

# COMPTE-RENDU DE RÉUNION

## PRÉSENTATION AUX ASSOCIATIONS DES AVANCÉES DE LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION DU PLUI ET DES PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES

Mercredi 4 juillet 2018 – 16h –  
locaux de la communauté urbaine, salle Zeiss à Aubergenville

<b>Personnes présentes</b>	Suzanne Jaunet – Vice-Présidente GPS&O déléguée à l'urbanisme Pierre Vionnet – Communauté urbaine GPS&O Sylvaine Baudoux – Directrice Planification et Urbanisme réglementaire Karine Bonnafi David – Responsable Pôle Planification Guillaume Vercelli – Pôle Planification Amandine Vidal – Pôle Planification Sandra Boilay – Pôle Planification Marie-Angèle Lambert – Pôle Planification  Associations (cf. liste des associations en annexe) : 28 participants représentant 19 associations
--------------------------------	---

### 1. Objet et contexte de la réunion

2 réunions ont été proposées aux associations depuis le lancement de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) :

- en avril 2017 pour une présentation de la démarche d'élaboration du PLUi et des 3 axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- en janvier 2018 pour un point sur l'avancement de la démarche et une présentation des grandes orientations réglementaires.

Une 3<sup>e</sup> réunion d'information et d'échanges a été souhaitée par la communauté urbaine pour faire un nouveau point d'étape sur l'élaboration du PLUi et présenter les grands principes du zonage et du règlement (cf. *présentation annexée au document*).

Des invitations ont été envoyées aux associations agréées, qui ont demandé à être consultées, ainsi qu'à toutes celles, agréées ou non, qui ont souhaité participer à la réflexion.

Suzanne Jaunet rappelle que cette réunion constitue donc la 3<sup>ème</sup> rencontre avec l'ensemble des associations ayant souhaité être entendues dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

[Tapez ici]

L'objectif est d'arrêter le projet de PLUi au conseil communautaire de décembre 2018 en vue d'une approbation en décembre 2019.

Le bilan de la concertation avec les habitants et les associations interviendra concomitamment à l'arrêt du PLUi en décembre 2018. La prochaine phase de participation des habitants et des associations interviendra lors de l'enquête publique du PLUi. Cette enquête publique devrait se dérouler en juin/ Juillet 2019. L'ensemble du dossier du PLUi sera alors mis à la disposition du public afin que chacun puisse faire part de ses observations.

La commission d'enquête rendra un rapport et un avis sur le dossier d'enquête publique.

La communauté urbaine pourra ensuite modifier le dossier pour prendre en compte les avis des personnes publiques associées, des 73 communes, du public et des associations, ainsi que des conclusions de la commission d'enquête publique. Le dossier ainsi modifié sera ensuite approuvé par le conseil communautaire.

## 2. Questions / Échanges

### ► Démarche patrimoine

- Les associations ont reconnu l'ampleur du travail effectué et salué la démarche collaborative à laquelle elles ont apprécié d'être associées.
- Un certain nombre d'éléments bâtis et paysagers sera protégé au titre de la démarche patrimoine. La liste de ces éléments ainsi que les fiches de prescriptions seront annexées au règlement du PLUi. Elles seront donc consultables lors de la mise à disposition du dossier arrêté lors de l'enquête publique du PLUi. Cette identification a fait l'objet d'un échange avec les 73 communes. Les demandes des associations ont été soumises à l'avis des communes pour être retenues dans le projet de PLUi.
- Les éléments identifiés feront l'objet d'une fiche précisant la portée et l'étendue des prescriptions attendues en cas d'intervention ou de modification sur l'élément.
- Une précision est apportée concernant les arbres remarquables : ils ne feront pas l'objet d'une fiche descriptive arbre par arbre. L'objectif de l'identification est d'assurer leur préservation.
- S'agissant de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), il n'est pas requis au titre des éléments identifiés dans le PLUi. Cependant, l'avis de l'ABF continue d'intervenir pour les sites inscrits, pour les monuments inscrits ou classés. Si le projet de loi Elan (article 15) envisage de supprimer l'avis conforme de l'ABF, en l'état actuel des débats, cet avis simple ne viserait que l'implantation d'antennes-relais ou les projets de réhabilitation de logements dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.
- Plusieurs variations de degré de protection sont proposées dans l'identification des éléments : Intéressant / Remarquable / Exceptionnel. Le degré d'intervention sur l'élément variera selon le niveau retenu.
- Le zonage, l'OAP Trame verte et bleue sont autant de dispositions qui vont permettre de protéger/valoriser les espaces naturels et agricoles du territoire.
- Indépendamment de ces outils de protection réglementaire propres à la démarche patrimoniale, des éléments naturels ou paysagers d'envergure, des parcs ou jardins sont identifiés en zones Naturelle ou Agricole au PLUi. Dans ces zones, aucune construction contraire à la vocation naturelle ou agricole de la zone ne sera admise.

## ► Zonage / Règlement

- À la question concernant le zonage des carrières, il est précisé que les carrières ne constituent pas un poste en matière de consommation des espaces. Leur classement en NVc est issu du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent aux secteurs identifiés en raison de la richesse du sol et du sous-sol en cohérence avec l'OAP Trame verte et bleue qui identifie les secteurs à reconquérir. L'exploitation n'étant pas définitive, les terrains devront être remis en l'état, naturel ou agricole.
- Les associations s'interrogent sur les hauteurs et règles qualitatives prévues dans le cadre du PLUi, elles pourraient avoir un effet pervers tendant à proposer des opérations très hautes pour compenser les obligations environnementales.

L'objectif recherché, affirmé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi débattu le 23 mars 2017, en application des obligations imposées par l'Etat et le SDRIF (Schéma de Développement Régional d'Île-de-France), est de limiter fortement les extensions urbaines tout en répondant à des obligations de construction de logements en priorisant les secteurs gares les mieux desservis et en prenant en compte le futur Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi). À ce titre effectivement, dans les secteurs situés à proximité des gares et dans les centralités urbaines, les constructions avec des hauteurs plus importantes sont favorisées. Néanmoins, le PLUi prévoit des dispositions favorisant aux mieux les transitions entre zones d'habitat pavillonnaire et zones d'activité économique.

- S'agissant du stationnement, le PLUi applique les normes de stationnement prévues par le Code de l'Urbanisme et par le PDUIF (Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France). Des normes maximales sont imposées autour des pôles gares pour le logement et par commune pour le logement libre. Il en est de même pour les normes stationnement pour le vélo. Le PLUi appliquera également les dispositions prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation.

## ► Outils réglementaires

- Les associations s'interrogent sur la protection des cœurs d'îlot qui pourrait léser les propriétaires, d'autant plus qu'ils subissent un traitement au cas par cas selon les communes :
  - cette protection répond à un intérêt général de prise en compte de la préservation de la trame verte urbaine dans un objectif à la fois paysager et écologique en lien avec l'OAP Trame verte et bleue. L'intérêt écologique de ces espaces vise également à assurer la fonction d'îlot de fraîcheur au sein d'espaces parfois denses. La protection des cœurs d'îlot préserve ces espaces verts et évite leur destruction en cas de division de terrain qui génère en plus des problèmes de stationnement, d'accès, de forme urbaine....
  - La différenciation du nombre de cœurs d'îlots selon les communes tient du fait que, comme pour la démarche patrimoine sur les éléments bâtis, dans le cadre du travail collaboratif avec les communes, les cœurs d'îlots identifiés dans le PLUi sont ceux retenus par les communes.

## ► Risques

- Le traitement du ruissellement doit être pris en compte. Une question est posée s'agissant du ru d'Orgeval. Dans le cadre des transferts de compétence en cours, il est nécessaire de mettre à jour les études existantes et d'en lancer de nouvelles pour les cours d'eau ne disposant pas d'études afin d'identifier les causes et préconiser les solutions. C'est pourquoi, le PLUi ne peut prévoir d'emplacements réservés pour d'éventuels bassins de rétention faute d'études techniques validées par le gestionnaire compétent. Néanmoins, le risque de ruissellement est identifié et des orientations sont prévues dans l'OAP Trame verte et bleue et dans le règlement pour prévenir le risque sur de nouvelles constructions.

## ► Elaboration du PLUi / Avis PPA et partenaires

- Face à une question concernant le fait que certaines communes n'utilisent pas le sursis à statuer, il est précisé que cette compétence est communale. C'est donc le maire qui peut décider de l'invoquer. Il est utilisable depuis le 23 mars 2017, date du débat du PADD au conseil communautaire.
- Avis de l'autorité environnementale : le PLUi est soumis à une évaluation environnementale obligatoire compte tenu des sites soumis à Natura 2000 présents sur son territoire. À ce titre, en amont de l'élaboration du PLUi, la CU a sollicité une note de cadrage auprès de l'autorité compétente, la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale). Cette note de cadrage était facultative et a été rendue publique. La note de cadrage émet des recommandations sur la méthodologie à suivre et donne des orientations sur les éléments attendus en termes d'enjeux environnementaux.

Le PLUi intégrera ces recommandations. La MRAe rendra un avis sur l'étude environnementale du PLUi dans un délai de 3 mois après l'arrêt du PLUi. Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique, comme ceux rendus par les 73 communes et les Personnes Publiques Associées.

- S'agissant du nombre de logements annuels (2300) à atteindre pour la communauté urbaine : cet objectif figure dans le projet de PADD débattu en mars 2017. Le PLUi tient compte du projet de PLHi en cours d'élaboration et du Porter à connaissance de l'État qui rappelle les objectifs de construction de logements en lien avec le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) adopté par arrêté préfectoral le 20 décembre 2017 et qui fixe l'objectif annuel pour le territoire.
- Le PLUi étant encore en cours d'élaboration, aucun document n'est communicable en l'état. Le dossier de PLUi pourra être consulté après l'arrêt en conseil communautaire et les observations des associations et des habitants devront être formulées dans le cadre de l'enquête publique du PLUi.

## ► Questions diverses

- Les associations présentes ont émis le souhait d'avoir la liste des présents à cette réunion. Comme les fois précédentes, elle est annexée au compte-rendu de la séance.