

PLUi

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise

MODE D'EMPLOI

PLUi approuvé



construireensemble.gpseo.fr



UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL : POURQUOI ET COMMENT ?

L'élaboration du **Plan Local d'Urbanisme intercommunal** (PLUi) de Grand Paris Seine & Oise a été engagée par délibération du conseil communautaire le 14 avril 2016. Ce document unique est la **première pierre de l'expression du projet de territoire et représente un acte fondateur dans la construction et la concrétisation des politiques publiques menées par la communauté urbaine, ses communes membres et ses partenaires.**

Le PLUi, compétence de la communauté urbaine, est le fruit d'une collaboration active avec les communes et d'une importante concertation avec les habitants. Il permet de poser les premières grandes orientations stratégiques de GPS&O en matière de développement économique, d'habitat, de mobilité, à l'échelle des 73 communes, tout en limitant l'artificialisation des sols et en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire.

Le projet de PLUi, arrêté le 11 décembre 2018 puis le 9 mai 2019, a été soumis à l'avis des communes-membres, des personnes publiques associées ainsi que de la population à travers 43 jours d'enquête publique, du 5 juin au 17 juillet 2019, au cours desquels chacun a pu faire valoir ses observations. Le 15 novembre 2019, la commission d'enquête a remis son rapport et ses conclusions favorables. Pour tenir compte des résultats de cette enquête publique, le projet de PLUi a été modifié de façon mineure et approuvé par le conseil communautaire le 16 janvier 2020.

Ce Mode d'emploi doit faciliter la consultation du PLUi : il explique l'organisation du dossier et des 6 pièces qui le composent (page 3), détaille la marche à suivre pour connaître les règles qui s'appliquent sur un terrain donné (pages 4 à 9) et répond aux questions les plus fréquemment posées (page 10).

LE PLUS GRAND PLUi D'ÎLE-DE-FRANCE

1. L'ÉTENDUE

> 500 km² de surface, 408 000 habitants, 73 communes

2. LA COHÉRENCE

> une vision d'avenir à l'échelle du territoire / 14 OAP de secteurs à enjeux métropolitains

3. LE SOUTIEN AUX PROJETS

> une zone spécifique, 16 sous-secteurs / sites portuaires, OAP Tram 13, études de capacités fines

4. LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE FAVORISÉ

> OAP commerce et artisanat, mixité systématique et fonctionnelle, 3 zones dédiées à la vocation économique (= 20 % des zones U), zone AU dédiée à la vocation économique (= 51% des zones AU)

5. L'ARTICULATION AVEC LE PLHi

> principe de mixité sociale systématique et gradué, des OAP concernées et 35 emplacements réservés pour mixité sociale

6. LA VALORISATION DU PAYSAGE

> OAP Trame Verte et Bleue et Belvédères, Trame Verte Urbaine cohérente à l'échelle du territoire

7. LA PROTECTION DU PATRIMOINE

> identification des éléments bâtis x 2 par rapport aux POS/PLU = 4 400 au total

8. MOINS DE CONSOMMATION D'ESPACES

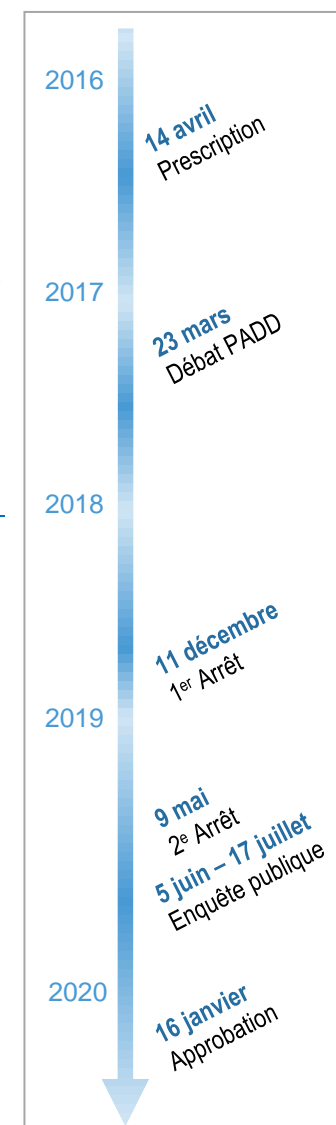
> de 65,5 à 55 ha/an, moins d'artificialisation des sols

9. LA CONFORMITÉ RÉGLEMENTAIRE

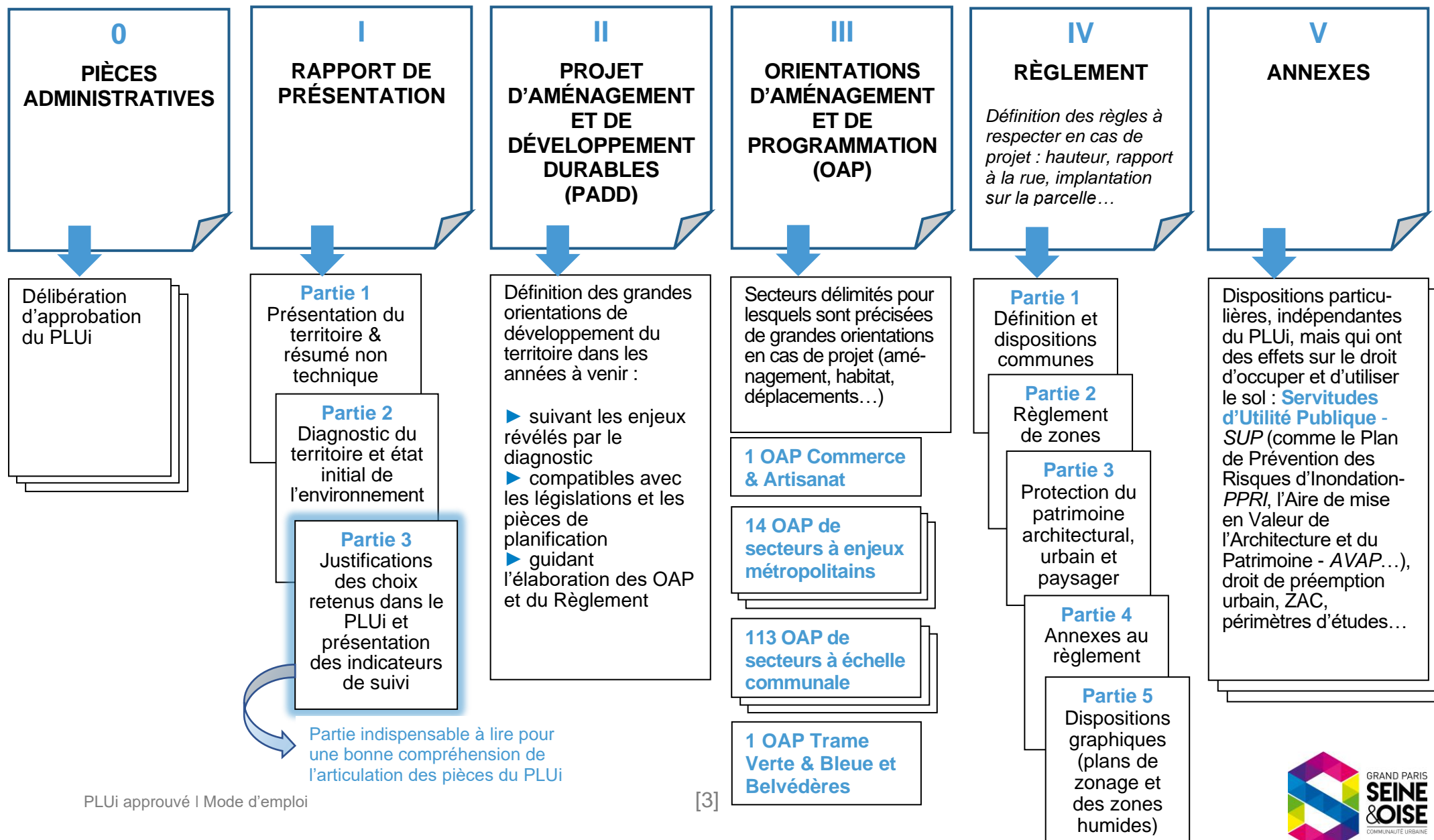
> un document unique pour les 73 communes membres, qui s'inscrit dans le principe de modernisation des PLU favorisant un urbanisme de projet

10. LA SOLIDARITÉ

> protéger les communes sous POS malgré un calendrier contraint

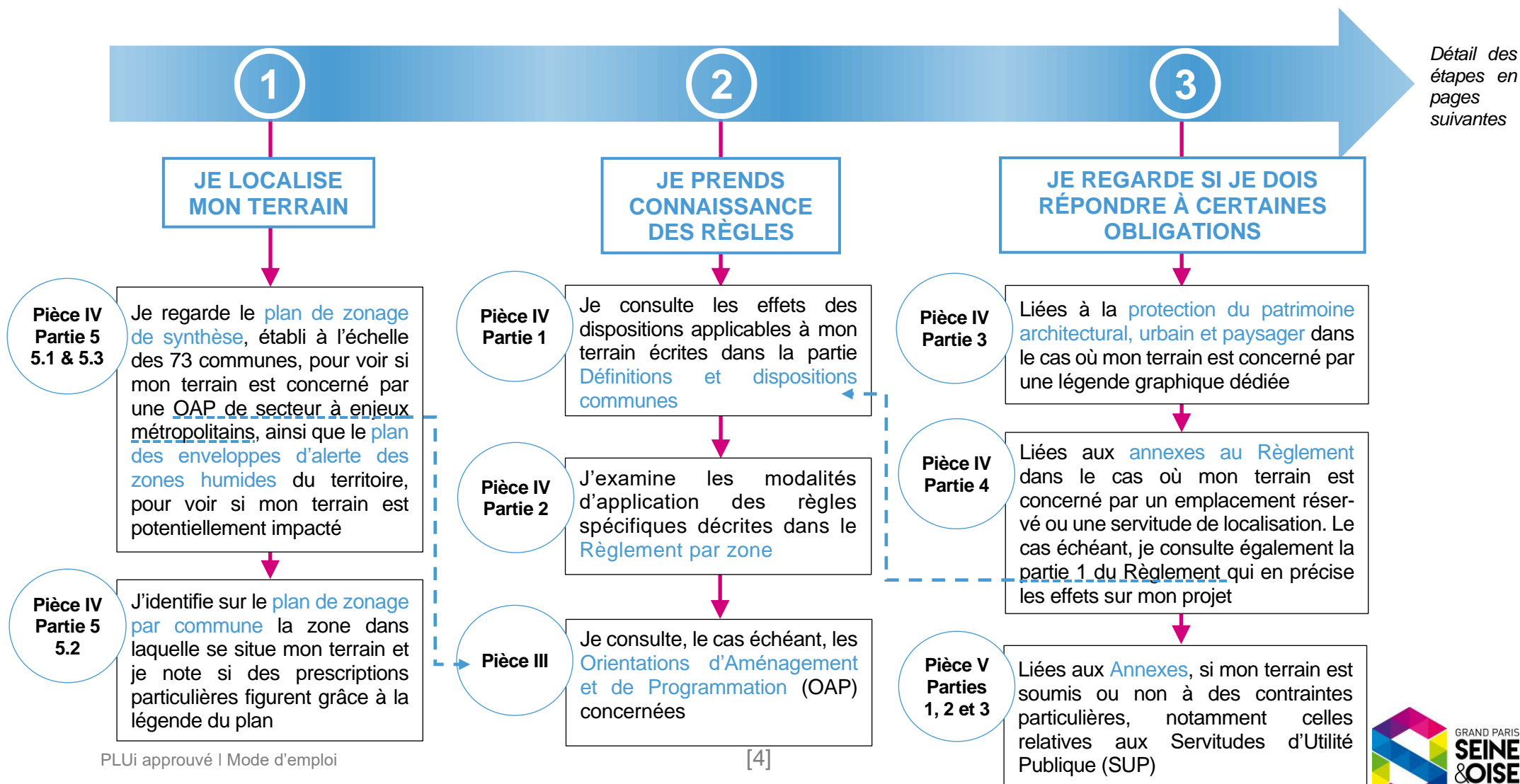


QUELS DOCUMENTS COMPOSENT LE PLUi ?



LA CONSULTATION DU PLUi EN 3 ÉTAPES

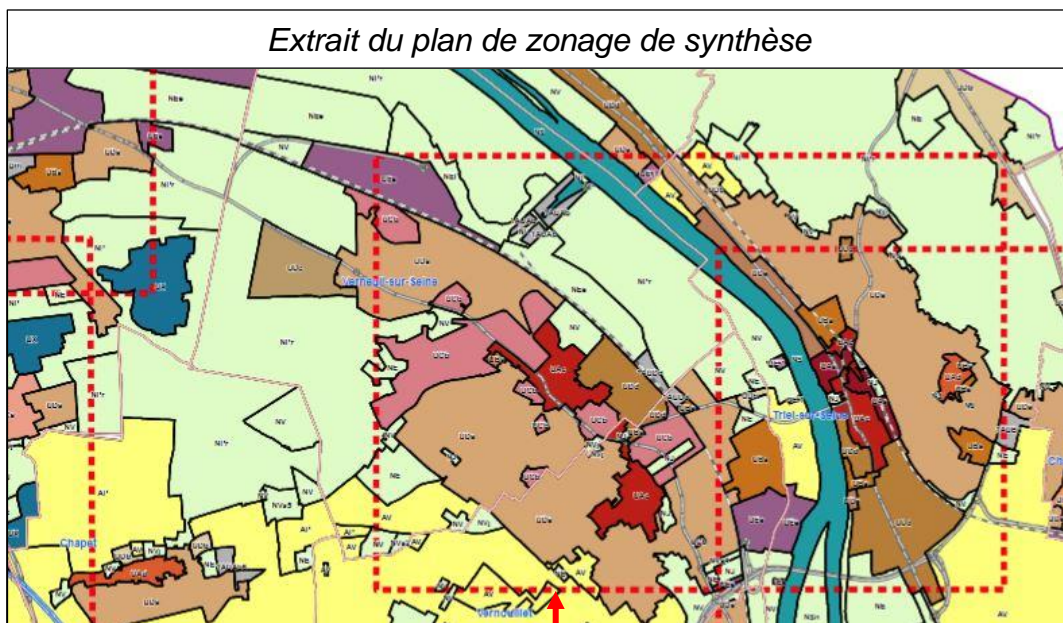
Dans tous les cas, pour connaître les règles s'appliquant à un terrain identifié, je consulte les pièces du PLUi dans l'ordre suivant :



ÉTAPE 1 : JE LOCALISE MON TERRAIN

Pièce IV
Partie 5
5.1

> **Sur le plan de zonage de synthèse**, établi à l'échelle des 73 communes de GPS&O, sur lequel apparaissent les codes couleurs des 27 zones du PLUi ainsi que les encadrés faisant référence aux OAP de secteurs à enjeux métropolitains (Orientations d'Aménagement et de Programmation > Pièce III / Partie 2 du dossier de PLUi)



Code graphique symbolisant les périmètres des OAP de secteurs à enjeux métropolitains

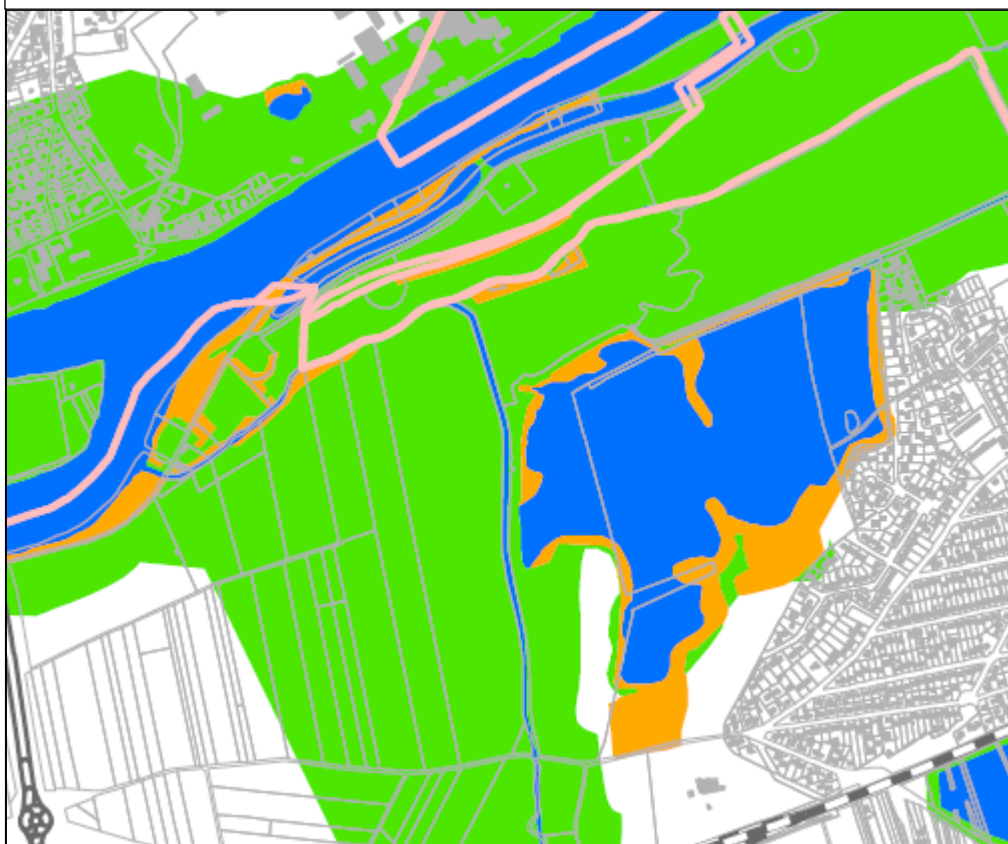
Si mon terrain est concerné, je consulte la pièce III / partie 2 du PLUi pour lire les effets de ces orientations sur mon projet

Légende du plan de zonage de synthèse

UAa - Centre urbain	AV - Agricole Valorisée
UAb - Nouvelle centralité	AP - Agricole Préservée
UAc - Centre bourg	NJ - Naturelle parcs et jardins publics
UAd - Coeur de village et Hameau	NV - Naturelle Valorisée
UBa - Péricentre intensification	NVj - Naturelle Valorisée jardins partagés
UBb - Péricentre intermédiaire	NVc - Naturelle Valorisée carrière
UCa - Grand ensemble	NVs - Naturelle Valorisée STECAL
UCb - Ensemble d'habitat collectif	NP - Naturelle Préservée
UDa - Pavillonnaire diversifié	NPh - Naturelle Préservée Humide
Udb - Pavillonnaire diffus	NPr - Naturelle Préservée réservoir de biodiversité
Udc - Pavillonnaire ordonnancé	NE - Naturelle Equipement
Udd - Pavillonnaire densifié	NEe - Naturelle Equipement d'intérêt collectif et de services publics
Ude - Pavillonnaire Bord de Seine	NEi - Naturelle Equipement Espace de loisirs
UEe - Activité économique	NS - Naturelle Seine
UEm - Activité économique mixte	NSh - Naturelle Seine Ile Habitée
UEf - Activité portuaire fluviale	NSn - Naturelle Seine Ile Naturelle
UP - Zone Campus Paris Saint Germain	
UX - Equipement	
1AU - Zone à urbaniser mixte	2AUm - Zone à urbaniser à long terme à vocation mixte
1AUE - Zone à urbaniser économique	2AUe - Zone à urbaniser à long terme à vocation économique
1AUP - Zone à urbaniser Campus Paris Saint Germain	2AUp - Zone à urbaniser à long terme à dominant d'activités économiques associées au Campus Paris Saint Germain
1AUX - Zone à urbaniser équipement	2AUX - Zone à urbaniser à long terme à vocation équipement
<p> OAP de Secteurs à Enjeux Métropolitains : se reporter à la Pièce III, Partie 2</p> <p>OAP Commerce et Artisanat : se reporter à la Pièce III, Partie 1</p> <p>OAP Trame verte et bleue et Belvédères : se reporter à la Pièce III, Partie 4</p>	





> **Sur le plan des enveloppes d'alerte des zones humides** qui, à l'échelle du territoire de GPS&O, reprend les secteurs humides et potentiellement humides identifiés par la DRIEE (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie).

Extrait du plan des enveloppes d'alerte des zones humides



Légende du plan

Zonage des enveloppes d'alerte des zones humides *

-  Classe 1
-  Classe 2
-  Classe 3
-  Zones en eau











En fonction de la classe appliquée au terrain, des règles spécifiques sont inscrites dans les Définitions et dispositions communes du Règlement (Pièce IV / partie 1)




**Pièce IV
Partie 5
5.2**

> Sur le plan de zonage de la commune concernée, qui fait apparaître des signes graphiques (couleurs, encadrés, motifs... **renvoyant à des règles écrites**) ainsi que les périmètres des OAP de secteurs à échelle communale (Orientations d'Aménagement et de Programmation > Pièce III / Partie 3 du dossier du PLUi).

La destination des constructions et l'usage des sols

-  Construction susceptible de changer de destination] **Pièce IV / Partie 1**
-  Emplacement réservé mixité sociale] **Pièce IV / Partie 1+ Partie 4**
-  Emplacement réservé] **Pièce IV / Partie 1+ Partie 4**
-  Linéaire toute activité] **Pièce IV / Partie 1**
-  Linéaire commercial] **Pièce IV / Partie 1**
-  Servitude de localisation] **Pièce IV / Partie 1+ Partie 4**
-  Périmètre d'attente de projet] **Pièce IV / Partie 1**
-  Tracé de voie ou chemin] **Pièce IV / Partie 1**

La morphologie et l'implantation des constructions

-  Hauteur] **Pièce IV / Partie 1**
-  Coefficient d'Emprise au Sol – CES] **Pièce IV / Partie 1**
-  Coefficient de Pleine Terre – CPT] **Pièce IV / Partie 1**





Filet de hauteur applicable : se reporter à la partie 1 du règlement

Dispositions graphiques complémentaires :







- Plan de zonage de synthèse : se reporter à la pièce 5.1
- Plan des enveloppes d'alerte des zones humides : se reporter à la pièce 5.3

OAP de Secteurs à Enjeux Métropolitains : se reporter à la Pièce III, Partie 2
 OAP Commerce et Artisanat : se reporter à la Pièce III, Partie 1
 OAP Trame verte et bleue et Belvédères : se reporter à la Pièce III, Partie 4






Modalités d'application des dispositions réglementaires

-  OAP de Secteurs à Échelle Communale] **Pièce III / Partie 3**
-  Bande de 50 m] **Pièce IV / Partie 1**
-  Marge de recul (L.111-8 Code de l'Urbanisme)] **Pièce IV / Partie 1**
-  Recul obligatoire] **Pièce IV / Partie 1**

La qualité paysagère et écologique

-  Cœur d'îlot et lisière de jardin] **Pièce IV / Partie 1**
-  Espace collectif végétalisé] **Pièce IV / Partie 1**
-  Arbre identifié] **Pièce IV / Partie 1**
-  Continuité paysagère (alignement d'arbres, talus, haie)] **Pièce IV / Partie 1**
-  Boisement urbain] **Pièce IV / Partie 1**
-  Espace boisé classé - EBC] **Pièce IV / Partie 1**

La qualité urbaine et architecturale

-  Édifice patrimoine urbain et rural] **Pièce IV / Partie 1+ Partie 3**
-  Ensemble bâti] **Pièce IV / Partie 1+ Partie 3**
-  Continuité bâtie] **Pièce IV / Partie 1+ Partie 3**
-  Ensemble cohérent] **Pièce IV / Partie 1+ Partie 3**
-  Édifice dans un ensemble] **Pièce IV / Partie 1+ Partie 3**

ETAPE 2 : JE PRENDS CONNAISSANCE DES REGLES

En consultant :

Pièce IV
Parties
1 & 2

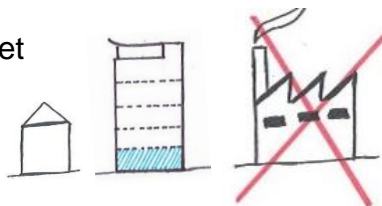
- la partie 1 du Règlement « Définitions et dispositions communes » qui **définit les notions abordées dans le PLUi (hauteur, emprise au sol, coefficient de pleine terre...)** dans des termes identiques pour l'ensemble des 27 zones du Règlement du PLUi (la hauteur est par exemple illustrée par des schémas génériques et associée à des modalités de calcul) ;
- la partie 2 du Règlement « Règlement de zones » qui **précise les règles et les normes applicables dans chacune des zones, et leurs secteurs**, en se référant aux définitions et aux règles transversales fixées dans la partie 1.

► **Les parties 1 et 2 du Règlement sont indissociables et complémentaires.**

Chaque partie est construite de la même manière, selon 6 chapitres :

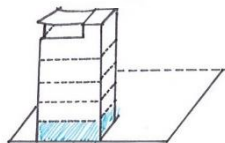
1/ La destination des constructions et l'usage des sols

> **Que puis-je construire et où ?**



2/ La morphologie et l'implantation des constructions

> **Comment construire et quelle forme donner à ma construction ?**



3/ La qualité paysagère et écologique

> **Comment respecter l'environnement à travers mon projet ?**



4/ La qualité urbaine, architecturale et environnementale

> **Quels sont les principes à respecter en matière d'architecture et d'environnement ?**



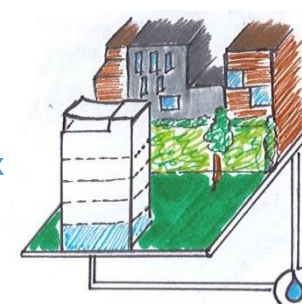
5/ Les déplacements et le stationnement

> **Quels accès pour mon terrain et comment stationner ?**



6/ Les équipements et les réseaux

> **Comment me raccorder à l'eau, à l'assainissement, aux eaux pluviales, aux communications électroniques, à la collecte des déchets ?**



ÉTAPE 3 : JE REGARDE SI JE DOIS RÉPONDRE À CERTAINES OBLIGATIONS

Par exemple :

Pièce IV
Partie 3

En rapport avec la protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

Plus de 4 400 éléments bâtis ont été identifiés et répertoriés dans des fiches qui comportent des préconisations en cas de projet faisant évoluer l'existant.

Pièce IV
Partie 4

En rapport avec les annexes au Règlement

Le terrain peut être concerné par un emplacement réservé, un emplacement réservé pour mixité sociale ou une servitude de localisation, qui impliquent des règles spécifiques.

★ Patrimoine identifié

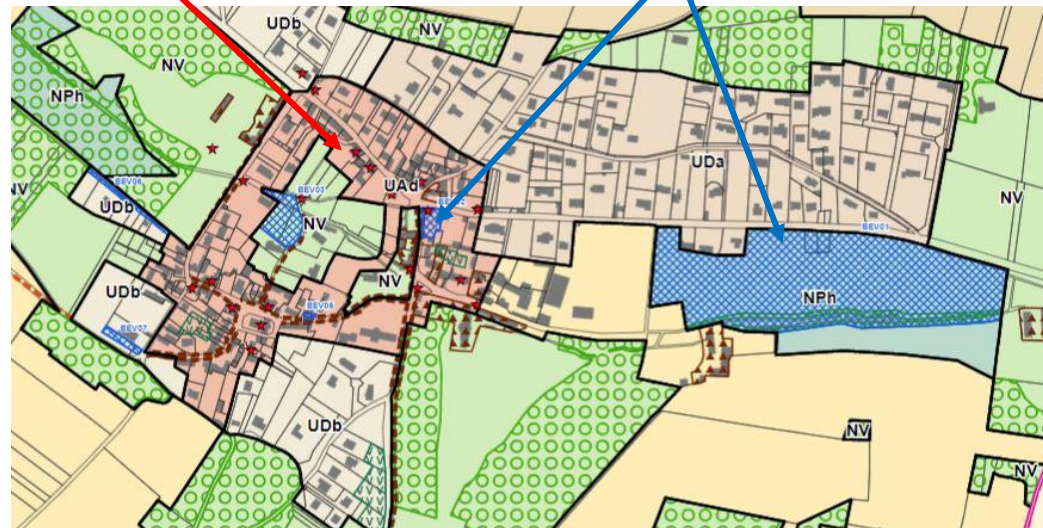
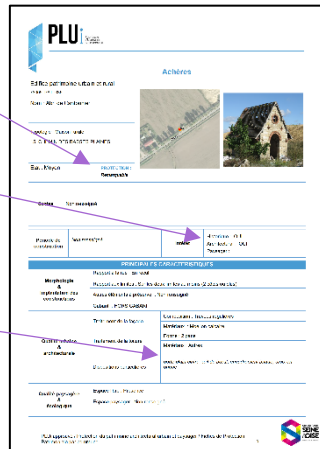
Emplacements réservés

Exemple de fiche

Degré de protection

Intérêt

Dispositions particulières



Pièce V
Parties
1, 2 et 3

En rapport avec les servitudes d'utilité publique

Le terrain peut être concerné par un Plan de Prévention des Risques (inondations, technologiques...), par un périmètre Monument Historique...

Dans tous les cas : je consulte la partie 1 qui précise les effets sur mon projet

QUELLES PIÈCES CONSULTER SI...

- ▶ **J'ai un projet immobilier : je souhaite acquérir un terrain pour y construire une maison ou j'ai déjà un bien immobilier et je souhaite faire une extension, construire une piscine, installer une fenêtre de toit...**
 - dispositions graphiques (Pièce IV / partie 5) + règlement (P. IV / p. 1 & 2) + règlement spécifique si protection architecturale et paysagère (P. IV / p. 3) + annexes si mon terrain est concerné par une Servitude d'Utilité Publique (périmètre Monument Historique par exemple > P. V / p. 1) ou par des documents à titre d'information (Périmètre de Zone d'Aménagement Concerté ou de Projet Urbain Partenarial par exemple > P. V / p. 2 & 3)

- ▶ **J'ai une maison de caractère et je souhaite modifier son aspect extérieur, sa clôture**
 - plan de zonage communal pour repérer si elle fait l'objet d'une fiche patrimoine avec des prescriptions (P. IV / p. 5 / 5.2) + règlement (P. IV / p. 1 & 2 & 3)

- ▶ **Aux limites de mon terrain, il y a un terrain délaissé, des logements peuvent-ils y être construits ? Un promoteur peut-il le racheter et construire un immeuble ?**
 - plan de zonage de synthèse pour voir si une OAP de secteur à enjeux métropolitains concerne le terrain (P. IV / p. 5 / 5.1) + plan de zonage communal pour vérifier si une OAP de secteur à échelle communale s'applique et si des signes graphiques doivent me renvoyer à des règles spécifiques (emplacement réservé, cœur d'îlot... > P. IV / p. 5 / 5.2)+ règlement (P. IV / p. 1 & 2 & 3 & 4 si concerné)

- ▶ **De grandes infrastructures de transport sont-elles prévues ?**
 - PADD (P. II) + OAP de secteurs à enjeux métropolitains (P. III / p. 2) + Emplacements réservés (plan de zonage communal > P. IV / p. 5 / 5.2 + règlement > P. IV / p. 4)

- ▶ **Je suis commerçant et je souhaite m'implanter, déménager, modifier ma façade, m'agrandir**
 - OAP Commerce et Artisanat (P. III / p. 1) + plan de zonage de synthèse et communal (P. IV / p. 5) + règlement (P. IV / p. 1 & 2 & 3 & 4 si concerné) > à noter que le PLUi ne vaut pas règlement d'enseignes ou de pré-enseignes

- ▶ **J'ai un projet de construction neuve, quelles règles de stationnement dois-je respecter ?**
 - plans de zonages de synthèse et communal pour localiser mon terrain et voir s'il est concerné par une OAP de secteur à enjeux métropolitains ou à échelle communale (P. IV / p. 5) + règlement (P. IV / p. 1 / chapitre 5 et son annexe 2 « périmètre gare » + règlement de zones (P. IV / p. 2)