

# PLU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL INFO

## Construire ensemble Grand Paris Seine & Oise

### Où en est le PLUi ?

Approuvé le 16 janvier 2020, le Plan local d'urbanisme intercommunal de Grand Paris Seine & Oise vit sa deuxième année d'existence. Aujourd'hui, chaque projet porté sur l'une des 73 communes du territoire doit se conformer aux règles du PLUi. Et parce qu'il est essentiel que les dispositions soient comprises et appliquées de la même manière partout et par tous - habitants, professionnels de l'aménagement ou services communaux -, plusieurs supports ont été réalisés : un mode d'emploi, un guide d'application et une foire aux questions. Rendez-vous sur [gpseo.fr](http://gpseo.fr).

### La première modification générale est lancée

Les deux premières années d'application du PLUi ont révélé des éléments qu'il est indispensable de corriger, clarifier ou ajuster pour avoir un document plus lisible et encore mieux adapté aux réflexions et études menées sur le territoire. Si elle permet d'intervenir sur de nombreux aspects, la modification du PLUi doit toutefois respecter un cadre précis, détaillé dans cette lettre d'information. Les communes ont déjà fait part de leurs souhaits de modifications. Les habitants peuvent maintenant en faire de même, dans le cadre de la concertation préalable. De l'automne 2021 au printemps 2022, vous avez la parole. Par internet, par mail, par courrier ou de vive voix, exprimez-vous !

[construireensemble.gpseo.fr](http://construireensemble.gpseo.fr)



GRAND PARIS  
**SEINE  
& OISE**  
COMMUNAUTÉ URBAINE



**Maryse Di Bernardo**  
Conseillère communautaire  
déléguée à l'urbanisme

## Un premier PLUi socle

« Bientôt 2 ans que le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de GPS&O s'applique sur ses 73 communes et le bilan est plutôt positif : souplesse et adaptabilité caractérisent cette première version du document qui met au premier plan les projets - publics ou privés - et leur intégration dans le milieu environnant. Plusieurs outils mis en ligne sur internet, comme le mode d'emploi, le guide d'application ou encore la foire aux questions, sont destinés à faciliter la compréhension de ce PLUi ainsi que son application sur le terrain.

Avec des bases aussi solides, la première modification ne doit pas tout révolutionner. Elle concerne quelques adaptations et corrections liées aux deux premières années d'application. Les évolutions doivent être mineures, très encadrées, avec le même objectif de protection des espaces verts et agricoles du territoire. Dans la droite ligne de la loi climat et résilience, poursuivons nos efforts, construisons la ville sur la ville, réaménageons les friches, densifions raisonnablement les opérations immobilières, pour ne pas trop empiéter sur nos si beaux espaces naturels. »

## MODIFICATION DU PLUi : UN CADRE LÉGAL À RESPECTER

Depuis son entrée en vigueur début 2020, le PLUi a déjà connu des évolutions mineures sous la forme de « mises à jour » sur ses annexes. Elles sont intervenues lorsque des documents externes ont été modifiés, nécessitant de remplacer le fichier intégré au PLUi par une nouvelle version. Ces interventions se font très simplement, sur simple arrêté du président.

La modification générale du PLUi a pour objet d'ajuster et de préciser des éléments du PLUi approuvé. La première procédure de ce type est lancée aujourd'hui pour tenir compte des premières années d'application du PLUi et prendre en considération l'évolution de certains projets, en accord avec les communes.

La modification est encadrée par le code de l'urbanisme (article L. 153-36).

### **Dans une modification de PLUi, on ne peut pas :**

- réduire ou supprimer une protection paysagère ou bâtie
- réduire une zone agricole ou naturelle ou créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)
- réduire ou supprimer un espace boisé classé (EBC)
- augmenter les risques de nuisances
- changer une orientation du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi

**Intervenir sur l'un de ces champs nécessite la mise en œuvre d'une autre procédure, plus complexe et plus longue : la révision.**



Rolleboise





### **La modification peut permettre par exemple :**

- de corriger le contour d'un zonage en zone urbaine uniquement
- de préciser des éléments du règlement pour les clarifier
- d'ajouter ou modifier une protection, bâtie ou paysagère (mais en aucun cas d'en supprimer ou d'en réduire)
- de modifier, supprimer ou de créer une orientation d'aménagement et de programmation
- **Chaque point de modification doit en outre être compatible avec l'ensemble des documents de rang supérieur tels que le Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF), le Programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) ou le Plan climat air énergie territorial (PCAET).**



### **Rappel des orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :**



- Paysage / repenser l'aménagement à partir du paysage :
  - > Recréer le lien avec la Seine
  - > Limiter fortement les consommations d'espaces
  - > Favoriser la relation entre la ville et la nature
  - > Valoriser le paysage et le patrimoine bâti



- Attractivité / devenir un pôle économique dynamique en Île-de-France
  - > Accompagner l'évolution de l'industrie
  - > Consolider les filières traditionnelles et faire émerger de nouvelles activités
  - > Maintenir et développer l'activité en milieu urbain et optimiser les parcs d'activités
  - > Développer des offres foncières de qualité
  - > Renouveler l'offre commerciale



- Mobilité / faire de la mobilité un vecteur d'urbanité
  - > Organiser les mobilités comme un levier de développement
  - > Renouveler le modèle urbain
  - > Renforcer les espaces urbains et préserver le rural
  - > Adapter l'aménagement du territoire aux nouveaux usages de la voiture

Carrières-sous-Poissy







## ÉVALUER LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

Compte tenu de la taille importante du territoire couvert par le PLUi (73 communes, 500 km<sup>2</sup>) et du nombre de modifications potentielles, une actualisation de l'évaluation environnementale du document va être réalisée dans le cadre de cette première modification générale. Cette démarche implique également une concertation obligatoire (art. L. 103-2 du code de l'urbanisme).

### EN QUOI ÇA CONSISTE ?

L'évaluation environnementale est une étape importante qui doit garantir la prise en compte des enjeux liés à l'environnement lorsqu'un document d'urbanisme est élaboré ou modifié.

« Comment sont pris en compte les enjeux environnementaux des demandes de modification ? Est-ce que les droits à construire prennent en compte l'enjeu de limiter l'artificialisation des sols ? Est-ce que les règles vont continuer à préserver les grands paysages, éléments constitutifs de l'identité du territoire ? Des efforts sont-ils faits pour favoriser la biodiversité ? La pollution, les nuisances ont-elles été suffisamment prises en compte ? »

Autant de questions auxquelles répond déjà le PLUi approuvé et que la modification du PLUi devra également considérer.

### TOUTES LES CONTRIBUTIONS ANALYSÉES

La démarche d'analyse environnementale doit avoir lieu durant la phase d'études. En effet, il s'agit d'abord d'effectuer un état initial de l'environnement au regard des évolutions proposées et d'identifier les grands enjeux locaux pour pouvoir, ensuite, déterminer si les évolutions sont cohérentes avec les principes définis.

Toute demande de modification proposée et validée, dès lors qu'elle respecte le cadre légal de la procédure, doit être intégrée à cette évaluation environnementale.

Les communes, intéressées au premier chef par le sujet, sont étroitement associées au projet. Elles ont été sollicitées dès le printemps 2021 pour faire remonter leurs demandes.

Les habitants, associations locales et toute personne concernée ont également voix au chapitre dans le cadre de la concertation préalable. Tout comme celles portées par les élus locaux, les contributions du grand public retenues en accord avec chaque commune concernée seront, elles aussi, analysées sous l'angle environnemental. Afin que tout puisse être pris en compte et étudié dans les meilleures conditions, la concertation sera clôturée suffisamment en amont du bilan, au plus tard en juin 2022 pour un bilan dressé à l'automne.



Vert



Meulan-en-Yvelines

# UN PROJET À MENER EN CONCERTATION

Différents moyens sont mis à la disposition de tous, officialisés par la délibération du conseil communautaire en date du 23 septembre 2021.

**PENDANT LA CONCERTATION PRÉALABLE :  
FORMULER LES DEMANDES**

**POUR S'INFORMER**

**SUR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION**

la mise à disposition d'un dossier de concertation papier dans les 73 mairies (éventuelles conditions spécifiques d'accès à voir avec chacune d'elles) ainsi qu'au siège de la communauté urbaine à Aubergenville sur rendez-vous pris par mail à [planification-urbanisme@gpseo.fr](mailto:planification-urbanisme@gpseo.fr) ;  
la mise à jour du site internet dédié [construireensemble.gpseo.fr](http://construireensemble.gpseo.fr) ;  
la parution de ce PLUinfo pour rappeler le cadrage général et les grands enjeux de la modification n° 1 ;  
l'organisation d'une réunion publique ouverte à tous.

**POUR S'EXPRIMER :**

la mise en ligne d'un formulaire sur le site internet dédié [construireensemble.gpseo.fr](http://construireensemble.gpseo.fr) ;  
l'ouverture de registres de concertation papier dans les 73 mairies ainsi qu'au siège de la communauté urbaine (dans les mêmes conditions que pour le dossier d'information mentionné plus haut) ;  
la possibilité de contribuer par mail à [construireensemble@gpseo.fr](mailto:construireensemble@gpseo.fr) ;  
la possibilité d'envoyer un courrier postal à l'attention du président de la communauté urbaine, immeuble Autoneum, rue des Chevries – 78410 Aubergenville ;  
la participation à la réunion publique ouverte à tous qui permettra l'échange.  
À partir d'aujourd'hui, toute personne peut utiliser l'un de ces moyens pour faire part de demandes particulières, à la condition qu'elles respectent le cadre légal de la procédure, rappelé dans ce document.  
Il est à noter qu'aucun retour individuel ne sera fait aux contributeurs durant cette phase de libre expression ; des réponses seront apportées de manière globale et thématique dans le bilan de la concertation qui sera présenté au conseil communautaire à l'automne 2022.

**PENDANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE :  
DONNER UN AVIS SUR LE PROJET**

La concertation préalable n'a pas pour rôle de se substituer à l'enquête publique pour laquelle un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête sera nommée par le tribunal administratif. C'est au stade de l'enquête publique prévue dans le courant de l'année 2023 que le dossier complet sera rendu public et chacun pourra donner son avis sur les évolutions proposées.



# CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA MODIFICATION

OCTOBRE 2021

## OUVERTURE DE LA CONCERTATION

Approuvées lors du conseil communautaire du 23 septembre, les différentes modalités de concertation sont progressivement mises en œuvre.

JUIN 2022 AU PLUS TARD

## CLÔTURE DE LA CONCERTATION

Les contributions déposées durant les 8 mois de concertation vont pouvoir être intégrées au processus d'analyse environnementale. En fonction des conclusions, elles seront intégrées ou non au projet de modification.

AUTOMNE 2022

## BILAN DE LA CONCERTATION

Les 8 mois de concertation font l'objet d'un bilan obligatoire qui décrit le déroulement de la démarche, la mise en œuvre des modalités et affiche les statistiques et les analyses thématiques des contributions.

1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2023

## AVIS ET ENQUÊTE PUBLIQUE

Le projet de modification du PLUi est finalisé. Il est soumis à différents avis (Autorité environnementale, communes de GPS&O, grands acteurs institutionnels) avant d'être proposé au regard du grand public lors de l'enquête publique.

2<sup>ND</sup> SEMESTRE 2023

## APPROBATION

Le projet de modification générale est soumis au vote des élus communautaires.



Guerville



Aubergenville



Saint-Martin-la-Garenne