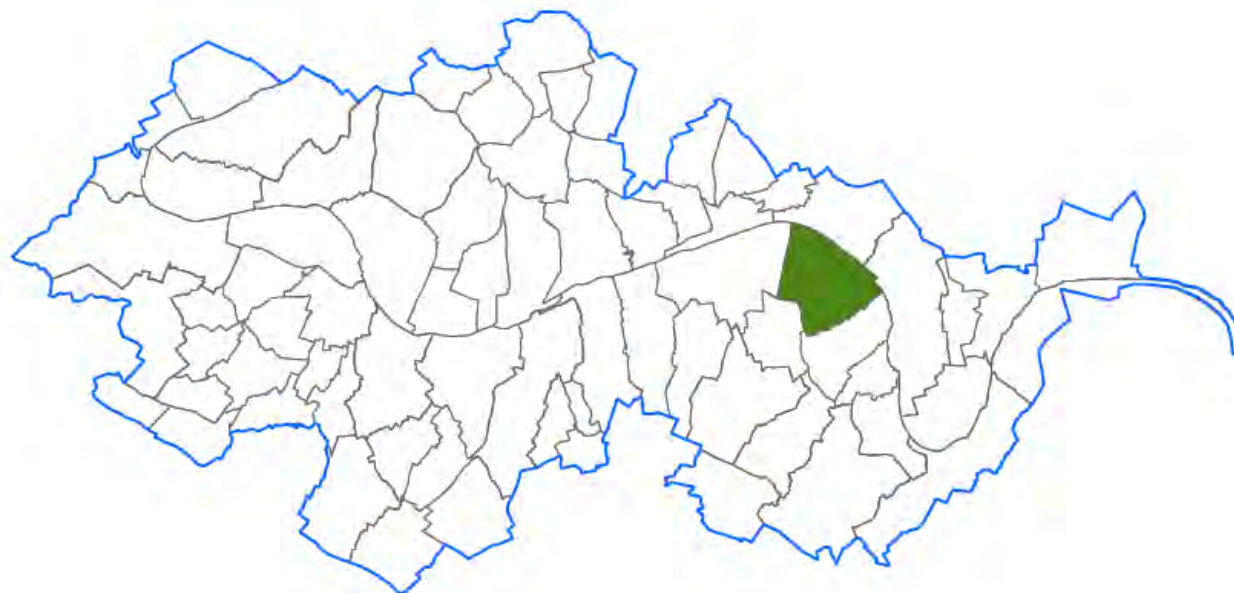


Verneuil-sur-Seine



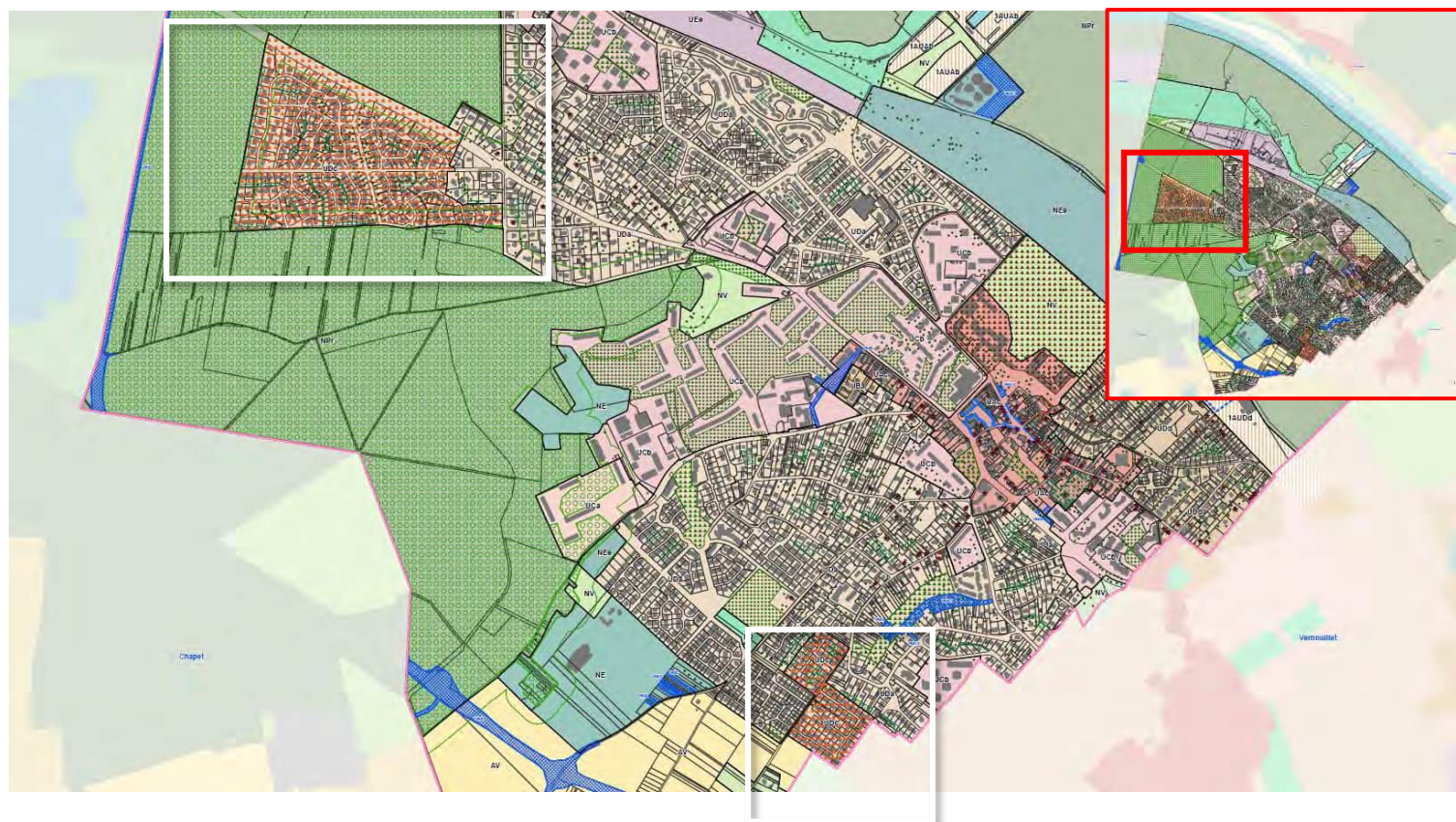
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-VES – MODIFICATION DES ENSEMBLES COHÉRENTS URBAINS POUR ACCROITRE L'EMPRISE AU SOL



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Verneuil-sur-Seine
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Verneuil-sur-Seine

Contenu de la modification

La commune de Verneuil-sur-Seine est concernée par **trois ensembles cohérents urbains (ECU)** : « Les clairières de Verneuil » (78642_ECU_001), « Allée des Magnolias/Allée des Ormes /Allée des Ormeaux » (78642_ECU_002 et 78642_ECU_003). Ces secteurs bénéficient ainsi d'une **composition urbaine dont l'intérêt repose sur l'organisation homogène des constructions**.

L'objectif des ECU est de conserver le caractère homogène de l'organisation urbaine spécifique à chaque ensemble et qui a fondé leur identification, tout en permettant l'évolution du bâti.

Des fiches, établies pour chacun des espaces concernés, précisent les dispositions particulières applicables à chacun d'eux. Ces fiches sont intégrées dans la partie 3 du règlement. Ces fiches, établies pour chacun de ces ensembles, précisent leurs caractéristiques propres. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, **lorsque des prescriptions (dispositions particulières) figurent dans les fiches** des ensembles cohérents urbains, ces dispositions viennent **soit compléter, soit se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée**, en l'espèce UDC, y compris les règles qualitatives prévues pour les éléments patrimoniaux identifiés. L'objectif de cette zone est de **protéger le patrimoine sans le sanctuariser**.

Le règlement de la zone UDC ne permet pas la **valorisation de certains ensembles cohérents urbains (ECU)**. En effet, la zone UDC ne permet qu'une **emprise au sol de 10% pour les annexes et extensions**. Afin de permettre une évolution modérée du bâti, les fiches de protection patrimoniale de ces ECU seront modifiées pour y intégrer une **emprise au sol de 20%**. Le règlement prévoit par ailleurs que cette emprise au sol peut être ajustée dans les fiches des ensembles cohérents urbains, un tel changement ne remet donc pas en cause les protections érigées par la zone UDC. **La modification intègre des dispositions spécifiques dans les fiches 78642_ECU_001, 78642_ECU_002 et 78642_ECU_003.**

Synthèse des incidences sur l'environnement

Bien que l'augmentation soit mesurée et contribue à assurer l'évolution du bâti existant et ses usages, elle porte des incidences négatives bien que non significatives au regard des objectifs précités et du contexte urbain déjà constitué.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78642 ECU 001

Verneuil-sur-Seine

Fiche de protection	Les clairières de Verneuil : cet ensemble est délimité par la route de Meulan le chemin des Meuniers
Ensemble Cohérent Urbain	78642_ECU_001

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : <i>les constructions sont implantées sur un parcellaire longiligne, en recul de la voie, sur une seule limite séparative ou en retrait des deux limites séparatives.</i>	
	Gabarit : R+C à R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : travées régulières Matériaux : crépi de teinte claire
	Traitement de la toiture	Forme : deux pans Matériaux : tuiles de teinte foncée
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : espace végétalisé à l'arrière et à l'avant des constructions. Clôtures : clôtures basses, mixtes et parfois constituées uniquement de haies	

OBJECTIF

L'objectif est de préserver la morphologie urbaine et l'harmonie de cet ensemble.

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78642 ECU 001

Verneuil-sur-Seine

Fiche de protection	Les Clairières de Verneuil : cet ensemble est délimité par la route de Meulan le chemin des Meuniers
Ensemble Cohérent Urbain	78642_ECU_001

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : les constructions sont implantées sur un parcellaire longiligne, en recul de la voie, sur une seule limite séparative ou en retrait des deux limites séparatives.	
	Gabarit : R+C à R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières Matériaux : Crépi de teinte claire
	Traitement de la toiture	Forme : Deux pans Matériaux : Tuiles de teinte foncée
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : Espace végétalisé à l'arrière et à l'avant des constructions. Clôtures : Clôtures basses, mixtes et parfois constituées uniquement de haies	

OBJECTIF

L'objectif est de préserver la morphologie urbaine et l'harmonie de cet ensemble.



DISPOSITIONS PARTICULIERES

Qualité paysagère & écologique

Clôtures : les clôtures peuvent couvrir au maximum la moitié du linéaire à l'alignement. Dans ce cas, elles sont constituées de haies basses d'essences locales variées.



DISPOSITIONS PARTICULIERES

Morphologie

&

Implantation des constructions

L'emprise au sol des annexes et des extensions ne peut dépasser 20% de l'emprise totale de la construction existante, à la date d'approbation du PLU.

Qualité paysagère & écologique

Clôtures : les clôtures peuvent couvrir au maximum la moitié du linéaire à l'alignement. Dans ce cas, elles sont constituées de haies basses d'essences locales variées.

Fiche de protection patrimoniale 78642_ECU_002//003

PLU
Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

Verneuil-sur-Seine

Fiche de protection : Allée des Magnolias/Allée des Ormes / Allée des Ormeaux

Ensemble Cohérent Urbain : 78642_ECU_002 // 78642_ECU_003

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES				
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : maisons en recul de la voie et en retrait des limites séparatives Gabarit : R+C et R+1			
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade <table border="1"> <tr> <td>Composition : travées régulières</td> </tr> <tr> <td>Matériaux : crépi de teinte claire</td> </tr> <tr> <td>Volets bois de couleur blanche, verte, bleue, marron, lucarnes</td> </tr> </table>	Composition : travées régulières	Matériaux : crépi de teinte claire	Volets bois de couleur blanche, verte, bleue, marron, lucarnes
	Composition : travées régulières			
Matériaux : crépi de teinte claire				
Volets bois de couleur blanche, verte, bleue, marron, lucarnes				
	Traitement de la toiture <table border="1"> <tr> <td>Forme : deux pans</td> </tr> <tr> <td>Matériaux : tuiles</td> </tr> </table>	Forme : deux pans	Matériaux : tuiles	
Forme : deux pans				
Matériaux : tuiles				
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : jardin à l'amière Clôtures : elles sont constituées de haies ou d'un mur en maçonnerie, plein ou surmonté de lisses ou de grilles et parfois doublé de haies			





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver l'ordonnement, la teinte des matériaux et l'harmonisation des clôtures de ces deux ensembles.

Fiche de protection patrimoniale 78642_ECU_002//003

PLU
Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

Verneuil-sur-Seine

Fiche de protection : Allée des Magnolias/Allée des Ormes / Allée des Ormeaux

Ensemble Cohérent Urbain : 78642_ECU_002 // 78642_ECU_003

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES				
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : maisons en recul de la voie et en retrait des limites séparatives. Gabarit : R+C et R+1			
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade <table border="1"> <tr> <td>Composition : Travées régulières</td> </tr> <tr> <td>Matériaux : Crépi de teinte claire</td> </tr> <tr> <td>Volets bois de couleur blanche, verte, bleue, marron, lucarnes</td> </tr> </table>	Composition : Travées régulières	Matériaux : Crépi de teinte claire	Volets bois de couleur blanche, verte, bleue, marron, lucarnes
	Composition : Travées régulières			
Matériaux : Crépi de teinte claire				
Volets bois de couleur blanche, verte, bleue, marron, lucarnes				
	Traitement de la toiture <table border="1"> <tr> <td>Forme : Deux pans</td> </tr> <tr> <td>Matériaux : Tuiles</td> </tr> </table>	Forme : Deux pans	Matériaux : Tuiles	
Forme : Deux pans				
Matériaux : Tuiles				
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : Jardin à l'amière Clôtures : elles sont constituées de haies ou d'un mur en maçonnerie, plein ou surmontées de lisses ou de grilles et parfois doublé de haies			





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver l'ordonnement, la teinte des matériaux et l'harmonisation des clôtures de ces deux ensembles.



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie et implantation des constructions	<i>L'emprise au sol des annexes et extensions ne peut dépasser 20% de l'emprise totale de la construction principale</i>
Qualité urbaine & architecturale Paysagère et écologique	<i>Les teintes des menuiseries et la composition des clôtures respectent l'harmonie générale de la rue.</i>



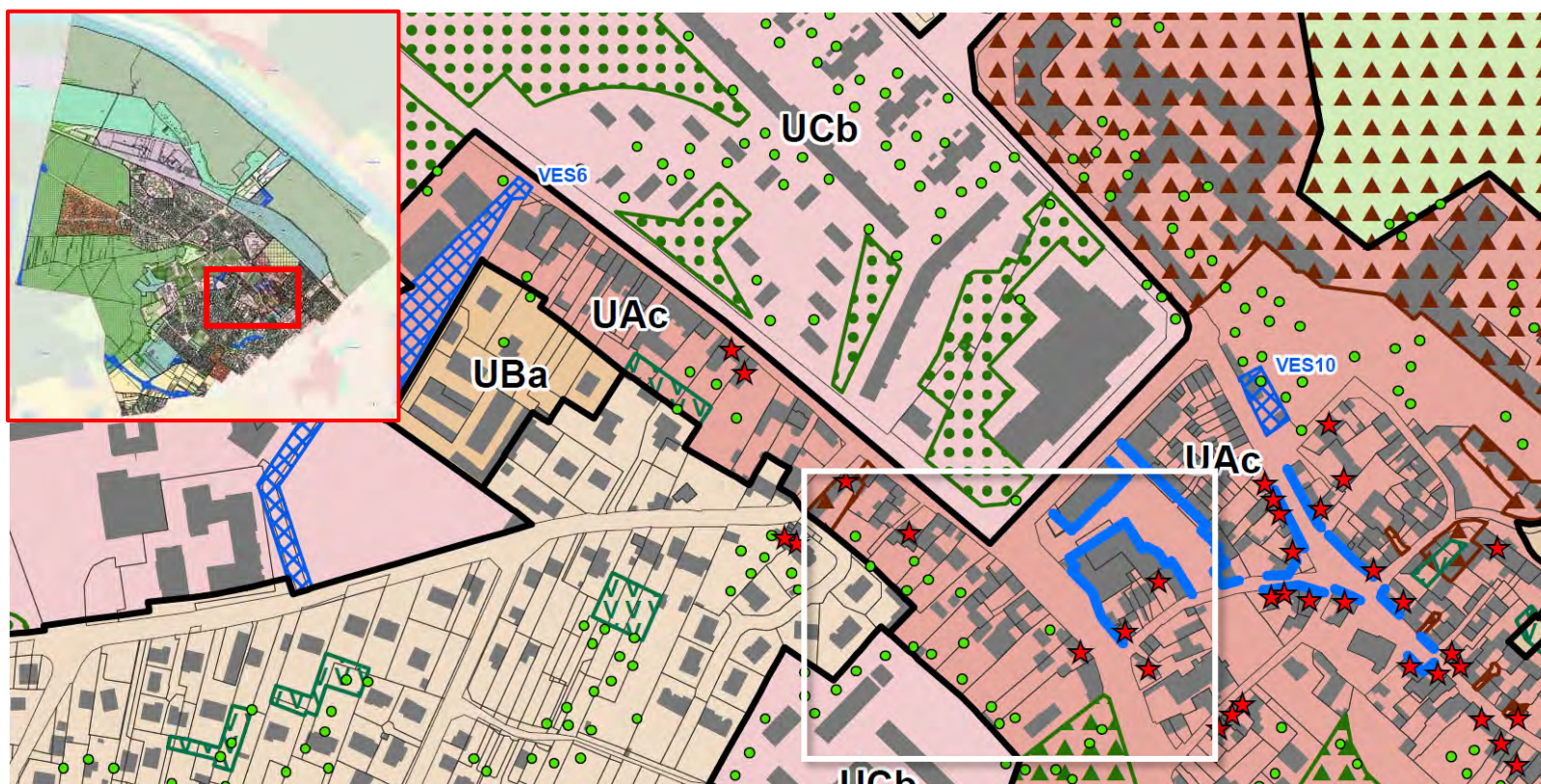
DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie et implantation des constructions	<i>L'emprise au sol des annexes et extensions ne peut dépasser 20% de l'emprise totale de la construction principale, à la date d'approbation du PLU<i>i</i>.</i>
Qualité urbaine & architecturale Paysagère et écologique	<i>Les teintes des menuiseries et la composition des clôtures respectent l'harmonie générale de la rue.</i>

N°2-VES – IDENTIFICATION DE DEUX ENSEMBLES BÂTIS BOULEVARD ANDRÉ MALRAUX



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Verneuil-sur-Seine
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Verneuil-sur-Seine

Contenu de la modification

L'objectif de cette démarche patrimoniale est la mise en valeur et la préservation du caractère patrimonial des constructions. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.

Les ensembles bâtis portent sur des groupements de bâtiments constituant un ensemble harmonieux. Il convient de préserver et d'entretenir les constructions en tant que tel et leur ordonnancement, ainsi que l'équilibre entre espaces bâtis et espaces libres. **La modification crée deux ensembles bâtis au titre de la démarche patrimoniale aux 13/19 ainsi qu'aux 29/35 boulevard André Malraux.** Ces ensembles intégrant les deux impasses et les constructions sises à ces adresses constituent des ensembles bâtis patrimoniaux remarquables qui participent à l'identité du patrimoine de la commune.

L'édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) existant au 29 boulevard André Malraux sera transformé en ensemble bâti (même protection mais recouvre plusieurs édifices).

Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.

Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout de deux protections porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78642 PAT 160

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78642 PAT 160

 **PLUi**
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Verneuil-sur-Seine

Ensemble Bâti
78642_PAT_160

Nom : Maison de bourg

Typologie : Maison de bourg
13/19 BOULEVARD ANDRE MALRAUX

Etat : Bon et transformé PROTECTION :
Remarquable

Genèse Non renseigné

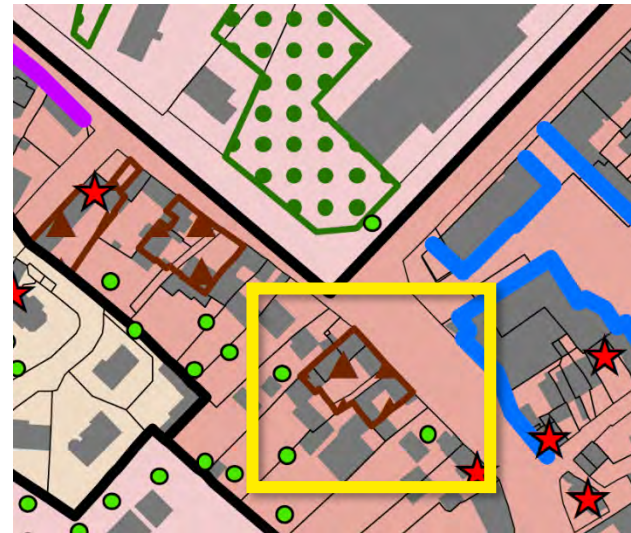
Période de construction	1850	Intérêt	Historique : Architectural : Oui Paysager :
-------------------------	------	---------	---

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné
	Rapport aux limites : Non concerné
	Autres éléments à préserver : Non renseigné
	Gabarit : R+1
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade
	Traitement de la toiture
	Dispositions particulières
	Composition : Travées régulières Matériaux : Pierre Forme : 2 pans Matériaux : Tuile mécanique
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence
	Espace paysager : Non renseigné

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune



Fiche de protection patrimoniale 78642_PAT_109



Verneuil-sur-Seine

Edifice patrimoine urbain et rural
78642_PAT_109

Nom : Maison rurale

Typologie : Maison rurale
29 BOULEVARD ANDRÉ MALRAUX



Etat : Bon et transformé PROTECTION : Remarquable

Genèse	Non renseigné		
--------	---------------	--	--

Période de construction	Non renseigné	Intérêt	Historique : Architectural : OUI Paysager :
-------------------------	---------------	---------	---

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES			
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul		
	Rapport aux limites : Sur aucune limite		
Qualité urbaine & architecturale	Autres éléments à préserver : Non renseigné		
	Gabarit : R+1+C		
	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières	
	Traitement de la toiture	Matériaux : Moellon calcaire	
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence		
	Espace paysager : Non renseigné		

Fiche de protection patrimoniale 78642_PAT_161



Verneuil-sur-Seine

Ensemble bâti
78642_PAT_161

Nom : Maison de bourg

Typologie : Maison de bourg
29/35 BOULEVARD ANDRÉ MALRAUX



Etat : Bon et transformé PROTECTION : Remarquable

Genèse	Non renseigné		
--------	---------------	--	--

Période de construction	1800–1890–XX ^{ème}	Intérêt	Historique : Architectural : OUI Paysager :
-------------------------	-----------------------------	---------	---

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES			
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné		
	Rapport aux limites : Non concerné		
Qualité urbaine & architecturale	Autres éléments à préserver : Non renseigné		
	Gabarit : R+1		
	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières	
	Traitement de la toiture	Matériaux : composé	
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : présence		
	Espace paysager : Non renseigné		

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

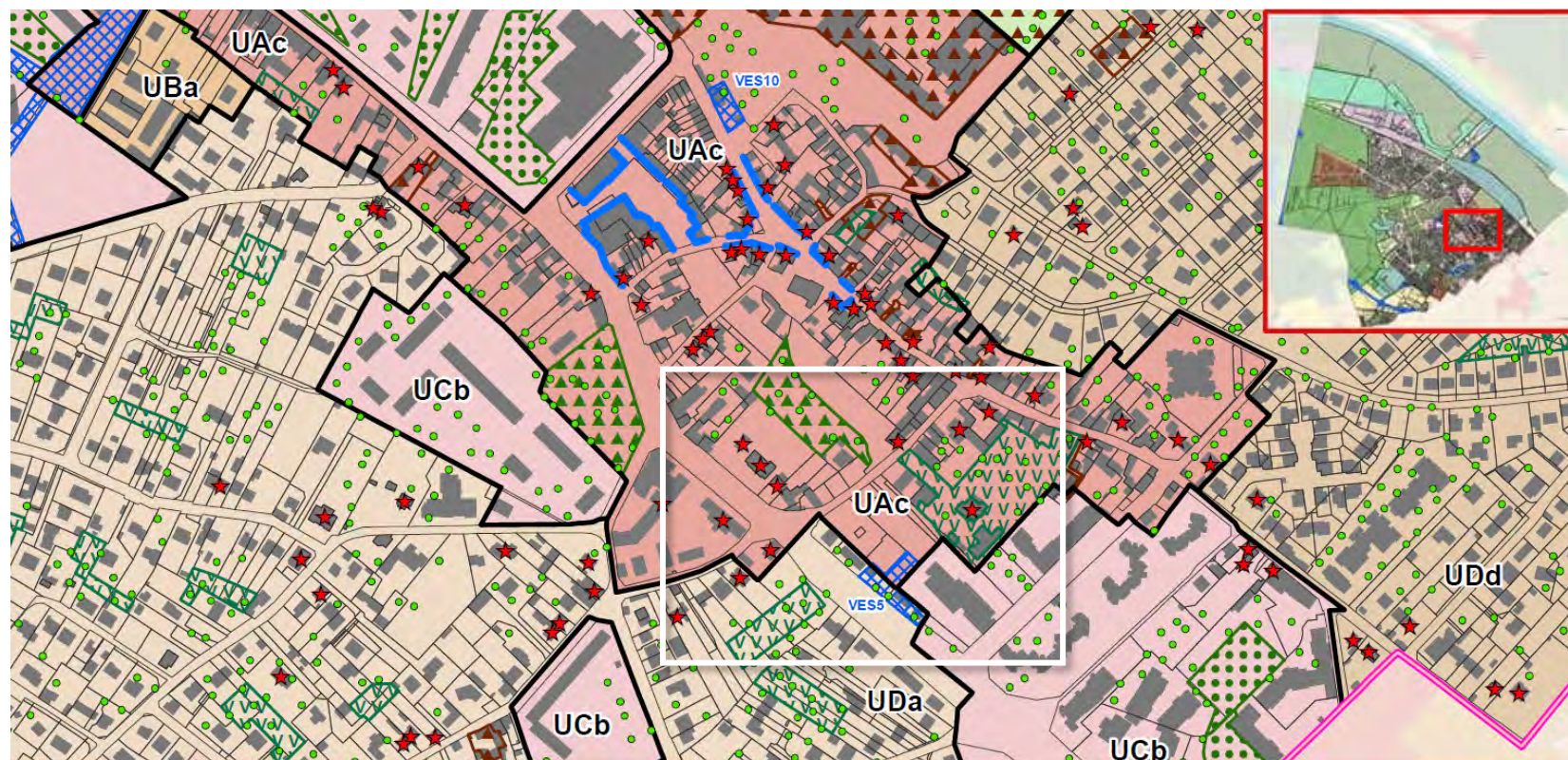


N°3-VES – CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR L'EXTENSION DE L'HÔTEL DE VILLE



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Verneuil-sur-Seine
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

La commune de Verneuil-sur-Seine a pour **projet d'agrandir l'hôtel de ville**. Afin d'assurer la réalisation du projet, un emplacement réservé est ajouté au bénéfice de la commune sur le terrain référencé à ce jour au cadastre à la parcelle AM 150. **La modification ajoute un emplacement réservé au plan de zonage ainsi qu'au tableau des emplacements réservés annexé au règlement.**

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification permet de valoriser un espace artificialisé et porte en ce sens des incidences positives. Le projet envisagé affecte néanmoins potentiellement des espaces végétalisés participant actuellement au cadre paysager urbain.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

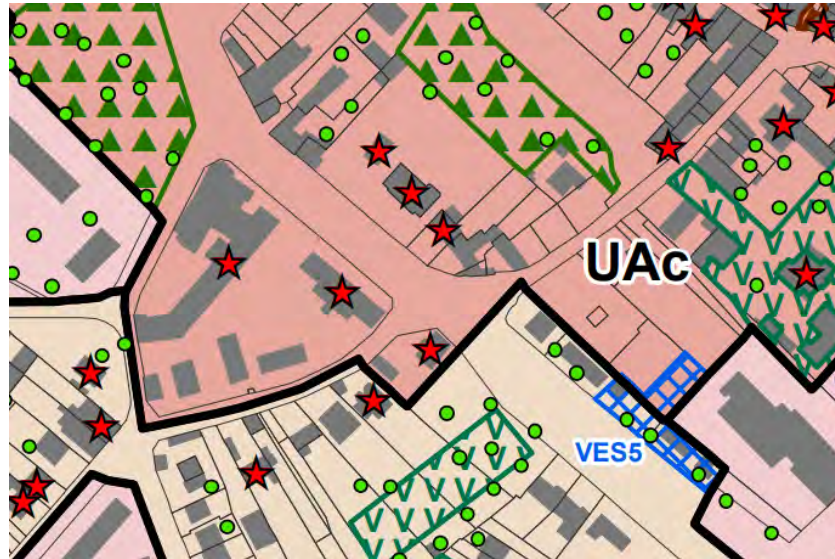
VES1	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Voie de contournement Verneuil-Vernouillet	73077 m ²	Département
VES2	VERNEUIL SUR SEINE	Equipement public	Extension du Centre sportif François Pons	2423 m ²	Commune
VES3	VERNEUIL SUR SEINE	Environnement	Fond de thalweg. Agrandissement du Petit Etang	527 m ²	CU GPSEO
VES5	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Réaménagement des abords de l'avenue George Clémenceau	1037 m ²	CU GPSEO
VES6	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Liaison rue de Bazincourt / boulevard André Malraux	5280 m ²	CU GPSEO
VES10	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Extension de la Place de la Liberté pour la création de commerces	475 m ²	CU GPSEO
VES11	VERNEUIL SUR SEINE	Réseaux - Assainissement	Extension de la station d'épuration	11282 m ²	CU GPSEO
VES12	VERNEUIL SUR SEINE	Environnement	Fond de thalweg. Agrandissement du Petit Etang	8947 m ²	CU GPSEO

APRÈS

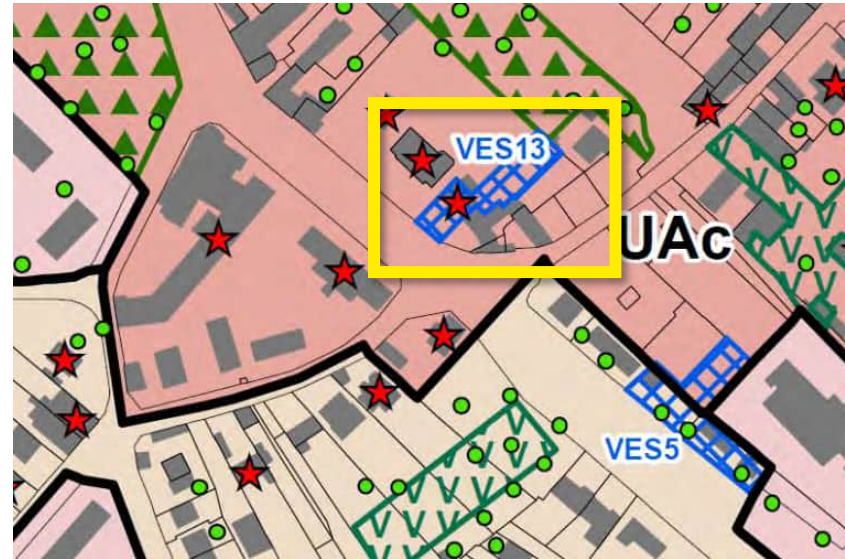
Tableau des emplacements réservés

VES1	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Voie de contournement Verneuil-Vernouillet	73077 m ²	Département
VES2	VERNEUIL SUR SEINE	Equipement public	Extension du Centre sportif François Pons	2423 m ²	Commune
VES3	VERNEUIL SUR SEINE	Environnement	Fond de thalweg. Agrandissement du Petit Etang	527 m ²	CU GPSEO
VES5	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Réaménagement des abords de l'avenue George Clémenceau	1037 m ²	CU GPSEO
VES6	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Liaison rue de Bazincourt / boulevard André Malraux	5280 m ²	CU GPSEO
VES10	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Extension de la Place de la Liberté pour la création de commerces	475 m ²	CU GPSEO
VES11	VERNEUIL SUR SEINE	Réseaux - Assainissement	Extension de la station d'épuration	11282 m ²	CU GPSEO
VES12	VERNEUIL SUR SEINE	Environnement	Fond de thalweg. Agrandissement du Petit Etang	8947 m ²	CU GPSEO
VES13	VERNEUIL SUR SEINE	Equipement public	Agrandissement de la Mairie	609 m ²	Commune

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

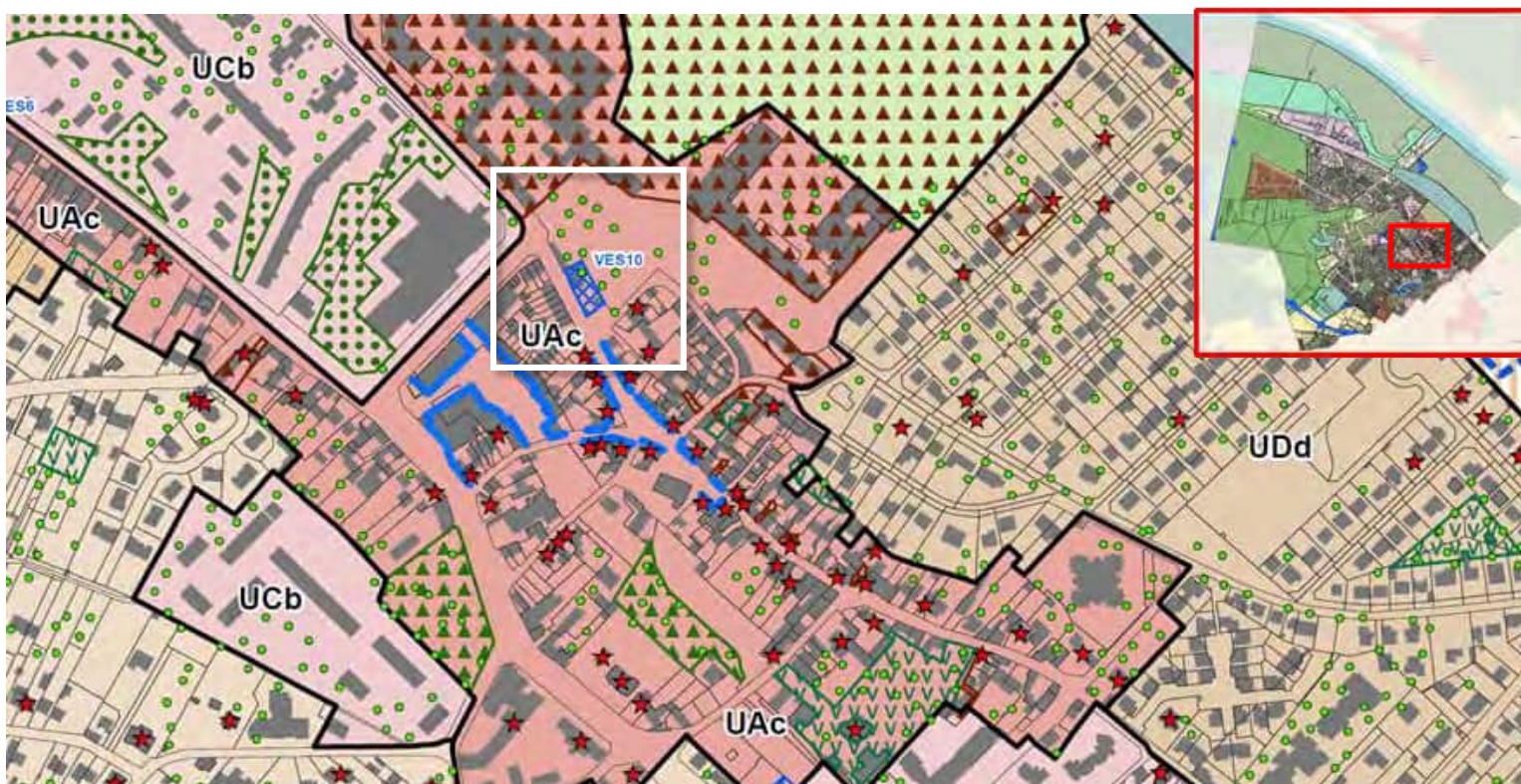




N°4-VES – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « VES10 »

- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Verneuil-sur-Seine
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Verneuil-sur-Seine

Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

L'emplacement réservé « VES10 » était prévu pour l'extension de la place de la liberté. En raison de **l'abandon du projet prévu** sur cet espace par la commune, l'emplacement réservé doit être supprimé. Il s'agit donc de modifier le plan de zonage ainsi que le tableau des emplacements réservés annexé au règlement et d'y supprimer l'emplacement réservé « VES10 ».

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant de la suppression d'un ER situé dans l'enveloppe urbaine, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

VES1	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Voie de contournement Verneuil-Vernouillet	73077 m ²	Département
VES2	VERNEUIL SUR SEINE	Equipement public	Extension du Centre sportif François Pons	2423 m ²	Commune
VES3	VERNEUIL SUR SEINE	Environnement	Fond de thalweg. Agrandissement du Petit Etang	527 m ²	CU GPSEO
VES5	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Réaménagement des abords de l'avenue George Clémenceau	1037 m ²	CU GPSEO
VES6	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Liaison rue de Bazincourt / boulevard André Malraux	5280 m ²	CU GPSEO
VES10	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Extension de la Place de la Liberté pour la création de commerces	475 m ²	CU GPSEO
VES11	VERNEUIL SUR SEINE	Réseaux - Assainissement	Extension de la station d'épuration	11282 m ²	CU GPSEO
VES12	VERNEUIL SUR SEINE	Environnement	Fond de thalweg. Agrandissement du Petit Etang	8947 m ²	CU GPSEO

APRÈS

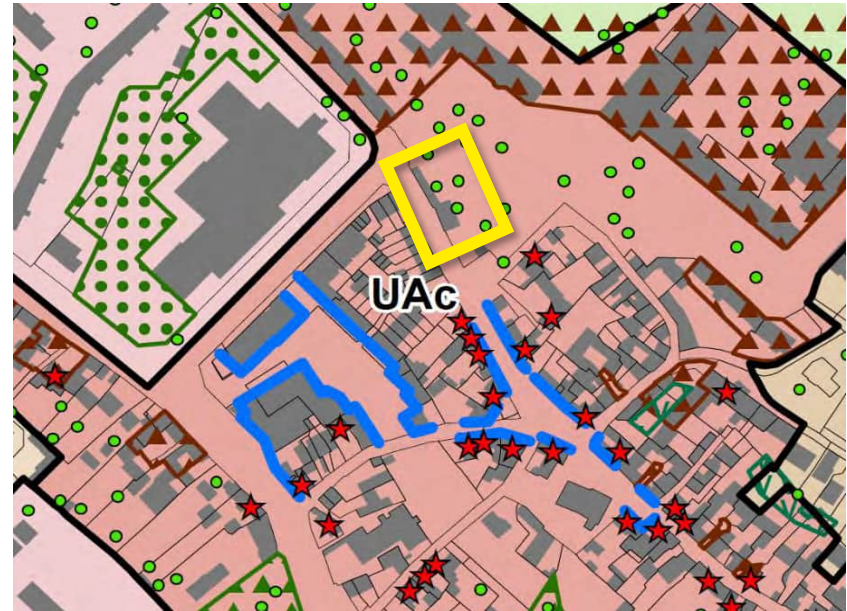
Tableau des emplacements réservés

VES1	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Voie de contournement Verneuil-Vernouillet	73077 m ²	Département
VES2	VERNEUIL SUR SEINE	Equipement public	Extension du Centre sportif François Pons	2423 m ²	Commune
VES3	VERNEUIL SUR SEINE	Environnement	Fond de thalweg. Agrandissement du Petit Etang	527 m ²	CU GPSEO
VES5	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Réaménagement des abords de l'avenue George Clémenceau	1037 m ²	CU GPSEO
VES6	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Liaison rue de Bazincourt / boulevard André Malraux	5280 m ²	CU GPSEO
VES10	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Extension de la Place de la Liberté pour la création de commerces	475 m ²	CU GPSEO
VES11	VERNEUIL SUR SEINE	Réseaux - Assainissement	Extension de la station d'épuration	11282 m ²	CU GPSEO
VES12	VERNEUIL SUR SEINE	Environnement	Fond de thalweg. Agrandissement du Petit Etang	8947 m ²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

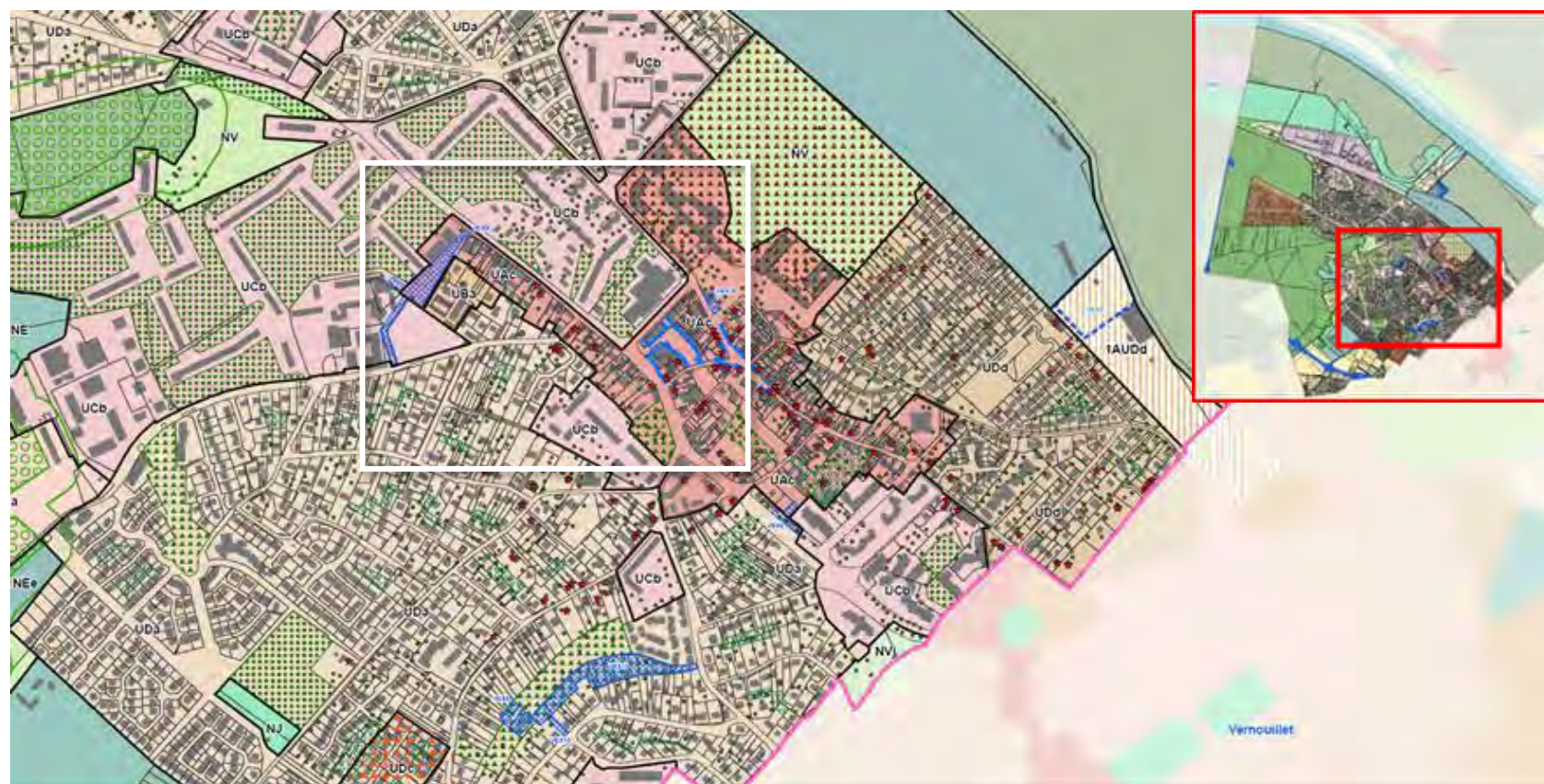




N°5-VES – MATÉRIALISATION DU LINÉAIRE COMMERCIAL BOULEVARD ANDRÉ MALRAUX

- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Verneuil-sur-Seine
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Verneuil-sur-Seine

Contenu de la modification

Dans l'objectif de préserver les activités économiques dans les tissus urbains constitués, facteurs d'animation et de maintien des emplois, le PLUi a institué les linéaires toute activité et les linéaires commerciaux, en application des articles L.151-16 et R.151-37 du code de l'urbanisme.

La différence entre les deux types de linéaires porte sur les destinations autorisées en rez-de-chaussée :

- pour les linéaires commerciaux : artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services, commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, équipement d'intérêt collectif et service public ;
- pour les linéaires toute activité : toutes les destinations, à l'exception de l'habitation.

Qu'ils soient « toute activité » ou « commerciaux », ces linéaires ont pour effet d'imposer que les rez-de-chaussée des immeubles situés le long des voies ou segments de voie, repérés aux plans de zonage communaux, soient destinés à des activités économiques ou à des équipements publics.

Cette obligation s'impose lors de la réalisation de constructions nouvelles ou en cas de changement de destination. Elle s'applique uniquement aux constructions situées en 1^{er} rang. En revanche, les rez-de-chaussée des immeubles destinés à de l'habitation lors de l'approbation du PLUi peuvent demeurer affectés à cet usage. Le chapitre 1.3.2 de la partie 1 du règlement rappelle le dispositif réglementaire applicable.

Afin de **maintenir une offre commerciale de qualité et conforter le maillage du centre-ville** de Verneuil-sur-Seine, la **modification créé un linéaire commercial** le long du boulevard André Malraux, entre la rue Bazincourt et la rue de la Faisanderie.

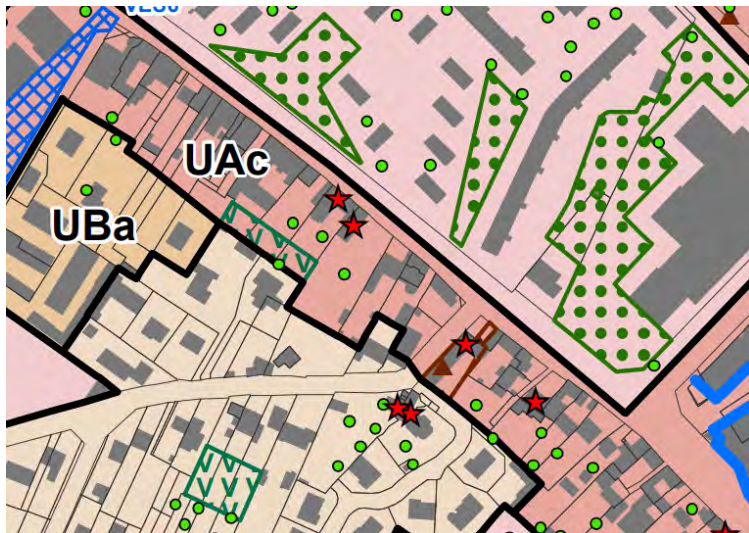
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives de valorisation du cadre de vie des habitants et des usagers.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

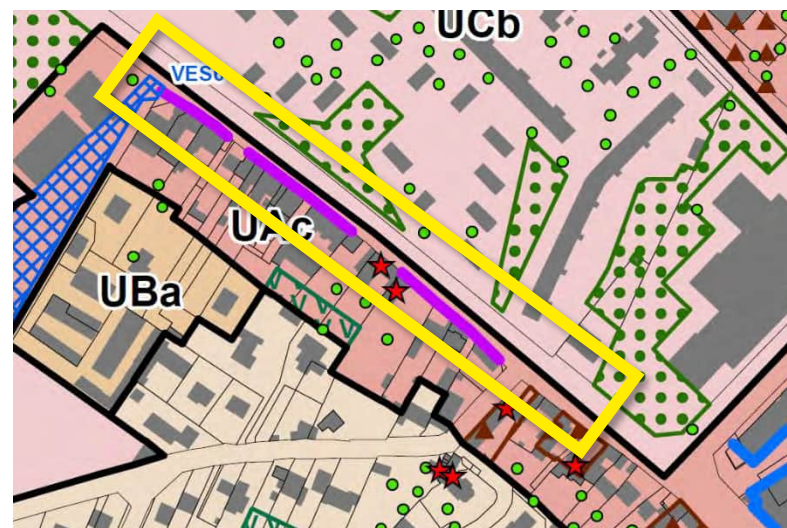
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune



Contenu de la modification

Certains terrains classés en UDa jouxtent une zone NEe. Dans un objectif de préservation de la biodiversité et de limitation de l'artificialisation des sols et de l'urbanisation en direction des zones naturelles, une **lisière de jardin (CIL) est ajoutée en fond de ces terrains**. La modification ajoutera cette lisière au plan de zonage.

Les lisières de jardins correspondent principalement à des fonds de jardins, en limite d'une zone naturelle ou agricole. Ces espaces constituent des bandes de transition (ou espaces tampons) à potentiels écologiques et paysagers.

Comme indiqué dans le chapitre 3.2.3 de la partie 1 du règlement, les lisières de jardins identifiés au titre de la trame verte urbaine font l'objet de dispositions spécifiques encadrant les aménagements et constructions possibles.

Dans les lisières de jardins identifiées est autorisée l'extension limitée des constructions existantes à destination d'habitation principale. Toutefois, dans les lisières de jardins, une extension ne doit pas être réalisée vers la limite extérieure de la lisière (en général le fond de terrain) afin que le rôle de transition de la lisière ne s'en trouve pas altéré.

Tous les aménagements, installations, constructions, clôtures, coupes et abattages d'arbres, non soumis à permis de construire, font l'objet d'une déclaration préalable en application des articles L.421-4, R.151-43, R.421-12, R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.



L'image est extraite de Google Maps.

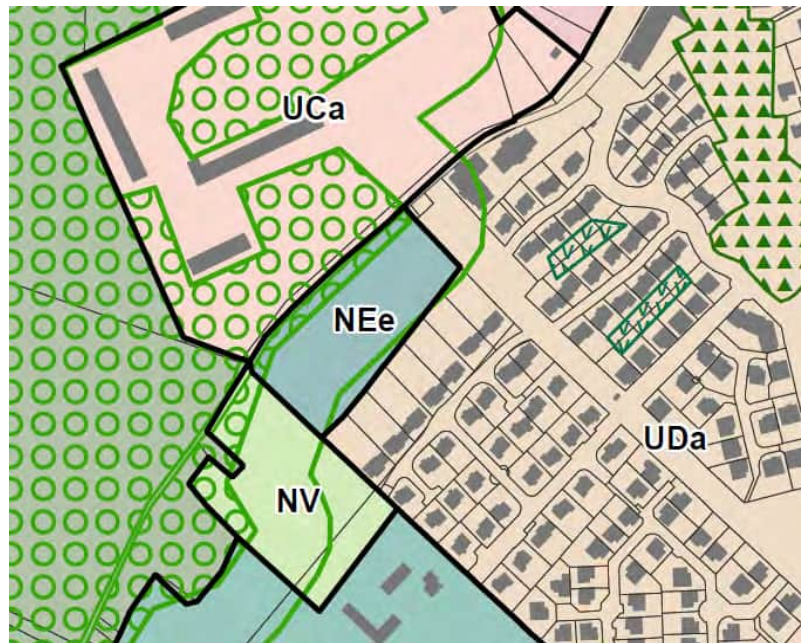
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives même si limitées à un secteur restreint, notamment à travers le maintien d'un filtre végétal paysager.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

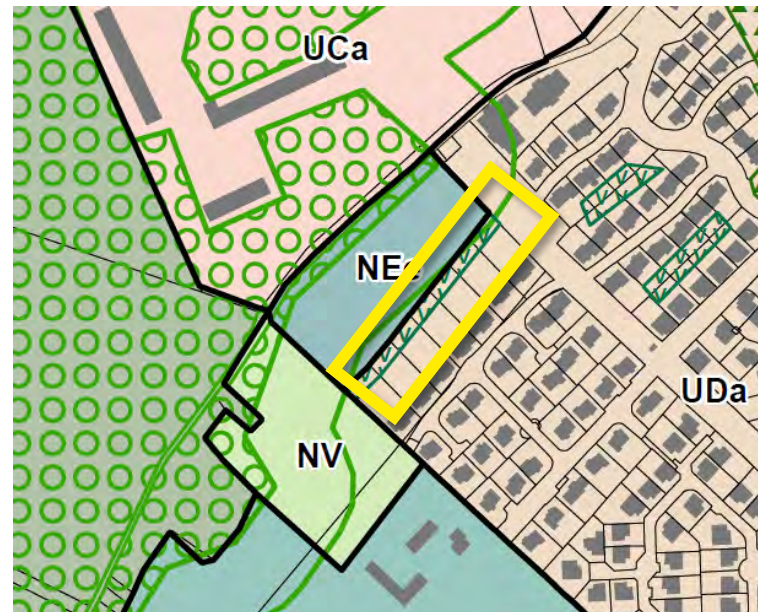
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune

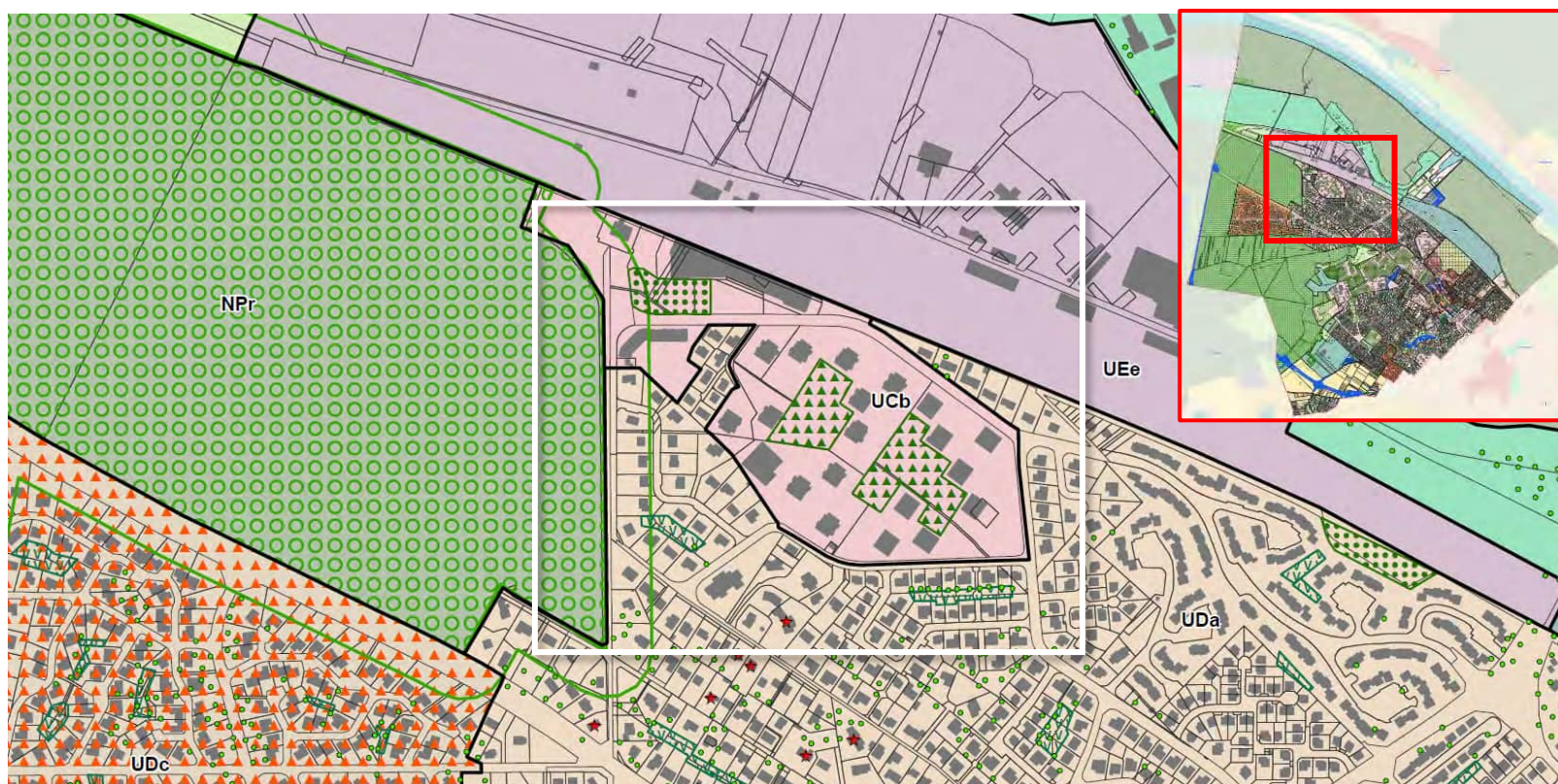


N°7-VES – EXTENSION DES ESPACES COLLECTIFS VÉGÉTALISÉS (ECV) SUR LA COPROPRIÉTÉ DES GROS CHÊNES



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Verneuil-sur-Seine
- ▶ **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Verneuil-sur-Seine

Contenu de la modification

La **copropriété des « Gros Chênes »** est composée d'espaces communs végétalisés. Dans un objectif **de préservation de la biodiversité en ville**, des espaces collectifs végétalisés (ECV) avaient été identifiés au plan de zonage. Les ECV correspondent aux espaces communs végétalisés et arborés au sein des ensembles résidentiels. Leur préservation participe à la qualité du cadre de vie des habitants de ces grandes résidences ainsi qu'au maintien de la biodiversité. Toutefois, au regard de la réalité du terrain, certains de ces ECV seront **agrandis afin d'assurer une meilleure protection**.

Pour ces espaces identifiés au titre de la trame verte urbaine, les dispositions réglementaires du chapitre 3.2.3.2 de la partie 1 du règlement, spécifiques aux ECV, s'appliquent. Tous les aménagements, installations, constructions, clôtures, coupes et abattages d'arbres, non soumis à permis de construire, font l'objet d'une déclaration préalable en application des articles L.421-4, R.151-43, R.421-12, R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

L'obligation est faite de préserver ces espaces dans leur composition et de les mettre en valeur par une composition végétale appropriée. A ce titre, aucune place de stationnement ne peut y être réalisée.

Ces espaces peuvent admettre certaines constructions ou aménagements liés à la gestion des résidences : aires d'accueil des composteurs, constructions nécessaires aux stockages des déchets, aires de jeux, cheminements doux, etc.

Dans le cas où ces ensembles résidentiels font l'objet d'un aménagement d'ensemble, les espaces collectifs végétalisés peuvent être recomposés dès lors que leur superficie, issue de cet aménagement, est au moins identique à celle délimitée au plan de zonage.



L'image est extraite de Google Maps.

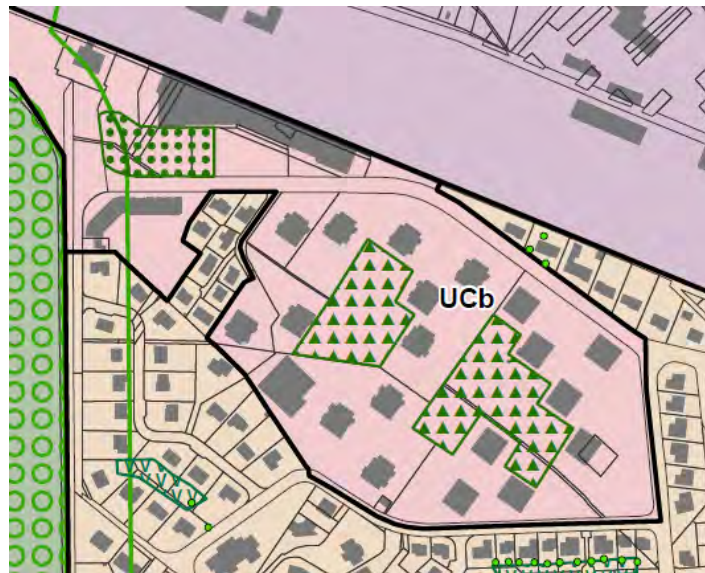
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives bien qu'elles soient limitées puisque visant une extension à la marge de protections déjà en vigueur.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

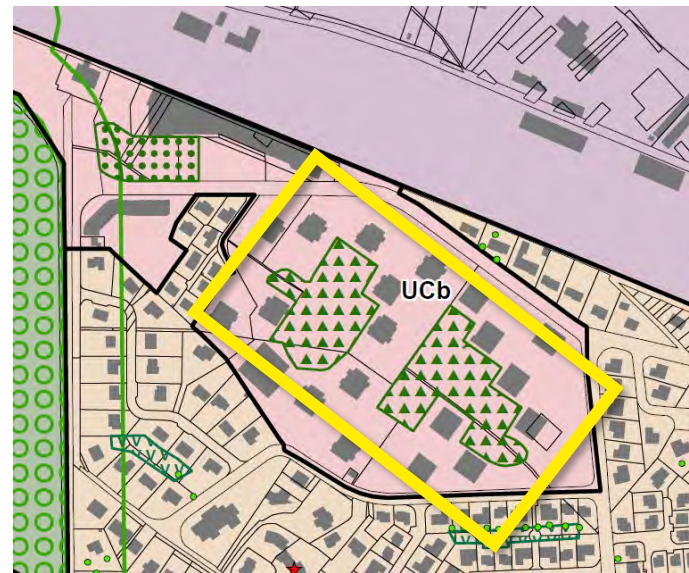
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune

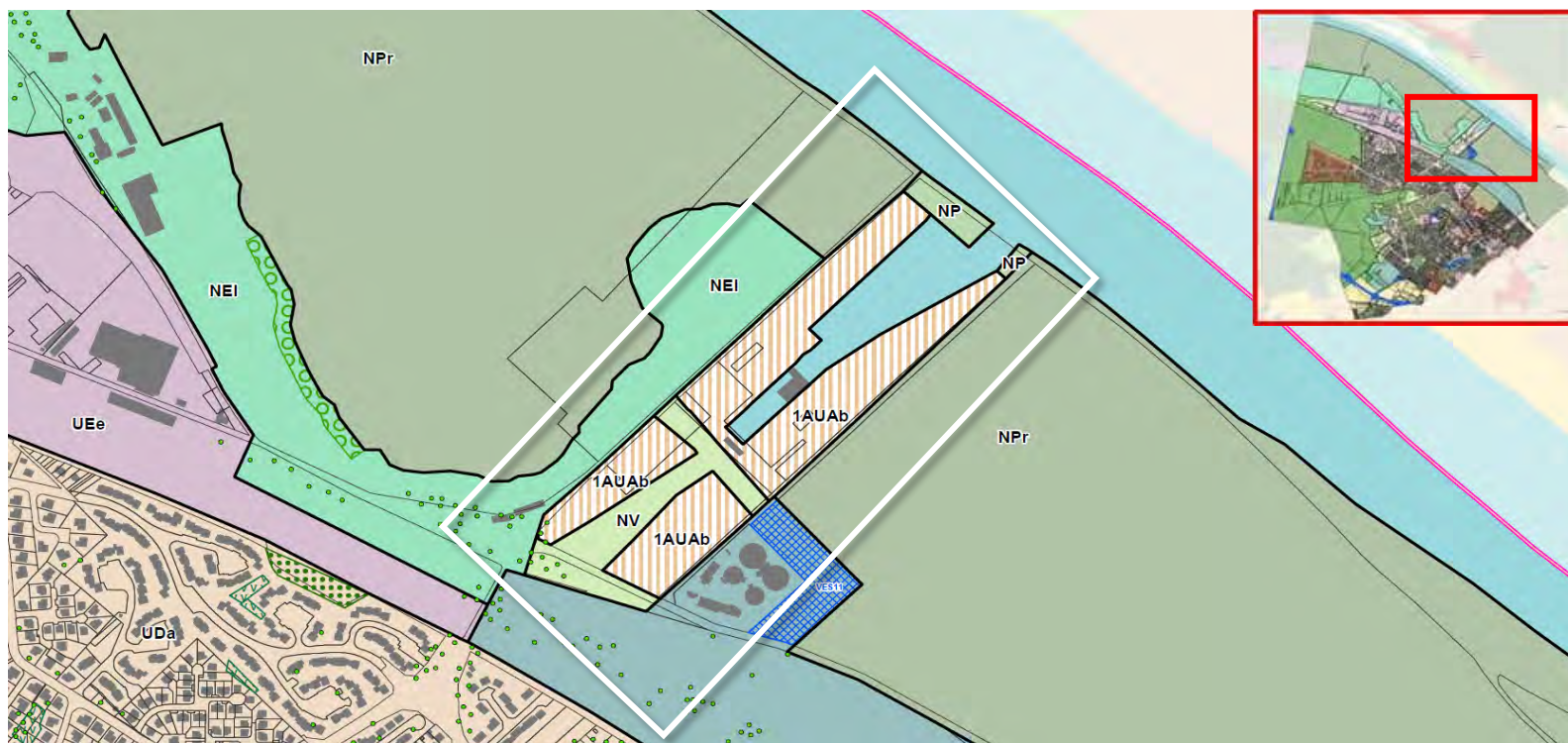


N°8-VES – CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LA POINTE DE VERNEUIL ET SUPPRESSION DU ZOOM DE L’OAP DE SECTEUR À ENJEUX METROPOLITAINS N°10 « LE QUARTIER POINTE DE VERNEUIL »



- ▶ **Typologie de la modification** : Territoriale
- ▶ **Commune concernée** : Verneuil-sur-Seine
- ▶ **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 2 – OAP de secteurs à enjeux métropolitains
IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Verneuil-sur-Seine

Contenu de la modification

La pointe de Verneuil avait été identifiée comme un secteur devant être mis en valeur à travers l'aménagement des bords de Seine et la réalisation d'un programme de logements au PLUi approuvé. **Le projet autour de ce secteur a évolué depuis l'approbation du PLUi.**

La pointe de Verneuil est actuellement classée en 1AUAb et en NV. Pour tenir compte de l'évolution du projet, la modification vise à **rebasculer la pointe nord, classée en 1AUAb, en zone naturelle protégée, réservoirs de biodiversité (NPr)** en lien avec les réservoirs de biodiversité et **la pointe sud en zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation (2AUe) à l'exception du zonage naturel valorisé (NV) maintenu sur cette partie. Le projet d'aménagement traduit dans l'OAP de secteur à enjeux métropolitains n°10 au titre du « quartier Pointe de Verneuil » est également supprimé.**

Le secteur NPr correspond aux espaces naturels et forestiers sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique et est caractérisé par la présence de réservoirs de biodiversité. Au regard du caractère de la zone et du parti pris de protection de la biodiversité, un changement de zonage vers NPr est pertinent.

L'aménagement du secteur sud de la Pointe de Verneuil est aujourd'hui envisagé à long terme et nécessite des études complémentaires. Ce secteur était classé en zone ouverture à l'urbanisation dans le document d'urbanisme communal antérieur. Compte tenu de son occupation actuelle et de son identification en tant que friche économique, il apparaît opportun de classer ce secteur en zone 2AUe, à l'exception de la zone naturelle classée au PLUi approuvé maintenue en zone NV, en cohérence avec la zone NV identifiée dans la partie sud. **La pointe sud est classée en zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation (2AUe).** La zone 2AUe vise les zones à urbaniser à long terme avec une dominante d'activités économiques, notamment touristiques en lien avec le fleuve. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe devra faire l'objet d'une procédure d'évolution spécifique lorsque les études auront finalisé le projet sur ce secteur. **Le zonage naturel valorisé (NV) classé au PLUi approuvé est maintenu sur cette partie.**

La modification acte ces changements de zonage et la suppression du zoom de l'OAP « le quartier Pointe de Verneuil ». Le contenu de l'OAP de secteur à enjeux métropolitains n°10 est également modifié pour tenir compte de ces évolutions sur le projet d'ensemble.

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les orientations prévues par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

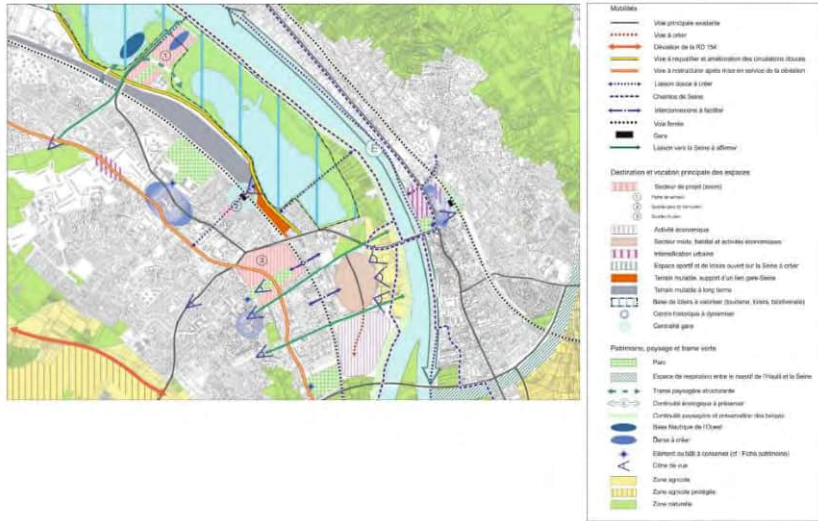
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en ce qu'elle reclasse un secteur dédié à l'urbanisation en 2AUe qui implique la nécessité de formaliser un projet consolidé. De plus, elle ajuste le zonage des zones naturelles pour renforcer leur niveau de protection en raison de leurs richesses écologiques.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

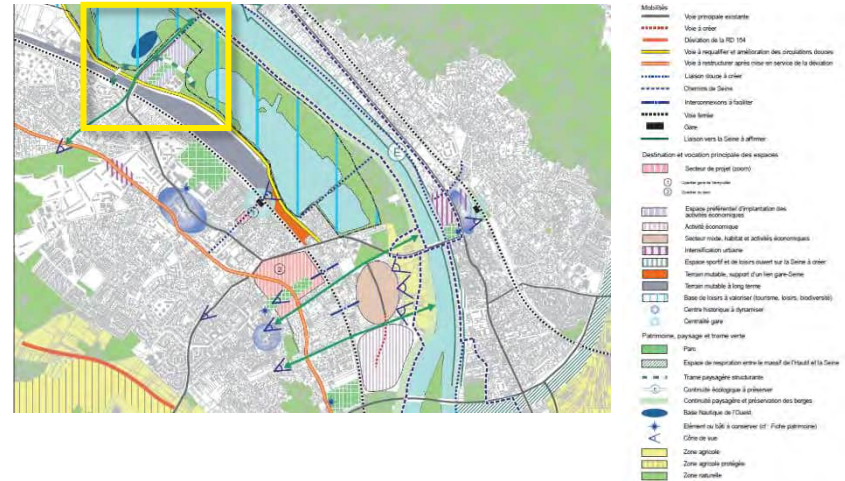
AVANT

OAP de secteurs à enjeux métropolitains « Les quartiers gare de Vernouillet-Verneuil et Triel » n°10



APRÈS

OAP de secteurs à enjeux métropolitains « Les quartiers gare de Vernouillet-Verneuil et Triel » n°10



OAP de secteurs à enjeux métropolitains « Les quartiers gare de Vernouillet-Verneuil et Triel » n°10

Les orientations par thème

L'organisation urbaine et la destination des espaces

Les interventions urbaines majeures concernent :

- La requalification urbaine de l'ensemble résidentiel du quartier du parc à Vernouillet qui date de la fin des années 1950 et qui comprend environ 800 logements dont plus de 90% de logements collectifs sociaux. Il représente aujourd'hui environ le tiers de la population Vernolitaine ;
- Le développement d'un nouveau quartier dit « pointe de Verneuil » entre l'étang de la Grosse Pierre et celui du Gallardon, au milieu de l'espace de loisirs du Val de Seine.

Compte tenu de sa position géographique, ce projet revêt un caractère mixte et concilie un développement de logements du côté ville et la création d'une marina côté Seine ;

- La dynamisation des cœurs de villes historiques en veillant au maintien de l'animation, des services et commerces de proximité et, concernant Verneuil et Vernouillet, en tirant parti de la transformation de leur axe de traversée en boulevard urbain ;
- L'aménagement du secteur de la gare de Vernouillet-Verneuil dont l'attractivité devrait être très amplifiée avec l'arrivée de EOLE ;

OAP de secteurs à enjeux métropolitains « Les quartiers gare de Vernouillet-Verneuil et Triel » n°10

Les orientations par thème

L'organisation urbaine et la destination des espaces

Les interventions urbaines majeures concernent :

- La requalification urbaine de l'ensemble résidentiel du quartier du parc à Vernouillet qui date de la fin des années 1950 et qui comprend environ 800 logements dont plus de 90% de logements collectifs sociaux. Il représente aujourd'hui environ le tiers de la population Vernolitaine ;

- ~~Le développement d'un nouveau quartier dit « pointe de Verneuil » entre l'étang de la Grosse Pierre et celui du Gallardon, au milieu de l'espace de loisirs du Val de Seine.~~

~~Compte tenu de sa position géographique, ce projet revêt un caractère mixte et concilie un développement de logements du côté ville et la création d'une marina côté Seine ;~~

- La dynamisation des cœurs de villes historiques en veillant au maintien de l'animation, des services et commerces de proximité et, concernant Verneuil et Vernouillet, en tirant parti de la transformation de leur axe de traversée en boulevard urbain ;
- L'aménagement du secteur de la gare de Vernouillet-Verneuil dont l'attractivité devrait être très amplifiée avec l'arrivée de EOLE ;

- Dans le futur, au Sud de Vernouillet : l'intensification urbaine du secteur de la Grosse Pierre et la requalification du site des usines Éternit.

L'organisation viaire et les déplacements

Au niveau de l'urbanisation, cette voie dessert deux programmes structurant pour Vernouillet et Verneuil :

- La gare EOLE de Vernouillet-Verneuil qui doit trouver une nouvelle sortie directe au nord-est donnant sur les étangs ;
- Le quartier de la Pointe de Verneuil pour lequel la route des Etangs deviendra le vecteur de liaison avec la ville

Le boulevard de l'Europe et la RD190 dont l'identité de voies principales de desserte locale doit être maintenue et valorisée. Ils passent par les centres ville de Verneuil et Triel et longent les parcs historiques et leurs bâtiments remarquables. Cette structure urbaine historique (parc, bâtiment remarquable, boulevard) est à préserver et valoriser.

- Dans le futur, au Sud de Vernouillet : l'intensification urbaine du secteur de la Grosse Pierre et la requalification du site des usines Éternit.

L'organisation viaire et les déplacements

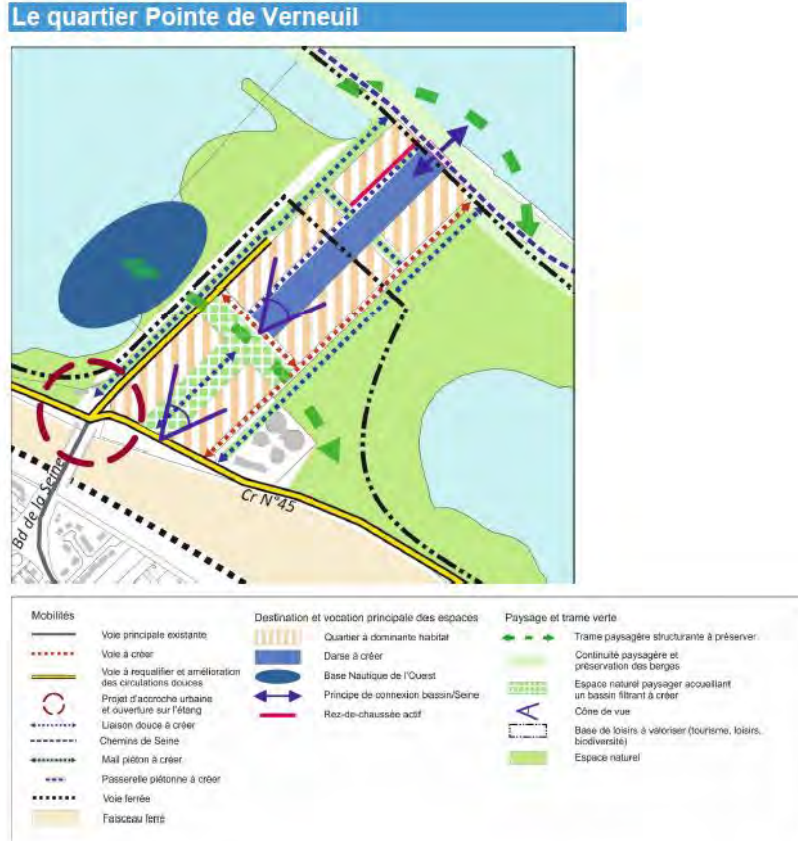
Au niveau de l'urbanisation, cette voie dessert **deux un programmes structurant** pour Vernouillet et Verneuil, **à savoir** la gare EOLE de Vernouillet-Verneuil qui doit trouver une nouvelle sortie directe au nord-est donnant sur les étangs.

- ~~Le quartier de la Pointe de Verneuil pour lequel la route des Etangs deviendra le vecteur de liaison avec la ville~~

Le boulevard de l'Europe et la RD190 dont l'identité de voies principales de desserte locale doit être maintenue et valorisée. Ils passent par les centres ville de Verneuil et Triel et longent les parcs historiques et leurs bâtiments remarquables. Cette structure urbaine historique (parc, bâtiment remarquable, boulevard) est à préserver et valoriser.

Zoom du « quartier Pointe de Verneuil »

Zoom du « quartier Pointe de Verneuil »



SUPPRESSION DU ZOOM « LE QUARTIER POINTE DE VERNEUIL »

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

