

PLUi
PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise

Réunion publique

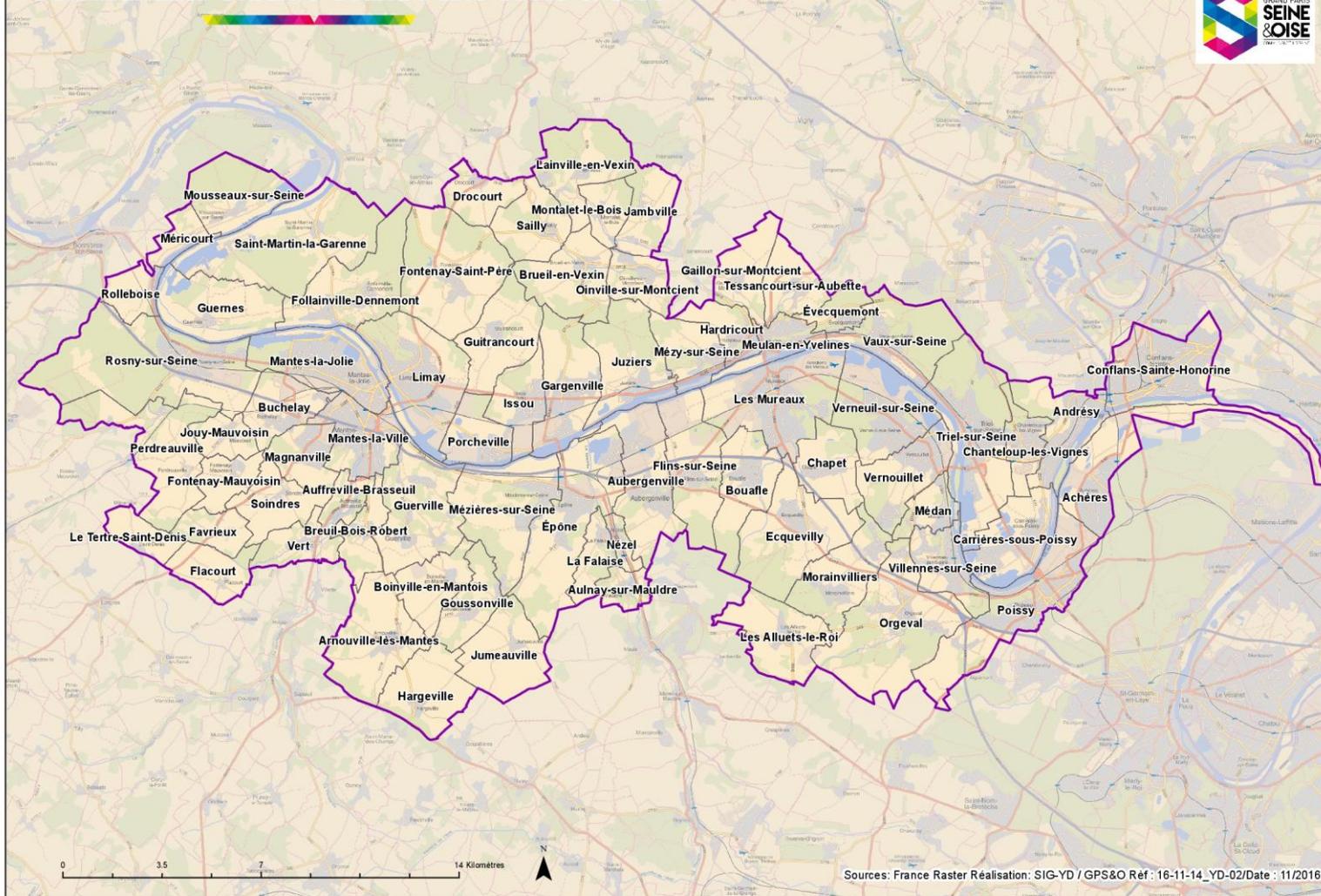
Mézières-sur-Seine
25 septembre 2018



construireensemble.gpseo.fr



Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise





Pascal BEAUMARD

Directeur conseil concertation
Etat d'Esprit Stratis



Déroulé de la soirée

- ▶ Temps 1 : présentation
 - ▶ Un PLUi : qu'est-ce que c'est ?
 - ▶ Le PLUi : où en est-on ?

- ▶ Temps 2 : le PLUi et vous
 - ▶ La concertation en chiffres
 - ▶ Mobilité & urbanité
 - ▶ Paysage
 - ▶ Attractivité
 - ▶ Le PLUi, un acte fondateur pour la poursuite du développement des 73 communes
 - ▶ En 2020, le PLUi

- ▶ Temps 3 : séquence de questions / réponses



Philippe TAUTOU

Président de la communauté urbaine
Grand Paris Seine & Oise





Temps 1

PRÉSENTATION

Un PLUi : qu'est-ce que c'est ?

- ▶ Un document d'urbanisme unique pensé à la fois à l'échelle du territoire et prenant en compte les particularités de l'ensemble des 73 communes composant GPS&O.



- ▶ Un document stratégique et réglementaire qui va guider le développement du territoire en matière d'environnement, de déplacements, d'habitat, d'activité économique et commerciale.

- ▶ Un document qui détermine les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire et qui définit les règles d'occupation et d'utilisation du sol.

Le PLUi : où en est-on ?

2016

2017

2018

2019

14 avril

L'élaboration du PLUi est lancée

23 mars

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est débattu.

Décembre

Bilan de la concertation et arrêt administratif du projet de PLUi en conseil communautaire

Juin/Juillet

Enquête publique

Décembre
Approbation puis entrée en vigueur.

Diagnostic

Un état des lieux du territoire (habitat, déplacements, environnement, économie...).

PADD

Des objectifs à poursuivre une fois les enjeux identifiés.

Traduction réglementaire

Des règles à établir afin d'atteindre les objectifs énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Élaboration du PLUi & concertation

Nous sommes ici

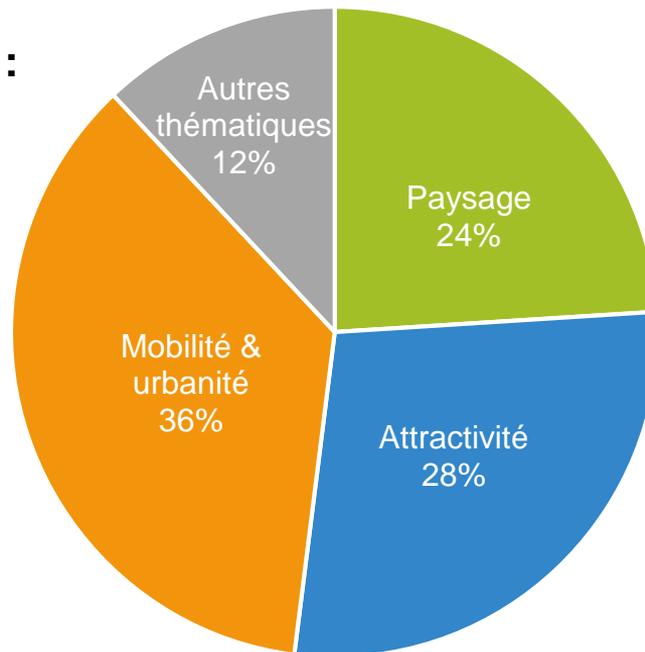


Temps 2

LE PLUI ET VOUS

La concertation en chiffres

- ▶ **2 300 participants rencontrés** toutes actions de concertation confondues
- ▶ **Plus de 550 avis et contributions** formulés, tous modes d'expressions confondus (registres papier, ateliers citoyens, réunions publiques, site internet, carte interactive, réunions associations...)
- ▶ **Répartition des thématiques abordées :**



Les temps forts de la concertation

▶ 2016 :

- ▶ Ouverture de la concertation : site internet, registres papier, adresse mail, PLUinfo
- ▶ 1 enquête audiovisuelle avec témoignages d'habitants
- ▶ 6 réunions publiques avec la population / 6 ateliers avec les élus

▶ 2017 :

- ▶ 1 réunion publique de présentation du PADD
- ▶ 1 réunion avec les associations
- ▶ Mise en place d'une carte interactive sur internet
- ▶ 8 ateliers citoyens ouverts à tous

▶ 2018 :

- ▶ 2 réunions avec les associations
- ▶ 1 réunion publique de présentation des grands principes du zonage et du règlement
- ▶ Clôture de la concertation le 15 octobre



Suzanne JAUNET

Vice-présidente de la communauté urbaine
déléguée à l'Urbanisme



Mobilité & urbanité

Accompagner l'arrivée d'Éole

Vous l'avez exprimé durant la concertation...

« Densifier les pôles gare, et plus particulièrement ceux desservis à terme par Éole, à condition que les constructions s'insèrent bien dans le tissu urbain environnant »



...le PLUi y répondra

- ▶ Grâce à un zonage spécifique pour **renforcer la constructibilité aux abords des gares et des sites bien desservis par les transports en communs**
- ▶ **Des espaces publics adaptés et identifiés (OAP)** : notamment pour marche à pied, vélo
- ▶ **Des OAP à enjeux métropolitains sur les pôles gares**, articulant les projets au territoire

Vous l'avez exprimé durant la concertation...

« Conserver une harmonie avec le bâti existant, en proposant par exemple la réhabilitation ou la surélévation d'un étage de bâtiments existants, tout en utilisant au maximum des matériaux durables »



« Mettre en place un espace d'environ 5m non-constructible dans les fonds de parcelle en limite agricole »

...le PLUi y répondra

- ▶ **Construire la ville sur la ville** : requalification de friches, surélévations, mobilisation de dents creuses...
- ▶ Modularités de la **hauteur**, règles d'**implantation des constructions** par bande de constructibilité
- ▶ En préservant le **caractère paysager des zones pavillonnaires et résidentielles tout en permettant une certaine densification** : préservation des fonds de jardins, zonage spécifique pour les quartiers en bords de seine (UDe)...
- ▶ En imposant des **franges paysagères en limite des zones agricoles et naturelles** à travers le règlement et les OAP

La mixité des fonctions

Vous l'avez exprimé durant la concertation...

« Mêler l'activité artisanale et l'habitat, sous réserve de limiter et maîtriser les impacts au niveau du bruit ainsi que le traitement des espaces paysagers »

« Il ne faut pas concilier zones d'activités et espaces résidentiels car il peut y avoir des activités/installations dangereuses, des problèmes de nuisances ou encore de pollution. »

« Recréer des lieux de vie où travail et habitat se côtoient tout en limitant l'empreinte carbone (moins de voitures). »



...le PLU*i* y répondra

▶ Pour **limiter les déplacements** et l'usage de la voiture et **favoriser la création d'emploi**

▶ Toutes les zones urbaines permettent de **concilier habitat et activité économique** sous réserve de ne pas causer de nuisances

▶ La zone Nouvelle centralité (UAb) favorise **l'intensification urbaine et le développement de la mixité fonctionnelle** : co-working, pépinières d'entreprises...

L'aspect architectural et paysager

Vous l'avez exprimé durant la concertation...

« Une attention particulière devrait être portée à la cohérence architecturale et à l'organisation des implantations »

« Assurer des espaces de respiration en milieu urbain tels que les espaces verts, les squares ou les jardins familiaux partagés »

« Que soient préservés l'aspect actuel des centres villes ou des cœurs de bourgs et les maisons typiques »



...le PLUi y répondra

Une **démarche patrimoine spécifique**

Une attention portée à **la qualité urbaine et architecturale**

Des **règles environnementales** : coefficient de pleine terre imposé, règles d'infiltration à la parcelle maximale, une zone NJ pour la protection des parcs et jardins publics en zone urbaine...

La **valorisation des ressources liées aux sols et aux forêts**, la protection des zones humides par un zonage NP interdisant toute constructibilité (champs captants, réservoirs de biodiversité...)

Paysage

La préservation du patrimoine

Vous l'avez exprimé durant la concertation...

« Préserver et valoriser le patrimoine industriel ancré dans le paysage local, mais également le patrimoine rural : lavoirs, fontaines, moulins, murs en pierres, corps de fermes, ensembles urbains... »

« Mettre en place des aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine »

« Recenser les éléments de patrimoine bâti et naturels remarquables en milieu urbain »

« Préserver et valoriser le patrimoine industriel »

...le PLU y répondra

Une démarche patrimoine exceptionnelle : **4000** éléments bâtis et **5000** éléments végétaux identifiés dans le règlement



Le patrimoine industriel identifié : **mesures conservatoires des façades de bâtiments industriels** prévues (Cacao Barry, Filature Le Blan...)

L'OAP Trame Verte & Bleue

Vous l'avez exprimé durant la concertation...

« Recenser, préserver et valoriser les entités paysagères remarquables »

« Préserver les points de vues remarquables (coteaux) de pylônes électriques »

« Nécessité de végétaliser les bordures (végétation spontanée) et les grandes avenues »



...le PLUi y répondra

Les grands enjeux de la Trame Verte et Bleue:

- ▶ Limiter au maximum l'imperméabilisation
- ▶ Diffuser la **nature en ville**
- ▶ Identifier et préserver les **belvédères**
- ▶ Maintenir des **espaces de respiration** assurant les liaisons écologiques et paysagères de part et d'autre de la Seine et en milieu urbain

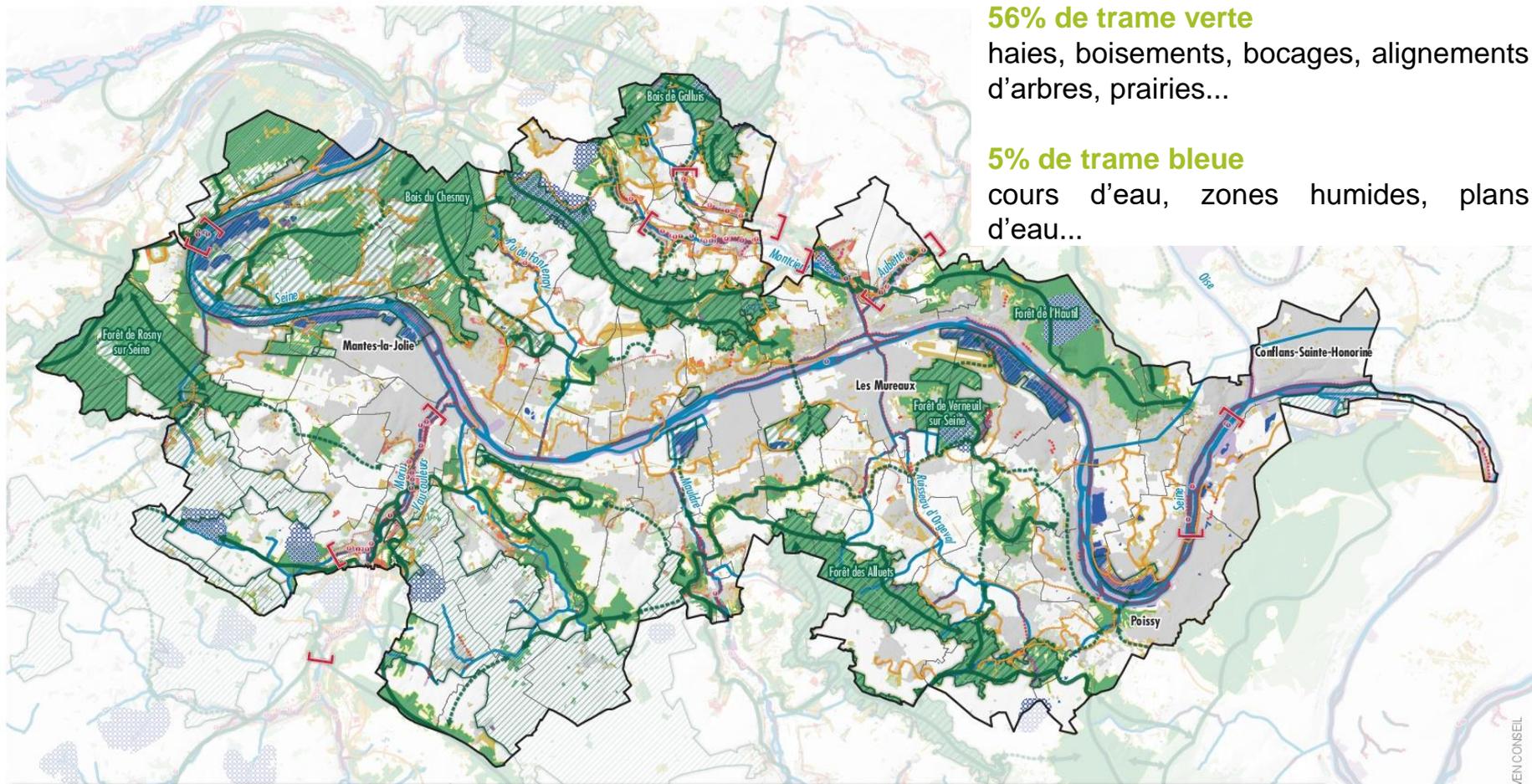
L'OAP Trame Verte & Bleue

56% de trame verte

haies, boisements, bocages, alignements
d'arbres, prairies...

5% de trame bleue

cours d'eau, zones humides, plans
d'eau...



La consommation d'espaces

Vous l'avez exprimé durant la concertation...

« On a besoin de campagne qu'il faut préserver »

« Préserver les grands espaces verts et boisés de toutes constructions futures »

« Matérialiser visuellement la transition entre le bâti et les espaces naturels ou agricoles par de la végétation »



...le PLUi y répondra

► Une diminution de la consommation des espaces naturels et agricoles : **environ 8% de moins**

► Des zones naturelles et agricoles sensibles :
> **à préserver** (NP, AP)
> **à valoriser** (NV, AV) :
économie, tourisme, exploitation, jardins partagés... **en augmentation**

► Fixer des **limites durables à l'urbanisation** : OAP, lisières, dispositions réglementaires en limite des zones agricoles et naturelles

L'axe de la Seine

Vous l'avez exprimé durant la concertation...

« Développer le tourisme portuaire et les parcours culturels le long de la Seine »



« Développer les loisirs et les mobilités douces sur les berges de Seine »

« Préserver la biodiversité de la Seine et entretenir les cours d'eau »

...le PLUi y répondra

- ▶ Un objectif majeur inscrit dans le PADD
- ▶ Un zonage spécifique **NS**, couvrant la Seine et ses îles, habitées (**NSh**) ou non (**NSn**)
- ▶ Des spécificités intégrées dans les OAP : **liaisons douces, cônes de vue, percées visuelles** dans les OAP à enjeux...
- ▶ « **Halage** » et « **marchepied** » apparaissent dans les Servitudes d'Utilité Publique
- ▶ Des zones qui favorisent l'activité en lien avec le fleuve : de **loisirs** (Nel), **économique** (Uef)

Attractivité

Développer les activités

Vous l'avez exprimé durant la concertation...

« Les petits commerces sont des points de rencontre entre les gens, ils stimulent la vie dans les quartiers et dans les villages et constituent un attrait pour d'éventuels nouveaux habitants »

« Les gens demandent de l'emploi à proximité, mais tout en gardant cet aspect de campagne, de petites villes vraiment à la campagne »

« La multifonctionnalité, la présence d'espaces verts, de vrais trottoirs et de liaisons douces sont indispensables dans les parcs d'activités »

...le PLUi y répondra

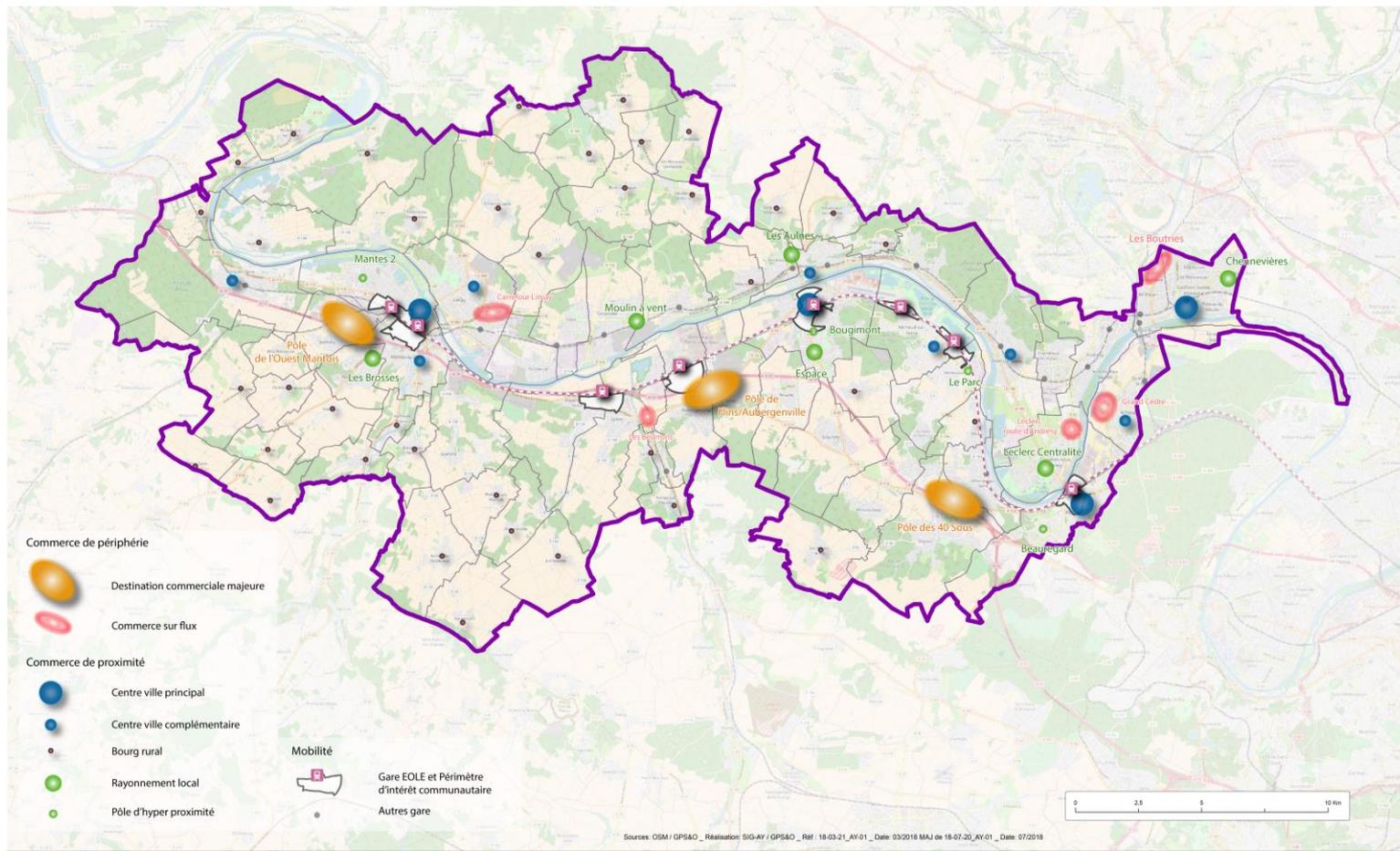
▶ **Une OAP « Commerce & Artisanat »** pour :

- > **Conforter** les 3 pôles commerciaux majeurs
- > **Limiter** le commerce sur flux
- > **Favoriser** le commerce de proximité, dans les centres-villes et villages

▶ Mixité fonctionnelle

▶ Des **règles qualitatives dans les zones d'activités** : insertion paysagère, développement de services et restaurants

L'OAP Commerce et Artisanat



Le développement économique

Vous l'avez exprimé durant la concertation...

« Il faut construire pour garder la jeunesse parce qu'on a besoin d'universités, d'écoles, de centres de formation »

« Si l'on veut éviter justement que ça devienne des villes dortoirs, tout en gardant nos villes et nos petits villages, il faut permettre pour cela une économie qui se développe sur ce territoire »

« La cohérence de ce territoire autour de la vallée de Seine, c'est avant tout un bassin économique »



...le PLUi y répondra

- ▶ Toutes les zones urbaines permettent la **l'accueil d'équipements publics, écoles centres de formations...**
- ▶ Des zones spécifiques sont instituées pour les **pôles structurants majeurs (UX)**
- ▶ Des zones dédiées au **développement des activités économiques** :
 - > UEe : activités économiques strictes sur les grandes emprises industrielles type PSA ou Renault
 - > UEf : pour les activités portuaires
- ▶ Un maintien de la **mixité fonctionnelle affirmée dans le tissu urbain existant** imposant de conserver une partie de l'activité en cas de mutation de grands sites d'activités

Vous l'avez exprimé durant la concertation...

« Développer les activités touristiques durables »

« Mettre en place un véritable parcours culturel sur la Seine, permettant une découverte du territoire par le fleuve »

« Développer le tourisme fluvial et les liaisons douces entre berges »



...le PLUi y répondra

- ▶ La protection d'éléments bâtis, témoignages de l'**histoire du territoire**
- ▶ Inscription des **passerelles de franchissement** de la Seine dans les OAP à enjeux métropolitains
- ▶ Encourager l'usage du fleuve :
 - > pour l'**implantation d'activités économiques** (zones UEf pour le développement des ports)
 - > comme vecteur de **développement touris-tique** (zones **NSh** et **NSn**)

Vous l'avez exprimé durant la concertation...

« Créer avec les donneurs d'ordre, des start-ups innovantes dans le domaine aéronautique, dans le secteur de l'automobile et tirer parti des technologies qui commencent à arriver »

« Développer des pôles d'excellence : énergies renouvelables, véhicules non-polluants, valorisation des déchets, urbanisme innovant... »



...le PLUi y répondra



Des OAP qui préfigurent les projets de demain : quartiers de la musique, quartier avec réseau de chaleur urbaine, parc solaire possible...



Le PLUi, un acte fondateur

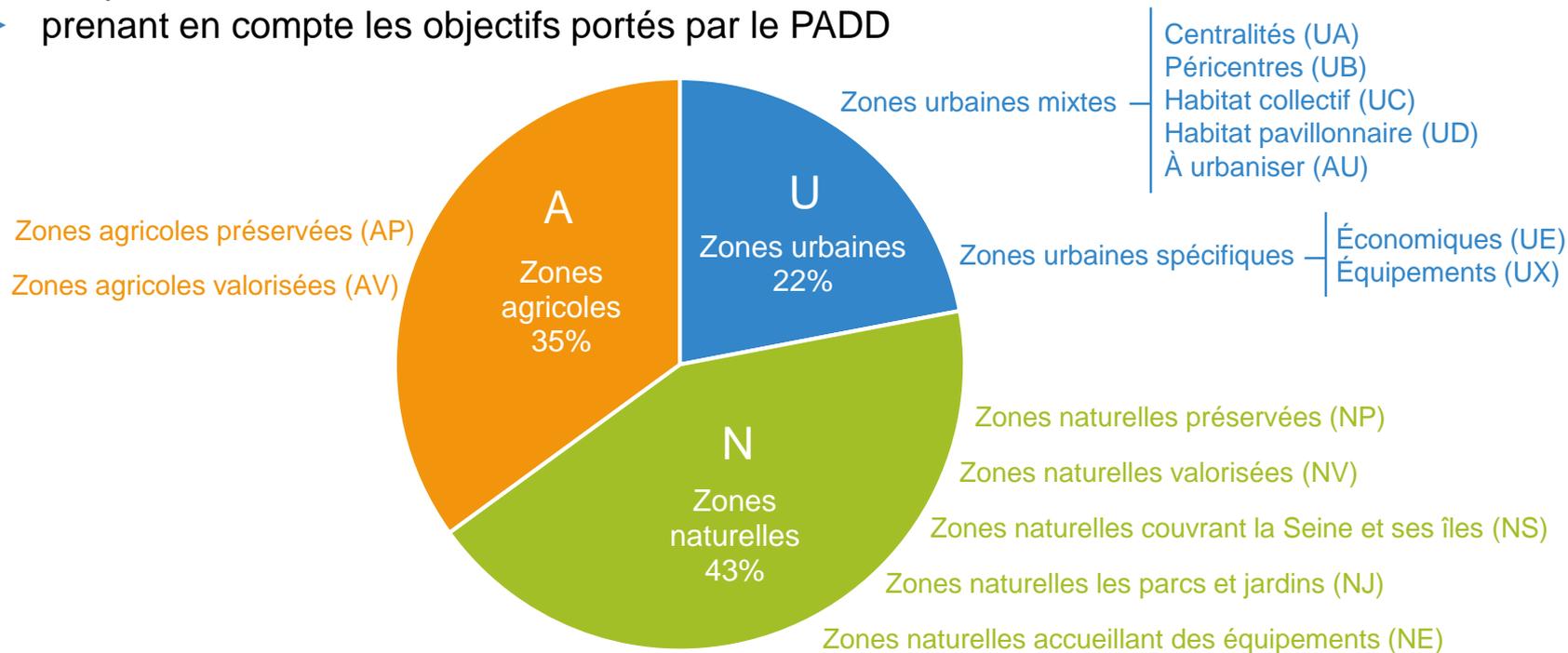
Les grands principes du règlement :

- ▶ **Limiter** la consommation d'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 cœur de ville

En 2020, le PLUI c'est :

3 grandes familles de zones et des sous-zones

- ▶ issues de l'harmonisation des documents d'urbanisme actuels
- ▶ adaptées aux réalités locales
- ▶ prenant en compte les objectifs portés par le PADD



- ▶ Une démarche patrimoine pour **la préservation et la valorisation de l'identité de GPS&O**
- ▶ Des OAP à enjeux métropolitains qui identifient les **grands sites à enjeux d'aménagement du territoire**
- ▶ 2 OAP thématiques : **Trame Verte et Bleue / Commerce et Artisanat**



Temps 3

QUESTIONS / RÉPONSES

Les prochaines échéances

- ▶ 15 octobre 2018 : clôture de la concertation
- ▶ Décembre 2018 : bilan de la concertation et arrêt administratif du PLUi en conseil communautaire
- ▶ Juin/juillet 2019 : enquête publique, prochaine étape d'expression de la population sur la base du dossier PLUi complet
- ▶ Décembre 2019 : approbation du PLUi en conseil communautaire, dossier intégrant les résultats de l'enquête publique
- ▶ Janvier 2020 : mise en œuvre du PLUi sur les 73 communes de GPS&O



MERCI DE VOTRE
PARTICIPATION