



RÉUNION PUBLIQUE

Enjeux du diagnostic et PADD

13 juin 2023

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Déroulé de la réunion, en 4 temps :

- 1 Qu'est-ce que le PLU ?
- 2 Les chiffres clés et enjeux issus du diagnostic
- 3 Le projet de territoire – le PADD
- 4 Les prochains rendez-vous

Qu'est-ce que le PLU ?

Qu'est-ce que le PLU ?



Le PLU est un document d'urbanisme et de planification destiné à régir les droits à construire sur l'ensemble du territoire communal.

Le conseil municipal a prescrit sa révision le 21 juin 2021.

Le PLU doit respecter 3 grands principes :

- L'équilibre entre le renouvellement et le développement de l'urbanisation
- La diversité des fonctions du territoire
- L'utilisation économe des espaces

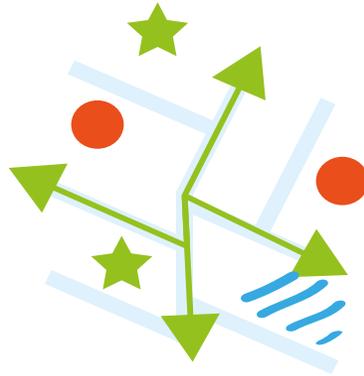
Le contenu du PLU

Un diagnostic



Il permet de dégager les enjeux du territoire

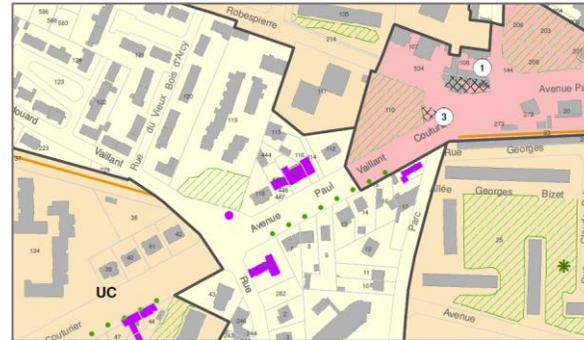
Le projet de territoire (PADD)



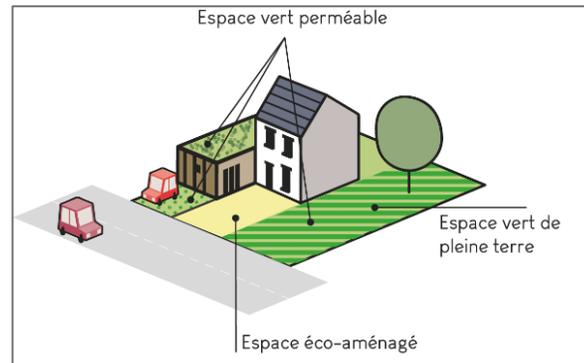
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe les grandes orientations pour les 10 à 15 prochaines années.



Des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Un plan de zonage



Un règlement

Les chiffres clés et enjeux issus du diagnostic

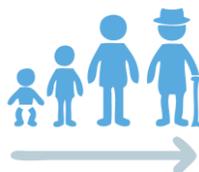
DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

Chiffres et données clés



9 423
habitants en 2019

Soit environ 3% de la population
de la CAVP
(INSEE 2022)



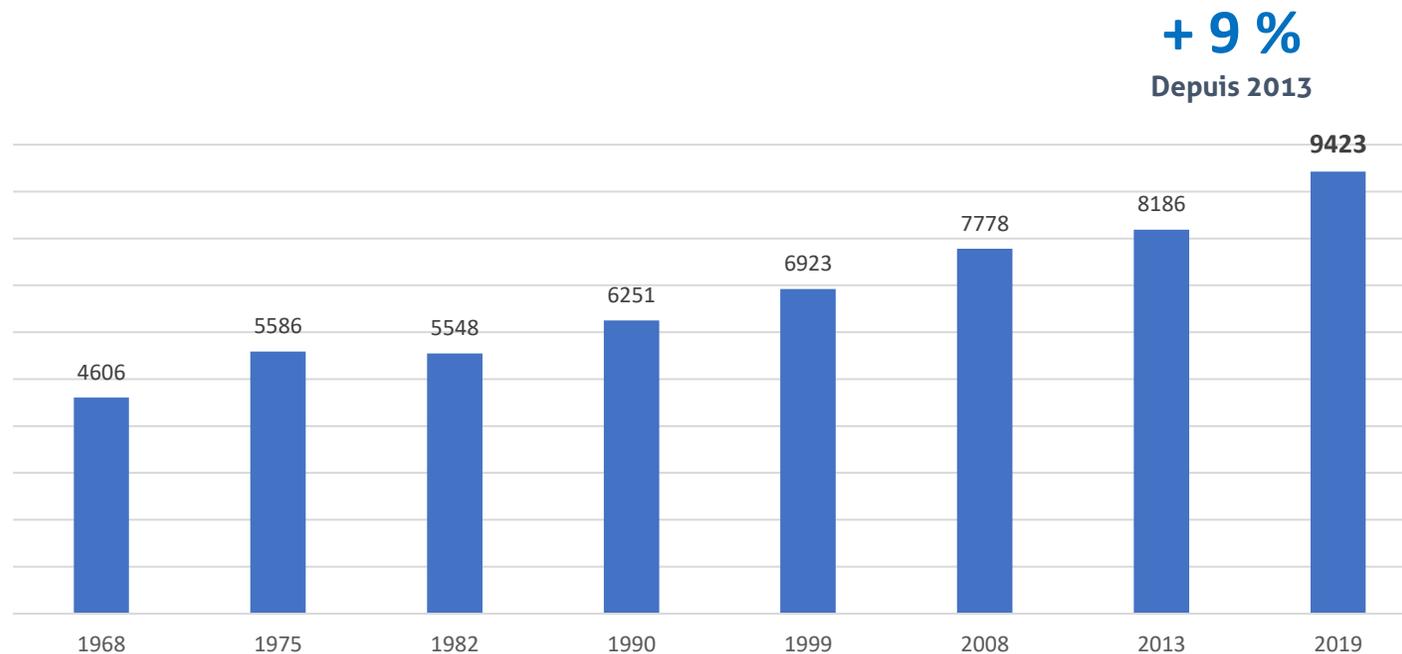
8 habitants sur 10
ont moins de 60 ans en 2018.
43,3% des habitants ont
moins de 30 ans

Un accueil récent de nouvelles
populations.



Évolutions

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE



Chiffres et données clés

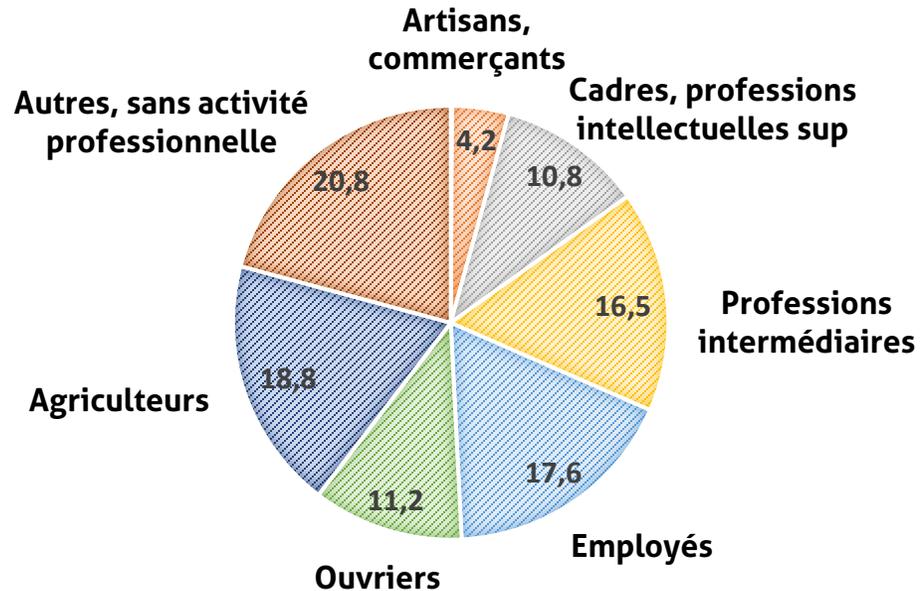


Une tendance au desserrement des ménages Diminution de la part des couples au profit des familles monoparentales et des ménages d'une personne



2,6 personnes par ménage en moyenne en 2018. Supérieur à la moyenne de la CAVP (2,5)

Répartition des CSP en 2018 (en %)



Évolutions

STRUCTURE DES MÉNAGES / %



+ de 1/3 des ménages est un couple avec enfant



Forte augmentation des familles monoparentales entre 2013 et 2018

POPULATION SELON LA CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE

- 2 points des ouvriers depuis 2013
+ 2,3 points des cadres et professions intellectuelles supérieures depuis 2013.

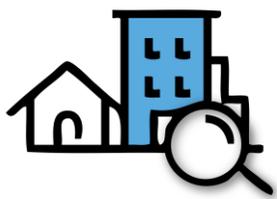
-2,6 points des retraités et préretraités depuis 2013.



+1,1 point des étudiants entre 2008 et 2019.



3 748
Logements
en 2019
(données INSEE)

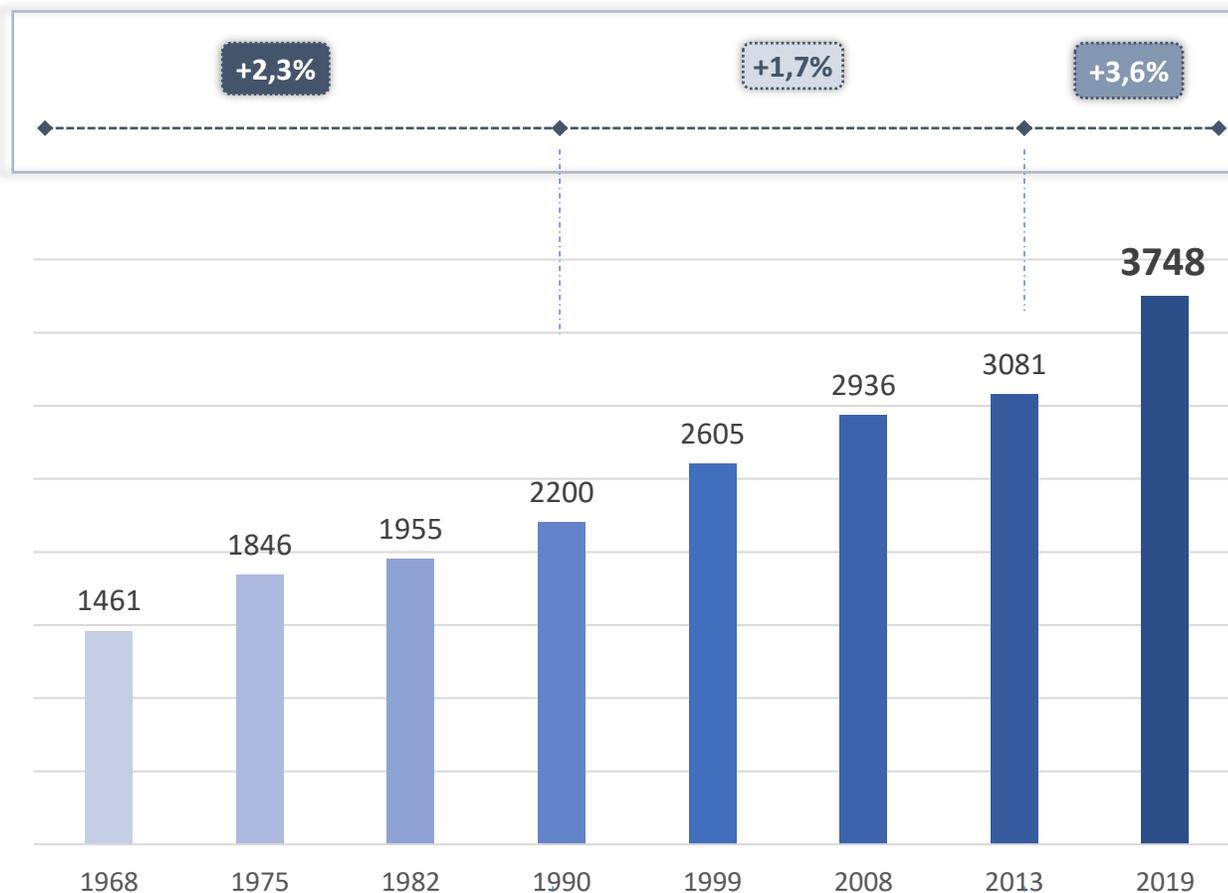


5,5%
de logements
vacants

Un taux proche du **taux**
incompressible, qui illustre
une forte attractivité
résidentielle.

L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Taux de croissance annuel moyen



Source : données INSEE, commune

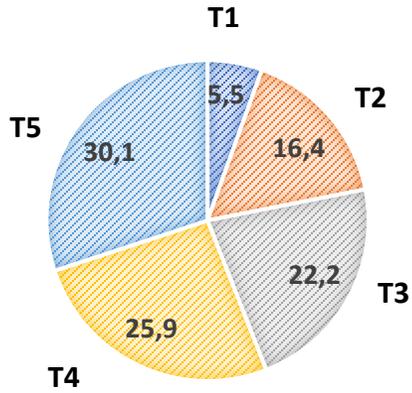


Chiffres et données clés



Évolutions

TAILLE DES LOGEMENTS / %



Source : données INSEE



Plus des ¾ des logements constitués de 3 pièces et plus en 2019.

LES CONSTRUCTIONS ENTRE 2012 ET 2022

+ 675

logements collectifs

depuis 2012 permettant de proposer une nouvelle offre à destination des jeunes et des personnes âgées, ainsi que des familles monoparentales (en réponse au phénomène de desserrement des ménages)

Les logements collectifs représentent 86% du total des constructions entre 2012 et 2022.

...Qui induit une diversification du parc de logements

avec une augmentation de la part notamment des 2 pièces (35% des logements construits)

LOGEMENTS SOCIAUX / %

29,6 % de logements locatifs sociaux (LLS) en 2022

Objectif loi SRU : 25% de LLS à horizon 2025.



1 008 logements locatifs sociaux (LLS) en 2022

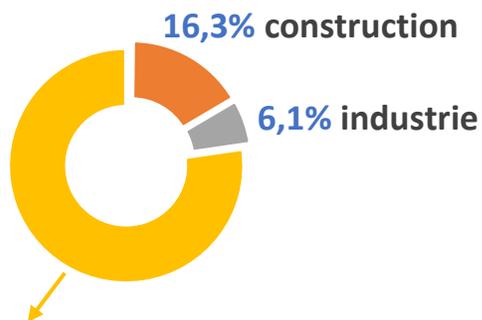
+ 18% de LLS depuis 2019

🔑 Chiffres et données clés



2 978 emplois
dans la commune
(INSEE 2018)

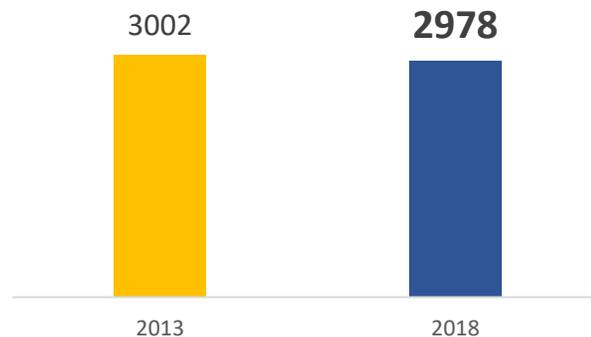
RÉPARTITION DES EMPLOIS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉS / %



77% des emplois
dans le secteur tertiaire

📈 Évolutions

NOMBRE D'EMPLOIS ET ÉVOLUTION



-0,8 %
du nombre
d'emplois
depuis 2013

75,1
Emplois pour 100
actifs occupés.

ÉVOLUTION DES EMPLOIS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉS

**+3,3 points des
emplois du tertiaire**
entre 2013 et 2018

**-2,6 points des emplois
de l'industrie**
entre 2013 et 2018



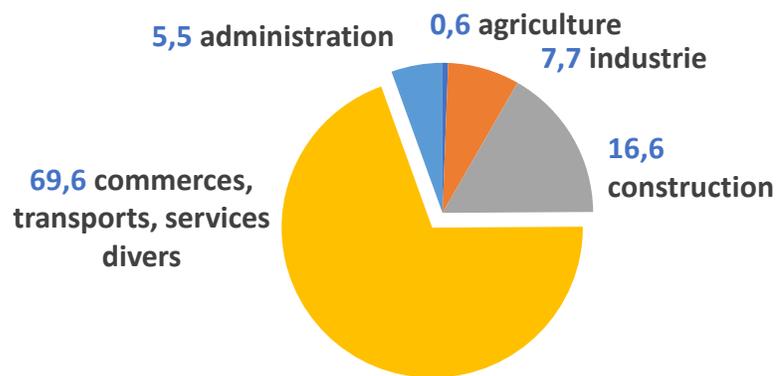
975

établissements

en 2019

(INSEE 2019)

ÉTABLISSEMENTS PAR SECTEURS D'ACTIVITÉS / %

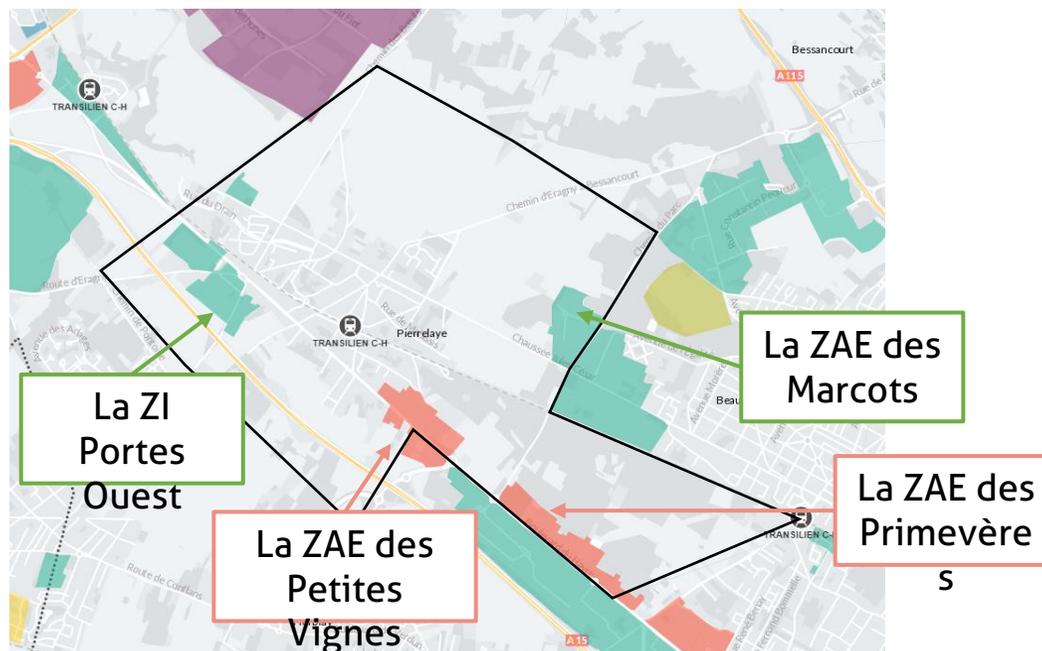


Source : données INSEE 2019

4

zones d'activités économiques

LOCALISATION DES ZONES D'ACTIVITES



Source : IPR

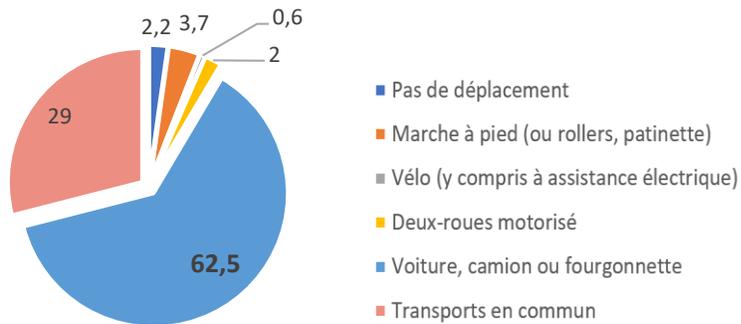
Des zones d'activités à maintenir et à conforter tout en assurant leur intégration urbaine et paysagère, notamment en termes de nuisances (bruit, trafic...)

Poursuivre la requalification des zones d'activités économiques (ZAE) par la Communauté d'agglomération Val Parisis



87%
des actifs ayant un emploi
travaillent en dehors de la commune de
résidence en 2019
(INSEE 2019)

MODES DE DEPLACEMENTS / %



Source : données INSEE

6 actifs sur 10
utilisent la voiture pour aller
travailler

Environ 1 actif sur 3
utilisent les transports en
commun

Entre 2013 et 2018 :

- **+5,1** points d'actifs utilisant la voiture pour se rendre au travail
- **-0,2** point d'actifs utilisant les transports en commun

Un projet de requalification du secteur gare notamment pour rendre davantage attractif ce mode de transport.

LES COMMERCES

17,6

**commerces et services
pour 1 000 habitants**
(données CCI)

**La plus forte densité
commerciale de la CAVP**



Une densité
commerciale tirée
vers le haut par la
présence de la
ZAE des Primevères



Source : CCI

Certains types de commerces fortement représentés
**Commerces en lien avec l'automobile (garages,
équipements...)**

22% des commerces, contre 7% à l'échelle de la CAVP

Restauration

10% des commerces, contre 7% à l'échelle de la CAVP

**Une polarité
commerciale de centre-
ville plus limitée et
moins dynamique**

*Restaurants, Cafés,
Boulangerie, Boucherie,
Supérette...*

1 marché couvert

**Un projet de création d'un
« marché du terroir »**



DIAGNOSTIC TERRITORIAL



Chiffres et données clés

Carte des formes urbaines 2022

Habitat individuel

- Habitat diffus
- Habitat organisé
- Habitat groupé

Habitat collectif

- Collectif en cœur d'îlot
- Autre collectif

Bâti ancien

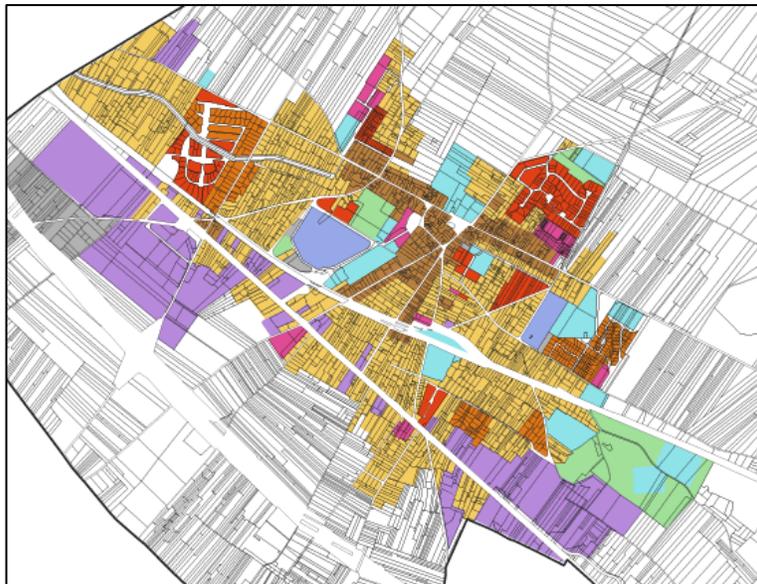
- Tissu ancien

Autres formes urbaines

- Activités économiques, commerces
- Équipements
- Autre

Espaces naturels et ouverts

- Parcs et squares



Réalisation Espace Ville

Un tissu urbain présentant des formes urbaines diverses, composé à **41,7%** par de **l'habitat**, dont :

- **66,4%** des logements prenant la forme **d'habitat individuel**
- **33,6%** des logements prenant la forme **d'habitat collectif**

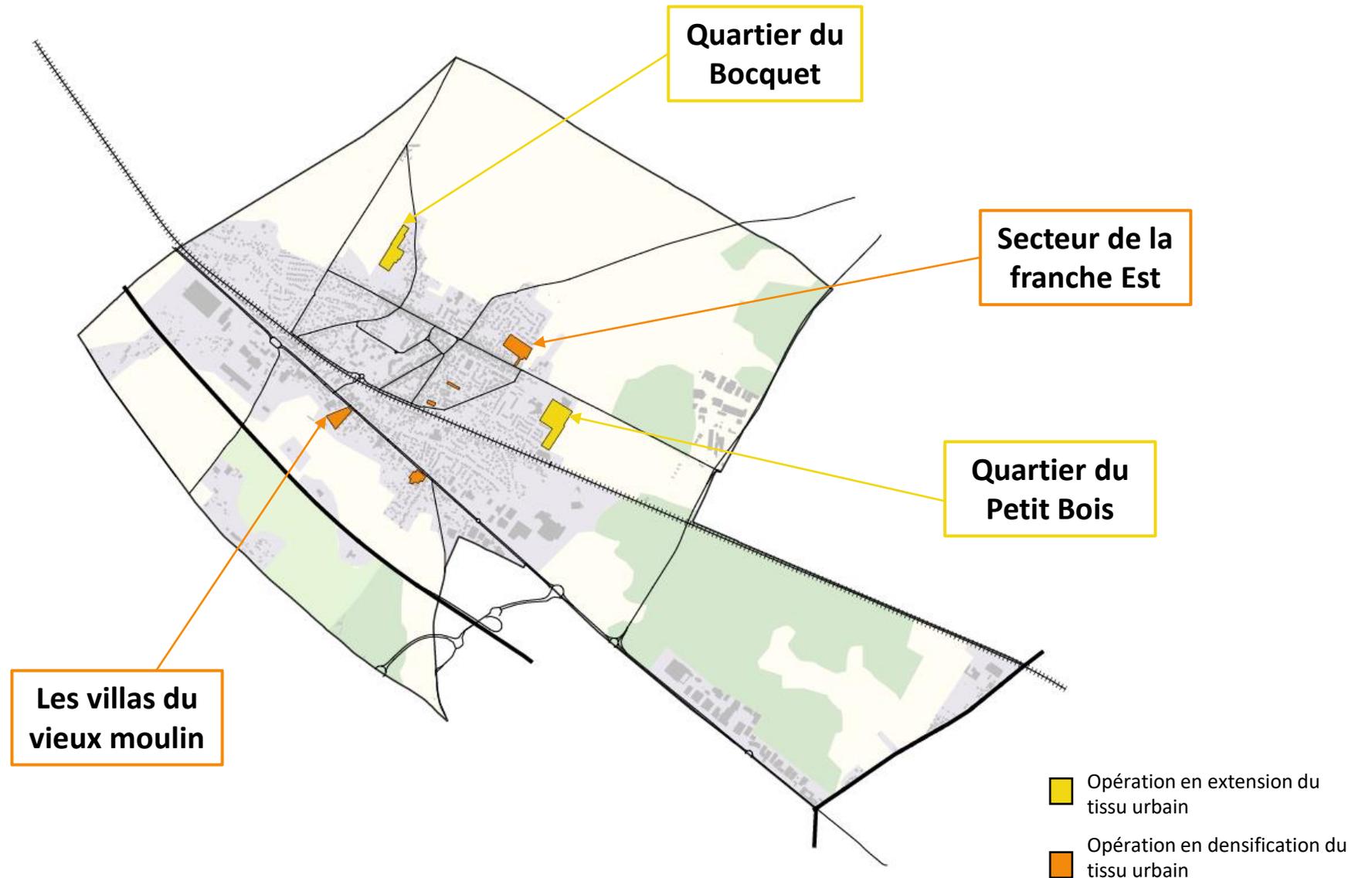
Un tissu urbain qu'il convient de **préserver** dans sa diversité et sa richesse

Un enjeu de **préservation** des quartiers pavillonnaires.

Des activités économiques regroupées sur les franges du tissu urbain, voire du territoire (ZI des Primevères, ZAE des Marcots, ZI Portes Ouest et ZAE des Petites Vignes)



Principaux projets réalisés



🔑 Chiffres et données clés

Une offre en équipements variée

avec certains

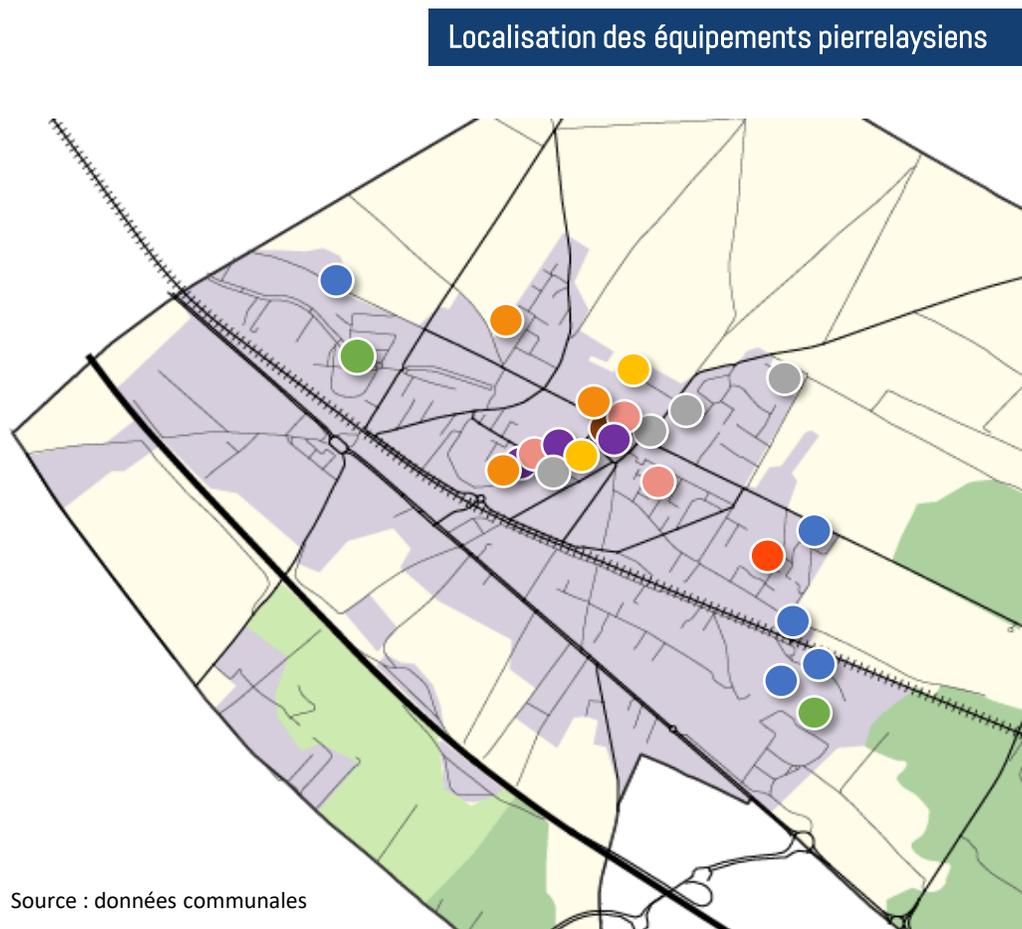
équipements vieillissants

(La Mezzanine, salle polyvalente, studio Anatole France)

Une concentration d'équipements en centre-bourg

Légende

- Administratif emploi, justice, cimetières
- Petite enfance
- École
- Collège
- Cultes
- Culturel
- Sportif
- Social
- Parc



📈 Évolutions

Une augmentation des effectifs scolaires :
+ 33% d'élèves dans les écoles maternelles et élémentaires en 10 ans.

De nouveaux équipements :

- Groupe scolaire Marie Curie
- La piscine intercommunale Les Nymphéas
- Extension du restaurant du groupe scolaire Marie Curie

À horizon PLU :

- Projet de création d'un **pôle santé, d'une résidence seniors, d'un pôle culturel** (maison des associations, salle de spectacle)
- Réalisation d'un **nouveau groupe scolaire**
- Réalisation du **nouveau siège de la CAVP**



4,9 km

**De voiries cyclables
en 2019**

(source : IPR)

Un réseau cyclable **faiblement constitué** et présentant **d'importantes discontinuités** compliqué à développer dans le centre ancien vu l'étroitesse des rues

16 emplacements pour vélo sur l'espace public et 1 emplacement vélib' à proximité de la gare.

Un **Plan Vélo communautaire** adopté en 2019

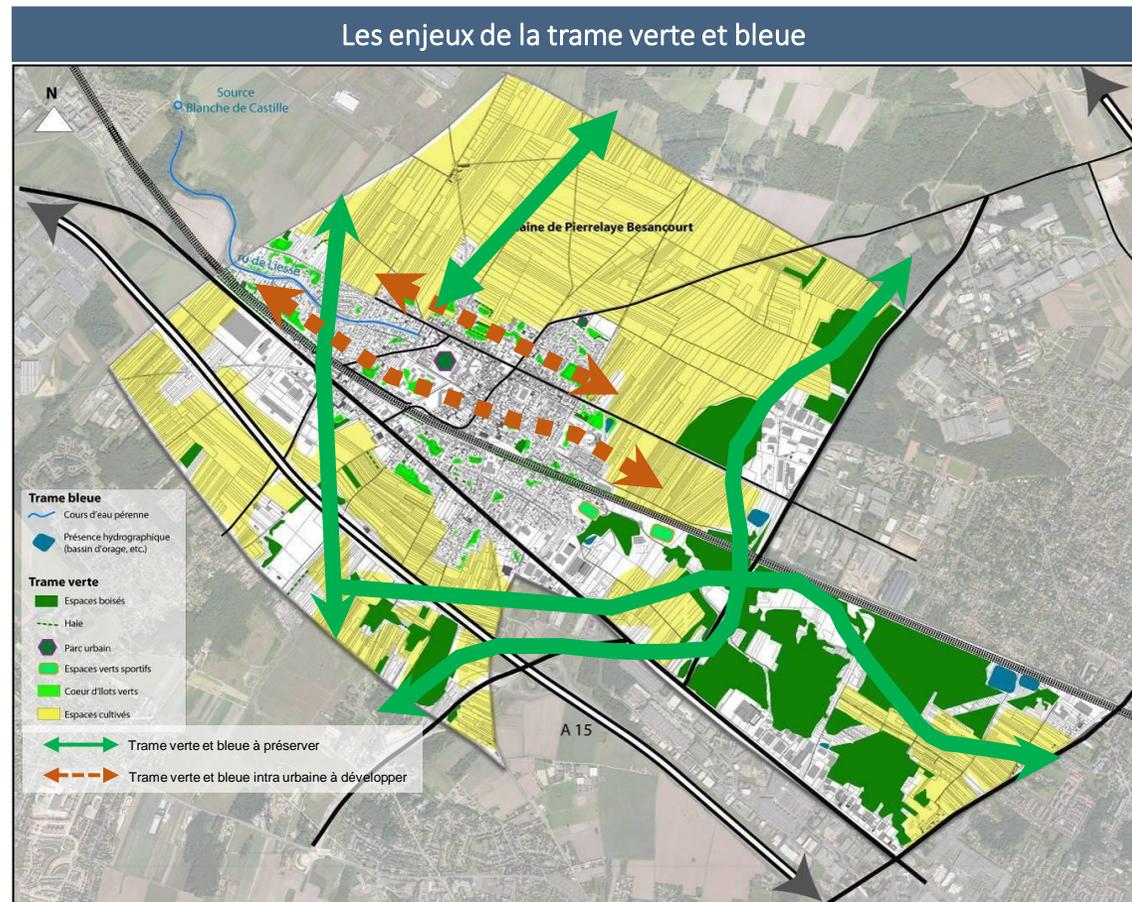
À **Pierrelaye**, des aménagements prévus :

- Le long de la **RD14**
- **Entre la gare et le centre-ville** (rue Claude Grenthe)
- Le long de la **rue Victor Hugo** en continuité des aménagements existants
- Le long de la **RD191**
- Projet d'un **RER vélo** à l'horizon 2030, qui passerait notamment par Pierrelaye

Un **déploiement des infrastructures cyclables à poursuivre**, en lien avec les autres acteurs mobilisés sur cette thématique d'action (département du Val d'Oise, Val Parisis)

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

🔑 Chiffres et données clés



PLU actuel

Des **liaisons vertes existantes** pas toujours **connectées entre elles**

Des **fractures** dues aux infrastructures

Certains secteurs **présentent un profil végétal quasi absent**, avec une végétation rare et peu dense

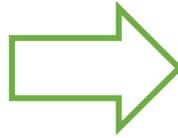
Certains **secteurs d'enjeux et de renaturation** ont été identifiés, comme la forêt sur la plaine de Pierrelaye Bessancourt.

Ce projet permettra la création d'un **réservoir de biodiversité continu intercommunal**

Dans la mesure du possible, **lutter contre le mitage des cœurs d'îlots verts** dans les **quartiers pavillonnaires**

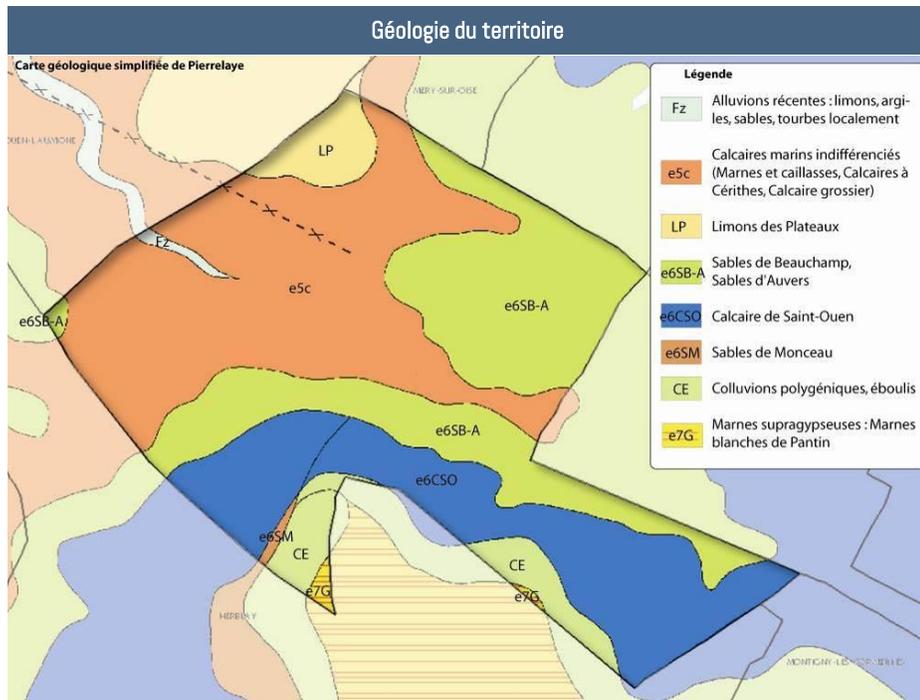
🔑 Chiffres et données clés

Une **composition du sol sur le territoire**, principalement calcaire et sableuse

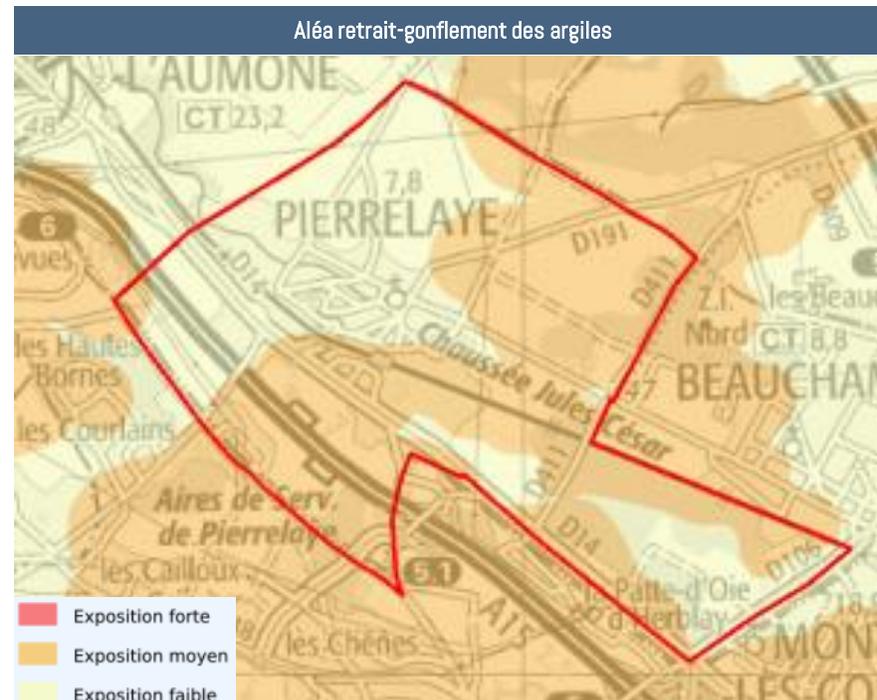


Une **commune impactée à 50%** par un **aléa retrait-gonflement des argiles** (exposition moyenne)

Des contraintes du sol et du sous-sol à prendre en compte lors des opérations



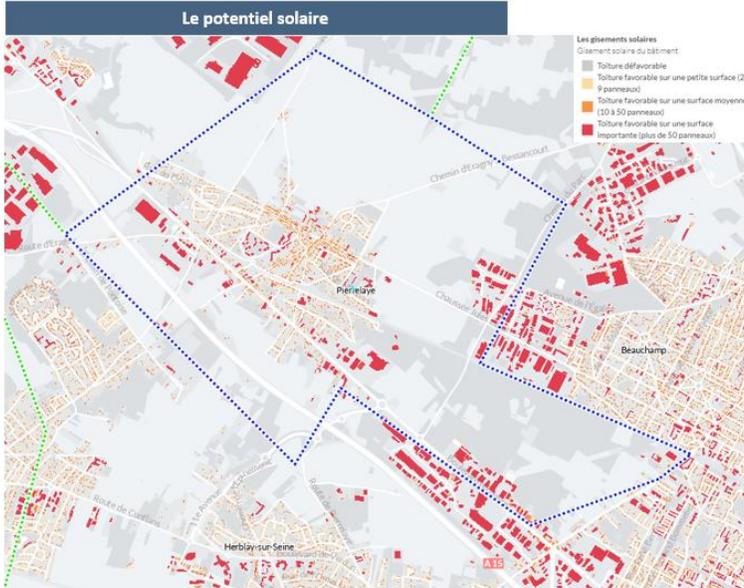
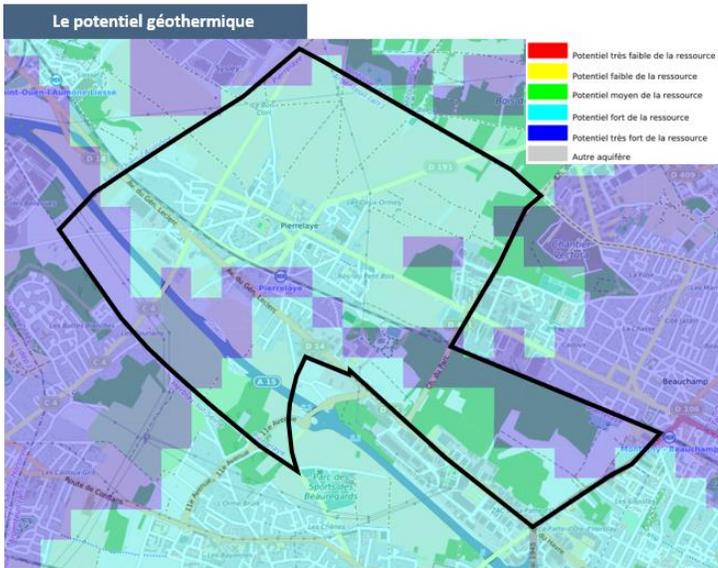
Source : BRGM



Source : Géorisques



Chiffres et données clés



Source : Institut Paris Région

Un potentiel de développement des énergies renouvelables :

- **Exploitation de la géothermie** : **potentiel globalement fort voire très fort**
- **Energies solaires** : un **nombre important** de toitures ayant des surfaces pouvant accueillir plus de 10 à 50 panneaux (195 239 m² de toiture pouvant accueillir des panneaux solaires)
- **Un projet porté par la Communauté d'agglomération Val Parisis** dans le cadre de son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) notamment pour l'implantation de panneaux solaires sur les équipements publics.

Dans un contexte de préservation des ressources énergétiques, **encourager l'utilisation des énergies renouvelables**

Le projet de territoire

Le PADD

➔ Il fixe les grandes orientations pour les 10 à 15 prochaines années.

➔ Il traite de différentes thématiques et notamment :

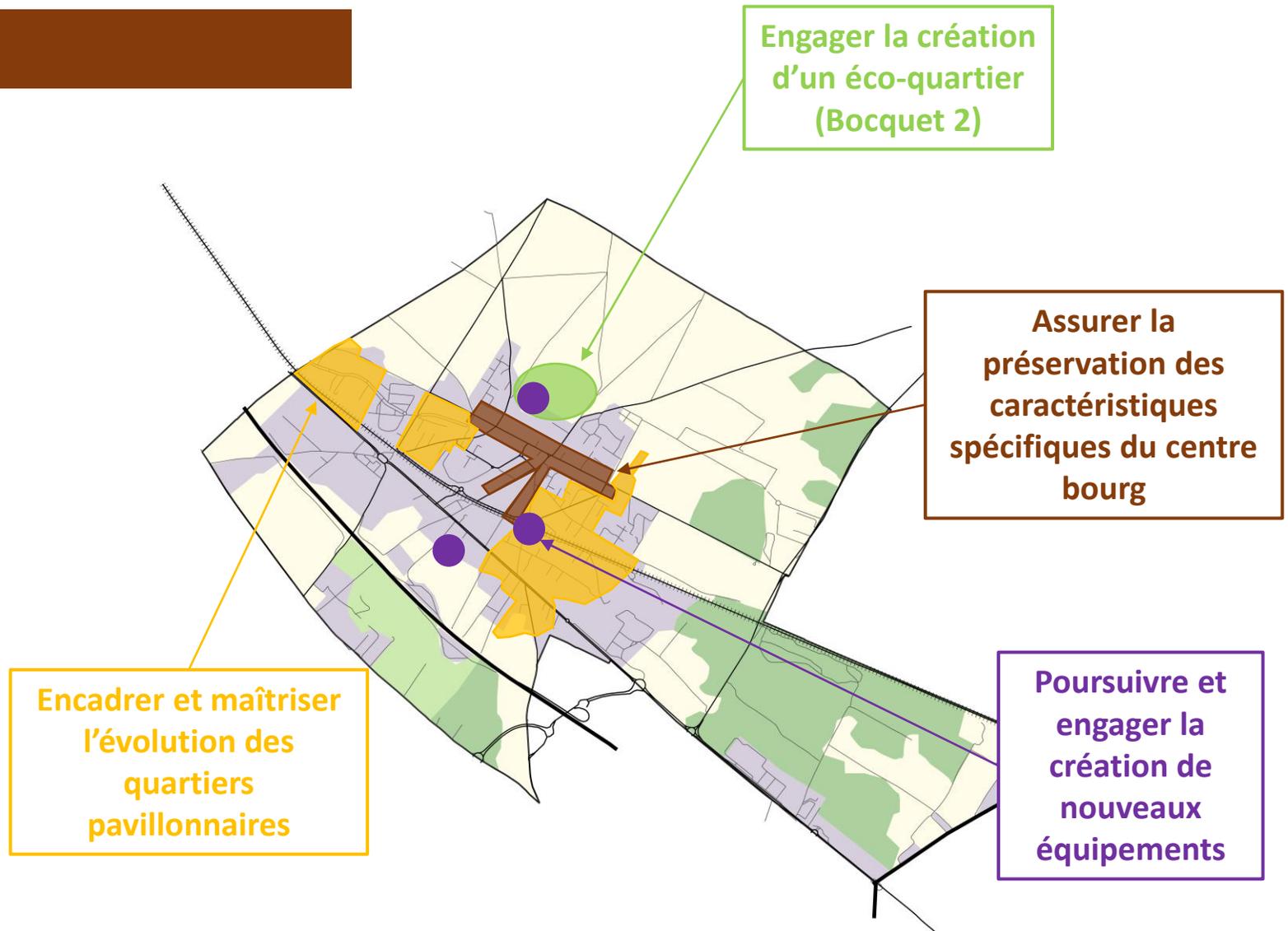


LES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT, D'URBANISME

Les orientations du PADD envisagées

Mais également :

- **Conserver le caractère de ville à la campagne** de la commune
- **Prévoir un développement urbain maîtrisé et durable** en rationalisant les ressources, et en contenant l'étalement urbain pour limiter l'artificialisation des sols. **Limiter la consommation de nouveaux espaces naturels, agricoles et forestiers aux projets en cours** (Bocquet 2, abords de la RD14, nouveau groupe scolaire, requalification secteur Patte d'Oie, requalification et extension ZAE/ZI...)
- **Pour les nouvelles constructions**, respecter les densités, équilibres bâtis et caractéristiques de chaque quartier

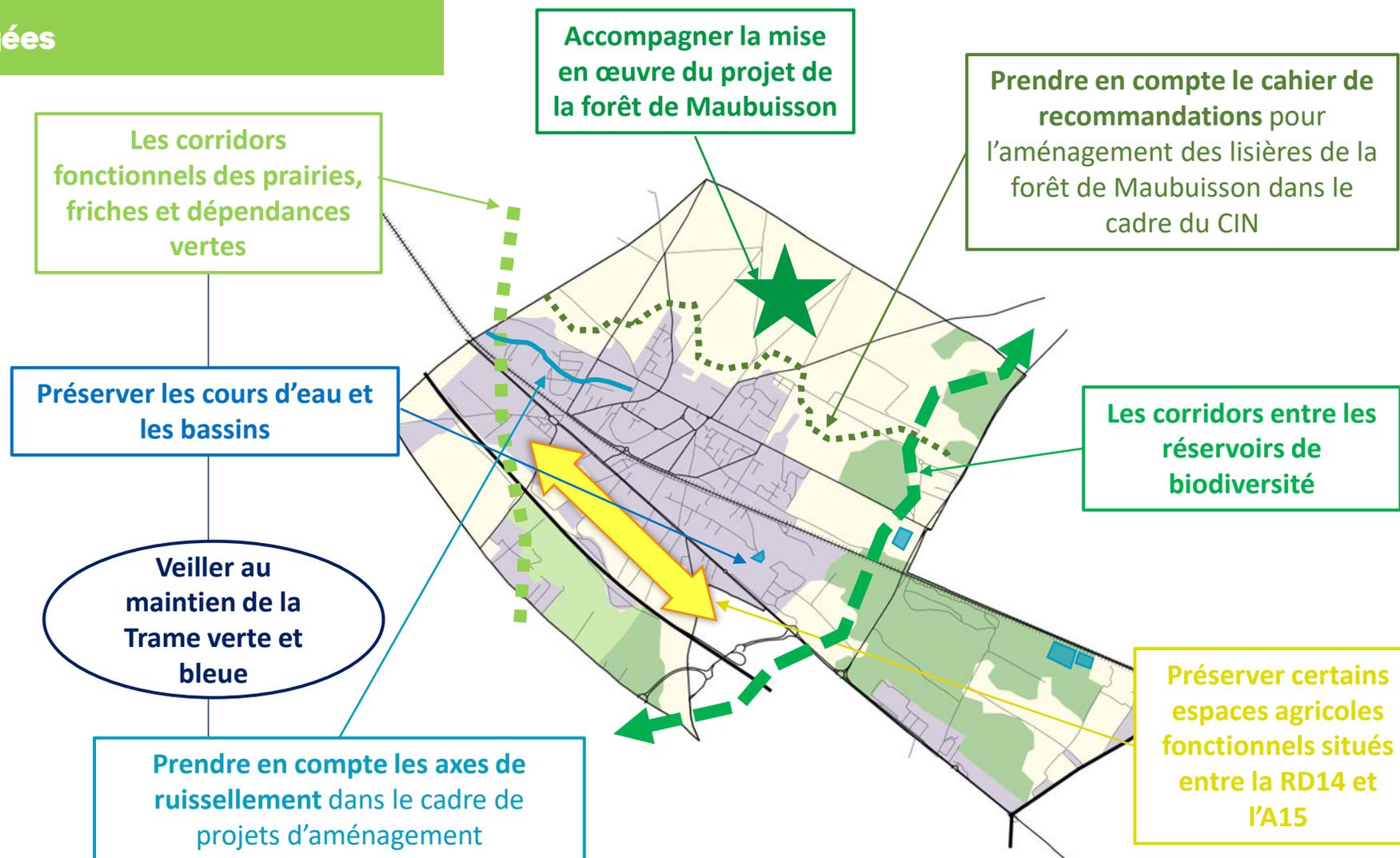


LES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRÉSERVATION OU DE REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les orientations du PADD envisagées

Mais également :

- **Entretien des milieux naturels** pour une gestion adaptée et éco-responsable
- **Conforter la nature en ville** constituée de cœurs d'îlots, d'alignements d'arbres, d'arbres remarquables et de parcs et jardins
- **Préserver les zones humides avérées** identifiées par la DRIEE. **Recréer un talweg pour lutter contre le risque d'inondation** de remontées de nappes.

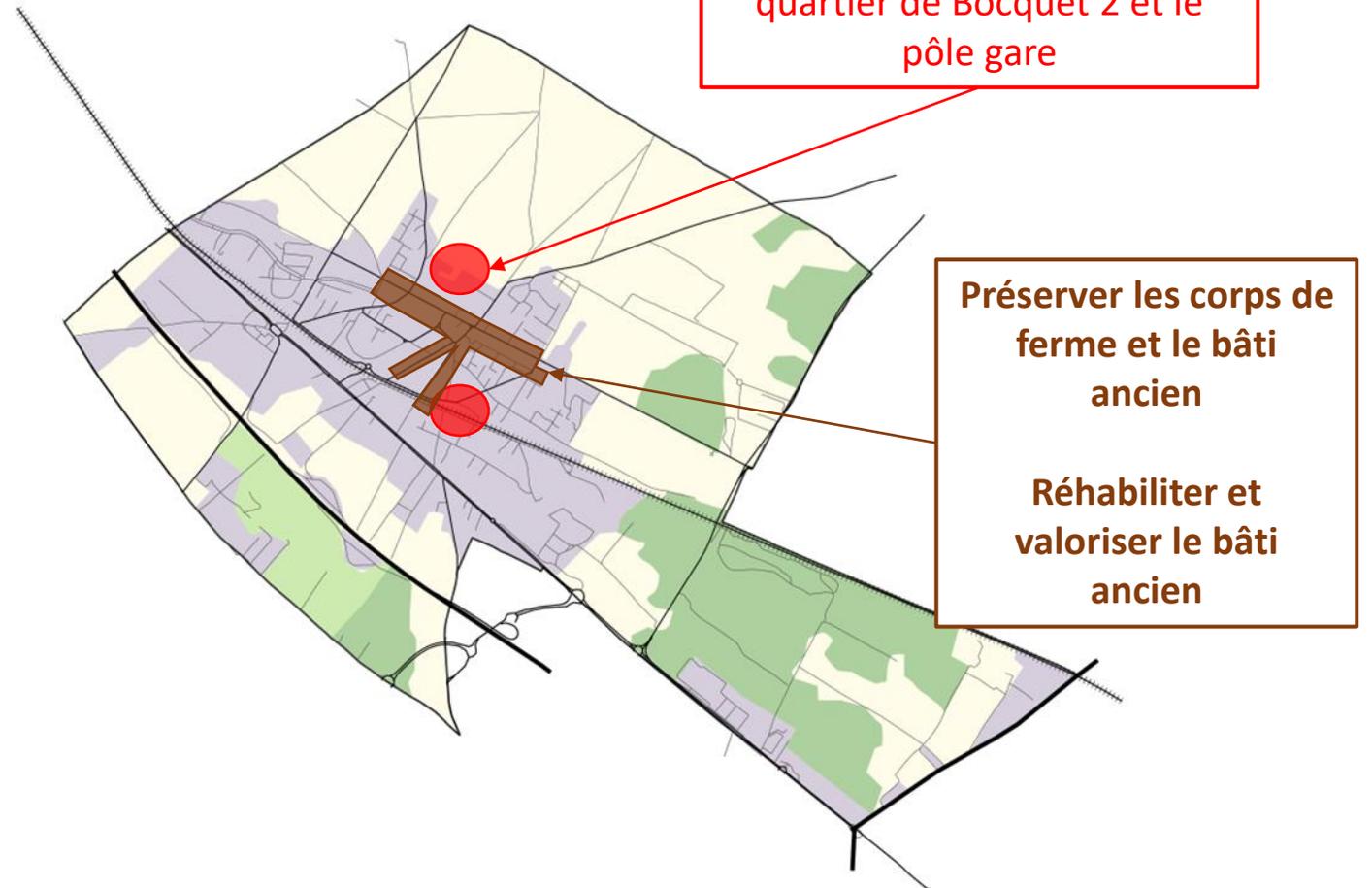


L'HABITAT

Les orientations du PADD envisagées

Mais également :

- **Identifier les secteurs les plus stratégiques** pour accueillir de nouveaux logements et encadrer leur aménagement
- **Maîtriser la croissance démographique**, en régulant le rythme des constructions en accord avec les capacités de la Ville et le PLHi,
- **Favoriser le parcours résidentiel** par une diversité de logements notamment au sein d'une même résidence,
- **Maintenir *a minima* le taux de logements sociaux** en favorisant une offre diversifiée au sein de chaque opération de logements,

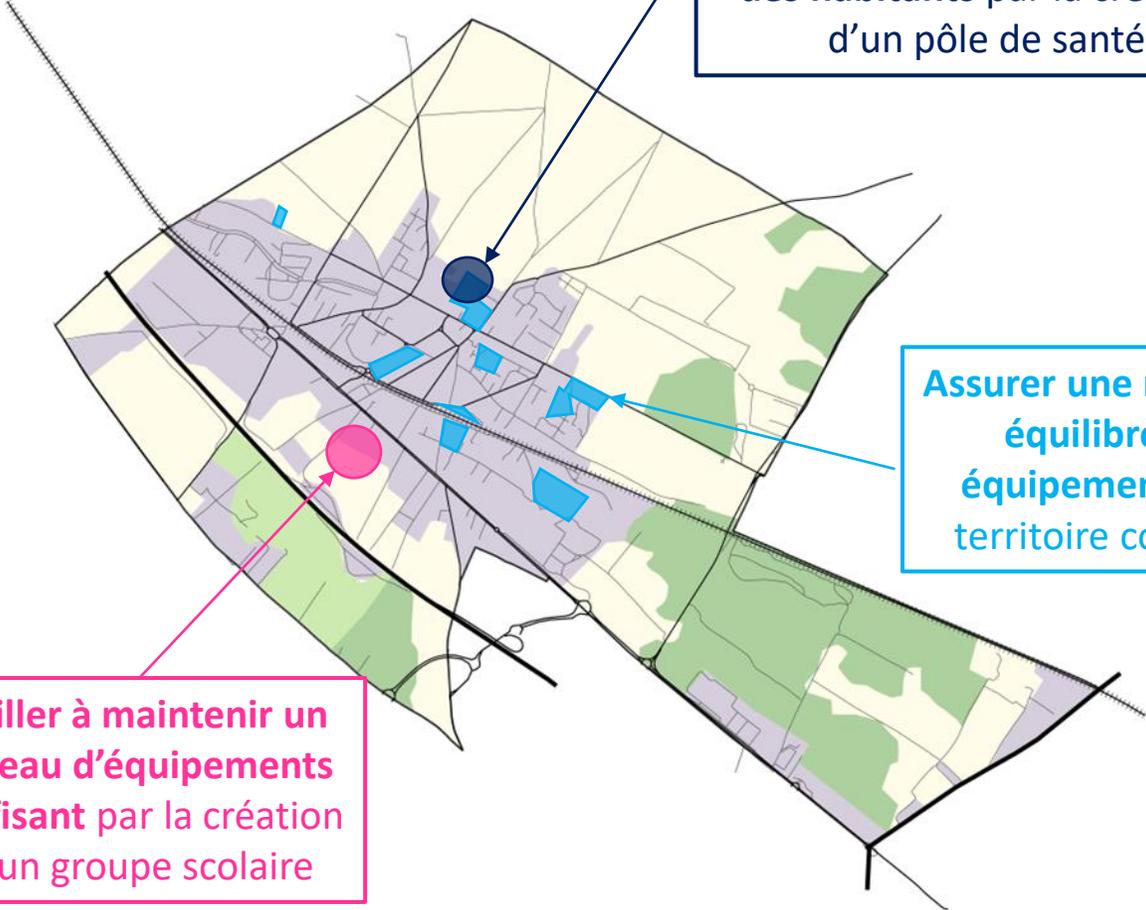


LES ÉQUIPEMENTS – LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

Les orientations du PADD envisagées

Mais également :

- Favoriser l'habitat inclusif et développer le concept de « ville inclusive » : réalisation de résidences seniors
- Développer les circulations douces et favoriser les modes de déplacements actifs lorsque cela est faisable techniquement :
 - à travers la requalification des espaces publics, lorsque cela est possible, ouvrant davantage de place aux espaces piétonniers et la création d'un maillage cyclable entre la ville et les territoires voisins,
 - entre les différents quartiers d'habitation et les équipements sportifs et culturels, les équipements scolaires,
- Maintenir les zones dédiées à l'accueil des gens du voyage dans le cadre de l'aménagement de la future forêt.



Veiller à maintenir un niveau d'équipements suffisant par la création d'un groupe scolaire

Veiller à maintenir un niveau d'équipements suffisant et améliorer l'offre de soins des habitants par la création d'un pôle de santé

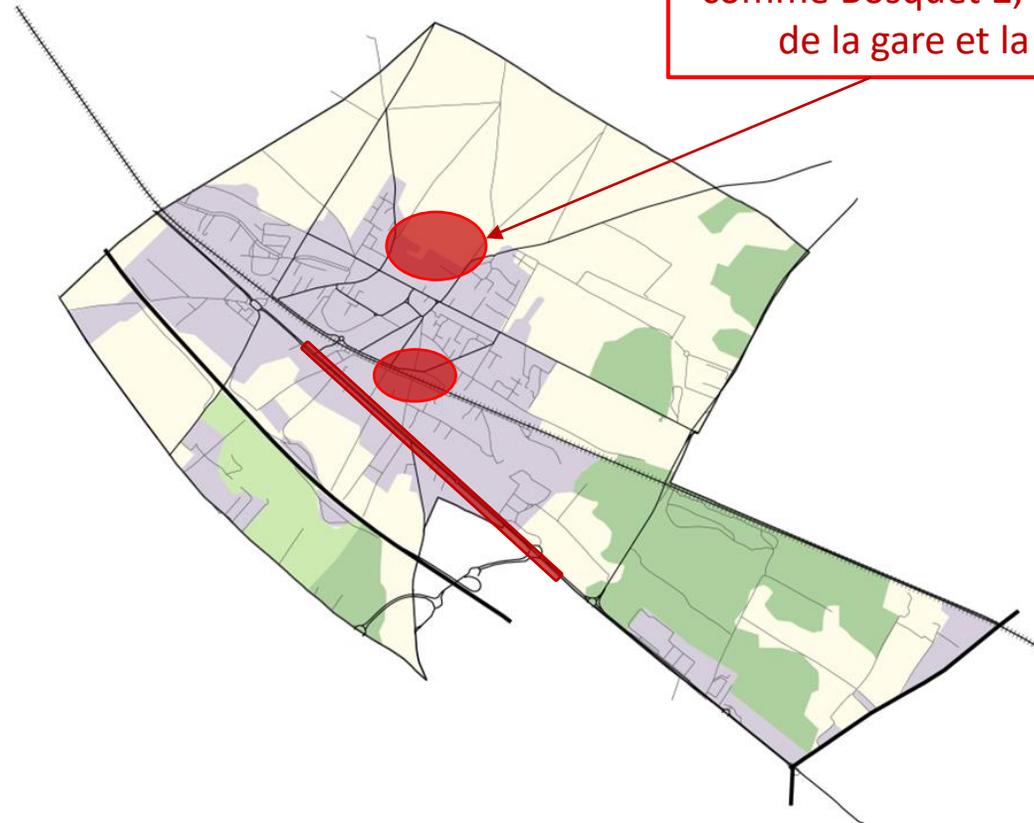
Assurer une répartition équilibrée des équipements sur le territoire communal

LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE, LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES, LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Les orientations du PADD envisagées

Mais également :

- Engager des projets d'aménagement plus vertueux, alliant lutte contre le réchauffement climatique et développement économique et social,
- Favoriser la **réhabilitation énergétique et thermique** des bâtiments existants
- Faciliter la **mise en œuvre des énergies renouvelables** (géothermie, panneaux solaires, biomasse, ...)
- Conforter les **réseaux de communication numérique** sur l'ensemble du territoire
- Porter une **attention particulière sur les espaces de respiration dans l'espace urbain** pour limiter, voire réduire, les îlots de chaleur urbaine.



Limiter la consommation énergétique des bâtiments notamment par la réalisation de constructions neuves comme Bosquet 2, les abords de la gare et la RD14

L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

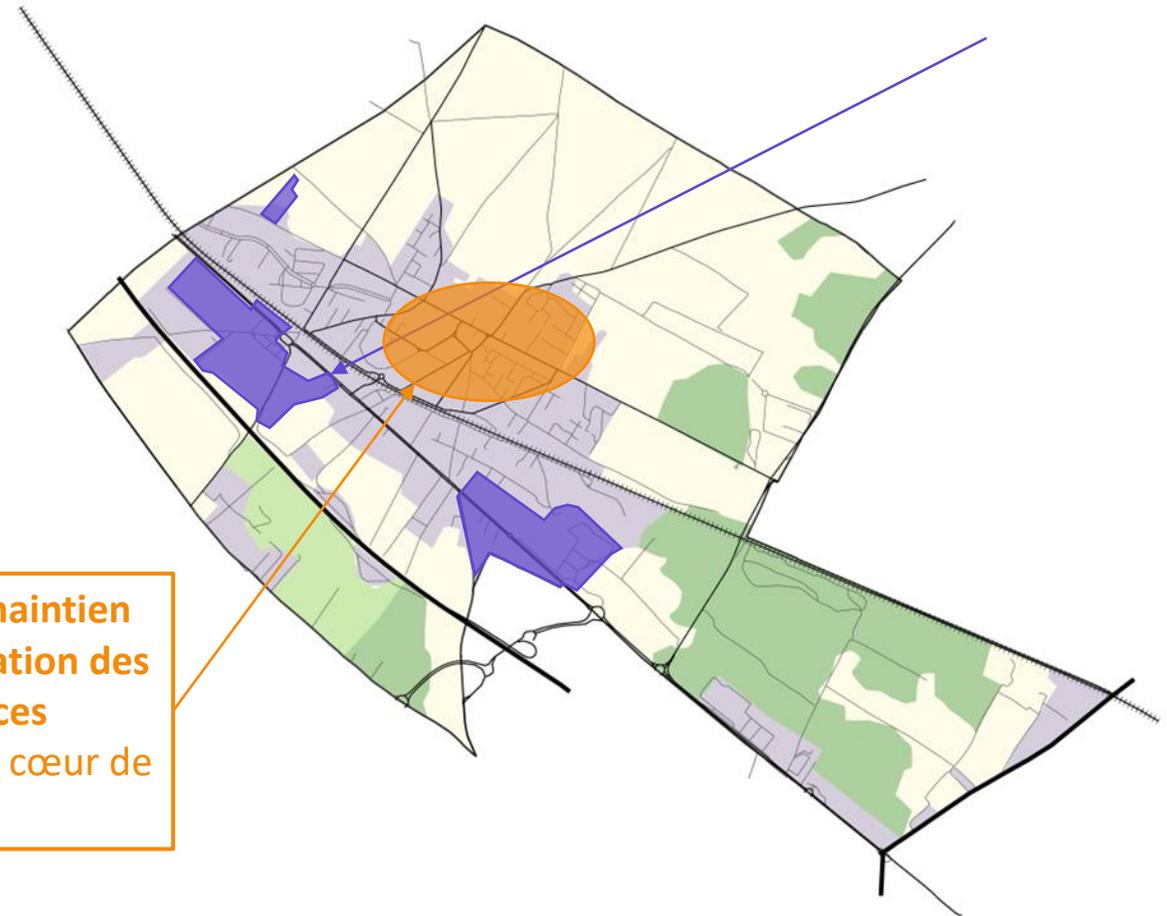
Les orientations du PADD envisagées

Pérenniser et développer l'offre commerciale tout en veillant à garantir l'équilibre entre les commerces de proximité et les zones commerciales

Mais également :

- Veiller à la complémentarité entre les commerces avec la création d'un marché forain ;
- Encourager l'attractivité des commerces de centre-ville par un traitement de l'espace public de qualité.

Favoriser le maintien et la diversification des commerces notamment en cœur de ville

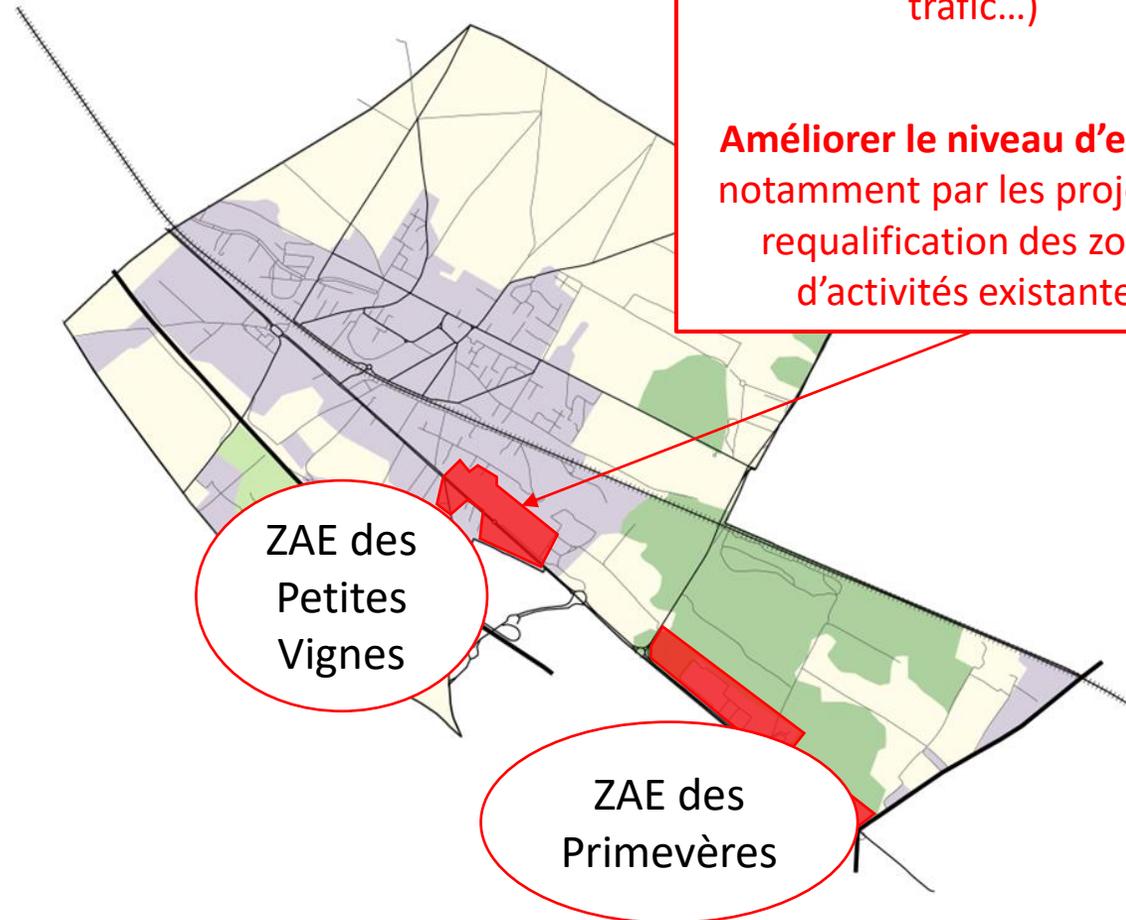


LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LES LOISIRS

Les orientations du PADD envisagées

Mais également :

- **Promouvoir l'économie sociale et solidaire ;**
- **Diversifier le tissu économique** sur l'ensemble de la commune ;
- **Encourager l'économie résidentielle au service de la population** : petit artisanat, commerces de proximité, professions médicales, etc ;
- **Encourager les créations d'entreprises** au sein de la commune.



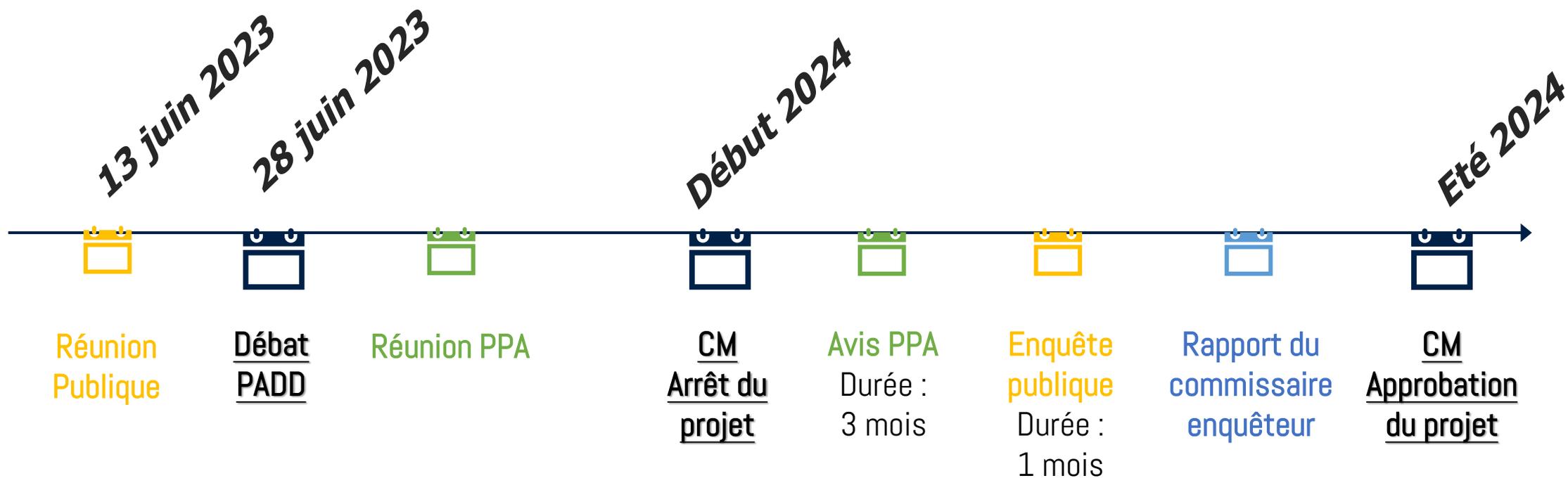
Maintenir et à conforter les zones d'activités économiques tout en assurant leur intégration urbaine et paysagère, notamment en matière de nuisances (bruit, trafic...)

Améliorer le niveau d'emploi notamment par les projets de requalification des zones d'activités existantes

Les prochains rendez-vous



LES ÉTAPES A VENIR



Travail d'écriture réglementaire
et constitution du PLU complet

Phase administrative
et enquête publique