

# PLU*i*

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

## Construire ensemble Grand Paris Seine & Oise



PLUI APPROUVE VU POUR ÊTRE  
ANNEXE A LA PRESENTE  
DELIBERATION DU CONSEIL  
COMMUNAUTAIRE EN DATE DU  
16/01/2020

Le Président  
Philippe TAUTOU



### I – RAPPORT DE PRESENTATION

Partie 1 – Présentation du territoire  
et résumé non technique

1.1. Présentation du territoire



[construireensemble.gpseo.fr](http://construireensemble.gpseo.fr)



GRAND PARIS  
**SEINE  
& OISE**  
COMMUNAUTÉ URBAINE



# I. PRESENTATION DU TERRITOIRE

## A. Contexte

### Un territoire nouveau de grande envergure

#### a. Création de la communauté urbaine

Créée le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise (GPS&O) s'inscrit dans la continuité d'un territoire souvent pionnier en matière d'intercommunalité.

Sa création s'inscrit dans la logique de développement décidée par le gouvernement, notamment dans le cadre des lois NOTRE (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) et MAPTAM (loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles). Elles visent à donner plus de responsabilités aux échelons locaux.

La Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise est née de la fusion de 6 intercommunalités :

- ▶ La communauté d'agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) ;
- ▶ La communauté d'agglomération des Deux Rives de Seine (CA2RS) ;
- ▶ La communauté d'agglomération Poissy-Achères-Conflans (CAPAC) ;
- ▶ La communauté d'agglomération Seine et Vexin (SVCA) ;
- ▶ La communauté de communes Seine Mauldre (CCSM) ;
- ▶ La communauté de communes des Coteaux du Vexin (CCCV).

#### b. Des travaux engagés dès 2014

Les premières réflexions liées à la création de la communauté urbaine ont été lancées dès septembre 2014, notamment à l'échelle des élus locaux et des 6 intercommunalités. Cette dynamique de concertation et de co-construction s'est poursuivie en février 2015 avec la création du Pôle métropolitain Grand Paris Seine Aval (GPSA).

Ce syndicat mixte, dont les missions sont définies par la loi de réforme des collectivités territoriales de 2010, a été conçu comme un outil de coopération, d'animation et de coordination au service de développement du territoire Seine Aval. Au cœur de la logique métropolitaine portée par le pôle métropolitain GPSA, la future organisation intercommunale a fait l'objet de missions spécifiques telles que l'animation des débats (conférences de maires, comités des présidents, etc.), l'accompagnement des intercommunalités et des communes (volets administratifs et juridiques liés au processus de fusion) et la préfiguration de l'organisation administrative.

#### c. L'OIN Seine-Aval, une dynamique locale initiée en 2006

Lancée en 2006, cette Opération d'Intérêt National réunit l'Etat, le Conseil régional d'Ile-de-France, le Conseil départemental des Yvelines, les 51 communes et 5 intercommunalités aujourd'hui concernées par la communauté urbaine.

Les enjeux majeurs de cette opération sont :

- ▶ Le développement économique, notamment technologique et industriel ;

- ▶ Le logement avec un objectif de 2 500 logements neufs par an ;
- ▶ L'amélioration du réseau et de l'offre de transport ;
- ▶ La mise en valeur de l'environnement ;
- ▶ L'exigence environnementale.

Des axes de travail aujourd'hui au cœur des travaux menés par la communauté urbaine GPS&O.

## B. Un territoire contrasté

### 1. Un positionnement stratégique



Positionnement stratégique de GPS&O

GPS&O se situe dans la grande couronne de la Région Ile-de-France et au nord des Yvelines. C'est un territoire « métropolisé » dont la ville centre de référence (Paris) ne se situe pas sur son territoire, mais à l'extérieur.

Cela se traduit par la présence d'infrastructures d'importance nationale (A13, A14, lignes Paris-Saint-Lazare - Le Havre, RER, etc.) en évolution permanente.

Son positionnement au carrefour de Paris et de la Normandie en fait un territoire clé du développement de l'axe Seine : organisation portuaire, fluviale, logistique avec le port de Limay, 1<sup>er</sup> port fluviomaritime d'Ile-de-France, et demain les ports d'Achères, Conflans-Ste-Honorine et Andrésey (PSMO) et de Triel-sur-Seine. Cette fonction de centralité sera également renforcée par de grands projets structurants de l'Ouest-parisien : la Ligne Nouvelle Paris Normandie (LNPN) et le prolongement du RER EOLE.



Le territoire dont le fleuve est le fil conducteur s'appuie sur des pôles urbains avec leurs bassins d'emplois et de services autour de Mantes, Les Mureaux, Poissy et Conflans/Achères, et des zones rurales qui occupent les 2/3 de l'espace communautaire et offrent un environnement et un cadre de vie privilégiés à préserver.

#### CHIFFRES CLES

- **73 communes**
- **Superficie : 500 km<sup>2</sup>**
  - 90 km de berges de Seine
  - 76% d'espaces agricoles et naturels
- **408 672 habitants (INSEE RP 2015)**
- **169 915 logements (INSEE RP 2015)**
- **21 000 acteurs économiques**
- **26 gares / 119 lignes de bus**
  - 1,5 million de déplacements/jour

## 2. Un territoire polycentrique

Ce territoire « polycentrique » s'organise autour de quatre pôles :

- ▶ le bassin de vie du Mantois à l'Ouest autour de Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville, Magnanville et Buchelay ;
- ▶ au centre Aubergenville, Les Mureaux, Meulan-en-Yvelines ;
- ▶ à l'Est, Poissy et Achères qui polarisent toute la boucle de Chanteloup ;
- ▶ au Nord-Est, Conflans-Sainte-Honorine qui se positionne comme trait d'union avec l'agglomération de Cergy-Pontoise.

La diversité du territoire s'applique aussi bien à la géographie avec des vallées, des coteaux, des plateaux, qu'à l'urbanisme avec des villages, des bourgs ruraux, des villes de taille intermédiaire ou des centres urbains importants.

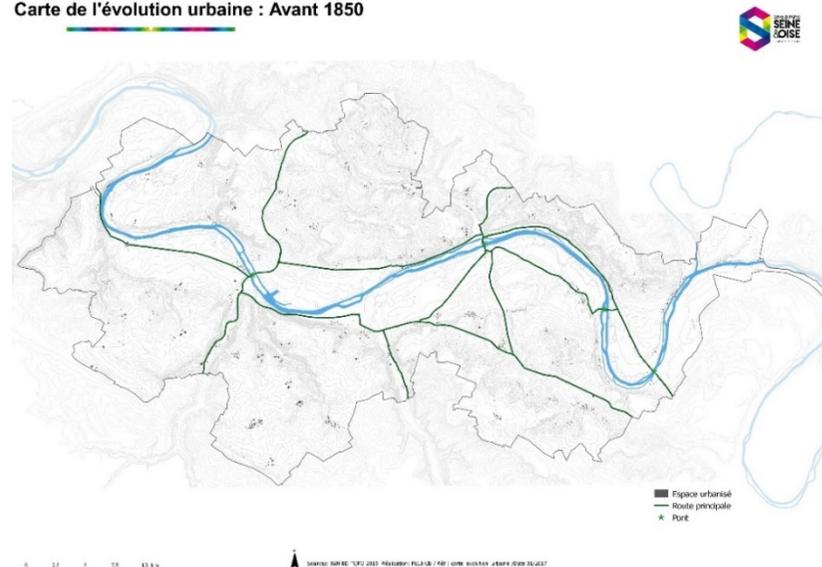
## 3. Un territoire d'échanges à l'activité ancienne

L'activité en vallée de Seine remonte au Moyen-Age. Territoire de chasses royales, de labourage et de pâturage, cette partie de la vallée de la Seine se développe très tôt de part et d'autre des ponts (Mantes/Limay, Meulan/Les Mureaux et Poissy/Carrières-sous-Poissy). Ces villes-ponts sont des lieux d'échanges importants et de Saint-Germain-en-Laye à Mantes-la-Jolie, les voies royales qui deviendront, au Nord, la RD190 et au Sud, la RD113 des axes majeurs. Au XVIIIème siècle, les coteaux se développent avec l'implantation de bourgs qui surplombent une vallée agricole fertile.

Le territoire connaît ensuite un essor à partir de ses réseaux, d'abord avec l'arrivée de la ligne de chemin de fer rive gauche Paris-Rouen-Le Havre (1843) puis rive droite, en 1892, avec la ligne Paris-Mantes par Conflans qui suscite un engouement pour la villégiature en bord

de fleuve. Les impressionnistes s'inspirent aussi largement des atouts paysagers et architecturaux de la vallée de seine.

Carte de l'évolution urbaine : Avant 1850



Après les gares et la voie ferrée, c'est l'autoroute reliant la capitale à la Normandie qui structure ensuite le développement du territoire à partir du milieu du XXème siècle. La chenalisation de la Seine va donner un nouvel élan démographique et économique favorisant ainsi l'essor industriel.

Durant « Les 30 Glorieuses » et jusqu'au début des années 1970, des grands sites industriels, liés pour la plupart à l'activité automobile, s'implantent. Cette croissance s'accompagne de la construction des grands ensembles et de zones pavillonnaires indispensables pour le logement des salariés.

#### 4. Un territoire dynamique et innovant

La vallée de la Seine doit ensuite faire face à la désindustrialisation et à la concurrence du développement des villes nouvelles comme Cergy-Pontoise ou Saint-Quentin-en-Yvelines. Face à cette désindustrialisation, GPS&O reste un territoire structuré autour des filières de l'automobile (Renault à Flins, PSA à Poissy) de l'aéronautique (Ariane Group aux Mureaux), de l'éco-industrie, de l'éco-construction, de la santé et des services à la personne (3 hôpitaux).

##### CHIFFRES CLES

- **5 filières d'excellence :**
  - Industrie automobile et mobilité intelligente (Renault, PSA)
  - Factice instrumentale (Selmer, Buffet-Crampon)
  - Industrie spatiale/aéronautique (Ariane Group, Safran)
  - Logistique fluviale (port de Limay, projets à Achères, Conflans-Ste-Honorine et Andrésy et Triel-sur-Seine)
  - Transition énergétique : écoconstruction (miscanthus), valorisation des déchets, économie circulaire (Fabrique 21)
- **91 espaces économiques et commerciaux**
- **125 680 emplois** (INSEE RP 2015)
- **2 pôles tertiaires d'envergure régionale**

#### 5. Un territoire aux fonctions résidentielles métropolitaines

Aujourd'hui, la fonction résidentielle intégrée au système métropolitain engendre une forte pression sur le marché immobilier local, avec des besoins en logement grandissant.

##### CHIFFRES CLES

- **Dynamique démographique :**
  - 408 672 habitants
    - + 0,4% / an depuis 2008
  - Solde naturel : + 1,0% / an
  - Solde migratoire : - 0,6% / an
  - 2.57 personnes par ménage (contre 2.63 en 2008)
  - 56% de propriétaires, 16 % de locataires privés

La croissance démographique continue depuis 1968 se stabilise depuis les années 1990, elle est néanmoins plus forte dans les Yvelines.

La progression de la population du territoire des dernières années masque des disparités importantes avec des pertes démographiques sur le secteur centre. L'effort de construction soutenu des dernières années semble nécessaire pour compenser les besoins croissants en logement du territoire.

##### a. Un développement résidentiel qui renforce l'organisation urbaine

Ce sont les villes les plus importantes du territoire qui ont portées les efforts en termes de projet de construction. Depuis 2006, 85% de la construction a été opérée en renouvellement urbain et en « dent creuse ».

Un gisement foncier important reste disponible sur le territoire : extension urbaine, reconversion de friches industrielles ou économiques ou encore densification d'espaces urbanisés.

## b. Une progression du nombre de logements sociaux

Malgré la poursuite de plusieurs programmes de rénovation urbaine, le territoire voit progresser le nombre de ses logements sociaux.

Un parc social aujourd'hui plus sollicité en raison de la demande croissante des ménages fragilisés par la crise économique et la flambée des prix de l'immobilier.

Seule la construction de nouveaux logements sociaux a permis l'accès au logement social et a maintenu le taux d'attribution à un niveau acceptable.

## c. Construction de nouveaux quartiers

Le parc privé représente 72% du parc existant sur le territoire son développement au sein des quartiers d'habitat social a été un levier important pour favoriser la mixité sociale.

Les enjeux autour du parc privé sont forts pour le territoire, notamment en termes d'insalubrité, de précarité énergétique et de dérives financières des copropriétés.

## CHIFFRES CLES

- **Développement résidentiel :**
  - 85% de renouvellement urbain
  - Consommation foncière pour le développement résidentiel → + 328 hectares entre 2003 et 2012
- **Parc social :**
  - 42 761 logements sociaux en 2015, soit 28% des résidences principales
  - Depuis 2006 : + 2 400 logements sociaux construits
  - Depuis 2006 : 2 500 logements sociaux démolis
  - 30 communes SRU dont 21 ont moins de 25% LLS
- **Parc privé :**
  - 72% du parc de logements
  - 72% nouveaux logements
- **Construction neuve :**
  - +2290 logements/an depuis 2005

## C. Une relation « ville-nature » remarquable

### 1. Une vallée structurée en pôle de centralité

#### a. Des « villes-réseaux » ...

Le territoire de GPS&O s'articule le long d'un corridor où le développement urbain prend la forme d'un chapelet ponctué d'espaces ouverts. Une succession de centralités se sont développées, pour la plupart, en bourgs tournés vers le marché agricole en lien avec les activités des plateaux alentours.

Le territoire se présente donc comme un axe sur lequel des agglomérations structurantes de taille comparable s'égrènent. Ce système urbain multipolaire est structuré autour des pôles de Mantes et de Poissy (pôles urbains majeurs), des Mureaux (pôle majeur mais excentré et de rayonnement limité, du fait de cette position géographique mais également de la présence/concurrence d'autres pôles à proximité), et d'Aubergenville (pôle interstitiel plus modeste).



*Paysage « ville-nature », source : GPS&O*

#### b. ...cœurs des bassins de vie du territoire

A ces pôles urbains historiques, s'ajoutent de grands bassins de vie locaux, eux-mêmes adossés aux rares ponts franchissant la Seine. Cette organisation territoriale s'accompagne de nombreuses communes rurales elles-mêmes structurées autour de grands espaces naturels et agricoles (Parc Naturel Régional du Vexin Français, etc.).

Cette imbrication des échelles et bassins de vie, se traduit par une qualité et un cadre de vie spécifique. C'est un territoire exceptionnel en Ile-de-France qui concilie ville et nature dans une relation de proximité.

C'est donc cette association « ville-nature » qui marque profondément le territoire.



*Paysage « ville-nature », source : GPS&O*

## 2. Une richesse paysagère naturelle préservée



Les paysages du territoire de GPS&O ont été façonnés par la Seine. Les versants du fleuve, tantôt évasés, tantôt abrupts, ainsi que le lit majeur marqué par des méandres, apportent une grande diversité et une grande richesse aux paysages : bois, vallées secondaires, espaces agricoles et espaces dédiés à l'agriculture périurbaine (maraichage, arboriculture).

### CHIFFRES CLES

- 1/4 d'espaces urbanisés (22%)
- 3/4 d'espaces naturels
  - 20 000 hectares d'espaces naturels (39%)
  - 18 900 hectares d'espaces agricoles (37%)
- 90 km de berges de Seine
  - + de 200 km pour ses affluents
- 37 espaces naturels protégés