

PLUi

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



MIS A JOUR PAR ARRETE DU
PRESIDENT.



Le Président
Raphaël COGNET

I – RAPPORT DE PRESENTATION

Partie 4 – Evolution du PLUi

4.1 Synthèse des évolutions du PLUi

- . Arrêté ARR2021_099 du 15/12/2021 portant sur la mise à jour n°2 du PLUi
- . Arrêté ARR2022_104 du 22/06/2022 portant sur la mise à jour n°3 du PLUi
- . Délibération CC_2022-06-30_18 du 30 juin 2022 portant approbation de la modification simplifiée n°1 du PLUi
- . Arrêté ARR2023_114 du 24/10/2023 portant sur la mise à jour n°4 du PLUi
- . Délibération CC_2023-12-14_39 du 14/12/2023 portant approbation de la modification générale n°1 du PLUi
- . Arrêté ARR2024_089 du 16/10/2024 portant sur la mise à jour n°5 du PLUi
- . Arrêté ARR2025_012 du 04/02/2025 portant sur la mise à jour n°6 du PLUi
- . Délibération CC_2025-06-26_22 du 26/06/2025 portant approbation de la modification simplifiée n°2 du PLUi
- . Arrêté ARR2025_156 du 13/10/2025 portant sur la mise à jour n°7 du PLUi
- . Arrêté préfectoral n°78-2025-10-27-00007 emportant mise en compatibilité du PLUi
- . Délibération CC_2025-11-27_26 du 27 novembre 2025 emportant mise en compatibilité du PLUi

construireensemble.gpseo.fr



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

A. Préambule

La PLUi est un document de planification qui est amené à évoluer pour s'adapter à l'évolution des projets ayant une incidence sur son contenu réglementaire ou pour tenir compte de la mise à jour d'un certain nombre de nouvelles informations ou publications de servitudes d'utilité publiques (SUP).

Ce document a pour objet de faire la synthèse des différentes procédures d'évolution qui sont intervenues depuis la date d'approbation du PLUi le 16 janvier 2020, pour une bonne information du public.

Le contenu du PLUi publié et mis à disposition du public (dossier papier, soit mis en ligne sur gpseo.fr ou le geoportail de l'urbanisme) intègre ses évolutions adoptées.

La présentation de chaque évolution (note de présentation des objectifs poursuivis et des modifications engagées) fait l'objet d'un additif au rapport de présentation du PLUi approuvé : partie 4.2 : additif au rapport de présentation.

B. Synthèse des évolutions du PLUi

1. Mise à jour n°1 du 10 mars 2020 par arrêté du président (ARR2020_014)

Cette mise à jour des annexes du PLUi porte sur l'instauration d'un droit de préemption urbain simple dans toutes les zones U et AU du PLUi, à l'exception des périmètres ZAD en vigueur et des périmètres de droit de préemption urbain renforcé en vigueur.

2. Déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUi relative à la RD 190 du 9 juillet 2021 par arrêté préfectoral (Arrêté n°78-2021-07-09-00009)

Cette procédure affecte les plans de zonage des communes de Carrières-sous-Poissy et Triel-sur-Seine ainsi que la liste des emplacements réservés.

La déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUi a été prise en compte lors de la mise à jour n°2 du PLUi

3. Mise à jour n°2 du 15 décembre 2021 par arrêté du président (ARR2021_099)

Cette mise à jour des annexes du PLUi porte sur :

- l'évolution des pièces du PLUi annexées au rapport de présentation ;
- les cartes stratégiques du bruit de la Communauté urbaine ;
- les divisions foncières ;
- les taux de taxe d'aménagement ;
- le plan de prévention des risques d'inondations de la vallée de la Seine et de l'Oise ;
- la liste des monuments historiques ;
- les périmètres d'études ;
- le plan des cavités ;
- les zones d'aménagement différé ;
- le réseau de chaleur urbain ;
- le droit de préemption urbain ;
- les projets urbains partenariaux.

4. Mise à jour n°3 du 22 juin 2022 par arrêté de la conseillère déléguée à l'urbanisme (ARR2022_104)

Cette mise à jour des annexes du PLUi porte sur :

- les divisions foncières ;
- les périmètres d'études ;

- les projets urbains partenariaux.

5. Modification simplifiée n°1 du PLUi sur la commune de Guerville (CC_2022-06-30_20)

La modification simplifiée n°1 du PLUi vise la correction d'erreurs matérielles circonscrites sur la commune de Guerville. Ces corrections concernent le plan de zonage communal (localisation d'un élément patrimonial), la proportion de logement social d'un emplacement réservé et la légende d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur à échelle communale.

6. Mise à jour n°4 du 24 octobre 2023 par arrêté de la conseillère déléguée à l'urbanisme (ARR2023_114)

Cette mise à jour des annexes du PLUi porte sur :

- le règlement local de publicité intercommunal et la suppression des anciens règlements locaux de publicité communaux ;
- des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques et les canalisations de distribution de gaz hautes caractéristiques
- des divisions foncières ;
- des permis de démolir ;
- des déclarations préalables relatives aux ravalements de façades et/ou aux clôtures ;
- des périmètres d'études ;
- des projets urbains partenariaux ;
- des zonages d'assainissements collectifs et non-collectifs
- des zones d'aménagement concerté ;
- des zones d'aménagement différé.

7. Modification générale n°1 du PLUi (CC_2023-12-14_39)

Cette modification générale n°1 du PLUi concerne les 73 communes du territoire et a pour objet :

- de corriger des erreurs matérielles et d'améliorer la lisibilité du dossier de PLUi ;
- de clarifier certaines règles écrites pour une meilleure compréhension et application du règlement ;
- d'ajuster et de préciser certains zonages réglementaires pour mieux adapter le zonage au regard du contexte environnant ou des dynamiques de projet. Ces évolutions mineures portent principalement sur des changements de catégorie au sein d'une zone urbaine mixte, d'une zone urbaine mixte à une zone naturelle ou de reclassement possible d'une zone urbaine mixte en zone urbaine spécialisée. Quelques adaptations de zonage visent à assurer davantage de cohérence avec les risques naturels ou la qualité des paysages ;
- d'ajuster ou de supprimer des prescriptions graphiques. Par exemple : la réduction, suppression ou création d'emplacements réservés, l'ajout ou suppression de linéaires commerciaux, des compléments en matière d'étiquette de hauteur, ajout de changement de destination possible visant la valorisation de constructions existantes en lien avec l'accueil du tourisme en zone naturelle ou agricole, etc ;
- d'ajuster, de supprimer et de créer de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles (à échelle communale ou à enjeux métropolitains) pour tenir compte de l'évolution de certains projets ou de leur achèvement ;
- de consolider et compléter certaines protections patrimoniales, aucune réduction de ces protections n'étant possible ;

- de renforcer les protections paysagères et notamment la trame verte (ajout de protections graphiques règlementaires, aucune réduction de ces protections n'étant possible) ;
- de faire correspondre le document matériel qu'est le PLUi (plan de zonage notamment) avec la réalité juridique liée aux jugements d'annulations partielles du Tribunal administratif de Versailles en date du 28 juillet 2021.

8. Mise à jour n°5 du 16 octobre 2024 par arrêté de la conseillère déléguée à l'urbanisme (ARR2024_089)

Le contenu de la mise à jour n°5 du PLUi de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise est annexé au présent arrêté. Cette annexe porte notamment sur :

- les plans d'alignement ;
- la taxe d'aménagement modifiant les taux non majorés ;
- la taxe d'aménagement modifiant le régime d'exonérations facultatives sur les locaux habitation ;
- les divisions foncières ;
- les permis à démolir.

9. Mise à jour n°6 du 04 février 2025 par arrêté de la conseillère déléguée à l'urbanisme (ARR2025_012)

Le contenu de la mise à jour n°5 du PLUi de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise est annexé au présent arrêté. Cette annexe porte notamment sur :

- le taux de la taxe d'aménagement majoré ;
- les périmètres d'études ;
- les projets urbains partenariaux ;
- les déclarations préalables des clôtures et ravalements ;
- les divisions foncières ;
- les permis à démolir
- les zonages d'assainissements collectifs et non-collectifs ;
- l'exploitation des carrières.

10. Modification simplifiée n°2 du PLUi sur la commune d'Arnouville-lès-Mantes (CC_2025-06-26_22)

La modification simplifiée n°2 du PLUi vise des ajustements mineurs de l'OAP de secteur à échelle communale « secteur n°1 » sur la commune d'Arnouville-lès-Mantes, à savoir :

- la suppression de la disposition relative à une surface de plancher maximum pour la moitié des logements dans l'objectif de supprimer une obligation apparaissant trop prescriptive et de permettre la réalisation de constructions mieux intégrées dans leur environnement immédiat ;
- la suppression de la mention relative à la densité des logements dans l'objectif de simplifier la destination générale et la programmation de l'OAP et dans une optique d'intégration harmonieuse au regard de la densité et de la volumétrie des constructions aux alentours.

11. Mise à jour n°7 du 13 octobre 2025 par arrêté de la conseillère déléguée à l'urbanisme (ARR2025_156)

Le contenu de la mise à jour n°7 du PLUi de de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise est annexé au présent arrêté. Cette annexe porte notamment sur :

- les périmètres d'études ;
- les divisions foncières ;
- les projets urbains partenariaux ;
- le plan de prévention des risques naturels de mouvements de terrain liés aux cavités souterraines et aux fronts rocheux ;
- les plans de zonage d'assainissement collectif et non collectif ainsi que les plans de zonage des eaux pluviales ;
- le porter à connaissance de l'Etat concernant le risque industriel.

12. Déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUi relative au projet de quartier de gare et de pôle d'échanges multimodal d'Epône-Mézières par arrêté préfectoral (Arrêté n°78-2025-10-27-00007 du 27 octobre 2025)

Cette procédure a pour objet de mettre le PLUi en compatibilité avec le projet de quartier de gare et de pôle d'échanges multimodal d'Epône-Mézières. Cette opération a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUi par arrêté préfectoral.

Elle affecte les plans de zonage des communes d'Epône et Mézières-sur-Seine, l'OAP de secteur à enjeux métropolitains n° 5 « Le quartier gare d'Epône-Mézières » avec notamment la création d'un zoom « quartier gare et ses abords », les parties 1 et 2 du règlement ainsi que les annexes au règlement relatives aux emplacements réservés et aux servitudes de localisation.

13. Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi - Projet Îlot Front de Gare – Mantes Station à Mantes-la-Ville (CC_2025-11-27_26)

Le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi a pour objet de requalifier l'îlot situé en front de gare de Mantes-Station à Mantes-la-Ville. L'objectif est de transformer ce secteur à enjeux métropolitains « Mantes Station - le quartier musique » initialement prévu comme une zone mixte (habitat/équipement), en secteur à vocation économique et tertiaire. Il prévoit :

- La création d'un bâtiment tertiaire emblématique à l'entrée de ville,
- La réalisation d'une place de quartier végétalisée, favorisant les échanges et la qualité de vie,
- L'amélioration du pôle d'échanges multimodal (PEM) en lien avec les mobilités douces et l'arrivée du RER E.

les ajustements prévus dans le cadre de cette MEC DP concernent :

- le changement du zonage de UBa à UEe,
- la modification de l'OAP « Mantes Station – le quartier musique » pour autoriser une programmation tertiaire et un parking mutualisé,
- l'ajustement des orientations de hauteur, d'alignement et d'emprise pour permettre la création de la place tout en maintenant une densité comparable.