 Performances énergétiques et environnementales		<p>L'article 15 des POS sur le dépassement des COS n'existe plus. Inutile de prévoir l'article 15 des P.L.U. concernant le dépassement en fonction des performances énergétiques car la RT 2012 s'applique.</p>	<p>L'article 15 des P.L.U. n'a pas le même contenu que celui des POS.</p>

<p>ZONE</p> <p>Article 16</p> <p>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</p>		<p>Obligation de prévoir dans les constructions le raccordement au réseau numérique lorsqu'il existe.</p>	<p>Nouvel article 16 dans les P.L.U.</p>
--	--	---	--

2.8.2. LES REGLES SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE

2.8.2.1. LES ZONES URBAINES

2.8.2.1.1 LA ZONE UA

ZONE UA (centre ancien)	POS	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Préambule	Deux secteurs UAa et UAb	Un seul secteur UA	Le secteur UAb présentant des caractéristiques proches de la zone UAa, il a été déplacé dans cette zone.
ZONE UA Article 1 Occupations du sol interdites	OCCUPATIONS DU SOL ADMISES Habitat individuel, commerce, artisanat, services aux personnes. UAa : Installations classées soumises à déclaration pour certains critères. UAb : Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à simple déclaration, à condition que leur localisation dans la zone soit effectivement nécessaire à la satisfaction de besoins des habitants de cette même zone. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre est autorisée dans un délai de 3 ans suivant ce sinistre.	ARTICLE 2, OCCUPATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS Commerces d'une surface de plancher inférieure à 500 m ² . Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucunes incommodités excessives (bruit, odeurs, pollution) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement (cf. article UA1 3). L'aménagement des installations classées existantes, à condition : a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, b) que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant. Disposition supprimée Conditions relatives au respect du PPR d'effondrement des carrières.	Dans les P.L.U., l'article 1 correspond aux occupations du sol interdites et l'article 2 aux occupations soumises à conditions. L'habitat, le commerce et les services n'étant pas interdits sont autorisés. Les dispositions prévues pour UAa et UAb sont fusionnées. La reconstruction à l'identique des bâtiments démolis moins de 10 ans est prévue à l'Art. L111-3 du code de l'urbanisme. Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques

<p>ZONE UA Article 2</p> <p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p>OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Lotissements, installations classées ne répondant pas aux dispositions de l'art. 1, dépôts de matériaux à l'air libre, terrains de camping, habitations légères, création et extension de carrières, affouillements et exhaussements du sol, commerces de plus de 500 m², stations-service et entrepôts.</p> <p>Les démolitions, les coupes et abattages d'arbres, de nature à compromettre le maintien du paysage urbain dans les espaces protégés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme et identifiés aux documents graphiques.</p>	<p>ARTICLE 1, OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Installations classées sauf celles autorisées sous conditions à l'art. 2, dépôts de matériaux à l'air libre, terrains de camping, terrains de caravaning, le stationnement des caravanes, habitations légères, création et extension de carrières, affouillements et exhaussements du sol, commerces de plus de 500 m², stations-service et entrepôts.</p> <p>Disposition supprimée</p>	<p>Il n'est pas légalement possible d'interdire une procédure (lotissements).</p> <p>Protection des éléments de patrimoine naturel.</p> <p>Commentaire : la protection L123-1-5-7 ne paraît pas nécessaire car elle ferait double emploi avec les règles de l'AVAP qui couvre la partie de la commune la plus sensible du point de vue patrimoniale.</p>
<p>ZONE UA Article 6</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées</p>	<p>A l'alignement.</p> <p>Dispositions différentes pour des raisons d'harmonie architecturale et urbanistique :</p> <p>pour tenir compte des constructions existantes sur la parcelle voisine</p> <p>pour tenir compte des espaces non bâtis protégés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme</p> <p>pour permettre l'amélioration des constructions existantes.</p> <p>Saillie maximum : 0,15 m.</p> <p>Toutes les autres saillies, notamment celles susceptibles de donner des vues, telles que les balcons ouverts ou fermés, escaliers, sont interdites dans les marges de reculement, lorsqu'il en existe, ou en surplomb des voies au-delà de l'alignement.</p> <p>En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale de la voie est prise comme alignement.</p>	<p>A l'alignement.</p> <p>Dispositions différentes pour des raisons d'harmonie architecturale et urbanistique :</p> <p>pour tenir compte des constructions existantes sur la parcelle voisine</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>pour permettre l'amélioration des constructions existantes.</p> <p>Saillie maximum : 0,15 m (encadrement des portes et fenêtres...).</p> <p>Isolation thermique extérieure en saillie sur l'alignement autorisé avec une épaisseur maximum de 0.15m.</p> <p>Toutes les autres saillies, notamment celles susceptibles de donner des vues, telles que les balcons ouverts ou fermés, escaliers, sont interdites dans les marges de reculement, lorsqu'il en existe, ou en surplomb des voies au-delà de l'alignement.</p> <p>En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale de la voie est prise comme alignement.</p>	<p>Disposition visant à favoriser les économies d'énergie par une meilleure isolation.</p>
<p>ZONE UA Article 7</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES</p> <p>Dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement : de limite à limite.</p> <p>Si la largeur est supérieure à 16 m, implantation autorisée sur une seule limite, avec 3 m minimum vis-à-vis de l'autre limite en cas de mur aveugle, et de 6 m en cas de mur avec baie.</p>	<p>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATÉRALES</p> <p>Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement : de limite à limite. pour les constructions de premier rang sur rue.</p> <p>Si la largeur est supérieure à 16 m, implantation autorisée sur une seule limite, avec 3 m minimum vis-à-vis de</p>	<p>Les châssis fixes et non translucides sont considérés comme des murs aveugles (glossaire).</p> <p>Le glossaire précisera que sont autorisées :</p> <p>- les fenêtres de toit situées à une hauteur minimum d'1.90 m au dessus</p>

	<p>Extension possible d'une construction à 3 m ou moins d'une limite séparative sur une profondeur totale de 15 m.</p> <p>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE PARCELLE</p> <p>Implantation par rapport au fond de parcelle interdite, sauf si la parcelle fait moins de 15 m de profondeur.</p> <p>En dehors de ce cas, les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance par rapport à la limite soit au moins égale à 6 m.</p>	<p>l'autre limite en cas de mur aveugle ou comportant des baies mais n'offrant aucun point de vue, et de 6 m en cas de mur avec de point de vue.</p> <p>Extension possible d'une construction à 3 m ou moins d'une limite séparative sur une profondeur totale de 15 m.</p> <p>Exception : les fenêtres de toit d'une hauteur d'allège $\geq 1,90\text{m}$ sont autorisées sans limite de distance par rapport au fond voisin</p> <p>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE PARCELLE</p> <p>Implantation par rapport au fond de parcelle interdite, sauf si la parcelle fait moins de 15 m de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.</p> <p>En dehors de ce cas, les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance par rapport à la limite soit au moins égale à 6 m.</p> <p>Une isolation thermique extérieure est autorisée dans la distance de recul imposée si son épaisseur ne dépasse pas 0,20 m.</p> <p>La création de baies et de points de vue est autorisée sous réserve de respecter les distances minimales prévues au a. du présent article</p>	<p>du plancher</p> <p>- les ouvertures en façade situées à une hauteur minimum de 1.90 m au dessus du plancher à condition d'être situées à au moins 3 m de la limite séparative.</p> <p>Définition dans le glossaire des limites séparatives et de fond de parcelle (croquis).</p>
<p>ZONE UA Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Distance entre deux bâtiments sur une même propriété : 6 m en cas de présence d'au moins une baie et 3 m pour deux murs aveugles.</p>	<p>Distance entre deux bâtiments sur une même propriété : 6 m en cas de présence d'au moins une baie et 3 m pour deux murs aveugles.</p>	<p>Inchangé</p>
<p>ZONE UA Article 9 Emprise au sol</p>	<p>Sans objet</p>	<p>Sans objet</p>	<p>Inchangé</p>
<p>ZONE UA Article 10 Hauteur maximum des constructions</p>	<p>UAa : 11 m. La hauteur peut atteindre celle des immeubles mitoyens si ceux-ci dépassent la hauteur admise.</p> <p>UAb : 13 m sauf dans la perspective de l'Axe historique ou la hauteur maximale est de 10 m.</p> <p>Hauteur relative :</p> <p>UAa : $H \leq 3/2 L$.</p> <p>UAb : $H \leq 5/3 L$</p> <p>Droit de retour pour parcelles d'angles sur</p>	<p>11 m. La hauteur peut atteindre celle des immeubles mitoyens si ceux-ci dépassent la hauteur admise.</p> <p>Disposition supprimée.</p> <p>Hauteur relative :</p> <p>UA : $H \leq 3/2 L$.</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Droit de retour pour parcelles d'angles</p>	<p>Simplification du zonage avec un seul secteur.</p> <p>La règle de 13 m dans l'axe historique ne semble pas avoir d'intérêt majeur.</p> <p>Un seul secteur</p>

	une profondeur de 15 m le long de la voie la plus étroite.	sur une profondeur de 15 m le long de la voie la plus étroite.	
ZONE UA Article 13 Espaces libres et plantations	<p>UAb : 30 % des terrains doivent être plantés.</p> <p>Un arbre pour trois places de stationnement.</p> <p>Un arbre par 50 m² de terrain non bâti.</p> <p>Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Les arbres existants dans ces espaces ne peuvent être abattus que dans le cadre d'un programme de renouvellement des plantations qui doit être approuvé préalablement dans les conditions prévues par l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les voies nouvelles doivent comporter des alignements d'arbres de hautes tiges feuillus.</p>	<p>30% des terrains doivent être plantés.</p> <p>Un arbre pour trois places de stationnement.</p> <p>Disposition supprimée.</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Les voies nouvelles doivent comporter des alignements d'arbres.</p>	
ZONE UA Article 14 COS	0,7.	0,7. Règle particulière pour les constructions existantes : pas de COS pour les aménagements intérieurs des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.	La future loi de l'urbanisme va peut être supprimer les COS.

2.8.2.1.2. LA ZONE UB

ZONE UB (habitat collectif)	POS	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Préambule	Zone UC	Zone UB	
ZONE UB Article 1 Occupations du sol interdites	OCCUPATIONS DU SOL ADMISES Habitat collectif, lotissement, commerce et services. Occupations du sol admises sous condition Installations classées soumises à déclaration nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants.	ARTICLE 2, OCCUPATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS Disposition supprimée Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucunes incommodités excessives (bruit, odeurs, pollution) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement (cf. article UB1 3). L'aménagement des installations classées existantes, à condition : a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, b) que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant. Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées.	Dans les P.L.U., l'article 1 correspond aux occupations du sol interdites et l'article 2 aux occupations soumises à conditions. Les habitations, les commerces, les services n'étant pas interdits sont autorisées sans avoir à le préciser. Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques.
ZONE UB Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES Lotissements, installations classées ne répondant pas aux dispositions de l'art. 1, dépôts de matériaux à l'air libre, terrains de camping, habitations légères, création et extension de carrières, affouillements et exhaussements du sol.	ARTICLE 1, OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES Installations classées sauf celles autorisées à l'art. 2, dépôts de matériaux à l'air libre, terrains de camping, habitations légères, création et extension de carrières, affouillements et exhaussements du sol. L'activité industrielle, terrains de camping, terrains de caravaning,	Il n'est pas légalement possible d'interdire une procédure (lotissements).

		stationnement des caravanes, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, la création ou l'extension de carrières, les affouillements et exhaussements du sol, les stations-service, les entrepôts.	
ZONE UB Article 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées 8 mètres de l'alignement futur, ou à l'alignement actuel. Saillie maximum : 0,25 m.	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées 8 mètres de l'alignement futur, ou à l'alignement actuel. Saillie maximum : 0,25 m. Egalement autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets Secteur UBa : - à l'alignement ou à une distance de 4 mètres minimum - saillies sur alignement : 0.80m de profondeur et hauteur de 4.30m minimum Isolation thermique extérieure dans la marge de retrait en saillie sur l'alignement autorisé avec une épaisseur maximum de 0.20m.	Disposition visant à favoriser les économies d'énergie par une meilleure isolation.
ZONE UB Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES Dans le cas d'un mur aveugle : une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout, ($L \geq H/2$) avec un minimum de 4 m. Dans le cas d'un mur ou d'une construction comportant des baies ou créant des vues* : une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout, ($L \geq H$) avec un minimum de 8 m, sauf contrat de cour commune. Les constructions isolées, non destinées à l'habitation, d'une hauteur maximale de 4 m mesurée au droit de la limite, peuvent être implantées sur les limites séparatives. Saillie maximum : 0,25 m.	IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES Dans le cas d'un mur aveugle : une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout, ($L \geq H/2$) avec un minimum de 4 m. Dans le cas d'un mur ou d'une construction comportant des baies ou des points de vue: une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout, ($L \geq H$) avec un minimum de 8 m, sauf contrat de cour commune. Les constructions isolées, non destinées à l'habitation, d'une hauteur maximale de 4 m mesurée au droit de la limite, peuvent être implantées sur les limites séparatives. Saillie maximum : 0,25 m. Egalement autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets. L'isolation thermique extérieure dans la marge de recul est autorisée avec une épaisseur maximum de 0,20 m.	Les châssis fixes et non translucides sont considérés comme des murs aveugles (glossaire). Le glossaire précisera que sont autorisées : - les fenêtres de toit situées à une hauteur minimum de 1.90 m au dessus du plancher - les ouvertures en façade situées à une hauteur minimum de 1.90 m au dessus du plancher à condition d'être situées à au moins 3 m de la limite séparative.
	IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE PARCELLE L'implantation en limite séparative de fond de parcelles n'est pas admise. Les abris de jardin, les abris pour automobiles, motos et vélos ainsi	IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE PARCELLE L'implantation en limite séparative de fond de parcelles n'est pas admise. Les abris de jardin, les abris pour	Définition dans le glossaire des limites séparatives et de fond de parcelle (croquis).

	que les extensions ou surélévations de constructions existantes d'une hauteur inférieure ou égale à 4 m, mesurée au droit de la limite, peuvent être implantés en limite séparative de fond de parcelles.	automobiles, motos et vélos ainsi que les extensions ou surélévations de constructions existantes d'une hauteur inférieure ou égale à 4 m, mesurée au droit de la limite, peuvent être implantés en limite séparative de fond de parcelles.	
ZONE UB Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance entre constructions non contiguës, sur une même propriété doit être : - entre les murs comportant au moins une baie ou créant des vues, au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout, ($L \geq H$) avec un minimum de 8 m. - entre les murs aveugles, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout, ($L \geq H/2$) avec un minimum de 4 m.	La distance entre constructions non contiguës, sur une même propriété doit être : - entre les murs aveugles ou comportant des baies d'une hauteur d'allège de 1,90 m minimum, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout ($L \geq H/2$) avec un minimum de 4m. - entre les murs comportant d'autres types de baies et/ou créant des points de vue, au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout ($L \geq H$) avec un minimum de 8 m. Dans le reculement entre construction : saillie de 0.25m	
ZONE UB Article 9 Emprise au sol	L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut pas excéder 40 % de la superficie du terrain d'implantation.	40%	
ZONE UB Article 10 Hauteur maximum des constructions	19 m. Hauteur relative : $H \leq 2L$.	19 m. Hauteur relative : $H \leq 2L$.	
ZONE UB Article 13 Espaces libres et plantations	40 % des terrains doivent être plantés, dont la moitié en aires de jeux pour enfants. Dans les lotissements de plus de 5 lots, les espaces verts représentent 12 % de l'emprise foncière, En outre, pour chaque construction individuelle, 40% de l'unité foncière au minimum doivent être aménagés en espaces verts. Un arbre pour 50 m ² d'aire de stationnement ; écran boisé pour les aires de plus de 500 m ² et des rangées pour les aires de plus de 1000 m ² . Un arbre par 50 m ² de terrain non bâti. Les voies nouvelles doivent	40 % des terrains doivent être plantés, dont la moitié en aires de jeux pour enfants. UBa 25% de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert. Possibilité d'espaces verts sur dalle. Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.5.7 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. Disposition supprimée. Un arbre pour 50 m ² d'aire de stationnement ; écran boisé pour les aires de plus de 500 m ² et des rangées pour les aires de plus de 1000 m ² . Disposition supprimée. Les voies nouvelles doivent comporter	Dispositions liées à la conception d'ensemble du projet envisagé dans cette zone. Il est nécessaire pour la viabilité d'un arbre de disposer d'une surface suffisante.

	comporter des alignements d'arbres de hautes tiges feuillus.	des alignements d'arbres.	
ZONE UB Article 14 COS	1.	1 Règle particulière, aménagement des constructions existantes: il n'est pas fixé de COS pour les aménagements intérieurs des constructions existantes à la date d'approbation du PLU	La future loi de l'urbanisme va peut être supprimer les COS.

2.8.2.1.3. LA ZONE UD

ZONE UD	POS	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Préambule	Zone UE	Zone UD	
<p>ZONE UD Article 1</p> <p>Occupations du sol interdites</p>	<p>OCCUPATIONS DU SOL ADMISES</p> <p>Les équipements collectifs, les constructions à usage d'habitation, de commerces et de services, les lotissements et les activités compatibles avec l'habitat.</p> <p>Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à simple déclaration, à condition que leur localisation dans la zone soit effectivement nécessaire à la satisfaction de besoins des habitants de cette zone.</p> <p>La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre est autorisée dans un délai de 3 ans suivant ce sinistre.</p>	<p>ARTICLE 2, OCCUPATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucunes incommodités excessives (bruit, odeurs, pollution) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement (cf. article UD1 3).</p> <p>L'aménagement des installations classées existantes, à condition :</p> <p>a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,</p> <p>b) que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.</p> <p>Disposition supprimée.</p> <p>Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.</p> <p>Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées.</p>	<p>Dans les P.L.U., l'article 1 correspond aux occupations du sol interdites et l'article 2 aux occupations soumises à conditions.</p> <p>Les occupations qui ne sont pas interdites sont automatiquement autorisées.</p> <p>La reconstruction à l'identique des bâtiments démolis moins de 10 ans est prévue à l'Art. L111-3 du code de l'urbanisme.</p> <p>Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques.</p> <p>Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques.</p>

<p>ZONE UD Article 2</p> <p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p>OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les créations ou extensions d'installations classées, sauf si elles répondent aux conditions précisées à l'article UE 1 et à celles du présent article.</p> <p>Les installations et travaux divers et les dépôts à l'air libre.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres, de nature à compromettre le maintien du paysage urbain dans les espaces protégés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme et identifiés aux documents graphiques,</p> <p>Les terrains de camping et de caravaning.</p> <p>Les caravanes utilisées comme lieux d'habitation.</p> <p>Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>La création ou l'extension de carrières.</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol (sauf en zones inondables pour ce qui concerne les exhaussements).</p> <p>Les commerces de plus de 500 m2 de surface de vente.</p> <p>Les stations-service.</p> <p>Les dépôts de ferrailles, d'épaves, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.</p> <p>Les entrepôts commerciaux.</p>	<p>ARTICLE 1, OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les installations classées, sauf s'elles autorisées sous conditions précisées à l'article UD 1 et à celles du présent article.</p> <p>Les dépôts à l'air libre</p> <p>Disposition supprimée.</p> <p>Les terrains de camping et de caravaning.</p> <p>Les caravanes utilisées comme lieux d'habitation.</p> <p>Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>La création ou l'extension de carrières.</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol (sauf en zones inondables pour ce qui concerne les exhaussements).</p> <p>Les commerces de plus de 500 m2 de surface de vente.</p> <p>Les stations-service.</p> <p>Les dépôts de ferrailles, d'épaves, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage et de carrosserie de voitures et de transformation des matériaux de récupération.</p> <p>Les entrepôts commerciaux et l'industrie.</p>	<p>La réforme des autorisations a supprimée la catégorie installation et travaux divers.</p> <p>Protection des éléments de patrimoine naturel.</p> <p>Commentaire : la protection L123-1-5-7 ne paraît pas nécessaire car elle ferait double emploi avec les règles de l'AVAP qui couvre la partie de la commune la plus sensible du point de vue patrimoniale.</p>
<p>ZONE UD Article 6</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées</p>	<p>Retrait de 6 mètres de l'alignement, défini par la limite de la voie.</p> <p>Saillies limitées à 0,15 m.</p> <p>Marges modifiables pour améliorer l'accessibilité, pour des raisons d'harmonie architecturale, pour l'amélioration des constructions existantes.</p>	<p>Retrait de 6 mètres de l'alignement, défini par la limite de la voie.</p> <p>Saillies limitées à 0,15 m. Egalement autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets</p> <p>Pour les constructions existantes possibilité d'isolation thermique extérieure de 0.20 m dans la marge de retrait même si elle est inférieure à 8 m, sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité</p> <p>Marges modifiables pour améliorer l'accessibilité, pour des raisons d'harmonie architecturale, pour l'amélioration des constructions existantes.</p>	<p>Disposition visant à favoriser les économies d'énergie par une meilleure isolation.</p>

<p>ZONE UD Article 7</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES</p> <p>$L=H/2$, mini 4 m pour un mur aveugle, $L=H$ mini 8 m en cas de baies ou de vues.</p> <p>Baies autorisées entre 4 et 8 mètres si leurs allèges sont à 1,80 m minimum, ou que les baies sont en sous-sol.</p> <p>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE PARCELLE</p> <p>Implantation sur limite de fond de parcelle autorisée sur les terrains inférieurs à 20 m de profondeur, sinon recul $L=H$.</p> <p>Constructions annexes autorisées sur limites séparatives.</p> <p>Extension autorisée sur 15 m (longueur totale) si un bâtiment est implanté à moins de 3 m.</p>	<p>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES</p> <p>$L=H/2$, mini 4 m pour un mur aveugle, $L=H$ mini 8 m en cas de points de vue.</p> <p>Baies autorisées entre 4 et 8 mètres si leurs allèges sont à 1,90 m minimum, ou que les baies sont en sous-sol.</p> <p>Possibilité de la mise en place d'une isolation thermique de 0.20m d'épaisseur dans la marge de retrait.</p> <p>Egalement autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.</p> <p>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE PARCELLE</p> <p>Implantation sur limite de fond de parcelle autorisée sur les terrains inférieurs à 20 m de profondeur, sinon recul $L=H$.</p> <p>Constructions annexes autorisées sur limites séparatives.</p> <p>Extension autorisée sur 15 m (longueur totale) si un bâtiment est implanté à moins de 3 m.</p> <p>Mise en place d'une isolation thermique de 0.20 m d'épaisseur dans la marge de retrait est autorisée</p>	<p>Les châssis fixes et non translucides sont considérés comme des murs aveugles (glossaire).</p> <p>Le glossaire précisera que sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les fenêtres de toit situées à une hauteur minimum d'1.90 m au dessus du plancher - les ouvertures en façade situées à une hauteur minimum de 1.90 m au dessus du plancher à condition d'être situées à au moins 3 m de la limite séparative. <p>Définition dans le glossaire des limites séparatives latérales et de fond de parcelle (croquis).</p>
<p>ZONE UD Article 8</p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Implantation de plusieurs bâtiments possibles, recul $L=H/2$, mini 4 m pour un mur aveugle, $L=H$ mini 8 m en cas de baies ou de vues.</p>	<p>Implantation de plusieurs bâtiments possibles, recul $L=H/2$, mini 4 m pour un mur aveugle, $L=H$ mini 8 m en cas de baies ou de point de vue.</p> <p>Reculement entre construction : saillies de 0.25m.</p>	
<p>ZONE UD Article 9</p> <p>Emprise au sol</p>	<p>40 %</p>	<p>40%</p>	
<p>ZONE UD Article 10</p> <p>Hauteur maximum des constructions</p>	<p>Hauteur absolue : 13 m.</p> <p>Hauteur relative : $H = 3/2 L$ avec $L =$ distance par rapport à l'alignement opposé.</p>	<p>Hauteur absolue : 13 m.</p> <p>Hauteur relative : $H = 3/2 L$ avec $L =$ distance par rapport à l'alignement opposé.</p>	

<p>ZONE UD Article 13</p> <p>Espaces libres et plantations</p>	<p>40% de l'unité foncière au minimum doivent être aménagés en espaces verts.</p> <p>Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre par 50 m2 minimum et faire l'objet d'un entretien soigné.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par trois places minimum.</p> <p>Les voies nouvelles doivent comporter des alignements d'arbres de hautes tiges feuillus.</p> <p>Dans les groupes de logements dépassant 500 m2 de surface hors oeuvre nette, ou dans les lotissements de plus de 5 lots nouveaux, une surface aménagée est consacrée aux espaces verts communs. Elle représente au moins 12 % de la superficie totale du terrain.</p> <p>Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Les arbres existants dans ces espaces ne peuvent être abattus que dans le cadre d'un programme de renouvellement des plantations qui doit être approuvé préalablement dans les conditions prévues par l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>40% de l'unité foncière au minimum doivent être aménagés en espaces verts.</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par trois places minimum.</p> <p>Les voies nouvelles doivent comporter des alignements d'arbres.</p> <p>Disposition supprimée.</p> <p>Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Les arbres existants dans ces espaces ne peuvent être abattus que dans le cadre d'un programme de renouvellement des plantations qui doit être approuvé préalablement dans les conditions prévues par l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Pour se développer un arbre a besoin d'un espace suffisant</p> <p>L'obligation d'espaces communs n'a pas d'intérêt, ne correspond plus à la demande.</p>
<p>ZONE UD Article 14</p> <p>COS</p>	<p>0,6, exemption pour les équipements publics et les CINASPIC.</p>	<p>0,6, exemption pour les équipements publics et les CINASPIC.</p> <p>Règle particulière, aménagement des constructions existantes: il n'est pas fixé de COS pour les aménagements intérieurs des constructions existantes à la date d'approbation du PLU</p>	

2.8.2.1.4. LA ZONE UG

ZONE UG	POS	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
<p>ZONE UG Article 1</p> <p>Occupations du sol interdites</p>	<p>OCCUPATIONS DU SOL ADMISES</p> <p>Les constructions à usage d'habitation individuelle, de commerces et de services, les lotissements et les constructions compatibles avec l'environnement, sous réserve des conditions précisées à l'alinéa c, et des interdictions mentionnées à l'article UG 2.</p> <p>Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à simple déclaration, à condition que leur localisation dans la zone soit effectivement nécessaire à la satisfaction de besoins des habitants de cette même zone.</p> <p>La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre est autorisée dans un délai de 3 ans suivant ce sinistre.</p>	<p>ARTICLE 2, OCCUPATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</p> <p>Disposition supprimée.</p> <p>Les commerces, à condition qu'ils soient inférieurs ou égaux à 500m² SdP.</p> <p>Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucunes incommodités excessives (bruit, odeurs, pollution) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.</p> <p>L'aménagement des installations classées existantes, à condition :</p> <p>a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,</p> <p>b) que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.</p> <p>Disposition supprimée.</p> <p>Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.</p> <p>Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées.</p>	<p>Dans les P.L.U., l'article 1 correspond aux occupations du sol interdites et l'article 2 aux occupations soumises à conditions.</p> <p>Les habitations, commerces, services n'étant pas interdits sont autorisées</p> <p>Il n'est pas légalement possible d'interdire une procédure (lotissements).</p> <p>Précision apportée en cohérence avec l'article 1.</p> <p>Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques.</p> <p>Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques.</p>

<p>ZONE UG Article 2</p> <p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p>OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les constructions à usage d'habitation collective*.</p> <p>Les créations ou extensions d'installations classées, sauf si elles répondent aux conditions précisées à l'article UG 1 c1 et à celles du présent article.</p> <p>Les installations et travaux divers, et les dépôts à l'air libre.</p> <p>Les terrains de camping.</p> <p>Les terrains de caravaning.</p> <p>Les caravanes sauf si elles répondent aux conditions précisées à l'article UG1 c.2.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres, de nature à compromettre le maintien du paysage urbain dans les espaces protégés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme et identifiés aux documents graphiques,</p> <p>Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>La création ou l'extension de carrières.</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol (sauf en zones inondables pour ce qui concerne les exhaussements).</p> <p>Les dépôts de ferrailles, d'épaves, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.</p> <p>Les entrepôts commerciaux.</p>	<p>ARTICLE 1, OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Disposition supprimée.</p> <p>Les installations classées sauf celles autorisées sous condition à l'article 2.</p> <p>Les dépôts à l'air libre.</p> <p>Les terrains de camping.</p> <p>Les terrains de caravaning.</p> <p>Les caravanes.</p> <p>Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Déplacé plus haut</p> <p>La création ou l'extension de carrières.</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol.</p> <p>Dans le périmètre du plan de prévention du risque d'inondation, le règlement du PPRI doit être respecté.</p> <p>Les dépôts de ferrailles, d'épaves, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures, de carrosserie et de transformation des matériaux de récupération.</p> <p>Les entrepôts commerciaux de plus de 500 m² de surface de vente</p> <p>Les stations-service</p> <p>Les entrepôts.</p>	<p>Il n'est pas légalement possible de distinguer habitation individuelle et habitation collective.</p> <p>La réforme des autorisations a supprimée la catégorie installation et travaux divers.</p> <p>Attention, en l'absence d'aire d'accueil des gens du voyage, il n'est pas possible d'interdire le caravaning sur toutes les zones du P.L.U.</p> <p>Protection des éléments de patrimoine naturel.</p> <p>Commentaire : la protection L123-1-5-7 ne paraît pas nécessaire car elle ferait double emploi avec les règles de l'AVAP qui couvre la partie de la commune la plus sensible du point de vue patrimoniale.</p>
<p>ZONE UG Article 6</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées</p>	<p>Retrait de 4 mètres de l'alignement, défini par la limite de la voie.</p> <p>Saillies limitées à 0,15 m.</p>	<p>Retrait de 4 mètres de l'alignement, défini par la limite de la voie.</p> <p>Saillies limitées à 0,15 m. Egalement autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.</p> <p>Pour les constructions existantes possibilité d'isolation thermique extérieure de 0.20 m dans la marge de retrait même si elle est inférieure à 4 m.</p>	

	Marges modifiables pour améliorer l'accessibilité, pour des raisons d'harmonie architecturale, pour l'amélioration des constructions existantes.	Marges modifiables pour améliorer l'accessibilité, pour des raisons d'harmonie architecturale, pour l'amélioration des constructions existantes.	
ZONE UG Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES</p> <p>Terrains inférieurs à 12 m de large : implantation possible sur les deux limites.</p> <p>Terrains supérieurs à 12 m : implantation sur les deux limites en ordre discontinu.</p> <p>Recul de 3 mètres en cas de mur aveugle, 8 m sinon.</p> <p>Baies autorisées entre 3 et 8 mètres si leurs allèges sont à 1,80 m minimum, ou que les baies sont en sous-sol.</p> <p>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE PARCELLE</p> <p>Profondeur inférieure à 25 m, implantation en limite sur une hauteur inférieure à 4 m.</p> <p>Autres cas, recul 8 m (si présence de baies) ou 3 m (absence de baies).</p> <p>Exception, abris de jardin, abris de moto, d'automobile... pour une hauteur inférieure à 4 m.</p>	<p>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATÉRALES</p> <p>Terrains inférieurs à 12 m de large : implantation possible sur les deux limites.</p> <p>Terrains supérieurs à 12 m : implantation sur les deux limites en ordre discontinu.</p> <p>Recul de 3 mètres en cas de mur aveugle, 8 m sinon.</p> <p>Disposition remplacée par une définition dans le glossaire.</p> <p>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. Sont également autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.</p> <p>L'isolation thermique extérieure dans la marge de recul est autorisée avec une épaisseur maximum de 0,20 m.</p> <p>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE PARCELLE</p> <p>Recul obligatoire 8 m (en présence de baies) 3 m (pour construction aveugles ou comportant des baies n'offrant aucun point de vue).</p> <p>Exception, abris de jardin, abris de moto, d'automobile... pour une hauteur inférieure à 3 m.</p> <p>Exception : les fenêtres de toit d'une hauteur d'allège $\geq 1,90$ m sont autorisées sans limite de distance par rapport au fons voisin</p>	<p>Les châssis fixes et non translucides sont considérés comme des murs aveugles ou assimilé (glossaire).</p> <p>Le glossaire précisera que sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les fenêtres de toit situées à une hauteur minimum d'1.90 m au dessus du plancher - les ouvertures en façade situées à une hauteur minimum de 1.90 m au dessus du plancher à condition d'être situées à au moins 3 m de la limite séparative. <p>Définition dans le glossaire des limites séparatives et de fond de parcelle (croquis).</p>
ZONE UG Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Implantation de plusieurs bâtiments possibles, recul $L=H/2$, mini 4 m pour un mur aveugle, $L = H$ mini 8 m en cas de baies ou de vues.	Implantation de plusieurs bâtiments possibles, recul $L=H/2$, mini 4 m pour un mur aveugle ou comportant des baies n'offrant aucun point de vue, $L = H$ mini 8 m en cas de points de vue.	Le recul me paraît satisfaisant.

		de 3 m.	
ZONE UG Article 9 Emprise au sol	40 %	40%	L'emprise au sol est conservée. Définition de l'emprise au sol en annexe.
ZONE UG Article 10 Hauteur maximum des constructions	Hauteur absolue : 11 m (10 m dans l'Axe historique.) Hauteur relative : H = L avec L = distance par rapport à l'alignement opposé.	Hauteur absolue 11m Hauteur relative : H = L avec L = distance par rapport à l'alignement opposé.	La règle de 10 m dans l'Axe historique ne semble pas avoir d'intérêt majeur.
ZONE UG Article 13 Espaces libres et plantations	40% de l'unité foncière au minimum doivent être aménagés en espaces verts. Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre par 100 m ² minimum et faire l'objet d'un entretien soigné. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par trois places minimum. Les voies nouvelles doivent comporter des alignements d'arbres de hautes tiges feuillus. Dans les groupes de logements dépassant 500 m ² de surface hors oeuvre nette ou dans les lotissements de plus de 5 lots nouveaux, une surface aménagée est consacrée aux espaces verts communs. Elle représente au moins 10 % de la superficie totale du terrain. Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Les arbres existants dans ces espaces ne peuvent être abattus que dans le cadre d'un programme de renouvellement des plantations qui doivent être approuvé préalablement dans les conditions prévues par l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme.	40% de l'unité foncière au minimum doivent être aménagés en espaces verts. Disposition supprimée. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par trois places minimum. Les voies nouvelles doivent comporter des alignements d'arbres. Disposition supprimée. Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Les arbres existants dans ces espaces ne peuvent être abattus que dans le cadre d'un programme de renouvellement des plantations qui doivent être approuvé préalablement dans les conditions prévues par l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme.	Définition dans le glossaire d'espace vert (épaisseur des terres végétales de 30 cm minimum).
ZONE UG Article 14 COS	0,4 exemption pour les équipements publics et les CINASPIC.	0,4 exemption pour les équipements publics et les CINASPIC. Règle particulière, aménagement des constructions existantes: il n'est pas fixé de COS pour les aménagements intérieurs des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.	La future loi de l'urbanisme va peut être supprimer les COS.

<p>ZONE UH Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p>OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les créations ou extensions d'installations classées, sauf si elles répondent aux conditions précisées celles autorisées sous condition à l'article UG 2 c 1 et à celles du présent article.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation individuelle en bande et d'habitation collective.</p> <p>Les constructions à usage commercial ou d'activités autres que libérales.</p> <p>Les installations et travaux divers, et les dépôts à l'air libre.</p> <p>Les terrains de camping.</p> <p>Les terrains de caravaning.</p> <p>Les caravanes.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres, de nature à compromettre le maintien du paysage urbain dans les espaces protégés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme et identifiés aux documents graphiques,</p> <p>Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>La création ou l'extension de carrières.</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol, (sauf en zones inondables pour ce qui concerne les exhaussements).</p> <p>Les dépôts et entrepôts de quelque nature que ce soit.</p>	<p>ARTICLE 1, OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les constructions et occupations du sol destinées aux activités industrielles</p> <p>Les installations classées, sauf celles autorisées sous condition à l'article 2</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Constructions à usage commercial ou d'activités (artisanat, bureau, hôtel,...) sauf celles autorisées sous condition à l'article 2.</p> <p>Les dépôts à l'air libre.</p> <p>Les terrains de camping.</p> <p>Les terrains de caravaning.</p> <p>Les caravanes et leur stationnement.</p> <p>Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Déplacé plus haut.</p> <p>La création ou l'extension de carrières.</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol.</p> <p>Dans le périmètre du plan de prévention du risque d'inondation, le règlement du PPRI doit être respecté.</p> <p>Déplacé au dessus.</p>	<p>Il n'est pas légalement possible de distinguer habitation individuelle et habitation collective.</p> <p>La réforme des autorisations a supprimée la catégorie installation et travaux divers.</p> <p>Attention, en l'absence d'aire d'accueil des gens du voyage, il n'est pas possible d'interdire le caravaning sur toutes les zones du P.L.U.</p> <p>Protection des éléments de patrimoine naturel.</p> <p>Commentaire : la protection L123-1-5-7 ne paraît pas nécessaire car elle ferait double emploi avec les règles de l'AVAP qui couvre la partie de la commune la plus sensible du point de vue patrimoniale.</p>
<p>ZONE UH Article 6 Implantation des</p>	<p>Retrait de 8 mètres de l'alignement, défini par la limite de la voie ou de l'alignement futur.</p>	<p>Retrait de 8 mètres de l'alignement, défini par la limite de la voie ou de l'alignement futur.</p>	

<p>constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées</p>	<p>Saillies sur marge de recul limitées à 0,20 m.</p> <p>Marges modifiables pour améliorer l'accessibilité, pour des raisons d'harmonie architecturale, pour l'amélioration des constructions existantes.</p>	<p>Saillies sur marge de recul limitées à 0,20 m Egalement autorisées dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.</p> <p>Marges modifiables pour améliorer l'accessibilité, pour des raisons d'harmonie architecturale, pour l'amélioration des constructions existantes.</p> <p>Extension de faible importance autorisée dans la prolongation des façades des constructions existantes.</p> <p>Pour les constructions existantes possibilité d'isolation thermique extérieure de 0.20 m dans la marge de retrait même si elle est inférieure à 8 m, sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité.</p>	
<p>ZONE UH Article 7</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES</p> <p>Terrains inférieurs ou égaux à 12 m de large : implantation possible sur les deux limites.</p> <p>Terrains supérieurs à 12 m et inférieurs à 25 m : implantation sur les deux limites en ordre discontinu.</p> <p>Terrains supérieurs à 25 m : l'implantation sur aucune des limites n'est autorisée.</p> <p>Recul de 3 mètres en cas de mur aveugle, 8 m sinon.</p> <p>Baies autorisées dans les reculs entre 3 et 8 mètres si leurs allèges sont à 1,80 m minimum, ou que les baies sont en sous-sol.</p> <p>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE PARCELLE</p> <p>Implantation sur limite de fond de parcelle interdite, recul L = 2H mini 15 m (ou 8 m si absence de baies.)</p> <p>Extension autorisée sur 15 m (longueur totale) si le bâtiment est implanté à plus de 3 m.</p>	<p>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES</p> <p>Terrains inférieurs ou égaux à 12 m de large : implantation possible sur les deux limites.</p> <p>Terrains supérieurs à 12 m et inférieurs à 25 m : implantation sur les deux limites en ordre discontinu.</p> <p>Terrains supérieurs à 25 m : l'implantation sur aucune des limites n'est autorisée.</p> <p>Recul de 3 mètres en cas de mur aveugle ou comportant des baies n'offrant pas de point de vue, 8 m sinon.</p> <p>Disposition remplacée par une définition dans le glossaire.</p> <p>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE PARCELLE</p> <p>Implantation sur limite de fond de parcelle interdite, recul de 8 mètres (en cas de point de vue) ou de 3 mètres (pour les constructions aveugles ou comportant des baies n'offrant aucun point de vue).</p> <p>Extension dans la prolongation des murs existant d'une construction ne respectant pas l'article 7 sous réserve de ne pas créer de nouvelles baies ou point de vue.</p> <p>Exonération de la règle pour les piscines et annexes.</p> <p>Possibilité de la mise en place d'une isolation thermique de 0.20m d'épaisseur dans la marge de retrait.</p> <p>Exception : les fenêtres de toit d'une hauteur d'allège $\geq 1,90$ m sont autorisées sans limite</p>	<p>Les châssis fixes et non translucides sont considérés comme des murs aveugles (glossaire).</p> <p>Le glossaire précisera que sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les fenêtres de toit situées à une hauteur minimum d'1.90 m au dessus du plancher - les ouvertures en façade situées à une hauteur minimum de 1.90 m au dessus du plancher à condition d'être situées à au moins 3 m de la limite séparative. <p>Définition dans le glossaire des limites séparatives et de fond de parcelle (croquis).</p> <p>La règle actuelle de recul paraît trop contraignante.</p>

		constructions existantes: il n'est pas fixé de COS pour les aménagements intérieurs des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.	
--	--	--	--

2.8.2.1.6. LA ZONE UI

ZONE UI	POS	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
<p>ZONE UI Article 1</p> <p>Occupations du sol interdites</p>	<p>OCCUPATIONS DU SOL ADMISES</p> <p>Les constructions destinées aux établissements industriels, commerciaux, scientifiques, techniques et administratifs, aux bureaux et aux activités de services de toute nature, leurs aménagements et extensions et leurs installations complémentaires nécessaires, y compris pour le logement des personnes dont la présence permanente sur place est indispensable, ainsi que les entrepôts et les constructions destinées aux activités artisanales.</p> <p>Les installations et travaux divers et les dépôts à l'air libre ne sont admis qu'en secteur UIa et à la condition que leur organisation et leur aspect soient compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre est autorisée dans un délai de 3 ans suivant ce sinistre.</p>	<p>ARTICLE 2, OCCUPATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Les logements des personnes dont la présence sur place est indispensable</p> <p>Les dépôts à l'air libre ne sont admis qu'en secteur UI a et à la condition que leur organisation et leur aspect soient compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Les activités économiques et les installations classées sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune inconvénients excessives (bruit, odeurs, pollution) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.</p> <p>Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.</p> <p>Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées.</p>	<p>Dans les P.L.U., l'article 1 correspond aux occupations du sol interdites et l'article 2 aux occupations soumises à conditions.</p> <p>La reconstruction à l'identique des bâtiments démolis moins de 10 ans est prévue à l'Art. L111-3 du code de l'urbanisme.</p> <p>Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques.</p> <p>Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques.</p>

<p>ZONE UI Article 2</p> <p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p>OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Toutes les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article UI 1 b.</p> <p>Les terrains de camping.</p> <p>Les terrains de caravaning.</p> <p>Les caravanes.</p> <p>La création ou extension de carrières.</p> <p>Les affouillements et exhaussements de sols, sauf en zones inondables pour ce qui concerne les exhaussements, qui ne sont pas rendus indispensables par des aménagements paysagers.</p> <p>Les dépôts de ferrailles, d'épaves, matériaux, combustibles solides ou liquides, et les installations de transformation des matériaux de récupération, sauf dans le secteur UIa, site d'implantation de l'Usine d'Incinération du Syndicat Intercommunal de Traitement des Résidus Urbains (SITRU).</p> <p>Les entreprises de cassage de voitures.</p> <p>Les installations et travaux divers et les dépôts à l'air libre.</p>	<p>ARTICLE 1, OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Toutes les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article UI 2.</p> <p>Les terrains de camping.</p> <p>Les terrains de caravaning.</p> <p>Les caravanes.</p> <p>La création ou extension de carrières.</p> <p>Les affouillements et exhaussements de sols, sauf en zones inondables pour ce qui concerne les exhaussements, qui ne sont pas rendus indispensables par des aménagements paysagers ou par le fonctionnement du service ferroviaire.</p> <p>Les dépôts de ferrailles, d'épaves, matériaux, combustibles solides ou liquides, et les installations de transformation des matériaux de récupération, sauf sur le site d'implantation de l'Usine d'Incinération du Syndicat Intercommunal de Traitement des Résidus Urbains (SITRU).</p> <p>Les entreprises de cassage, carrosserie de voitures.</p> <p>Les dépôts à l'air libre sauf ceux indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire.</p>	<p>Le sous secteur UIa est intégré dans la zone UI.</p>
<p>ZONE UI Article 6</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées</p>	<p>Retrait de 8 mètres de l'alignement, défini par la limite de la voie.</p> <p>Saillies limitées à 0,25 m.</p>	<p>Retrait de 8 mètres de l'alignement, défini par la limite de la voie.</p> <p>Saillies limitées à 0,25 m. Egalement autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets</p> <p>Pour les constructions existantes possibilité d'isolation thermique extérieure de 0.20 m dans la marge de retrait même si elle est inférieure à 8 m.</p>	
<p>ZONE UI Article 7</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Implantation possible sur les deux limites, sauf sur les limites de zones (10 m de recul.)</p> <p>Recul de 4 mètres en cas de mur aveugle, 8 m sinon.</p> <p>Extension autorisée sur 15 m (longueur totale) si le bâtiment est implanté à moins de 3 m, sauf limite de zone.</p>	<p>Implantation possible sur les deux limites, sauf sur les limites de zones (10 m de recul.)</p> <p>Recul de 4 mètres en cas de mur aveugle ou comportant des baies ne créant pas de point de vue, 8 m sinon.</p> <p>Disposition supprimée.</p> <p>Dans les marges de recul, saillies : 0,25m. Egalement autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.</p> <p>L'isolation thermique extérieure dans la marge de recul est autorisée avec une épaisseur maximum de 0,20 m.</p>	

ZONE UI Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Implantation de plusieurs bâtiments possibles, recul 8 m en cas de baies, 4 m en cas de mur aveugle.	Implantation de plusieurs bâtiments possibles, recul 8 m en cas de point de vue, 4 m en cas de mur aveugle ou comportant des baies n'offrant aucun point de vue.	
ZONE UI Article 9 Emprise au sol	80 %	80%	
ZONE UI Article 10 Hauteur maximum des constructions	Hauteur absolue : 15 m au faîtage.	Hauteur absolue : 15 m au faîtage.	
ZONE UI Article 13 Espaces libres et plantations	Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus. Les marges d'isolement des installations, travaux divers, et dépôts à l'air libre, par rapport aux limites des autres zones, ainsi que des voies et emprises publiques doivent être plantées d'arbres formant écran. Les voies nouvelles doivent comporter des alignements d'arbres de hautes tiges feuillus.	Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus. Les marges d'isolement des installations, travaux divers, et dépôts à l'air libre, par rapport aux limites des autres zones, ainsi que des voies et emprises publiques doivent être plantées d'arbres formant écran. Les voies nouvelles doivent comporter des alignements d'arbres.	
ZONE UI Article 14 COS	Pas de COS.	Pas de COS.	La future loi de l'urbanisme va peut être supprimer les COS.

2.8.2.1.7. LA ZONE UM

ZONE UM	P.O.S.	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Préambule	Zone UK	Zone UM	
ZONE UM Article 1 Occupations du sol interdites	OCCUPATIONS DU SOL ADMISES Les constructions et utilisations du sol admises dans la zone UK sont celles couvertes par le secret de la défense nationale, notamment celles visées par l'article R 422.1 du Code de l'Urbanisme.	ARTICLE 2, OCCUPATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS Les constructions nouvelles sont interdites dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement. Les travaux sur immeubles existants sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 10%. Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées.	Dans les P.L.U., l'article 1 correspond aux occupations du sol interdites et l'article 2 aux occupations soumises à conditions. Aucun projet n'est défini, cette servitude est établie dans l'attente de la servitude d'un projet. Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques.
ZONE UM Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES Aucune utilisation du sol différente de celles visées à l'article UK1 ne peut être admise.	ARTICLE 1, OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES Toutes les utilisations autres que les activités de la Marine Nationale.	
ZONE UM Article 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées	Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement. Toute saillie est interdite lorsque la construction est réalisée à l'alignement.	Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement. Toute saillie est interdite lorsque la construction est réalisée à l'alignement. En cas de retrait, ce retrait doit être au minimum de 2 mètres.	Disposition ajoutée car l'article 6 du règlement doit être obligatoirement renseigné.
ZONE UM Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les bâtiments situés à proximité d'une zone différente de la zone UK ne peuvent être implantés qu'à 5 m au moins de la limite séparant la zone UK de l'autre zone.	Les bâtiments situés à proximité d'une zone différente de la zone UM ne peuvent être implantés qu'à 10 m au moins de la limite séparant la zone UM de l'autre zone.	
ZONE UM Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance entre constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m.	La distance entre constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m.	

ZONE UM Article 9 Emprise au sol	Sans objet	Sans objet	
ZONE UM Article 10 Hauteur maximum des constructions	Sans objet	Sans objet	
ZONE UM Article 13 Espaces libres et plantations	Les plantations existantes doivent être, autant que possible, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.	Les plantations existantes doivent être, autant que possible, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.	
ZONE UM Article 14 COS	Sans objet : Il n'est pas appliqué de COS pour les équipements publics.	Sans objet : Il n'est pas appliqué de COS.	La future loi de l'urbanisme va peut être supprimer les COS.

2.2.2.1.8. LA ZONE UV

ZONE UV	POS	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Préambule	Zone UM	Zone UV	
ZONE UV Article 1 Occupations du sol interdites	OCCUPATIONS DU SOL ADMISES Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant. Les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer, sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage, et conditionnement des marchandises), ainsi que, pour les secteurs à vocation industrielle, les constructions admises dans les zones industrielles.	ARTICLE 2, OCCUPATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public autoroutier réalisés par l'exploitant. Disposition supprimée. Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées	Dans les P.L.U., l'article 1 correspond aux occupations du sol interdites et l'article 2 aux occupations soumises à conditions. Seules sont autorisées les occupations liées à l'activité ferroviaire. Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques.
ZONE UV Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES 1. Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article UM 1, 2. Les lotissements, 3. Les établissements industriels et dépôts, à l'exception de ceux visés à l'article UM 1, 4. L'aménagement de terrains de camping, 5. L'aménagement de terrains de caravaning, 6. La création ou l'extension de carrières, 7. Les dépôts de ferrailles, d'épaves, matériaux, combustibles solides ou liquides.	ARTICLE 1 OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES 1. Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article UM 2, 2. Disposition supprimée, 3. Les établissements industriels et dépôts, à l'exception de ceux visés à l'article UM2, 4. L'aménagement de terrains de camping, 5. L'aménagement de terrains de caravaning, 6. La création ou l'extension de carrières, 7. Les dépôts de ferrailles, d'épaves, matériaux, combustibles solides ou liquides.	On ne peut interdire une procédure (lotissements).
ZONE UV Article 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées	Toutes les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est conditionnée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées à une distance de 5 mètres minimum de l'alignement futur tel que défini sur les documents graphiques ou de l'alignement actuel s'il n'est pas défini d'alignement futur. Seules sont autorisées dans les marges de reculement les saillies de faible importance inhérentes au gros France, 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... Elles sont limitées à 0,15 m d'avancée. Toutes les autres saillies, notamment celles susceptible de donner des vues, telles que les balcons ouverts ou fermés, les escaliers, sont interdites dans les marges de reculement. Les permis de construire relatifs à ces	Toutes les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est conditionnée par les impératifs techniques de l'exploitation autoroutière, doivent être édifiées à une distance de 5 mètres minimum de l'alignement futur tel que défini sur les documents graphiques ou de l'alignement actuel s'il n'est pas défini d'alignement futur. Seules sont autorisées dans les marges de reculement les saillies de faible importance inhérentes au gros France, 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... Elles sont limitées à 0,15 m d'avancée. Toutes les autres saillies, notamment celles susceptible de donner des vues, telles que les balcons ouverts ou fermés, les escaliers, sont interdites dans les marges de reculement. Les permis de construire relatifs à ces	Dispositions inchangées, conformes à la destination du secteur.

	constructions doivent être soumis, pour avis, au service compétent de la S.N.C.F.	constructions doivent être soumis, pour avis, au service compétent de la DIR Île de France	
ZONE UV Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les implantations doivent respecter les règles applicables dans les zones adjacentes pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs de l'exploitation ferroviaire.	Les implantations doivent respecter les règles applicables dans les zones adjacentes pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs de l'exploitation autoroutière.	Dispositions inchangées, conformes à la destination du secteur.
ZONE UV Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance entre constructions non contiguës sur une même propriété doit être : - entre les parties de murs comportant des baies, au moins égale à 5 m. - entre les parties de murs aveugles, au moins égale à 3 m.	La distance entre constructions non contiguës sur une même propriété doit être : - entre les parties de murs comportant des points de vue, au moins égale à 5 m. - entre les parties de murs aveugles ou comportant des baies n'offrant pas de point de vue, au moins égale à 3 m.	Dispositions inchangées, conformes à la destination du secteur.
ZONE UV Article 9 Emprise au sol	80%	80%	Dispositions inchangées, conformes à la destination du secteur.
ZONE UV Article 10 Hauteur maximum des constructions	Sont applicables les règles prévues dans les zones adjacentes pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs de l'exploitation ferroviaire. Toutefois, la hauteur n'est pas réglementée pour les cheminées et silos.	Sont applicables les règles prévues dans les zones adjacentes pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs de l'exploitation ferroviaire. Toutefois, la hauteur n'est pas réglementée pour les cheminées et silos.	Dispositions inchangées, conformes à la destination du secteur.
ZONE UV Article 13 Espaces libres et plantations	Les espaces non bâtis doivent être entretenus. Les constructions sont accompagnées d'espaces verts réalisés en fonction de la réglementation prévue dans la zone qui leur est adjacente.	Les espaces non bâtis doivent être entretenus. Les constructions sont accompagnées d'espaces verts réalisés en fonction de la réglementation prévue dans la zone qui leur est adjacente.	Dispositions inchangées, conformes à la destination du secteur.
ZONE UV Article 14 COS	Sans objet	Sans objet	La future loi de l'urbanisme va peut être supprimer les COS.

emprises publiques et aux voies publiques et privées			
ZONE 2AUa Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Sans objet.	Sans objet.	
ZONE 2AUa Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet.	Sans objet.	
ZONE 2AUa Article 9 Emprise au sol	Sans objet.	Sans objet.	
ZONE 2AUa Article 10 Hauteur maximum des constructions	Sans objet.	Sans objet.	
ZONE 2AUa Article 13 Espaces libres et plantations	Sans objet.	Sans objet.	
ZONE 2AUa Article 14 COS	Il n'est pas fixé de COS pour cette zone ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles précédents.	Il n'est pas fixé de COS pour cette zone ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles précédents.	La future loi de l'urbanisme va peut être supprimer les COS.

par rapport aux limites séparatives			
ZONE 2AUb Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet.	Sans objet.	
ZONE 2AUb Article 9 Emprise au sol	Sans objet.	Sans objet.	
ZONE 2AUb Article 10 Hauteur maximum des constructions	Sans objet.	Sans objet.	
ZONE 2AUb Article 13 Espaces libres et plantations	Sans objet.	Sans objet.	
ZONE 2AUb Article 14 COS	Sans objet.	Sans objet.	La future loi de l'urbanisme va peut être supprimer les COS.

2AUd Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives			
ZONE 2AUc 2AUd Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet.	Sans objet.	
ZONE 2AUc 2AUd Article 9 Emprise au sol	Sans objet.	Sans objet.	
ZONE 2AUc 2AUd Article 10 Hauteur maximum des constructions	Sans objet.	Sans objet.	
ZONE 2AUc 2AUd Article 13 Espaces libres et plantations	Sans objet.	Sans objet.	
ZONE 2AUc 2AUd Article 14 COS	Il n'est pas fixé de COS pour cette zone ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles précédents.	Il n'est pas fixé de COS pour cette zone ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles précédents.	La future loi de l'urbanisme va peut être supprimer les COS.

par rapport aux limites séparatives			
ZONE 2AUe Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet.	Sans objet.	
ZONE 2AUe Article 9 Emprise au sol	Sans objet.	Sans objet.	
ZONE 2AUe Article 10 Hauteur maximum des constructions	Sans objet.	Sans objet.	
ZONE 2AUe Article 13 Espaces libres et plantations	Sans objet.	Sans objet.	
ZONE 2AUe Article 14 COS	Sans objet.	Sans objet.	La future loi de l'urbanisme va peut être supprimer les COS.

séparatives			
ZONE 2AUi Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet.	Sans objet.	
ZONE 2AUi Article 9 Emprise au sol	Sans objet.	Sans objet.	
ZONE 2AUi Article 10 Hauteur maximum des constructions	Sans objet.	Sans objet.	
ZONE 2AUi Article 13 Espaces libres et plantations	Sans objet.	Sans objet.	
ZONE 2AUi Article 14 COS	Il n'est pas fixé de COS pour cette zone ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles précédents.	Il n'est pas fixé de COS pour cette zone ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles précédents.	La future loi de l'urbanisme va peut être supprimer les COS.

2.8.2.2. LES ZONES AGRICOLES

2.8.2.2.1. LA ZONE A

ZONE A	POS	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Préambule	Zone NC	Zone A	
ZONE A Article 1 Occupations du sol interdites	OCCUPATIONS DU SOL ADMISES L'extension mesurée des bâtiments existants, Les constructions nécessaires au fonctionnement de l'autoroute A14, Les constructions directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les installations classées liées à l'activité agricole et les installations nécessaires à la culture sous serres, <u>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales</u> Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricoles, ainsi qu'à la réalisation de silos à légumes semi-souterrains.	ARTICLE 2, OCCUPATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS Disposition supprimée Disposition supprimée, Les constructions directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les installations classées liées à l'activité agricole et les installations nécessaires à la culture sous serres, Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricoles, ainsi qu'à la réalisation de silos à légumes semi-souterrains. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées. Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées.	Dans les P.L.U., l'article 1 correspond aux occupations du sol interdites et l'article 2 aux occupations soumises à conditions. Ajout d'une précision en application du décret du 9 février 2012. Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques
ZONE A Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC 1 ci-dessus sont interdites, et notamment : Les stationnements des caravanes isolées ou groupées. Les abris de jardin.	ARTICLE 1, OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites, et notamment : Les stationnements des caravanes isolées ou groupées. Disposition supprimée	
ZONE A Article 6 Implantati	Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 8 m minimum de l'alignement futur (marge de reculement telle que définie sur les documents graphiques) ou de l'alignement	Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 8 m minimum de l'alignement futur (marge de reculement telle que définie sur les documents graphiques) ou de l'alignement	

on des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées	actuel, s'il n'est pas défini d'alignement futur. En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale est prise comme alignement. En outre, sur les voies privées, les serres et autres constructions à usage agricole peuvent s'implanter à l'alignement.	actuel, s'il n'est pas défini d'alignement futur. En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale est prise comme alignement. En outre, sur les voies privées, les serres et autres constructions à usage agricole peuvent s'implanter à l'alignement.	
ZONE A Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<u>En limite de zone urbaine</u> Dans le cas d'habitation, les règles à appliquer sont celles de la zone adjacente la plus proche de la construction projetée. Les bâtiments à usage agricole doivent respecter une marge de recul égale à la hauteur de la construction mesurée au faîtage (L = H). <u>Hors des limites des zones urbaines</u> Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les marges de recul suivantes : Dans le cas d'un mur aveugle : H/2 avec un minimum de 3 m. Dans le cas d'un mur comportant des baies, 8 m. minimum sauf cas de cour commune. Il n'y a pas de marge de recul pour les serres et autres constructions à usage agricole.	<u>En limite de zone urbaine</u> Dans le cas d'habitation, les règles à appliquer sont celles de la zone adjacente la plus proche de la construction projetée. Les bâtiments à usage agricole doivent respecter une marge de recul égale à la hauteur de la construction mesurée au faîtage (L = H). <u>Hors des limites des zones urbaines</u> Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les marges de recul suivantes : Dans le cas d'un mur aveugle ou comportant des baies n'offrant pas de point de vue : H/2 avec un minimum de 3 m. Dans le cas d'un mur comportant des points de vue, 8 m. minimum sauf cas de cour commune. Il n'y a pas de marge de recul pour les serres et autres constructions à usage agricole.	
ZONE A Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance entre deux constructions, dont une est un logement, doit être au moins de 6 mètres. Il n'est pas prévu de règle pour l'implantation des serres et autres constructions à usage agricole.	La distance entre deux constructions, doit être au moins de 6 mètres. Il n'est pas prévu de règle pour l'implantation des serres et autres constructions à usage agricole.	
ZONE A Article 9 Emprise au sol	Sans objet.	Sans objet.	
ZONE A Article 10 Hauteur maximum des constructions	La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m au faîtage.	La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m au faîtage.	
ZONE A Article 13 Espaces libres et plantations	1. Les marges d'isolement des établissements et dépôts autorisés ainsi que les marges de recul sur l'alignement doivent être convenablement aménagées et entretenues. 2. En vue de préserver les perspectives vers la forêt de Saint-Germain sur le "grand Axe historique", les plantations de haies d'une	1. Les marges d'isolement des établissements et dépôts autorisés ainsi que les marges de recul sur l'alignement doivent être convenablement aménagées et entretenues. Disposition supprimée.	

	hauteur supérieure à 3 m ainsi que la plantation de peupliers d'Italie sont interdites.		
ZONE A Article 14 COS	Sans objet.	Sans objet.	La future loi de l'urbanisme va peut être supprimer les COS.

2.8.2.2.2. LA ZONE AJ

ZONE AJ	POS	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Préambule	Zone NC	Zone AJ	
ZONE AJ Article 1 Occupations du sol interdites	OCCUPATIONS DU SOL ADMISES L'extension mesurée des bâtiments existants, Les constructions nécessaires au fonctionnement de l'autoroute A14, Les constructions directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les installations classées liées à l'activité agricole et les installations nécessaires à la culture sous serres, <u>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales</u> Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricoles, ainsi qu'à la réalisation de silos à légumes semi-souterrains.	ARTICLE 2, OCCUPATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS Disposition supprimée Disposition supprimée Les installations, abris, remises si elles sont nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux. Disposition supprimée. . Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées. Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées.	Dans les P.L.U., l'article 1 correspond aux occupations du sol interdites et l'article 2 aux occupations soumises à conditions. La zone n'est pas à proximité de l'A14. Le sous secteur AJ est réservé aux jardins familiaux. Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques
ZONE AJ Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC 1 ci-dessus sont interdites, et notamment : Les stationnements des caravanes isolées ou groupées. Les abris de jardin.	ARTICLE 1, OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES Toutes activités autres que les activités agricoles et les jardins familiaux sont interdites. Les stationnements des caravanes isolées ou groupées sont interdits.	
ZONE AJ Article 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées	Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 8 m minimum de l'alignement futur (marge de reculement telle que définie sur les documents graphiques) ou de l'alignement actuel, s'il n'est pas défini d'alignement futur. En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale est prise comme alignement. En outre, sur les voies privées, les serres et autres constructions à usage agricole peuvent s'implanter à l'alignement.	Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 8 m minimum de l'alignement futur (marge de reculement telle que définie sur les documents graphiques) ou de l'alignement actuel, s'il n'est pas défini d'alignement futur. En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale est prise comme alignement. En outre, sur les voies privées, les serres et autres constructions à usage agricole peuvent s'implanter à l'alignement.	
ZONE AJ Article 7 Implantation des constructions par rapport	<u>En limite de zone urbaine</u> Dans le cas d'habitation, les règles à appliquer sont celles de la zone adjacente la plus proche de la construction projetée. Les bâtiments à usage agricole doivent respecter	<u>En limite de zone urbaine</u> Dans le cas d'habitation, les règles à appliquer sont celles de la zone adjacente la plus proche de la construction projetée. Les bâtiments à usage agricole doivent respecter	

<p>aux limites séparatives</p>	<p>une marge de recul égale à la hauteur de la construction mesurée au faîtage (L = H).</p> <p><u>Hors des limites des zones urbaines</u></p> <p>Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les marges de recul suivantes :</p> <p>Dans le cas d'un mur aveugle : H/2 avec un minimum de 3 m.</p> <p>Dans le cas d'un mur comportant des baies, 8 m. minimum sauf cas de cour commune.</p> <p>Il n'y a pas de marge de recul pour les serres et autres constructions à usage agricole.</p>	<p>une marge de recul égale à la hauteur de la construction mesurée au faîtage (L = H).</p> <p><u>Hors des limites des zones urbaines</u></p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Les abris de jardins doivent être implantés en limite séparative ou en recul d'au moins 3 m.</p>	
<p>ZONE AJ Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>La distance entre deux constructions, dont une est un logement, doit être au moins de 6 mètres.</p> <p>Il n'est pas prévu de règle pour l'implantation des serres et autres constructions à usage agricole.</p>	<p>La distance entre deux constructions, dont une est un logement, doit être au moins de 6 mètres.</p> <p>Il n'est pas prévu de règle pour l'implantation des serres et autres constructions à usage agricole.</p>	
<p>ZONE AJ Article 9 Emprise au sol</p>	<p>Sans objet.</p>	<p>Sans objet.</p>	
<p>ZONE AJ Article 10 Hauteur maximum des constructions</p>	<p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m au faîtage.</p>	<p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m au faîtage.</p>	
<p>ZONE AJ Article 13 Espaces libres et plantations</p>	<p>1. Les marges d'isolement des établissements et dépôts autorisés ainsi que les marges de recul sur l'alignement doivent être convenablement aménagées et entretenues.</p> <p>2. En vue de préserver les perspectives vers la forêt de Saint-Germain sur le "grand Axe historique", les plantations de haies d'une hauteur supérieure à 3 m ainsi que la plantation de peupliers d'Italie sont interdites.</p>	<p>Les marges d'isolement des établissements et dépôts autorisés ainsi que les marges de recul sur l'alignement doivent être convenablement aménagées et entretenues.</p> <p>Disposition supprimée</p>	
<p>ZONE AJ Article 14</p>	<p>Sans objet.</p>	<p>Sans objet.</p>	<p>La future loi de l'urbanisme va peut être supprimer les COS.</p>

<p>ZONE N</p> <p>Article 2</p> <p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p>OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdites, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent et en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les terrains de camping, les terrains de caravaning, - Le stationnement des caravanes isolées ou groupées, <p>Les coupes et abattages d'arbres, de nature à compromettre le maintien du paysage, dans les espaces protégés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme et identifiés aux documents graphiques,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs -Les abris de jardins, -Les installations et travaux divers et les dépôts à l'air libre, -Les établissements industriels, -Les immeubles de bureaux. <p>Toutefois, l'activité agricole, à l'exclusion de la construction de tout bâtiment ou serre, reste possible temporairement sur les terrains de la zone ND non encore aménagés.</p> <p>Dans le périmètre D1 du P.I.G., sont interdits en complément du §1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les établissements recevant du public. - Toute construction d'immeuble d'habitation et de bureaux. - Le passage de toute voie à grande circulation (plus de 2 000 véhicules/jour), y compris des voies ferrées voyageurs. <p>Dans la zone comprise entre les périmètres D1 et D2 du P.I.G., sont interdits en complément du §1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction d'immeuble d'habitations et de bureaux. - Les établissements recevant du public de 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégorie. - Le passage de toute voie à grande circulation (plus de 2 000 véhicules/jour), y compris des voies ferrées voyageurs. <p>L'implantation d'établissements de 5ème catégorie recevant du public est envisageable sous réserves :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elle n'engendre pas un apport trop important de population sur le site. - Que les commissions et instances de sécurité se prononcent sur toutes mesures additionnelles capables de renforcer les constructions et de protéger les personnes. 	<p>ARTICLE 1, OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdites, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent et en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les terrains de camping, les terrains de caravaning, - Le stationnement des caravanes isolées ou groupées, <p>Disposition supprimée</p> <p>Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs</p> <ul style="list-style-type: none"> -Les abris de jardins, - Les dépôts à l'air libre -Les constructions à l'exception de celles prévues à l'article 2 <p>Déplacée plus haut.</p> <p>Disposition supprimée</p>	<p>Le Porté à connaissance ne stipule pas le maintien de l'existence de ce périmètre de protection</p>
---	---	--	--

<p>ZONE N Article 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées</p>	<p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 8 m minimum de l'alignement futur (marge de reculement telle que définie sur les documents graphiques) ou de l'alignement actuel, s'il n'est pas défini d'alignement futur.</p> <p>Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie architecturale et urbanistique pour tenir compte des espaces non bâtis protégés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale de la voie est prise comme alignement.</p>	<p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 8 m minimum de l'alignement futur (marge de reculement telle que définie sur les documents graphiques) ou de l'alignement actuel, s'il n'est pas défini d'alignement futur.</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale de la voie est prise comme alignement.</p>	
<p>ZONE N Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES</p> <p>L'implantation des constructions doit respecter les règles suivantes :</p> <p>Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est inférieure ou égale à 17 m, les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites et sur une profondeur construite maximum de 15 m.</p> <p>Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est supérieure à 17 m, les constructions ne peuvent s'implanter que sur l'une seulement des deux limites. Dans ce cas, la distance de la construction à l'autre limite doit respecter les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas d'un mur aveugle : une distance de 4 m minimum. - Dans le cas d'un mur comportant des baies : une distance de 8 m minimum. <p>Cependant, l'ouverture de baies dans un mur implanté à une distance minimale de 4 m d'une limite séparative est acceptée, à la condition que la hauteur des allèges de ces baies soit de 1,80 m minimum ou que ces baies soient en sous-sol et n'éclairent pas de pièces destinées à l'habitation.</p> <p>Les constructions isolées d'une hauteur maximale de 4,5 m au faîtage du toit, peuvent être implantées sur les limites séparatives.</p> <p>Lorsqu'un bâtiment existant est implanté à 4 m ou moins d'une limite séparatrice, et que l'implantation sur cette limite est autorisée, l'extension en prolongement du bâtiment avec un mur aveugle peut être autorisée.</p> <p>Dans les marges de recul, 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 0,15 m d'avancée.</p> <p>Toutes les autres saillies, notamment celles susceptible de donner des vues telles que les balcons ouverts ou fermés, les escaliers, sont interdites dans les marges de recul.</p> <p>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE PARCELLE</p> <p>L'implantation en limite séparative de fond de parcelles est autorisée sur les terrains d'une profondeur inférieure ou égale à 20 m. La hauteur de la construction mesurée sur la limite doit alors être inférieure ou égale à 4 m.</p>	<p>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES ET DE FOND</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur limites ou en retrait d'au moins 4m.</p>	<p>La zone N est très faiblement constructible il n'est pas nécessaire de garder des règles complexes.</p>

	<p>Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance par rapport à la limite séparative de fond de parcelles soit égale ou supérieure à 8 m ; cette distance est ramenée à 3 m pour les parties de construction qui soit ne comportent pas de baie, soit comportent des baies qui ont une hauteur d'allège de 1,80 m minimum ou qui sont situées en sous-sol et n'éclairent pas de pièces habitables.</p> <p>Toutefois, les abris pour automobiles, motos et vélos ainsi que les extensions ou surélévations de constructions existantes d'une hauteur inférieure ou égale à 4,5 m, mesurée au faitage du toit, peuvent être implantés en limite séparative de fond de parcelles.</p>		
<p>ZONE N Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>La distance entre constructions non contiguës sur une même propriété doit être de 8 mètres minimum.</p>	<p>La distance entre constructions non contiguës sur une même propriété doit être de 8 mètres minimum.</p>	
<p>ZONE N Article 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol des constructions, non compris les équipements collectifs de superstructure d'intérêt général, ne peut pas excéder 10 % de la superficie du terrain d'implantation.</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne doit pas entraîner la dénaturaion des espaces verts, jardins, parcs, vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>L'emprise au sol des constructions, non compris les équipements collectifs de superstructure d'intérêt général, ne peut pas excéder 10 % de la superficie du terrain d'implantation.</p>	
<p>ZONE N Article 10 Hauteur maximum des constructions</p>	<p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au point le plus haut</p>	<p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au point le plus haut. en zone N.</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 5 mètres au point le plus haut en zone NL.</p>	<p>Limitation de la hauteur en zone NL vu son caractère naturel.</p>
<p>ZONE N Article 13 Espaces libres et plantations</p>	<p>Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Les arbres existants dans ces espaces ne peuvent être abattus que dans le cadre d'un programme de renouvellement des plantations qui doit être approuvé préalablement dans les conditions prévues par l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Entretien régulier des espaces verts, jardins, parcs et vergers.</p> <p>Les espaces non bâtis ou non occupés par des équipements collectifs doivent être aménagés en espaces verts, parcs ou jardins.</p> <p>Les demandes de permis de construire sont subordonnées à la présentation d'un relevé de</p>	<p>Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Les arbres existants dans ces espaces ne peuvent être abattus que dans le cadre d'un programme de renouvellement des plantations qui doit être approuvé préalablement dans les conditions prévues par l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Entretien régulier des espaces verts, jardins, parcs et vergers.</p> <p>Les espaces non bâtis ou non occupés par des équipements collectifs doivent être aménagés en espaces verts, parcs ou jardins.</p> <p>Disposition supprimée.</p>	

	végétation existante, d'un plan d'implantation et d'un projet d'espaces verts et de plantations pour masquer le stationnement.		
ZONE N Article 14	Sans objet.	Sans objet.	La future loi de l'urbanisme va peut être supprimer les COS.

3. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article R.123-2-4^e du Code de l'Urbanisme dispose que le rapport de présentation du P.L.U. 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.

Pour chaque thème récurrent, ce titre 3^{ème} :

- 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.

En effet, la mise en œuvre du P.L.U. entraînera bien évidemment des changements sur l'environnement naturel et urbain. Cependant, le projet de P.L.U. 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 aux nuisances potentielles ou identifiées.

Les choix qui ont été faits, en matière d'organisation spatiale notamment, s'analysent alors aussi en termes de mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

3.1. LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR LE CONTEXTE COMMUNAL ET LES MESURES PRISES POUR INSERER LE P.L.U. DANS UN CADRE GLOBAL

Le P.L.U. met en œuvre, au travers de ses orientations générales et de ses pièces réglementaires, les grands objectifs stratégiques de la Commune de Carrières-sur-Seine.

Parmi ceux-ci, rappelés dans le chapitre 2.3.2 du présent volet, apparaissent la protection des espaces agricoles et naturels et le maintien du caractère résidentiel des espaces urbains.

Aussi, le P.L.U. met en œuvre les trois grands objectifs (l'objectif d'équilibre, l'objectif de diversité urbaine et sociale, l'objectif de préservation de l'environnement), assignés aux documents d'urbanisme, en général, et aux plans locaux d'urbanisme, en particulier, par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Ces objectifs, et leur impact sur le P.L.U., sont décrits par le chapitre 2.3.3 du présent volet.

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. de Carrières-sur-Seine, dès la phase du diagnostic, la préoccupation du respect de l'environnement guide la réflexion sur l'estimation des besoins répertoriés (la programmation urbaine), puis sur la conception du projet urbain (le P.A.D.D.), enfin sur la déclinaison du projet urbain dans les deux pièces opposables directement aux pétitionnaires (le règlement et son document graphique).

L'activité humaine a un impact sur l'environnement naturel. Le P.L.U., qui évalue, oriente, dispose, et réglemente l'ancrage physique de cette activité sur le territoire communal, a donc un impact sur l'environnement naturel.

Cet impact peut être positif : À ce titre, les diverses mesures de prévention des risques naturels prévisibles, de protection des espaces naturels, des terres agricoles, des bâtiments patrimoniaux (dans le cadre de la Z.P.P.A.U.P.), du grand paysage et du paysage vernaculaire, comme les mesures de mise en valeur des berges de la Seine et de l'île Fleurie, auront des incidences positives sur le contexte communal.

Cet impact peut aussi être négatif : L'accroissement programmé de la population aura un impact sur la taille de l'espace urbain, sur la mobilité, sur l'emploi, comme sur le niveau des nuisances imputables à l'activité humaine.

Le P.L.U., à chaque étape de son élaboration, a évalué la menace potentielle sur l'environnement, et intégré, dans chacune de ses pièces, les mesures pour en atténuer les effets, dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme.

3.2. LES EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE

3.2.1. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ DE L'AIR ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS

La préservation de l'environnement concerne, en premier lieu, la qualité de l'air et la prévention des pollutions aériennes.

Les deux principales sources de pollutions aériennes dans un milieu urbain sont les activités industrielles et les transports, et principalement les transports routiers.

Le P.A.D.D. ne prévoit pas de diversification – de mutation - des activités économiques vers le secteur industriel, susceptible de produire des pollutions aériennes.

Toutefois, l'augmentation de la population aura un impact sur la mobilité des habitants, et, en conséquence, sur la circulation automobile. L'accroissement de la circulation automobile aura un effet inéluctable sur la pollution de l'air.

Néanmoins, le P.A.D.D. prévoit le développement du réseau des « liaisons douces », notamment dans le centre et dans les secteurs ouverts à l'urbanisation. Ces liaisons douces sont destinées à offrir des moyens alternatifs, sécurisés et agréables, à la voiture particulière pour des déplacements d'une faible amplitude.

Par ailleurs, la présence d'une voie ferrée, sur le territoire communal, et d'une gare, sur le territoire proche de Houilles, permet d'envisager le renforcement des liaisons ferroviaires entre Carrières-sur-Seine et les autres villes du département et avec les pôles de La Défense et de Paris, au fil de l'augmentation de la population. Cependant, ce renforcement, soumis à la diligence du S.T.I.F., n'est pas un sujet traitable dans le cadre du P.L.U..

D'autres dispositions sont intégrées dans le P.L.U., en vue de limiter les nuisances potentielles et les risques, et notamment la limitation des nuisances liées à la circulation automobile :

- L'organisation du trafic de transit, notamment grâce au projet de la voie de contournement du centre,
- La requalification de la route départementale 311 en une avenue urbaine,
- Le ralentissement des véhicules dans le centre,
- L'accent mis sur les modes de déplacements autres que l'automobile, par le renforcement du réseau des chemins ruraux et la création de « liaisons douces » dans le centre ancien et dans les zones ouvertes à l'urbanisation.

La prévention des nuisances est bien prise en compte dans le cadre du P.L.U. de Carrières-sur-Seine.

3.2.2. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES SOLS ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS

La préservation de l'environnement concerne, en second lieu, le maintien du relief originel du territoire communal.

Dans la mesure où le territoire de Carrières-sur-Seine est largement urbanisé (et où la plaine agricole de Montesson et les berges de la Seine sont protégés), le relief naturel est désormais « tenu » par sa « couverture urbaine ».

Le P.A.D.D. ne comprend pas de grand projet, susceptible d'entraîner des modifications notables sur l'altimétrie des sols naturels, tant dans les zones agricoles, naturelles, et forestières, que dans les zones urbaines. Il n'aura donc pas d'incidence sur le relief.

Le document graphique inscrit les secteurs urbanisables sur les franges et dans la continuité des espaces déjà urbanisés, et sur des terrains naturels à la faible pente.

En plus, des orientations particulières encadrent l'aménagement de ces secteurs urbanisables, et limitent le risque de faire subir au sol naturel des mouvements importants, susceptibles de perturber la perception du relief.

Enfin, le règlement, parmi les règles « transversales », communes aux diverses zones, précise que « *sont interdits [...] la création et l'extension des carrières, les affouillements et les exhaussements du sol [...]* ». Ces mesures permettront de limiter les risques inhérents aux glissements de terrains, et de conserver les zones agricoles et naturelles qui ne deviendront pas des décharges spontanées. Elles permettront de garder un cadre de vie agréable aux habitants de la commune.

La mise en œuvre du P.L.U. n'aura donc pas d'incidence sensible sur le relief à Carrières-sur-Seine.

La préservation de l'environnement concerne, aussi, la protection des sols.

Parmi les objectifs stratégiques de la Commune de Carrières-sur-Seine, rappelés dans le chapitre 2.3.2. du présent volet, apparaît le maintien du caractère résidentiel des espaces urbains (« *le maintien de la qualité de vie et l'équilibre des quartiers* »).

Le maintien du caractère résidentiel de l'espace urbain à Carrières-sur-Seine est la première mesure prise pour éviter les pollutions industrielles des sols.

Le P.A.D.D. ne prévoit pas de diversification – de mutation - des activités économiques vers le secteur industriel. Cette orientation contribue à écarter le risque de pollution industrielle – récurrente ou accidentelle - des sols.

En outre, les caractéristiques géologiques des sols ne font pas apparaître de contradiction majeure avec les projets d'aménagement urbain, en général, et, en particulier, avec les projets d'extension des zones urbaines... À l'exception des carrières souterraines, dont la présence est rappelée, tant dans le diagnostic, dans le P.A.D.D., que dans le règlement.

Le document graphique maintient, et même étend, les espaces réservés à l'exploitation agricole, à l'exception des espaces strictement nécessaires à l'accueil d'une nouvelle population, situés sur les franges et dans la continuité des espaces déjà urbanisés. Sont ainsi classés dans la zone « A », « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles [...]* ».

Le document graphique maintient aussi les espaces naturels des berges de la Seine et de l'île Fleurie, équipés ou non, destinés à être préservés, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de leur caractère d'espaces naturels utilisables pour la détente ou les loisirs. Sont ainsi classés dans la zone « N », le site de l'Archerie et le parc de la Mairie, dans le centre, les berges de la Seine et l'île Fleurie, en contrebas des espaces urbanisés.

Enfin, le règlement, parmi les règles « transversales », par ses articles 4, pose le principe selon lequel « *toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement* ». Il ajoute que « *les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l'infiltration ; les aménagements réalisés doivent garantir un débit de fuite maximum conforme au règlement d'assainissement* ». Cela dans le but de limiter les rejets d'eaux d'origine industrielle, souvent polluées. De plus, le gonflement des sols dû à la présence d'argile s'en trouvera réduit et limitera la vulnérabilité locale aux différents risques découlant de ce phénomène.

Des règles similaires sont prévues pour les rejets agricoles dans la zone A. Les cultures maraîchères de la commune pourront bénéficier d'une eau saine et non polluée, et cela permettra de limiter le ruissellement sur terrains agricoles, donc leur érosion.

La mise en œuvre du P.L.U. n'aura donc pas d'impact, par ses dispositions propres, sur la qualité environnementale des sols.

Le risque de corruption des terres est bien pris en compte dans le P.L.U., dont le règlement constitue, par ses articles 4 notamment, des précautions contre leur éventuelle pollution.

3.2.3. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ DE L'EAU ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS

La préservation de l'environnement à Carrières-sur-Seine concerne, enfin, la gestion des eaux.

Le P.A.D.D. privilégie la densification du centre, ce qui peut conduire à une imperméabilisation plus conséquente, générant des volumes et débits de ruissellement plus importants, pouvant provoquer occasionnellement une saturation du réseau d'évacuation, un débordement, et des inondations. Ce risque est compensé par le maintien, dans le règlement applicable aux zones urbaines (et la baisse dans la zone pavillonnaire), d'un coefficient d'emprise au sol (par les articles 9) et d'un coefficient d'emprise en pleine terre (par les articles 13), ce qui limite les effets pervers de la densification.

Le P.A.D.D. limite ensuite l'ouverture à l'urbanisation aux seuls besoins constatés. L'adéquation entre, d'une part, la densité des zones ouvertes à l'urbanisation, et, d'autre part, la capacité actuelle ou programmée des réseaux ainsi que la capacité actuelle ou potentielle de la station d'épuration d'Achères à traiter ces nouveaux volumes et charges d'eaux usées, évite les risques de débordement et d'impact sur le lit de la Seine ou sur la nappe superficielle, préservant ainsi la ressource en eau.

Le maintien et le renforcement des trames vertes et bleues contribuent à la prise en charge des ruissellements, comme à la décantation et à la dépollution des eaux au cours de leur cheminement, notamment entre le plateau agricole et la vallée de la Seine.

Le règlement, parmi les règles « transversales », par ses articles 4, pose le principe selon lequel « toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement ». Il ajoute que « les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l'infiltration ; les aménagements réalisés doivent garantir un débit de fuite maximum conforme au règlement d'assainissement ». Cela dans le but de limiter les rejets d'eaux d'origine industrielle, souvent polluées. De plus, le gonflement des sols dû à la présence d'argile s'en trouvera réduit et limitera la vulnérabilité locale aux différents risques découlant de ce phénomène.

Des règles similaires sont prévues pour les rejets agricoles dans la zone A. Les cultures maraîchères de la commune pourront bénéficier d'une eau saine et non polluée, et cela permettra de limiter le ruissellement sur terrains agricoles, et donc leur érosion.

Le règlement pose aussi le principe selon lequel l'infiltration des eaux pluviales doit être assurée sur les terrains privés, mais peut être subordonnée, en ce qui concerne certaines eaux pluviales, à un pré-traitement au titre de la « Loi sur l'Eau »..

Enfin, la protection des points de captage, où qu'ils existent, est une servitude d'utilité publique.

Dans la mesure où il impose un pré-traitement des eaux polluées et le rejet des eaux usées de toutes natures dans le réseau public, ainsi que l'infiltration des eaux pluviales sur les terrains privés, le P.L.U. n'aura pas d'effet sur la qualité des eaux souterraines et des nappes aquifères.

Le risque de contamination des eaux souterraines et aériennes est bien pris en compte dans le P.L.U., dont le règlement constitue, par ses articles 4 notamment, des précautions contre leur éventuelle pollution.

Le territoire de Carrières-sur-Seine est soumis à un risque d'inondation.

Le P.A.D.D. proscrit l'urbanisation des terres situées dans les zones d'aléas du P.P.R.I., notamment des berges de la Seine.

Le document graphique inscrit les berges hautes de la Seine dans la zone « A » ou dans une zone « N ». La protection, liée au régime de ces zones naturelles, contribue à l'utilisation des berges pour l'expansion des eaux pendant les crues, comme à la protection des riverains contre les dommages résultant des débordements.

Il permet aussi de préserver l'ensemble des « axes d'écoulement naturel » (la sous-trame bleue), comme les thalwegs, les mares débordantes, etc...

Le P.L.U. évite ainsi d'exposer une population nouvelle au risque d'inondation.

3.2.4. LES EFFETS SUR L'ÉNERGIE ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LE RECOURS AUX ÉNERGIES FOSSILES

Les énergies renouvelables sont encore peu mises en œuvre sur le territoire communal de Carrières-sur-Seine, malgré le développement récent de certaines filières. Les principales consommations énergétiques découlent de la domination de l'habitat individuel aussi bien que de l'insuffisance des transports collectifs. Les enjeux concernent la réduction de ces consommations énergétiques aussi bien que le développement des énergies renouvelables à partir des ressources locales.

Le P.A.D.D. privilégie le renouvellement urbain dans le centre et limite l'étalement urbain dans les « confins ». Ces dispositions ont une incidence positive sur la réduction des consommations énergétiques, et notamment sur l'usage de la voiture particulière pour les déplacements nocturnes : La concentration de la population dans un espace urbain densifié, proche d'un centre mixte, équipé, et desservi, améliore les rendements des bâtiments et diminue les trajets motorisés.

Le règlement favorise le recours aux agencements suscitant des économies (la mitoyenneté, l'isolation), aux sources utilisant des énergies renouvelables (le soleil, le vent, la biomasse), et aux dispositifs permettant le tri sélectif des déchets ménagers : *« Pour les nouvelles constructions, des locaux poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés, avec accès direct sur le domaine public ; dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte »*. Dans le cadre du développement durable, prôné depuis l'instauration de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000, le tri sélectif permet de recycler les déchets et de réduire par la même occasion la pollution engendrée par la crémation de ces derniers. Par ailleurs, l'utilisation d'énergies renouvelables et la densification des constructions sont à prendre en compte de façon prépondérante.

3.3. LES EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL

3.3.1. LES ESPACES NATURELS DESTINÉS À UNE FUTURE URBANISATION ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS

Le P.L.U. limite l'impact des espaces destinés à une urbanisation future sur les zones agricoles ou naturelles : Le document graphique maintient, à l'exception des espaces strictement nécessaires à la réalisation des projets communaux et intercommunaux, situés sur les franges et dans la continuité des espaces déjà urbanisés, les espaces réservés à l'exploitation agricole ; *a contrario*, il étend la zone agricole à deux espaces inclus dans le périmètre de la Z.A.D. et destinés à l'urbanisation depuis la création de la Z.A.D. en 2005 : Un espace d'environ 8,58 hectares situé dans le quartier du Champ-Roger ; et un espace d'environ 3,52 hectares, situé dans le quartier du Printemps.

Dans les espaces urbanisés, en outre, le document graphique protège des grands jardins privés (sur la côte de Chatou et dans la Z.A.C. A 14) et un espace vert clos mais valorisable (l'Archerie) ; il préserve à la fois, les jardins réalisés sur les trémies de l'autoroute (le jardin des Poètes et le Belvédère), et les boisements rudéraux sur les talus de la même autoroute, ce qui permet d'esquisser, avec les précédents et le parc public de la Mairie, une « croisée verte » dans le tissu urbain. Ces espaces verts protégés – ces éléments remarquables du paysage - couvrent une superficie totale de 10,06 hectares,

Le règlement applicable aux zones urbaines, en général, par le jeu des articles 7, 9, et 13, permet de limiter la consommation d'espace par les nouvelles constructions. En effet l'article 7 est relatif à l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux limites latérales et formant le fond de la parcelle. L'article 9 correspondant à l'emprise au sol des constructions, et permet de limiter leur consommation d'espace. Enfin, l'article 13, corrélatif aux espaces libres et aux plantations, admet l'amélioration du cadre de vie et permet de limiter l'urbanisation extensive et d'imposer la réalisation d'espaces verts sur les parties non bâties.

Enfin, le règlement applicable à la zone A préserve ces espaces naturels du « cloquage », en prévoyant une inconstructibilité totale à l'exception des serres maraîchères, de la plaine de Montesson et de la plaine de Dessus-L'Eau.

La mise en œuvre du P.L.U. ne se traduira pas, par rapport au P.O.S. dont le document graphique délimitait de nombreuses zones NA, par une diminution sensible des zones naturelles et forestières, ni par une consommation excessive des espaces naturels interstitiels. *A contrario*, le retour à leur vocation agricole des deux secteurs ci-dessus désignés permettra de renforcer l'équilibre économique des exploitations maraîchères.

3.3.2. LES EFFETS SUR LA FLORE ET SUR LA FAUNE ET LES MESURES PRISES POUR ACCROÎTRE LA BIO-DIVERSITÉ

3.3.2.1. LES EFFETS SUR LA FLORE

Dans les espaces cultivés, le P.L.U. n'a aucune incidence sur la flore, contrainte par les stratégies économiques des agriculteurs.

Dans les espaces urbanisés, le document graphique désigne – et le règlement protège – des éléments remarquables du paysage, des grands jardins où existent souvent des éléments remarquables de la flore.

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc un effet positif, quoique réparti dans le temps, sur la flore et sur la bio-diversité.

3.3.2.2. LES EFFETS SUR LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La protection des divers boisements, paradoxalement plutôt répartis dans l'espace urbain que sur les plaines agricoles, est mieux assurée par leur désignation comme des éléments remarquables du paysage, au titre de l'article L.123-1-5-7^e du Code de l'Urbanisme, du fait de leur caractère plus ornemental que naturel.

3.3.2.3. LES EFFETS SUR LA FAUNE

À Carrières-sur-Seine, la faune est une faune commune dans les espaces anciennement urbanisés. Elle ne recèle pas de caractère particulier, ni ne requiert d'outil spécifique de protection.

Dans les espaces agricoles et naturels, le P.A.D.D. de Carrières-sur-Seine, en général, garantit le maintien des espaces ouverts de la plaine Montesson et de la plaine de Dessus-L'Eau. Ce caractère favorise la divagation de la petite faune rurale entre les espaces naturels de Carrières-sur-Seine et ceux des communes voisines.

En outre, la préservation des jardins réalisés sur les trémies de l'autoroute (le jardin des Poètes et le Belvédère), et des boisements rudéraux sur les talus de la même autoroute, permet de faciliter les évolutions de la faune, notamment avicole, entre la plaine Montesson et les berges de la Seine.

La création de la « croisée verte », formant deux lignes, entre la côte de Chatou et les jardins du quartier pavillonnaire des Fermettes, d'une part, au long des trémies et des talus de l'autoroute, d'autre part, assurera des échanges biologiques entre les différentes entités de la Boucle de la Seine.

Enfin, l'île Fleurie, protégée par le cours de la Seine, reste un réservoir de bio-diversité.

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc un effet bénéfique, quoique minime, sur la faune et sur la bio-diversité.

3.3.2.4. LES EFFETS SUR LES MILIEUX SENSIBLES

La contrainte de la poursuite de la croissance démographique, bien que fondée sur des hypothèses très modérées, ne peut que se traduire par une pression accrue sur les espaces naturels, et notamment sur les milieux sensibles. Dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain, cette pression sera davantage liée à la fréquentation qu'à l'urbanisation. Les incidences de cette pression sur les milieux naturels peuvent toutefois être compensées par une amélioration des accès, des voies, et de la signalétique, en particulier sur les berges de la Seine, au long du chemin de halage.

Le contournement routier sera l'objet d'un traitement particulier, destiné à prévenir une rupture de la trame verte et à maintenir le fonctionnement des espaces agricoles. Les études détaillées seront diligentées lors de l'arrêt du faisceau.

3.3.3. LES EFFETS SUR LES PAYSAGES NATURELS ET LES MESURES PRISES POUR VALORISER LES PAYSAGES NATURELS

Le P.L.U. renforce la protection des espaces naturels, qui constituent les principales entités paysagères issues de la géomorphologie et de l'histoire du territoire communal de Carrières-sur-Seine :

- Les deux entités paysagères, que sont les plaines agricoles, d'une part, et les berges de la Seine, d'autre part, sont protégées par des règles adaptées à leur vocation agricole ou naturelle, et par des restrictions au droit de construire ;
- L'entité paysagère, que forme le coteau, est préservée par des règles adaptées au maintien de son caractère vert et de son « *intérêt paysager* », et par des c.e.s. bas, mais sa partie basse - les berges hautes de la Seine - est particulièrement protégée par le recours à l'article 5 dans la zone UH ; ainsi, une unité foncière, pour être constructible, doit avoir une superficie minimum de 700 m², ce qui prévient une densification excessive de la zone et permet de conserver des espaces verts importants et de ne pas polluer visuellement les paysages naturels mis en valeur.
- Le paysage urbain des quartiers pavillonnaires est doublement protégé, d'une part par le recours à un *velum* uniforme, d'autre part par des c.e.s. bas.
- Les cônes de vue sur la vallée de la Seine, d'une part, et sur le plateau agricole, d'autre part, sont préservés ;
- La création de nouveaux jardins publics ou communs (le Club du Soleil, l'Archerie, la place des Fêtes), reliés par des sentes piétonnières, est destinée à aérer l'espace dense du centre historique, à offrir des espaces de détente aux riverains, et à renforcer la bio-diversité ;
- Les éléments remarquables du patrimoine arboré de la commune sont repérés sur le plan de zonage, et protégés au titre de l'article L.123-1-5-7^e du Code de l'Urbanisme.

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc un impact bénéfique sur les paysages naturels sur l'ensemble du territoire communal, comme sur les espaces verts dans le tissu urbain.

3.4. LES EFFETS SUR LE MILIEU URBAIN

3.4.1. LES EFFETS SUR LA SILHOUETTE URBAINE

Le secteur correspondant au village de Carrières-Saint-Denis – le cœur historique - est l'objet d'une attention particulière dans le cadre du P.L.U. : Le principe général retenu consiste à préserver la morphologie urbaine traditionnelle de ce secteur en favorisant l'insertion des constructions nouvelles dans le tissu urbain, par leur volumétrie, leur implantation, et leur matière, mais en assurant une « porosité » des fronts bâtis sur les voies publiques. Cette dispositions seront complétées par la mise en œuvre d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine dans la foulée de l'approbation du P.L.U..

L'affirmation de la séquence formée par l'avenue Maurice-Berteaux et la rue Gabriel-Péri comme l'axe historique de Carrières-sur-Seine est destinée à renforcer, depuis la gare de Houilles, la mise en valeur du site.

En outre, l'ouverture programmée d'une nouvelle voie routière, reportée à la frange du village et passant par des espaces encore agricoles, entre la route de Montesson et la route de Chatou, atténuera, par la diminution attendue du trafic de transit, les nuisances visuelles, sonores, et olfactives, et renforcera ainsi le caractère pittoresque de l'espace central.

La poursuite de la rénovation de la cité des Alouettes sera l'occasion d'ouvrir des voies nouvelles dans son emprise, de reformer un front urbain sur le route de Saint-Germain, et d'ouvrir la cité sur son environnement urbain et social. La requalification de la route de Saint-Germain (la route départementale 311) en une avenue urbaine sera l'occasion de foisonner les quartiers riverains.

Le document graphique délimite plusieurs emplacements réservés sur les berges de la Seine. Ces emplacements réservés sont destinés à prolonger et à aménager le chemin de halage entre la place des Fêtes, à Carrières-sur-Seine, et les territoires de Chatou et de Bezons.

Depuis la plaine de Nanterre, le traitement qualitatif du chemin de halage, la présence du parc de la Mairie dans la profondeur du coteau, le réaménagement et le verdissement de la place des Fêtes, le maintien de la plaine agricole de Dessus-L'Eau, et l'ouverture d'un parc de sports de plein air sous le viaduc des voies ferrées, composeront, avec les jardins riverains, une épaisse ligne verte, calant le paysage sur le lit de la Seine. Au premier plan l'île Fleurie, maintenu dans sa dimension naturelle, formera un écran vert.

Les articles 13 du règlement - les obligations en matière d'espaces verts et de plantations - maintiennent une part minimale d'espaces verts sur les terrains dans les zones UA, UG, UH, et UD : 30 % en UA; 40 % en UD et UG, et 50 % en UH, de l'unité foncière, doivent être aménagés en espaces verts. La part des espaces verts de pleine terre est portée à 40 % en moyenne dans la zone U, ce qui a pour but de limiter l'imperméabilisation dans des zones déjà fortement urbanisées et d'améliorer le cadre de vie des habitants de Carrières-sur-Seine. Par ailleurs, le règlement prévoit de planter les marges de reculement dans les quartiers pavillonnaires et dans la zone industrielle, afin que ces marges participent à la mise en valeur paysagère des espaces publics.

L'application du P.L.U. aura donc un effet positif sur la lisibilité de l'espace urbain dans son environnement naturel.

3.4.2. LES EFFETS SUR LE FONCTIONNEMENT URBAIN

Par la volumétrie et la densité du bâti, par la mixité des fonctions et des résidences, la réalisation de la première tranche de la Z.A.C A 14 a déplacé le barycentre de l'espace urbanisé, du centre historique vers les abords de l'avenue du Maréchal-Juin.

Le P.A.D.D. affirme la diversité des quartiers de Carrières-sur-Seine et renforcer l'identité de chacun des quartiers comme un ferment de la diversité de la ville. La croisée de l'avenue Maurice-Berteaux – l'axe historique – et de l'avenue du Maréchal-Juin – l'axe pluri-fonctionnel – détermine un nouveau barycentre, le pôle du Belvédère. Le site actuellement occupé par des équipements publics obsolètes, la salle des Fêtes et le stade des Terrasses est destiné, par la force des choses, à devenir un pôle de centralité, de mixité, de convivialité, autour des espaces publics, des équipements, et des commerces.

L'O.A.P. relative au pôle du Belvédère prévoit de conférer à cet espace idéalement situé, la fonction du nouveau centre urbain de Carrières-sur-Seine. Outre sa position centrale dans les espaces déjà urbanisés, le pôle du Belvédère pourra être facilement relié aux autres quartiers, bien identifiés dans leur diversité : Le centre historique, dévolu aux activités culturelles et touristiques, la première tranche de la Z.AC. A 14 et le futur quartier des Vignes-Blanches, ouverts déjà à la mixité fonctionnelle et sociale, la cité des Alouettes, ouverte sur son environnement urbain, la zone pavillonnaire des Fermettes, le quartier résidentiel du bas du coteau, la plaine agricole et les équipements sportifs et ludiques sur les berges de la Seine...

La réalisation du P.L.U. aura donc un impact positif, tant sur le fonctionnement de l'espace urbain, que sur la diversité des quartiers de Carrières-sur-Seine.

3.5. LES INDICATEURS RETENUS POUR EVALUER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS

Les indicateurs retenus pour évaluer les résultats de la réalisation du P.L.U. découlent naturellement des données utilisées pour établir le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers, et justifier les objectifs du P.A.D.D.. Seule la continuité dans les méthodes de calcul peut garantir la traçabilité des données constatées en 1999 (les M.O.S.) ou en 2000 (le recensement agricole), des données constatées en 2009 ou en 2010, et les données comparables en 2019 ou 2020.

Les sources potentielles sont :

- Les photographies aériennes successives du territoire (source : I.G.N.) ;
- Le tableau comparatif des M.O.S. (source : I.A.U.) ;
- Les données des recensements agricoles (source : Base AGRESTE) ;
- Les données des R.G.P. (source : I.N.S.E.E.)...

Ces indicateurs retenus sont :

- L'évolution des espèces et des essences au travers des inventaires écologiques ;
- La variation des espaces naturels et agricoles, d'une part, des espaces réellement urbanisés, d'autre part ;
- Le rapport entre la variation de la population et celle des espaces urbanisés ;
- Le rapport entre la variation des logements et celle des espaces urbanisés ;
- La variation de la proportion des appartements, d'une part, et de celle des maisons individuelles, d'autre part, dans le parc des logements ;
- Le rapport entre la variation des emplois et celle des espaces urbanisés, affectés à l'activité économique...

3.6. LES EFFETS SUR LA POPULATION

La population totale de Carrières-sur-Seine, basée sur les statistiques dites de la « population municipale millésimée 2010 », est de 15 473 habitants au 1^{er} janvier 2013. Nous avons assisté à une augmentation de 3 760 habitants entre 1968 et 2010 sur la commune, ce qui prouve un certain attrait de cette dernière.

Cette augmentation a des répercussions sur la demande en logement de plus en plus importante à l'échelle de la commune et à l'intérieur de chaque îlot également, puisque la population a augmenté dans tous ces espaces également. La population est caractérisée par un nombre d'actifs important puisque les personnes âgées de 25 à 54 ans représentent presque la moitié de la population totale de la commune. Il s'agit de couples avec un enfant dans la majorité des cas puisque le ménage moyen est de 2,6 personnes en 2009.

La disparition de l'article 5 dans la plupart des zones pourra permettre la division des terrains où subsiste un droit à construire. A l'article 7, les règles permettent d'agrandir et d'aménager les constructions existantes sous certaines conditions. Vu la faible ouverture à l'urbanisation des terres agricoles prévue dans le P.L.U., le maintien de la population sans une accélération trop importante de la démographie nécessite des règles favorisant la construction dans les zones urbaines.

De plus, en ce qui concerne la mixité sociale, la commune est en retard au regard du respect de la loi S.R.U., modifiée par la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et de renforcement de la production du logement social, du 18 janvier 2013 ; il faudra combler ce retard durant les prochaines années (voir le diagnostic du rapport de présentation).

3.7. LES EFFETS SUR LE POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT DU PARC DES LOGEMENTS

La proportion de logement datant d'avant 1974 en 2008 est de 55,7 % sur le territoire de Carrières-sur-Seine, la totalité des logements date d'avant 2006.

A la suite de la décision de l'Etat de construire l'autoroute A 14 qui allait engendrer une rupture sur le territoire, la Ville de Carrières-sur-Seine a décidé de réaliser une opération d'urbanisme, permettant de mieux intégrer le projet autoroutier sur son territoire. Approuvée le 12 septembre 1995, la Z.A.C. « A 14 » a permis d'urbaniser le secteur traversé par l'autoroute, tout en répondant à des objectifs communaux par la réalisation d'équipements sociaux avec le projet de réhabilitation de la cité des Alouettes et la création d'un lien entre ce site et le reste du territoire communal. Ce projet urbain comprenait alors des équipements publics et un programme de constructions dont 40 % minimum d'habitat.

Le P.L.U. contraint les nouvelles constructions, en termes de qualité architecturale et environnementale notamment, en effet les articles 4, 9, 11, 12, et 13, imposent de nouvelles règles aux constructions futures, qui devront être prises en compte dans l'élaboration de ces nouvelles constructions à usage d'habitation. Par ailleurs, nous pourrions assister à une hausse du prix du foncier car les constructions neuves ou rénovées sont plus chères que les anciennes, mais plus économes en consommation d'énergie (chauffage notamment).

Le P.L.U. favorise le renouvellement urbain et prévoit l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs sites :

Dans le but de promouvoir l'accès pour tous aux logements sur la commune de Carrières-sur-Seine, les zones d'urbanisation futures (2AU) imposeront que 25 % à 30% minimum des programmes de logements, soient affecté à des logements sociaux, comme les programmes de logements envisagés dans les prochaines années le prévoient ;

Le règlement du PLU prévoit que les aménagements intérieurs des constructions peuvent être aménagés sans plafond de COS. En outre, l'article 5 définissant une surface minimale des terrains constructibles a été supprimé dans toute les zones à l'exception de la zone UH. Ces dispositions permettront une intensification urbaine modérée notamment à proximité de la gare.

Les zones ouvertes à l'urbanisation sont inscrites dans le règlement applicable aux zones 2AU, leur ouverture devra se faire dans le cadre d'une révision ou d'une modification du P.L.U..

3.8. LES EFFETS SUR L'ÉCONOMIE

Le tissu économique de la commune est constitué à 70,5 % d'entreprises tertiaires, mais il en existe d'autres qui appartiennent aux secteurs primaire et secondaire. Ces entreprises ont une répartition spatiale différente et inégale puisque la commune comporte 5 grandes zones d'activités.

Le P.L.U. de Carrières-sur-Seine favorise le maintien des activités agricoles mais permet l'activité dans les zones urbaines et dans certains secteurs ouverts à l'urbanisation. Toutefois, ces activités ne peuvent être des activités nuisantes. Les articles 2 du règlement stipulent que les installations classées ne doivent pas nuire à la population locale, ni introduire de nuisances de tous types sur l'ensemble des zones où l'activité industrielle est présente. Par ailleurs, le P.L.U. interdit également l'implantation de grands centres commerciaux et la transformation de garages en activité (automobile par exemple) dans les zones urbaines. Le stationnement en zone industrielle pour les poids lourds, notamment, permettra de livrer les marchandises de façon plus efficiente.

Par ailleurs, les petits commerces de proximité sont exonérés d'obligation de stationnement pour en favoriser le maintien et le développement.

3.9. LES EFFETS SUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

La ville de Carrières-sur-Seine dispose d'une offre en équipements publics, néanmoins leur capacité est insuffisante et les aménagements techniques parfois obsolètes. La commune dispose de plusieurs types d'équipements publics ; administratifs, scolaires, culturels, sanitaires, sociaux, sportifs, touristiques...

Le P.L.U., par les articles 1 du règlement, peut interdire l'implantation de certains types d'équipements publics sur les zones de la commune, ou les autoriser afin de favoriser la mixité fonctionnelle de ces espaces et de répondre à la demande de la population carillonne par une adaptation adéquate de l'offre (exemple des écoles maternelles et primaires qui seront saturées à l'horizon de 2020).

Afin de favoriser la réalisation de ces équipements, ces derniers sont exonérés de règles de densité à l'article 14 qui fixe un plafond de C.O.S..

3.10. LES EFFETS SUR LA DESSERTE ET LA CIRCULATION

Pour effectuer leurs déplacements domicile-travail, les Carrillons utilisent principalement leur voiture personnelle plutôt que les transports en commun, cela s'explique par le fait que la commune ne dispose pas d'une offre suffisante en transports collectifs. Le maillage dense de la voirie à l'échelle de la commune favorise les déplacements quotidiens en automobile, ce qui n'est pas favorable au report modal, d'autant plus que la commune semble exclue des futurs projets de transports collectifs à l'échelle de la région.

De plus l'emprise autoroutière crée un effet de coupure urbaine au sein de la commune, ce qui détourne les habitants du nord de leur commune de résidence pour leurs déplacements annexes (loisirs, courses).

Le P.L.U., à travers ses orientations d'aménagement, permettra de développer des itinéraires sécurisés pour les modes doux à travers la continuité des trames vertes sur le territoire, permis par des aménagements propices à leur pratique, et d'éviter le stationnement illicite et dangereux des véhicules sur les espaces réservés aux piétons et/ou aux cyclistes.

Des emplacements réservés pour l'élargissement ou la création de voies sont inscrits au P.L.U., leur liste figure en annexe du règlement. Le contournement routier sera l'objet d'un traitement particulier, destiné à l'équiper d'une piste ou d'une bande cyclable, prolongeable jusqu'au pont de Chatou. Les études détaillées seront diligentées lors de l'arrêt du faisceau.

3.11. LES MESURES PRISES POUR APPLIQUER LES PRESCRIPTIONS DES NORMES SUPRA-COMMUNALES

Depuis la « Loi S.R.U. », le P.L.U. ne comporte plus l'obligation de justifier de la compatibilité de ses dispositions avec les lois et règlements de portée supérieure ; depuis la « Loi U.H. », le P.L.U. ne comporte plus l'obligation de justifier de la compatibilité de ses dispositions avec celles de l'article L.121-1 et de l'article L.111-1-1 (ou, le cas échéant, avec celles du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse).

Cette relation de compatibilité reste toutefois obligatoire dans les faits.