

SEANCE DU 10/02/2014

09 – Plan Local d'Urbanisme - Approbation

I La prescription du PLU

M. le Maire rappelle que, par délibération du conseil municipal du 23 mai 2011, la commune a décidé de prescrire l'élaboration d'un PLU.

Les objectifs visés par cette prescription étaient les suivants :

1. *« Intégrer les importantes évolutions législatives et, en particulier, celles issues de la loi du 25 mars 2009, de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite « Molle », ainsi que celles issues de la loi du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle II.*

2. *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 (émergences de nouvelles exigences dans le cadre du développement durable) ;*
 - *La prise en compte des problématiques de déplacement tant en matière de circulation automobile de circulations douces que de transports en commun ;*
 - *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 disposition des habitants.*

3. *Corriger les problématiques réglementaires et graphiques constatées lors de l'instruction de certaines demandes d'autorisations d'urbanisme.*

4. *Promouvoir une meilleure adéquation entre les exigences de la Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) et le règlement du futur PLU.*

5. *Prendre en compte les documents supra-communaux existants, tel le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI), ou à venir, qu'il s'agisse, notamment, du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Boucle de la Seine, du Schéma Directeur de la Région Ile France (SDRIF) ou encore du Plan de Déplacement urbain Local (PDUL) ».*

La délibération du 23 mai 2011 rappelait que ces objectifs doivent tendre à une juste répartition de la croissance démographique et économique qui prendra en compte le développement durable recherché par la commune et sera réalisée à partir d'une programmation urbaine établie à moyen et long terme.

Dans ce but, la réflexion préalable menée par la commune sur son projet d'urbanisme reposait d'ores et déjà sur diverses orientations :

- *La volonté de faire émerger une urbanisation moderne, intégrant les valeurs de diversité urbaine et sociale et de qualité architecturale tout en prenant soin de ne pas altérer la qualité des espaces paysagers ;*
- *La volonté d'un aménagement portant sur de l'activité commerciale et économique supplémentaire ;*
- *Une offre de logements diversifiée au cœur de la ville et dans les secteurs à dominante d'habitat collectif en offrant une densité de constructions maîtrisée et de lutte contre l'étalement urbain.*

Enfin, la Commune soulignait que sa démarche s'appuie sur les trois principes généraux que sont :

- *L'équité sociale ;*
- *L'approche environnementale, par la préservation des ressources naturelles non renouvelables, la limitation des impacts agressifs et l'application du principe de précaution subordonné à l'application des lois ;*
- *L'introduction maîtrisée d'une activité économique, permettant de mieux tenir compte des coûts sociaux et environnementaux tout en préservant le cadre de vie des habitants.*

Après avoir recueilli le porter à connaissance de l'Etat, l'élaboration du projet de PLU a donné lieu, bien entendu, d'une part, à une concertation préalable avec la population et, d'autre part, à des réunions de travail avec les personnes publiques associées et consultées (PPAC) en date des 19 décembre 2012 et 26 juin 2013.

II Les modalités, la mise en oeuvre et le bilan de la concertation préalable avec la population tiré par délibération du 27 juillet 2013.

M. le Maire rappelle également **les** modalités de concertation préalable définies lors de la délibération précitée du 23 mai 2011 conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme :

- *« 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 concertation.*

- *Tenue d'une exposition permanente et évolutive durant toute la durée de l'élaboration du projet aux jours et heures d'ouverture habituels en mairie avec mise à disposition d'un registre en vue de recueillir les observations du public.*
La mise en œuvre de ladite exposition fera l'objet d'une publicité appropriée (affichage sur les panneaux municipaux, insertion sur le site internet de la commune, bulletin municipal ainsi que tout autre moyen susceptible de favoriser la meilleure information possible du public) auprès de la population de Carrières-sur-Seine un mois (1) avant son ouverture.
Durant cette exposition permanente qui se tiendra tout au long de l'élaboration du projet de PLU et jusqu'à l'arrêt dudit projet par le conseil municipal, le public sera 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 documents d'études présentant les évolutions en cours et mis à la disposition de la population aux heures et jours ouvrables de la mairie.
- *Diffusion auprès de la population de Carrières-sur-Seine d'une brochure présentant la procédure de révision d'un PLU ainsi que les objectifs poursuivis.*
- *Tout au long de l'élaboration du projet de PLU, 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.*
- *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, affichage sur les panneaux municipaux, insertion sur le site internet de la commune, ainsi que tout autre moyen susceptible de favoriser la meilleure information possible du public ».*

On se doit de constater que chacune des modalités de concertation susvisées ont été scrupuleusement respectées :

1 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 concertation a bien été respecté.

2 La tenue de l'exposition permanente avec panneaux de présentation des orientations générales du document d'urbanisme à venir et de la procédure en cours avec la mise en place d'un registre aux fins de permettre au public de faire valoir ses observations a bien été effectuée comme en témoigne le contenu du registre figurant en annexe 1 dont il sera fait mention ci-dessous .

Ainsi dès le 29 juin 2012, a été, en mairie, mis en place un diaporama évolutif dans le cadre de l'exposition permanente

3 L'information de la population carillonne a été effectuée notamment à partir de publications dans les différents bulletins municipaux.

Récapitulatif des articles parus dans le Carrières magazine.

Janvier 2012 Carrières Mag article,
 Mai-Juin 2012 : PLU : le PADD,
 Juillet-Aout 2012 PLU : le projet en concertation,
 Septembre –Octobre 2012 PLU : concertation en cours,
 Septembre-Octobre 2012 Comités de quartier dates de réunions pour le PLU,
 Décembre 2012-Janvier 2013 PLU une concertation intense et fructueuse,
 Mars-Avril 2012 Première réunion publique sur le PLU,
 Avril- mai 2013 PLU : une équation complexe,
 Mai-Juin 2013 PLU : Le processus débloqué par l'Etat,
 Juillet-Aout 2013 : PLU le plan de zonage est achevé.

4 Les réunions publiques envisagées ont été tenues conformément aux exigences issues des modalités de concertation définies dans la délibération précitée de prescription du PLU en date du 23 mai 2011 sans compter les réunions de quartier.

Trois réunions publiques générales ont été tenues.

02 février 2012	1ère réunion publique salle des fêtes : Présentation de la démarche et procédure du PLU, synthèse du diagnostic établi sur la commune et d'analyse des besoins répertoriés suite à la phase diagnostique.
28 juin 2012	2ème réunion publique PADD salle des fêtes
26 juin 2013	3ème réunion publique salle des fêtes : Zonage et Règlement

L'enregistrement de ces réunions publiques d'une durée chacune supérieure à 3 heures est à la disposition de toute personne souhaitant en prendre connaissance.

Par ailleurs, 6 réunions de quartier ont eu lieu.

2 octobre 2012	Réunions de quartier PLU Quartier du Centre Historique
09 octobre 2012	Réunion de quartier PLU Quartier Plants Catelaine/Vignes Blanches
16 octobre 2012	Réunions de quartier PLU du Quartier du Colombier
23 octobre 2012	Réunion de quartier du Printemps
13 novembre 2012	Réunion de quartier fermettes/Amandiers
27 novembre 2012	Réunion de quartier des Alouettes/ Réveil Matin

Enfin, M. Le Maire rappelle les principaux résultats de cette concertation, dont il a été tenu le plus grand compte dans l'élaboration du projet de PLU.

On peut synthétiser les préoccupations et souhaits exprimés par les Carrillons de la façon suivante :

Les questions et interrogations :

Elles portent essentiellement sur les grands thèmes du projet urbain dont le PLU doit permettre la mise en œuvre :

- Pourquoi déplacer la Mairie,
- Pourquoi regrouper en pôles les activités sportives et de loisirs,
- Quelle sera la densité de logements dans les opérations d'achèvement de la ZAC A14,
- Quel sera le devenir du terrain de foot des Terrasses,
- Est-il utile de prévoir le barreau de raccordement à la RD 311.

On soulignera que, dans certains cas, l'absence de remarques doit s'analyser comme une approbation implicite des projets municipaux ; il en est ainsi pour le secteur du « Printemps ».

Les préoccupations générales (de niveau communal)

- Permettre notamment l'extension des constructions existantes en augmentant les COS voire en les supprimant purement et simplement,
- Conserver le maximum de vie au centre ancien, en particulier en cas de déplacement de la Mairie,
- Réaliser une piste cyclable allant du Château d'Eau vers la gare de Houilles,
- Créer une piste cyclable en berge de Seine,
- Développer les jardins familiaux,
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés, en fonction des projets réalisés ou abandonnés.

Les souhaits d'aménagements localisés (concernant plus spécialement certains secteurs)

- Permettre de rejoindre le chemin de halage depuis le secteur des Amandiers,
- Protéger le site de l'ancien « Club du Soleil »,

Les remarques « intéressées »

Il s'agit de la défense d'intérêts privés, ce qui n'est pas illégitime, portant notamment sur :

- Changements à apporter au zonage de certaines parcelles,
- Changements à apporter à certaines règles (par ex. marges de recul),
- Déblocage de terrains en zone AU bloquée,
- Changements à apporter au règlement de la zone UB.

Il a été répondu à toutes ces demandes, observations, questions et suggestions, notamment dans le cadre des réunions avec le public. Enfin, comme il a été déjà indiqué ci-avant, toutes les suggestions jugées recevables ont été intégrées au projet de PLU, et, en particulier, la protection du site de l'ancien « club du Soleil ».

III L'arrêt du projet de PLU par délibération du 27 juillet 2013.

A la lumière de ce qui précède, le projet de PLU arrêté met en œuvre les objectifs précités, assignés par la délibération de prescription du PLU en date du 23 mai 2011, et se concrétisent à partir des lignes directrices de chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles du territoire communal ci-après mentionnées.

Les zones urbaines « U »

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 PLU 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.

LA ZONE UA

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 PLU 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 coulées, les bâtiments culturels ou édilitaires, 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

LA ZONE **UB**

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 PLU 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.

LA ZONE **UD**

La zone **UD** regroupe des espaces 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 PLU 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.

LA ZONE **UG**

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, elles 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 PLU pour ces espaces pavillonnaires sont de plusieurs natures :

- La préservation du caractère résidentiel, mais l'adaptation aux évolutions familiales ;
- La fusion des tissus urbains d'époques différentes ;
- 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.

LA ZONE **UH**

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 PLU 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.

LA ZONE **UI**

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 PLU 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.

LA ZONE **UM**

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 PLU 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.

LA ZONE **UV**

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 PLU 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 zones à urbaniser « AU »

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** » :

1. 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 ;

2. 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 PLU 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** ».

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 PLU Cette urbanisation sera toutefois subordonnée à une modification ou à une révision préalable 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 d'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.
- 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.
- 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.

Les objectifs du PLU pour la zone **2AU** « inconstructible » sont la formation d'une réserve foncière et la préservation du potentiel urbanisable.

Les zones agricoles « A »

Le PLU distingue un seul type de zone agricole sur l'ensemble du territoire communal. 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.

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 PLU 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 PLU 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 zones naturelles « N »

Le PLU distingue deux types de zones naturelles et forestières sur l'ensemble du territoire communal :

- La zone « **N** » ;
- La zone « **NL** ».

LA ZONE N

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 PLU 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.

LA ZONE **NL**

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 PLU 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.

Ainsi, il ressort de ce projet de PLU les évolutions de superficie suivantes pour chacune des zones considérées, étant entendu que :

- les zones AU du PLU remplacent les zones NA du POS,
- les zones A, les zones NC,
- les zones N, les zones ND.

ZONAGE DU POS	SUPERFICIE* (en hectares)	ZONAGE DU PLU	SUPERFICIE (en hectares)	ÉVOLUTION (en hectares)
ZONES URBAINES				
UA	17,19	UA	12,90	- 4,29
<i>Dont UAc</i>	13,48			
<i>Dont UAb</i>	3,71			
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>	5,43			
<i>Dont UHb</i>	8,07			
UI	22,14	UI	30,23	+ 8,09
<i>Dont UIa</i>	2,71			
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 (ZAC)	48,00	2AUa	20,91	- 27,09
NAa	9,28	2AUb	5,65	- 3,63

NAIS	2,87	2AUc	7,43	+ 4,56
NAC	34,74	2AUd	6,27	- 28,47
NAd	15,89	2AUe	27,20	+ 11,31
		2AUi	10,84	+ 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 NI</i>	44,93	
Total partiel	147,74	Total partiel	160,10	+ 12,36
Total général	504,75		505,00	Ecart dû aux arrondis

* POS modifié du 13 décembre 2010

IV Les avis des personnes publiques associées et consultés.

Une fois le projet de PLU arrêté, ce dernier a été transmis à l'ensemble des personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées conformément aux dispositions de l'article L.123-9 al 2 qui prévoient, notamment :

« 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. Celui-ci 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 ».

A défaut de réponse desdites personnes publiques dans un délai de 3 mois, leur avis est considéré comme favorable.

Un tableau récapitulatif des avis des personnes publiques associées et consultées ainsi que leurs éventuels prises en compte par la commune est joint à la présente délibération (infra VI).

V L'enquête publique

Par décision du 23 septembre 2013, M. le Président du Tribunal Administratif de Versailles a désigné Monsieur Michel RIOU en qualité de commissaire-enquêteur titulaire, et Monsieur Jean-Philippe PORTE en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Par arrêté n° 98 du 16 octobre 2013 de M. le Maire, une enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de la commune de Carrières-sur-Seine a été organisée pour une durée de 31 jours à compter du 7 novembre 2013, jusqu'au 7 décembre 2013 Inklus.

A cet égard, Monsieur le Maire rappelle que les caractéristiques principales du projet de PLU sont de définir un projet d'aménagement et de développement de la ville à moyen et long terme, par l'adoption de densités de construction adaptées, la défense des espaces verts et des espaces agricoles et la protection du patrimoine.

Cette enquête publique a donné lieu à de nombreuses remarques, observations, suggestions et critiques de la part du public.

Le 28 janvier 2014 le Commissaire enquêteur a remis son rapport assorti de son avis contenant à la fois des réserves et des recommandations.

A l'instar des avis des personnes publiques associées et consultées (cf : supra IV), un tableau récapitulatif des observations du public, des réserves et recommandations du Commissaire enquêteur et leurs éventuelles prises en compte par la commune est joint à la présente délibération.

VI Le tableau récapitulatif des observations du public, des avis des personnes publiques associées et consultée ainsi que les réserves et recommandations du Commissaire enquêteur.

Une fois analysés lesdits avis, observations, réserves et recommandations, il est indiqué dans ce tableau en rouge ce qui a été pris en compte par la commune de Carrières-sur-Seine.

1) Principales remarques des habitants pendant l'enquête

Nom	N°	Remarques	Commentaire de la Commune	Prise en compte par la Commune	Pièce concernée
Mme Théodorides 13/11/13	1	Demande le classement en zone U des parcelles classées en zones A, rue de la Longueraie entre les pavillons et le collège.	Il n'est pas opportun de passer ce secteur d'une zone agricole à une zone constructible après enquête publique. Ces parcelles étaient déjà classées agricoles dans la POS et elles sont situées à l'intérieur du périmètre du PRIF.	Pas de modification du zonage. Question à réexaminer ultérieurement.	Néant
Anonyme 21/11/13	2	Dit que le tracé de la RD321 créera des nuisances. Le début de la voie route de Chatou, entraînera une part importante de trafic à proximité des résidences Val Eglantine, Monceau, le Hameau où vivent beaucoup de couples avec des enfants en bas âges. Cette proximité sera dangereuse pour ces familles. Cette circulation importante provoquera de la pollution qui se dirigera sur le centre de Carrières, ce qui détériorera l'agriculture, ainsi que l'environnement général.	Il s'agit d'une voie qui dépend du département et non de la commune.	Au moment de la réalisation du projet, une étude d'un plan de circulation pourra être menée ; de même, une étude d'insertion urbaine et environnementale devra être réalisée, afin que cette voie acquière les qualités d'une rue, d'une avenue, ou d'un boulevard, et ne devienne pas un simple goulet à voitures. La logique urbaine doit en effet primer sur la logique routière.	Néant
	3	Propose l'enfouissement du réseau électrique pour avoir plus de place sur les trottoirs.	Les aménagements de trottoirs ne sont pas règlementés par le PLU.	La commune note la remarque.	Néant
M. Daniel LEROILLE Z 25/11/13	4	Demande le respect : - des espaces (Maurice Berteaux/ Aristide Briand) en minimisant le bétonnage, - de l'inconstructibilité de certaines parcelles à proximité de l'A14 qui annuleraient tout projet d'échangeur (possible pour desservir les industriels et l'économie régionale)	Le projet d'échangeur n'est pas prévu au SDRIF.	Le projet de PLU est équilibré et vise à préserver le cadre de vie des quartiers déjà urbanisés. Pas de remarque.	Néant

Nom	N°	Remarques	Commentaire de la Commune	Prise en compte par la Commune	Pièce concernée
SPINELLI J.L EARL CHAMPIG NONNIER ES LES ALOUETT ES 01 39 57 90 08 29/11/13	5	Demande quel est le devenir de l'exploitation des caves situées en zone 2AUe. (Champignoniste y exploite 4 ha)	Dans un premier temps le site est classé en zone d'urbanisation future stricte.	L'ouverture de la zone 2AUe est subordonnée à une révision ou à une modification du P.L.U.. Dans l'attente de cette évolution du P.L.U., le « champignoniste » pourra continuer d'exploiter les caves.	Néant
M. WILLEMAI N Daniel 04/12/13	6	Trouve qu'une trop grande superficie est consacrée à l'urbanisation. Il ne faut pas entasser la population alors qu'il n'y a pas de travail et que les gares RER sont déjà saturées tout comme les routes. (cf rapport du Commissaire Enquêteur thème transport réseaux, voies)	Le PLU prévoit un rythme de construction respectant le PLH et permettant un accroissement modéré de la population en raison de l'insuffisance des moyens de transport.	L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU fera l'objet d'une étude préalable.	Néant
	7	Note que le maraîchage va perdre d'importantes surfaces cultivables et se demande quelle surface il restera.	Le PLU a réduit la surface des zones d'urbanisation future et protégé la plus grande partie des zones agricoles.	Les zones 2AU qui totalisent 78,30 hectares sont à 74 % des friches ou des espaces incluant du bâti. Seuls 20 hectares sont cultivés.	Néant
	8	Dit que rien n'est prévu pour le désenclavement du quartier du Printemps. Conseille, par conséquent, de ne pas prévoir d'urbanisation dans la zone 2AUd tant que la Marine Nationale reste à Carrières.	L'analyse des impacts de l'urbanisation de cette zone, et notamment la question des déplacements se fera à l'occasion de son ouverture à l'urbanisation, qui nécessitera une procédure de révision ou de modification du PLU.	Pas de modification. Les impacts d'ouverture à l'urbanisation si elles se font feront l'objet d'une étude préalable.	Néant
	9	Demande la réalisation, allée du pressoir sur la propriété de la commune de 1,30 ha, d'une maison du patrimoine (moins contraignant qu'un musée) sur	Le règlement du PLU autorise la réhabilitation ou le réaménagement des constructions existantes.	Les projets seront étudiés ultérieurement et peuvent être réalisés dans les bâtiments existants.	Néant

Nom	N°	Remarques	Commentaire de la Commune	Prise en compte par la Commune	Pièce concernée
		l'agriculture, la culture de la vigne, l'extraction de pierre en zone NL.			
	10	Demande la conservation de la place des fêtes dans son état (NL secteur 11 et 12), car son aménagement supprimera sa vraie vocation à savoir recevoir de grandes manifestations, de stationnement (400 places) lors de manifestations dans le parc de la Mairie, terrain de boules.	L'orientation d'aménagement et de programmation (p9) prévoit le réaménagement de la place.	Cet aménagement est destiné à mettre en valeur le paysage remarquable de la Seine, à prolonger une piste cyclable et une allée piétonnière sur le chemin de halage, à créer un vrai jardin sur les berges. Le projet comprend la création d'une aire de stationnement des véhicules, dans un environnement permettant la dissimulation desdits véhicules au profit de la mise en valeur du paysage.	Néant
Mme PASSELAIGUE 05/12/13	11	Demande la répartition des logements sociaux pour ne pas nuire à l'harmonie de la zone pavillonnaire.	Lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, le règlement prévoira la mixité des logements de manière à répartir harmonieusement les différentes catégories.	Les logements sociaux seront répartis dans les différentes zones AU qui seront ouvertes à l'urbanisation.	Néant
M. et Mme RIANThierry 17 B, route de Montesson 05/12/13	12	Souhaite que le PLU respecte le maintien des espaces agricoles, du fait de leur lien fonctionnel à des espaces ruraux équipés en infrastructures agricoles (conformément au SDRIF). Ils sont propriétaires du bâtiment agricole sur la parcelle BV41 qui est leur investissement ainsi que leur outil de travail et souhaitent exploiter les surfaces qu'il leur reste. Ce maintien permettra aussi l'entretien des terrains participant au cadre de vie.	Le PLU a réduit la surface des zones d'urbanisation future et protège la plus grande partie des zones agricoles.	Les conséquences de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU feront l'objet d'un examen au préalable.	Néant
	13	Disent que le SITRU a refusé de leur louer une parcelle non cultivable, à coté de leur bâtiment, pour simplement l'entretenir car elle est laissée à l'abandon et que	Cette observation est dénuée de tout lien avec le P.L.U..	La commune prend note de cette remarque	Néant

Nom	N°	Remarques	Commentaire de la Commune	Prise en compte par la Commune	Pièce concernée
		l'entretien des parcelles est essentiel pour la commune. Demande un soutien local pour leur activité.			
M. Jean DEROUCHE 06/12/13	14	Souhaite que la limite constructible de sa propriété soit d'une profondeur de 31 mètres par rapport à la rue au lieu d'une mesure inférieure et imprécise sur le plan prévu. Dans le but de prévoir une construction. Parcelle 12 et 14 rue du Général Leclerc.	La zone N voisine est destinée à maintenir, dans le tissu dense du centre, un « poumon vert », à terme ouvert au public et animé par des activités récréatives. Ce site aujourd'hui méconnu des Carrillons offre en effet des vues exceptionnelles sur la plaine de Nanterre et le pôle de la Défense, et est un atout pour la qualité de la vie urbaine dans le centre.	Une partie de la propriété a déjà été classée en zone U. Il ne paraît pas souhaitable d'agrandir encore plus la zone U après l'enquête publique.	Néant
Anonyme 07/12/13	15	Un résident de la zone Vigne Blanche (zone UH) demande que l'aménagement des combles soit hors COS comme le précise le projet de PLU. Mais de façon à ce que l'on puisse aménager une pièce habitable. En effet, le projet de PLU mentionne « sans changement d'affectation ». Demande la précision de cette mention.	Le P.L.U. ne peut déroger à la règle commune : La surface de plancher est définie par le Code de l'Urbanisme.	Le règlement du PLU permet l'aménagement des combles des logements en conservant cette affectation.	Néant
Mme CAMARRE 07/12/13	16	Demande : « pourquoi mettre en place une déviation de la RD 321 à un coût si important ? Elle apporterait de nouvelles nuisances au niveau des habitations qui n'en ont actuellement pas ou peu. ». Dit que le simple fait d'ajouter des ralentisseurs efficace au niveau de la RD321 pourrait suffire à améliorer la sécurité dans le centre.	Il s'agit d'une voie qui dépend du département et non de la commune. Au moment de la réalisation du projet, une étude d'un plan de circulation pourra être menée ; de même, une étude d'insertion urbaine et environnementale devra être réalisée, afin que cette voie acquière les qualités d'une rue, d'une avenue, ou d'un boulevard, et ne devienne pas un simple goulet à voitures. La logique urbaine doit	L'objectif de cette voie est de permettre la réappropriation de la rue du Général Leclerc par ses habitants et usagers.	Néant

Nom	N°	Remarques	Commentaire de la Commune	Prise en compte par la Commune	Pièce concernée
			en effet primer sur la logique routière.		
Mme Claude BOUVET 127, rue Gabriel Péri 07/12/13	17	N'est pas favorable au classement en UH des parcelles en UG au POS. Sur les 21 parcelles concernées, 19 ont des terrains inférieurs à 700m ² ce qui empêcherait toute modification ou agrandissement du bâti existant. Conseille de les laisser en zone UG.	Le classement est lié aux caractères du site. Ce site est inondable.	Le règlement de la zone UH permet les travaux intérieurs sans limite de COS et les extensions.	Néant
	18	Dit que PLU concerne des terres agricoles fertiles.	Les zones d'urbanisation futures ont été réduites par rapport au POS.	Les 78,3 hectares 2AU sont à 74 % des friches.	Néant
	19	L'impact de la création de logements n'a pas été bien mesuré (environnement, transports...)	Le cadre de la réalisation de ces logements est déterminé par le P.L.H. et la loi DUFLOT du 18 janvier 2013.	Les impacts des opérations d'aménagement seront étudiés lors de leur réalisation.	Néant
CNVNA 06/12/13	20	Dit que le SDBM (schéma directeur de la boucle de la Seine) préconise l'ouverture progressive à l'urbanisation seulement lorsque l'échangeur de l'A14 serait réalisé.	Le schéma directeur n'est plus d'actualité. Le porter à connaissance de l'État ne mentionne pas cet échangeur.	Pas d'observation.	Néant
	21	Est contre une urbanisation sans échangeur et sans infrastructures nouvelles en terme de transports en commun ou individuel.	Le PLU a prévu un rythme de construction relativement modéré compte tenu de l'insuffisance des transports.	Le projet de PLU est équilibré et vise à préserver le cadre de vie des quartiers déjà urbanisés.	Néant
M. et Mme LE MINOR 111 bd Maurice Berteaux 06/12/13	22	Dit que la réglementation bloque toute possibilité d'extension de maisons existantes, le COS est trop restrictif : 40% pour la zone UG ne laissant aucune possibilité d'extension surtout pour ceux qui ont un petit terrain. Propose une dérogation pour les projets d'extension limitée de maisons anciennes (extension de 35m² max limitée à 25% de SP existantes).	Le PLU prévoit une possibilité d'aménagement intérieur sans plafond de COS. Le COS reste inchangé.	Pour faciliter les aménagements l'emprise au sol a été portée à 0,4.	Règlement

Nom	N°	Remarques	Commentaire de la Commune	Prise en compte par la Commune	Pièce concernée
	2 3	Demande le maintien d'un coefficient d'emprise au sol de 40% au lieu de la réduction à 35% (art9 zone UG). Cette réduction bloque la possibilité d'agrandissement de garage trop exigü pour une voiture familiale.	L'emprise au sol peut être portée à 0,4.	Pour faciliter les aménagements l'emprise au sol a été portée à 0,4.	Règlement
Mme Claude BOUVET 127, rue Gabriel Péri 06/12/13	2 4	Dit que l'alignement sur les limites séparatives, pour les parcelles dont la largeur est inférieure à 16 mètres, ne devrait concerner que les façades sur rues (art UA7) et non l'arrière des bâtiments. (page 23).	Il pourra être précisé que l'obligation d'implantation sur les limites séparatives concerne les bâtiments en front de rues et non les constructions en second rang.	Cette remarque a été prise en compte dans le règlement.	Règlement
	2 5	Dit que, en cas d'impossibilité technique de construire les places de stationnement nécessaire, la justification d'une concession à long terme dans un parc de stationnement ne peut se faire car ce rayon de 300 mètres est trop restreint. Le parc le plus proche se trouve à, au moins, 600 m de la Mairie.	La possibilité de réaliser des places à l'extérieur du terrain à proximité du projet est prévue au code de l'urbanisme.	Cette possibilité est mise en œuvre dans le cas où l'opportunité existe. Au delà de 300m, il est peut probable que les places soient utilisées.	Néant
	2 6	Demande que lorsque la surface commerciale vient agrandir un logement existant, il n'y ait pas obligation de création de stationnement. Mutualisation d'un commerce avec un logement existant en zone UA par exemple.	Dans l'état actuel des études, il n'est pas opportun d'introduire cette disposition après l'enquête publique.	Cette proposition pourra être examinée ultérieurement.	Néant
	2 7	La suppression du COS permettrait la construction de logement de taille suffisante pour l'accueil de familles.	Le règlement du PLU permet des aménagements intérieurs des constructions existantes sans contrainte de COS.	La suppression du COS relève de la loi en cours de débat.	Néant
	2	Parcelle BT 69 « club du soleil », allée du	Le règlement de la zone NL ne permet que	Pas de modification, le classement NL	Néant

Nom	N°	Remarques	Commentaire de la Commune	Prise en compte par la Commune	Pièce concernée
	8	Pressoir, en zone NL est un espace vert de 12 396 m ² (appartenant à la commune) chargé d'histoire et d'environnement riche où l'accueil d'équipements sportifs ne paraît pas adapté. Dit qu'il faut mieux le protéger en tant qu'espace naturel.	des constructions de taille limitée, ce qui constitue une protection.	constitue une protection de cet espace.	
Syndicat agricole de Carrières sur Seine M. THIEBAUL T Joël 20 bis, rue du Général Leclerc 05/12/13	29	Dit que le projet de PLU avait été présenté comme préservant au maximum l'activité agricole et les surfaces nécessaires au maintien de cette activité alors que le zonage classe 78 ha en zones AU. Ces 78 ha sont en majeure partie des terres actuellement cultivées. Leur urbanisation fragilisera l'équilibre de certaines exploitations voire causera leur perte.	Le PLU a réduit la surface des zones d'urbanisation future et protège la plus grande partie des zones agricoles.	Les zones d'urbanisation future ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral de ZAD et ont été partiellement acquises par la CCBS. Toutefois, un examen au cas par cas sera effectué, en accord avec la CCBS, pour analyser une éventuelle évolution du périmètre de ces zones. Sur ces 78,30 hectares en zone 2AU, seulement 20 hectares sont cultivés. 74 % de la surface est en friche ou comporte du bâti ancien, à démolir.	Néant
	30	Dit que la création de la voie nouvelle en plein milieu d'une zone agricole est contraire au maintien de cette dernière de façon durable.	Il s'agit d'une voie qui dépend du département et non de la commune. Au moment de la réalisation du projet, une étude d'un plan de circulation pourra être menée ; de même, une étude d'insertion urbaine et environnementale devra être réalisée, afin que cette voie acquière les qualités d'une rue, d'une avenue, ou d'un boulevard, et ne devienne pas un simple goulet à voitures. La logique urbaine doit en effet primer sur la logique routière.	L'objectif de cette voie est de permettre la réappropriation de la rue du Général Leclerc par ses habitants et usagers. L'intégration du projet et la protection des zones agricoles seront étudiés lors de la définition de ce projet.	Néant
M. et Mme BASSIE	31	Apportent un avis de réserve face aux centaines de logements qui sont prévus	Le cadre de la réalisation de ces logements est déterminé par le P.L.H.I. et	L'ouverture à l'urbanisation fera l'objet d'une étude préalable.	Néant

Nom	N°	Remarques	Commentaire de la Commune	Prise en compte par la Commune	Pièce concernée
102 bis, rue de Vaucanson 07/12/13		dans le secteur Printemps (ils limiteraient à 50 le nombre de logements). Ces habitations entraîneraient des nuisances face à la tranquillité actuelle, un trafic trop important pour la capacité des routes, mais aussi une baisse de la sécurité avec tout le trafic engendré.	de la loi DUFLOT	Les impacts des opérations d'aménagement seront étudiés préalablement à leur réalisation.	
M. JOUVEAU JPC Immobilier 9, rue Félix Philippe	3 2	Les terrains dans le secteur du Printemps (entre les terrains militaires et le secteur pavillonnaire) ne sont plus exploités en partie depuis 2007, leur classement en zone A n'est donc pas justifié et les terrains ne seront pas plus exploités. Demande le classement de la totalité en zone 2AUD.	Le PLU préserve dans la mesure du possible les terres agricoles.	Les avis de l'Etat et des autres personnes associées demandent de limiter l'ouverture à l'urbanisation des zones agricoles.	Néant
M. et Mme GUYON 154, rue de la Longuerai e 05/12/13	3 3	Demande que les parcelles de la rue Longuerai soient intégrées en zone d'agglomération (p29).	Il n'est pas opportun de passer le zonage de ce secteur de agricole à constructible après l'enquête publique. Ces parcelles étaient déjà classées agricoles dans le POS et elles sont situées à l'intérieur du périmètre du PRIF.	Pas de modification du zonage. Question à réexaminer ultérieurement.	Néant
Mme COUEIGNAS, Mme BERTRAUD, Mme DURLIC, Mme LETESSIER, Mme BENDALI	3 4	Notent que le terrain à proximité de la déchetterie qui est rendu à l'agriculture est pollué.	Le PLU souhaite dans la mesure du possible la préservation des zones agricoles. La réalisation d'un diagnostic de pollution n'est pas une servitude instituée par le P.L.U..	Il convient de limiter la réduction des zones agricoles ce terrain peut être utilisé pour diverses activités agricoles.	Néant
	3 5	Disent que la création d'un immeuble, mentionné dans les OAP, à la place de Cap Jeune (zone UH : pavillonnaire) serait impossible.	Le règlement du PLU ne prévoit aucune disposition particulière concernant « Cap Jeune ». L'OAP fixe une orientation pour ce secteur. Dans cette orientation, le mot	Il n'y a pas de projet de suppression de « CAP Jeune ».	Néant

Nom	N°	Remarques	Commentaire de la Commune	Prise en compte par la Commune	Pièce concernée
			« immeuble » ne désigne pas exclusivement un « immeuble collectif d'habitation »...		
	36	Secteur Vignes Blanches Disent que la création du « centre de loisirs unique destiné aux jeunes Carrillons », le regroupement des centres Cap Jeune et des Pierrots vont créer une structure énorme et entraîner des risques d'encombrement des voiries mais aussi le risque de manque de place de stationnement.	Les projets analyseront la question du stationnement et de la circulation préalablement à leur réalisation.	La commune souhaite l'optimisation fonctionnelle et économique des équipements publics, ce qui implique leur regroupement.	Néant
	37	Secteur Vignes Blanches Demandent si l'école maternelle (école Victor Hugo) sera assez grande pour recevoir les enfants supplémentaires en fonction de l'accroissement de la population.	Les opérations d'aménagement comprendront la réalisation des équipements publics nécessaires aux habitants.	L'analyse des impacts des opérations préalablement à l'ouverture à l'urbanisation comprend l'étude des besoins scolaires.	Néant
	38	Constatent que dans le quartier du Printemps, le fait de « rendre » une partie des terrains à l'agriculture supprime la zone d'espace vert qui y était prévue.	Il convient de limiter la réduction des espaces agricoles.	La zone d'espace vert était incluse dans un projet d'aménagement de la totalité du secteur avec 300 logements. La commune réduit le secteur et le volume de logements.	Néant
	39	L'urbanisation du secteur du Printemps sans ouvrir de rue vers Carrières sur Seine, va renforcer l'enclavement du quartier dans Houilles.	Les opérations d'aménagement seront l'objet d'une étude préalable.	L'analyse des impacts de l'urbanisation de cette zone, et notamment la question des déplacements se fera à l'occasion de son ouverture à l'urbanisation qui nécessitera une procédure de révision ou de modification du PLU.	Néant
	40	Rien ne permet de relier le quartier du Printemps avec le reste de la ville (voirie) ou de lui donner une vie propre (école par exemple).			
	4	Pas de certitude sur le nombre d'emplois	Les emplois seront créés si un projet voit	Si un projet abouti il prévoira la confortation	Néant

Nom	N°	Remarques	Commentaire de la Commune	Prise en compte par la Commune	Pièce concernée
	1	créés (surtout dans la zone des grands équipements) surtout sur un territoire totalement miné.	le jour sur ce site.	ou le comblement des carrières.	
France Habitation 18/11/13	4 2	Demande de diminuer le taux d'aménagement des espaces verts à 25% (contre 30%) de l'unité foncière dans le secteur UBa, secteur des Alouettes.	Le règlement peut prendre en compte une légère diminution du taux d'espaces verts pour permettre la réalisation du projet.	Le taux d'espaces verts a été ramené à 25 %.	Règlement
SCI Grande Lande M BELLANGER	4 3	Parcelle BP370 demande de modification de limite de la zone U.	Il ne paraît pas souhaitable de réduire, après l'enquête, la zone naturelle qui est par ailleurs protégée au titre de l'article L.123-1-5, al. 7°.	Pas de modification. La limite a déjà été modifiée par rapport au POS avec un agrandissement de la zone U.	Néant
3 personnes	4 4	Incidence du PLU sur la dette de la commune pas décrite respecter l'importance du budget pour l'aménagement du vieux Carrières La réalisation des équipements collectifs que prévoit ce PLU risque de ne pas être financée.	Les équipements seront financés : - soit par les aménageurs pour répondre aux besoins d'équipements des opérations d'aménagement futur, - soit par le budget communal et intercommunal pour les équipements généraux de la commune.	Les questions financières ne font pas partie du contenu des PLU.	Néant

2) Remarques des PPA

PPA	n°	Avis	Commentaire de la Commune	Décision de la Commune	Pièce concernée
Ministère de la Défense	1	Modification du gestionnaire des servitudes d'utilité publiques : maintenant DIRISI	La correction pourra être apportée dans le premier volet du rapport et les annexes.	La correction a été apportée.	annexes
Agence des espaces verts d'Ile-de-France	2	Modification du règlement. L'autorisation de construction de bâtiments agricoles en zone A est contraire aux orientations du schéma directeur de la Boucle de Montesson.	Les seules constructions autorisées sont celles liées à l'activité agricole.	Les dispositions arrêtées sont maintenues.	Néant
Commune de Sartrouville	3	Avis favorable au projet de PLU : compatibilité des orientations du PLU de Carrières-Sur-Seine, avec les orientations de la commune de Sartrouville.	RAS	RAS	Néant
Commune de Houilles	4	Avis défavorable au projet de PLU		Il est annoté que la ville de Houilles n'a pas formulé de remarque lors des réunions de la CCBS sur l'élaboration du PLU de Carrières-Sur-Seine.	Néant
	4 bis	Manque l'étude de l'impact de l'inscription au PLU de la zone 2AUd.	L'ouverture à l'urbanisation se fera lorsque les conditions de desserte seront satisfaites.	Il n'est pas prévu dans la réglementation d'étude d'impact pour la création d'une zone 2AU. L'étude de l'analyse des impacts sur l'environnement se fera lors de la procédure de l'ouverture à l'urbanisation.	Néant

PPA	n°	Avis	Commentaire de la Commune	Décision de la Commune	Pièce concernée
	4 ter	Faute de création de la voirie dans cette zone afin que la population nouvelle ne soit pas isolée du reste de Carrières-sur-Seine.		Cet argument n'a pas été un obstacle retenu par la commune de Houilles dans le cadre de la construction de la piscine. Le dimensionnement des voiries nécessaires au secteur du Printemps sera étudié au moment de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.	Néant
	4 quater	Faute d'accès aux équipements publics de proximité pour les Carrillons.		La commune de Carrières-sur-Seine dispose de 4 classes non occupées à l'école Jacques Prévert très proche pouvant accueillir 110 élèves à l'école élémentaire. Une possibilité d'extension existe aussi à la maternelle des Alouettes.	Néant
ETAT / DDT (Avis synthèse)	5	Le PLU ne respecte pas les dispositions de la loi 2013-61 du 18 janvier 2013 en matière de capacité constructive au profit du parc locatif aidé.	Le rapport de présentation pourra être complété afin d'exposer les capacités de construction de logements dans les zones d'urbanisation futures.	Il n'existe pas de lien de compatibilité entre un document d'urbanisme (PLU) et une loi de programmation (loi Duflot). Le principe est celui de la compatibilité entre le PLU et le PLHI. Le PLU une fois approuvé et exécutoire sera rendu compatible avec le PLHI lorsque ce dernier aura lui même été modifié.	Rapport de présentation
	6	Juridiquement, le PLU n'intègre pas de moyen pour favoriser la production de logements locatifs aidés et atteindre les objectifs prévus par la loi pour la période 2014-2016.	Les opérations de logements envisagées dans les zones 2AU seront mixtes et comprendront des logements sociaux. L'obligation de mixité pourra être intégrée dans le règlement lors de l'ouverture à l'urbanisation.	Les logements nécessaires seront réalisés dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU. Cette ouverture à l'urbanisation se fera progressivement en fonction de la réalisation des voiries et réseaux divers nécessaires. Des objectifs de mixité des logements seront imposés.	OAP, Rapport de présentation

PPA	n°	Avis	Commentaire de la Commune	Décision de la Commune	Pièce concernée
	7	<p>Le PLU n'optimise pas la constructibilité dans les zones urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le RP annonce la suppression du COS dans certaines zones et le PLU réglemente les COS dans toutes les zones urbaines réservées à l'habitat, - les règles de stationnement ne sont pas modulées en fonction des zones. 	<p>Le PLU ne prévoit pas de forte densification des zones déjà urbanisées. En revanche, les programmes d'urbanisation sont prévus dans les zones d'urbanisation futures.</p> <p>Décision à prendre pour la réduction éventuelle des normes de stationnement aux abords de la gare, mais le stationnement est déjà difficile.</p>	<p>Le PLU ne prévoit pas de densification forte des zones déjà urbanisées. Des dispositions ont été incluses dans le règlement pour permettre l'agrandissement des constructions existantes. Mais les possibilités de constructions dans les secteurs urbanisés resteront lentes et limitées. Des études complémentaires pourront cependant être menées pour analyser les potentialités de constructions existantes.</p>	Néant.
	8	<p>Le PLU ne reflète pas l'avancement des projets communaux et devra être mis en compatibilité après l'adoption du projet du SDRIF 2013 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les 8 OAP comportent que des programmes globaux et sont axées principalement sur l'activité économique et le logement individuel, - Les zones à ouvrir à l'urbanisation du PLU (78 hectares) n'ont pas été comparées à ce qu'autorise le projet de SDRIF (moins de 60 ha en comptant le secteur d'urbanisation préférentielle, la ZAC A 14 et les capacités d'extension non cartographiées). 	<p>Le SDRIF de 2013 a été approuvé après enquête publique par décret en Conseil d'État.</p> <p>Un commentaire pourra être apporté dans le rapport de présentation concernant la compatibilité des ouvertures à l'urbanisation avec le futur SDRIF.</p>	<p>Le rapport de présentation a été complété après l'enquête afin d'exposer les capacités de constructions dans les zones AU et leur échéancier de réalisation.</p> <p>Les zones d'urbanisation future ont été l'objet d'un arrêté préfectoral de ZAD et ont été partiellement acquises par la CCBS. Toutefois, un examen au cas par cas sera effectué, en accord avec la CCBS, pour analyser une éventuelle évolution du périmètre de ces zones.</p>	Rapport de présentation
	9	<p>Le PLU est appelé à mieux prendre en compte les risques qui impactent la commune : PPR (inondation, carrières, technologique)</p>	<p>Le PPRI et le PPRT « dépôt pétrolier » figurent dans les servitudes d'utilité publique. L'arrêté préfectoral concernant les carrières également.</p> <p>Une mention pourra être ajoutée dans les articles 2 des zones concernées du règlement.</p>	<p>L'article 2 du règlement a été complété après l'enquête pour mentionner l'existence de ces servitudes.</p>	Règlement

PPA	n°	Avis	Commentaire de la Commune	Décision de la Commune	Pièce concernée
ETAT / DDT (Avis détaillé)	10	Le PLU, en l'absence de ScoT, doit être compatible avec le SDRIF en vigueur, actuellement celui de 1994. Les PLU devront être compatibles avec le SDRIF 2013 dès son approbation, ou dans un délai de 3 ans, si celle-ci intervient après l'approbation du PLU.	Le rapport de présentation pourra être complété sur la question de la compatibilité avec le SDRIF de 2013.	Le rapport a été complété après l'enquête sur la question de la compatibilité avec le SDRIF de 2013, exécutoire depuis le 29 décembre 2013.	Rapport de présentation
	11	Le PLU devra prendre en compte les dispositions du Grenelle : intégration des indicateurs de suivis.	Les indicateurs de suivis pourront être précisés dans le rapport de présentation : suivi des livraisons des logements et des logements sociaux.	Des indicateurs de suivis ont été mentionnés dans le rapport de présentation.	Rapport de présentation

PPA	n°	Avis	Commentaire de la Commune	Décision de la Commune	Pièce concernée
	12	<p>Absence de l'intégration de la loi 2013-61 de janvier 2013 fixant l'obligation d'atteindre 25% de LLS.</p> <p>Le PLU ne prend pas des dispositions afin d'atteindre ce taux d'ici 2025.</p> <p>Incompatibilité entre le nombre de logements prévus par la commune et les obligations triennales.</p>	<p>Le rapport de présentation pourra être complété sur ce point.</p> <p>L'impact de la loi du 18 janvier 2013 sur le P.L.U. de Carrières-sur-Seine pose un problème juridique. En effet, l'article L.302-5 ne comprend aucune disposition annulant un P.L.H. en ses dispositions qui lui seraient contraire. Et l'article L.302-4, non-modifié par la loi, prévoit toujours que le P.L.H. peut être modifié, notamment "<i>pour être mis en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires relatives à la politique du logement entrées en vigueur après son adoption</i>", donc avec la loi du 18 janvier 2013, le cas échéant.</p> <p>A priori, et sauf démonstration contraire, la loi prime sur les documents inférieurs, et doit donc prévoir, le cas échéant, les modalités, voire des modalités d'urgence, permettant de mettre les documents inférieurs en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires supérieures.</p>	<p>Il n'existe pas de lien de compatibilité entre un document d'urbanisme (PLU) et une loi de programmation (loi Duflot). Le principe est celui de la compatibilité entre le PLU et le PLHI.</p> <p>Le PLU une foi approuvé et exécutoire sera rendu compatible avec le PLHI lorsque ce dernier aura lui même été modifié.</p> <p>Le rapport de présentation du PLU sera néanmoins complété pour expliquer la possibilité de respecter les objectifs de la loi DUFLOT dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.</p>	Rapport de présentation
	13	<p>La commune n'a pas rempli son obligation triennale de 5 logements sociaux pour la période 2011-2013 et sera carencée, au sens de la loi SRU, si l'acquisition de la gendarmerie maritime par un bailleur social et son conventionnement n'est pas réalisée d'ici le 31/12/2013.</p>	<p>Le rapport de présentation pourra apporter une précision sur ce point.</p>	<p>Le rapport de présentation a été complété pour apporter cette information.</p> <p>Le bâtiment a été racheté par la société HLM France Habitation le 20/12/2013.</p>	Rapport de présentation

PPA	n°	Avis	Commentaire de la Commune	Décision de la Commune	Pièce concernée
	14	Absence d'utilisation de l'article L.127-1 du CU pour délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements avec des LLS (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) bénéficie d'une majoration de 50% du volume constructible (résultant du COS, des règles du gabarit, hauteur, emprise au sol).	Les outils réglementaires nécessaires à la réalisation de logements sociaux pourront être intégrés dans le règlement des zones 2AU au moment de l'ouverture à l'urbanisation.	Les dispositions réglementaires souhaitables pour majorer les possibilités de constructions de logements sociaux seront introduites dans le règlement du PLU lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.	Néant
	15	Les choix retenus en matière d'habitat ne sont pas explicites, manque de données chiffrées et comporte des inexactitudes (RP, Volet 2, p141) : - Suppression du COS dans le RP et un COS, de 0,3 à 1 selon les zones, est maintenu dans les zones U réservées à l'habitat par l'intermédiaire du règlement, - Application de 25 % de logements sociaux pour toutes nouvelles opérations, cette orientation n'est pas retranscrite dans le règlement par l'intermédiaire de l'article L123-1-5 16° du CU. Intégration de la loi 2013-61 du 18 janvier 2013.	Cette contradiction pourra être corrigée. Ces dispositions pourront être prévues dans les zones d'ouverture à l'urbanisation.	Le rapport de présentation a été rectifié. L'obligation de mixité des opérations sera introduite dans le règlement lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.	Rapport de présentation
	16	L'OAP sur le site de la Marine n'est pas développée. Le « secteur d'attente » dont elle fait l'objet peut poser la question de sa pertinence si ce terrain se révélerait non mutable dans les 5 ans à venir.	La question de la mutation de ce site devrait faire l'objet d'une étude. Dans l'attente, en l'absence de projet il est nécessaire de mettre en place la servitude.	Une étude préalable est nécessaire pour analyser la pertinence de ce projet dans l'attente il est nécessaire de mettre en place la servitude prévue à l'article L123-2 a du code de l'urbanisme.	Néant

PPA	n°	Avis	Commentaire de la Commune	Décision de la Commune	Pièce concernée
	17	Les OAP ne comportent que des programmes globaux sans données chiffrées, ni de calendrier prévisionnel surtout par rapport aux logements locatifs sociaux.	Les études ne sont pas suffisamment avancées pour déterminer des données chiffrées. Les OAP pourront être complétées lors de l'ouverture à l'urbanisation.	Les OAP seront complétées lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU.	Néant
	18	Les futurs projets utilisent beaucoup d'espace, il faut prévoir une densité minimale en accord avec le Grenelle dont les exigences permettent de lutter contre l'étalement urbain.		L'OAP mentionne un seuil de 45 à 50 logements à l'hectare dans les secteurs des Vignes-Blanches et du Belvédère.	OAP
	19	Règles de stationnement doivent être adaptées : elles sont uniformes et trop strictes pour les LLS (1 place/LLS y compris PLAI, alors que le POS prévoyait 1 place pour les LLS sauf pour les PLAI).	La règle pour les PLAI pourra être modifiée.	La règle d'une place par logement pour les logements sociaux paraît adaptée à la situation de la ville de Carrières.	Néant
	20	La zone 2AUd (quartier Printemps) semble peu justifiée, vu la surface que représentent toutes les zones à urbaniser.		Ce secteur a été l'objet d'une procédure de ZAD. En outre, il est relativement proche de la gare de Houilles.	Néant
	21	Les risques d'effondrement de carrières souterraines abandonnées ne sont pas mentionnés dans les descriptions des projets. Les secteurs Vignes Blanches, Alouettes, Belvédère et celui des grands équipements et pôle de loisirs sont concernés et aucun projet ne pourra être réalisé sans des études préalables et des travaux de comblements de cavités.	Le règlement et les OAP pourront être complétés sur cette question.	Les risques d'effondrements de carrières ont été mentionnés dans l'OAP et dans le règlement.	OAP Règlement

PPA	n°	Avis	Commentaire de la Commune	Décision de la Commune	Pièce concernée
	22	Éviter les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations des bâtiments en zone d'aléa des argiles. Vérifier la qualité des rejets dans le milieu naturel.	Le règlement des zones prévoit le raccordement au réseau et non l'infiltration. Il pourra être précisé une interdiction d'infiltration dans les zones d'aléas des argiles.	Le schéma d'assainissement existe. Une précision a été apportée au règlement pour mentionner ce risque.	Règlement
	23	Les puits d'infiltration devront se situer le plus loin possible des cavités souterraines ou être descendus en profondeur sous le dernier niveau de carrière sous minant la parcelle.	Une mention pourra être rajoutée dans les zones concernées du règlement.	Une précision a été apportée au règlement pour mentionner ce risque.	Règlement
	24	Incompatibilité entre la réglementation des zones UD, UG, UM, A et N concernant les eaux usées (autorisant l'assainissement autonome lorsqu'il y a des difficultés de raccordement au réseau public) et la présence des carrières.	Il pourra être précisé dans le règlement que l'assainissement autonome n'est pas autorisé dans les zones de carrières.	Le schéma d'assainissement existant ne prévoit pas de secteur d'assainissement autonome. Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau sauf en cas d'impossibilité technique. Il a été précisé au règlement qu'en aucun cas un assainissement autonome ne peut être prévu dans une zone de carrières.	Règlement
	25	Absence de document graphique délimitant le PPRI. Ce document permettrait une meilleure lisibilité sans avoir besoin de se reporter en annexe.	Cette absence sur le document graphique n'empêche pas l'opposabilité du PPRI inscrit dans les annexes. Il ne paraît pas opportun ni compréhensible par le public de superposer les servitudes d'urbanisme et certaines servitudes d'utilité publique sur le document graphique du P.L.U..	Il n'est pas souhaitable de superposer les informations du plan des servitudes et du document graphique du PLU.	Néant

PPA	n°	Avis	Commentaire de la Commune	Décision de la Commune	Pièce concernée
	26	Mention insuffisante du PPRI dans la réglementation : - les dispositions générales font état du PPRI de façon incomplète (article X, p7) - Les dispositions spécifiques applicables en zones UD, A, N et NL ne mentionnent pas le PPRI alors qu'il les concerne, - dans les zones UG, UH et UI le PPRI n'apparaît que dans les paragraphes relatifs aux exhaussements et affouillements du sol (p55, 69, 83), alors que le champ d'application est beaucoup plus large.	Le règlement pourra être complété dans les articles 2 et le rapport pourra être précisé.	Le règlement a été complété à l'article 2 des zones concernées par la PPRI.	Règlement, rapport de présentation
	27	Ajout d'un paragraphe spécifique au PPRI dans les articles 1 et 2 de chaque zone concernée. Dans la mesure où les dispositions du PPRI sont généralement plus restrictives que celles des zones du PLU, il est important de rappeler pour les zones concernées que le PPRI peut interdire certaines occupations ou utilisations du sol, les soumettre à conditions ou les assortir de prescriptions.	Cette mention pourra être ajoutée.	Le règlement a été complété à l'article 2 des zones concernées par la PPRI.	Règlement, rapport de présentation
	28	Il serait judicieux de réglementer (en amont de l'urbanisation), par rapport au périmètre de risque lié aux carrières souterraines, la nécessité de proscrire tout rejet d'eau dans le sous sol et les nouvelles arrivées d'eau.	Cette mention pourra être ajoutée.	Le schéma d'assainissement existe. Le règlement a été complété sur ce point.	Règlement, rapport de présentation
	29	Adaptation du règlement de la zone NL du PLU concernant les constructions autorisées, en fonction des prescriptions du PPRT.	Une mention à l'article 2 pourra être ajoutée au règlement.	Une précision a été apportée à l'article 2 de la zone concernée (NL).	Règlement, rapport de présentation

PPA	n°	Avis	Commentaire de la Commune	Décision de la Commune	Pièce concernée
	30	PPRT doit figurer en annexes du PLU	Les compléments nécessaires seront apportés.	Le PPRT a été complété dans les annexes.	Annexes
	31	Mettre à jour la référence p 45 du RP qui fait référence à l'article 2 de la loi sur l'eau qui a été abrogé par l'ordonnance n°2000-914 du 18 septembre 2000 article 5.	La correction pourra être faite dans le rapport de présentation.	La correction a été apportée au rapport de présentation.	Rapport de présentation
	32	Cartes p 56, 57, 66, 67, 68, 72, 93 et 214 ne sont pas affichées.	Les cartes sont bien inscrites dans le rapport. L'absence des cartes sur le document '.pdf' résulte certainement d'une lecture par une version ancienne du logiciel. Problème informatique à voir.	Les cartes ont été ré-imprimées.	Rapport de présentation
	33	Modifier l'AVAP créée par le Préfet de Département et non de Région	Les corrections pourront être apportées.	La correction a été apportée.	Rapport de présentation
	34	Corriger le tableau du recensement des terres agricoles, dans la ligne des terres labourables on passe de 58ha en 1988 à 7 en 2000 puis 55 ha en 2010.	Ces chiffres découlent du recensement agricole « agreste ». Ils évaluent la surface exploitée par une exploitation ayant son siège dans la commune. Le chiffre de 2000 sera vérifié.	Une précision a été apportée au rapport de présentation afin de préciser ces données.	Rapport de présentation
	35	S'accorder sur la densité moyenne : 3058 p96 et 3082 p102.	Le premier chiffre correspond au recensement de 2009 (base du diagnostic), le second au chiffre officiel au 1 ^{er} janvier 2013 (la population « millésimée 2010 »).. Une information pourra être ajoutée au rapport pour faciliter la compréhension.	Une précision a été apportée au rapport de présentation pour expliquer ces données.	Rapport de présentation
	36	Revoir le taux d'emploi qui est à 73,5 % et celui du chômage à 8,3 %, la différence provient des militaires ? Clarifier la différence entre « chômeurs » (6,5%) et « taux de chômage » (8,73%).	Les définitions pourront être précisées dans le rapport.	Les définitions ont été précisées dans le rapport.	Rapport de présentation

PPA	n°	Avis	Commentaire de la Commune	Décision de la Commune	Pièce concernée
	37	P184 et 122 : 2 chiffres différents sont annoncés pour le % d'actifs travaillant sur la commune.	Les chiffres pourront être vérifiés et le rapport modifié.	Une précision a été apportée au rapport de présentation.	Rapport de présentation
	38	P187 : corriger les erreurs sur les n° des départementales (différents entre le texte et la carte).	Les corrections pourront être faites.	La correction a été faite.	Rapport de présentation
	39	P241 ZAC au lieu de ZAD	Les corrections pourront être faites.	La correction a été faite.	Rapport de présentation
	40	Suppression de la partie concernant le SDRIF 2008 qui ne s'appliquera jamais et remplacer par le SDRIF 2013.	Le S.D.R.I.F. de 2013 a été approuvé après l'enquête publique. L'historique de cette révision à rebondissements n'est pas inutile. La présentation du S.D.R.I.F. de 2013 peut toutefois être ajoutée.	La présentation du SDRIF de 2013 a été ajoutée.	Rapport de présentation
	41	Le Schéma Directeur de la Boucle de Montesson est caduc depuis le 31/12/2012, s'y référer n'est plus opportun.	Le futur peut être remplacé par le passé simple.	Le rapport précisera que le schéma est caduc.	Rapport de présentation
	42	La rédaction des articles cités du code est obsolète. Le décret 2010-304 a été modifié (p14).	La nouvelle rédaction du 16° peut être insérée.	La correction a été effectuée.	Rapport de présentation
	43	16 articles alors que dans le règlement il n'y en a que 14 (p18).	La correction pourra être apportée. Il y a 16 articles.	Le rapport précise que les articles 15 et 16 ne sont pas règlementés.	Rapport de présentation
	44	Référence à une zone 1AU qui n'apparaît pas dans le plan de zonage, ni dans le règlement. (p33)	L'erreur de rédaction pourra être corrigée.	L'erreur a été corrigée.	Rapport de présentation
	45	Référence à une zone UK au lieu de UM. (p47)	La zone UK du POS est devenue la zone UM du PLU.	La correction a été effectuée.	Rapport de présentation

PPA	n°	Avis	Commentaire de la Commune	Décision de la Commune	Pièce concernée
	46	Approfondir la justification concernant les éléments remarquables du paysage qui font l'objet d'une protection au titre de l'art L123-1-5-7. La règle n'est pas expliquée au paragraphe 2.6.6h1 mais au 2.7.6h1. (p60)	La justification pourra être renforcée.	La justification a été renforcée dans le rapport de présentation.	Rapport de présentation
	47	L'affirmation selon laquelle le projet de PLU utiliserait pour promouvoir le renouvellement urbain la non réglementation de l'article 14 dans toutes les zones du PLU est erronée dans la mesure où un COS est réglementé dans toutes les zones urbaines où il est possible de faire du logement. (p141)	Le commentaire pourra être modifié.	La précision a été apportée.	Rapport de présentation
	48	<u>Dispositions générales</u> : l'article R.111-3 n'est pas d'ordre public il faut rajouter l'article R.111-21.	La modification pourra être apportée.	La correction a été effectuée.	Règlement
	49	<u>En zones UA, UB, UD, UG, UH, UI, UM, UV, AU, A, AJ et N</u> : changer la formule « cette zone correspond à » (qui pourrait avoir une valeur réglementaire) en « selon le rapport de présentation ».	Il s'agit d'une indication géographique pour le public et non d'une mention ayant une valeur réglementaire.	Il a été précisé qu'il s'agit d'une indication géographique.	Règlement
	50	<u>Article 4, en zones UA, UB, UD, UG, UH, UI, UM, UV et A</u> : - Ce point ne relève pas du document d'urbanisme ni du permis de construire car ni le L.123-1, ni le R.123-9 ne l'évoque en PLU, - les emplacements poubelle ne font pas partie de la liste de pièces requises au permis de construire	La disposition sur les déchets est habituellement inscrite dans le règlement de PLU à titre d'information.	Cette disposition est maintenue à titre d'information.	Néant

PPA	n°	Avis	Commentaire de la Commune	Décision de la Commune	Pièce concernée
	51	<u>Article 6, en zones UA, UB, UD et UH : le 1^{er} alinéa n'impose pas de règle ce qui est contraire à l'article R.123-9 du CU.</u>	Les articles 6 comportent bien une règle. Seuls les cas où une disposition différente peut être acceptée ne font pas l'objet d'une règle précise.	La disposition est maintenue. Les articles 6 comportent bien une règle sauf quelques exceptions.	Néant
	52	<u>Article 14, en zones UA, UB, UD et UG :</u> - la règle particulière favoriserait un excédent des possibilités normales constructibles sur le terrain, dans les cas, par exemple de construction d'un plancher pour combles, - la notion d'aménagement devra être précisée.	Cette règle a pour objet de permettre les aménagements intérieurs des constructions existantes. Il est précisé qu'il s'agit d'aménagements intérieurs sans extensions de volumétrie.	Cette disposition est maintenue, elle a pour objet de permettre les aménagements intérieurs sans extensions de volume.	Néant
	53	<u>Article 6 de la zone UD : l'exception du 3^{ème} alinéa sera encadrée par une prescription spécifique conformément à l'article R.123-9.</u>	Il existe une règle générale. Les exceptions ne sont pas encadrées car elles sont liées aux caractéristiques du terrain et des constructions avoisinantes.	Cette disposition est maintenue. Les exceptions sont liées aux caractéristiques du terrain et des constructions avoisinantes.	Néant
	54	<u>Article 1 de la zone UG : rappeler la prescription n°10 à l'article UG2</u>	<u>Il est possible de mettre cette prescription soit à l'article 1 soit à l'article 2.</u>	<u>L'article 2 a été complété.</u>	<u>Règlement</u>
	55	<u>Article 7 de la zone UH : incompatibilité entre l'absence de règles concernant les annexes et piscines et l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.</u>	Seules ces exceptions n'ont pas fait l'objet de règles chiffrées. Il pourra être ajouté une règle souple.	La disposition est maintenue. Les articles 6 comportent bien une règle sauf quelques exceptions.	Néant
	56	<u>Article 2 zone UM : disposition illégale et inapplicable car elle concerne une zone U avec des contraintes de zone AU. Un projet d'aménagement relève des secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation.</u>	La disposition ne concerne pas les zones d'urbanisation future mais la servitude d'attente. Cette précision pourra être apportée dans la règle.	La servitude d'attente prévue à l'article L123-2, al. a, peut être instaurée soit dans une zone U soit dans une zone AU.	Néant
	57	<u>Article 6 de la zone UM : contradiction entre la permisivité totale en cas de retrait et l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.</u>	<u>Il pourra être ajouté une règle souple.</u>	<u>Une règle souple a été ajoutée.</u>	<u>Règlement</u>

PPA	n°	Avis	Commentaire de la Commune	Décision de la Commune	Pièce concernée
	58	<u>Article 7 en zone UM</u> : cet article ne parle pas des limites internes à la zone UM	Il y a qu'un propriétaire et donc pas de limite intérieure.	Disposition maintenue, il n'y a pas de limite interne.	Néant
	59	<u>Article 6 en zone UV</u> : compléter la disposition aux constructions d'intérêt collectif, car le cadre normatif du 1 ^{er} alinéa s'applique aussi à ces constructions.	L'exception ne concerne que les installations techniques du service public et non toutes les constructions d'intérêt collectif.	Dispositions maintenues pour les installations techniques. Il n'est pas opportun d'élargir ces exceptions à toutes les constructions d'intérêt collectif.	Néant
	60	<u>Article 7 en zone UV</u> : compléter la disposition aux constructions d'intérêt collectif, le cadre normatif de cet article s'applique aussi à ce type de constructions.	L'exception ne concerne que les installations techniques du service public et non toutes les constructions d'intérêt collectif.	Dispositions maintenues pour les installations techniques. Il n'est pas opportun d'élargir ces exceptions à toutes les constructions d'intérêt collectif.	Néant
	61	<u>Article 12 en zone UV</u> : l'information sur la densité d'occupation à l'alinéa b) est non vérifiable au permis de construire donc inapplicable.	Cette disposition figurait au POS elle peut être appliquée en fonction des informations fournies par le pétitionnaire.	Disposition maintenue. Elle peut être appliquée lors de l'instruction des permis de construire.	Néant
	62	<u>Article 6 et 7 de la zone AU</u> : l'absence de règles est contraire à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.	Ces zones ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que dans le cadre d'une modification du PLU qui fixera la règle.	Les zones AU strictes ne sont pas règlementées dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation.	Néant
	63	<u>Article 1 en zone N</u> : précisions concernant la règle des parkings est à préciser aussi à l'article 2.	Il n'apparaît pas indispensable de le rajouter à l'article 2, mais il est toutefois possible de le faire.	La précision a été apportée à l'article 2.	Règlement
	64	<u>Article 10 de la zone N</u> : mise en cohérence de cet article avec le rapport de présentation qui précise que la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10m au point le plus haut.	La hauteur de 5 mètres concerne la zone NL. La mention la hauteur de 10 mètres pourra être ajoutée pour la zone N.	La hauteur des 10 mètres a été ajoutée pour la zone N.	Règlement
	65	<u>Article 2 de la zone A</u> : faire référence à la SMI définie par le Schéma Départemental des Structures des Yvelines et modifier la rédaction.	Cette précision pourra être apportée.	La référence à la SMI n'est pas nécessaire dans le règlement du PLU.	Néant

PPA	n°	Avis	Commentaire de la Commune	Décision de la Commune	Pièce concernée
	66	Article 2 de la zone A : mise en conformité avec le décret n°2012-290 du 9 février 2012, pour la rédaction voir p 9 de leur avis.	Cette précision pourra être apportée.	La précision a été apportée.	Règlement,
	67	En zones 2AU il est préférable d'autoriser les installations agricoles sur l'ensemble des zones AU et non pas que en zones 2AUc et 2AUd.	Une vérification pourra être effectuée concernant la présence d'activités agricoles en dehors des zones 2AUc et 2AUd.	Vu le caractère de la zone, il n'est pas opportun d'autoriser les installations agricoles dans l'ensemble des zones AU.	Néant
	68	Les CINASPIC sont considérés comme des équipements collectifs et n'appartiennent pas à une personne publique.	Voir l'article R-123-9 : les CINASPIC regroupent à la fois les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif.	Dispositions inchangées, les CINASPIC regroupent à la fois les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif.	Néant
	69	CINASPIC est le vocable utilisé pour un équipement public dans la mise en œuvre d'une mission de service public.	Voir l'article R-123-9 : les CINASPIC regroupent à la fois les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif.	Dispositions inchangées, les CINASPIC regroupent à la fois les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif.	Néant
	70	La définition des murs aveugle ou assimilé qui exclut certains éléments sera révisée en conformité.	Cette définition est propre au PLU elle n'a pas à faire référence à d'autres réglementations.	Les définitions ont été corrigées.	Annexes réglementaires
	71	Changement de la phrase « ne constitue pas des vues mais seulement des baies » par « ne sont pas considérées comme des baies, au titre du présent règlement ».	Le règlement des articles 7 est rédigé en fonction de la notion de vue. C'est la raison pour laquelle l'annexe donne une définition de la vue.	Les définitions ont été corrigées.	Annexes réglementaires
	72	Notion de vue est reprise régulièrement dans les articles 7 et 8. Cette dernière relevant du code civil, il y sera substitué celle de baie.	Le règlement a retenu la notion de vue en en donnant une définition eu égard à l'application du PLU.	Les définitions ont été corrigées. Les articles 7 et 8 ont été modifiés en conséquence.	Annexes réglementaires
	73	Inversion dans la liste des emplacements réservés des projets 8 et 9 par rapport à leur localisation.	Ce point pourra être vérifié.	Le point a été vérifié et rectifié.	Plan de zonage

PPA	n°	Avis	Commentaire de la Commune	Décision de la Commune	Pièce concernée
	74	<u>Servitude A5</u> : Compléter les infos (servitude, date, intitulé, service).	Les compléments nécessaires seront apportés.	La précision a été apportée.	Rapport de présentation, annexes
	75	<u>Servitude AC1</u> : le service gestionnaire est le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (adresse inchangée).	Cette précision pourra être apportée.	La précision a été apportée.	Rapport de présentation, annexes
	76	<u>Servitude AC2</u> : modifier : le service gestionnaire est la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Île de France et son adresse.	Cette précision pourra être apportée.	La précision a été apportée.	Rapport de présentation, annexes
	77	<u>Servitude AC4</u> : modifier service gestionnaire est le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.	Cette précision pourra être apportée.	La précision a été apportée.	Rapport de présentation, annexes
	78	<u>Servitudes AS1</u> : modifier service gestionnaire est la Délégation Territoriale de l'Agence Régionale de Santé (ARS) – Service Hygiène du milieu et son adresse.	Cette précision pourra être apportée.	La précision a été apportée.	Rapport de présentation, annexes
	79	<u>Servitude I3</u> : rajout du second gestionnaire (la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Île de France)	Cette précision pourra être apportée.	La précision a été apportée.	Rapport de présentation, annexes
	80	<u>Servitude I4</u> : noter l'appellation complète et le niveau de tension des ouvrages électriques, ainsi que le service gestionnaire.	Cette précision pourra être apportée.	La précision a été apportée.	Rapport de présentation, annexes
	81	<u>Servitude PT2</u> : celle concernant le faisceau hertzien de Houilles aux Alluets le Roi a été abrogée.	Cette précision pourra être apportée.	La précision a été apportée.	Rapport de présentation, annexes

PPA	n°	Avis	Commentaire de la Commune	Décision de la Commune	Pièce concernée
	82	Servitude PT2 : modifications des services gestionnaires des faisceaux hertziens de Houilles, Versailles et de Maison Laffitte.	Cette précision pourra être apportée.	La précision a été apportée.	Rapport de présentation, annexes
Ville de Chatou	83	Demande le retrait de la création de la voie du barreau de contournement reliant la RD 311 à la RD 321.	Il s'agit d'une décision de la commune de Carrières sur Seine.	Cette déviation est mentionnée dans le PLD intercommunal voté par l'ensemble des élus de Chatou voté en Conseil Communautaire. Cette voirie étant d'intérêt communautaire la CCBS reprend la responsabilité de l'étude de circulation réalisée par JSI. Cette étude a été demandée par le Conseil Général des Yvelines lors d'une visite de son président à Carrières, au cours de laquelle ce dernier a confirmé ce soutien au projet.	Néant
DSDEN Académie de Versailles	84	Pas d'observations.	RAS	RAS	Néant
Ville de Montesson	85	Avis favorable au PLU	RAS	RAS	Néant
Agence régionale de santé IdF	86	Conforter les éléments issus de la base de données BASIAS avec des données documentaires et historiques de la commune.	Les informations de l'avis de l'ARS pourront être ajoutées au rapport de présentation.	La précision a été apportée.	Rapport de présentation

PPA	n°	Avis	Commentaire de la Commune	Décision de la Commune	Pièce concernée
SITRU	87	Demande le maintien du classement de la parcelle BV 29 (située route de Montesson) en zone UI.		Le zonage est maintenu. Cette modification n'est pas nécessaire dans la mesure où les chiffres produits par le SITRU ne font pas ressortir la nécessité d'une extension de l'usine. De plus, compte tenu de la proximité de cette parcelle avec le siège d'une exploitation agricole, un site de vente de produits issus du maraichage pourrait être implanté à cet endroit. La continuité du secteur agricole est ainsi assurée.	Néant
	88	Demande, au titre du service public de traitement des déchets ménagers et assimilés, une dérogation afin de limiter le nombre de places de stationnement pour toute construction sur les parcelles du SITRU.	Une norme de stationnement ne peut pas concerner un propriétaire. Toutefois les CINASPIC font l'objet d'une exception à l'article 12.	Il n'est pas possible de prévoir une disposition spécifique pour le SITRU. Les exceptions concernent tous les CINASPIC.	Néant
	89	Demande le classement de la parcelle BV1 (environ 1 025m ²) soit classée en emplacement réservé pour le SITRU, pour une future extension de la déchetterie.		Cette modification a été apportée.	Plan de zonage
Inspection générale des Carrières	90	<u>Article VI</u> : modification du terme « caves et carrières » en « cavernes et carrières ».	Cette précision pourra être apportée.	Cette précision a été apportée.	Règlement
	91	<u>Article X</u> : intégration du périmètre de risques liés aux carrières souterraines valant Plan de Prévention des Risques Naturels.	Le périmètre des carrières pourra être ajouté à l'article X des dispositions générales du règlement.	Le complément a été apporté dans les dispositions générales du règlement.	Règlement

PPA	n°	Avis	Commentaire de la Commune	Décision de la Commune	Pièce concernée
	92	<u>Zones AU destinées à être urbanisées</u> : intégrer la nécessité de proscrire tous les rejets d'eaux dans le sous-sol.	Une mention pourra être rajoutée dans les zones concernées du règlement lors de l'ouverture à l'urbanisation.	Cette disposition ne sera pas prise en compte dans le règlement des zones AU strictes. Un examen au cas par cas sera effectué lors de l'ouverture à l'urbanisation.	Néant
	93	<u>En zones UD, UG, UM, A et N</u> : les dispositifs d'assainissement autonomes, en cas de difficultés de raccordement publics, autorisés cependant cette autorisation devra être revu car ces dispositifs sont à éviter en zone de carrière.	Une mention pourra être rajoutée dans les zones concernées du règlement.	Le schéma d'assainissement ne prévoit pas de secteur d'assainissement autonome. Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau sauf dans le cas d'une impossibilité technique. Il a été précisé au règlement qu'en aucun cas un assainissement autonome ne pourra être prévu en zone de carrières.	Règlement
	94	La réglementation du rejet des eaux pluviales doit être revue en rajoutant que les puits doivent se situer le plus loin possible de toute cavité souterraine.	Une mention pourra être rajoutée dans les zones concernées du règlement.	Une précision a été apportée au règlement pour mentionner ce risque.	Règlement
	95	<u>Dans les OAP</u> : il faut mentionner le risque d'effondrements des carrières souterraines pour les secteurs « Vignes Blanches », pôle de loisirs, quartier des Alouettes, Belvédère, « Grands équipements ».	Cette précision pourra être apportée. Toutefois elle ne sera réellement nécessaire que lorsqu'un règlement sera élaboré lors de l'ouverture à l'urbanisation.	Les risques d'effondrements de carrières ont été mentionnés dans l'OAP et dans le règlement.	OAP
	96	<u>Emplacements réservés</u> : il faut mentionner le risque d'effondrements des carrières souterraines pour les projets 3, 4, 7, 8, 9, 15, 16, 18, 19.	Cette précision pourra être apportée. Toutefois elle ne sera réellement nécessaire que lorsqu'un règlement sera élaboré lors de l'ouverture à l'urbanisation.	La précision a été apportée.	Plan de zonage
	97	<u>Emplacements réservés</u> : Inversion du projet 8 et 9 dans la liste par rapport à leur localisation sur le plan de zonage.	Cette information pourra être corrigée.	Le point a été vérifié et rectifié.	Plan de zonage

PPA	n°	Avis	Commentaire de la Commune	Décision de la Commune	Pièce concernée
Chambre d'agriculture	98	Les terrains rendus à l'agriculture ne sont pas cultivés : pas de gain de surface pour les exploitations en activité. <u>Les zones 2AUa et 2AUc</u> : sont sur des terres maraîchères importantes pour l'équilibre des exploitations agricoles locales. La Chambre d'Agriculture estime que d'autres choix auraient pu être faits.	Les secteurs d'urbanisation future sont les mêmes que les zones NA du POS. Il s'agit de secteur sur lesquels des projets sont élaborés depuis de nombreuses années et qui sont dans des périmètres de ZAD.	Les zones d'urbanisation future ont été l'objet d'un arrêté préfectoral de ZAD et ont été partiellement acquises par la CCBS. Toutefois, un examen au cas par cas sera effectué, en accord avec la CCBS, pour analyser une éventuelle évolution du périmètre de ces zones.	Plan de zonage
	99	Conseille la comparaison du PLU avec le futur SDRIF.	Le rapport pourra être complété sur ce point.	Le rapport a été complété.	Rapport de présentation
	100	Conseille de chercher d'autres itinéraires pour les projets de voiries en zone agricole. Les projets figurants sur le plan de zonage au titre de l'article L.132 du CU ne peuvent pas concerner des zones agricoles.	La localisation des équipements relève de l'article L.123-2, al. c, et non de l'article L.132. Il faut en effet reclasser ces secteurs de projets de voiries en zone AU du PLU, mais il s'agit d'un pourcentage très faible des zones agricoles.	Ces projets offrent une surface trop réduite pour faire l'objet d'une zone AU.	Néant
CADEB	101	Dit que peu de solutions sont évoquées dans le projet actuel, qui permettent d'être convaincu que les terres cultivables seront défendues et exploitées.		Les terres cultivables exploitées et non incluses dans le périmètre de ZAD sont classées en zones agricoles.	Néant
	102	Remarque que la quasi-totalité des terres cultivées (hors PRIF) sont considérées comme des réserves foncières sans tenir compte de leur potentiel agronomique et le l'impact de leur perte.	Il n'y a pas eu d'évolution sur ce point entre le POS et le PLU. Les objectifs de construction définis par l'État nécessitent une ouverture à l'urbanisation progressive de ces secteurs.	Les zones d'urbanisation future ont été l'objet d'un arrêté préfectoral de ZAD et ont été partiellement acquises par la CCBS. Toutefois, un examen au cas par cas sera effectué, en accord avec la CCBS, pour analyser une éventuelle évolution du périmètre de ces zones.	Rapport de présentation

PPA	n°	Avis	Commentaire de la Commune	Décision de la Commune	Pièce concernée
	103	Remarque l'absence de la façon pérenne dont on pourrait développer la plaine de Montesson.		Une étude est en cours sur les franges de la plaine avec le Conseil Général. La protection des franges constituera la meilleure protection de la plaine.	Néant
	104	Remarque que le projet de PLU ne comporte pas une programmation de logement convaincante, lisible et faisable afin de répondre aux besoins de la population.	Le rapport pourra être complété sur ce point.	Le rapport de présentation a été explicité sur ce point.	Rapport de présentation
	105	Conseille d'envisager les conséquences de la mutation du site de La Marine (voies nouvelles, conséquences sur la circulation...)	Le site de la Marine ne paraît pas adapté en l'absence d'études complémentaires à la réalisation de programmes de logements.	Les dispositions sont maintenues. Le site est classé en secteur d'attente.	Néant
	106	Concernant le ratio parking/logement, il conseille de retenir le meilleur ratio, guidé par la proximité au centre et aux transports.	La commune de Carrières est insuffisamment desservie par des transports en commun efficaces. Il paraît difficile de réduire fortement les normes de stationnement. Toutefois il est possible d'anticiper sur les plafonds prévus dans le futur PDUIF qui sera opposable dans un avenir proche.	Compte tenu de la situation de Carrières-Sur-Seine il n'est pas opportun de modifier les règles de stationnement.	Néant
	107	Remise en cause des projets concernant la circulation (voie de contournement par exemple) : ils vont consommer des terres agricoles et augmenter les surfaces imperméables.	La voie de contournement ne peut s'implanter ailleurs.	Cette déviation est mentionnée dans le PLD intercommunal voté en Conseil Communautaire. Cette voirie étant d'intérêt communautaire la CCBS reprend la responsabilité de l'étude de circulation réalisée par JSI. Cette étude a été demandée par le Conseil Général des Yvelines lors d'une visite de son président à Carrières, au cours de laquelle ce dernier a confirmé ce soutien au projet.	Néant

PPA	n°	Avis	Commentaire de la Commune	Décision de la Commune	Pièce concernée
	108	<u>Recommande la réécriture des articles 13</u> : - avec des coefficients de pleine terre, - avec épaisseur minimum	Il pourra être envisagé de prévoir un pourcentage des espaces verts sur dalle dans certains cas.	La définition des espaces en pleine terre a été précisée.	Règlement
	109	<u>Suggère, pour les terres cultivables, la réalisation d'une cartographie précise</u> : - les positionnant par rapport aux quartiers et secteurs, - en sanctuarisant les hectares de bonnes terres (position stratégique pour le développement du projet communal).	A notre connaissance cette étude n'existe pas. Si une étude est réalisée par les autorités compétentes, elle pourra être prise en compte ultérieurement.	Cette cartographie n'existe pas pour le moment. Les dispositions sont maintenues.	Néant
	110	<u>Suggère un récapitulatif des programmations annuelles de logements classiques et sociaux par quartier et zones afin de voir si les objectifs pourront être atteints en 2025...</u>	<u>Le rapport pourra être complété par les programmes prévus dans les zones d'urbanisation futures.</u>	<u>Le rapport a apporté des précisions sur ce point.</u>	<u>Rapport de présentation</u>
	111	Demande l'abandon de la voie nouvelle de contournement.	Cette voie de contournement est indispensable pour les habitants de la commune.	Cette déviation est mentionnée dans le PLD intercommunal voté en Conseil Communautaire. Cette voirie étant d'intérêt communautaire la CCBS reprend la responsabilité de l'étude de circulation réalisée par JSI. Cette étude a été demandée par le Conseil Général des Yvelines lors d'une visite de son président à Carrières, au cours de laquelle ce dernier a confirmé ce soutien au projet.	Néant
CCBS	112	Avis favorable.	RAS	RAS	Néant
CCI	113	Avis favorable	RAS	RAS	Néant

PPA	n°	Avis	Commentaire de la Commune	Décision de la Commune	Pièce concernée
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	114	Pas d'objection au projet de PLU	RAS	RAS	Néant
CDCEA ¹	115	S'interroge sur la temporalité des projets en zone 2AU (reprises majoritairement des zones NA non utilisées du POS).	Le rapport pourra être complété par les programmes prévus dans les zones d'urbanisation futures.	Le rapport a été complété sur ce point.	Rapport de présentation
	116	Zone 2AUe est surdimensionnée par rapport aux projets attendus.		L'opportunité et le dimensionnement de la zone feront l'objet d'études complémentaires lors de la réalisation des opérations.	Néant
	117	En zone 2AUi le projet « pôle de loisirs et de commerce » son opportunité n'est pas démontrée.		L'opportunité et le dimensionnement de la zone feront l'objet d'études complémentaires lors de la réalisation des opérations.	Néant
	118	En zone 2AUc au sud de l'A14, un classement en zone agricole pourrait se faire afin de consolider l'espace agricole (comme les parcelles attenantes).		L'opportunité et le dimensionnement de la zone feront l'objet d'études complémentaires lors de la réalisation des opérations.	Néant

¹ L'avis est arrivé hors délai, il est réputé favorable, néanmoins la Commune a souhaité répondre aux observations

PPA	n°	Avis	Commentaire de la Commune	Décision de la Commune	Pièce concernée
	119	Souligne que l'importance de la taille des zones 2AU et l'absence de projets définis entraîne une déprise agricole (manque de visibilité pour l'agriculture).	L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est nécessaire pour la réalisation des programmes de logements imposés par l'État. Toutefois il conviendra d'analyser les conséquences de l'approbation du SDRIF de 2013 intervenue après enquête publique.	Les zones d'urbanisation future ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral de ZAD et ont été partiellement acquises par la CCBS. Toutefois, un examen au cas par cas sera effectué, en accord avec la CCBS, pour analyser une éventuelle évolution du périmètre de ces zones.	Néant
	120	Regrette l'absence d'ambition en matière de densification du tissu urbain et des futures extensions.	Le PLU a retenu un objectif de préservation de l'identité des zones urbaines. Dans ces zones il y a peu de possibilité de densification, cette dernière n'étant pas souhaitée par la population.	Le PLU ne prévoit pas de densification forte des zones déjà urbanisées. Des dispositions ont été incluses dans le règlement pour permettre l'agrandissement des constructions existantes. Mais les possibilités de constructions dans les secteurs urbanisés resteront lentes et limitées. Des études complémentaires pourront cependant être menées pour analyser les potentialités de constructions existantes.	Néant
	121	<u>Modification de l'article 2 en zone A afin d'assurer sa conformité avec le décret n° 2012-290.</u>	Cette précision pourra être apportée.	La précision a été apportée.	Règlement
	122	Propose de faire mention à l'article 2 en zone A de la SMI pour les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole.	Cette précision pourra être apportée mais n'est pas indispensable.	La référence à la SMI n'est pas nécessaire dans le règlement du PLU.	Néant
Région Île-de-France ²	123	Conseille de valoriser d'avantage la trame verte.		Les aménagements de la trame verte seront l'objet d'études lors de leur réalisation.	Néant

² L'avis est arrivé hors délai, il est réputé favorable, néanmoins la Commune a souhaité répondre aux observations

PPA	n°	Avis	Commentaire de la Commune	Décision de la Commune	Pièce concernée
	124	Demande que le projet de contournement routier ouest fasse l'objet d'un traitement approprié en prenant en considération l'urbanisation future et la préservation de l'agriculture.	Le projet pourra être étudié en prenant en compte ces contraintes.	Le projet a intégré la prise en compte de ces remarques.	Rapport de présentation
	125	Dit que la commune doit contribuer, de façon prioritaire, à l'effort régional de production de logements dans le cadre de l'intensification urbaine.	Les zones d'urbanisation future permettront de répondre aux besoins de constructions de logements. Toutefois il conviendra d'analyser les conséquences de l'approbation du SDRIF de 2013 intervenue après enquête publique.	Les zones d'urbanisation future permettront de répondre aux besoins de constructions de logements. Toutefois, un examen au cas par cas sera effectué, en accord avec la CCBS, pour analyser une éventuelle évolution du périmètre de ces zones.	Néant
	126	Conseille de réexaminer les perspectives de constructions de logements du projet de PLU qui sont insuffisantes au regard des objectifs régionaux et qui ne permettent pas d'atteindre le seuil nécessaire au maintien de la population communale.			
	127	Interroge la compatibilité entre le projet de PLU et le nouveau SDRIF par rapport aux surfaces à urbaniser qui semblent trop importantes dans le PLU.	Le rapport de présentation sera complété sur ce point.	Le rapport de présentation a été précisé.	Rapport de présentation
	128	Demande l'envoi d'un exemplaire du PLU approuvé une fois la procédure menée à son terme à la Région (Direction de la Planification, de l'Aménagement et des Stratégies Métropolitaines)	La demande pourra être prise en compte.	La demande sera prise en compte.	Néant

PPA	n°	Avis	Commentaire de la Commune	Décision de la Commune	Pièce concernée
	129	La production de logements prévue (34 logements/an) est conforme au PLH 2006-2015 mais elle est inférieure au « point mort » et ne répond pas à son échelle et aux objectifs annuels de construction de logements tels que prévus par le nouveau SDRIF.	Le chiffre de 34 logements / an est un minimum. Une comparaison pourra être faite entre le rythme de construction et le point mort. La prise en compte de la loi DUFLOT sera prise en compte dans le rapport de présentation.	Le respect du rythme de construction minimal prévu dans le PLHI correspond à une stabilité ou une évolution très modérée de la population. Le rapport de présentation a été complété après l'enquête afin de faire apparaître les hypothèses de construction liées à l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, et aux conséquences sur les prévisions de population (calcul du point mort).	Rapport de présentation
	130	Le projet de logements sociaux (5/an soit 30 en 2020) ne permet ni de répondre à l'objectif de 25% de logements sociaux ni à celui du SDRIF, visant un taux de 30 % pour 2030 pour les communes de l'agglomération centrale.	Le rapport de présentation pourra être complété en ce qui concerne les perspectives de construction de logements sociaux.	Le rapport de présentation a précisé les possibilités offertes par les opérations prévues dans les zones 2AU.	Rapport de présentation
	131	Le réseau de circulations douces pourrait être retranscrit sur le plan communal d'ensemble.	Les plans existants peuvent être joints en annexes du PLU.	Les plans du PLD sont être joints en annexes.	Annexes
	132	Demande que la route de contournement fasse l'objet d'un traitement urbain adapté afin de préserver le fonctionnement de la plaine agricole et les développements urbains résidentiels prévus.	Le projet pourra être étudié en prenant en compte ces contraintes.	Le projet prendra en compte ces contraintes.	Néant
	133	Mettre en cohérence le plan de synthèse du PADD et le contenu du texte : faire apparaître sur le plan de synthèse les secteurs urbanisables rendus à l'agriculture sachant qu'ils apparaissent dans le règlement et dans le plan de zonage.	Le plan de synthèse pourra être complété.	Le P.A.D.D. a été complété.	PADD

PPA	n°	Avis	Commentaire de la Commune	Décision de la Commune	Pièce concernée
	134	Demande que la structuration de la trame verte soit d'avantage valorisée, elle est évoquée pour relier la plaine de Montesson aux berges de Seine.		Le rapport de présentation a été complété pour préciser l'utilité de liaison douce vers le pont de Chatou	Rapport de présentation
	135	Le projet de contournement ouest doit faire l'objet d'un traitement approprié prenant en considération l'urbanisation future et la préservation de l'agriculture.	Le projet pourra être étudié en prenant en compte ces contraintes.	Le projet prendra en compte ces contraintes.	Néant
	136	Le traitement des fronts urbains est pris en compte dans le texte et le plan pour les franges nord du secteur de la Marine et de la future zone des Grands Equipements face à la zone agricole nord. Il conviendrait sans doute de procéder à une démarche similaire sur la frange urbaine ouest de la zone 2AUa, sur les franges sud de la zone 2AUb et 2AUc.	Les études urbaines pourront être réalisées lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones 2AU.	L'étude du traitement des franges de la plaine est en cours.	Rapport de présentation
	137	Propose de faire une réponse globale sur la partie ouest en mettant en lien la trame verte avec le projet de contournement routier.		Le contournement routier prévoira une piste cyclable.	Rapport de présentation
	138	Relève l'incompatibilité des dispositions du nouveau SDRIF avec le projet de PLU en ce qui concerne le projet spatial : volume et répartition spatiale des capacités d'extensions urbaines et des potentiels de densification des tissus existants.	Le rapport pourra être complété sur la question de la compatibilité avec le SDRIF.	Le rapport a été complété après l'enquête sur la question de la compatibilité avec le SDRIF de 2013.	Rapport de présentation

PPA	n°	Avis	Commentaire de la Commune	Décision de la Commune	Pièce concernée
	139	Incompatibilité entre les capacités d'extension urbaine établit par le projet de PLU (78,30ha) et celle autorisées par le SDRIF (39,86ha).	Le rapport pourra être complété sur la question de la compatibilité avec le SDRIF.	Les zones d'urbanisation future ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral de ZAD et ont été partiellement acquises par la CCBS. Toutefois, un examen au cas par cas sera effectué, en accord avec la CCBS, pour analyser une éventuelle évolution du périmètre de ces zones.	Néant
	140	Relève l'absence de densification des tissus existants qui permettrait d'assurer la croissance démographique de la commune.	Le PLU ne prévoit pas la densification des tissus existants dans lesquels les potentialités de construction sont limitées.	Le PLU ne prévoit pas de densification forte des zones déjà urbanisées. Des dispositions ont été incluses dans le règlement pour permettre l'agrandissement des constructions existantes. Mais les possibilités de constructions dans les secteurs urbanisés resteront lentes et limitées. Des études complémentaires pourront cependant être menées pour analyser les potentialités de constructions existantes.	Rapport de présentation
	141	Le nouveau SDRIF préconise une intensification urbaine pour les quartiers situés à proximité d'une gare. La zone UG située à l'est, à proximité de la gare de Houilles-Carières, pourrait par exemple être distincte des autres secteurs UG de la commune, afin de prendre en compte cette spécificité.	Des études spécifiques pourront être menées ultérieurement, afin d'examiner la possibilité d'augmenter les possibilités de constructions près de la gare, mais sans remettre en cause le cadre de vie des habitants.		Rapport de présentation
	142	Remarque que les capacités constructibles n'ont pas évoluées, voire même ont diminué avec les règles volumétriques privilégiant la préservation des cœurs d'îlots sans donner de nouvelles marges de manœuvre pour les constructions limitrophes des voies.	Le PLU ne prévoit pas de densification importante des tissus existants. Des études spécifiques pourront être menées ultérieurement, afin d'examiner la possibilité d'augmenter les possibilités de constructions près de la gare, mais sans remettre en cause le cadre de vie des habitants.		Rapport de présentation

PPA	n°	Avis	Commentaire de la Commune	Décision de la Commune	Pièce concernée
	143	Le site de la Marine, où la commune n'envisage pas l'urbanisation, est identifié dans le nouveau SDRIF comme un secteur à fort potentiel de densification (positionnement à proximité du pôle de la gare RER A, E et SNCF Saint-Lazare de Houilles-Carières). A ce titre, il devrait faire l'objet, le moment venu, d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain.	Le site de la Marine ne paraît pas adapté à la réalisation de programmes de logements. Toutefois des études pourront être menées ultérieurement en vue d'analyser l'éventualité de la mutation de ce site.	Une étude préalable est nécessaire pour analyser la pertinence de ce projet dans l'attente il est nécessaire de mettre en place la servitude prévue à l'article L123-2 a du code de l'urbanisme.	Néant

3) Réserves et recommandations du Commissaire Enquêteur

Questions du C.E	Prise en compte par la Commune	Pièce concernée
RESERVE N°1 : DENSITES DE LOGEMENTS EN ZONE URBAINE EXISTANTE		
<p>M. Le Commissaire Enquêteur ne souhaite pas que le seul projet de densification soit programmé sur le quartier des Alouettes car c'est déjà le plus dense de la ville.</p>	<p>Le PLU prévoit plusieurs sites à aménager (zones 2AU) et des dispositions dans les zones existantes permettant leur évolution modérée.</p> <p>Il convient de différencier la densité perçue et la densité réelle : Les cités comme celle des Alouettes sont perçues par le public comme étant denses alors que la densité réelle est parfois plus faible que celle d'une zone pavillonnaire ancienne, et en tous cas plus faible que celle du centre ancien, qui est pourtant perçue par le public comme plus basse (cf. par exemple les études comparatives <i>in</i> Philippe Panerai, <i>Paris métropole, formes et échelles du Grand Paris</i>, Paris, Éditions de la Villette, 2008).</p>	Néant
<p>Les restrictions prévues dans le PLU, dans les zones urbaines existantes ne sont pas souhaitables car elles ne permettent pas l'agrandissement de logements. (COS...)</p>	<p>Le règlement de la zone UH permet les travaux intérieurs sans limite de COS et les extensions.</p> <p>Le COS reste inchangé et n'est pas diminué, et l'emprise au sol est portée à 0,40.</p>	Règlement
<p>M. Le Commissaire Enquêteur demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de rendre possible l'implantation de petits collectifs, au moins dans la zone UG, en transaction libre, - de faire des adaptations règlementaires permettant d'exiger un pourcentage de logements sociaux pour tout opérateur qui trouverait une possibilité et un intérêt à implanter un nombre de logements donné. 	<p>Une étude détaillée pourra être faite parallèlement pour étudier finement les possibilités éventuelles de densification aux abords de la gare, mais sans remise en cause du caractère et du cadre de vie de ce secteur. Il convient en effet d'observer que les « surfaces urbaines [...] proches de la gare » sont urbanisées depuis le début du XXe 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 (trame parcellaire, gabarits), figée depuis un siècle.</p> <p>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.</p> <p>La faible potentialité de réalisation d'opérations importantes ne paraît pas rendre utile une disposition fixant un minimum de logements sociaux.</p>	Rapport de présentation

Questions du C.E	Prise en compte par la Commune	Pièce concernée
RESERVE N°2 : DENSITES DE LOGEMENTS EN ZONES NOUVELLES OUVERTES A L'URBANISATION (AU)		
<p>Même si les surfaces à urbaniser n'augmente pas par rapport au POS, le projet consomme trop d'espace et par conséquent, le C.E demande que le projet respecte le 2^{ème} objectif annoncé dans le PADD.</p> <p>Le C.E demande (pour lever cette réserve) que les documents opposables inscrivent, pour toutes zones AU d'habitat, un seuil minimum de 50 logements à l'hectare.</p>	<p>L'OAP mentionne un seuil de 45 à 50 logements à l'hectare dans les secteurs des Vignes-Blanches et du Belvédère.</p>	OAP
RESERVE N°3 : MIXITE SOCIALE		
<p>M. Le Commissaire Enquêteur demande demande qu'un taux minimum de logements sociaux soit fixé dans les documents opposables du PLU pour remplir les obligations de la loi SRU et DUFLOT. Un taux minimum de 35% semble nécessaire (dès la programmation des Vignes Blanches) au C.E.</p>	<p>La révision du PLU lors de l'ouverture à l'urbanisation de l'opération des Vignes Blanches imposera un pourcentage de 25 à 30 % de logements sociaux.</p>	OAP
RESERVE N°4 : CALENDRIER DE LA ZONE 2AUa		
<p>M. Le Commissaire Enquêteur demande</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'opération Vignes Blanches soit lancée dans un délai de 2 à 3 ans. - que la programmation des Vignes Blanches (2AUa) soit décrite avec des délais dans les documents opposables. 	<p>La commune engagera dès 2014 une révision du PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur. Elle proposera au Conseil Général des Yvelines la signature d'un CDOR.</p> <p>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).</p>	OAP
RESERVE N°5 : PARCELLES DE PROPRIETE SITRU		
<p>Le classement de la parcelle BV29 en zone agricole ne convient pas pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à cause de la pollution issue des utilisations passées, - pour ne pas diminuer les possibilités d'implantation pour le SITRU qui prévoit d'augmenter la valorisation de l'énergie produite par l'incinération des ordures, - pour ne pas détruire la valeur financière de cette parcelle 	<p>Le zonage est maintenu, cette modification n'est pas nécessaire dans la mesure où les chiffres produits par le SITRU ne font pas ressortir la nécessité d'une extension de l'usine. De plus, compte tenu de la proximité de cette parcelle avec le siège d'une exploitation agricole, un site de vente de produits issus du maraichage pourrait être implanté à cet endroit. La continuité du secteur agricole est ainsi assurée.</p>	Néant

Questions du C.E	Prise en compte par la Commune	Pièce concernée
<p>Il est souhaitable de classer la parcelle BV 1 adjacente à la déchetterie en emplacement réservé pour avoir une unité foncière homogène : cette parcelle côtoyant sur sa longueur opposée des parcelles situées Sur Montesson bénéficiant d'un classement semblable.</p>	<p>La modification a été apportée. (création d'un emplacement réservé n 20).</p>	<p>Plan de zonage et tableau des ER</p>
RECOMMANDATIONS		
<p>Prévoir la mutation des zones 2AUa et 2AUb des Vignes Blanches et du Château d'eau (ZAC) en zone AU avec une échéance calendaire, si le risque d'effondrement est mentionné.</p>	<p>La commune engagera dès 2014 une révision du PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa et 2AUb. Elle proposera au Conseil Général des Yvelines la signature d'un CDOR.</p>	<p>OAP</p>
<p>Mutation de la zone 2AUi en AU bordée et desservie par la nouvelle départementale. Mutation en zone AU de la zone des grands équipements, exploitée sur une faible proportion de sa surface (dangers d'effondrements dus aux exploitations anciennes carrières). Elle figure au POS depuis décembre 2000 et était zonée par le SDBM, et la CCBS est propriétaire d'environ 20% des parcelles.</p>	<p>Une condition d'étude préalable avant l'ouverture à l'urbanisation a été introduite dans les OAP. Le rapport de présentation indique qu'une procédure ultérieure sera engagée après étude préalable des évolutions souhaitables liées au nouveau SDRIF pour la zone.</p>	<p>OAP</p>
<p>Tenir compte de l'approbation du SDRIF dans la programmation des opérations. Il paraît souhaitable au CE d'introduire au moins dans les OAP une condition d'étude préalable à toute décision d'ouverture à l'urbanisation. Un avertissement général indiquant qu'une mise en conformité du PLU avec le nouveau SDRIF sera engagée d'ici 2016.</p>	<p>Une condition d'étude préalable avant l'ouverture à l'urbanisation a été introduite dans les OAP. Le rapport de présentation indique qu'une procédure ultérieure sera engagée après étude préalable des évolutions souhaitables liées au nouveau SDRIF pour la zone.</p>	<p>OAP Rapport de présentation</p>
<p>Mentionner dans les OAP concernées et les articles 10 des zones concernées les risques liés aux effondrements de carrières.</p>	<p>La modification a été prise en compte dans les OAP. Dans le règlement, le risque d'effondrement a été pris en compte à l'article 2.</p>	<p>OAP Règlement</p>

Cette présentation effectuée, il convient désormais de proposer au conseil municipal le projet de PLU soumis à son approbation assorti des modifications, précisions et ou compléments tels que figurant en rouge dans le tableau récapitulatif susvisé.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Maire,

Arnaud de Bourrousse