

COMPTE-RENDU DE RÉUNION

Date	Jeudi 28 avril 2022
Emetteur	DGA Aménagement du territoire / direction de l'aménagement / service planification de la Communauté urbaine
Destinataire(s)	Tout public

RÉUNION PUBLIQUE SUR LA PREMIÈRE MODIFICATION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) ORGANISÉE LE 5 AVRIL 2022

Points principaux abordés	<ul style="list-style-type: none">▶ Présentation de la procédure de modification d'un PLUi : cadre légal, méthodologie et enjeux▶ Nature des modifications envisageables▶ Prochaines étapes▶ Temps d'échange avec le public et conclusion
----------------------------------	--

1. PRÉAMBULE MÉTHODOLOGIQUE

Dans le cadre de la première modification générale du PLUi lancée par GPS&O, une réunion publique en visioconférence a eu lieu le mardi 5 avril 2022 de 18h30 à 20h00 dans le cadre de la concertation préalable. Elle a comptabilisé près de 200 connexions au total, dont environ 150 sur la quasi-totalité de la réunion. L'objectif de ce rendez-vous était d'apporter des informations sur la procédure de modification du PLUi puis de répondre aux questions des participants à ce sujet. Les réponses apportées devaient fournir des éléments de contexte pour mieux comprendre si les demandes pouvaient être recevables dans le cadre limité de la modification d'un PLUi.

La présentation diffusée lors de la réunion et l'enregistrement vidéo sont accessibles sur le site dédié, construireensemble.gpseo.fr. Le support d'animation de la réunion est, en outre, annexé à ce compte-rendu.

Ce compte rendu revient principalement sur le temps d'échange qui s'est tenu en deuxième partie de réunion. Pour rappel : toutes les contributions reçues par GPS&O dans le cadre de cette concertation préalable sont enregistrées, y compris celles formulées durant cette réunion publique. Toutes seront analysées au regard du champ d'application de la procédure. Celles pouvant être prises en compte dans le cadre de la modification du PLUi seront transmises aux communes concernées pour avis. Aucune réponse individuelle ne sera apportée aux demandeurs.

Le public a jusqu'au mercredi 1er juin 2022, minuit, pour apporter ses contributions durant la première étape de consultation des habitants. Après cette date, les contributions ne seront plus prises en compte.

Le bilan de cette concertation sera adopté par délibération du Conseil communautaire, prévu en septembre 2022. Ce bilan apportera des réponses globales et thématiques aux contributions déposées. Il sera mis en ligne sur le site de la Communauté urbaine pour consultation par tous.

La prochaine étape de consultation des habitants sera celle de l'enquête publique envisagée en juin 2023. C'est lors de cette enquête publique que le dossier complet présentant l'ensemble des modifications proposées sera consultable.

2. LE DÉROULEMENT DE LA RÉUNION

Maryse Di Bernardo, conseillère communautaire déléguée à l'urbanisme de GPS&O, introduit la réunion.

La direction de l'aménagement de Grand Paris Seine et Oise, et plus particulièrement le service de la planification, présente le PLUi ainsi que la procédure de modification en cours. À cette occasion, il est rappelé les sujets concernés par une telle procédure et ceux qui ne le sont pas. Pour ce faire, des exemples de modifications envisageables ou non sont présentés.

Compte-tenu du nombre important de participants, ces derniers sont invités à formuler leurs questions dans le fil de conversation écrite de la réunion. Après l'introduction, l'animatrice du débat, Marie-Catherine Bernard, regroupe ces questions par grandes thématiques et invite l'équipe de GPS&O à y répondre.

En conclusion de la réunion, Maryse Di Bernardo remercie les participants pour ce temps d'échange et rappelle qu'il est possible de contribuer jusqu'au mercredi 1er juin 2022, date de clôture de la concertation, via les modalités suivantes :

- Un formulaire spécifique « Je m'exprime » sur le site dédié <https://construireensemble.gpseo.fr> ;



- Un e-mail à l'adresse dédiée : construireensemble@gpseo.fr ;
- Un registre de concertation papier dans les 73 mairies ainsi que, sur rendez-vous, au siège de la Communauté urbaine (demandes à adresser à planification-urbaine@gpseo.fr) ;
- Un courrier postal à l'attention du Président de GPS&O, immeuble Autoneum, rue des Chevries – 78410 Aubergenville.

Elle précise par ailleurs qu'il n'est pas prévu, dans le cadre de cette concertation, d'apporter des réponses sur des sujets ou problématiques individuelles, tout en rappelant que les participants doivent pour cela se tourner vers leurs communes respectives.

3. LE TEMPS DE QUESTIONS / RÉPONSES

Au total, le temps d'échange a permis aux personnes présentes de formuler plus d'une centaine de questions et remarques par écrit, dans le tchat. Les questions ont été regroupées par thématiques et relayées en séance par l'animatrice de la réunion pour que les services de GPS&O y répondent.

Compte tenu du nombre important de questions posées, toutes n'ont pas pu être reprises à l'oral durant la réunion. Une trentaine de réponses ont été apportée lors de la réunion publique. Elles sont intégrées à ce compte-rendu. Pour les questions non répondues, comme l'avait annoncé Maryse Di Bernardo, GPS&O y a apporté une réponse, a posteriori. Pour chaque question, les éléments de contexte donnés permettent d'apprécier si la demande entre dans le champ limité de la procédure de modification du PLUi. Pour les demandes entrant dans le champ de la modification, elles seront examinées dans une deuxième phase en lien avec la commune concernée. Le bilan de la concertation fera le point sur les éléments susceptibles d'être pris en compte dans le projet de modification soumis à l'avis de l'autorité environnementale, des personnes publiques consultées, puis à enquête publique.

A. Demandes de précisions / questions de compréhension générale

- a. Sur les modalités de concertation avec la population et de collaboration avec les communes

Questions : « Est-ce que les contributions sont publiques et est-ce qu'on peut y accéder ? / Le public peut-il consulter les contributions ? »

Réponse : Les contributions ne sont pas publiques. Elles sont versées sur un registre de suivi pour être étudiées individuellement et il n'est pas possible de les consulter lors de la phase d'analyse. En revanche, dans le cadre du bilan de la concertation qui sera dressé en septembre 2022, les contributions y seront examinées par thématiques et les personnes qui le souhaitent pourront consulter le bilan à ce moment-là.

Q. : « Comment avoir une réponse exacte sur ma demande ? » / « Pourra-t-on vous poser des questions après cette réunion, si oui comment / Nous aurions des propositions d'évolution du PLUi. Nous comprenons que nous devons être à la pointe du modernisme. Nous souhaiterions pouvoir poser nos questions oralement tout en mettant par écrit celles-ci. Nous devons avoir une possibilité par téléphone ou de rendez-vous par ville d'importance. / Comment prendre rendez-vous directement avec vous ? / Nos demandes seront examinées mais pourrions-nous les défendre ? »

R. : Les demandes formulées dans le cadre de la concertation ne font pas l'objet de réponses individuelles, ni de rendez-vous préalable avec les services de la Communauté urbaine. Elles seront traitées de manière globale et thématique dans le bilan de la concertation qui sera dressé en septembre 2022. Les participants ont la possibilité de s'exprimer jusqu'au mercredi 1^{er} juin 2022, date de clôture de la concertation, selon plusieurs modalités prévues par délibération et rappelées sur plusieurs supports.

Les moyens de s'exprimer et de participer sont variés. Chaque habitant a ainsi la possibilité de contribuer dans chaque commune sur un registre écrit ou par courrier ou par voie informatique sans se déplacer. Les communes restent l'interlocuteur unique des habitants pour les aider à s'exprimer sur leurs demandes si besoin.

Q. : « Pourra-t-on retrouver cette visio sur le site de GPSEO ? / Le diaporama présenté sera mis en ligne ? / Est-il possible de recevoir la présentation PowerPoint de 31 slides ? »

R. : Le support d'animation de la réunion a été mis en ligne le 11 avril 2022 sur le site internet dédié au PLUi : construireensemble.gpseo.fr, tout comme le lien vers l'enregistrement de la réunion publique versé sur la chaîne Youtube de la Communauté urbaine. Un mailing a également été effectué le 12 avril 2022 à tous les inscrits et/ou participants à la réunion publique pour annoncer cette mise en ligne.

Q. : « Comment savoir si une demande ou une observation est bien enregistrée dans le registre ? »

R. : Dès lors qu'un habitant a utilisé l'un des moyens mis à la disposition du public dans le cadre des modalités déployées et relayées sur plusieurs supports, sa contribution est enregistrée puis analysée au regard du champ limité de la procédure. Le bilan de la concertation en tiendra compte.

Q. : Dans le cadre de cette concertation modificative : vous faites-vous aider par des cabinets privés ? Si oui, lesquels et pour quels coûts ?

R. : Bien qu'une procédure de modification de PLUi soit lourde et complexe, GPS&O a fait le choix de la réaliser « en régie » et ce pour des raisons d'expertise et de réduction des coûts financiers. L'équipe du service planification en charge de la modification est la même que celle qui a élaboré le PLUi. Le cadrage méthodologique du PLUi et la cohérence sont ainsi respectés.

Un bureau d'études spécialisé en environnement, Even Conseils, accompagne la Communauté urbaine sur le sujet de l'évaluation des incidences environnementales du projet de modification compte tenu de la spécificité technique nécessaire pour mesurer l'ensemble des incidences environnementales de chaque sujet pris en compte dans le projet de modification du PLUi et de la complexité des analyses.

Concernant la concertation, l'agence Palabreo a mis son expertise au service de la préparation et de l'animation de la réunion publique « en distanciel ».

Moins de 30 000 € TTC sont engagés pour mener à bien cette première modification générale du PLUi effectuée entre 2021 et 2024.

Q. : Quelles sont les demandes faites par les Élus de la commune d'Aubergenville ? / Existe-il du lobbying de nos élus vers les instances décisionnaires ?

R. : La commune reste l'interlocuteur privilégié du public sur le sujet du PLUi. La modification du PLUi, comme son élaboration entre 2016 et 2020, fait l'objet d'une collaboration étroite entre GPS&O et les élus des 73 communes. Chaque maire qui a sollicité des demandes a reçu un courrier de la Communauté urbaine fin décembre 2021 lui indiquant les modalités de prise en compte de ces demandes.

b. Sur l'outil PLUi

Q. : « Où voir un plan pour identifier la zone dans laquelle est son bien ? / Ce serait bien si un site internet dédié présentait ce PLUi, construit avec un modèle ad hoc qui facilite la lecture de ce type de documents et la recherche des informations. »

R. : Le dossier de PLUi et les plans de zonage sont consultables en ligne sur le site internet de la Communauté urbaine, dans la rubrique « Vivre et habiter » :

<https://gpseo.fr/vivre-et-habiter/plui-et-permis-de-construire/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/consulter-le>

Il est important de consulter au préalable le mode d'emploi du PLUi, lui aussi mis en ligne, de façon à vérifier le plan qu'il est nécessaire de consulter en fonction de son projet. Une foire aux questions (FAQ) et un guide d'application sont également mis à disposition sur internet pour faciliter la compréhension du document.

Le site du Géoportail de l'urbanisme permet à chaque citoyen de renseigner une adresse pour localiser son terrain, afin de faire apparaître et interroger le zonage et les prescriptions d'urbanisme qui s'y appliquent : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>. Les servitudes d'utilité publique sont également identifiables.

Concernant un projet spécifique, chaque commune, compétente dans l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, reste l'interlocuteur privilégié des habitants pour les aider à se repérer sur le contenu opposable du PLUi en lien avec ledit projet.

Q. : « *PLUI et accessibilité ? sachant que l'urbanisme de projet est au premier plan, comment le PLUI prend en compte l'accessibilité de tous, autrement dit la qualité d'usage ?* »

R. : La notion d'accessibilité est plurielle (aménagement des espaces publics, stationnement, multi fonctionnalité autour des pôles gares, commerces...). Elle recouvre plusieurs enjeux déjà intégrés à diverses échelles dans le PLUi au regard de son objet propre qui est la réglementation des droits à construire dans son enveloppe extérieure.

Q. : « *Des commentaires en annexe du PLUI n'ont pas eu d'effet sur le zonage contrairement à la réponse de l'enquête. Est-ce que cela peut faire l'objet d'une application lors de cette modification ?* »

R. : Toute demande, pour être examinée lors de cette procédure de modification nouvelle, doit être déposée avant le 1^{er} juin 2022. Il n'existe pas de lien entre l'enquête publique menée en 2019 lors de l'élaboration du PLUi et la concertation en cours dans le cadre de la première modification générale. Toutes les contributions doivent être déposées à nouveau pour être examinées au regard du champ d'application de la modification.

B. Protection du patrimoine bâti

Q. : « *Qu'est-ce qu'est une protection patrimoniale ?* »

R. : Une protection patrimoniale est un outil réglementaire et opposable à tout projet de construction. Elle oblige tout demandeur concerné à tenir compte de la qualité patrimoniale de sa construction ou de la morphologie de l'ensemble cohérent dans lequel elle se situe

La démarche patrimoniale du PLUi répertorie plus de 4 000 éléments. Toutes les protections patrimoniales du PLUi sont identifiées sur le plan de zonage communal en lien avec leur identification dans la partie 3 du règlement.

Les protections patrimoniales relevant du PLUi sont à distinguer des protections relatives aux monuments historiques, qui font l'objet d'un régime propre de protection avec l'intervention d'un avis obligatoire de l'architecte des bâtiments de France au moment de l'instruction des projets. Les protections relatives aux monuments historiques valent servitude d'utilité publique (SUP) et s'appliquent indépendamment du PLUi. Les SUP sont identifiables rapidement sur le Géoportail de l'urbanisme et leur liste figure en annexe du PLUi, commune par commune.

Le champ d'application de la modification d'un PLU et PLUi ne permet pas de supprimer ou de réduire une protection patrimoniale identifiée sur le plan de zonage communal.

Q. : « Vous dites qu'est possible la « correction de fiches identifiant des bâtiments à protéger au titre de la démarche patrimoniale », pouvez fournir le modèle/fiche type à remplir pour proposer ce type de correction ? / La réglementation ne protège pas assez le bâti dit "protégé", ainsi une maison de l'architecte Théophile Bourgeois [...] à Poissy a été massacrée [...]. Par ailleurs, certaines maisons de Théophile Bourgeois à l'intérêt esthétique et historique indéniable ne sont pas présentes dans la liste [...] Que comptent faire les services pour corriger ces défauts ? ».

R. : Les éléments protégés au titre de la démarche patrimoniale ont fait l'objet d'échanges avec les communes, lors de l'élaboration du PLUi. L'objet de la protection n'est pas de tout interdire mais d'encadrer les nouveaux projets de construction ou de les modifier de façon à ce qu'ils respectent la qualité spécifique de la construction identifiée ou de l'ensemble cohérent dans lequel elle se situe.

La procédure de modification permet d'ajouter de nouvelles protections. Pour ce faire, il suffit de déposer, via les modalités prévues et avant le 1^{er} juin 2022, une demande argumentée sur la qualité du bien à identifier avec son adresse et une photographie. Cette demande sera ensuite examinée en lien avec la commune concernée.

Q. : « Est-il possible de protéger les vieux murs et murets ? »

R. : Le PLUi prévoit une protection générale des clôtures existantes en maçonnerie pleine (pierre, moellon, meulière...) dans la recherche de leur valorisation et dans la mesure où elles peuvent s'intégrer au projet. Il s'agit d'une règle d'objectif fixée indépendamment d'une identification graphique au titre de la démarche patrimoniale (chapitre 4.1.6 de la partie 1 du règlement).

Il est également possible d'identifier spécifiquement au titre de la démarche patrimoniale les murs les plus qualitatifs. Ils feront l'objet d'une identification sur le plan de zonage communal avec l'application de dispositions réglementaires spécifiques qui figurent au chapitre 4.2 de la partie 1 du règlement, sous réserve de l'accord de la commune concernée. Dans ce cas, la demande doit être transmise selon les modalités prévues avant le 1^{er} juin 2022 : l'adresse et une photographie du mur concerné doivent être joint à la demande.

C. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Q. : « Est-il possible de déposer un dossier de demande de suppression d'une OAP lorsque cette dernière entraîne une réduction d'une zone agricole ? que cette OAP entraîne un risque de nuisance sonore avéré ? que cette OAP se situe à moins de 500 mètres d'un monument classé ? / Qui peut déposer un dossier de recours pour une demande d'annulation d'une OAP et à qui doit-il être adressé ? / Est-il possible de retirer du PLUi une OAP actuellement en AUm ? / Peut-on augmenter la densité de logements prévue dans le cadre d'une OAP ? »

R. : Les demandes de modification d'une OAP peuvent être déposées dans le cadre de la concertation. Elles seront examinées au regard de leurs objets en lien avec les obligations de réalisation de logements sociaux définis par le PLHi (programme local de l'habitat intercommunal et sous réserve de l'avis de la commune concernée. Concernant l'exemple évoqué de l'OAP qui réduirait une zone agricole, cette question nécessite une analyse plus approfondie. Une OAP peut porter sur des terres agricoles ou un zonage agricole. Il est possible de supprimer une OAP si le projet est abandonné. Pour autant, il ne sera pas possible de supprimer ou réduire la zone agricole identifiée sur le plan de zonage et concernée par cette OAP. Plus simplement, il est possible de modifier l'OAP mais pas de remettre en cause la protection du plan de zonage si elle est naturelle ou agricole.

Les modalités de recours contre un document d'urbanisme sont encadrées par des dispositions législatives et réglementaires consultables sur les sites dédiés, service-public.fr notamment.

D. Commerces

Q. : « Les services de l'urbanisme ont-ils anticipé la création des "dark stores" (boutique / entrepôt de l'ombre) qui risque de s'amplifier avec la digitalisation du commerce en ligne et remplacer les commerces en rez-de-chaussée ? »

R. : L'implantation de dark stores sur le territoire d'une commune dépend de la destination réglementaire qui y est rattachée (commerce ou entrepôt). Le PLUi encadre déjà l'implantation de ces constructions par rapport à ces catégories, notamment dans les zones de centre-ville. A titre d'exemple, le PLUi de GPS&O interdit dans les zones de centre-ville les constructions à destination d'entrepôts non liées à une autre activité autorisée et implantée à proximité.

E. Mobilités et voiries

a. Gestion des stationnements : augmentation, respect des emplacements...

Q. : « Peut-on augmenter le nombre de stationnements privés dans les ensembles immobiliers nouvellement construits ? / Qu'en est-il du respect des places de stationnement au sein des propriétés, afin d'éviter que la rue devienne un parking ? / Le PLUi peut-il exiger 100% de places de parking avec une prise électrique dans le logement collectif neuf ? L'urgence écologique nous oblige à aller plus loin que les obligations légales actuelles. »

R. : Les règles de stationnement tiennent compte du plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUiF) et ont été fixées en tenant compte du taux maximum de motorisation des ménages par commune fixé par le PDUiF. De ce fait, il n'est pas possible d'aller au-delà des règles fixées par ce taux. Dans les périmètres gares, le nombre de stationnement est plafonné réglementairement : il existe un périmètre de 500 mètres dans lequel on ne peut pas exiger plus d'une place de stationnement pour le logement libre et pas plus de 0,5 pour le logement social ; ce sont des normes plafonds prévues par la loi.

Dans le cadre de la loi Climat et de lutte contre l'artificialisation des sols, imposer davantage de normes de stationnement n'est pas un objectif. Au contraire, le but est de limiter l'usage de la voiture et de favoriser les modes actifs (marche, vélo, etc.). La tendance à venir est donc de favoriser les constructions autour des axes de transports publics et des projets de gares pour diminuer l'usage de la voiture. Le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) du PLUi définit des orientations d'aménagement en la matière. Dans le cadre de la modification du PLUi, augmenter les normes de stationnement remettrait en cause le cadrage méthodologique du PLUi. C'est la raison pour laquelle cette demande ne pourra pas être prise en compte.

L'équipement des places de stationnement avec un dispositif d'alimentation par borne électrique est déjà une obligation pour le logement collectif et le bureau, selon les dispositions imposées par le code de la construction et de l'habitation. Le 100% électrique ne peut être imposé sans en étudier davantage les conséquences. Ce sujet ne relève pas d'un simple ajustement. Il convient de rappeler que le PLUi incite également au développement des véhicules électriques en permettant une réduction supplémentaire des normes de stationnement pour les projets qui prévoient leur déploiement (en plus de l'autopartage). Ces éléments figurent dans la partie 1 du règlement chapitre 5.2.3.2.

b. Construction de nouvelles voiries

Q. : « Comment est-il possible d'envisager la construction d'une route traversant le bois de Verneuil alors que c'est une forêt classée / Qu'en est-il de la jonction entre l'A13 et l'A15 ? »

R. : La forêt de Verneuil est classée en secteur NPr qui concerne les réservoirs de biodiversité. Les ouvrages d'infrastructures terrestre y sont autorisés.

La jonction A13/A15 est identifiée dans le PADD du PLUi. Ce projet est de compétence départementale. Le conseil départemental des Yvelines est l'interlocuteur privilégié sur ce sujet.

c. Constructions de nouvelles pistes cyclables

Q. : « La construction de nouvelles pistes cyclables est-elle d'actualité ? »

R. : Le PLUi fixe des orientations à ce sujet dans les OAP (orientations d'aménagement et de programmation), notamment en présentant la volonté de créer les aménagements nécessaires. A ce titre, l'outil « emplacement réservé » permet de geler la constructibilité d'un terrain pour favoriser la réalisation de ces pistes cyclables lorsque c'est nécessaire. La CU mène par ailleurs une politique de développement des pistes cyclables qui ne sont pas nécessairement inscrites dans le PLUi

F. Environnement

a. Compréhension

Q. : « A partir de quel document est-il possible de voir des trames vertes et bleues dans vos documents de planification ? La largeur de la trame est-elle spécifiée, ou va-t-elle encore être étudiée ? »

R. : Tous les éléments figurent dans le document intitulé « Orientation d'aménagement et de programmation Trame verte et bleue » (OAP TVB) qui s'applique à l'échelle du territoire. Parallèlement, un atlas est inséré à la fin de cette OAP où il est possible de voir l'application de ces trames commune par commune. Toutes les caractéristiques liées à la trame verte et bleue sont précisées dans l'OAP.

Le contenu des OAP est une orientation qui s'applique dans un rapport de compatibilité et non de conformité. La représentation graphique n'a pas à être métrée. Ce n'est pas la vocation de cet outil. Il n'est pas envisagé de modifier le contenu de l'OAP TVB pour la rendre plus précise. Les documents sont consultables en mairie et sur le site de la Communauté urbaine. Il est également possible de consulter le guide d'application du PLUi qui permet de vérifier l'articulation entre l'OAP Trame verte et bleue et le règlement du PLUi.

Q. : « Une zone EBC qui devient « Bois Urbain ». Quelle différence ? / Les espaces boisés classés correspondent aux zones UL ? Les zones UL sont-elles soumises à changement ? »

R. : Un espace boisé classé (EBC) regroupe des bois existants dans les zones naturelles ou agricoles et qui recouvrent les massifs boisés de plus de 100 hectares qui relèvent du SDRIF (schéma directeur régional de la région Île-de-France). Les EBC sont la protection la plus forte qui existe au niveau de la protection des bois. Le code de l'urbanisme énonce qu'aucun défrichage ou abattage d'arbres n'y est permis. Certains abattages peuvent l'être, notamment pour les arbres dangereux. Certains EBC peuvent se retrouver en zone urbaine car celle-ci est attenante à un massif boisé de plus de 100 hectares.

Un boisement urbain correspond à des bois qui se situent dans des sites urbanisés, la partie 3.1 du règlement définit ce qu'il est possible d'y faire ou non. De façon générale, la réglementation y est plus souple de façon à pouvoir permettre certains aménagements légers (pour permettre l'accueil du public par exemple). Des compensations y sont également possibles (certains abattages sont permis si en contrepartie un autre boisement urbain est reconstitué en continuité immédiate).

Il n'existe pas de zone UL à l'échelle du PLUi de GPS&O. Le principe retenu dans le PLUi est d'inscrire en espace boisé classé (EBC) les espaces boisés situés en zone naturelle et non ceux localisés en milieu urbain (zones urbaines), à l'exception des massifs boisés de plus de 100 hectares, conformément aux recommandations du Centre régional de la propriété forestière.

b. Prise en compte de la loi Climat et résilience

Q. : « Dans le cadre de la révision du PLUi, est-ce que GPS&O a prévu d'intégrer l'objectif fixé par la loi « climat et résilience » pour l'atteinte du « zéro artificialisation nette » et

d'accompagner les communes pour faire évoluer le plan à l'échelon communal afin de réduire de 50 % l'emprise sur les terres agricoles requis dans le futur PLUi ? / La loi Climat et Résilience entraîne-t-elle des évolutions réglementaires dans le PLUi ? / La loi climat indique devoir diminuer de 50% l'artificialisation d'ici 2017, est-ce pris en compte dans cette future modification / Des décrets sont en cours d'élaboration, qui définiront la notion d'artificialisation des sols, au sens de la loi récemment promulguée : je pense qu'il sera nécessaire de tenir compte de la définition réglementaire de cette notion d'artificialisation, pour l'élaboration de la modification du PLUi »

R. : Le PLUi approuvé le 16 janvier 2020 s'est appliqué à réduire significativement la consommation des espaces naturels et agricoles. Au travers des outils réglementaires mis en œuvre, il a anticipé une partie des objectifs de la loi Climat et dispose déjà de mesures allant dans le sens de la non-artificialisation des sols comme, par exemple, la limitation des aires de stationnement en surface en incitant à leur construction en sous-sol, sous les constructions. L'objectif ZAN (zéro artificialisation nette) est d'abord conditionné à la prise en compte de cet objectif territorialisé à l'échelle de l'Île-de-France par le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF). Celui-ci est en cours de révision, il va fixer les objectifs pour le territoire de GPS&O en application de l'objectif de diminuer de 50% l'artificialisation nette. Il faut attendre que le SDRIF soit approuvé (annoncé pour 2024) pour qu'ensuite le PLUi l'intègre. Une procédure de modification, de mise en compatibilité avec le SDRIF, sera alors engagée sur ce sujet.

c. Protections paysagères : cœurs d'îlots et lisières de jardin

Q. : *« Concernant les cœurs d'îlot pouvez-vous préciser ce qui est possible ou pas. Et ce qui est prévu dans le futur. [...] Concernant ce qui est déjà en place, dans le futur est-il prévu que le nouveau PLUi impose aux propriétaires leur destruction ? / Pourquoi avoir créé des zones non constructible (jardin à préserver) sur des terrains intra-muros (terrains desservis par les réseaux) ; alors que les lois disent de construire à l'intérieur ? Comment ont été déterminés les zones « Cœur d'îlot et lisière de jardin » ? Est-ce une nouveauté de ce PLUi ? Comment les identifier dans leur réalité puisqu'elles ne semblent pas correspondre à des parcelles de géomètre ? De part que ma propriété soit en retrait de la voie publique elle a été classée à 100% en cœurs d'îlot. Serait-il possible de laisser autour de mon habitation quelques mètres hors cœur d'îlot ? / J'ai un terrain [...] situé en très grande partie en Zone UDE et une petite partie en Zone UAC. Approximativement 75% du terrain est en cœur d'îlot. Je souhaiterais demander que la répartition du Cœur d'îlot soit modifiée sur mon terrain en contrepartie je pourrais compenser cette partie en affectant une partie équivalente en cœur d'îlot : Que dois-je faire ? / Un cœur d'îlot a été créé concernant 18 habitations. [...] D'un côté le plui permet que tout terrain quel que soit sa surface est constructibles et de l'autre vous créé des cœurs d'îlot sur des terrains déjà construits. [...] Que pensez-vous faire pour cette perte de valeur, une indemnisation est-elle prévue ? / Mon terrain était constructible, borné et mis en vente en agence depuis 3 ans. Depuis le PLUi, il est passé en zone verte. La parcelle se trouve entre deux terrains construits. Comment le refaire en terrain constructible ? Avons-nous un recours ? / Avons-nous la possibilité de modifier une zone verte en zone constructible ? Qui a l'origine était constructible... / Je possède un terrain de 3500m² qui était constructible qui est passer en zone verte mais on m'oblige à 'abattre tous les arbres car ils sont nuisibles pour l'environnement. De plus je suis entouré de maison et d'immeuble. Quelle est la solution pour construire simplement une maison écolo en respectant l'environnement ? / Dans le cadre de la révision du PLUI, est-ce qu'un îlot de verdure peut être supprimé au profit d'un bâtiment d'habitation ? »*

R. : La procédure de modification du PLUi ne permet pas de réduire ou de supprimer une protection paysagère comme un cœur d'îlot ou une lisière de jardin.

Afin de s'inscrire dans la logique de la transition écologique, plusieurs types d'espaces à dominante naturelle ont été identifiés pour préserver et renforcer la trame verte au sein des zones urbaines. Les cœurs d'îlots et les lisières de jardins participent, comme d'autres, à la

composition de la trame verte urbaine. Ce dispositif a été mis en place par le PLUi approuvé le 16 janvier 2020.

La préservation de ces espaces contribue à la qualité :

- Du cadre de vie en milieu urbain car ils concourent à la lutte contre les îlots de chaleur et au maintien de la biodiversité en ville ;
- Des paysages en assurant une transition végétale entre les lieux urbanisés et les lieux naturels.

Les cœurs d'îlot et lisières de jardin (CIL) sont identifiés sur le plan de zonage. Le cadre méthodologique a été défini dans le rapport de présentation. Pour autant, ils peuvent ne pas être identique à la réalité parcellaire : les plans de zonage du PLUi n'ont pas l'obligation d'être dessinés à partir d'un plan cadastral. Des divisions foncières peuvent être intervenues pendant la période d'élaboration du PLUi, ce qui est sans incidence sur la délimitation des cœurs d'îlots sur le plan de zonage. Autre exemple : un terrain peut être concerné par deux zones. On applique alors le règlement des zones concernées à chaque partie du terrain.

Le PLUi s'applique aux projets postérieurs à la date d'approbation du PLUi (16 janvier 2020). Il prévoit des dispositions spécifiques pour les constructions déjà existantes situées au sein de cœurs d'îlots. Il n'imposera pas aux propriétaires la destruction de leur construction régulièrement édifiée.

Les CIL ne sont pas inconstructibles. Des constructions limitées sont possibles et le fait que des constructions existantes soient à l'intérieur d'un CIL est également prévu. Le règlement du PLUi prévoit en outre que la configuration et les composantes végétales de ces cœurs d'îlots peuvent évoluer sur le terrain. Une reconfiguration des cœurs d'îlots dans leur localisation et leur composition végétale est possible dans le cadre d'un projet d'ensemble sur le terrain, à la double condition que :

- Soit restituée d'un seul tenant la superficie globale du cœur d'îlot telle qu'elle est délimitée au plan de zonage sur le terrain d'assiette du projet ;
- Soit maintenue, voire renforcée, l'insertion du cœur d'îlot dans une composition et/ou continuité végétale environnante.

Une fiche spécifique et pédagogique a été élaborée sur ce sujet : fiche 5d du guide d'application (en ligne sur internet). Une synthèse des dispositions applicables y figure.

Il est rappelé que l'élaboration du PLUi vise un objectif d'intérêt général et n'ouvre droit à aucune indemnisation, les droits à construire n'étant pas figés dans le temps.

Q. : « *Qu'arrive-t-il si nous construisons une maison avec un permis précaire sur un terrain zone verte ?* »

R. : Cette question ne relève pas de la procédure de modification du PLUi. Un permis précaire répond à un cadre réglementaire précis. La commune, compétente en matière d'autorisations d'urbanisme, est l'interlocuteur privilégié des habitants sur ces sujets.

Q. : « *Vous parlez de protection, mais pourquoi autoriser des ventes de terrain de 400m² ??* »

R. : Le PLUi ne peut imposer de taille minimum de terrain. La constructibilité des terrains dépend d'un ensemble de dispositions qui s'appliquent de façon cumulative, en lien avec l'objectif recherché pour la zone dans laquelle se situe le terrain.

Q. : « *Comment identifier précisément la surface concernée par un cœur d'îlot et lisière de jardin alors que le plan de la commune est au format A4, donc peu précis... ?* »

R. : Le dossier de PLUi est consultable en ligne sur le site internet de la Communauté urbaine, dans la rubrique « Vivre et habiter » :

<https://gpseo.fr/vivre-et-habiter/plui-et-permis-de-construire/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/consulter-le>.

Les plans de zonage communaux, au format pdf, sont consultables de manière suffisamment précise. Il est possible de zoomer sur chacune des parcelles de GPS&O depuis la version dématérialisée.

La consultation sur le Géoportail de l'urbanisme permet de localiser précisément une adresse ou une parcelle. Les limites du cœur d'îlot y sont facilement identifiables. Des sorties impression parcellaire sont possibles.

Q. : *Il me paraît évident que l'exécution d'un jugement que j'ai obtenu du TA de Versailles en annulation partielle du PLUI (en raison d'une erreur manifeste de délimitation d'une zone 'cœur d'îlot') entre dans le champ d'une modification du PLUi et que la modification intégrera la rectification de cette erreur manifeste - Merci de le confirmer [...].*

R. : Concernant la décision du Tribunal administratif visant l'annulation partielle d'une prescription graphique, la modification générale rectifiera le plan de zonage correspondant. Il est rappelé que la décision du jugement est opposable depuis son prononcé et que la prescription graphique n'est plus opposable indépendamment de la rectification du plan de zonage.

d. Protection des arbres et espaces boisés

Q. : *« Comment le PLUi permet-il de protéger les arbres existants : y a-t-il des critères spécifiques pour protéger un arbre (Age, dimensions ...) ? / 10 arbres coupés = 10 arbres replantés ? au minimum, bien sûr. / Peut-on vous demander un zonage plus approprié pour renforcer les protections (à l'instar d'une lisière de forêt par exemple) ? / Est-il possible de protéger les arbres et boisements ? Pouvez-vous fournir une fiche à remplir dans cet objectif ? / Concernant les arbres si ceux-ci deviennent dangereux pour un mur par exemple peut-on les couper ? Vous parlez d'arbres remarquable et indiquez que tous les arbres sont protégés. Pourtant dans différents projets des arbres sont abattus, des haies arrachées. Il y a des limites à la préservation de la biodiversité, quelles sont -elles ? »*

R. : Le PLUi protège la biodiversité, la végétation. Les arbres, même non identifiés sur le plan de zonage, sont protégés grâce à un objectif général énoncé dans le règlement (chapitre 3.1 partie 1 – qui s'applique pour toutes les zones du PLUi – et partie 4 qui vise la préservation de la démarche patrimoniale, qu'il existe ou non une protection réglementaire). La prise en compte de l'environnement est une règle d'objectif. Le PLUi favorise la préservation des arbres identifiés, protégés ou non : dans l'instruction d'un projet, les instructeurs et la commune veillent à ce que les arbres, même s'ils n'ont pas été identifiés par le PLUi, soient protégés.

Pour les arbres considérés comme remarquables et identifié sur le plan de zonage, compte tenu de leur histoire ou de leur caractère exceptionnel (âge, rareté de leur essence, dimension ou impact sur le paysage), des dispositions spécifiques réglementaires renforcent leur protection. Cependant, même si un arbre identifié remarquable s'avère dangereux, il peut être abattu : le PLUi prévoit dans le chapitre 3 (protection des espaces paysagers) la possibilité en cas de dangerosité ou de projet d'intérêt général de supprimer un arbre. Une fiche spécifique (5f) dédiée aux arbres se trouve dans le guide d'application du PLUi.

Toute demande d'ajout d'arbre remarquable à identifier dans le PLUi doit être transmise dans le cadre de la concertation avant le 1^{er} juin 2022, à l'appui d'une photo et d'une adresse. La demande sera examinée en lien avec la commune concernée.

Q. : *« Comment expliquer la protection des forêts et autoriser une antenne de plus de 30 m de haut à moins de 200 m d'une habitation ? double discours ? »*

R. : Le PLUi, comme tout PLU, ne peut interdire l'implantation d'antennes relais qui correspondent à des équipements d'intérêt collectif. Les motifs liés à la prise en compte de

mesures de précaution ou liés à la santé ne sont pas retenus en matière d'urbanisme géré par un PLU ou PLUi. Néanmoins, le PLUi approuvé prévoit une disposition permettant de s'assurer de leur bonne intégration : « Tous projets relatifs à l'implantation d'installations liées à la télécommunication, les antennes et pylônes, sont conçus tant dans leur localisation que leur morphologie pour limiter leur impact visuel dans le paysage et en évitant toute forme de dissimulation mal adaptée (imitation de cheminée aux dimensions excessives, arbre artificiel...) ».

Q. : « Plusieurs textes, de niveaux administratifs différents, s'entrecroisent. Par exemple, le PLUi et le SDRIF. Ils peuvent même parfois se contredire. Dans le cas de la protection des bois et lisières, qui décide au cas par cas de ce qui est « site urbain constitué » ou pas ? / Les orientations et les préconisations de la Charte et du plan de référence du Parc naturel régional du Vexin en matière de protection paysagère pour l'ensemble des communes de son territoire sont-elles prioritaires sur le PLUi ? »

R. : La bande des 50 mètres correspond à la protection des massifs boisés de plus de 100 hectares. A l'intérieur de cette bande, des dispositions réglementaires spécifiques régissent les droits à construire. Selon la densité du bâti existant, la notion de site urbain constitué (SUC) est appréciée.

Une fiche du guide d'application du PLUi (5c) est dédiée aux sites urbains constitués. Le règlement du PLUi indique que l'appréciation d'un site urbain constitué se fait au cas par cas sur la base de critères objectifs définis au chapitre 3 du règlement du PLUi. Le PLUi reprend les textes, la doctrine de l'Etat et tient également compte du SDRIF en ce qui concerne la délimitation des sites urbains constitués. Par exemple, quelques maisons isolées n'en constituent pas un, en revanche des lotissements peuvent en constituer un et se trouvent alors dans la bande des 50m. Mais cette appréciation se fait au cas par cas. Si un terrain se trouve dans la bande des 50m, c'est au demandeur de justifier qu'il se trouve en site urbain constitué. La commune le vérifie ensuite. Pour autant, que le demandeur y soit ou non, il ne pourra pas faire des extensions en direction du massif car il faut protéger la lisière de la forêt qui est une zone de forte biodiversité. De ce fait, les extensions se feront toujours de l'autre côté.

Le PLUi doit être compatible avec la Charte du PNR. Elle s'impose au document d'urbanisme.

e. Les nuisances : les gérer et s'en protéger

Q. : « Le PLUi peut-il prendre en compte les problèmes de nuisances sonores ? / Où trouver les axes reconnus comme créant des nuisances bruits ? » / Une demande de modifications générant des nuisances sonores (selon les définitions du code de la santé publique) est-elle éligible à une prise en compte dans ce projet de modification du PLUi ou nécessite-t-elle une révision du PLUi ? »

R. : Le PLUi prend bien en compte les nuisances sonores. Toutes les dispositions à ce sujet se trouvent dans le chapitre 0 de la partie 1 du règlement du PLUi. La partie 1 du règlement contient des dispositions transversales qui s'appliquent à toutes les communes, peu importe les zones. Dans le chapitre 0 de la partie 1, on rappelle les dispositions qui s'appliquent aux périmètres de bruits et nuisances sonores. Par ailleurs, tous les arrêtés de classement en voies bruyantes figurent en annexes du PLUi et ce sont des dispositions qui sont prises en compte au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Une demande de modification générant de graves nuisances sonores n'entre pas dans le champ d'application de la modification. Toutes les demandes de modification du PLUi prennent en compte cette analyse de ne pas aggraver les nuisances sonores, en lien avec l'évaluation environnementale des incidences de chaque sujet.

Q. : « [...] Nous aimerions que le PLUi [...] autorise la construction des clôtures en mur de parpaings d'une hauteur de 2m maxi, afin de se protéger des nuisances de plus en plus grandissantes. »

R. : Une réflexion au sujet de ces nuisances est en cours dans le cadre de la modification du PLUi. Il s'agirait de prévoir une disposition spécifique pour les terrains qui se situent le long des voies classées bruyantes et qui ont été définies par un arrêté préfectoral. Cette disposition pourrait permettre la création de murs plus hauts pour permettre une isolation sonore des terrains concernés.

Q. : *Qu'en est-il aussi des nuisances de avions de tourisme et des éventuelles zones utilisées abusivement pour la voltige ?*

R. : Concernant ce sujet relatif aux nuisances sonores qui n'est pas du ressort du PLUi, un Plan d'exposition aux bruits (PEB) est en cours d'élaboration sur le territoire de GPS&O.

Q. : *« Réglementation sur les poussières émises par des activités de carrières, de manutention de matériaux d'extraction, de traitement des déchets de chantier/déconstruction/ameublement ? »*

R. : Cette question ne relève pas de la procédure de modification du PLUi.

G. Habitat / parcellaire

a. Compréhension / questions d'ordre général

Q. : *« Vous parlez « d'annexe » mais il n'existe dans le PLUi aucune définition de la dépendance, comment définir une dépendance ? comment peut-t-on qualifier les dépendances d'une habitation principale ? Est-elle habitable ? »*

R. : La notion de « dépendance » relève soit de la notion de « construction annexe », soit d'une « extension » au sens des dispositions du règlement du PLUi. Une annexe est une construction qui n'est pas contiguë à la construction principale. Au contraire, une extension est collée à la construction principale. Une annexe ne peut pas être transformée en habitation, cela étant expliqué dans le règlement du PLUi et dans la foire aux questions (consultable sur le site internet gpseo.fr).

Q. : *« Quelle est l'incidence d'un re-zonage partiel d'une parcelle sur le calcul de la taxe foncière ? »*

R. : Il n'y a pas de lien direct entre PLUi et taxe foncière. La taxe foncière est payée chaque année par les redevables qui sont propriétaires au 1^{er} janvier de l'année d'imposition d'une propriété bâtie ou non-bâtie. Elle est calculée par l'administration fiscale à partir de trois éléments indépendants du zonage PLU ou PLUi :

- La valeur locative cadastrale de la propriété ;
- Le coefficient de revalorisation voté lors du vote de la loi de finances ;
- Le taux d'imposition voté par les collectivités locales.

Q. : *« Qu'en est-il de la règle de la construction dans une bande de 30m de la rue ? / La modification de la bande des 20 m est-elle possible ? / Est-il prévu des modifications pour la bande de constructibilité dans la zone UDA / La bande des 20 m est-elle modifiable, corrigée dans le cadre de cette concertation ? / Pour la bande des 20 m j'ai un cas d'un propriétaire qui a acheté un terrain en 2011 un terrain constructible. Aujourd'hui il lui est indiqué que ce terrain ne peut être constructible. [...] Je pense qu'il devrait y avoir une dérogation pour une rétroactivité pour que ce bien redevienne à son état originel (constructible pour une maison et non pour un abri de 20 m2). [...] »*

R. : La bande de constructibilité principale n'est pas de 30 mètres mais de 20 mètres.

Elle s'applique uniquement dans certaines zones du PLUi : elle couvre principalement la zone pavillonnaire (UDa) qui concerne plus de 50 % des zones urbaines mixtes et 70 % des zones UD. C'est donc une zone majeure pour le territoire qui concerne 73 communes.

Il est précisé que cette bande a pour objectif de lutter contre l'artificialisation des sols et préserver les fonds de terrain, les paysages. Le règlement du PLUi (chapitre 2) définit

comment cette bande est calculée. Il n'est pas prévu dans le cadre de la modification du PLUi de revenir sur cette bande de constructibilité principale de 20 mètres compte tenu de son impact pour les 73 communes.

S'agissant de la demande de dérogation en lien avec le sujet de la rétroactivité, cette demande sera étudiée au regard du cadrage méthodologique du PLUi et en lien avec la commune concernée.

Q. : « Dans les zones bâties, dans le PLU antérieur, il y avait une règle pour les ouvertures. Celles-ci devaient être en retrait aux limites séparatives égales à la hauteur du bâtiment. C'est le fameux $L=H$ qui évitait les conflits de voisinage. Pourquoi l'avoir supprimée ? / Afin de prendre en compte la densification des centres-villes, est-il prévu de revoir les distances des retraits et distances séparatives, y compris lorsqu'une zone NV se trouve en zone pavillonnaire ? »

R. : Le PLUi ne réglemente pas la distance des limites séparatives par rapport aux baies. La distance minimale des baies par rapport aux propriétés voisines est régie par le code civil ; le PLUi s'attache uniquement à gérer la morphologie et la forme urbaine des constructions au regard du caractère de la zone concernée.

La modification du PLUi n'a pas pour objectif de revoir les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en ajoutant notamment des considérations liées à la présence ou non de baies. Les dispositions réglementaires des zones UA intègrent l'objectif de densification des centres villes tout en prenant en compte le caractère des lieux.

Q. : Qu'en est-il des permis ou projets validés et qui ensuite ne sont pas vérifiés, aucune commission ne passe ensuite pour valider les nouvelles constructions ou travaux ... ?

R. : S'agissant de cette contribution, la commune reste seule compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme. La visite de conformité permet de vérifier si les travaux réalisés respectent l'autorisation délivrée.

Q. : « Est-il envisagé de repenser l'article 2.5.3.3 des dispositions communes qui rend quasiment impossible les constructions en cas de terrain en pente ? »

R. : Les dispositions du règlement du PLUi s'appliquant aux terrains en pente ne visent pas à interdire toute construction mais à garantir la bonne insertion de la construction dans le paysage et à éviter des décaissements importants, pour des raisons également d'ordre écologique (ruissellement des eaux pluviales, imperméabilisation des sols...). Les projets doivent s'adapter pour répondre aux objectifs de la règle.

Il est rappelé au chapitre 4.1.2 *inscription du projet sur son terrain*) que : « les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'édification de la construction sont limités aux stricts besoins techniques, sans conduire à une transformation importante du modelé initial du terrain ».

Q. : « Qu'est-ce qu'une zone 1AUDd ? »

R. : Il s'agit d'une zone à urbaniser. Cette zone regroupe les espaces bâtis ou non, destinés à recevoir des recompositions ou des extensions urbaines. Les constructions devront être réalisées dans le respect des conditions d'aménagement et d'équipements fixées par le règlement de la zone UDd et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies pour chacune des zones 1AU. Dès lors que les conditions de constructibilité sont réunies, le règlement de la zone UDd s'applique.

b. Hauteur des murs / façades

Q. « Je voudrais connaître la hauteur des murs mitoyens à l'intérieur de mon terrain. »

R. : Chaque commune du territoire présente plusieurs zones, plusieurs secteurs. A chaque zone d'une commune correspond une hauteur spécifique pour les constructions et les clôtures, comme cela est précisé dans le règlement de zones.

Q. : « Y'a-t-il un changement de hauteur de façade prévue pour la zone UDa car sur l'ancien PLU on pouvait monter à 7m et maintenant 6m... ? »

R. : La modification du PLUi permet d'adapter, corriger, ajuster quelques dispositions, sans refonte totale du document, dans le respect des orientations du PLUi approuvé. A ce titre, il n'est pas envisagé de modifier la règle de hauteur de la zone UDa qui couvre plus de 50% des zones urbaines mixtes du territoire et 70 % des zones UD.

c. Limitation à 10% du coefficient d'emprise au sol pour les extensions

Q. : « J'aimerais savoir s'il sera envisageable de modifier le coefficient d'emprise au sol limité à seulement 10%, d'une zone UDC »

R. : La zone UDC correspond aux ensembles cohérents urbains. L'ensemble cohérent urbain (ECU) est défini pour préserver la morphologie d'un quartier ayant une identité patrimoniale. Cela signifie qu'à cet endroit, la commune souhaite préserver les maisons, la façon dont elles sont implantées et leurs jardins. Pour les ensembles cohérents urbains, le règlement du PLUi définit une limitation à 10 % de l'emprise au sol des constructions existantes pour la réalisation d'extensions et d'annexes des constructions. Cette demande entre dans le champ de la modification du PLUi. Dès lors, avec accord de la commune concernée et sous réserve de ne pas remettre en cause la protection patrimoniale de l'ensemble cohérent, il sera possible d'envisager une légère augmentation de l'extension déjà possible.

d. Modifier l'affectation d'un emplacement réservé

Q. : « Existe-t-il d'autres procédures (exceptionnelles ou non) permettant de modifier l'affectation d'un emplacement réservé sans attendre la fin de ce projet de modification du PLUi ? Quelles sont-elles ? / Si une commune souhaite changer l'affectation d'un emplacement réservé et que cette modification est éligible à une modification du PLUi doit-elle impérativement attendre la fin de la procédure objet de cette présentation ? / Une commune souhaite supprimer un emplacement réservé : qu'est-il possible de faire lorsque l'emplacement réservé n'est pas supprimé dans le cadre de la modification ? »

R. : En préalable, il convient de préciser que cette réponse s'applique à un certain nombre d'interrogations portant sur un cas particulier lié à la suppression d'un emplacement réservé (ER) porté par une commune. Un ER vise à préserver le foncier identifié et éviter qu'un projet privé puisse venir s'opposer à la réalisation du projet public pour lequel l'ER est prévu. Tant qu'un ER n'est pas supprimé, il est possible de déposer un permis précaire sur cet emplacement dès lors que ce permis ne remet pas en cause l'affectation future de cet ER. Si, par la suite, cet ER vient à être supprimé, il est tout à fait possible d'en disposer conformément au règlement du PLUi qui s'applique au terrain. Il est donc possible de déposer un permis précaire sur un ER.

e. Changement de zonage pour permettre à nouveau la constructibilité d'un terrain

Q. : « Pouvez-vous expliquer pourquoi un terrain constructible en vente lors de la mise en place du PLUi devient inconstructible alors qu'il est issu d'une division ? La parcelle induite se trouve entre deux terrains construits / Mon terrain est en zone AV, en limite de zone UDa. Cette parcelle est bordée de 2 parcelles avec maison d'habitation sur 3. Elle n'est pas cultivable car en bordure d'habitation, interdisant les pulvérisations. Est-il possible d'être passé en zone Uda ? / Propriétaire de 2 parcelles contiguës, l'une constructible Uda, l'autre en zone agricole valorisée, peut-on demander la modification ou la révision de la parcelle agricole en zone constructible, sachant qu'elle est entourée (pour partie) de constructions ? / Succession, demande de révision d'une parcelle classée AP qu'elle soit intégrée en zone constructible, c'est la seule parcelle dans le chemin non constructible, elle est viabilisée. / Peut-on corriger un zonage qui coupe une habitation datant des années 70 en zone constructible et zone naturelle ? / Mon terrain détient un numéro administratif de rue, est situé en bordure de route, entre deux maisons d'habitation, sur ce terrain d'environ 2000 mètres carré plat et clos se trouve un cours de tennis ... et malgré tous ces éléments mon terrain est classé en zone

naturelle alors qu'il existe déjà une occupation des sols avec un terrain de tennis. Je n'arrive pas à comprendre la raison pour laquelle le plu de ma parcelle ne pourrait pas être modifié. / Peut-on demander qu'un terrain devienne constructible ? [...] / Concernant les zonages ; la commune peut-elle modifier les zones constructibles ? »

R. : S'agissant des zones agricoles ou naturelles, il n'est pas possible de modifier leur zonage dans le cadre de la procédure en cours pour les intégrer dans une zone urbaine (par exemple UDa), c'est hors champ de la modification.

Quand un terrain est catégorisé en zone naturelle ou agricole, des possibilités d'extension sont toutefois prévues pour les constructions d'habitations existantes.

La lutte contre l'étalement urbain est un axe fort du PLUi. L'approbation du PLUi a fait l'objet d'études et d'une collaboration avec toutes les communes concernées. Des terrains anciennement constructibles ont pu devenir inconstructibles, par exemple car ils sont situés à proximité d'une zone agricole ou d'une ancienne zone à urbaniser qu'il a été choisi de supprimer afin de limiter l'étalement urbain. Cela est une application des lois SRU et Grenelle I et II. Cela va également dans le sens de la lutte contre l'artificialisation des sols, objectif affirmé avec la zéro artificialisation nette (ZAN). Toutes les évolutions des documents, y compris le PLUi, seront contraintes par cet objectif. Pour ce qui est des situations évoquées, il n'existe pas, en droit de l'urbanisme, de droit acquis. L'intérêt général fait qu'il est possible de supprimer des zones à urbaniser pour la préservation des générations futures.

Le classement d'un terrain n'est pas aléatoire. Il répond à des caractéristiques précises : environnement dans lequel il s'insère, morphologie et formes urbaines...

Dans le cadre de la modification du PLUi, il est uniquement possible d'ajuster les limites des zones urbaines entre elles, sous réserve d'une justification cohérente au regard du cadrage méthodologique du PLUi approuvé.

f. Changement de zonage pour renforcer les protections

Q. : « *Peut-on modifier les zones AV en AP, en vue de l'évolution des exploitations agricoles ?* »

R. : Une zone AV (agricole valorisée) peut basculer dans le zonage AP (agricole protégé). Le PLUi classe environ 30% des zones agricoles en AP.

La zone AV permet des constructions liées aux activités agricoles alors que la zone AP ne permet pas la constructibilité des zones agricoles. Cette zone est justifiée par des objectifs paysagers, en lien notamment avec l'OAP Trame verte et bleue. Ici, on renforce une protection et on lutte contre l'artificialisation des sols. Une demande en ce sens sera donc examinée avec la commune concernée. En revanche, le changement de zonage de AP à AV n'entre pas dans le champ de la modification.

g. Zonage : autres

Q. : « *Peut-on modifier une Zone UEf - activité portuaire fluviale - erronée. Comment s'y prendre ?* »

R. : La modification d'une zone urbaine est effectivement envisageable dans le cadre d'une modification. Cette demande, pour être examinée, doit toutefois être justifiée et entrer dans le cadre méthodologique du PLUi.

Q. : « *Une habitation d'une ZA peut-elle bénéficier d'une piscine ? sans ou avec engagement de retour une qualité cultivable de zones en gravillonnées par ex ?* »

R. : Une construction à destination d'habitation existante en zone agricole valorisée (AV) peut effectivement bénéficier d'une piscine, sous réserve du respect des règles spécifiques fixées au chapitre 1.2 « Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités » du règlement de la zone AV.

Q. : « Un projet communal de construction d'un stand de tir sportif sur un espace de type ZNIEFF 1 est envisagé [...] confirmez-vous qu'un changement de statut de cet espace n'est pas possible dans le cadre de la révision du PLUi ? »

R. : La réduction d'une zone naturelle n'entre pas dans le champ d'application de la modification du PLUi. La construction d'un stand de tir relève de la compétence « instruction des autorisations d'urbanisme », du ressort des communes.

H. Projets de proximité

a. Projets de construction

Q. : « Que comptez-vous faire pour nos terrains sur la plaine de Carrières-sous-Poissy, nos adhérents s'inquiètent du devenir de leurs terrains ? »

R. : Les terrains présents sur la plaine de Carrières sont en zone naturelle du PLUi, zonage qu'il est très difficile de faire évoluer. De ce fait, il n'y a pas de risque pour que les terrains évoluent vers de la constructibilité. Un projet est porté par le département des Yvelines pour valoriser ces terrains. Le travail en vue de ce projet se réalise avec de nombreux partenaires, y compris des associations de propriétaires pour qu'il se déroule correctement.

Q. : « Près de 500 personnes ont signé une pétition portée devant le maire pour empêcher la construction d'un immeuble [...]. La construction ne s'est pas faite cependant la demande de modification de zonage pour abaisser le droit à construire en changeant le zonage n'a pas été satisfaite. [...] »

R. : En préalable, dès lors que le projet correspond au règlement du PLUi, il n'est pas possible de s'opposer à la réalisation d'un immeuble. L'instruction relève ensuite de la commune, la compétence lui revenant.

Les règles de hauteur fixées par le règlement de zones sont un maximum et non un objectif à atteindre. Le projet doit tenir compte d'un certain nombre de règles qualitatives permettant de s'assurer de la meilleure intégration du projet dans son environnement.

Q. : « Prévoyez-vous plus de logements sociaux sur le territoire ? / Quand sera-t-il envisagé de revoir le PLHi, car il a, selon des études démographiques, des prévisions de besoin de logements très supérieures à la réalité »

R. : Le PLUi doit être compatible avec le PLHi. Le PLHi est le programme local de l'habitat intercommunal défini par la Communauté urbaine et approuvé en février 2019. Il fixe des obligations de réalisation de logements sociaux à l'échelle des 73 communes en prenant en compte la loi SRU qui fixe un objectif de création de logements sociaux par communes, certaines communes pouvant être déficitaires voir carencées. La procédure de modification du PLUi est tenue de respecter les engagements du PLHi commune par commune et ne pourrait pas remettre en cause les objectifs définis par cette politique sectorielle.

La durée de vie d'un PLHi est de 6 ans. La question de sa modification ne relève pas de la procédure de modification du PLUi.

Q. : « Le PLUi peut-il anticiper dès à présent l'interdiction du gaz dans les logements collectifs neufs sans attendre 2025 comme le prescrit la loi ? »

R. : Cette question ne relève pas de la procédure de modification du PLUi ni même du PLUi. Le PLUi est avant tout un document réglementaire qui gère le droit du sol au sens enveloppe extérieure et non intérieure. Cette disposition s'applique indépendamment du PLUi.

b. Focus sur les quartiers de gares

Q. : « Aujourd'hui le PLUi [...] en Zone UAB permet de construire des immeubles jusqu'à 21 mètres de façade. Ce genre de construction ne correspond pas au cadre de vie [...]. Nous proposons de revoir cette hauteur en créant un secteur UAB délimité. Ce secteur pourrait préciser R+2+comble / Est-il possible de créer un secteur UAB dans la zone UAB en plus des

16 définis actuellement ? / Sur la réponse apportée s'applique-t-elle aussi sur un terrain parcellisé en 2 qui se trouve pris entre 2 maisons au sens vertical ??? »

R. : Dès lors qu'un projet se situe dans le périmètre gare, les orientations liées aux documents supra-communaux (les schémas directeurs d'Île-de-France) favorisent la réalisation de constructions autour et à l'intérieur de ces quartiers. L'idée globale est de limiter l'étalement urbain et, pour ce faire, on densifie en priorité autour des gares, qui seront demain desservies par le réseau Eole. Ces nouveaux projets doivent prendre en compte la nécessaire lutte contre l'artificialisation des sols, objectif affirmé par le PLUi : la densification se fait donc plutôt en hauteur qu'en étalement urbain pour favoriser la préservation des sols. Cette réflexion se fait en prenant en compte le tissu pavillonnaire et l'environnement.

Les règles de hauteur fixées par le règlement de zones sont un maximum et non un objectif à atteindre. Le projet doit tenir compte d'un certain nombre de règles qualitatives permettant de s'assurer de la meilleure intégration du projet dans son environnement.

La création d'un secteur UAb peut entrer dans le champ de la modification à condition de répondre à la vocation de la zone UAb, à ses caractéristiques et aux objectifs poursuivis en lien avec les quartiers de gares notamment.

Q. : « *Dans les quartiers gares comment s'assurer que l'objectif de densification, déjà en cours, ne se fera pas au détriment d'emplacements existants (ex : esplanade) comportant des arbres permettant de lutter contre les îlots de chaleurs ?* »

R. : Les quartiers de gare sont souvent couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) communales ou d'enjeux métropolitains qui déterminent les spécificités et les vocations des espaces. Les OAP prévoient des orientations en termes de construction et également de préservation des enjeux environnementaux. Le sujet de la trame verte urbaine est intégré à l'échelle de chaque OAP.

En plus des OAP, les espaces verts publics sont souvent couverts par des outils de la trame verte urbaine (TVU) ou catégorisés en zone NJ permettant de protéger ces espaces si importants dans la lutte contre les îlots de chaleurs.

Il est rappelé que le PLUi a pour vocation de protéger les arbres existants, qu'ils soient ou non identifiés comme « remarquables ».

c. Concertations annexes

Q. : « *[...] Comment la GPSEO peut cadrer, réglementer et rendre transparent ce processus d'urbanisme pseudo-participatif [ndlr : s'agissant de concertations communales] ? »*

R. : Cette question ne relève pas de la procédure de modification du PLUi. La commune reste l'interlocuteur privilégié concernant cette contribution.



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.



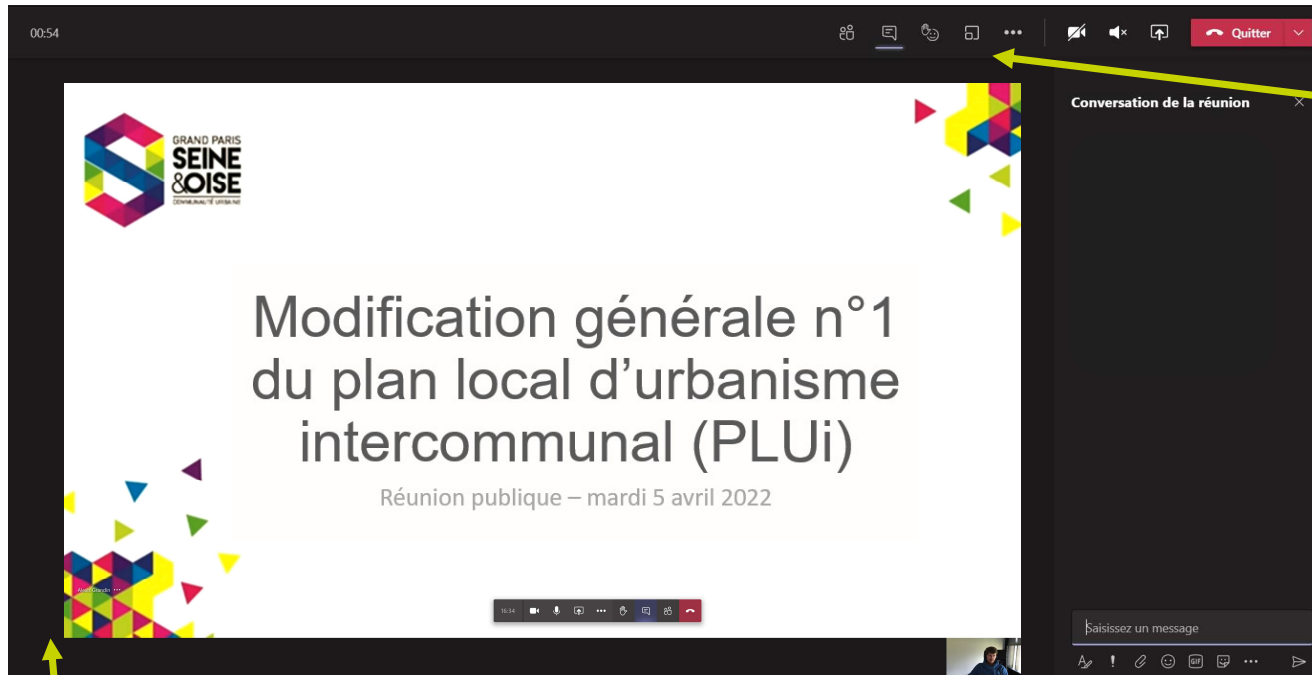
La session est enregistrée pour être proposée en replay, coupez votre caméra si vous ne souhaitez pas apparaître à l'écran.



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

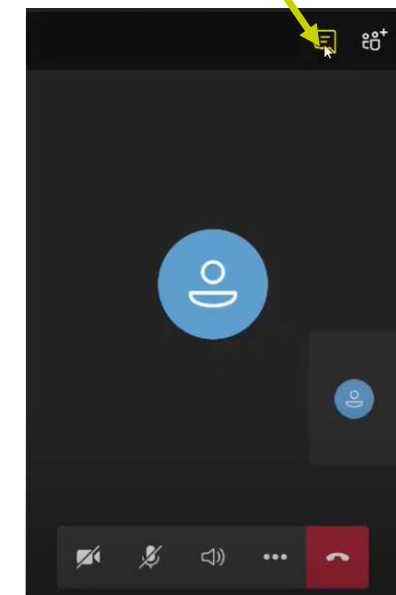
Contact : construireensemble@gpseo.fr

Bienvenue sur Teams !



Pour ajuster la taille de l'écran

Pour déployer le fil de discussion et poser vos questions



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)

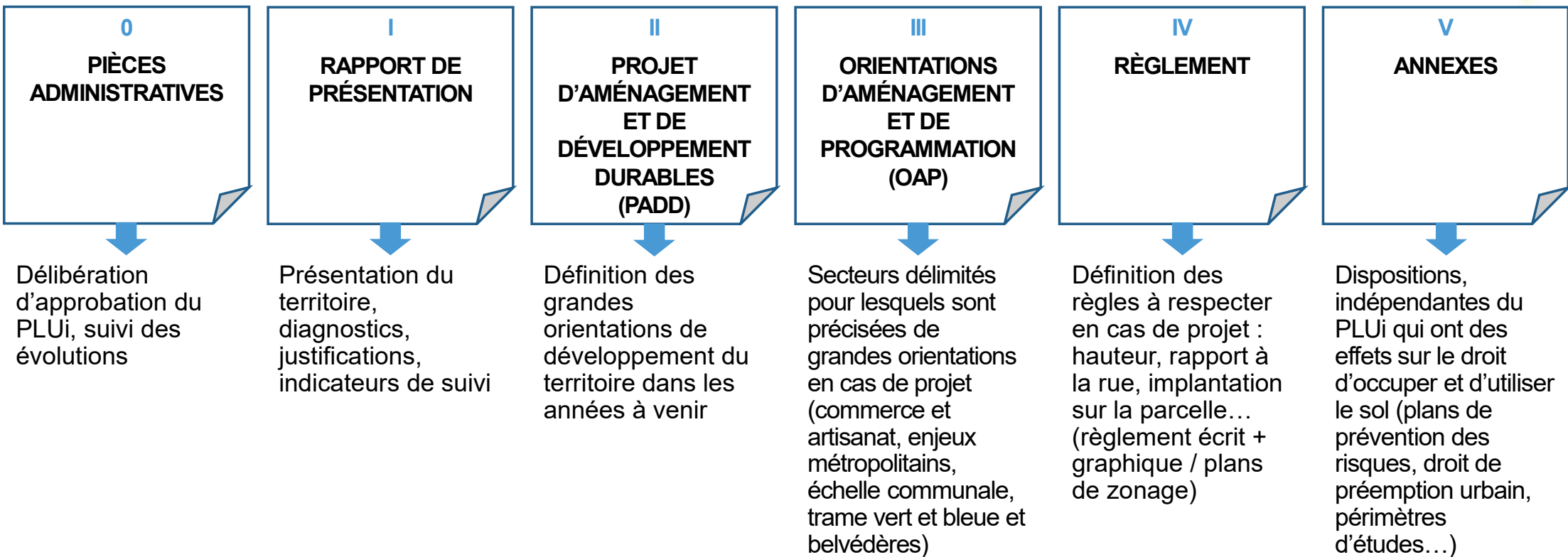


- ▶ C'est le document d'urbanisme de référence d'un territoire
 - ▶ Il identifie pour les 15 années à venir :
 - ▶ Les zones qui doivent rester naturelles ou agricoles, les zones urbaines et celles à urbaniser dans le futur = **les plans de zonage**
 - ▶ Les règles de construction à chaque parcelle (gabarit, 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



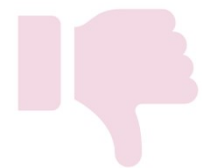
- ▶ Ajouter une protection paysagère (lisière de jardin, arbre remarquable, alignement d'arbres à vocation écologique...) ou bâtie (bâtiment remarquable, élément historique...) mais en aucun cas en réduire ou en supprimer



- ▶ 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)

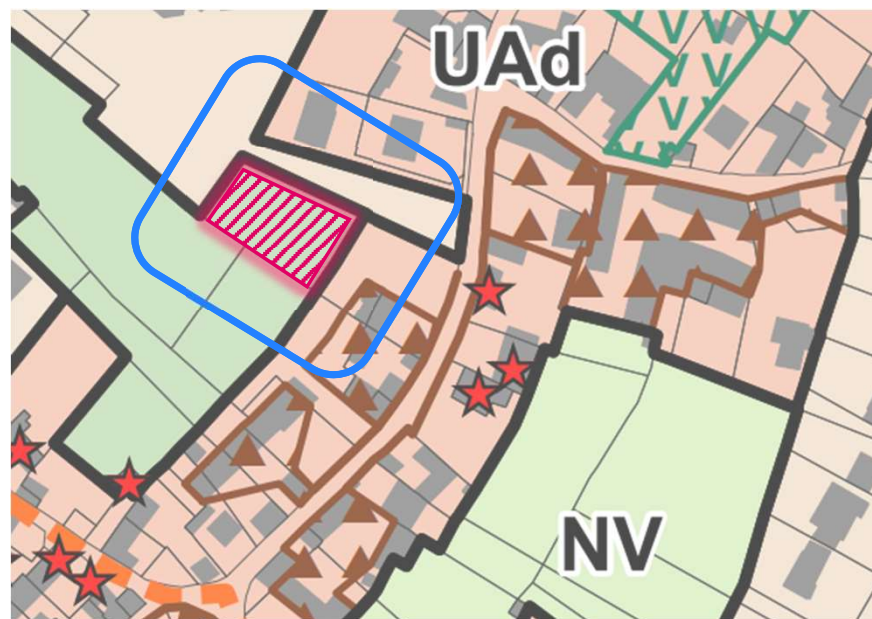
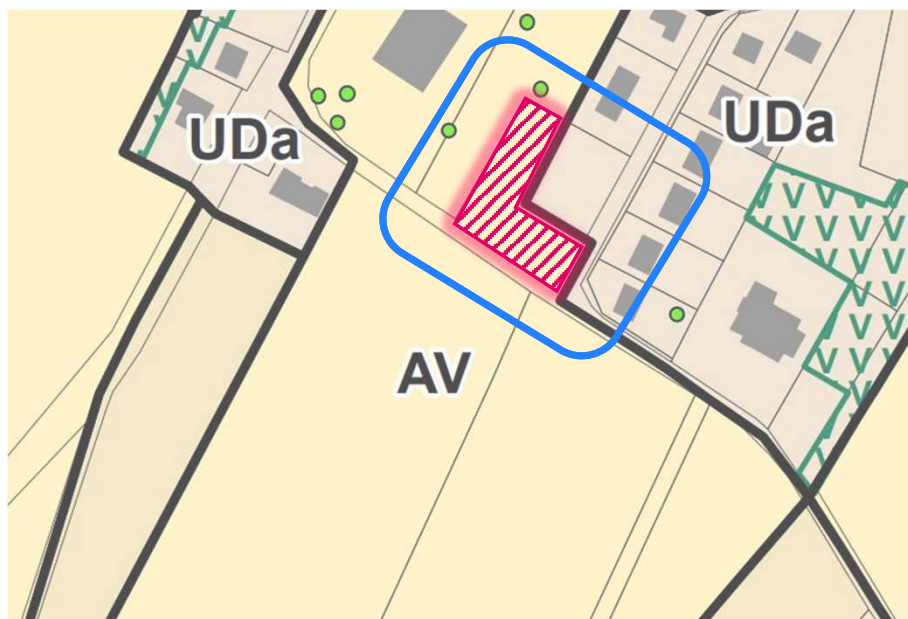


- ▶ augmenter les risques de nuisances

Les principales demandes « hors modification »

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

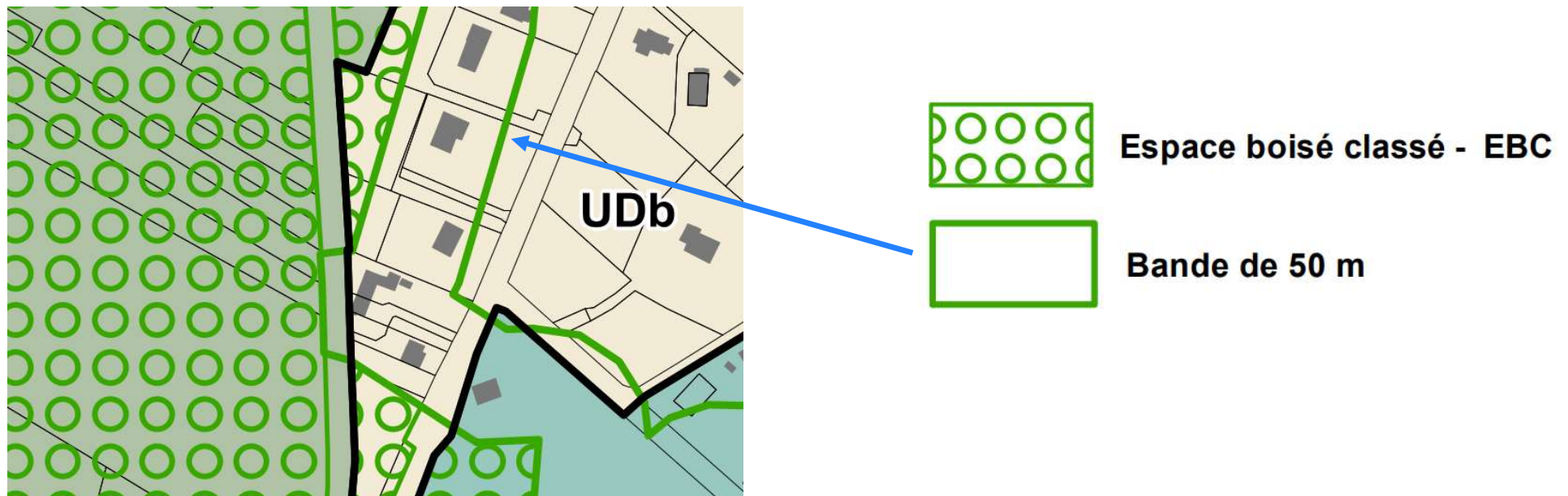
! *À noter : le PLUi permet la gestion et l'extension des constructions d'habitation existantes en zone AV (agricole valorisée) et NV (naturelle valorisée)*



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*



Les principales demandes « hors modification »

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

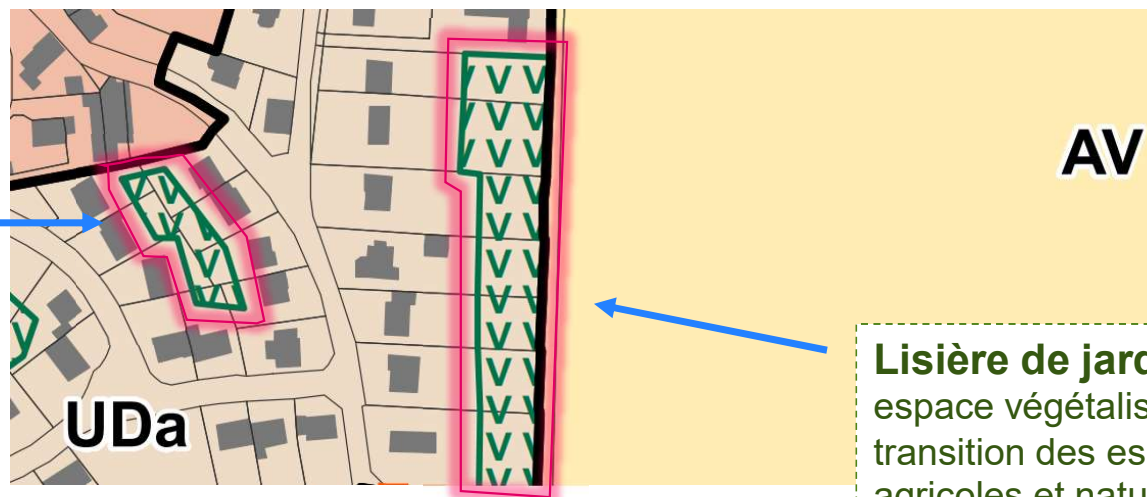
! *À noter : ces protections issues de la trame verte urbaine du PLUi ne sont pas totalement inconstructibles : le règlement permet des aménagements sous conditions*



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

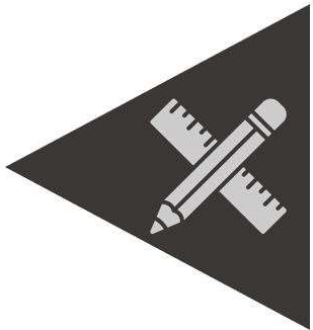
espace végétalisé en transition des espaces agricoles et naturels



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



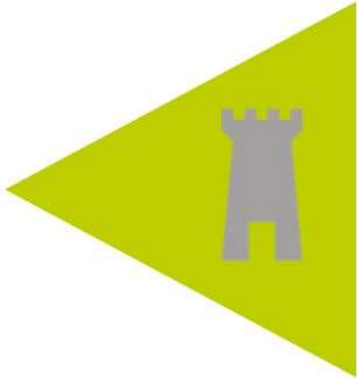
- Ajout de nouvelles protections : arbres remarquables, cœurs d'îlots et lisières de jardins dans le respect du cadrage méthodologique du PLUi approuvé
- Réduction d'une zone urbaine (U) en zone agricole (A) ou naturelle (N)
- Ajout d'un boisement urbain ou d'un espace boisé classé sur les plans de zonage



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

✓ Adapter, renforcer les protections patrimoniales

Patrimoine

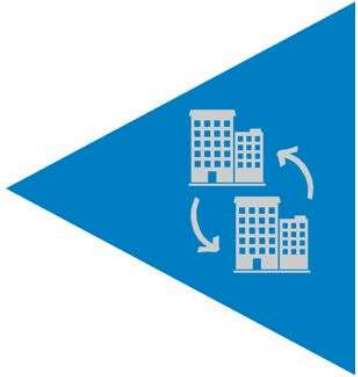


- Adaptation des règles d'implantation dans certains secteurs au patrimoine riche et protégé au titre de la démarche patrimoniale (ensembles cohérents urbains) : adaptation limitée de l'emprise au sol pour permettre des extensions de constructions existantes
- Ajout d'éléments à protéger au titre de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

☑ Autour des activités économiques

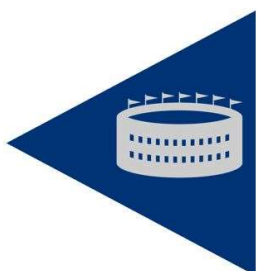


Développement économique



- 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