

# PLUi

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble  
Grand Paris Seine & Oise



## ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

Modification simplifiée n°3 du PLUi sur  
la commune de Flins-sur-Seine

APPROUVEE PAR DELIBERATION  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
DU 05 FEVRIER 2026



[construireensemble.gpseo.fr](http://construireensemble.gpseo.fr)



Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205\_05\_CC280205\_20\_1-D  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026

# SOMMAIRE

I.	CADRE GÉNÉRAL DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	3
A.	LES CARACTERISTIQUES DU PLUi DE GPS&O .....	3
1.	<i>Le PLUi de GPS&amp;O, le plus vaste d'Ile-de-France</i>	3
2.	<i>L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) : une vision commune du devenir du territoire</i>	3
3.	<i>Un PLUi adapté au contexte territorial unique de GPS&amp;O</i>	4
4.	<i>Les évolutions du PLUi depuis son approbation</i>	6
B.	LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE .....	9
1.	<i>Le champ d'application de la modification simplifiée</i>	9
2.	<i>L'objet de la modification simplifiée sur la commune de Flins-sur-Seine</i>	9
3.	<i>L'avis de l'autorité environnementale</i>	10
4.	<i>L'avis des personnes publiques associées</i>	10
5.	<i>La mise à disposition du public</i>	10
C.	LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLUi .....	11
D.	INCIDENCES SUR LA SUPERFICIE DES ZONES.....	12
II.	EXPOSE DE LA MODIFICATION	13
A.	LOCALISATION DE LA MODIFICATION .....	13
B.	CONTENU DE LA MODIFICATION .....	14
C.	EFFETS DE LA MODIFICATION SUR LES PIECES DU PLUi .....	15
1.	<i>« Règlement : Partie 1 – Définitions et dispositions communes » du chapitre « IV – Règlement »</i>	15
2.	<i>« Règlement : Partie 2 – Règlement de zones » du chapitre « IV – Règlement »</i>	16
3.	<i>Plans de zonage de la partie 5 « Dispositions graphiques »</i>	19

# I. CADRE GÉNÉRAL DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

## A. Les caractéristiques du PLUi de GPS&O

### 1. Le PLUi de GPS&O, le plus vaste d'Ile-de-France

Crée le 1<sup>er</sup> janvier 2016, Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) est le résultat de la fusion de six intercommunalités :

- ▶ La communauté d'agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) ;
- ▶ La communauté d'agglomération des Deux Rives de Seine (CA2RS) ;
- ▶ La communauté d'agglomération Poissy-Archières-Conflans (CAPAC) ;
- ▶ La communauté d'agglomération Seine et Vexin (SVCA) ;
- ▶ La communauté de communes Seine Mauldre (CCSM) ;
- ▶ La communauté de communes des Coteaux du Vexin (CCCV).

Cette fusion n'est pas anodine puisque la collaboration entre les intercommunalités aujourd'hui regroupées est ancienne. En effet, la majorité travaillait autour de l'opération d'intérêt national Seine-Aval depuis 2006.

Pionnière dans la co-construction et dans beaucoup de sujets liés à l'intercommunalité, GPS&O s'est construite autour des enjeux nationaux des lois de modernisation de l'action publique territoriale

et de l'affirmation des métropoles (2014) et relative à la nouvelle organisation du territoire de la république (2015). La Communauté urbaine s'inscrit dans la prise de responsabilité des échelons locaux.

### CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE

- > 73 communes
- > 427 896 habitants (INSEE, 2021)
- > 26 gares et 113 lignes de bus
- > 90 km de berges de Seine
- > 76% d'espaces agricoles et naturels et forestiers

### 2. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) : une vision commune du devenir du territoire

Seulement créée le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) a prescrit le PLUi dès avril 2016 afin de poser les fondations d'un projet de territoire fédérateur nécessaire à une mise en œuvre cohérente des politiques publiques menées par la Communauté urbaine, ses communes membres et ses partenaires.

L'objectif était d'achever l'élaboration du PLUi, sur la plus grande Communauté urbaine de France, dans un délai contraint afin que ce document puisse être le support de la réalisation de nombreux projets portés par les communes ou des grands acteurs du territoire et applicable avant la caducité des Plans d'Occupation des Sols (POS) régissant encore certaines communes.

Cet objectif ambitieux, au regard de l'étendue du territoire et d'un calendrier contraint, a été atteint, le PLUi ayant été approuvé le 16 janvier 2020.

Le PLUi a été construit avec les communes membres dans le cadre d'une collaboration régulière, efficace et innovante au sein de la Communauté urbaine

Le parti pris par GPS&O, dès le début de l'élaboration du PLUi, a été de concevoir un document porteur d'une harmonisation de la règle d'urbanisme modernisée sur l'ensemble du territoire.

Le PLUi est volontairement innovant en matière de planification urbaine. Outre, la volonté d'élaborer un véritable PLUi à l'échelle des 73 communes, le PLUi intègre le nouveau contexte législatif et réglementaire de modernisation des PLU en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 en mettant en œuvre un urbanisme de projet.

Cette nouvelle conception de la règle d'urbanisme :

- ▶ libère d'une application stricte de règles normatives en favorisant une réflexion autour du projet, sa qualité, son insertion dans son site et son inscription dans le cadre général d'un aménagement cohérent ;
- ▶ évite de recourir à des modifications ponctuelles du PLUi. Il est libéré de l'application stricte des règles normatives pour favoriser une réflexion autour d'un projet, de sa qualité, de son insertion dans le site ainsi que de son inscription dans un projet d'aménagement global cohérent.

### 3. Un PLUi adapté au contexte territorial unique de GPS&O

Le positionnement de GPS&O, au carrefour de Paris et de la Normandie en fait un territoire clé du développement de l'axe Seine avec une organisation portuaire, fluviale et logistique. Cette fonction de centralité est renforcée par des grands projets structurants de l'ouest parisien : la ligne nouvelle Paris Normandie (LNPN) et le prolongement du RER.

PLUi - Modification simplifiée n° 3 – commune de Flins-sur-Seine

Le territoire, dont le fleuve est le fil conducteur, s'appuie sur plusieurs pôles urbains avec leurs bassins d'emplois et de services : autour de Mantes-la-Jolie, Les Mureaux, Poissy et Conflans/Achères, ainsi que sur des zones rurales qui occupent les deux tiers de l'espace communautaire et offrent un environnement et un cadre de vie privilégiés à préserver.

Du haut de son statut de plus grand PLUi de France, le PLUi de GPS&O présente ainsi un profil singulier. Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont ainsi permis de mettre en évidence les spécificités du territoire qui sont retracées dans les différentes pièces du PLUi.

#### a. Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) retranscrivant les grands enjeux du territoire

Le PADD se décompose en trois axes. Au travers de son premier axe « La ville paysage », la Communauté urbaine a souhaité protéger et mettre en valeur, non seulement les paysages de la vallée de la Seine, mais également tous les paysages urbains (Poissy, Mantes-la-Jolie...) et ruraux (Vexin Français...) du territoire.



Le deuxième axe du PADD traite, quant à lui, de l'enjeu que représente le positionnement de GPS&O par rapport à la métropole du Grand Paris, notamment d'un point de vue économique ; l'objectif étant de conforter cette attractivité liée à ce positionnement.

Enfin, le troisième et dernier axe « Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité » permet de définir des objectifs permettant de construire et de développer le territoire notamment en fonction des enjeux de la mobilité du territoire.

**b. Une diversité d'échelles d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) offrant un projet de territoire riche**

Un des objectifs poursuivis lors de l'élaboration du PLUi de GPS&O était de définir un projet sur l'ensemble du territoire au travers d'un document unique visant à :

- ▶ harmoniser les documents d'urbanisme des 73 communes membres tout en conservant les spécificités locales ;
- ▶ exprimer des orientations cohérentes pour l'ensemble du territoire, tenant compte d'une vision élargie des enjeux environnementaux, de développement urbain et de mobilité, notamment.

A ce titre, l'expression du projet de territoire s'exprime nécessairement à plusieurs échelles :

- ▶ l'ensemble du territoire ;
- ▶ les territoires d'enjeux intéressant plusieurs communes ;
- ▶ les territoires communaux.

Pour appuyer cet objectif, le PLUi comprend quatre types d'OAP :

- ▶ deux OAP définissant une politique d'aménagement à l'échelle du territoire sur les thèmes :
  - du développement des activités commerciales et artisanales ;

- de la trame verte et bleue et des belvédères sur les grands paysages ;

- ▶ 14 OAP couvrant des secteurs à enjeux métropolitains et concernant des territoires qui s'étendent sur plusieurs communes ;
- ▶ 109 OAP concernant des secteurs de projets au sein d'un territoire communal.

L'articulation des différentes échelles des OAP entre elles et avec le règlement écrit et graphique est encadrée dans le règlement du PLUi et dans la première partie de chaque OAP.

Chaque document rappelle l'opposabilité des OAP dans un rapport de compatibilité et non de conformité, comme c'est le cas pour le règlement.

**c. Un règlement écrit et graphique adapté aux différents contextes territoriaux**

Le territoire de GPS&O présente des profils de communes très différents qui vont de la ville fortement urbanisée (Les Mureaux, Poissy...) à des villages plus ruraux (Guernes, Drocourt...).

Les principes qui ont guidé l'élaboration des dispositions réglementaires du PLUi visent à :

- ▶ traduire les orientations du PADD pour permettre leur mise en œuvre dans le cadre de l'application concrète et quotidienne de la gestion des droits des sols (instructions des autorisations individuelles : déclaration préalable, permis de construire et d'aménager...) ;
- ▶ établir un règlement unique et uniifié pour les 73 communes, tout en prenant en compte les particularités et l'identité de chacune d'elles ;

- ▶ prendre en compte les projets en cours de réalisation ;
- ▶ composer le règlement selon les nouvelles dispositions issues de la loi ALUR qui ont pour objet de moderniser le contenu des PLU ;
- ▶ organiser les dispositions réglementaires en plusieurs parties afin de faciliter leur lecture, tout en veillant à leur cohérence interne.

Le règlement du PLUi a donc défini ces zones et ces secteurs en tenant compte de ces objectifs.

En termes de composition, le règlement écrit se décompose en cinq parties :

- ▶ La partie 1 a vocation à rassembler toutes les définitions et les dispositions applicables à l'ensemble des zones ;
- ▶ La partie 2 regroupe les règlements de chacune des zones et fixe les règles et les normes propres à chacune d'entre elles ;
- ▶ La partie 3 correspond aux protections du patrimoine architectural, urbain et paysager ;
- ▶ La partie 4 correspond aux annexes et plus particulièrement aux emplacements réservés et servitudes de localisation ;
- ▶ La partie 5 regroupe les dispositions graphiques : plans de zonage, plan de zones humides, prescriptions graphiques...

## 4. Les évolutions du PLUi depuis son approbation

### a. Les précédentes évolutions du PLUi

Le PLUi est un document vivant, qui est amené à évoluer pour s'adapter aux besoins des communes et du territoire. Ces évolutions tiennent compte du cadrage méthodologique et des objectifs ayant guidé l'élaboration du PLUi approuvé le 16 janvier 2020.

Plusieurs mises à jour sont intervenues depuis son approbation :

- ▶ Par arrêté n°ARR2020\_014 du 10 mars 2020, une première mise à jour a intégré l'actualisation du droit de préemption urbain sur le territoire communautaire ;
- ▶ Par arrêté n°ARR2021\_099 du 15 décembre 2021, une deuxième mise à jour a actualisé les annexes du PLUi en lien avec l'adoption de nouvelles servitudes d'utilité publique et de nouveaux périmètres en liens avec les annexes à titre d'information du PLUi. A cette occasion, le PLUi a été mis en compatibilité au regard de l'arrêté préfectoral n°78-2021-07-09-00009 du 9 juillet 2021 relatif au projet de requalification de la RD190 à Carrières-sous-Poissy et Triel-sur-Seine modifiant et créant de nouveaux emplacements réservés sur les deux communes concernées ;
- ▶ Par arrêté n°ARR2022\_104 du 22 juin 2022, une troisième mise à jour a actualisé les annexes du PLUi en lien avec les documents à titre d'information ;
- ▶ Par arrêté n°ARR2023\_114 du 24 octobre 2023, une quatrième mise à jour a actualisé les annexes du PLUi en lien notamment avec l'adoption du Règlement Local de Publicité intercommunal et la suppression des anciens règlements locaux de publicités communaux, de nouvelles servitudes d'utilité publiques et de

- nouveaux périmètres en liens avec les annexes à titre d'information du PLUi ;
- ▶ Par arrêté n°ARR2024\_089 du 16 octobre 2024, une cinquième mise à jour a actualisé les annexes du PLUi en lien avec l'adoption de nouvelles servitudes d'utilité publiques et de nouveaux périmètres en lien avec les annexes à titre d'information du PLUi ;
- ▶ Par arrêté n°ARR2025\_012 du 4 février 2025, une sixième mise à jour a actualisé les annexes du PLUi en lien avec de nouveaux périmètres liés aux annexes à titre d'information du PLUi.

Le PLUi a également fait l'objet de deux modifications simplifiées :

- ▶ une première approuvée par une délibération du Conseil communautaire du 30 juin 2022 (CC\_2022-06-30\_18) avec uniquement pour objet de corriger des erreurs matérielles sur la commune de Guerville (cf. additif au rapport de présentation n°4.2.2 de la partie 4 du rapport de présentation du PLUi approuvé) ;
- ▶ une seconde approuvée par une délibération du Conseil communautaire du 26 juin 2025 (CC\_2025-06-26\_22) ayant pour objet des ajustements mineurs de l'OAP de secteur à échelle communale « secteur n°1 » sur la commune d'Arnouville-lès-Mantes (cf. additif au rapport de présentation n° 4.2.4 de la partie 4 du rapport de présentation du PLUi approuvé).

De plus, le PLUi a fait l'objet d'une modification générale approuvée par délibération du conseil communautaire du 14 décembre 2023 (CC 2023-12-14\_39).

PLUi - Modification simplifiée n° 3 – commune de Flins-sur-Seine

Cette modification générale a eu 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 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 réglementaires, 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.

#### **CHIFFRES CLÉS DU PLUi SUITE A L'APPROBATION DE LA MODIFICATION GENERALE N°1**

- > 27 zones dans le règlement
- > 14 OAP de secteurs à enjeux métropolitains
- > 1 OAP Trame Verte et Bleue
- > 1 OAP Commerce et Artisanat
- > 109 OAP à l'échelle communale

Enfin, le PLUi a fait l'objet de procédures de mise en compatibilité :

- ▶ au regard de l'arrêté préfectoral n°78-2025-10-27-00007 du 27 octobre 2025 déclarant d'utilité publique les travaux nécessaires à la réalisation du projet du quartier de gare et du pôle d'échanges multimodal sur le territoire des communes d'Epône et de Mézières-sur-Seine et emportant mise en compatibilité du PLUi ;
- ▶ au regard de la déclaration de projet d'intérêt général du projet Ilot front de gare de Mantes-station à Mantes-la-Ville par délibération du Conseil communautaire

PLUi - Modification simplifiée n° 3 – commune de Flins-sur-Seine

CC\_2025-11-27\_26 du 27 novembre 2025, emportant mise en compatibilité du PLUi.

#### **b. Les procédures d'évolution du PLUi en cours**

Le PLUi fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution en cours.

Il s'agit de procédures de mises en compatibilité liées à des projets d'intérêts généraux, à savoir :

- ▶ le renouvellement urbain du quartier Beauregard à Poissy et le renouvellement urbain du quartier du Parc à Vernouillet. Pour chacun de ces projets, une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLUi est en cours ;
- ▶ le renouvellement urbain de la première phase du périmètre d'intervention communautaire des 40 sous à Orgeval – secteur Dammann. Une procédure de déclaration d'utilité publique avec mise en compatibilité du PLUi est en cours.

## **B. La procédure de la modification simplifiée**

### **1. Le champ d'application de la modification simplifiée**

La procédure de modification simplifiée d'un PLUi s'inscrit dans le cadre légal des articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme. L'article L.153-45 du code de l'urbanisme rappelle que le champ d'application de la modification simplifiée ne concerne que les évolutions qui :

- ▶ majorent de moins de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ▶ ne diminuent pas ces possibilités de construire ;
- ▶ ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- ▶ n'excèdent pas les règles de majoration des droits à construire prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme ;
- ▶ ont pour objet la correction d'une erreur matérielle ;
- ▶ et dans certains cas exceptionnellement prévus par la loi.

### **2. L'objet de la modification simplifiée sur la commune de Flins-sur-Seine**

Les évolutions envisagées portent sur la création d'un nouveau secteur au sein de la zone UEe, uniquement sur la commune de Flins-sur-Seine. Elles entrent dans le champ de la modification simplifiée.

La modification a pour objet des ajustements mineurs des règles de stationnement, sans diminuer l'emprise au sol des constructions ou les possibilités de construire.

Compte tenu de son objet, cette modification ne vient pas faire évoluer le PADD ou remettre en cause ses orientations.

De plus, cette modification est sans incidence sur la compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur et notamment :

- ▶ le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) ;
- ▶ le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) ;
- ▶ le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France ;
- ▶ la charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français ;
- ▶ le Schéma Départemental des Carrières des Yvelines ;
- ▶ le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome des Mureaux ;
- ▶ le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie ;
- ▶ le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mauldre ;
- ▶ le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine—Normandie 2022-2027 ;
- ▶ les documents de programmation de la Communauté urbaine : le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) qui définit pour 6 ans la politique de l'habitat de GPS&O pour la période 2018/2023 et le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), outil de coordination qui combine politiques énergétique et économique mais aussi d'amélioration de la qualité de l'air et lutte contre l'artificialisation des sols.

En accord avec la commune de Flins-sur-Seine, le Président de la Communauté urbaine a donc pris l'initiative de lancer une modification simplifiée du PLUi de Grand Paris Seine et Oise.

Ainsi, il s'agit d'ajouter au sein de la zone UEe, le secteur UEe3 correspondant au projet « Renault ASC » sur la commune de Flins-sur-Seine. Ce nouveau secteur présente des dispositions spécifiques concernant le stationnement pour les constructions nouvelles à destination d'entrepôt. A ce titre, la modification consiste à réduire le nombre de places exigées pour les véhicules légers et les poids lourds.

La procédure de modification s'est déroulée telle que prévue par les articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

### 3. L'avis de l'autorité environnementale

La loi du 7 décembre 2020 relative à l'accélération et la simplification de l'action publique modifie le code de l'urbanisme et soumet l'ensemble des procédures d'évolutions des plans locaux d'urbanisme à évaluation environnementale. Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, publié au JO du 15 octobre 2021 crée un second dispositif d'examen au cas par cas, dit cas par cas « ad hoc », à côté du dispositif existant d'examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale, dit cas par cas « de droit commun ». Ce dispositif a vocation à être mis en œuvre lorsque la personne publique responsable est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme et qu'elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser l'évaluation environnementale. Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable « saisit l'autorité environnementale

pour avis conforme et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale ».

La Communauté urbaine ayant considéré que la présente modification simplifiée n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, un dossier comprenant les éléments listés à l'article R. 104-34 du code de l'urbanisme a été transmis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) le 13 mai 2025. Celle-ci a rendu un avis conforme le 2 juillet 2025 concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale.

### 4. L'avis des personnes publiques associées

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées ont été saisies par courrier, pour donner leur avis sur le projet de modification simplifiée du PLUi.

### 5. La mise à disposition du public

Le projet de modification simplifiée a été mis à disposition du public pour une durée d'un mois, en application de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

Les modalités de mise à disposition du public ont été approuvées par délibération du Conseil communautaire en date du 25 septembre 2025 (CC\_2025-09-25\_32).

Pour consulter le projet de modification simplifiée, composé notamment de l'exposé des motifs, des évolutions projetées, de l'avis de la MRAe, des avis de la commune de Flins-sur-Seine et des personnes publiques associées :

- une version papier du projet a été mise à disposition à la mairie de Flins-sur-Seine (78410), Parc Jean Boileau aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie ;

- une version papier du projet a également été consultable, dans les locaux de la Communauté urbaine situés rue des Pierrette à Magnanville (78200), du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h, sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle ;
- le projet était également mis en ligne sur le site institutionnel de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise.

Le public pouvait faire part de ses éventuelles observations :

- en écrivant dans un registre mis à disposition à la mairie de Flins-sur-Seine dans les mêmes conditions d'accès que celles précisées pour la consultation du projet ;
- en écrivant dans un registre mis à disposition dans les locaux de la Communauté urbaine, situés rue des Pierrettes à Magnanville, dans les mêmes conditions d'accès que celles précisées pour la consultation du projet ;
- en envoyant un message électronique à [evolution-plui@gpseo.fr](mailto:evolution-plui@gpseo.fr) ;
- en écrivant un courrier postal à l'attention du maire de Flins-sur-Seine, Parc Jean Boileau, 78410 Flins-sur-Seine, en précisant l'objet du courrier, à savoir « Modification simplifiée n°3 du PLUi – Flins-sur-Seine ».
- en écrivant un courrier postal à l'attention du Président de GPS&O, Immeuble Autoneum, rue des Chevries – 78410 Aubergenville, en précisant l'objet du courrier, à savoir « Modification simplifiée n°3 du PLUi – Flins-sur-Seine ».

La mise à disposition du public s'est tenue conformément aux dispositions réglementaires. Un avis annonçant la mise à disposition a été affiché au siège de la Communauté urbaine, dans les locaux de la Communauté urbaine situés à Magnanville ainsi qu'à la mairie de Flins-sur-Seine. La mention de cette insertion dans deux journaux

locaux d'annonces légales a précédé son ouverture. Une information a également été mise en ligne sur le site de la Communauté urbaine et le site de Flins-sur-Seine.

Entre le 23 octobre 2025 et le 24 novembre 2025, aucune observation n'a été portée sur les registres, ni transmise par message électronique, ni par courrier postal. En conséquence, aucune évolution du projet de modification simplifiée n'a découlé de la mise à disposition du public.

Le Conseil municipal de Flins-sur-Seine, réuni le 19 janvier 2026, a donné un avis favorable sur le bilan de la mise à disposition et sur le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi. Le dossier de modification simplifiée a ensuite été approuvé par délibération du Conseil communautaire du 5 février 2026.

## **C. Le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi**

Cette note de présentation fait apparaître l'objet de la modification et la justification de celle-ci.

Dans le cadre de cette modification simplifiée, toutes les pièces du dossier du PLUi ne sont pas concernées par une évolution.

Sont concernés par la présente modification simplifiée les pièces suivantes du PLUi :

- « Règlement : Partie 1 – Définitions et dispositions communes » du chapitre « IV - Règlement » ;
- « Règlement : Partie 2 – Règlement de zones » du chapitre « IV - Règlement » ;
- « Plan de zonage de synthèse » de la partie 5 « Dispositions graphiques » ;

- ▶ Plan de zonage de la commune de « Flins-sur-Seine » de la partie 5 « Dispositions graphiques » / « 5.2. Plans de zonage par commune ».

Pour rappel, le rapport de présentation est complété de cette note de présentation valant additif dans la partie 4 « Evolution du PLUi » du chapitre I « Rapport de présentation ».

## **D. Incidences sur la superficie des zones**

Cette procédure n'apporte pas de modification sur la superficie des zones urbaines, agricoles, naturelles ou à urbaniser du PLUi en vigueur.

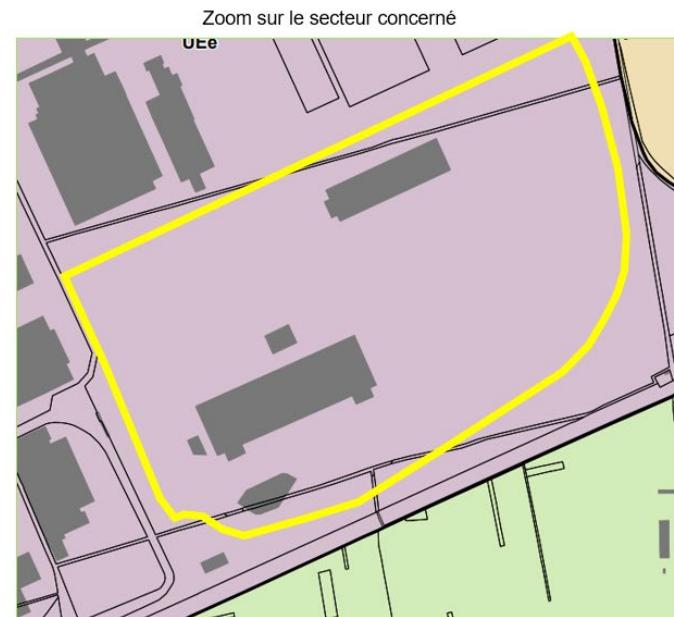
En revanche, elle a pour conséquence une ventilation différente des superficies au sein de la zone UEe :

Evolution des superficies de la zone UEe (arrondies en hectares)			
	Surfaces actuelles	Modification simplifiée n°3 du PLUi	Evolution après la modification n°3 du PLUi
<b>UEe</b>	1861	- 22	1839
<b>UEe3</b>	<b>0</b>	<b>+ 22</b>	<b>22</b>

## II. EXPOSE DE LA MODIFICATION

La présente modification simplifiée porte sur la création d'un nouveau secteur UEe3 « Renault ASC » sur la commune de Flins-sur-Seine.

### A. Localisation de la modification



PLUi - Modification simplifiée n° 3 – commune de Flins-sur-Seine

## **B. Contenu de la modification**

La partie 1 du règlement du PLUi définit, dans son article 5.2.2.1 les normes de stationnement pour les constructions nouvelles, selon les destinations et sous-destinations des constructions.

Pour les constructions nouvelles à destination d'entrepôt, des seuils minimaux de places de stationnement sont ainsi fixés :

- ▶ minimum de 20% de la surface de plancher pour les véhicules automobiles et utilitaires ;
- ▶ une place poids lourds pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces normes de stationnement apparaissent inadaptées pour le projet d'entrepôt « ASC » porté par Prologis pour Renault, située en zone UEe.

Pour rappel, la zone UEe regroupe les principaux parcs d'activités économiques du territoire et a vocation à accueillir des activités économiques autres que les commerces de détail importants. Elle a pour objectif 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 actuellement deux 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 et comprenant lui-même un sous-secteur UEe2a correspondant aux destinations industrielles spécifiques du site.

Il s'agit de créer un nouveau secteur UEe3 « *Renault ASC* » sur la commune de Flins-sur-Seine. Ce secteur présente des dispositions spécifiques concernant le stationnement des constructions nouvelles à destination d'entrepôt. Plus précisément, il s'agit :

- ▶ d'abaisser le seuil minimum de la surface de plancher de 20% à 10% pour le nombre de places de stationnement pour véhicules automobiles et utilitaires ;
- ▶ de réduire l'exigence concernant le nombre de places de stationnement pour les poids lourds, à raison d'une place pour 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée et non pas d'une place pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Par ailleurs, dans le secteur UEe3, les règles du PLUi s'appliquent par lot ou terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

## C. Effets de la modification sur les pièces du PLUi

### 1. « Règlement : Partie 1 – Définitions et dispositions communes » du chapitre « IV – Règlement »

La partie 1 du règlement relatif aux définitions et dispositions communes est modifiée aux deux articles suivants :

- ▶ « 0.2 – Nomenclature des zones définies par les documents graphiques » :

	UE	Zones d'activités économiques
AVANT :	UEe Activité économique	<p>Cette zone, qui concerne les principales zones d'activités économiques du territoire (parcs d'activités des Hauts Reposoirs, des Garennes, des Cettions...), 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.</p> <p>L'objectif est d'accueillir sur le territoire de nouvelles activités économiques, hors commerce, et de permettre à celles déjà implantées de se développer.</p> <p>La zone UEe comprend deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le secteur UEe1, correspondant au projet "Mantes Innovaparc" sur la commune de Buchelay ;</li><li>- 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.</li></ul>
APRES :	UE Activité économique	<p>Cette zone, qui concerne les principales zones d'activités économiques du territoire (parcs d'activités des Hauts Reposoirs, des Garennes, des Cettions...), 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.</p> <p>L'objectif est d'accueillir sur le territoire de nouvelles activités économiques, hors commerce, et de permettre à celles déjà implantées de se développer.</p> <p>La zone UEe comprend <b>trois</b> secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le secteur UEe1, correspondant au projet "Mantes Innovaparc" sur la commune de Buchelay ;</li><li>- 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 ;</li><li>- le secteur UEe3, correspondant au projet "Renault ASC" sur la commune de Flins-sur-Seine.</li></ul>

► « 0.6.2 – Application des règles au terrain initial » :

<b>AVANT :</b>	<p><b>0.6.2 - Application des règles au terrain initial</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Principe</b> 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 contigües, 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.</li> <li>• <b>Champ d'application</b> Cette disposition est applicable uniquement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans les zones UAb, UBa, UBb, UDD, UEe, UEf, UEm, et leurs secteurs, pour l'ensemble des dispositions du PLUi, sauf précisions contraires figurant dans le règlement ;</li> <li>- aux terrains concernés par le maintien de la mixité fonctionnelle* (cf. paragraphe 1.3.3) ;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- 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).</li> </ul> </li> </ul>
<b>APRES :</b>	<p><b>0.6.2 - Application des règles au terrain initial</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Principe</b> 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 contigües, 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.</li> <li>• <b>Champ d'application</b> Cette disposition est applicable uniquement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans les zones UAb, UBa, UBb, UDD, UEe, UEf, UEm, et leurs secteurs, pour l'ensemble des dispositions du PLUi, sauf : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dans le secteur UEe3 ;</li> <li>▪ précisions contraires figurant dans le règlement ;</li> </ul> </li> <li>- aux terrains concernés par le maintien de la mixité fonctionnelle* (cf. paragraphe 1.3.3) ;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- 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).</li> </ul> </li> </ul>

## 2. « Règlement : Partie 2 – Règlement de zones » du chapitre « IV – Règlement »

La partie 2 du règlement relatif au règlement de zones est modifié à deux reprises, à savoir :

- ▶ dans le rappel des principales caractéristiques de la zone UEe ;
- ▶ par l'ajout d'un chapitre 5.2.4 dans la zone UEe.

### a. Rappel des principales caractéristiques de la zone UEe

Le rappel des principales caractéristiques de la zone UEe est modifié ainsi :

AVANT :	APRES :
<p><b>ZONE UEe</b></p> <p><b>Rappel des principales caractéristiques de la zone</b></p> <p>Cette zone regroupe les principaux parcs d'activités économiques du territoire, telles que celles des Hauts Reposoirs, des Garennes, des Cettons.</p> <p>Elle a vocation à accueillir des activités économiques autres que les commerces de détail importants.</p> <p>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.</p> <p>La zone UEe comprend deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le secteur <b>UEe1</b>, correspondant au projet "Mantes Innovaparc" sur la commune de Buchelay ;</li><li>- le secteur <b>UEe2</b>, correspondant au projet "Ecopôle Seine-Aval" sur les communes de Carrières-sous-Poissy et de Triel-sur-Seine, comprenant un <b>sous-secteur UEe2a</b> correspondant aux destinations industrielles spécifiques du site.</li></ul>	<p><b>ZONE UEe</b></p> <p><b>Rappel des principales caractéristiques de la zone</b></p> <p>Cette zone regroupe les principaux parcs d'activités économiques du territoire, telles que celles des Hauts Reposoirs, des Garennes, des Cettons.</p> <p>Elle a vocation à accueillir des activités économiques autres que les commerces de détail importants.</p> <p>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.</p> <p>La zone UEe comprend <b>deux trois</b> secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le secteur <b>UEe1</b>, correspondant au projet "Mantes Innovaparc" sur la commune de Buchelay ;</li><li>- le secteur <b>UEe2</b>, correspondant au projet "Ecopôle Seine-Aval" sur les communes de Carrières-sous-Poissy et de Triel-sur-Seine, comprenant un <b>sous-secteur UEe2a</b> correspondant aux destinations industrielles spécifiques du site ;</li><li>- le secteur <b>UEe3</b>, correspondant au projet "Renault ASC" sur la commune de Flins-sur-Seine.</li></ul>

## b. Ajout d'un article 5.2.4 dans la zone UEe

Est ajouté dans le règlement de zones un chapitre spécifique au secteur UEe3. Il s'agit du chapitre 5.2.4 ci-après :

### 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	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les véhicules automobiles et utilitaires : le stationnement doit présenter un minimum de 10% de la surface de plancher ;</li><li>- pour les poids lourds : le stationnement doit présenter 1 place par tranche de 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li></ul> <p>Le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</p> <p>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.</p>

### 3. Plans de zonage de la partie 5 « Dispositions graphiques »

Le plan de zonage de synthèse et le plan de zonage de la commune de Flins-sur-Seine sont mis à jour pour tenir compte de la création du secteur UEe3. Ces plans sont consultables en annexe de la présente note.

La modification apportée apparaît dans l'extrait du plan de zonage de la commune ci-après :

