



UNE RÉFLEXION BASÉE SUR LES ÉCHANGES AVEC LES HABITANTS

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Grand Paris Seine & Oise entre dans sa dernière étape, avant la phase administrative d'arrêt, d'enquête publique puis d'approbation prévue de fin 2018 à fin 2019. Le zonage et le règlement sont en cours de finalisation, en lien étroit avec chacune des 73 communes. Un travail largement inspiré par les contributions formulées par les habitants, spécialement lors des ateliers citoyens de fin 2017.

Après le diagnostic qui a permis de dresser un état des lieux du territoire et d'en tirer les enjeux, puis le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui a déterminé les grands axes de développement pour l'avenir, place à la dernière phase d'élaboration du PLUi : la traduction règlementaire. Il s'agit de découper le territoire en zones et d'écrire les règles d'urbanisme qui vont les régir (constructibilité des parcelles, hauteurs, alignements, protections patrimoniales, orientations d'aménagement...); l'objectif étant que les nouvelles constructions, les réhabilitations ou les grands projets

répondent aux enjeux identifiés en matière d'habitat, de déplacement, d'attractivité économique, mais toujours dans un souci de préservation et de valorisation des espaces naturels et agricoles. Les contributions notamment lors des 8 ateliers citoyens de fin 2017 ainsi que sur la carte interactive mise en ligne sur le site construireensemble.gpseo.fr, sont venues alimenter GPS&O pour construire ce futur règlement.

UNE RICHESSE PAYSAGÈRE À VALORISER

Le paysage, l'une des 3 thématiques développées lors des 8 ateliers

citoyens, a trouvé des voix concordantes parmi les participants. Les grands paysages agricoles, les massifs forestiers dont l'Hautail ou les méandres de la Seine dessinés par les falaises, offrent au territoire de GPS&O une grande variété paysagère, qualitative, qu'il convient de préserver et de valoriser. Cette richesse paysagère se trouve également dans le patrimoine bâti et urbain, à l'image des châteaux, des moulins ou du patrimoine industriel qui sont le reflet de l'histoire de Grand Paris Seine & Oise.



Espaces agricoles et butte boisée près de Morainvilliers © Agence Ter - Alain Bujak

Les propositions formulées lors des ateliers ont suggéré de « *préserv*er les grands espaces verts et boisés de toutes constructions futures ». La végétation est « à *préserv*er en milieu urbain - parcs, arbres remarquables - et même à *intégr*er davantage ». La préservation et la valorisation « *du patrimoine industriel ancré dans le paysage local – les cheminées de la centrale EDF à Porcheville notamment...* », « *du patrimoine rural – lavoirs, fontaines, moulins, murs en pierres, corps de fermes, ensembles urbains...* » mais aussi « *des cours d'eau secondaires – Aubette, Mauldre...* » ont fait l'unanimité. Une démarche spécifique a d'ailleurs été entreprise dans le cadre de l'élaboration du PLUi afin d'identifier les bâtiments, ensembles urbains et espaces paysagers et écologiques du territoire pour en assurer la protection à travers des prescriptions annexées au règlement du PLUi (voir PLUinfo n° 3). La Seine, colonne vertébrale du territoire, « *doit être valorisée, avec le développement d'activités de loisirs, de la circulation fluviale ainsi que du tourisme lié aux Impressionnistes* ».



Atelier citoyen à Aubergenville le 7 novembre 2017

En ce qui concerne les lisières - ces espaces qui font la transition entre zone construite et milieu naturel, en périphérie des espaces urbains -, leur traitement est « à définir et à soigner, à l'aide de haies, parcs, jardins familiaux ou sentiers de randonnée » plutôt que par des aménagements qui créent une rupture. Enfin, les participants se sont accordés sur « l'attention particulière à porter aux points de vue remarquables comme le massif de l'Hautil ou les collines et falaises bordant la vallée de la Seine ».

UN POTENTIEL ÉCONOMIQUE À ASSEoir

De par son tissu économique diversifié et sa situation géographique, le territoire de GPS&O constitue un potentiel pôle économique de premier plan à l'échelle régionale. Bien que les filières industrielles traditionnelles aient subi des pertes d'emplois ces dernières années, GPS&O bénéficie aujourd'hui de toutes les clés pour un regain économique dans les domaines de l'industrie de pointe mais également de l'écoconstruction, de l'éco-industrie, de la logistique innovante ou encore de la facture instrumentale, déjà fortement implantée à l'Ouest principalement.

Ce renouveau économique passe également par une redynamisation des centres-villes et centres-bourgs du territoire mais également par une réflexion sur les parcs d'activités, tant pour leur accessibilité que pour leur mixité fonctionnelle, permettant ainsi à GPS&O de trouver son positionnement en Île-de-France et s'éloigner du fonctionnement d'un territoire dortoir. En effet, si la mixité entre activités artisanales et habitat fait débat, un consensus s'est dégagé, visant à « dissocier activités génératrices de nuisances et habitations à l'aide de zones dites « tampon végétalisées ».

En règle générale, les participants aux ateliers citoyens ont exprimé la nécessité « de retravailler l'esthétique des parcs d'activités et des pôles commerciaux » et « d'y intégrer davantage d'espaces verts, de loisirs et de services à la personne ». Ils ont également évoqué l'indispensable « développement de l'offre en matière de transports collectifs autant que de mobilités douces afin de mieux desservir ces parcs d'activités et les pôles commerciaux à l'aide de modes de transport alternatifs ».



Commerces en centre-ville à Conflans-Sainte-Honorine

Toutefois, tous se sont accordés à dire qu'il fallait « limiter le développement des pôles commerciaux périphériques afin de préserver les activités commerciales de proximité en centre-ville et centre-bourg » et « rendre plus accessibles ces commerces de proximité ».

Concernant les friches industrielles, des avis se sont exprimés en faveur de « la confortation de la vocation des friches industrielles en les dépolluant et en y favorisant l'installation de filières durables ».

DENSIFIER LES PÔLES GARES, DÉVELOPPER LES DÉPLACEMENTS DOUX

Avec l'arrivée sur le territoire du prolongement à l'ouest d'Éole en 2024, le PLUi devra permettre de repenser notre rapport au territoire en fonction des réseaux de transports. Il s'agira donc de privilégier une intensification urbaine raisonnée à proximité des futurs pôles gares

Éole afin de limiter l'utilisation de la voiture et préserver les secteurs naturels et ruraux de l'extension urbaine. Ainsi, le PLUi entend accentuer les qualités de chaque lieu afin de préserver et valoriser au mieux le cadre de vie de GPS&O, tout en prenant en compte les besoins de mobilités internes et externes au territoire.

Accroître la construction aux abords des pôles de gares – et plus particulièrement ceux desservis à terme par Éole – fait consensus « à condition de bien s'insérer dans le tissu urbain environnant, à proximité de chaque pôle gare ». Cette densification devra mettre en avant « davantage de multifonctionnalité dans ces quartiers ».

L'arrivée d'Éole dans 9 gares du territoire devra s'accompagner « d'une desserte et d'une accessibilité qualitatives de ces pôles gares tous modes de transports confondus, avec par exemple la mise en place



Stationnement vélo sécurisé à la gare de Vernouillet-Verneuil

de navettes de rabattement, le développement des circulations douces sécurisées, l'aménagement de parkings à vélos sécurisés et de parkings relais... ». Il faudra en outre « développer les franchissements de la Seine afin de permettre une accessibilité plus aisée des futurs pôles gare Éole aux habitants de la rive droite ».

Plus généralement, en matière d'urbanisation, les avis concordent pour « une répartition équilibrée de l'habitat social sur l'ensemble du territoire ». Ils se rejoignent également sur « une limitation – notamment en milieu rural – des surfaces constructibles au sein de chaque parcelle ».

En matière de déplacements, le sou-

hait d'un « développement des cheminements doux sécurisés, pour des vocations de loisirs (circuits de randonnée) mais aussi pour favoriser les modes doux comme mode de transport au quotidien à l'aide d'un réseau cohérent » est partagé par la majorité des exprimés. ■

LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT SE DESSINENT

Le PLUi doit être un document commun aux 73 communes mais qui prend en compte chacune de leurs particularités. Il proposera une lecture facilitée pour améliorer la compréhension par tous.

Les grands principes du futur règlement

- ▶ Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels
- ▶ Préserver les continuités écologiques en milieu urbain
- ▶ Préserver le patrimoine bâti et naturel
- ▶ Contribuer à une mixité des fonctions (emploi / habitat) en milieu urbain
- ▶ Permettre une densification autour des pôles gares et en cœurs de villes

À chaque zone ses règles

Le zonage de Grand Paris Seine & Oise a été effectué d'après les catégories de zones définies dans les documents d'urbanisme communaux (POS ou PLU). Il prend donc en compte l'existant mais doit parfois s'adapter pour respecter les objectifs fixés (maintien de l'existant, densification des secteurs déjà construits, encadrement de la constructibilité dans les zones naturelles et agricoles...).

Pour chacune de ces zones seront écrites des règles qui viendront encadrer les nouvelles constructions, les réhabilitations ou encore les grands projets urbains.

Toute cette réflexion a été menée en collaboration avec les 73 communes qui ont la connaissance des réalités du terrain et des enjeux locaux.

CONSTRUIRE ENSEMBLE GRAND PARIS SEINE & OISE

Les moyens pour s'exprimer :

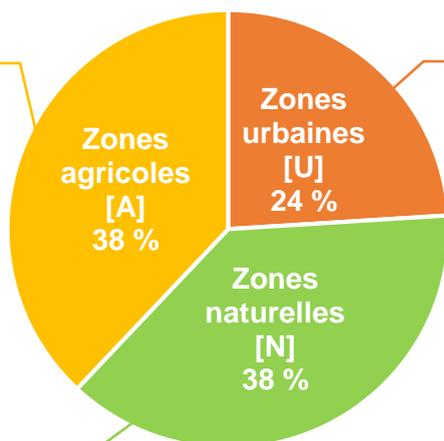
▪ sur les registres de concertation tenus dans chacune des 73 mairies du territoire et au siège de GPS&O (bâtiment Auto-neum, rue des Chevries – 78410 Aubergenville). Ce registre est accompagné d'un dossier rassemblant tous les documents relatifs à la procédure en cours (délibérations, plaquettes d'information...);

▪ sur le site internet dédié construireensemble.gpseo.fr où sont notamment accessibles une carte interactive ainsi qu'un formulaire d'expression;

▪ en envoyant un mail à construireensemble@gpseo.fr

▪ lors de la dernière réunion publique de la concertation le mardi 25 septembre 2018 à 19h à Mézières-sur-Seine.

- ▶ à préserver (zones inconstructibles par principe, pour préserver les points de vue sur le paysage > elles représentent 1/4 des zones A)
- ▶ à valoriser (où les constructions sont admises sous conditions)



- ▶ mêlant habitat et activités économiques selon la typologie urbaine de chaque commune
- ▶ dédiées aux activités économiques
- ▶ nécessaires aux équipements d'envergure

- ▶ à préserver (zones inconstructibles par principe, pour des questions de sensibilité environnementale > elles représentent 1/3 des zones N)
- ▶ à valoriser (où les constructions sont admises sous conditions)
- ▶ accueillant des équipements publics
- ▶ en bord de Seine
- ▶ comprenant parcs et jardins publics en milieu urbain



GRAND PARIS
SEINE&OISE
COMMUNAUTÉ URBAINE