



Bienvenue à la réunion publique sur la modification n°1 du PLUi

En attendant le début de la session, quelques règles à respecter



Les micros sont coupés. Les questions sont posées exclusivement par écrit



Posez vos questions tout au long de la présentation, via l'onglet conversation ; elles seront rapportées en fin de session pour que les intervenants y répondent.



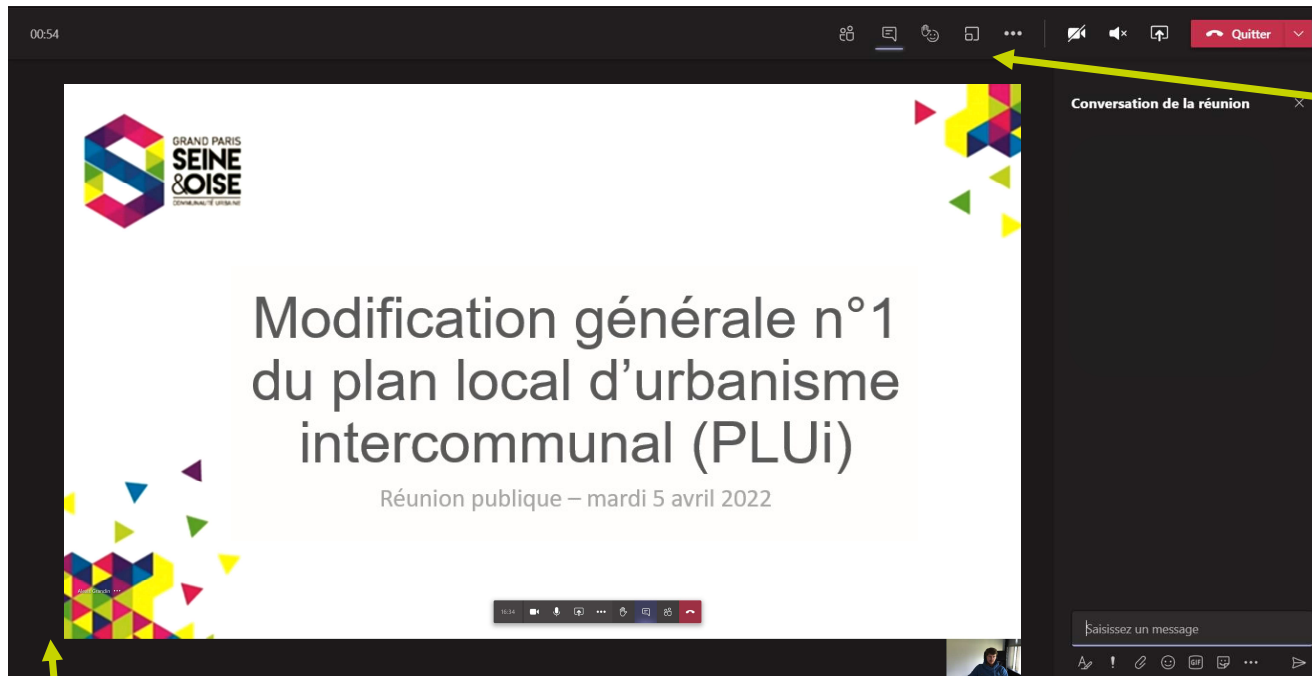
La session est enregistrée pour être proposée en replay, coupez votre caméra si vous ne souhaitez pas apparaître à l'écran.



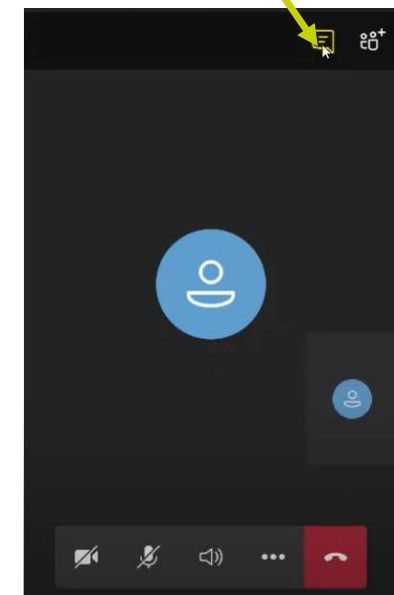
Si vous rencontrez le moindre problème technique durant la session, essayez de vous déconnecter puis de vous reconnecter au même lien.

Contact : construireensemble@gpseo.fr

Bienvenue sur Teams !



Pour déployer le fil de discussion et poser vos questions



Pour ajuster la taille de l'écran

Déroulement de la séance

- ▶ Présentation de la procédure de modification d'un PLUi : cadre légal, méthodologie et enjeux
 - ▶ Nature des modifications envisageables
 - ▶ Temps d'échange avec le public
 - ▶ Prochaines étapes et conclusion
-



Présentation des intervenants

- ▶ **Maryse Di Bernardo**, GPS&O, conseillère communautaire déléguée à l'urbanisme
- ▶ **Sylvaine Baudoux**, GPS&O, directrice de l'aménagement
- ▶ **Karine Bonnafi-David**, GPS&O, responsable de la planification et du PLUi

- ▶ **Marie-Catherine Bernard**, Palabreo, animatrice de la réunion

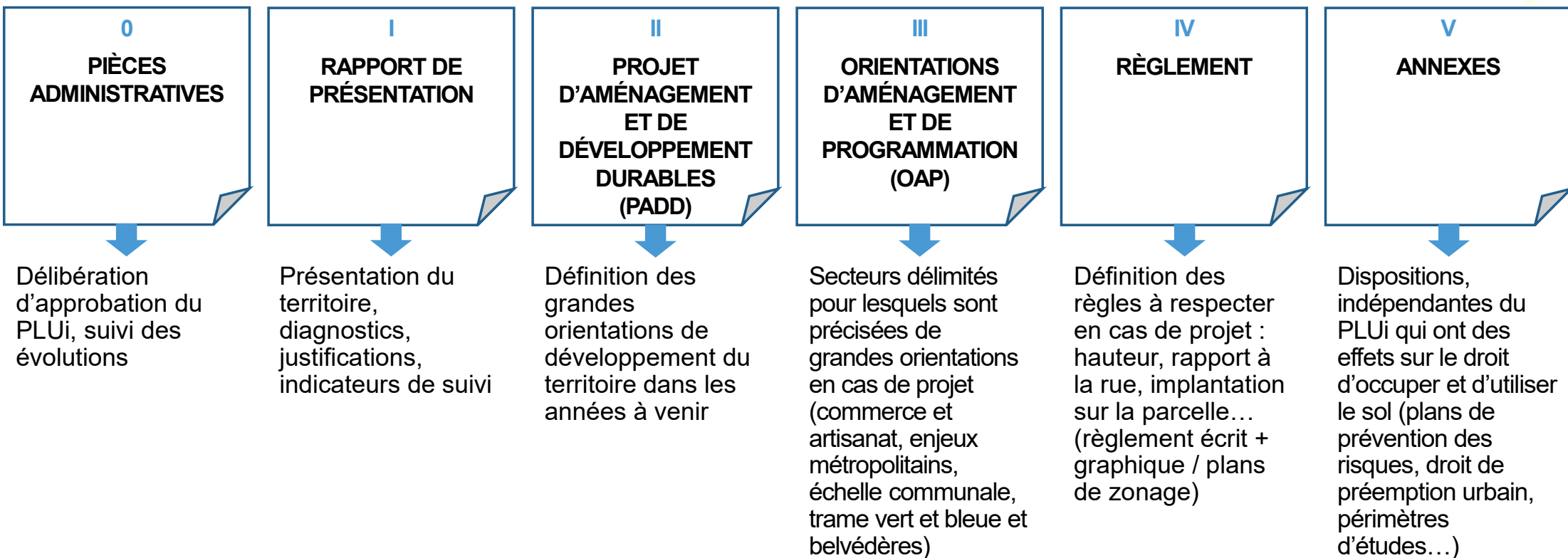
Rappels sur le plan local d'urbanisme (PLU)

- ▶ C'est le document d'urbanisme de référence d'un territoire
 - ▶ Il identifie pour les 15 années à venir :
 - ▶ Les zones qui doivent rester naturelles ou agricoles, les zones urbaines et celles à urbaniser dans le futur = **les plans de zonage**
 - ▶ Les règles de construction à chaque parcelle (gabarit, implantation, densité...) = **le règlement**
 - ▶ Des orientations d'aménagement plus globales en matière de développement économique, d'habitat, de déplacements ou sur des secteurs à enjeu communal ou intercommunal = **les OAP**
 - ▶ Il est soumis à de nombreuses législations sectorielles
 - ▶ Lois, décrets codifiés imposant un cadre juridique
 - ▶ Schéma directeur régional, document cadre en Île-de-France (Sdrif)
 - ▶ Des chartes régionales spécifiques comme le parc naturel régional du Vexin français
-

1 PLUi pour les 73 communes de GPS&O

- ▶ Le PLU est dit « intercommunal » lorsqu'il concerne plusieurs communes regroupées dans une même intercommunalité
= les 73 communes de GPS&O
- ▶ Il a été approuvé le 16 janvier 2020 après :
 - ▶ 4 années d'élaboration
 - ▶ 2 années de concertation préalable avec les habitants
 - ▶ une enquête publique organisée en juin 2019 (plus de 1800 remarques)
- ▶ Les documents opposables à tous projets de constructions et d'aménagement
 - ▶ Les OAP : orientations d'aménagement et de programmation
 - ▶ Le règlement écrit et graphique

Les pièces du dossier de PLUi



Extrait du Mode d'emploi du PLUi accessible sur gpseo.fr



La procédure de modification d'un PLUi

La procédure de modification, à distinguer de la révision



La modification du PLUi a un objet limité :

- ▶ Adapter, corriger, ajuster quelques dispositions sans refonte totale du document **dans le respect des orientations du PLUi approuvé**



Les fondamentaux du PLUi à respecter

- ▶ Le PLUi = un document unique pour les 73 communes
 - ▶ Changer une règle localement peut déséquilibrer le reste du territoire
- ▶ L'urbanisme de projet au premier plan
- ▶ Le PLUi répond à un projet d'intérêt général et n'est pas la somme d'intérêts particuliers
- ▶ Le PLUi ne doit pas s'adapter aux projets : c'est aux projets de s'adapter au PLUi

L'évaluation environnementale : une obligation



La modification générale du PLUi s'accompagne d'une actualisation de l'évaluation environnementale du PLUi approuvé pour :

- ▶ Garantir et justifier la prise en compte des enjeux environnementaux (paysage, biodiversité, risques, pollutions, ...)
- ▶ Étudier chaque évolution au regard de ses incidences positives ou négatives
- ▶ Avis obligatoire de l'autorité environnementale, autorité indépendante



La modification du PLUi doit être vertueuse

L'objet principal de la modification

- ▶ Ajuster, corriger, clarifier des dispositions suite aux deux premières années d'application du PLUi
- ▶ Tenir compte de l'évolution des projets communaux
- ▶ Prendre en compte des suggestions d'amélioration du public
 - ▶ Contributions à formuler durant la phase de concertation en cours **jusqu'au 1^{er} juin 2022**

La concertation ouverte en octobre 2021

- ▶ Déjà plus de **120 contributions** reçues à ce jour
- ▶ Toutes sont enregistrées
- ▶ Elles seront analysées au regard du cadre de la procédure menée, puis transmises aux communes concernées
- ▶ Clôture de la concertation : 1^{er} juin 2022



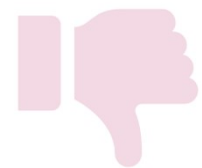
Dans une modification, on peut :



- ▶ Corriger le contour d'une limite entre **zones urbaines (U) uniquement**
- ▶ Préciser des éléments du règlement pour les clarifier
- ▶ Ajouter une protection paysagère (lisière de jardin, arbre remarquable, alignement d'arbres à vocation écologique...) ou bâtie (bâtiment remarquable, élément historique...) mais en aucun cas en réduire ou en supprimer
- ▶ Créer, modifier ou supprimer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP = périmètre sur lequel sont édictés des principes d'aménagement en termes de construction de logements, de réalisation de voies, de plantations... qui devront forcément être respectés par tout porteur de projet)



Toutes les demandes sont examinées au regard du respect des orientations du PLUI approuvé



Dans une modification, on ne peut pas :



- ▶ changer une orientation du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
 - ▶ **Axe 1 : Repenser la ville à partir du paysage**
 - ▶ **Axe 2 : Devenir un pôle économique dynamique d'Île-de-France**
 - ▶ **Axe 3 : Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité**



- ▶ 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)

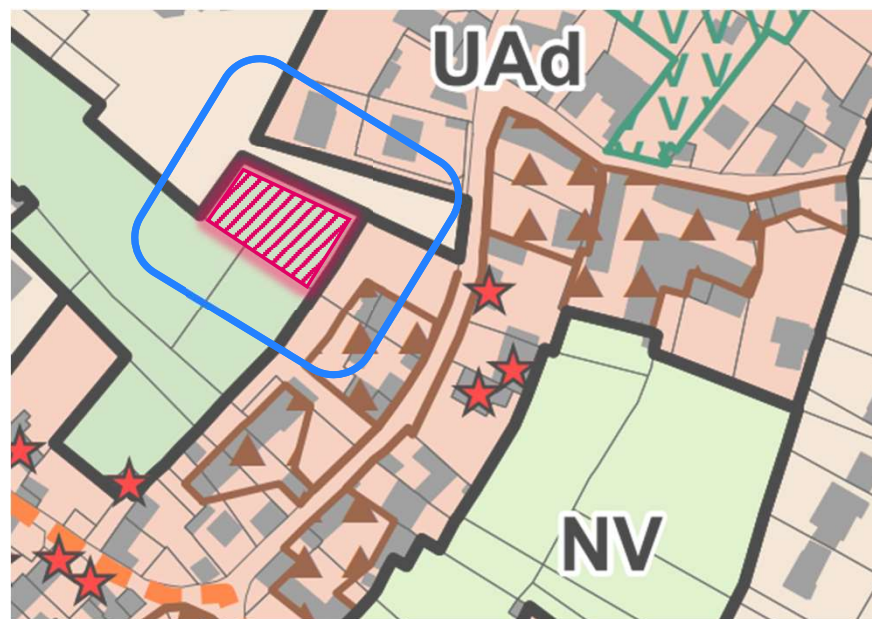
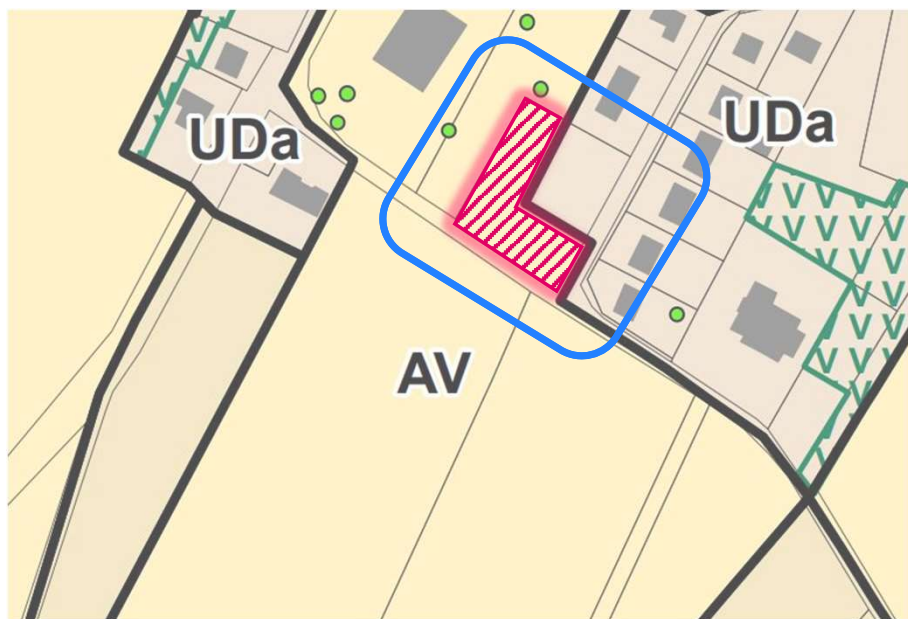


- ▶ augmenter les risques de nuisances

Les principales demandes « hors modification »

- ▶ Modification d'un zonage agricole (A) ou naturel (N) en zone urbaine (U) pour rendre constructible un terrain

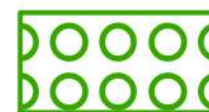
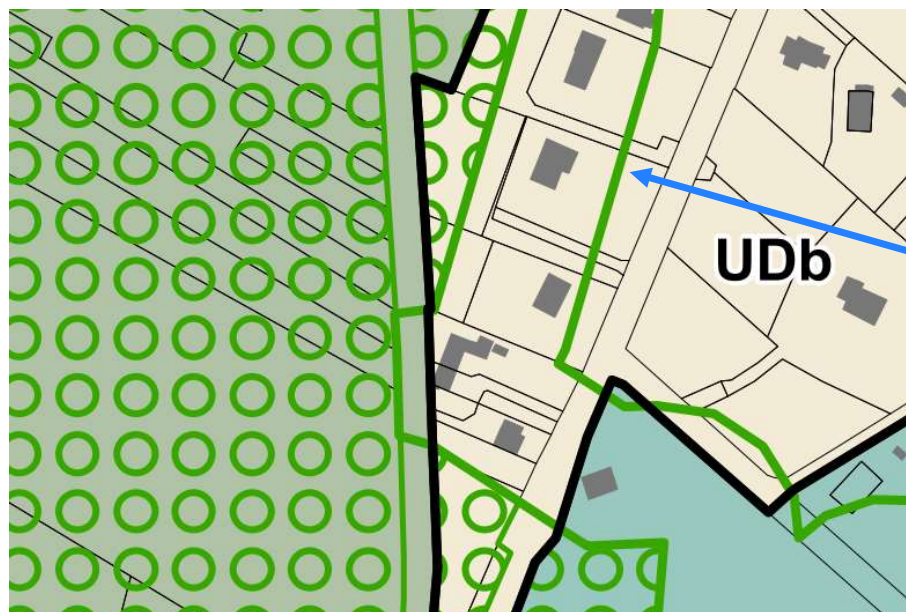
⚠ **À noter :** le PLUi permet la gestion et l'extension des constructions d'habitation existantes en zone AV (agricole valorisée) et NV (naturelle valorisée)



Les principales demandes « hors modification »

- ▶ Suppression de la bande de 50 mètres en bordure des espaces boisés classés qui n'apparaissait pas dans l'ancien PLU

! *À noter : les espaces dans la bande des 50 mètres ne sont pas tous inconstructibles ; le règlement prévoit les conditions de constructibilité*



Espace boisé classé - EBC



Bande de 50 m

Les principales demandes « hors modification »

- ▶ Suppression de protections paysagères ou « bandes vertes » apparues sur mon terrain

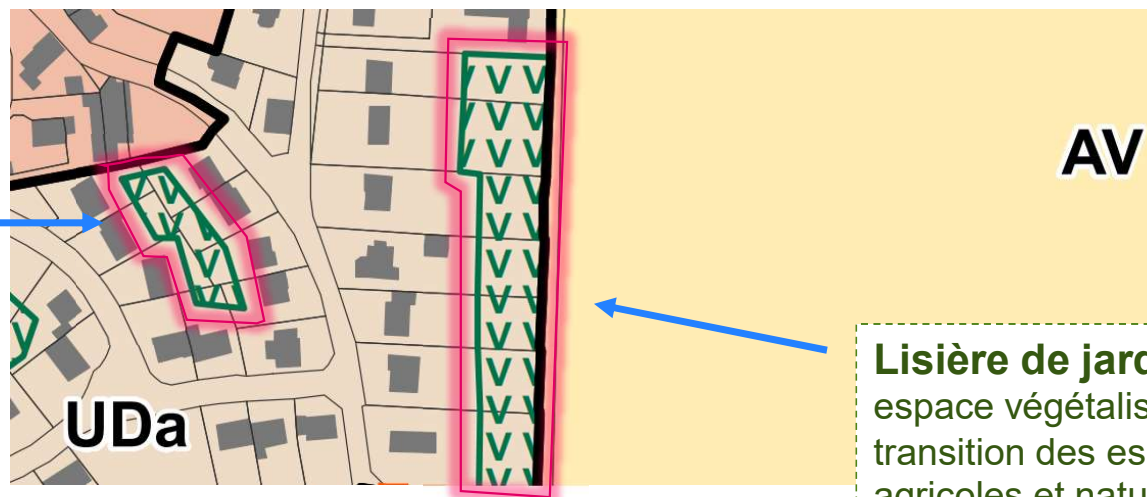
! *À noter : ces protections issues de la trame verte urbaine du PLUi ne sont pas totalement inconstructibles : le règlement permet des aménagements sous conditions*



Coeur d'îlot et lisière de jardin

Cœur d'îlot

espace végétalisé dans les tissus urbains, visant à lutter contre l'artificialisation des sols dans un objectif de biodiversité et de lutte contre les îlots de chaleur



Lisière de jardin

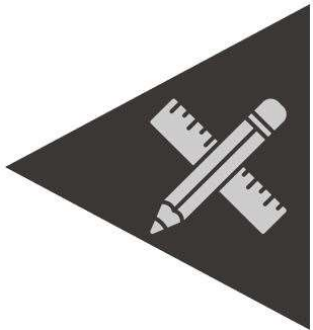
espace végétalisé en transition des espaces agricoles et naturels



Exemples de modifications envisageables



Corrections d'erreurs matérielles justifiées



- Réécriture de passages du règlement pour une meilleure compréhension
- Correction de fiches identifiant des bâtiments à protéger au titre de la démarche patrimoniale (photo, dénomination, adresse...)
- Correction de la dénomination d'un emplacement réservé (= gel des droits à construire en vue d'un projet public)
- Correction des inversions de schémas dans des documents (orientation d'aménagement et de programmation (OAP) liée à la trame verte et bleue par exemple)

✓ Clarifier, améliorer



Clarification de certaines dispositions



- Éclaircissements sur certaines règles (calcul des coefficients d'emprise au sol, préservation des arbres existants, clarification de la notion d'annexe)
- Précisions sur la méthodologie d'identification des cœurs d'îlots et lisières de jardins

✓ Adapter, améliorer

Habitat



- Changement de zonage, uniquement entre zones urbaines (codifiées U au PLUi)
- Création/modification d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur la thématique concernée
- Création/suppression/recalibrage d'un emplacement réservé dédié à la thématique
- Suppression d'un périmètre d'attente (secteur gelé dans l'attente des résultats d'une étude)

☑ Renforcer les protections paysagères et autour des espaces naturels et agricoles

Environnement



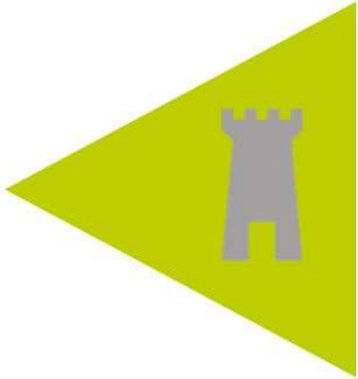
- Ajout de nouvelles protections : arbres remarquables, cœurs d'îlots et lisières de jardins dans le respect du cadrage méthodologique du PLUi approuvé
- Réduction d'une zone urbaine (U) en zone agricole (A) ou naturelle (N)
- Ajout d'un boisement urbain ou d'un espace boisé classé sur les plans de zonage



Toutes les demandes sont examinées au regard du respect des orientations du PLUi approuvé

✓ Adapter, renforcer les protections patrimoniales

Patrimoine

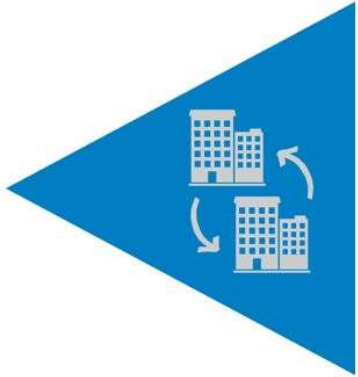


- Adaptation des règles d'implantation dans certains secteurs au patrimoine riche et protégé au titre de la démarche patrimoniale (ensembles cohérents urbains) : adaptation limitée de l'emprise au sol pour permettre des extensions de constructions existantes
- Ajout d'éléments à protéger au titre de la démarche patrimoine (pas de suppression) sur la base de critères patrimoniaux justifiés

☑ Autour des activités économiques

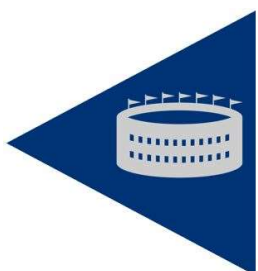


Développement économique



- Changement d'un zonage U à vocation d'habitat (UA/UB/UC/UD) vers une dominante économique (UE)
- Modification d'une orientation d'aménagement et de programmation pour favoriser l'implantation d'activités économiques
- Identification de rez-de-chaussée à vocation commerciale à préserver

✓ Adapter des emplacements réservés pour des équipements publics futurs



Équipements

- Création/suppression d'un emplacement réservé en vue d'un équipement



Mobilités et voirie

- Identification / suppression d'un tracé de voie ou de chemin sur le plan de zonage
- Création / suppression / recalibrage d'un emplacement réservé dédié à la thématique
- Modification d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur la thématique concernée

Pour mieux appréhender le PLUi

- ▶ Rendez-vous sur gpseo.fr, rubrique « Vivre et habiter », pour accéder :
 - ▶ Au PLUi en vigueur
 - ▶ Au mode d'emploi du PLUi
 - ▶ Aux fiches thématiques du guide d'application
 - ▶ À la foire aux questions
 - ▶ À l'actualité du PLUi



La poursuite du projet : calendrier



Les moyens pour participer jusqu'au 1^{er} juin 2022

► Pour s'informer :

- Un site internet dédié : construireensemble.gpseo.fr
- Une lettre d'information parue en octobre 2021 : [PLUinfo n°6](#)
- Un dossier consultable dans les 73 mairies ainsi qu'au siège de la Communauté urbaine sur rendez-vous

► Pour s'exprimer :

- Un formulaire spécifique sur le site dédié
- Un e-mail à l'adresse dédiée : construireensemble@gpseo.fr
- Un registre de concertation papier dans les mairies ainsi qu'au siège de la Communauté urbaine sur rendez-vous
- Un courrier postal, à l'attention du Président de GPS&O

Toutes les informations : construireensemble.gpseo.fr



Questions/réponses

En conclusion

- ▶ **Maryse Di Bernardo**, conseillère communautaire déléguée à l'urbanisme