



Établissement Public d'Aménagement  
du Mantois Seine Aval



Mairie de Chapet  
Monsieur Laurent Dane  
Place de la Mairie  
78130 Chapet

Mantes-la-Jolie le 26/09/17

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

**Objet :** Enquête publique de Chapet – Évolutions demandées par l'EPAMSA.  
**Réf :** XH/DC/CT /17-320

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

L'Établissement Public d'Aménagement du Mantois Seine Aval (EPAMSA) est maître d'ouvrage de l'opération du Mitan située sur la commune de Chapet. L'EPAMSA travaille, en partenariat étroit avec la Commune et la Communauté Urbaine, à l'élaboration d'un projet partagé.

La procédure de révision du POS de Chapet a permis, en Novembre 2016, d'arrêter un projet de PLU. La Ville de Chapet, la Communauté Urbaine et l'EPAMSA ont souhaité intégrer un périmètre de gel (Article L.151-41 du code l'urbanisme) pour se laisser le temps de développer le projet urbain.

Depuis la rédaction des règles du PLU de Chapet, un projet du Mitan affiné et concerté a pu émerger. C'est à ce titre, Monsieur le Commissaire Enquêteur, que nous souhaitons aujourd'hui que le périmètre d'attente, énoncé dans l'article 1 du règlement 1AU et au sein de l'OAP du secteur du Mitan, soit levé afin que le projet, suffisamment abouti, puisse être opérationnel.

De même, un nouveau plan de zonage (voir pièce-jointe n°1) est proposé pour le secteur de projet et, dorénavant, la répartition sera la suivante :

- 3Ha environ seront réservés à la zone AU,
- 2Ha environ seront réservés à la zone N,
- 10Ha environ seront réservés à la zone A.

Du fait de la réduction de la zone AU, et aux vues des avancées récentes, l'OAP portant sur le secteur du Mitan doit être modifiée.

Ainsi, pour la nouvelle OAP, nous proposons les modifications suivantes :

- La création d'un nouveau schéma donnant les grandes orientations du projet, schéma qui pourra s'appuyer sur le plan d'aménagement joint (voir pièce-jointe n°2).
- La création de deux sous-secteurs (voir pièce-jointe n°3) : « a » et « b » différant uniquement de par leur hauteur.
  - o Ainsi, pour le secteur « a », la hauteur maximale se calcule entre l'égout du toit ou l'acrotère de la construction et le terrain naturel situé au droit de celui-ci. Elle ne pourra pas dépasser 12 mètres.
  - o Alors que pour le secteur « b », la hauteur maximale se calcule entre le faîtage de la construction et le terrain naturel situé au droit de celui-ci. Elle ne pourra pas dépasser 9 mètres.
- Nous souhaiterions pouvoir modifier la partie « Espaces bâtis et équipements – Programme de construction » et indiquer uniquement : « Le programme de constructions devra respecter une forme urbaine relativement dense. Les formes urbaines mises en œuvre devront tendre vers une densité moyenne de 35 logements à l'hectare (SDRIF 2030). Cela se traduit par des constructions allant du lot libre aux petits habitats collectifs. Pour assurer la diversité de l'offre en logements, il faut atteindre un objectif d'environ 30% de logements locatifs sociaux. La présente OAP propose un périmètre d'environ 3ha, et il est attendu que le projet propose l'implantation d'environ 100 logements. »
- Le reste des paragraphes resterait inchangé.

Enfin, nous souhaiterions pouvoir apporter les modifications suivantes au règlement de la zone 1AU (Titre III - Chapitre 1) :

- **Article 1AU 7** : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées en limite séparatives ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Nous souhaiterions pouvoir ajouter :

Les constructions annexes, non affectées à l'habitation ou à l'activité, pourront être implantées en limite séparative ou être éloignées de la limite séparative d'une distance d'au moins un mètre.

- **Article 1AU 10** : hauteur maximale des constructions.

Ajouter que : Les hauteurs sont réglementées dans l'OAP.

Nous souhaiterions également modifier l'écriture de cet article et proposer la disposition suivante :

La hauteur maximale se calcule entre l'égout du toit ou l'acrotère de la construction et le terrain naturel situé au droit de celui-ci.

Elle ne pourra pas dépasser 12 mètres.

Les constructions annexes, non affectées à l'habitation ou à l'activité, ne devront pas dépasser une hauteur totale de 3,50 m.

- **Article 1AU 12** : stationnement.

12.2- Normes de stationnement : nous proposons une nouvelle rédaction pour l'article sur les véhicules motorisés :

- 1 place par tranche de 70m<sup>2</sup> de SDP avec un minimum d'une place par logement.
- 3 places maximum par logement.

- **Article 1AU 15** : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

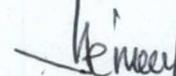
Nous proposons d'ajouter la mention suivante (soulignée) :

En cas de capteurs solaires,

Nous vous remercions par avance de l'intérêt que vous voudrez bien porter à notre requête.

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations les plus distinguées.

Xavier Hemeury



Directeur Général

Pièce-jointe 1 : proposition d'un plan de zonage.



Pièce-jointe 2 : plan de principe d'aménagement de la zone.



1 rue de Champagne, 78200 Mantes-la-Jolie  
Tél. : 01 39 29 21 21 • Fax : 01 39 29 21 57  
RCS Versailles • SIREN n° 410 638 100

Pièce-jointe 3 : proposition de création de deux secteurs dans l'OAP : « a » et « b ».



1 rue de Champagne, 78200 Mantes-la-Jolie  
Tél. : 01 39 29 21 21 • Fax : 01 39 29 21 57  
RCS Versailles • SIREN n° 410 638 100