



Chatou, le 09 octobre 2020

**MONSIEUR ARNAUD DE BOURROUSSE
MAIRE DE CARRIERES-SUR-SEINE
HOTEL DE VILLE
1 RUE VICTOR HUGO,
78420 CARRIERES-SUR-SEINE**

Direction générale des services
Territoire d'Action Départemental
Boucle de Seine

Affaire suivie par :
Lionel Benhammouche
TAD Boucle de Seine
Téléphone : 01 61 31 18 30
Mail : lbenhammouche@yvelines.fr

Monsieur le Maire,

Par courrier du 6 août 2020 reçu le 12 août 2020, la commune de Carrières-sur-Seine a notifié au Département pour avis, en référence notamment à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette procédure vise :

- l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUd du PLU, sur 3 ha, afin de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'environ 110 logements (partie Nord du projet de nouveau quartier du Printemps),
- la mise en compatibilité du règlement avec les dispositions du Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France –PDUIF-, en matière de stationnement
- la suppression des articles 5 (superficie minimales de terrains) et 12 (COS) des règlements de zone, inopposables depuis la Loi ALUR,
- la modification de certaines dispositions règlementaires (articles 7, 8, 11, 12).

- Concernant l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur du Printemps :

Le Département souscrit, sur ce secteur limitrophe de Houilles, à la réalisation d'une opération prévoyant la réalisation de plus d'une centaine de logements, répartis entre maisons individuelles et petits immeubles comprenant une part de logements locatifs sociaux, ainsi que des équipements à vocation interne au secteur considéré, dès lors qu'elle est identifiée dans le Programme Local de l'Habitat Intercommunal 2016-2021 de la Communauté d'Agglomération

Boucle-de-Seine. Ce passage en zone à urbaniser à court terme constitue une des traductions de l'implication communale en matière de renforcement de l'offre de logements.

Toutefois, en cohérence notamment avec son avis du 26/12/2013 sur le projet de PLU de Carrières-sur-Seine arrêté le 22/07/2013 (le PLU ayant été ensuite approuvé le 10/02/2014), **le Département souhaite émettre plusieurs recommandations sur ce projet,** compte tenu de l'enjeu que constituent les conditions d'urbanisation aux franges de la plaine centrale de la Boucle de Montesson, coupure d'urbanisation de taille exceptionnelle et de valeur stratégique susceptible de structurer une trame verte à dominante agricole et naturelle au sein de la Communauté d'Agglomération :

- Concernant la densité urbaine du projet

Dans son avis de PLU de 2013, le Département avait estimé que la cohérence entre les objectifs quantitatifs communaux de création de logements, relativement limités, et les superficies destinées à l'urbanisation, très importantes (78 ha) notamment pour les secteurs à destination de l'habitat (environ 30 ha), était insuffisante. Il avait de même estimé que la valorisation du potentiel de densification projetée devait être renforcée, en particulier dans le secteur du Printemps. Il préconisait de manière générale des densités urbaines plus fortes corrélées à un étalement urbain plus économe de l'espace.

Si le projet prévoit désormais 110 logements sur les 3 ha de la partie Nord du quartier du Printemps basculés en zone 1AUd (cf. le projet d'OAP modifiée), alors que le PLHI 2016-2021 prévoyait 125 logements sur 5 ha, ce qui va dans ce sens d'une densité sensiblement plus élevée qu'initialement prévue, celle-ci n'atteindrait toutefois que 37 logements à l'hectare, ce qui laisse une marge d'augmentation dans un contexte périurbain marqué par la rareté de l'offre foncière.

Dans ce contexte, **le Département recommande par conséquent d'optimiser encore davantage l'extension urbaine prévue et de rechercher une plus grande compacité des formes urbaines sur le Quartier du Printemps,** soit en réduisant quelque peu la superficie du projet (au profit du maintien de parcelles agricoles encore cultivées), soit en densifiant davantage certains terrains actuellement destinés à l'habitat individuel. Sur la partie Nord du quartier en projet, faisant l'objet de la modification, la diminution de la part de maisons individuelles actuellement prévue (près des 2/3) au profit de celle des logements collectifs, constituerait une piste permettant de tendre vers le niveau global de logements indiqué dans le PLHI 2016-2021 (125 logements) et d'affirmer davantage encore leur diversification morphologique et typologique ;

- Concernant la part de logements locatifs sociaux, **le Département recommande de profiter de cette ouverture à l'urbanisation pour accueillir un programme comprenant un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux quelque peu supérieur aux 25% actuellement prévus.** Ce taux correspond certes aux engagements inscrits dans le PLHI, mais ne permet pas véritablement de traduire de manière effective, sur ce site en extension urbaine, le rééquilibrage engagé par ailleurs par la commune, visant à porter son taux de logements sociaux à 25% (contre 20% en 2014) ;
- Concernant l'intégration du projet d'urbanisation aux franges de la Plaine agricole de Montesson, dans un contexte où l'agriculture périurbaine est fragile et ses conditions d'exploitations complexes, le Département reste attaché à la protection comme à la valorisation de la plaine maraîchère, qui conserve une éminente fonction de maîtrise des fronts urbains, et au traitement qualitatif de ses franges urbaines.

Dans ce contexte et compte tenu des fortes pressions qui s'exercent sur les espaces agricoles et naturels du secteur, le Département :

- **suggère d'une part de prévoir une bande de retrait vis-à-vis de la zone cultivable** dans la nouvelle zone 1AUd.
- **recommande d'autre part, comme en 2013, de tenir compte du risque d'enclavement du petit secteur agricole (3,5 ha) rendu à l'agriculture par le PLU de 2014** (situé entre le futur Quartier du Printemps et le Périmètre régional d'intervention foncière -PRIF-), notamment dans le cadre des réflexions communales concernant l'urbanisation de la partie Sud du Quartier du

Printemps qui demeure envisagée (actuellement maintenue en zone 2AUd). Dans ce secteur, en effet, le Département considère toujours que l'extension urbaine doit être réduite, ou adaptée, pour que l'agriculture demeure viable et qu'une bonne cohabitation soit organisée entre cette activité et le nouveau quartier (protection des exploitations agricoles vis-à-vis des conflits d'usage).

L'approfondissement de réflexions de ce type dans l'OAP relative au Quartier du Printemps contribuerait à qualifier notamment le traitement des fronts urbains et des transitions entre ces derniers et la plaine agricole.

- **Concernant les modes de déplacement doux** (circulations piétonnes, cyclistes,...), **le Département recommande que soit approfondies, notamment dans l'OAP précitée, les réflexions sur des connexions sécurisées entre ce quartier et la Plaine agricole**, en complément des objectifs déjà bien définis par ailleurs (irriguer le futur projet du Quartier Printemps dans sa totalité ; relier ce dernier au centre-ville par une voie longeant la zone agricole et la base militaire).

Par-ailleurs, **il est souhaitable que le projet de modification du PLU intègre plus complètement les études en cours sur le barreau de liaison RD 311/RD 321**, telles que présentées en juillet dernier à la commune. **Le Département est demandeur d'évolutions sur les trois points :**

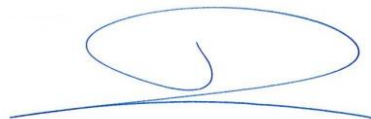
- le plan de zonage fait bien apparaître le principe de liaison traversant les zones A, 2AUb et 2AUc. Or, le règlement modifié autorise explicitement les constructions d'infrastructures uniquement en zone 2AU. Il est souhaitable que cette même autorisation soit explicite concernant la zone A ;
- l'emplacement réservé (ER) n°16 prévu pour le raccordement de la liaison sur la route de Chatou (RD 321) reste au bénéfice de la commune ; il conviendrait de le transférer au Département ;
- l'opération programmée d'Amélioration du Paysage (OPAP) indiquée dans le chapitre « espaces agricoles » en page 6, où il est fait mention d'un « retour à l'agriculture » au cœur du périmètre d'une ZAD dans le quartier Champs Roger (zone A), ne tient pas compte du tracé pressenti pour cette liaison départementale, la présente modification du PLU constituant l'opportunité de l'intégrer.

Enfin, le Département souhaite rappeler que, de manière plus générale, pour tout projet communal ou privé situé sur ou à proximité du réseau départemental, les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertations avec le Service Technique Urbain de l'Établissement Public Interdépartemental 78-92 et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.

Je vous remercie par avance la prise en compte que vous pourrez faire de ces recommandations et demandes, et vous serais reconnaissant de bien vouloir m'adresser un exemplaire du PLU lorsqu'il sera définitivement approuvé, dans la mesure du possible sous format numérique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes sentiments distingués.

P/ Le Président du Conseil départemental,
Fabrice PATEZ,
Directeur du Territoire d'Action Départementale Boucle de Seine



CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 1 OCTOBRE 2020**Extrait du registre des délibérations**
République Française**N°DEL_2020_111****AVIS SUR LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE CARRIERES-SUR-SEINE**

L'an deux mille vingt , le un octobre à 20 h 30

Le Conseil Municipal, dûment convoqué par le Maire, le 25 septembre 2020, s'est assemblé dans l'Auditorium du Conservatoire, 85 boulevard de la République, sous la présidence de Monsieur Eric DUMOULIN .

Présents :

Eric DUMOULIN, Michèle GRELLIER, Malika BARRY, Paul MARSAL, Inès de MARCILLAC, Pierre ARRIVETZ, Virginie MINART-GIVERNE, Vincent GRZECZKOWICZ, Véronique FABIEN-SOULE, François SCHMITT, Véronique CHANTEGRELET, Jean-Manuel PARANHOS, Christelle HANNEBELLE, Arménio SANTOS, Laurence GNEMMI, Emmanuel LOEVENBRUCK, Nicole CABLAN-GUEROULT, Levon MINASSIAN, Pascale PATAT, Laurent MALOCHET, Véronique LIGNIER, Bernard BOUCHET, Sophie LEFEBURE, Jean-Baptiste GODILLON, Nathalie MOULIN, Olivier LASSAL, Dominique BAUD, Aymeric TONNEAU, Sandrine COMBASTEIL, Maël SINEGRE, Laurence BOUDER, José TOMAS, Béatrice BELLINI, Pierre GUILLET, Yves ENGLER

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Pascal PONTY à Michèle GRELLIER, Cécile DELAUNAY à Malika BARRY, Laurent LEFEVRE à Laurence GNEMMI, Arnaud BEAUVOIR à Eric DUMOULIN

Secrétaire :

Laurence BOUDER

Les 35 membres présents forment la majorité des membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 39.

NOTE DE SYNTHÈSE

La ville de Carrières-sur-Seine a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 10 février 2014. Le secteur dit "du Printemps", au nord de la Commune, y est balisé comme zone d'urbanisation future sur 6,27 ha.

Par délibération en date du 29 juin 2017, le Conseil Municipal de Carrières-sur-Seine a décidé de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de ce secteur (soit 3,07 ha). Le programme de construction qui y est envisagé comprend environ 110 logement, dont 70 maisons individuelles, avec des règles d'urbanisme imposant une urbanisation modérée : emprise au sol maximale de 40%, hauteur maximale de 11 mètres.

Par arrêté en date du 18 juin 2018, le Maire de Carrières-sur-Seine a lancé la procédure

de modification du PLU avec pour objet principal l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Printemps. Cette procédure permet également à la Ville de mettre à jour son PLU, par des adaptations mineures du règlement liées à l'usage, mais aussi par l'intégration des évolutions réglementaires survenues depuis 2014 :

a) Au niveau national :

- la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),
- la recodification à droit constant du Code de l'Urbanisme (ordonnance n° 2015-1174 du 25/09/2015).

b) Au niveau régional et local :

- le Plan de Déplacement Urbain de la région Île-de-France (PDUIF), adopté le 19 juin 2014,
- le Schéma de cohérence Territoriale (SCOT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Boucle de la Seine, approuvés le 28 octobre 2015.

Le projet de modification du PLU a été soumis à l'autorité environnementale le 26 juillet 2018, dans le cadre d'une saisine au cas-par-cas. L'avis a été rendu le 21 septembre 2018, dispensant ce projet d'évaluation environnementale.

Dans le cadre de la procédure de modification du PLU, une enquête publique est prescrite. Préalablement à cette dernière, la ville de Carrières-sur-Seine a, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, notifié pour avis le projet aux Personnes Publiques Associées (PPA), dont fait partie Chatou en qualité de ville voisine. Il s'avère que cette modification n° 1 du PLU n'a aucun impact, direct ou indirect, sur la ville de Chatou, notamment en termes de circulation.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36 et suivants,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, approuvé le 27 décembre 2013,

Vu le Plan de Déplacement Urbain de la région Île-de-France, adopté le 19 juin 2014,

Vu le Schéma de Cohérence Territorial de la Boucle de la Seine, approuvé le 28 octobre 2015,

Vu le Programme Local de l'Habitat de la Boucle de la Seine, approuvé le 28 octobre 2015,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Carrières-sur-Seine, approuvé le 10 février 2014,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Carrières-sur-Seine décidant d'ouvrir à l'urbanisation 3,07 ha du secteur du Printemps, en date du 29 juin 2017,

Vu l'arrêté du Maire de Carrières-sur-Seine prescrivant la modification du PLU en date du 18 juin 2018,

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 21 septembre 2018, dispensant ce projet d'évaluation environnementale,

Vu l'avis de la commission Aménagement urbain – Habitat - Logement en date du 22 septembre 2020,

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation envisagée est mesurée et permet à la ville de Carrières-sur-Seine de répondre aux objectifs de développement portés par le SDRIF,

Considérant que le règlement du PLU de Carrières-sur-Seine nécessite d'être actualisé au vu des différentes évolutions législatives et réglementaires,

Considérant que cette modification n'a pas d'impact direct ou indirect sur la commune de Chatou, notamment en terme de circulation,

Le Conseil Municipal,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

DECIDE de donner un avis favorable à la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Carrières-sur-Seine.

Par 35 voix POUR, 4 voix CONTRE, 0 ABSTENTION(S),

Contre :

José TOMAS, Béatrice BELLINI, Pierre GUILLET, Yves ENGLER

Publiée le : 06/10/2020

ORIGINAL : URBA
COPIE(S) : CCAS
M. Maire / DGS



PRÉFET DES YVELINES



Direction départementale des territoires

Service planification, aménagement et
connaissance du Territoire

Unité planification

Monsieur Arnaud de Bourrousse
Maire de Carrières-sur-Seine
Hôtel de ville
1 rue Victor-Hugo
78421 CARRIÈRES-SUR-SEINE

Réf :

spact_up_20200903_carrieres_sur_seine_avismodifn°1_pref -
V2-2 en sign

Saint-Germain-en-Laye, le 16 SEP. 2020

Affaire suivie par : Corinne THOMAS
Tél : 01 30 84 30 43
corinne.thomas@yvelines.gouv.fr
ddt-spact-up@yvelines.gouv.fr

RAR n° : 1 A 074 063 09584

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié un projet de modification n°1 du PLU de la commune de Carrières-sur-Seine.

L'objet principal du projet de modification porte sur l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUd ainsi que sur la délimitation du zonage adapté à la réalisation de l'opération du quartier du Printemps.

Cette opération porte sur la création de 110 logements, avec une part de logements sociaux d'environ 25 %, soit une densité de 37 logements par hectare.

Et, il est à rappeler que la commune de Carrières-sur-Seine est soumise à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) qui impose aux communes d'atteindre 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) à l'horizon 2025.

En l'espèce, la part de logements sociaux envisagée dans votre projet à environ 25 % est tout à fait insuffisante au regard de la situation de la commune.

En conséquence, je suis au regret de vous informer que j'émet **un avis défavorable**, sur le projet de modification envisagé.

Ainsi, même si la démarche de modification afin d'ouvrir à l'urbanisation et à la création de logements et logements sociaux sur cette emprise est à soutenir, le programme tel qu'envisagé ne permet ni de participer suffisamment à l'atteinte de la prochaine triennale, ni un véritable rattrapage dans le temps vers l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS).

En effet, au regard des chiffres actuels sur les projets en cours dont l'État a connaissance (rue Vaucanson, Belvédère et quartier du Printemps) pouvant être agréés sur la période 2020-22, une part de 56 % de LLS serait nécessaire sur les opérations Belvédère et quartier du Printemps pour permettre à la commune d'atteindre les 100 logements en obligation triennale 2020-22 et compenser ainsi les 90 LLS en cours de démolition sur le secteur des Alouettes. Avec d'autres projets envisagés, cette part pourrait se situer entre les 25 % indiqués dans le

1/2

projet de modification et les 56 % calculés.

Aussi, afin de favoriser l'atteinte des objectifs fixés à la commune en matière de mixité sociale, et développer une répartition spatiale plus harmonieuse de l'offre, la part de LLS dans le projet du quartier du Printemps, doit être augmentée. Par ailleurs, la densité du projet, se situe juste au-dessus du seuil réglementaire fixé par le SCOT.

A l'occasion de cette modification du PLU, compte-tenu de ses obligations en matière de mixité, la commune pourrait s'inscrire dans une démarche volontariste, en indiquant **un seuil de 40 % de LLS pour toute opération de plus de 5 logements**. Également la densité pourrait être augmentée afin de permettre une production plus importante de logements, notamment sociaux sur cette emprise.

Le présent courrier devra être joint au dossier mis à la disposition du public même si celui-ci arrive après la date de début de l'enquête publique.

Mes services restent à votre disposition pour toute information ou conseil.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma haute considération.

Pour le préfet et par délégation,
Pour le Sous-préfet et par délégation,
La Secrétaire générale
de la sous-préfecture de Saint-Germain-en-Laye,


Bérengère NICOLAS



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine des Yvelines**

Affaire suivie par : Tiphaine Linares
Tel : 01 39 50 54 31
Courriel: tiphaine.linares@culture.gouv.fr
Ref : TL/BB 2020 – 150

**Direction régionale
des affaires culturelles
d'Île-de-France**

Versailles le 4 septembre 2020,

Objet: CARRIERES SUR SEINE – Consultation sur projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu votre courrier de consultation du 6 août 2020 portant sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) et je vous en remercie.

J'ai l'honneur de vous informer que le secteur du « quartier du Printemps » (zone 1AUd) qui doit être ouvert à l'urbanisation n'est pas situé dans les espaces protégés de la commune. Les modifications envisagées sur les dispositions réglementaires, le plan du zonage et le document des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne font l'objet d'aucune observation particulière de ma part.

Pour ces raisons, je donne un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

L'architecte des bâtiments de France
Adjoint à la cheffe de l'UDAP des Yvelines

Benjamin BOURDIOL

Monsieur Arnaud de BOURROUSSE

Maire de Carrières-sur-Seine
Hôtel de ville
1, rue Victor Hugo
78 420 CARRIERES-SUR-SEINE

YVELINES



ORIGINAL : URBA
COPIE(S) : M. Millot / C. Desbrouck
DSS / Maire

Direction des Affaires Economiques

Nos réf. : RK/SU/GM- 067.2020

Affaire suivie par : Gaëtan MARIANY

g.mariany@cm-yvelines.fr

Monsieur le Maire

Hôtel de Ville

1, rue Victor Hugo

BP 59

78421 CARRIERES SUR SEINE

Versailles, le 7 septembre 2020

Objet : Avis sur la modification n°1 du PLU de Carrières-sur-Seine

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Le projet présenté a pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUd du PLU, une mise en compatibilité des dispositions réglementaire du PLU en matière de stationnement, la suppression des articles 5 des règlements de zones et la modification de dispositions réglementaires du PLU. L'ensemble de ces modifications n'impacte pas de façon significative l'exercice de l'activité artisanale de votre commune. Par conséquent, je n'émet pas de d'objection au projet transmis.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées

Le Président



Ronan KERAUDREN

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DES YVELINES

19, avenue du Général Mangin 78008 Versailles Cedex · Tél. : 01 39 43 43 43 - Fax : 01 39 43 43 20

www.cm-yvelines.fr · cm-78@cm-yvelines.fr

SIRET 187 809 033 00017 - APE 9411 Z

Décret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004.

Réf. EG 90976
Affaire suivie par Emilie GRONDIN



Paris, le 01 SEP. 2020

Lettre recommandée avec AR 2C 137 618 1291 1

Objet : Projet de modification n° 1 du PLU de Carrières-sur-Seine – Enquête publique du 8 septembre au 9 octobre 2020

Vos réf. : 558 – Affaire suivie par Claire AMBROISE

Monsieur le Maire,

Par courrier du 6 août 2020, réceptionné le 12 suivant, vous avez adressé au Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF) le dossier de modification n° 1 du PLU de Carrières-sur-Seine.

Cette commune n'est pas adhérente au SEDIF. Cependant, la rue des Grands Champs située sur votre commune, en limite de la ville de Houilles, est alimentée de façon permanente par l'interconnexion BD02 du SEDIF.

Cette interconnexion étant située en chambre souterraine sous voie publique rue Victor Hugo à Houilles, le SEDIF n'est donc pas concerné par la procédure en cours.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments cordiaux et dévoués.

Le Président,

André SANTINI

Ancien Ministre

Maire d'Issy-les-Moulineaux

Vice-président de la Métropole du Grand Paris

Monsieur le Maire

A l'attention de Michel MILLOT

Adjoint délégué à l'Urbanisme, à la voirie,
à la sécurité et aux affaires militaires

Hôtel de ville

1 rue Victor Hugo

BP 59

78421 CARRIERES-SUR-SEINE Cedex