

Département des Yvelines

ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

de la Communauté Urbaine GPS&O
Grand Paris Seine & Oise
Du mercredi 10 mai 2023 au jeudi 15 juin 2023 inclus

AVIS ET CONCLUSIONS

Reference E23000005/78



Présidente de la Commission d'enquête : **Mme Brigitte MORVANT**

Membres titulaires de la commission d'enquête :

M. Jean-Luc BIENVAULT

M. Laurent DANÉ

M. Yves MAËNHAUT

M. Pierre-Yves NICOL

Table des matières

I.	RAPPEL DE L'OBJET ET DU CONTEXTE GENERAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	3
A.	OBJET ET CONTEXTE GENERAL DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	3
II.	CARACTERISQUES GENERALES DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLUI.....	4
A.	OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUI	4
B.	LA MODIFICATION N° 1 DU PLUi – SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS`	4
III.	SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES OBSERVATIONS ET PARTICIPATION DU PUBLIC	5
A.	ANALYSE STATISTIQUE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC.....	5
B.	PRINCIPALES OBSERVATIONS PORTEES PAR LE PUBLIC.....	6
C.	LE CAS SPECIFIQUE DE LA COMMUNE D'ORGEVAL	7
D.	CLIMAT DE L'ENQUETE	8
IV.	MOTIVATIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE	9
A.	AU REGARD DE L'AVIS DES COMMUNES, DES PPA, DES SERVICES DE L'ETAT	9
B.	AU REGARD DU BILAN DE CONCERTATION.....	10
C.	AU REGARD DE LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE.....	10
D.	AU REGARD DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	11
E.	AU REGARD DES OBJECTIFS DU PROJET ET DES MOTIVATIONS DE GPS&O	11
F.	AU REGARD DES PROPOSITIONS D'ÉVOLUTIONS	12
1.	Protections patrimoniales	12
2.	Cœur d'îlot - Espace Boisés Classés – Trame verte & bleue.....	13
3.	Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et Emplacement réservé (ER) 14	
4.	Règlement.....	14
5.	Articulation entre le PCAET, le rapport environnemental du PLUi et le règlement du PLUi14	
G.	AU REGARD DE LA PARTICIPATION ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	16
H.	AU REGARD DU MEMOIRE EN REPONSE DE GPSO.....	16
V.	BILAN.....	18
VI.	AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE.....	20

Conformément à la décision N° E23000005/78 de Madame la présidente Jenny Grand d'Esnon du Tribunal Administratif de Versailles établie en date du **20 janvier 2023** qui désigne Madame Brigitte Morvant en qualité de Présidente de la Commission d'enquête et Messieurs Jean-Luc Bienvault, Laurent Dané, Yves Maënhaut, Pierre-Yves Nicol, en qualité de membres titulaires,

Il a été procédé à une enquête publique relative à la modification N°1 du PLUi de la Communauté Urbaine de Grand Paris Seine et Oise. Elle s'est déroulée comme prévu du mercredi 10 mai 2023 à 9h au jeudi 15 juin 2023 à 19h soit durant 37 jours consécutifs conformément à l'arrêté du Président de GPS&O (ARR2023-035).

Les conclusions et avis motivés sont établis indépendamment du rapport d'enquête publique sur un document séparé conformément à l'article R. 123-19 du code de l'environnement.

I. RAPPEL DE L'OBJET ET DU CONTEXTE GENERAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A. OBJET ET CONTEXTE GENERAL DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Grand Paris Seine & Oise a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 16 janvier 2020. Il exprime un projet de territoire à l'échelle des 73 communes qui doit articuler une polymorphie d'entités diverses avec de grands pôles urbains, des espaces naturels agricoles et forestiers, des villages situés dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Vexin français (PNR) au nord du territoire, 43 communes ciblées par l'Opération d'Intérêt National (OIN) Seine Aval, et enfin des infrastructures importantes portuaires, routières et ferroviaires.

Depuis son approbation, plusieurs mises à jour sont intervenues par arrêtés du Président de GPS&O pour une actualisation ou une mise en compatibilité du PLUi. Pour tenir compte de l'évolution des projets et de l'expérience de ses premières années d'application, une procédure de modification générale a été engagée à l'initiative du président de la Communauté Urbaine en mars 2021.

La procédure de modification, et non de révision, exclut - conformément à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme - toutes extensions de l'urbanisation, et toutes réductions des espaces boisés classés (EBC), des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N). Elle est conforme aux orientations du PADD, du Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) et au Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

En conformité avec ces règles, les évolutions vont de simples corrections d'erreurs matérielles ou réécriture facilitant la compréhension du PLUi, à l'identification de nouveaux édifices du patrimoine urbain, d'ensembles bâtis, ou d'ajout d'arbres remarquables, à des évolutions liées aux emplacements réservés, aux servitudes de localisation, et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le projet compte au total 30 évolutions transversales et à 213 évolutions territoriales.

II. CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLUI

A. OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUI

Cette modification n°1 poursuit trois grands objectifs :

- Objectif N°1 : S'adapter aux besoins des communes et du territoire.

Une phase de recensement et d'échanges techniques a eu lieu de mars à décembre 2021, afin d'étudier toutes les demandes d'évolution du PLUi émises par les communes.

Le nombre de modifications par communes est ainsi très variable, selon les besoins de chaque commune et les possibilités techniques et juridiques de réaliser les modifications.

- Objectif N°2 : Entrer en cohérence avec le PADD

L'ensemble des demandes d'évolution, des communes et du public, a fait l'objet d'une méthodologie commune. Les évolutions envisagées ont toutes été examinées au regard de leur compatibilité avec le PADD.

Chaque modification respecte ainsi les principes suivants :

- Le maintien des grands équilibres dans la délimitation des catégories de zonage ;
 - La nécessité d'intégrer l'évolution de certains projets ;
 - Le renforcement des protections paysagères et patrimoniales ;
 - Le recalage à la marge sans refonte majeure du document.
- Objectif N°3 : Entrer en cohérence avec les documents supra-communautaires

B. LA MODIFICATION N° 1 DU PLUI – SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS

La modification N°1 se résume à un bon toilettage : la correction d'erreurs matérielles, la clarification de certaines règles, l'ajustement de certains zonages, la suppression ou l'ajustement de prescriptions graphiques, la suppression ou la création de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation à l'échelle communale ou à enjeux métropolitains....

Compte tenu des évolutions envisagées, les incidences potentiellement négatives sur l'environnement seraient les évolutions territoriales des OAP destinées à l'ajustement de la programmation de logements ou d'équipements publics mais ces derniers ne modifient guère l'équilibre en termes de production de logements. Seules 2 OAP : Arnouville les Mantes et Auffreville-Brasseuil représentent des enjeux qui restent de sensibilité forte compte tenu d'une analyse multi-critères menée dans le cadre de l'Évaluation Environnementale.

Cependant, l'évaluation des incidences reste générale et n'apporte aucune précision chiffrée ou amélioration dans l'approfondissement des documents tels que le résumé non technique ou le rapport environnemental. Les incidences cumulées des évolutions projetées à l'échelle communale, notamment pour les communes où de nombreuses modifications sont projetées, ne sont pas analysées.

III. SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES OBSERVATIONS ET PARTICIPATION DU PUBLIC

A. ANALYSE STATISTIQUE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

Le nombre total de contributions s'élève à 388. Huit associations se sont exprimées au cours de l'enquête publique.

Près de la moitié des observations concernent la commune d'Orgeval avec un total 167 observations déposées lors de la durée de l'enquête publique. 39 des 55 courriers envoyés au siège de GPS&O portent sur la modification N°16-ORG – SUPPRESSION DES TROIS EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « ORG8 », « ORG21 » ET « ORG56 », et plus spécifiquement sur la suppression de l'ORG08. Il s'agit "d'un courrier type" modifié selon les contributeurs pour s'opposer à la suppression de l'ORG08 ayant préalablement pour destination l'extension du cimetière. Ces contributeurs s'opposaient au projet de remplacement, la création d'un groupe scolaire, d'une crèche et d'un centre de loisirs dont la modification ne fait pas état et par voie de conséquence à la création d'un nouvel emplacement réservé à destination du cimetière.

Eu égard aux 11 thématiques d'analyse

01 CONC : Dossier : Organisation - Information / concertation *

02 CDV : Cadre de vie et environnement - Mobilité – Stationnement *

03 CIL-EBC : Cœurs d'îlot - Espaces boisés classés *

04 TVB-ZAN : TVB-Biodiversité-Z humides-N2000 Zéro Artificialisation Nette *

05 ECO : Développement économique *

06 PAT C : Patrimoine bâti et paysager *

07 OAP C : OAP communales, métropolitaines et thématiques *

08 REG : Règlement écrit, graphique et ER *

09 ZON : Propositions changement de zonage *

10 CNA : Contre, non argumenté *

11 HS : Hors sujet PLUI

- La thématique **08 REG (Règlement écrit, graphique et Emplacement Réserve)** concerne un grand nombre de contributions avec plus de 30% notamment avec la commune d'Orgeval,
- La thématique **09 ZON (Propositions changement de zonage)** est liée à la thématique **Règlement**, et représente environ des propositions de changement de zonage à hauteur d'environ 60% du total de cette thématique,
- La thématique **02 CDV (Cadre de vie)** apparaît en 4ème position mais le taux important des contributions sur Orgeval (soit 62.66% notamment) influence les résultats si bien que l'on peut mentionner la **thématique 02** comme élément significatif d'analyse des thématiques.

B. PRINCIPALES OBSERVATIONS PORTEES PAR LE PUBLIC

La grande majorité des observations du public ne relève pas du cadre de la modification et se réfère à des situations personnelles qui auraient dû être soulevées dans le cadre de l'élaboration du PLUi dans la période de concertation et de l'enquête publique qui s'en est suivie avant son approbation le 16 janvier 2020.

Pour la majorité des requérants, la privation de la possibilité de constructibilité sur leurs parcelles a été découverte de façon fortuite généralement au moment d'une instruction d'urbanisme. Le développement de "cœur d'îlot" leur semble paradoxal par rapport aux règles de densification urbaine dans l'existant conformément à l'esprit des lois en vigueur. Cet argument est fortement repris pour défendre les droits à construire en milieu urbain de façon à ne plus consommer d'espaces agricoles ou naturels.

A leurs yeux et de prime abord, la modification N°1 du PLUi apparaît comme une belle opportunité d'obtenir gain de cause. En effet, les dispositions de la modification portent sur les thèmes tels que "cœur d'îlot" et de lisières de jardins (CIL), changement de zonage, mais les propriétaires ne comprennent pas pourquoi leurs requêtes de "réduction de cœur d'îlot ou de certains changements de zonage ...ne soient pas pris en compte. L'espoir se transforme vite en frustration voire colère du fait qu'aucune nouvelle demande ne peut rentrer dans le cadre de la modification ou que leur demande est déclarée comme hors du champ d'enquête.

Deux OAP hors projet de modification ont fait l'objet de nombreuses contributions du public les "Guédrus" à Chanteloup les Vignes pour 22 contributions du public, et l'OAP "Villennes" à Orgeval pour 15 contributions.

La plupart des OAP soumises à l'enquête publique n'ont donné lieu à aucune contribution du public, ce qui nous laisse supposer les raisons suivantes :

- La programmation des OAP a été acceptée par les riverains tout comme leurs modifications concernant l'augmentation ou la diminution du nombre de logements, l'augmentation du pourcentage de logements sociaux. Dans les enquêtes publiques peu de personnes écrivent pour approuver le projet qui leur est soumis.

- La carence en logement (et en logements sociaux), touche la Communauté Urbaine comme toute l'Île de France, et donc une partie de la population en quête de logements devrait y être favorable.
- La publicité à minima des communes pour l'enquête publique n'a pas contribué à informer les habitants de son déroulement et ne l'a pas incité à émettre des contributions.

Sur un autre plan, les règles du cadre méthodologique de GPS&O semblent faire fi de la réalité du bâti et du non bâti notamment dans la représentation graphique des cœurs d'îlots ; ce qui conduit à des situations où l'extension d'une maison existante en cœur d'îlot n'est pas prise en compte. La représentation graphique des cœurs d'îlot ne correspond pas aux mesures réelles. L'outil « automatisé » comme le SIG employé par GPS&O n'a qu'une valeur indicative pas forcément adaptée au plan cadastral qui lui-même n'est pour ainsi dire jamais actualisé. Le caractère aléatoire de la représentation graphique n'est pas accepté par la population qui est en demande d'un document proche du bornage dans la mesure où le règlement fait mention de mètres.

Le cadre méthodologique initié par GPS&O fait aussi fi de situations antérieures ou de la continuité de l'action, alors que la continuité de l'action publique est une valeur fondamentale mise en valeur pour le fonctionnement des institutions publiques. Pourquoi ne pas prendre en compte l'action privée lorsqu'elle est à priori concertée. A titre d'exemple : un projet de ferme photovoltaïque...

Pour d'autres habitants, la modification N°1 du PLUi n'est pas assez protectrice de la biodiversité, des paysages, elle ne prend pas assez en compte les changements climatiques, elle n'est pas assez prescriptive dans les OAP concernant l'environnement.

La modification N°1 du PLUi peut être perçue comme un rendez-vous quasi "inutile" avec les habitants dont les exigences relèvent davantage d'une révision du PLUi que d'une modification.

C. LE CAS SPECIFIQUE DE LA COMMUNE D'ORGEVAL

Pour rappel, le projet de modification du PLUi porte sur 21 modifications. Les Orgevalaises et Orgevalais sont inquiets pour leur cadre de vie et l'application des nouvelles propositions de règlement dans leur commune.

Le cas spécifique de cette commune est intéressant dans la mesure où l'éventail des modifications proposées par la modification N °1 est présenté que ce soit la création d'un espace boisé, la délimitation d'un cœur d'îlot ou d'une OAP, la démarche d'inscription d'un bien patrimonial au plan de la protection communale, la suppression et la création d'un Emplacement Réserve....

L'application des modifications proposées posent toutes problème.

Au niveau de l'information et de la concertation : la démarche instaurée par GPS&O et/ou la commune n'aurait pas été présentée ni justifiée aux personnes concernées.

De simples modifications à l'échelle intercommunale ont eu « une résonance » de révision de PLU à l'échelle communale de par une restructuration et une nouvelle localisation d'équipements publics majeurs, bouleversant ainsi l'écosystème d'un village. Ainsi, la modification à l'échelle intercommunale a transformé l'enquête publique en une enquête à part entière en prenant à partie les commissaires enquêteurs qui ne pouvaient gérer cette enquête au niveau communal.

Le cas d'Orgeval est intéressant parce qu'il peut extrapoler un questionnement plus large.

La difficulté est qu'il n'y a plus de dispositif obligatoire de consultation du public à l'échelle communale, les habitants sont dans une situation où ils sont pour ainsi dire privés d'une enquête publique. La réponse toute juridique de GPS&O renvoie à la responsabilité et à la compétence communale. Et pour preuve, la réponse de GPS&O : « *S'il s'avère que les projets ont des incidences sur l'environnement, le projet sera soumis à études au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.* »

GPS&O devrait alerter les communes sur l'impact local qu'entraîne une simple modification du PLUi lorsque ces modifications entraînent une vision d'aménagement à l'échelle de la commune.

D. CLIMAT DE L'ENQUETE

Globalement l'enquête s'est passée calmement, les permanences ont eu lieu sans incident. Au regard de la population du territoire, comprenant plus de 405 000 habitants, peu de personnes se sont déplacées lors des permanences, à l'exception de la permanence de Poissy tenue par la Présidente de la commission d'enquête. Le nombre restreint de lieux de permanences a contraint les habitants à se déplacer loin de leur domicile pour rencontrer un des commissaires enquêteurs. Pour ceux qui se sont déplacés, les habitants avaient à cœur d'échanger avec un commissaire enquêteur ou la présidente sur leur situation personnelle ou communale.

Certaines personnes étaient en proie à une détresse morale causée par la décision prise "d'inconstructibilité" dans le cadre de diverses modifications jugeant qu'elles avaient été spoliées de leurs biens ou patrimoine, représentant bien souvent les économies de toute une vie ou la possibilité de transmettre un patrimoine valorisé par leurs soins à leurs enfants. A titre d'exemple : un propriétaire ayant planté des arbres de différentes espèces dans le jardin-parc de sa résidence principale composée de plusieurs parcelles de plus de 1000 m² en plein cœur de ville se trouve "taxé" d'inconstructibilité, devenu soudainement "identifiable" "cœur d'îlot". Un sentiment d'incompréhension : les cœurs urbains devraient être densifiés. Des sentiments d'injustice et parfois de colère vis-à-vis des institutions ont été exprimés de façon parfois criante lors des permanences du fait de la non-communication des décisions de GPS&O aux propriétaires concernés.

En effet, souvent les habitants s'aperçoivent des conséquences du règlement du PLUi ou de l'évolution de ses modifications de façon fortuite. Ils se plaignent d'une non-communication de la part de GPS&O et/ou de leurs communes en amont des décisions et ensuite de

l'impossibilité ou des grandes difficultés d'obtenir des rendez-vous avec les services de l'urbanisme des communes ou de GPS&O ou avec leurs élus.

De ce fait, de nombreuses contributions ont eu pour objet des éléments du PLUi non soumis à l'enquête publique, comme pour l'OAP les "Guédrus" à Chanteloup les Vignes. Des cas individuels de propriétaires pour la grande majorité des contributions ont été soumis aux commissaires enquêteurs.

IV. MOTIVATIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

A. AU REGARD DE L'AVIS DES COMMUNES, DES PPA, DES SERVICES DE L'ETAT

Il convient de rappeler en préambule de cette réponse que, dans le cas des avis PPA, aucune nouvelle demande non liée au dossier de modification présenté ne pourra être prise en compte au moment de l'approbation de la modification. Le champ des évolutions possibles après enquête publique est limité aux résultats de l'enquête publique et lié au contenu du dossier présenté, ayant fait l'objet de l'analyse des incidences environnementales.

Le Conseil Départemental des Yvelines s'attendait à une réponse juridique en ce sens, c'est la raison pour laquelle le Département demande d'ores et déjà que les propositions du Département puissent être ré abordées, en vue d'une approbation par la Communauté Urbaine dans le cadre d'une procédure d'évolution ultérieure et adaptée au PLUi.

L'attente du Conseil Général des Yvelines concerne davantage une révision du PLUi qui pourra prendre en compte ses propres projets et ses recommandations notamment sur les projets impactant le réseau départemental.

Le préfet des Yvelines stipule que les cœurs d'îlots peuvent diminuer les possibilités de construction, et demande d'être vigilant sur ce point compte tenu des obligations de construire conformément au PLHi et au SDRIF.

Seulement **17 communes sur 73** ont rendu un avis "favorable" par délibération du conseil municipal. GPS&O précise que l'avis de la commune dans le cadre de la procédure n'est pas obligatoire : *Les communes ont toutes été informées du caractère non obligatoire de l'avis communal tout au long de la procédure et au moment de l'envoi du dossier de modification n°1 du PLUi en décembre 2022.*

Il est regrettable que GPS&O n'encourage pas plus fortement les communes à délibérer même si l'avis de la commune n'est pas obligatoire sur un plan strictement réglementaire.

Ce parti pris de ne pas présenter au vote une délibération en conseil municipal :

- Empêche tout débat sur ce sujet au niveau communal,

- Traduit un sentiment d'impuissance décisionnel de la commune ou un manque d'investissement de la part des élus quant au règlement d'urbanisme qui reste un règlement de proximité,
- Reflète la toute-puissance d'une institution qui apparaît « hors sol » maîtrisant toute les procédures et le cadre méthodologique alors que cette institution est composée d'élus du territoire,
- Éloigne les citoyens de toute décision et crée un sentiment de défiance vis-à-vis d'un écosystème « administratif ».

B. AU REGARD DU BILAN DE CONCERTATION

La phase de concertation menée entre le 24 septembre 2021 et le 1^{er} juin 2022 a été bien menée en un peu plus de huit mois. 77 demandes sur 500 ont été considérées comme recevables. La concertation a été principalement menée par voie numérique avec une participation de 200 personnes connectées à la réunion publique en visio-conférence.

En cours d'enquête, les habitants de certaines communes ont regretté toutefois qu'aucune organisation de réunions publiques ou d'information spécifique aient été menée à l'échelle communale.

Les compétences partagées entre communes et intercommunalité entretiennent un flou dans les responsabilités de chacun, ce qui provoque chez les habitants un sentiment de frustration, ou de désorientation.

La commission d'enquête estime que c'est le rôle de GPS&O de se déplacer dans les communes pour informer et communiquer avec les habitants. Rappelons que plus de 85% des communes ont contractualisé avec GPS&O un service d'instruction mutualisé. L'intervention de GPS&O ne pourrait pas être perçue comme une intrusion. D'autre part, la communication GPS&O n'entraverait en rien l'information ou l'organisation de réunions à l'initiative de la commune.

Rappelons que l'intercommunalité GPS&O n'est pas une entité purement administrative qui ne pourrait qu'observer « le strictement légal » sans obligation morale d'information et de concertation. GPS&O est constituée d'élus locaux au service d'un projet de territoire et de ses habitants.

C. AU REGARD DE LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE

Les mesures de publicité légales ont été conformes aux articles en vigueur.

L'accomplissement des formalités d'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique dans les différentes communes a été certifié par huissier. La mise en ligne de l'avis d'ouverture d'enquête et du dossier d'enquête ainsi que la mise à disposition d'un registre électronique ont permis d'assurer l'information légale du public.

D'autres formes informelles de publicité mises en œuvre ont permis d'élargir l'information du public sur l'existence de l'enquête publique : sites internet, réseaux sociaux, messages de GPS&O relayés au niveau communal.

D. AU REGARD DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Sans revenir sur le détail des pièces constitutives, le dossier d'enquête publique est dans sa composition et dans sa structure conforme aux dispositions du Code de l'Environnement. Il est à noter que la qualité du dossier rendait l'étude des documents agréable.

Points d'amélioration proposés

Dans plusieurs de ses réponses, GPS&O indique qu'il n'est pas possible de superposer dans des plans de zonage, d'autres informations telles que la trame verte et bleue ou le plan de la ville avec les noms de rue, car le plan deviendrait illisible. Pourtant, les outils de SIG (Système d'Information Géographique) tels que Geoportail.gouv.fr ou le portail de l'urbanisme permettent de telles superpositions avec une gestion de la transparence des couches. Pour l'étude du PLUi, il aurait été utile à la commission d'enquête et au public d'avoir accès à un tel outil.

Un lexique de termes urbanistiques pourrait être ajouté dans un document séparé pour faciliter la compréhension de notions simples mais utiles lors des demandes d'instruction de permis.

La modification N°1 du PLUi ne se contente que de la mise en compatibilité des documents du PLUi et du PCAET, la Modification ne décline pas les objectifs stratégiques du PCAET et n'anticipe que peu les objectifs du ZAN.

S'appuyant sur l'expérience terrain avec certains élus locaux ou les habitants lors des permanences et au vu des observations, la Gouvernance (compétences, procédure, relations entre toutes les parties prenantes) est à préciser, expliciter dans le résumé non technique par exemple.

E. AU REGARD DES OBJECTIFS DU PROJET ET DES MOTIVATIONS DE GPS&O

Cette modification N°1 du PLUi reste très modeste dans ses objectifs. La présentation "vertueuse" de cette modification laisse place à une réalité en contradiction avec l'annonce des grands principes. En effet, la modification n°1 du PLUi met en valeur le renforcement des protections paysagères, les espaces agricoles et naturels qui jouent un rôle déterminant dans la lutte contre l'artificialisation des sols, la lutte contre les inondations et la préservation de la biodiversité. Cependant, le tableau de superficies de zones et de protections paysagères et patrimoniales comptabilise un gain de 7 hectares alors que la zone à urbaniser est de 675 hectares. La trame verte urbaine est augmentée de 3 hectares avec les cœurs d'îlots composés des jardins de propriétaires privés, la superficie des espaces collectifs végétalisés ne représente qu'1 hectare. Avec + 5,5 hectares, le projet de modification renforce très

légèrement les protections paysagères. Ramenées à l'échelle du territoire de GPS&O, ces évolutions issues soit d'une correction, soit d'une création positive des surfaces, représente une superficie négligeable.

Peu d'efforts de la part de la puissance publique politique de GPS&O ont été mis en œuvre en termes d'organisation et d'aménagement d'espaces publics pour renforcer les protections paysagères en créant des parcs, des cœurs d'îlots au sein des OAP à titre d'exemple.

Sur le plan de l'articulation avec le PCAET, si les documents PADD ou rapport de présentation apparaissent très volontaristes, dans les faits, lorsque l'on passe au règlement, très peu semble traduit effectivement dans les obligations à respecter. Or, chacun sait qu'au niveau de l'instruction d'un projet, seuls le règlement et le zonage peuvent en pratique être opposables.

Le seul avantage d'avoir rédigé une approche volontariste dans le PADD et les documents de présentation, serait de pouvoir faire évoluer le PLUi vers un développement plus durable, sans passer par une révision, mais via de simples modifications comme celle-ci. Les modifications iraient exactement dans le sens du PADD et du document de présentation. Or malheureusement, bien que la prise de conscience du changement climatique ait considérablement évolué depuis 2019, et pour preuve les observations du public, la commission d'enquête n'en voit pas de traduction concrète à la hauteur des enjeux du PCAET dans cette modification.

Au final, cette modification N°1 du PLUi manque d'ambition et d'anticipation quant aux objectifs du Zéro Artificialisation Net et de la traduction des enjeux climatiques dans le cadre du PCAET.

F. AU REGARD DES PROPOSITIONS D'ÉVOLUTIONS

1. Protections patrimoniales

Une part importante des modifications concerne le patrimoine bâti, et dans une moindre mesure les arbres remarquables. Le nombre de bâtiments faisant l'objet d'une fiche de protection est très impressionnant. On remarque cependant plusieurs points :

- Le manque de précision des fiches qui avait déjà été noté par la précédente commission d'enquête lors de l'élaboration du PLUi. Beaucoup de dates de construction sont manquantes par exemple ;
- Le manque de dialogue avec les propriétaires qui ne sont même pas informés directement. Cela peut induire des malentendus comme pour la propriété l'Aulnette (@064 à Orgeval) ;
- Il apparaît que les réactions des propriétaires sont très variables essentiellement corrélés à la pression foncière sur le lieu. Lorsque la pression foncière est faible, beaucoup de vieilles bâtisses rurales sont déclarées remarquables dans la plus totale indifférence. Lorsque la pression foncière est un peu plus forte, certains propriétaires sont flattés du classement ou le réclament même (E046 à Triel-sur-Seine). En revanche, lorsque la pression foncière est forte à proximité d'une gare, cela peut être la mairie elle-même qui demande le déclassement (E171 à Vernouillet).

- La commission d'enquête ne peut que poursuivre la recommandation de la commission d'enquête précédente, demandant d'accentuer l'effort sur la complétude des fiches. Cela pourrait se faire dans une démarche participative peu coûteuse, associant la population et les propriétaires, et pourrait même contribuer à fédérer une partie des habitants du GPS&O.

2. Cœur d'îlot - Espace Boisés Classés – Trame verte & bleue

La justification des îlots verts pour lutter contre les îlots de chaleur prend tout son sens en zone urbaine. Encore faut-il -savoir "doser" la création, l'extension de cœurs d'îlots, afin de ne pas entrer en contradiction avec le principe de densification des espaces déjà urbanisés.

La justification des CIL apparaît moins évidente dans les communes rurales, à proximité de zones naturelles ou agricoles ou proche de lisières de forêts.

Le cœur d'îlot est une technique reconnue pour diminuer les îlots de chaleur urbains, qui sont amenés à se renforcer avec le changement climatique. Néanmoins, dans la mesure où une partie de la chaleur éliminée est basée thermodynamiquement sur l'évaporation de l'eau contenue dans la végétation, on peut s'interroger sur son efficacité en période de forte sécheresse, si des réserves d'eau suffisamment importantes n'ont pas été constituées. Le sol en surface est un bon réservoir mais n'est peut-être pas suffisant. Il serait intéressant que le PLUi encourage en complément nécessaire, la création de réserves d'eau de pluie pour les particuliers et les immeubles. A ce titre, on pourrait envisager une réduction partielle de surface d'îlot, si celle-ci est compensée par une réserve d'eau de pluie enterrée.

C'est un principe de compensation qui existe déjà dans le PLUi du GPS&O avec les toitures végétalisées, qui dans le règlement permettent de compenser une artificialisation d'un terrain.

Sur le choix des communes supportant des cœurs d'îlot, et le choix précis des parcelles, la méthodologie d'identification des îlots exposé dans le Tome 1 note de présentation n'énonce pas des règles suffisamment précises. Certaines parcelles en font partie, d'autres pas. La mise en application des règles n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire.

Certains jardins de communes très rurales sont identifiés comme cœurs d'îlots, par exemple à Jambville ou la Falaise. La justification des Cœurs d'îlots à proximité de zones naturelles, agricoles ou espaces boisés n'apparaît pas comme évidente au regard des enjeux climatiques. Les villages ont besoin d'urbanisation pour faire vivre les écoles, les services publics et les commerces. La mise en valeur du paysage, argument avancé dans la méthodologie est une notion subjective.

Par contre, les CIL en bordure de zones agricoles peuvent être considérés comme "des zones tampon" entre les espaces agricoles et les espaces urbains. On pourrait alors considérer cet espace supplémentaire comme un atout de santé, une protection des populations des différents pesticides utilisés dans l'agriculture traditionnelle.

3. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et Emplacement réservé (ER)

GPS&O doit faire face à une injonction contradictoire entre la nécessité d'atteindre un objectif de logements à produire donc de densifier les zones urbaines, et la volonté de maintenir et de créer des espaces verts, espaces de respiration. D'une façon générale, les OAP et les emplacements réservés, sont un outil de maîtrise foncière permettant de rationaliser l'usage du sol sur un ensemble de parcelles et éviter des constructions éparses qui neutraliseraient la possibilité de construire un ensemble cohérent.

Pour un certain nombre d'OAP soumises à l'enquête publique, certaines modifications vont dans le sens d'une augmentation du nombre de logements, et de la proportion de logements sociaux, comme c'est le cas particulier de la création d'une OAP à Issou. Pour d'autres communes au contraire, les modifications d'OAP ont pour objet une diminution de la hauteur constructible ou du nombre de logements à l'hectare, ce qui va à l'encontre des efforts demandés aux communes en termes d'urbanisation.

La commission d'enquête observe que dans un cas comme dans l'autre, le public a été "indifférent" à ces modifications, concentrant ses contributions sur des OAP non soumises à l'enquête publique, mais qui sont sorties de terre. Soit l'impact des nouvelles OAP n'a pas été intégré par manque d'information proche des riverains ou au contraire bien accepté.

4. Règlement

Une fois le PLUi voté, le règlement devient, pour un habitant, le document qui sert à édifier, modifier agrandir un bâtiment, une maison, sur un terrain. Tout propriétaire doit être capable de pouvoir comprendre ce qu'il peut faire et/ou possible de faire.

Le règlement qui va être entériné à l'issue de l'enquête ne répond pas à cette possibilité. Il est difficile pour une personne, entre le Partie 1- Définitions et dispositions communes, la partie 2-Règlement de zones et la partie 5-Dispositions graphiques, 5.2-Plan de zonage de sa commune, de lire le dossier de règlement et de savoir ce qu'il peut faire.

Un lexique avec des termes urbanistiques séparé des 5 parties du dossier « Règlement » serait très utile, par exemple : les dispositions générales, la division du territoire en zones avec leur description, les définitions des termes et ils sont nombreux.

De plus, les personnes pourraient avant toute demande de permis de construire, travaux, etc. prendre rendez-vous avec les services de GPS&O ou de leur commune.

5. Articulation entre le PCAET, le rapport environnemental du PLUi et le règlement du PLUi

Dans son avis, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale a émis la recommandation de « **rendre le plan local d'urbanisme intercommunal compatible avec les dispositions du plan climat air énergie territorial** ».

Si la compatibilité avec le PCAET des documents de présentation est incontestable, sa traduction dans le règlement, seul document réellement opposable dans les faits, n'est pas à la hauteur des enjeux.

Sur les axes suivants du PCAET, le PLUi ne vient globalement qu'en appui partiel du PCAET.

Axe Stratégique N°1 Promouvoir la sobriété et améliorer la performance énergétique et climatique des bâtiments

L'objectif de « Mettre en avant le bio-climatisme et les principes constructifs vertueux lors des travaux de construction et de rénovation » ne se décline pas en incitation réelle dans les règlements de zones à bâtir en ce sens à l'exception des toitures végétalisées qui permettent une compensation.

Axe Stratégique N°2 Développer une mobilité adaptée à la diversité de l'espace et respectueuse de l'environnement et de la santé

2.2 Développer les mobilités actives

Ce point concerne les pistes cyclables et chemins piétons. Quelques chemins piétons supplémentaires ont été matérialisés sur les plans de zonage par exemple à Fontenay-Saint-Père, Mantes-la-Jolie. Néanmoins, il n'est pas inscrit de création d'emplacements réservés qui soient nécessaires pour compléter et harmoniser le réseau de pistes cyclables existant. En général, les pistes cyclables sont créées sur les emplacements laissés libres, mais le tracé remet à plus tard les liaisons entre pistes sur une zone avec un conflit d'espace. Ceci pourrait être arbitré pour le futur, par un emplacement réservé. Il semble surprenant que le Schéma Directeur Cyclable ambitieux, approuvé en 2019 n'ait pas conduit à la mise en place d'un certain nombre d'emplacements réservés. A ce titre, le PLUi aurait pu être un facilitateur de ce schéma.

2.6 Favoriser les motorisations électriques alternatives

Le chapitre « 5.2.3.2 - Véhicules électriques ou hybrides » impose des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides mais seulement pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant plus de 2 logements. Ce point aurait pu être étendu aux places de stationnement affectées à un seul logement. A minima, si on craignait un surcout important, seules des gaines, du tableau électrique du logement à l'emplacement de stationnement pourraient être obligatoires. Le nombre de places équipées pourrait être indiqué dans l'OAP commerce et artisanat à minima pour les polarités d'aménagement commercial périphériques structurants.

Ce point fait l'objet d'une recommandation de la commission d'enquête.

Axe Stratégique N°3 Développer les énergies renouvelables sur le territoire

3.5 Accompagner le développement du solaire photovoltaïque en autoconsommation sur le territoire.

Les plans de toiture pourraient privilégier les espaces disponibles pour l'installation de panneaux photovoltaïques et autoriser sauf exception de prescription patrimoniale impérative, les installations en surimposition de toiture dans le cas de rénovation.

Ce point fait l'objet d'une recommandation de la commission d'enquête.

3.6 Identifier les sources de chaleur fatale à proximité des lieux de consommation et mettre en œuvre leur récupération

Le zonage actuel ne semble pas tenir compte des disponibilités en chaleur fatale. Cette chaleur est en général à basse température et pour une utilisation efficace il est souhaitable de l'utiliser dans un espace très proche.

3.8 Expérimenter des boucles locales d'énergie

Les boucles locales d'énergie (mix entre besoins de chaleur ou de froid différents) doivent être conçues avant la création des bâtiments et des usages. Les OAP sont un cadre adapté qui permettrait d'imposer la conception d'un tel aménagement.

Axe Stratégique N°5 Accompagner l'évolution des modes de production agricoles et d'alimentation et adapter le territoire aux changements climatiques

Ce point est mieux traité par le PLUi sur les deux axes suivants

5.2 Gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

Ce point est traité dans le règlement « CHAPITRE 3 - QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE / 3.1 - Espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement / 3.1.1 - Espaces libres » néanmoins un accent pourrait être mis sur la récupération de l'eau de pluie.

5.5 Naturaliser et végétaliser nos espaces urbains et désartificialiser les sols

Le paragraphe « 3.1.4 - Coefficients de compensation de pleine terre » apporte en revanche une innovation très utile pour valoriser les toitures végétalisées en permettant une compensation des surfaces de pleine terre consommées.

Ce point est particulièrement intéressant, car il montre comment le règlement peut être un levier fort pour les actions du PCAET. Des actions sont déjà menées dans le PLUi mais il reste de nombreux domaines pour lesquels la commission d'enquête a essayé de donner quelques exemples et où le PLUi pourrait venir beaucoup plus fortement en appui du PCAET.

G. AU REGARD DE LA PARTICIPATION ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Au vu du nombre d'habitants du territoire de GPS&O, et si l'on tient compte de la participation des Orgevalaises et Orgevalais pour près de la moitié des contributions, l'enquête publique a suscité peu de contributions.

L'intitulé urbanistique technique "modification du PLUi" ne représente pas une réalité concrète "un projet à réaliser" ou bien même "une vision d'un territoire" comme un SCOT. Les habitants se sentent alors peu concernés et réalisent les conséquences des dispositions du PLUi lorsqu'il est trop tard pour agir.

H. AU REGARD DU MEMOIRE EN REPONSE DE GPSO

La commission d'enquête a rédigé un questionnaire approfondi et élaboré de façon à ce que GPS&O puisse clarifier, justifier ses choix et compléter l'information au vu des exigences du public.

GPS&O fournit des réponses à l'intégralité des observations émises conformément à la requête de la présidente de la commission d'enquête.

La commission d'enquête salue l'important travail de rédaction, mais regrette une expression stéréotypée, trop administrative, strictement juridique, qui ne crée pas du lien avec les habitants. Les habitants pourraient alors se placer dans l'idée d'un recours administratif possible, ce qui est dommage.

Tableau récapitulatif du nombre de réponses de GPS&O concernant les observations du public :

Chaque réponse de GPS&O, peut avoir une ou plusieurs entrées sur une même observation.

Réponse GPS&O sur une observation ou partie d'observation	
Accepté ou prise en compte	36
Pas prise en compte	129
De la Compétence communale	122
Hors cadre ou hors champ de la modification,	177
Autre (essentiellement observation prise comme une information)	43
A noter pour une prochaine évolution du PLUi	19

Les données chiffrées sont claires à interpréter.

Dans son mémoire en réponse, GPS&O tient à préciser que toute observation est traitée de façon égalitaire :

Enfin, dans un souci de transparence et d'équité, les contributions des élus et collectivités sont traitées selon la même méthodologie que pour les habitants : celles-ci pourront être prises en compte si elles répondent au cadrage méthodologique de la procédure de modification (ajustements mineurs, pas de refonte du document ou des principes fondateurs du PLUi...) et que celles-ci entrent dans le champ légal de la procédure (lien avec du dossier, champ légal de la procédure de modification au titre du code de l'urbanisme).

Conformément à la demande spécifique de la présidente de la commission d'enquête, GPS&O a présenté un document de synthèse intitulé " Les engagements de GPS&O détaillant les demandes prises en compte :

- Les demandes des communes prises en compte s'élèvent à 4 pour les communes d'Andrésy, de Conflans-Sainte-Honorine, d'Orgeval et de Porcheville,

- Les demandes prises en compte par les Personnes Publiques Associées concernent certains avis de la Direction Départementale des Territoires, du Conseil Départemental des Yvelines, de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP),
- Les demandes de 11 personnes ont été prises en compte y compris 1 promoteur pour garantir la continuité d'un aménagement cohérent de son programm

V. BILAN

Le PLUi traduit un projet de territoire intercommunal à l'échelle des 73 communes, la modification N°1 s'inscrit dans cet esprit et doit respecter la cohérence d'ensemble du document notamment le PADD tout en se conformant aux documents supra-communautaires.

Pour préparer et aboutir à un document de modification, la temporalité longue d'au moins 3 ans, s'explique par des délais légaux incompressibles, par l'étendue du territoire et par l'analyse des enjeux à l'échelle des 73 communes. Il est important de noter que 62 communes sur 73 ont adhéré au service instructeur mutualisé, ce qui permet de déduire en toute logique que GPS&O connaît bien les situations des communes.

Pourtant, GPS&O apparaît aux yeux du public et dans les paroles de certains élus locaux à leurs habitants comme une "institution administrative toute puissante" éloignée des habitants. Pour rappel, le Conseil Communautaire de GPS&O est composé d'élus locaux qui se réunissent et prennent des décisions pour leur territoire. La commission d'enquête comprend que les systèmes à plusieurs niveaux soient complexes à gérer : compétences intercommunale et communale, communes qui fonctionnent via le service mutualisé, et d'autres non. Mais, le rôle centralisateur des décisions prises par les élus locaux au sein de GPS&O ne doit pas faire oublier "l'obligation morale" d'information et de concertation par les élus locaux à l'échelle de leurs communes. Le simple fait que seulement 17 communes sur 73 ont porté le dossier de modification N°1 du PLUi en délibération municipale peut être considéré comme une sorte de démission" de la responsabilité « urbanisme » de la part d'élus locaux à l'échelon de leurs communes.

En effet, pour fonctionner, GPS&O a mis en place un cadre méthodologique du PLUi qui comprend 27 zones et un règlement unique. GPS&O s'appuie fortement sur ce cadre méthodologique. Il est composé de règles qui s'appliquent de façon "égalitaire" quelle que soit l'entité juridique qu'elle représente : un habitant, une commune, une entreprise.

Au vu des échanges avec les habitants lors des permanences et de l'analyse des observations du public, la commission d'enquête constate que la **mise en place** de ce cadre méthodologique « strict avec 0 exception » pose des difficultés de mise en place « en contexte communal ».

GPS&O dans ses réponses aux requérants n'a pas apporté de **preuves matérielles** de l'inexactitude des remarques des propriétaires. Aucune confrontation contradictoire sur site entre GPS&O et les propriétaires ne semble avoir été organisée.

Le principe de base du cadre méthodologique de GPS&O qui s'appuie sur un traitement automatisé **sans vérification terrain contradictoire par** un-e fonctionnaire attitré-e et assermenté-e ouvre les portes aux contentieux et fait régler les problèmes de mise en place de toute évolution du PLUi par une tierce partie qui ne peut être que le Tribunal Administratif de plus en plus engorgé de demandes en ce sens. Seules les personnes, qui saisissent le TA, pourraient obtenir gain de cause, ce qui deviendrait alors contraire au principe d'égalité de traitement avancé dans le cadre méthodologique.

Comme la majorité des observations des habitants n'ont pas été prises en compte considérées comme "hors champ d'enquête" sur un plan réglementaire ou non explicités de façon concrète, la modification N°1 du PLUi a pu être perçue comme un rendez-vous quasi "inutile" avec les habitants dont les exigences relèvent davantage d'une révision du PLUi que d'une modification.

Si l'on considère la portée du document du PLUi proposé dans le cadre de la Modification N°1, la modification est restée très modeste, voir trop modeste. Peu d'efforts de la part de la puissance publique politique de GPS&O ont été mis en œuvre en termes d'organisation et d'aménagement d'espaces publics pour renforcer les protections paysagères en créant des parcs ou espaces collectifs végétalisés en zone urbaine ou en augmentant les surfaces agricoles ou naturelles dans les OAP ou zones AU1 ouvertes à l'urbanisation dans un avenir très proche. Trois hectares d'augmentation de la trame verte urbaine proviennent des cœurs d'îlots des espaces privés. La présentation "vertueuse" de cette modification laisse place à une réalité en contradiction avec l'annonce des grands principes.

D'autre part, il est regrettable qu'une des plus grandes Intercommunalités de France ne se soit pas montrée exemplaire en matière d'adaptation au changement climatique et n'ait pas profité de la modification N°1 du PLUi pour intégrer les dispositions et les nouvelles stratégies à titre d'anticipation dans son règlement du PLUi.

Au final, cette modification N°1 du PLUi manque d'ambition et d'anticipation quant aux objectifs du Zéro Artificialisation Net et de la traduction des enjeux climatiques dans le cadre du PCAET.

Que ce soit sur le plan du rendez-vous avec les habitants ou de la portée du document, la démarche d'une simple modification "de toilette" a demandé de grands efforts, certes louables de la part de GPS&O mais qui de fait se réduit à "une occasion ratée" comme le mentionnait l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE dans son avis).

VI. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Sur la base des présentes conclusions et de l'analyse de toutes les observations,

La commission d'enquête émet **une réserve et dix-sept (17) recommandations**

Reserve n°1 modification du visuel dans le document « Tome1 Note de présentation », pour ajouter un visuel supplémentaire indiquant les consommations d'espaces prévisibles des zones AU détaillant le nombre d'hectares qui vont être artificialisés à terme dans les zones AU.

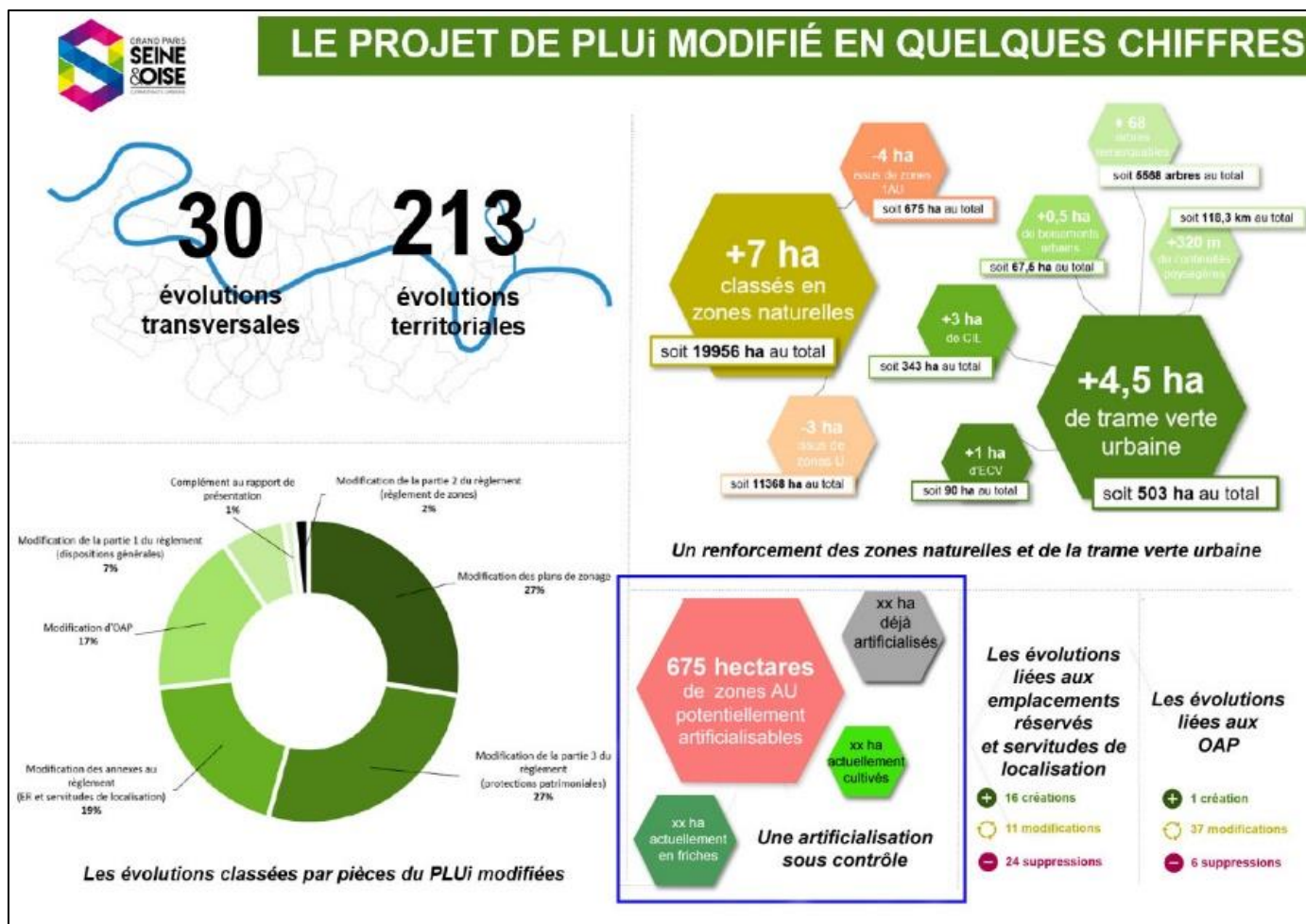
Si l'objectif de Zéro Artificialisation Nette n'est pas encore règlementaire pour les prochaines années, le public se doit d'avoir une information claire sur les évolutions à venir. Le tableau des "évolutions des superficies des zones" et le visuel "un renforcement des zones naturelles et de la trame verte urbaine" donnent une image flatteuse du PLUi du GPS&O dans ses évolutions de consommation d'espace. Mais c'est malheureusement sans compter les 675 hectares des zones AU qui vont faire l'objet d'une artificialisation nouvelle, au moins partiellement. Ce point n'apparaît pas évident lors d'une lecture rapide du document, où les visuels éclipsent la consommation d'espace due aux zones AU.

Selon que l'on se place au niveau du plan, qui n'est encore que partiellement exécuté, ou au niveau de la réalité concrète du terrain, la vision de la consommation d'espace est très différente. Vu du plan, dans une zone à urbaniser, la consommation d'espace est déjà actée. Vu du terrain, lorsque la zone à urbaniser est encore exploitée d'un point de vue agricole, une consommation d'espace futur peut encore être évitée. Pour le public, il ne doit pas y avoir de dissonance entre ce qu'il remarque sur le terrain et les documents de présentation du PLUi, même si ceux-ci sont règlementairement parfaitement exacts.

Un autre visuel des hectares potentiellement artificialisés, indiquerait ainsi :

- soit simplement que le PLUi dans sa modification actuelle planifie d'artificialiser 675 hectares,
- soit de façon plus détaillée, les 675 hectares et toutes les surfaces correspondant aux espaces déjà artificialisés dans des zones AU, que l'on peut soustraire aux 675 hectares.

Le visuel ci-dessous (modifié dans l'encadré bleu), qui n'est qu'un exemple, permet d'illustrer comment il serait possible de compléter le visuel, pour mieux relier la réalité perçue sur le terrain et le décompte règlementaire.



Recommandation N°1 Modification du projet

- Suite à la suppression de l'OAP Crussol à Lainville-en-Vexin actée dans cette modification n°1, la commission d'enquête recommande de repasser d'une zone à urbaniser 2AUm à une zone AP puisqu'elle est actuellement exploitée en tant que terre agricole. Cela permettrait de pérenniser 1,5 hectares de zone agricole.

Recommandation n°2 pour les requêtes concernant les délimitations de cœur d'îlot, des EBC et des OAP

- Suite à cette enquête publique, la commission d'enquête recommande une vérification contradictoire sur site au cas par cas des situations qui ont été soulevées dans le cadre de l'enquête publique en présence des propriétaires des parcelles et des élus de la commune, ou d'un médiateur si besoin. GPS&O pourra ensuite décider si les requêtes des habitants sont recevables ou non.
- De façon générale, la commission d'enquête recommande à GPS&O de remplacer le principe de base du cadre méthodologique qui s'appuie sur un traitement automatisé, par une vérification contradictoire sur site par un_e fonctionnaire attiré_e et

assermenté-e pour éviter les contentieux au Tribunal Administratif de plus en plus engorgé de demandes.

Recommandation N°3 Déviation RD 154 Dispositions graphiques

- Dans la mesure où GPS&O confirme le maintien de la déviation de la RD154 parmi les projets impactant l'urbanisme sur le territoire de la communauté urbaine, la commission d'enquête recommande de faire figurer ce tracé sur les schémas des OAP N°7 et N°8 sur le schéma des mobilités du PADD, ainsi que sur les schémas de la trame verte et bleue puisque cette déviation partage en deux le bois de Verneuil.

Recommandation N°4 Dispositions réglementaires concernant les panneaux solaires

- La commission d'enquête recommande à GPS&O de reformuler le chapitre du règlement concernant les panneaux solaires, qui peuvent être en surimposition à la toiture et non obligatoirement intégrés à la toiture pour se conformer à la stratégie affichée de maîtriser des besoins en énergie du PCAET.

Recommandation N°5 Suppression de la modification « changement de zonage à Triel-sur-Seine » pour favoriser l'économie locale et se conformer au PCAET

- La commission d'enquête recommande à GPS&O, de se rapprocher de la DRIEAT et de porteurs de projets de la deuxième ferme photovoltaïque sur les parcelles AW375 et AW376 de la commune de Triel-sur-Seine. Le site en question est pollué, il semble plus adapté à l'installation d'une ferme photovoltaïque qu'un site de compensation retenu par la DRIEAT justement pour un autre parc solaire. En conséquence, la commission d'enquête recommande de ne pas appliquer le changement de zonage sur les parcelles AW375 et AW376 d'autant plus que GPS&O favorise le développement de l'énergie solaire pour se conformer à l'esprit de la loi du 10 mars 2023. Le PCAET prévoit 23,7% de production d'électricité photovoltaïque au sol en 2030.

Recommandation N°6 Dispositions réglementaires

- La commission d'enquête recommande à GPS&O de mettre à l'étude la réécriture de la zone UDD pour tenir compte des bâtiments collectifs implantés, et définir la notion de petit collectif.

Recommandation N°7 Emprise au sol

- La commission d'enquête recommande d'indiquer le coefficient imposé, dans le chapitre emprise au sol, seul apparaît un coefficient pour les annexes et extension.

Recommandation N°8 : Sur le dossier d'enquête publique et sur le document du PLUi

- La commission d'enquête recommande à GPS&O de rédiger un lexique des termes urbanistiques séparé du règlement. De plus, la commission d'enquête demande d'indexer dans un moteur de recherche l'ensemble des documents du PLUi. En effet, une recherche d'un terme dans le PLUi oblige à télécharger l'ensemble des documents du PLUi, puis à faire une recherche individuelle dans l'ensemble des documents, ce qui est très fastidieux.

Recommandation N°9 Communication aux contributeurs de l'enquête sur la prise en compte de leurs demandes lors d'une prochaine évolution du PLUi.

- La commission d'enquête recommande que les demandes non recevables soient enregistrées, analysées et étudiées dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi. Si elles sont adaptées dans le cadre d'une révision, il serait souhaitable que le public en soit informé. Prendre en compte également pour une prochaine évolution, les demandes du Conseil Départemental concernant les sorties d'OAP sur les routes départementales et les projets du Département.

Recommandation N°10 : Stratégie de communication à l'échelle communale

- La commission d'enquête recommande à GPS&O d'encourager les communes à communiquer à leurs administrés la destination des emplacements réservés, des OAP, et autres règlements d'urbanisme, et à pratiquer la transparence démocratique au-delà des strictes obligations réglementaires.

Recommandation N°11 : Stratégie de communication à l'échelle des particuliers et personnes morales concernés

- La commission d'enquête recommande à GPS&O d'obliger les communes à informer les propriétaires dont les bâtiments sont inscrits dans le cadre de la protection architecturale ou dont les parcelles sont incluses ou impactées par une OAP, un emplacement réservé, un cœur d'îlot, un SUC, un arbre remarquable ou tout autre règlement d'urbanisme qui impacte leur propriété.
Un courrier pourrait être préparé par les services de GPS&O, puis soumis à la commune et cosigné par GPS&O et le Maire.

Recommandation N°12 Création d'un outil de visualisation grand public des dispositions graphiques

- La commission d'enquête recommande de mettre en place un SIG accessible au public en mode web, qui permette de visualiser plusieurs autres couches (plan de ville), trame verte et bleue et photos aériennes, en addition du zonage et du cadastre, pour permettre une meilleure compréhension et repérage du public dans le zonage.

Recommandation N°13 Création d'un service mutualisé au service des habitants du territoire

- La commission d'enquête recommande à GPS&O de mettre en place une permanence physique pour recevoir les personnes à la recherche de renseignements et parfois inquiètes et en désarroi, de façon à offrir un espace d'information et de médiation gratuit et accessible à tous les habitants du territoire.
Cette initiative permettrait de développer des liens de compréhension et de désengorger les tribunaux, seuls recours possibles aujourd'hui.

Recommandation N°14 Gouvernance - Cadre méthodologique -Dossier d'enquête

- La commission d'enquête recommande de préciser, d'expliciter et d'approfondir les règles de gouvernance entre GPS&O et les communes dans son cadre méthodologique et dans le résumé non technique d'un dossier d'enquête lors d'une évolution du PLUi (compétences, procédure, relations entre toutes les parties prenantes) et de communiquer sur le sujet de Gouvernance le plus largement possible à destination des habitants du territoire.

Recommandation N°15 Cohérence et précision d'une OAP

- Dans le cadre de la cohérence et de la complémentarité des orientations d'aménagement avec les autres pièces du PLUi, la commission d'enquête recommande que soit informé dans l'OAP "Cœur de ville" à Issou les dispositions relatives aux constructions présentes sur l'emprise de l'OAP : À conserver, à démolir, ou à réhabiliter. La commission d'enquête recommande également que les propriétaires de ces constructions en soient personnellement informés.

Recommandation N°16 Patrimoine architectural

- En ce qui concerne les immeubles d'habitation inscrits dans le cadre de la protection architecturale, et loués à des particuliers par des « marchands de sommeil », la commission d'enquête recommande qu'un diagnostic des logements de ces immeubles soit réalisé avec le concours de l'ANAH, et qu'éventuellement un programme d'amélioration de l'habitat privé et de réhabilitation de ces immeubles compatible avec leur caractère architectural soit étudié, afin que faute d'entretien ces immeubles ne soient pas condamnés à finir avec un arrêté de péril imminent.

Recommandation N°17 Patrimoine architectural

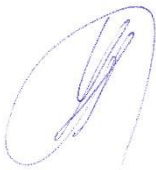
- La commission d'enquête recommande à GPS&O d'impulser une démarche participative incluant le grand public, et des associations locales permettant de collecter gratuitement des données sur la protection du patrimoine architectural urbain et paysagé et de servir de fédérateur pour les habitants de la communauté urbaine. Cela permettra ultérieurement de mieux renseigner les fiches.

Compte tenu des dix-sept recommandations et de la réserve ci-dessus la commission d'enquête émet un **Avis favorable** au projet de modification générale N°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté urbaine de Grand Paris Seine & Oise.

Signatures de la commission d'enquête :



Brigitte Morvant
Présidente de la commission d'enquête



Laurent DANÉ



Jean-Luc
BIENVAULT



Pierre Yves
NICOL



Yves MAËNHAUT