



**Philippe TAUTOU**  
Président de la communauté urbaine  
Grand Paris Seine & Oise



**Suzanne JAUNET**  
Vice-présidente déléguée  
à l'urbanisme

## L'aboutissement d'un travail intense

Nous sommes aujourd'hui dans la dernière ligne droite avant la présentation du projet complet de PLUi devant le conseil communautaire (dit « arrêté administratif » du projet) prévu en fin d'année. Les 2 ans qui viennent de passer auront été intenses pour pouvoir tenir le calendrier exigeant qui nous était fixé. L'investissement des élus et des équipes de la communauté urbaine allié à l'implication de vous tous, habitants, étudiants, responsables associatifs, acteurs économiques, qui connaissez ce territoire mieux que quiconque, devrait nous permettre de présenter un document qui garantisse autant que possible un développement futur harmonieux tout en respectant notre passé. Je vous donne rendez-vous le 25 septembre pour tirer le bilan de cette concertation et faire le point sur le projet de PLUi, avant sa présentation au conseil communautaire le 13 décembre prochain.

## FOCUS SUR LE REGLEMENT

Le PLU intercommunal est un document commun aux 73 communes de GPS&O mais qui doit prendre en compte les particularités de chacune. Il a fait l'objet d'une collaboration étroite avec les maires, renforcée durant la phase d'élaboration du zonage et du règlement (2 conférences intercommunales, 10 ateliers territorialisés, plus de 50 rencontres en 1 an à la demande des communes, 33 rendez-vous organisés par GPS&O afin de stabiliser les éléments). Tous ces échanges ont permis de réfléchir collectivement à une réduction des extensions urbaines. Ils ont également amené les élus à mieux appréhender les enjeux environnementaux, à travers notamment la rédaction d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue (identification et orientations portant sur le réseau de milieux naturels sur tout le territoire) et la conduite d'une démarche patrimoine et paysage ambitieuse (protection des éléments architecturaux et paysagers).

### LES GRANDS PRINCIPES

**Limiter** la consommation des espaces agricoles et naturels

**Préserver** les continuités écologiques en milieu urbain

**Préserver** le patrimoine bâti et naturel

**Contribuer** à une mixité des fonctions (emploi / habitat) en milieu urbain

**Permettre** une densification autour des pôles gares et en cœur de ville.

3 types de zones ont été définis, à partir des typologies des POS et PLU communaux : les zones urbaines (U), naturelles (N) et agricoles (A).

## LES GRANDES ÉTAPES DU PLUi ET DE LA CONCERTATION

2016

### DIAGNOSTIC

Après avoir voté l'élaboration du PLUi le 14 avril 2016, la communauté urbaine a lancé le diagnostic du territoire. Elle a également ouvert la concertation destinée à associer toutes les personnes concernées.

2017

### PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD, « clef de voûte du PLUi », présente le projet global et les orientations générales pour le développement du territoire. Il a été débattu en conseil communautaire le 23 mars 2017 puis dans les conseils municipaux des 73 communes. Il a aussi été présenté au public ainsi qu'aux associations du territoire.

2018

### BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET

Après un travail sur le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui, avec le Rapport de Présentation et le PADD, constituent le PLUi, le bilan de la concertation est dressé et le projet de PLUi est arrêté puis soumis aux communes et aux partenaires. Ces derniers ont 3 mois pour rendre un avis.

2019

### ENQUÊTE PUBLIQUE ET APPROBATION

Une enquête publique visera, en fin de procédure, à recueillir l'avis de la population avant la validation finale. Le projet de PLUi ainsi enrichi sera présenté en conseil communautaire pour approbation avant la fin de l'année 2019.



Atelier citoyen à Carrières-sous-Poissy en novembre 2017

## CLÔTURE DE LA CONCERTATION

Démarrée en même temps que l'engagement officiel de la communauté urbaine dans l'élaboration du PLUi en avril 2016, la concertation avec la population se poursuit jusqu'au 15 octobre 2018 à 17h. Afin de revenir sur cette démarche collaborative et présenter les grandes lignes du PLUi, une dernière réunion publique, ouverte à tous, se tiendra le mardi 25 septembre 2018 à 19h à la salle polyvalente de Mézières-sur-Seine. Les derniers échanges pourront ainsi intervenir sur la phase de concertation. La prochaine étape de prise en compte des observations de la population sera la phase d'enquête publique où l'ensemble du dossier du PLUi sera consultable.

## LES MOYENS POUR S'EXPRIMER

### Écrire

- Sur le registre de concertation tenu dans chacune des 73 mairies du territoire et au siège de GPS&O (bâtiment Autoneum rue des Chevries - 78410 Aubergenville). Ce registre est accompagné d'un dossier rassemblant tous les documents relatifs à la procédure en cours (délibérations, documents d'information...)
- Via le site internet dédié à la démarche construireensemble.gpseo.fr, où sont présents une carte interactive ainsi qu'un formulaire d'expression dans la rubrique « Participez ! ».
- Par mail à construireensemble@gpseo.fr

### Échanger

- Lors de la réunion publique qui se tiendra le 25 septembre 2018 à 19 h à la salle polyvalente de Mézières-sur-Seine.

© Conception 2018 GPS&O - N. LACROIX - SRETE - 200 009 989 901010 - T. Payeri 06 52 48 41 84 - RCS - 428 993 954 - Ne pas jeter sur la voie publique.

# PLUi

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

## INFO

Construire ensemble  
Grand Paris Seine & Oise



## Quelles règles pour demain ?

Comment puis-je construire sur ma parcelle ? À quelle hauteur ? Dois-je m'aligner sur la rue ? Quel est le taux de logement social à construire dans un programme d'habitat collectif ? Quel patrimoine est protégé ? Autant de questions – et bien d'autres encore – auxquelles doit répondre le PLUi, à travers le zonage, qui découpe le territoire en différents secteurs, et le règlement, qui définit les règles à respecter en cas de construction, réhabilitation ou grand projet.

## Atteindre les objectifs fixés

Le zonage et le règlement du PLUi ont été élaborés à partir du diagnostic, qui présente le portrait du territoire et du PADD, qui donne les grandes orientations de développement. Les élus de GPS&O, en s'appuyant sur la parole des habitants et des acteurs locaux, y ont énoncé de grands principes d'aménagement en matière de paysage, d'attractivité économique et de développement urbain autour des lieux de mobilité. C'est à ces grands principes que le règlement doit répondre : en fonction de zones définies, il édicte des règles qui permettent de faire évoluer le territoire selon les objectifs fixés et pas seulement selon ce qui existe aujourd'hui, en garantissant, autant que possible, l'équilibre entre développement et préservation du cadre de vie.

## LES ZONES URBAINES (U)

► 1/4 DU TERRITOIRE

### ZONES URBAINES

#### MIXTES

Occupées en majorité par du logement, les zones urbaines accueillent plusieurs fonctions (commerces, activités, loisirs, équipements publics et d'intérêt général). Certaines seront amenées à s'intensifier, d'autres à se diversifier ou à être préservées.

- **Centralités (UA)** : centres anciens ; cœurs de villes et villages à dominante résidentielle, mêlant parfois quelques commerces ; nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'aménagement d'initiative publique
- > **4 zones avec des règles adaptées** : centre urbain (UAa) / nouvelle centralité et opérations d'aménagement d'initiative publique (UAb) / centre bourg (UAc) / cœur de village et hameau (UAd)

**OBJECTIFS** : permettre, voire renforcer, la présence des commerces et l'urbanisation tout en respectant la forme de ces quartiers

- **Péricentres (UB)** : espaces proches des centralités, en extension de ces zones, faisant parfois le lien avec des secteurs pavillonnaires, moins hauts

> **2 zones** : intensification (progressive et mesurée - UBa) / intermédiaire (liaison avec les quartiers pavillonnaires - UBb)

**OBJECTIFS** : conforter, voire accentuer, le caractère urbain de ces péricentres, en permettant des constructions en cohérence avec l'existant et les voies d'accès

- **Collectifs (UC)** : grands ensembles d'immeubles d'habitat collectif, implantés sur des surfaces relativement vastes

> **2 zones** : grand ensemble (UCa) / ensemble d'habitat collectif (UCb)

**OBJECTIFS** : valoriser ces ensembles aux espaces libres paysagers importants en permettant leur évolution

- **Pavillonnaires (UD)** : quartiers majoritairement composés d'habitations individuelles, de densités et de formes diverses

> **5 zones** : diversifié (UDa) / diffus (UDb) / ordonnancé (UDc) / densifié (UDd) / bord de Seine (UDE)

**OBJECTIFS** : accepter les évolutions du bâti tout en garantissant la préservation des jardins

- **À urbaniser (AU)** : zones prévues pour des extensions urbaines très limitées, des grands projets en cours ou à venir, des requalifications de friches économiques et industrielles

**OBJECTIFS** : poursuivre le développement du territoire, majoritairement dans le tissu urbain actuel, en fonction de l'état d'avancement des projets



« Limiter - notamment en milieu rural - les surfaces constructibles au sein de chaque parcelle »  
Parole de citoyen

« Densifier les pôles gare, et plus particulièrement ceux desservis à terme par Éole, à condition que les constructions s'insèrent bien dans le tissu urbain environnant »  
Parole de citoyen



« Rendre plus accessibles les commerces de proximité »  
Parole de citoyen



### ZONES URBAINES

#### SPÉCIFIQUES

- **Économiques (UE)** : zones dédiées spécifiquement à l'implantation d'entreprises, commerces et services

> **3 zones** : stricte à vocation d'activités secondaires ou tertiaires (UEe) / mixte à vocation commerciale (UEm) / fluviale (UEf)

**OBJECTIFS** : adapter les règles en fonction des zones afin de faciliter l'implantation de nouvelles entreprises dans les parcs d'activités tout en gérant l'existant sans contraintes (aménagement, extension)

- **Équipement (UX)** : vastes espaces occupés par de grands équipements d'intérêt collectif et de service public (sites hospitaliers, universitaires, sportifs, militaires, culturels...)

> **1 zone** : équipement (UX)

**OBJECTIFS** : maintenir ces sites dans leur vocation principale en permettant une gestion adaptée aux besoins de leur évolution

« Réfléchir à la manière de faire cohabiter activités artisanales et habitat, un consensus se dégageant sur la nécessité de dissocier des habitations les activités génératrices de nuisances à l'aide de zones tampon végétalisées »  
Parole de citoyen

## LES ZONES NATURELLES (N) ET AGRICOLES (A)

► 3/4 DU TERRITOIRE

Composant Grand Paris Seine & Oise à plus de 75 %, ces espaces constituent une richesse reconnue par tous, dont il faut permettre à la fois la protection mais aussi l'évolution afin d'en faire un vecteur de développement territorial.

### ZONES NATURELLES

#### OU AGRICOLES PRÉSERVÉES

- **Naturelles préservées (INP)** = 1/3 des zones N : espaces naturels et forestiers sensibles au regard de leur qualité écologique, auxquels sont rattachés notamment les réservoirs de biodiversité (NPR) et les milieux humides (NPh)

- **Agricoles préservées (AP)** = 1/4 des zones A : espaces agricoles sensibles du fait de leur qualité paysagère

**OBJECTIFS** : protéger ces espaces de tout ce qui pourrait les dénaturer (utilisation du sol, construction, activité...)

« Apporter une attention particulière aux points de vue remarquables : massif de l'Hautail, collines et falaises bordant la vallée de la Seine... »  
Parole de citoyen

« Préserver les grands espaces verts et boisés de toutes constructions futures »  
Parole de citoyen

Vue lointaine sur les coteaux calcaires de la boucle de Moisson à Fontenay-Mauvoisin © Agence Ter / Alain Bujak

### ZONES NATURELLES

#### OU AGRICOLES VALORISÉES

- **Naturelles valorisées (NV)** : espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis, à forte dominante naturelle, auxquels sont rattachés notamment les ensembles existants de quelques constructions situés dans un environnement naturel, à l'écart d'espaces urbanisés, les exploitations de carrières (NVc) et les jardins partagés (NVj)

- **Agricoles valorisées (AV)** : espaces destinés à l'exploitation agricole

**OBJECTIFS** : préserver l'usage - naturel ou agricole - de ces espaces tout en permettant les constructions en lien avec la vocation des zones

### ZONES NATURELLES

#### SPÉCIFIQUES

- **Équipement (NE)** : espaces à dominante naturelle accueillant des équipements d'envergure (NEe) - comme une station d'épuration, une piste d'aérodrome - ou les bases de loisirs (NEl)

- **Seine (NS)** : zone couvrant la Seine et ses îles, habitées (NSh) ou non (NSn)

- **Parcs et jardins (NJ)** : parcs et jardins publics urbains, pérennes dans l'histoire des villes, dont la vocation naturelle est à préserver

**OBJECTIFS** : gérer les installations ou bâtiments existants et contrôler les nouvelles constructions afin qu'elles respectent la vocation initiale du site et les éventuels plans de prévention des risques naturels

« Préserver les espaces naturels en milieu urbain et y intégrer davantage de végétation : parcs, arbres remarquables... »  
Parole de citoyen

## RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

### > PAYSAGE / REPENSER L'AMÉNAGEMENT À PARTIR DU PAYSAGE

- > Recréer le lien avec la Seine
- > Limiter fortement les consommations d'espaces
- > Favoriser la relation entre la ville et la nature
- > Valoriser le paysage et le patrimoine bâti

### > ATTRACTIVITÉ / DEVENIR UN PÔLE ÉCONOMIQUE DYNAMIQUE EN ÎLE-DE-FRANCE

- > Accompagner l'évolution de l'industrie
- > Consolider les filières traditionnelles et faire émerger de nouvelles activités
- > Maintenir et développer l'activité en milieu urbain et optimiser les parcs d'activités

### > Développer des offres foncières de qualité

### > MOBILITÉ / FAIRE DE LA MOBILITÉ UN VECTEUR D'URBANITÉ

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

