

PLUⁱ
PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



EXTRAITS DU PLUI MODIFIE

Projet de modification simplifiée n°3

construireensemble.gpseo.fr



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTE URBAINE

SOMMAIRE

I.	PROPOS PRELIMINAIRES	3
II.	EXTRAITS DE LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	3
A.	NOMENCLATURE DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES	3
B.	APPLICATION DE LA REGLE AU TERRAIN	4
III.	EXTRAIT DE LA PARTIE 2 DU REGLEMENT	4
IV.	EXTRAIT DES PLANS DE ZONAGE PAR COMMUNE.....	5

I. PROPOS PRELIMINAIRES

Dans un objectif de meilleure lisibilité du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Grand Paris Seine et Oise, des extraits des pièces du PLUi modifié ont été joints au dossier. Ces extraits ont pour objet de contextualiser les évolutions du dossier de PLUi dans le cadre de la modification simplifiée sur le territoire de Flins-sur-Seine.

Il est toutefois nécessaire de rappeler que le dossier du PLUi approuvé est consultable, dans son intégralité sur le site internet de la Communauté urbaine (<https://gpseo.fr/>).

II. EXTRAITS DE LA PARTIE 1 DU REGLEMENT

A. Nomenclature des zones d'activités économiques

Extrait de « IV – Règlement » > « Règlement : Partie 1 – Définitions et dispositions communes » > Zones d'activités économiques

UE	Zones d'activités économiques
UEe Activité économique	Cette zone, qui concerne les principales zones d'activités économiques du territoire (parcs d'activités des Hauts Reposoirs, des Garennes, des Cettons...), est destinée à accueillir tous les types d'activités économiques, à l'exception du commerce de détail, si ce n'est celui qui est nécessaire aux usagers de la zone. L'objectif est d'accueillir sur le territoire de nouvelles activités économiques, hors commerce, et de permettre à celles déjà implantées de se développer. La zone UEe comprend deux trois secteurs : - le secteur UEe1, correspondant au projet "Mantes Innovaparc" sur la commune de Buchelay ; - le secteur UEe2, correspondant au projet "Ecopôle Seine-Aval" sur les communes de Carrières-sous-Poissy et de Triel-sur-Seine, comprenant un sous-secteur UEe2a correspondant aux destinations industrielles spécifiques du site ; - le secteur UEe3, correspondant au projet "Renault ASC" sur la commune de Flins-sur-Seine.
UEf Activité portuaire et fluviale	Cette zone concerne notamment les espaces portuaires existants (Limay et Conflans-Sainte-Honorine) et futurs (Port Seine Métropole Ouest, extension du Port de Limay, Port de Triel). Il s'agit d'une zone spécialisée, qui est réservée principalement aux activités et occupations des sols liées au trafic fluvial, et éventuellement ferré, des marchandises. Cette zone comprend trois secteurs : - UEf1, qui correspond au Port de Limay et qui comprend un sous-secteur UEf1a pour l'extension du port, - UEf2, qui correspond au futur Port Seine Métropole Ouest et qui comprend deux sous-secteurs pour les espaces concentrés autour de la darse, qui sont directement accessibles à la voie d'eau ou à la voie ferrée (UEf2a), et les espaces à dominante naturelle dans la zone portuaire (UEf2b), - UEf3, qui correspond au futur Port de Triel.
UEm Activité mixte	Cette zone concerne, notamment, les grands pôles commerciaux du territoire (Mantes-Buchelay, Aubergenville-Flins, les 40 sous...). Elle est destinée à accueillir des activités économiques de toute nature. L'objectif, en lien avec l'orientation d'aménagement commerce et artisanat, est de restructurer et renouveler l'offre commerciale.

B. Application de la règle au terrain

Extrait de « IV – Règlement » > « Règlement : Partie 1 – Définitions et dispositions communes » > Application des règles au terrain initial

0.6.2 - Application des règles au terrain initial

• Principe

En application de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi.

• Champ d'application

Cette disposition est applicable uniquement :

- dans les zones UAb, UBa, UBb, UDd, UEe, UEf, UEm, et leurs secteurs, pour l'ensemble des dispositions du PLUi, sauf :
 - dans le secteur UEe3 ;
 - précisions contraires figurant dans le règlement ;
- aux terrains concernés par le maintien de la mixité fonctionnelle* (cf. paragraphe 1.3.3) ;
- aux dispositions fixées au paragraphe 1.2.2 relatives à la mixité sociale, quelle que soit la zone dans laquelle le terrain de l'opération se situe ;
- dans les espaces faisant l'objet d'OAP de secteurs à échelle communale ou des espaces situés dans une OAP à enjeux métropolitains et dont la destination est fixée par ladite OAP (documents n°III-2 et III-3).

Dans les autres zones définies par le PLUi et autres cas que ceux visés ci-dessus, les dispositions du PLUi sont applicables à chaque terrain issu ou non d'une division en propriété ou en jouissance, sauf dispositions contraires prévues dans le règlement (parties 1 et 2) ou dans les OAP.

III. EXTRAIT DE LA PARTIE 2 DU REGLEMENT

Extrait de « IV – Règlement » > « Règlement : Partie 2 – Règlement de zones » > Rappel des principales caractéristiques de la zone UEe

ZONE UEe

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone regroupe les principaux parcs d'activités économiques du territoire, telles que celles des Hauts Reposoirs, des Garennes, des Cettons.

Elle a vocation à accueillir des activités économiques autres que les commerces de détail importants.

L'objectif est de préserver des espaces exclusivement destinés au développement, à la modernisation des activités de production existantes et à l'implantation de nouvelles entreprises.

La zone UEe comprend deux trois secteurs :

- le secteur UEe1, correspondant au projet "Mantes Innovaparc" sur la commune de Buchelay ;
- le secteur UEe2, correspondant au projet "Ecopôle Seine-Aval" sur les communes de Carrières-sous-Poissy et de Triel-sur-Seine, comprenant un sous-secteur UEe2a correspondant aux destinations industrielles spécifiques du site ;
- le secteur UEe3, correspondant au projet "Renault ASC" sur la commune de Flins-sur-Seine.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

Ajout d'un article 5.2.4 spécifique au secteur UEe3

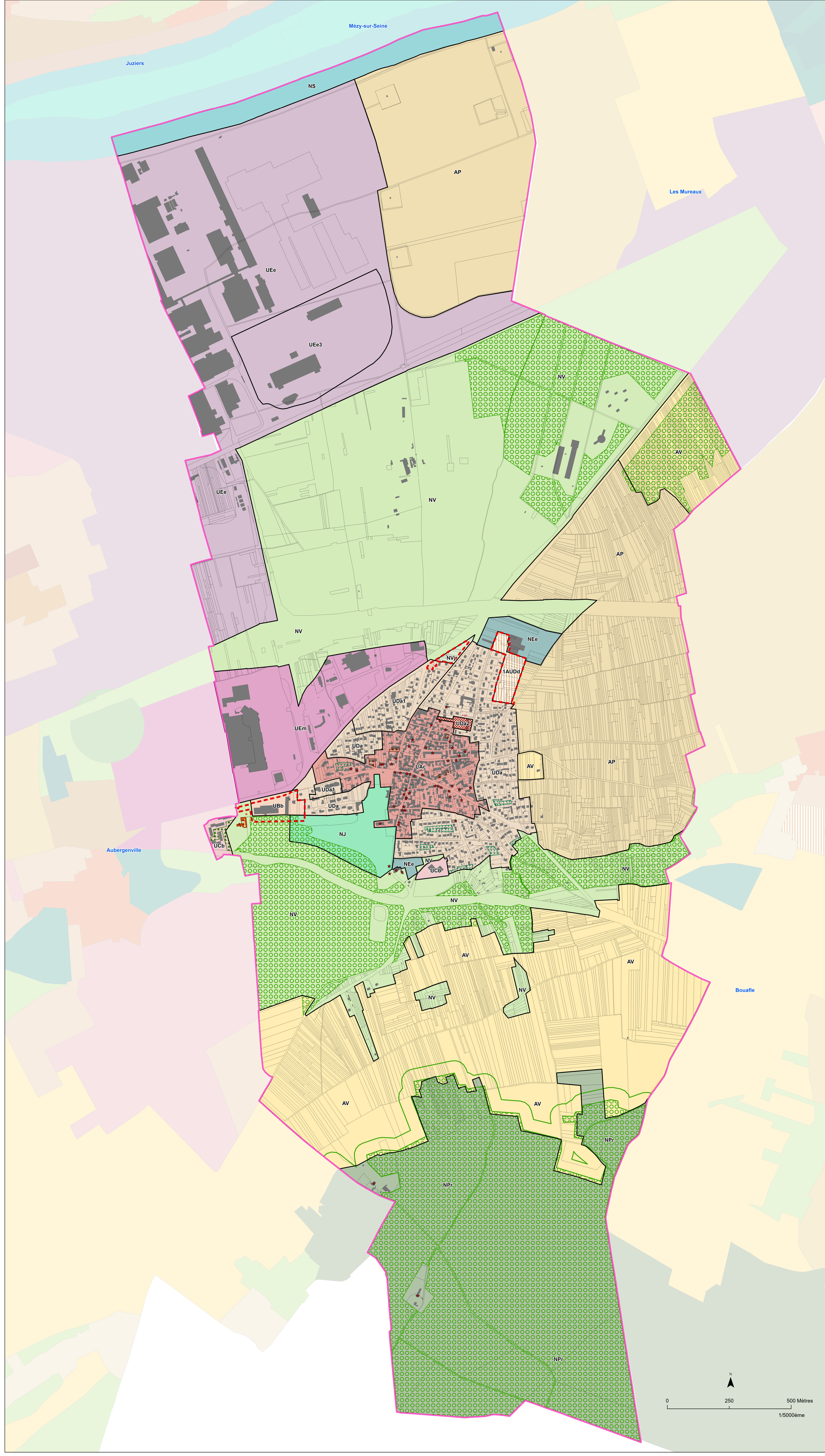
5.2.4. Dans le secteur UEe3

Dans le secteur UEe3, les dispositions applicables ci-dessous se substituent aux dispositions de l'article 5.2.2.1 « Normes pour les constructions nouvelles » de la partie 1 du règlement, concernant uniquement les normes de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions nouvelles à destination d'entrepôt :

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Entrepôts	Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés. Les normes minimales suivantes doivent être respectées : - pour les véhicules automobiles et utilitaires : le stationnement doit présenter un minimum de 10% de la surface de plancher ; - pour les poids lourds : le stationnement doit présenter 1 place par tranche de 2500 m² de surface de plancher. Le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher entamée. Les espaces dédiés au chargement et au déchargement des marchandises doivent être prévus et organisés hors voirie et adaptés à la nature de l'activité.

IV. EXTRAIT DES PLANS DE ZONAGE

Extrait de « IV – Règlement » > « Partie 5 – Dispositions graphiques » > « 5.2. Plans de zonage par commune » > Plan de zonage de la commune de Flins-sur-Seine



UAa - Centre urbain

UAb - Nouvelle centralité

UAc - Centre bourg

UAd - Coeur de village et Hameau

UBa - Péricentre intensification

UBb - Péricentre intermédiaire

UCa - Grand ensemble

Ucb - Ensemble d'habitat collectif

Uda - Pavillonnaire diversifié

Udb - Pavillonnaire diffus

Udc - Pavillonnaire ordonnancé

Udd - Pavillonnaire densifié

Ude - Pavillonnaire Bord de Seine

Ue - Activité économique

Uem - Activité économique mixte

Uef - Activité portuaire fluviale

UP - Zone Campus Paris Saint Germain

UX - Equipement

1AU - Zone à urbaniser mixte

1AUE - Zone à urbaniser économique

1AUP - Zone à urbaniser Campus Paris Saint Germain

1AUX - Zone à urbaniser équipement

2AUm - Zone à urbaniser à long terme à vocation mixte

2AUs - Zone à urbaniser à long terme à vocation économique

2AUp - Zone à urbaniser à long terme à dominante d'activités économiques associées au Campus Paris Saint Germain

2AUx - Zone à urbaniser à long terme à vocation équipement

AV - Agricole Valorisée

AP - Agricole Préservée

NJ - Naturelle parcs et jardins publics

NV - Naturelle Valorisée

NVj - Naturelle Valorisée jardins partagés

NVc - Naturelle Valorisée carrière

NVs - Naturelle Valorisée STECAL

NP - Naturelle Préservée

NPh - Naturelle Préservée Humide

NPr - Naturelle Préservée réservoir de biodiversité

NE - Naturelle Equipement

NEe - Naturelle Equipement d'intérêt collectif et de services publics

NEI - Naturelle Equipement Espace de loisirs

NS - Naturelle Seine

NSh - Naturelle Seine Ile Habitée

NSn - Naturelle Seine Ile Naturelle

Construction susceptible de changer de destination

Emplacement réservé mixité sociale

Emplacement réservé

Linéaire toute activité

Linéaire commercial

Servitude de localisation

Périmètre d'attente de projet

Tracé de voie ou chemin

La morphologie et l'implantation des constructions

XX m Hauteur

XX % Coefficient d'Emprise au Sol - CES

XX % Coefficient de Pleine Terre - CPT

Modalités d'application des dispositions réglementaires

OAP de Secteurs à Echelle Communale

Bande de 50 m

Marge de recul (L111-3 Code de l'Urbanisme)

Recul obligatoire

La qualité paysagère et écologique

Coeur d'îlot et lisière de jardin

Espace collectif végétalisé

Arbre identifié

Continuité paysagère (alignement d'arbres, talus, haie)

Boisement urbain

Espace boisé classé - EBC

La qualité urbaine et architecturale

Edifice patrimoine urbain et rural avec fiche

Ensemble bâti

Continuité bâtie

Ensemble cohérent

Edifice patrimoine urbain et rural dans un ensemble sans fiche

Limite communale

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

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Construire ensemble

Grand Paris Seine & Oise

PLU APPROUVÉ LE 16 JANVIER 2020

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2

Le Président

IV — REGLEMENT

Partie 5 — DISPOSITIONS GRAPHIQUES

5.2. Plans de zonage par commune

Flins-sur-Seine