

DEMARCHE PLUI CU GPS&O SEMINAIRES COMMISSAIRES ENQUETEURS 21 mars 2017

PLAN DE L'INTERVENTION

1. Volonté politique projet de territoire, PLUI socle catalyseur de démarche cohérentes et articulées : PLH et PCAET :
2. Démarche innovante de concertation et collaboration avec les communes
3. Méthode de conduite de plui : méthode , grands éléments de diagnostic et PADD
4. La valeur ajoutée du PLUI et défis : technique, humain et organisationnel, démarche réglementaire



1. Volonté politique projet de territoire, PLUI socle catalyseur de démarche cohérentes et articulées : PLH et PCAET



OBJECTIFS DU PLUi : LE SOCLE DU PROJET DE TERRITOIRE

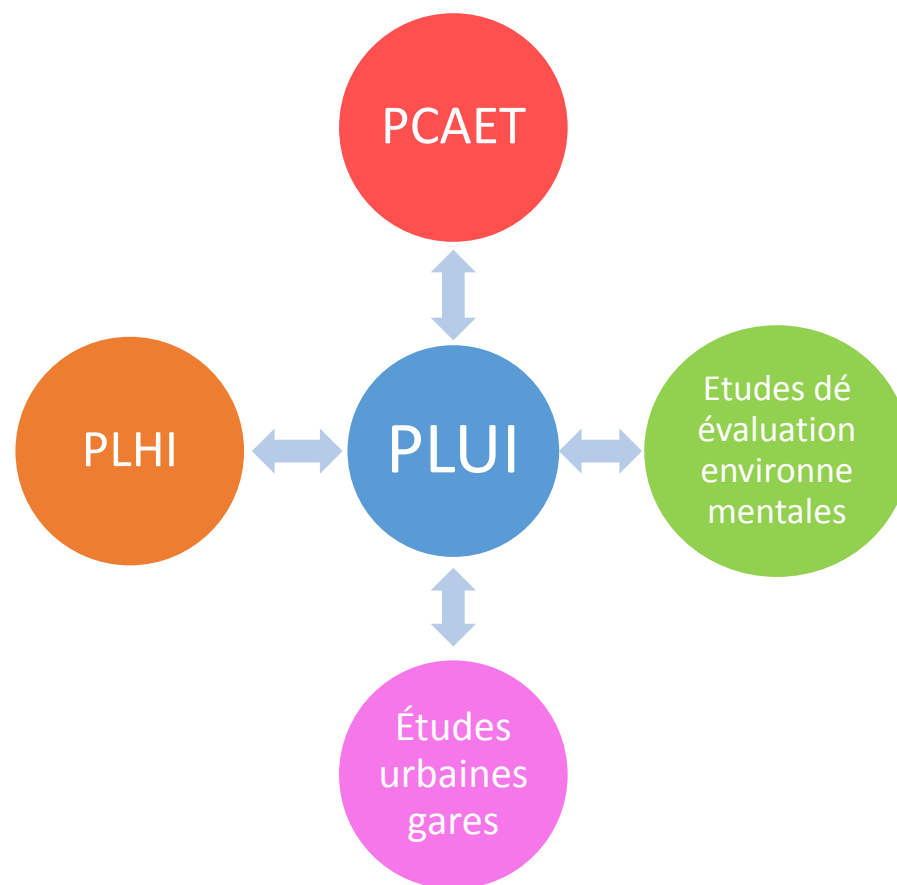
Outre la mise en œuvre des objectifs définis dans la délibération de prescription du PLUi du 14 avril 2016

- ▶ **Poser les fondations d'un Projet de Territoire Fédérateur** pour faire un premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal, socle des développements futurs.

Le PADD du PLUi est un document stratégique qui exprime un projet de territoire à 10/15 ans.

- ▶ **Son expression graphique et écrite est stratégique. Toute modification d'une de ses dispositions génère une procédure lourde et complexe.**

Une démarche PLUI articulée avec des démarches concomitantes





2. Une démarche innovante démarrée dès mai 2016



17 RENDEZ VOUS TERRITORIAUX

- ▶ De mai à juillet 2016 : **17 rendez-vous territoriaux** avec les 73 maires des communes pour recueillir leurs attentes concernant le PLUi.
- ▶ Depuis mai 2016 jusqu'à l'arrêt du PLUi en septembre 2018 : **mise à disposition d'un registre dans les 73 communes** à destination des habitants pour recueillir leurs premières interrogations ou observations.
- ▶ Septembre 2016 :
 - ▶ **Envoi d'une 1^{ère} lettre d'information du PLUi** (présentation de la démarche et des objectifs figurant dans la délibération de prescription).
 - ▶ **Réalisation d'une enquête audiovisuelle sur un panel de 70 habitants** (700 habitants au départ) avec pour objectif de donner la parole aux habitants sur leurs questionnements et attendus pour ce territoire.



3. Méthode de conduite de plui : grands éléments de diag et PADD

METHODE

- ▶ Un AMO projet de territoire et concertation
- ▶ Un diagnostic conduit en interne
- ▶ Une étude d'évaluation environnementale par un BE spécialisé
- ▶ Un assistant à maîtrise d'ouvrage : procédure et règlement
- ▶ Un volant de bureau d'études pour les études urbaines gares
- ▶ Et concomitamment **44 procédures en cours sur les PLU communaux dont 20 transformations POS/PLU : 17 enquêtes publiques de PLU prévue entre mai et octobre 2017, hors autres procédures : modification et ou déclaration de projet**

REPERES



73 communes

- ▶ 29 communes sur la rive droite de la Seine
- ▶ 44 sur la rive gauche

404 183 habitants

- ▶ 43 communes « rurales » représentant 10 % de la population
- ▶ 4 villes ponts représentant 40 % de la population
- ▶ Densité de 800 hab/km² : 2^{ème} aire urbaine la plus dense de France

500 km² de superficie

- ▶ 64% d'espaces naturels, F ou A
- ▶ 90 km de Seine
- ▶ 200 km de berges
- ▶ 23 îles
- ▶ 8 franchissements routiers
- ▶ 2100 km de voiries

LE PADD

3 AXES STRATEGIQUES

1

**Ville
Paysage**

Repenser la ville à
partir du paysage

2

**Territoire
Attractif**

Devenir un pôle
économique dynamique
d'Ile-de-France

3

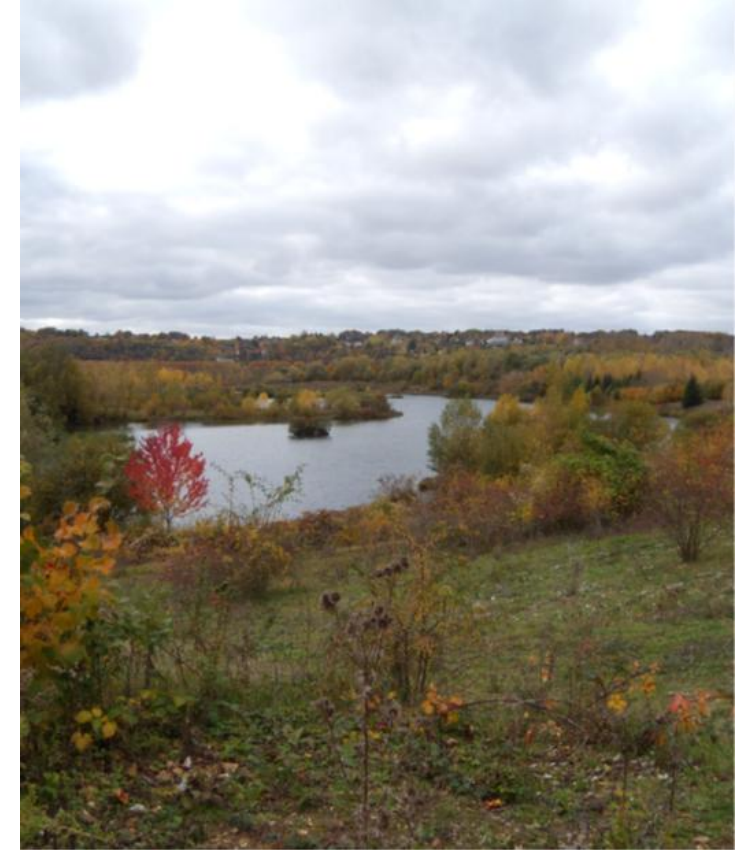
**Mobilité
Vecteur
d'Urbanité**

Faire de la mobilité un
vecteur d'urbanité

AXE 1 / LA VILLE PAYSAGE

La Seine, fil conducteur du projet de territoire

Un territoire entre espaces agricoles, forêts préservées et vallée de la Seine urbanisée (2/3 du territoire = espaces naturels + agricoles)



AXE 1 / LA VILLE PAYSAGE

REPERES

Un territoire entre espaces agricoles, forêts préservées et vallée de la Seine urbanisée.

2/3 du territoire naturel, 1/3 de zones urbanisées

- ▶ Près de 120 km² de forêts (25% du territoire)
- ▶ Environ 100 km² de zones urbanisées (20 % du territoire)
- ▶ Environ 200 km² d'espaces agricoles (40 % du territoire)
- ▶ Plus de 90 km de Seine et ses berges, et plus de 200 km pour ses affluents

**590 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (hors carrières)
consommés en extension urbaine sur la période 2003-2012**

Soit 65,5 ha/an en moyenne (environ la moitié de la ville de Triel-sur-Seine)



AXE 1 / LA VILLE PAYSAGE

ORIENTATIONS

Valoriser le paysage, véritable atout pour le territoire

- ▶ Des liens immédiats avec la Seine, la campagne, la nature...
- ▶ Un facteur d'attractivité économique (cadre de vie et tourisme)
- ▶ Une relation Ville / Nature à valoriser en matière de construction et de traitement des lisières
- ▶ Une richesse patrimoniale à valoriser

Stopper les consommations des espaces naturels et agricoles

- ▶ Concentrer le développement de l'habitat dans le tissu urbain existant en optimisant les densités



AXE 1 / LA VILLE PAYSAGE

SCHEMA ILLUSTRATIF - PADD

Présentation Commission – Mars 2017

SCHÉMA ILLUSTRATIF DE L'AXE 1 / LA VILLE PAYSAGE

Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise

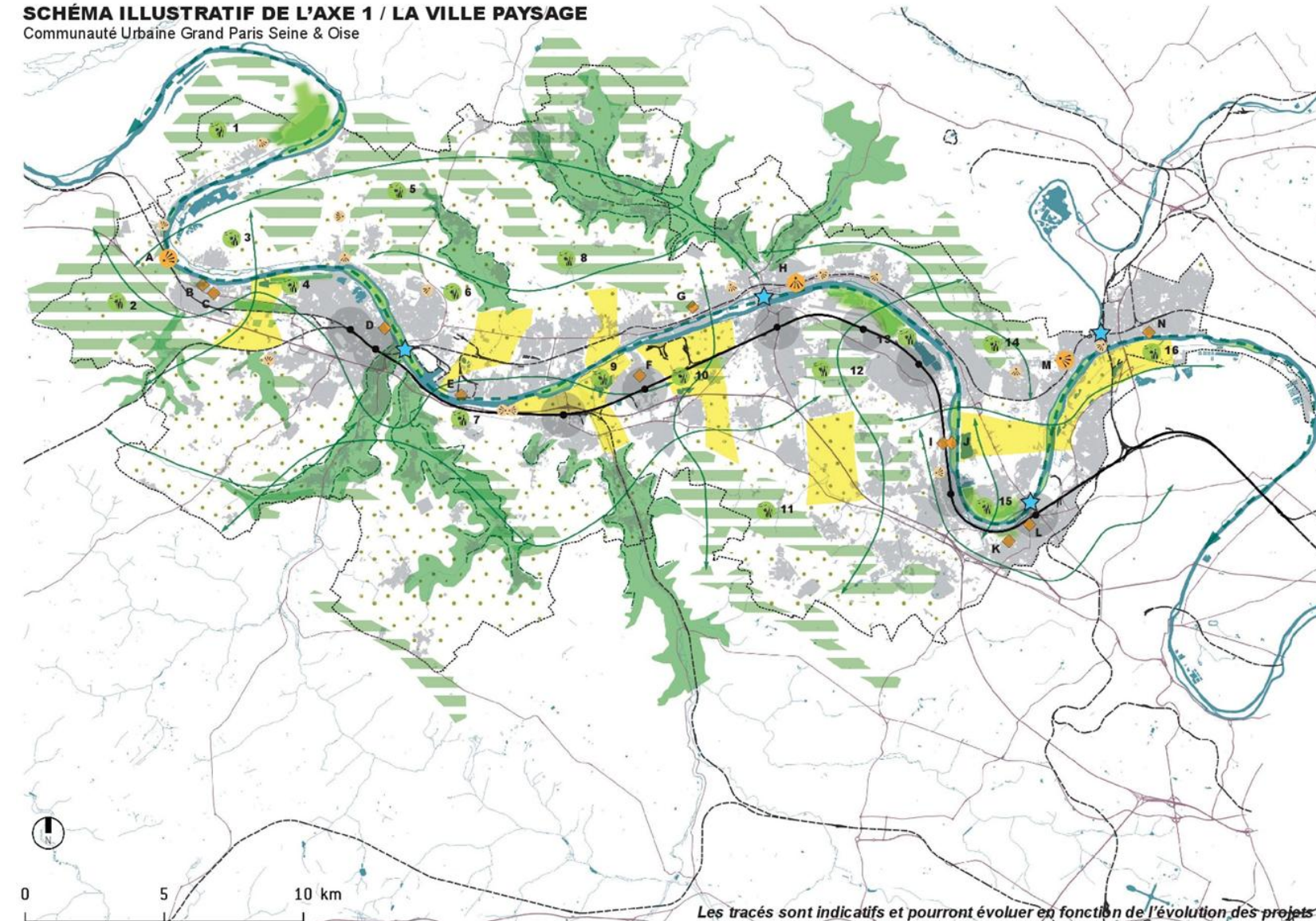


SCHÉMA ILLUSTRATIF DE L'AXE 1 / LA VILLE PAYSAGE

Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise

Mettre en valeur la Seine comme fil conducteur

- Valoriser la présence des vallées affluents de la Seine
- Faciliter les traversées de la Seine
- Reconquérir les accès à la Seine depuis les gares Eole et lui redonner une visibilité depuis les espaces urbanisés
- Assurer la continuité longitudinale de la Seine (Chemin de Seine)
- Mettre en réseau les espaces naturels de loisirs (parcs et îles)
- Valoriser les repères patrimoniaux

Valoriser les ressources naturelles et agricoles

- Valoriser les milieux naturels et forestiers
- Préserver les continuums écologiques
- Maintenir une mosaïque de milieux favorables à la biodiversité

Construire la Ville-Paysage

- Préserver la vocation agricole du territoire
- Valoriser les points de vue lointains et les panoramas sur la vallée de la Seine
- Limiter l'urbanisation en rebord de plateaux
- Maintenir les espaces ouverts pour garantir un équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels

AXE 2 / TERRITOIRE ATTRACTIF

Devenir un pôle économique dynamique d'Ile de France

La Seine et l'histoire industrielle
comme éléments structurant
(paysage, urbanisation, peuplement)

PLUi
PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



AXE 2 / TERRITOIRE ATTRACTIF

REPERES

Un territoire historiquement industriel le long de l'axe de la Seine.

- ▶ 55 Zones d'Activités Economiques
- ▶ 1/3 de l'emploi concentré dans les ZAE , le reste étant dans le tissu urbain
- ▶ Présence de pôles d'excellences et d'industries "pépites" (aéronautique, cluster de musique, etc.)
- ▶ 3 pôles commerciaux majeurs : Ouest Mantois, Flins-Aubergenville, Orgeval-Villennes
- ▶ 65 emplois pour 100 actifs (taux d'emploi de 0,65)



AXE 2 / TERRITOIRE ATTRACTIF

ORIENTATIONS

Présentation Commission – Mars 2017

- ▶ **Accompagner l'évolution de l'industrie : une vocation à réinventer (mutualisation des emprises)**
- ▶ **Consolider les filières traditionnellement ancrées dans le territoire et favoriser l'émergence de nouvelles filières**
 - ▶ Soutenir la redynamisation et la modernisation des filières industrielles et d'excellence (filière du spatial, industrie musicale, environnement/énergie, services à la personne)
 - ▶ Encourager le développement de nouvelles filières émergentes et créer un environnement propice à l'innovation (mobilité intelligente, transition énergétique, etc.)
 - ▶ Accompagner le développement de l'offre de formation et d'emploi en lien avec les filières stratégiques
- ▶ **Maintenir et développer l'activité économique en tissu urbain constitué et optimiser les ZAE existantes (densification, restructuration, services et organisation de la desserte, etc.)**
- ▶ **Développer une offre foncière et immobilière de qualité**
 - ▶ Disposer d'une offre foncière disponible à la commercialisation immédiatement
 - ▶ Travailler la requalification des parcs d'activités à forte valeur ajoutée (Hauts Reposoirs à Limay, Closeaux à Buchelay, Garennes aux Mureaux, etc.)



AXE 2 / TERRITOIRE ATTRACTIF

ORIENTATIONS

Renouveler l'offre commerciale

- ▶ Limiter l'extension et la création des zones commerciales
- ▶ Ré-urbaniser les zones commerciales existantes (quartier mixte habitat / activités / commerces)
- ▶ Equilibrer les différentes offres commerciales
- ▶ Renforcer les centralités commerciales (centre-ville, linéaires commerciaux, commerces en rez-de-chaussée)



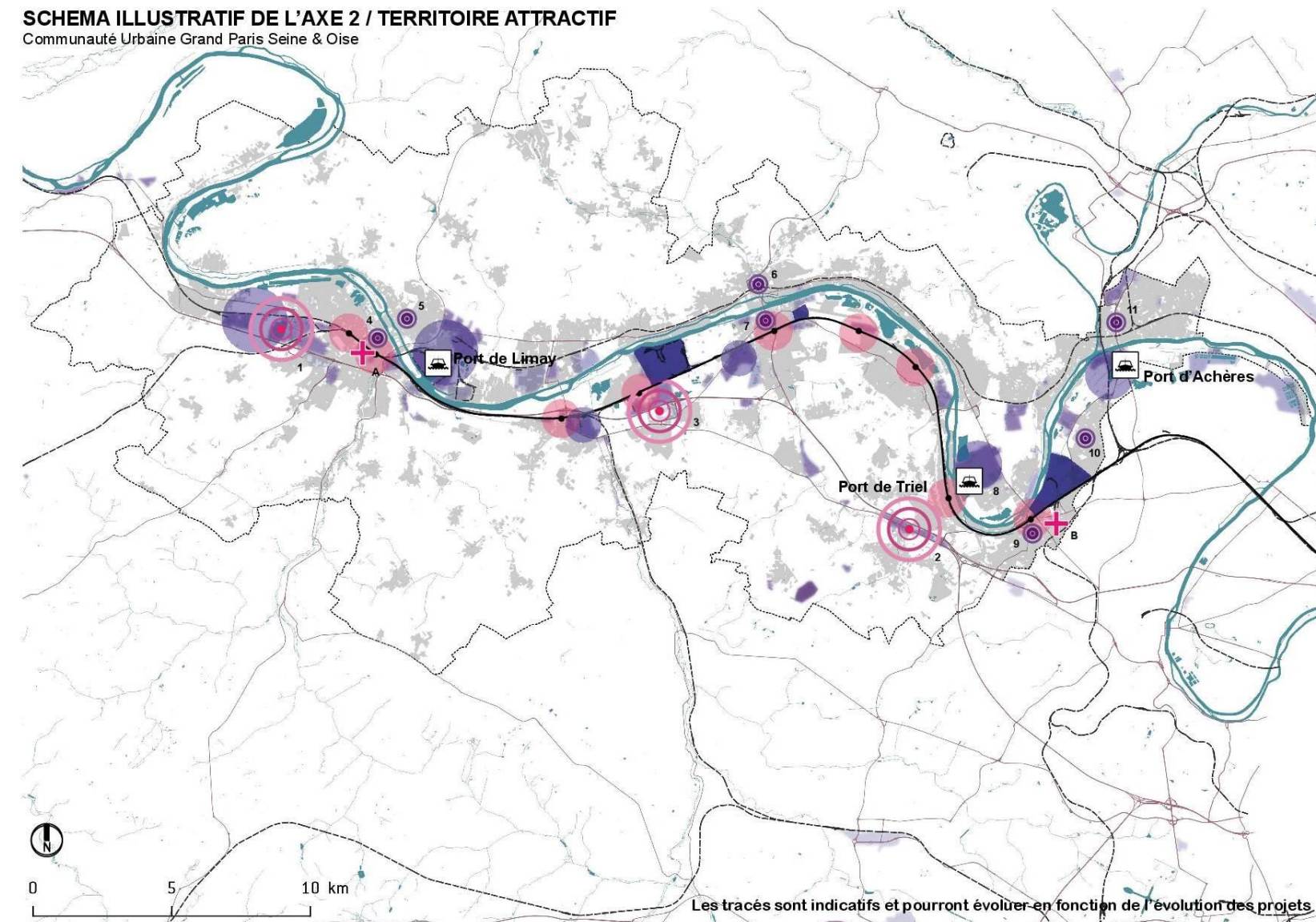
AXE 2 / TERRITOIRE ATTRACTIF

SCHEMA ILLUSTRATIF - PADD

Présentation Commission – Mars 2017

SCHEMA ILLUSTRATIF DE L'AXE 2 / TERRITOIRE ATTRACTIF

Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise



SCHEMA ILLUSTRATIF DE L'AXE 2 / RENOUVELER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE

Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise

Industrie : une vocation revendiquée

- Accompagner l'évolution de l'Industrie
- Développer les activités tertiaires

Renforcer le rôle de la Seine

- Renforcer l'activité portuaire du territoire en lien avec les grands projets

Optimiser les zones d'activités économiques

- Optimiser l'occupation des ZAE existantes en favorisant la mixité
- Localiser les activités économiques à proximité des réseaux de transport
- Encourager la mixité des fonctions
- Développer et requalifier les parcs d'activités

Renouveler l'offre commerciale

- Conforter les polarités commerciales existantes, en préférant leur renouvellement et leur densification à la création de nouveaux pôles
- Conforter l'offre commerciale de proximité

AXE 3 / MOBILITE COMME VECTEUR D'URBANITE

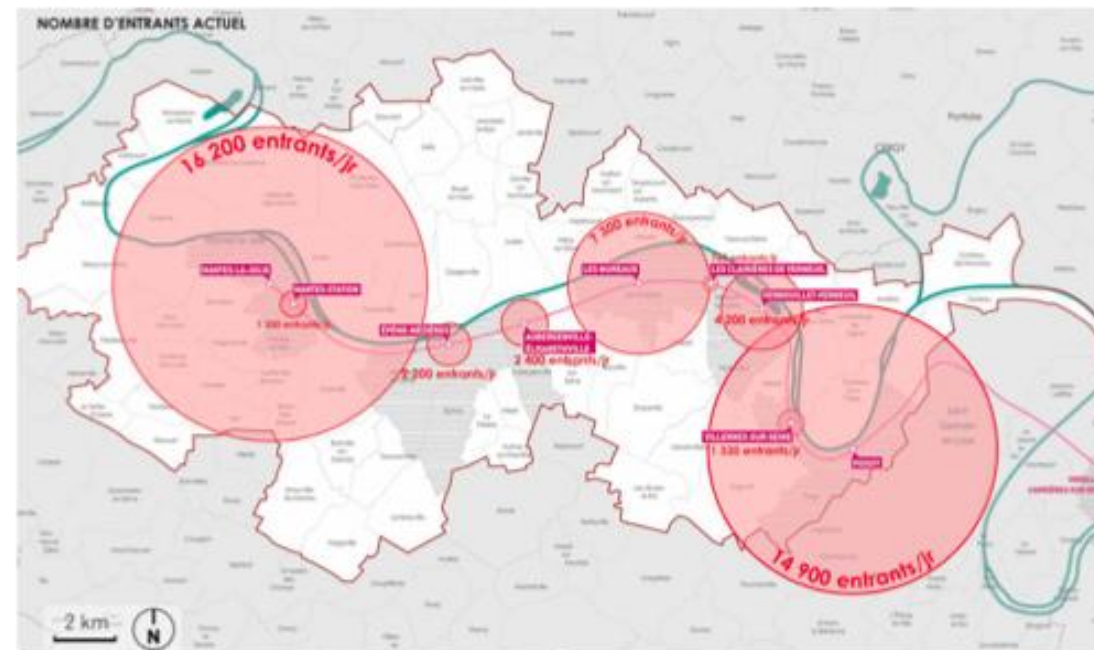


AXE 3 / MOBILITE COMME VECTEUR D'URBANITE REPERES

Présentation Commission – Mars 2017

Eole, un atout de développement pour le territoire

- ▶ 9 gares desservies en rive gauche
- ▶ Meilleure connexion au réseau Transilien : cadencement optimisé, desserte interne du territoire améliorée, accès raccourci à La Défense
- ▶ Réaménagement et mise en accessibilité des gares existantes

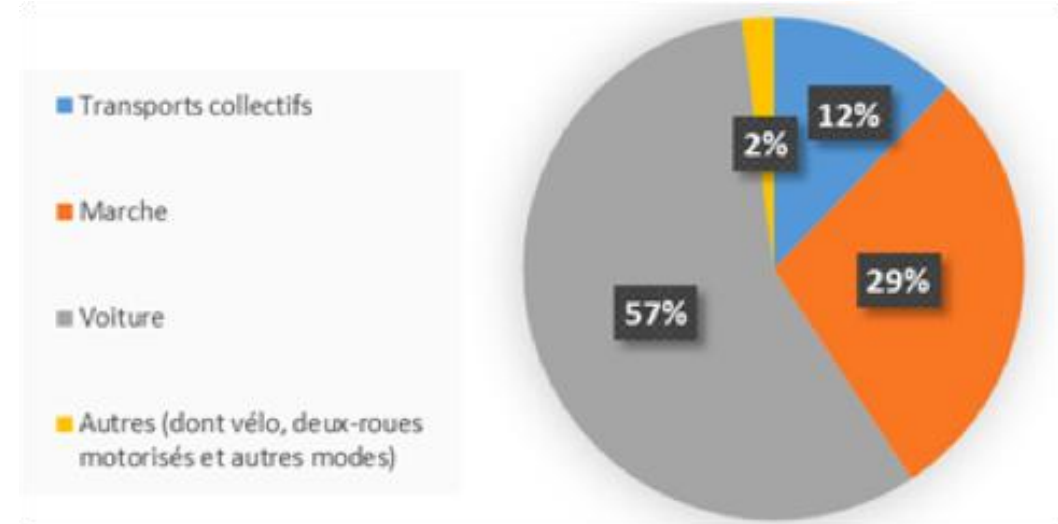


AXE 3 / MOBILITE COMME VECTEUR D'URBANITE REPERES

Présentation Commission – Mars 2017

**1,5 millions de déplacements
chaque jour de la semaine**

- ▶ 75% des déplacements sont internes au territoire
- ▶ 1/3 des déplacements se font à pied
- ▶ 145 km d'aménagement cyclables
- ▶ 8 franchissements Seine



*Déplacements des résidents (y compris en-dehors du territoire) un jour de de semaine - par mode - EGT
2010 - STIF - OMNIL – DRIEA*

AXE 3 / MOBILITE COMME VECTEUR D'URBANITE REPERES

Présentation Commission – Mars 2017

Habitat

- ▶ Objectif de production de logement fixé par l'Etat (Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement - SRHH) : 2300 logements par an
- ▶ Nombre de logements à construire pour maintenir la population d'ici 2030 (le "point mort") : 1 100 logements/an

Perspectives démographiques

- ▶ 450 000 habitants à 2030, soit 34 500 logements, y compris le "point mort" (croissance annuelle de 0,7 % par an / 0,4 % de 2008 à 2013)

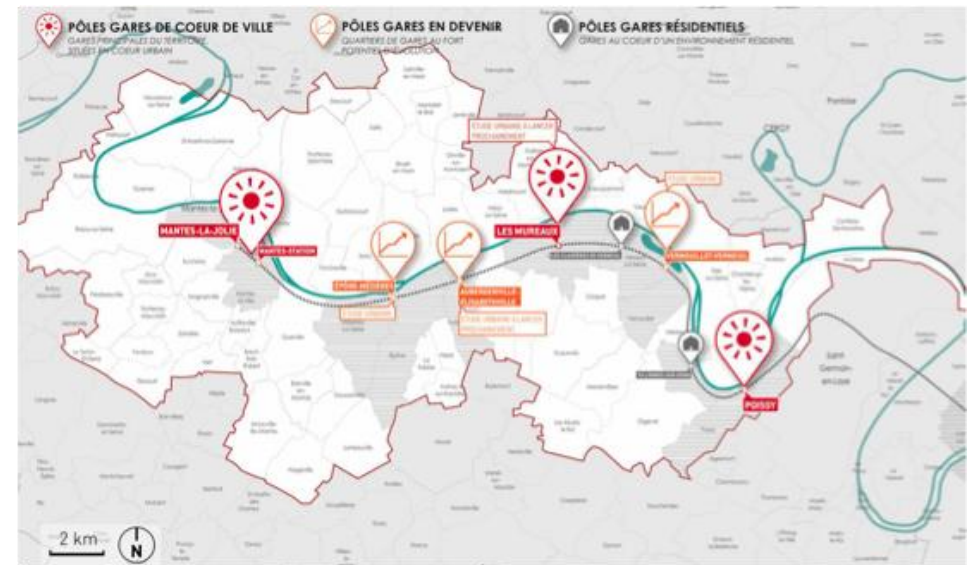


AXE 3 / MOBILITE COMME VECTEUR D'URBANITE ORIENTATIONS

Présentation Commission – Mars 2017

Renforcer l'urbain et préserver le rural

- ▶ Intensifier l'offre de services, de logements, d'équipements et l'offre économique à proximité des pôles gare
- ▶ Adapter l'aménagement du territoire aux nouveaux usages de l'automobile
- ▶ Diminuer la pénibilité des transports (connexions services, équipements, intermodalité)
- ▶ Prendre en compte les gares de la ligne J (optimisation de la desserte entre rive droite et rive gauche)
- ▶ Limiter très fortement la consommation d'espaces
- ▶ Préserver l'identité des bourgs et des villages et organiser leur desserte
- ▶ Intégrer aux dynamiques urbaines et économiques les Quartiers en Politique de la Ville et organiser leur desserte



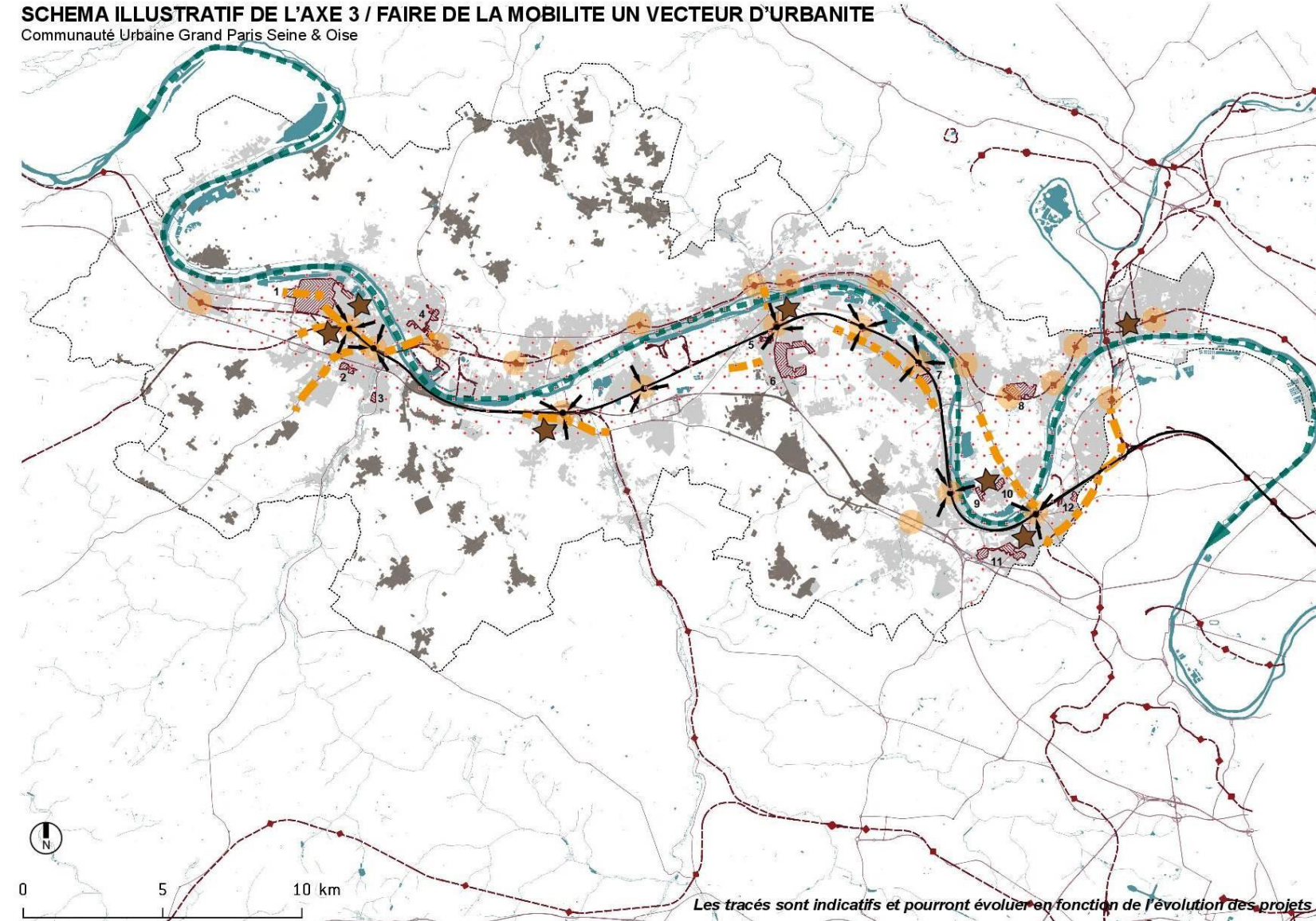
AXE 3 / VECTEUR D'URBANITE

SCHEMA ILLUSTRATIF - PADD

Présentation Commission – Mars 2017

SCHEMA ILLUSTRATIF DE L'AXE 3 / FAIRE DE LA MOBILITE UN VECTEUR D'URBANITE

Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise



Les tracés sont indicatifs et pourront évoluer en fonction de l'évolution des projets

SCHEMA ILLUSTRATIF DE L'AXE 3 / FAIRE DE LA MOBILITE UN VECTEUR D'URBANITE

Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise

Organiser les mobilités comme nouveau levier de développement

- Améliorer l'accessibilité au réseau de transport
- Améliorer l'articulation des modes de transport, voitures/modes doux/modes actifs/gares Eole
- Organiser le rabattement vers les gares
- Développer les mobilités en densifiant le maillage notamment en bord de Seine
- Développer les mobilités alternatives (TC, modes actifs...)

Optimiser le tissu existant et densifier les secteurs stratégiques

- Secteurs à enjeux de développement et de renouvellement
- Mettre en oeuvre l'intensification urbaine
- Intégrer aux dynamiques urbaines et économiques les grands Quartiers Politique de la Ville et organiser leur desserte
- Organisation compacte des bourgs, villages et hameaux et maîtrise des entrées de ville et organiser leur desserte



4. La valeur Ajoutée du PLUI et Défis

VALEUR AJOUTE DU PLUi



- ▶ partage de la connaissance du territoire et des dynamiques en cours
- ▶ vision élargie, grande échelle, positionnement du territoire en ile de France
- ▶ échanges similitudes et singularités,
- ▶ gestion et solutions pour les franges et limites communales.





DEFIS DU PLUi : technique, humain, organisationnel

Technique :

- ▶ Le délais très contraint : 3 ans
- ▶ La taille du territoire : 73 communes, 500 km², 400 000 habitants
- ▶ Aucun historique de planification intercommunale : pas de scot,
- ▶ Prise de compétence PLU récente : 2016 avec la création de la CU :
- ▶ Une échelle de scot pour un document à la parcelle : un PLUi à inventer
- ▶ La mise en œuvre du règlement code de l'urbanisme 2016

Organisationnel et humain :

- ▶ Un fait intercommunal récent sur le territoire : fusion de 6 intercommunalités peu structurées et prise de compétence essentielle : PLU et voirie
- ▶ Une organisation en construction
- ▶ Un service planification à créer et des services à créer et à mobiliser, dans un contexte d'adaptation au changement.

Le travail réglementaire du PLUI :

Technique

- ▶ 300 zones identifiées hors secteurs indicées
 - ▶ Une hétérogénéité des documents d'urbanisme actuels : des POS, 20 PLU récents, des PLU anciens notamment pour les grandes communes (3 sur les 4)
 - ▶ Un objectif d'harmonisation des zonages
 - ▶ Un objectif de travail réglementaire : zonage et règlement comme traduction concrète et lisible du PADD
 - ▶ 170 OAP recensées : harmonisation et création de nouvelles OAP à mener.
-
- ▶ La mise en œuvre du règlement code de l'urbanisme 2016
 - ▶ Une annexe patrimoine renforcée.

Collaboration communes et concertation :

- ▶ 11 réunions réglementaires avec les communes en mai et juin : individuelles et par secteurs
- ▶ Des réunions individuelles si nécessaires jusqu'en octobre 2017
- ▶ Des réunions avec les associations
- ▶ Des réunions publiques avec les habitants automne 2017