

VERDI



Révision du PLU

VILLE DE BEZONS

Réunion publique

Présentation du diagnostic territorial et des enjeux

12 octobre 2023

verdi-ingenierie.fr

- I. Propos introductifs
- II. Calendrier prévisionnel
- III. Focus sur la phase 1 de la révision du PLU : le Diagnostic territorial
- IV. Méthode d'analyse des enjeux
- V. Diagnostic territorial et analyse des enjeux
- VI. Prochaines étapes

Questions / réponses

Propos introductifs

Est-ce la Ville qui imagine toutes les obligations et contraintes comprises dans le PLU ?

Est-ce que Madame la Maire peut refuser de délivrer une autorisation d'urbanisme ?

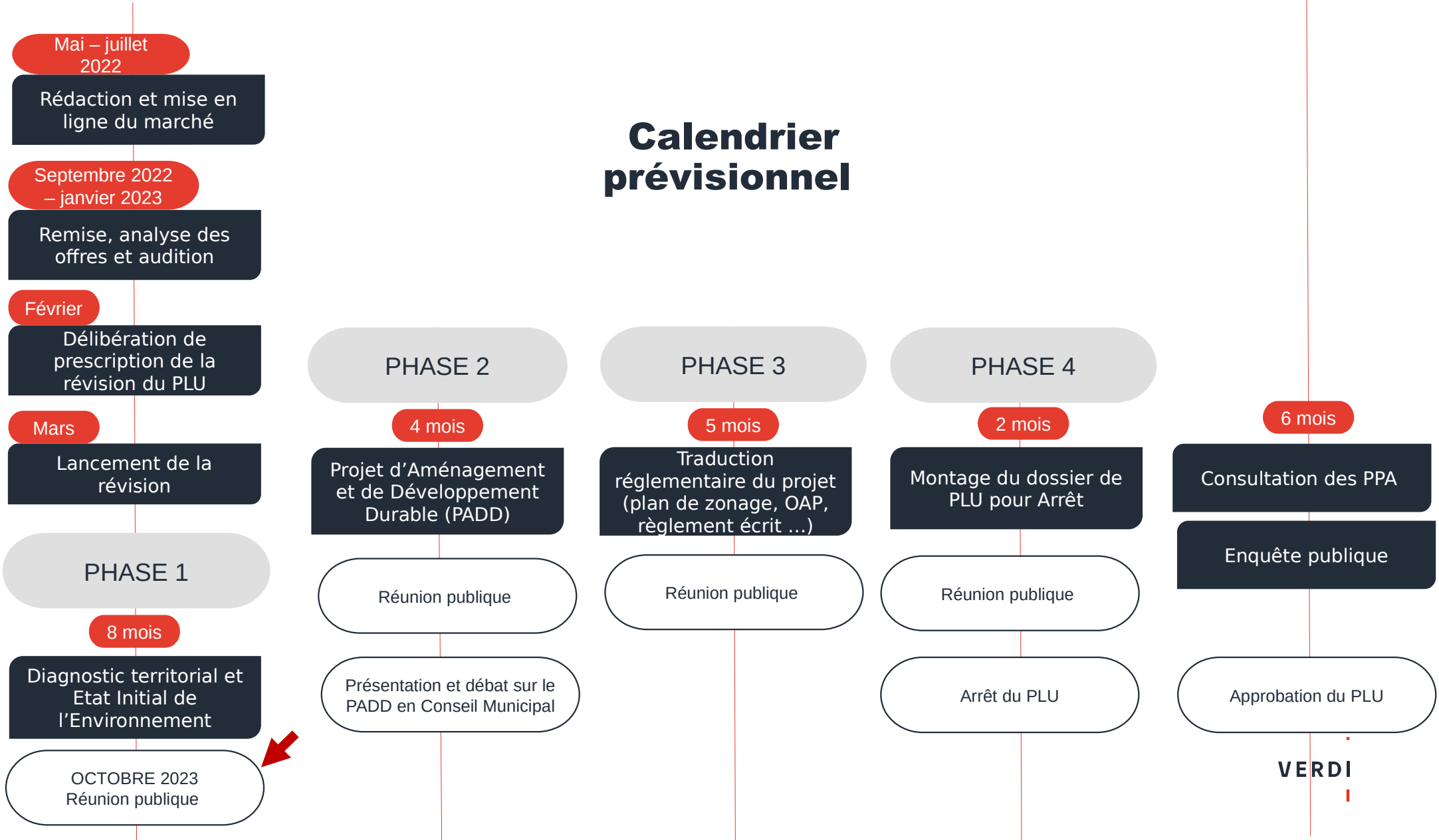
Sommes-nous obligés de construire ?

Est-ce la Ville qui élabore seule le PLU ?

Est-ce que nous allons aborder le sujet des règles de hauteur, emprise au sol, retrait ?

Calendrier prévisionnel

Calendrier prévisionnel



Focus phase 1

Diagnostic territorial

Diagnostic territorial = 1^{ère} étape de la révision du PLU = état des lieux

Composé de 2 parties qui figureront dans le rapport de présentation

Diagnostic socio-économique

Collecte, analyse et mise à jour de données sur des thématiques variées :
démographie, emploi, déplacements, logements...

Qui proviennent de sources différentes :
INSEE, permis de construire, études annexes menées par la Ville....

Etat initial de l'environnement

Analyse synthétique de la situation environnementale d'un territoire donnée, analyse de l'état actuel de l'environnement, des risques, de la topographie...

Méthode d'analyse des enjeux

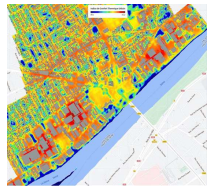
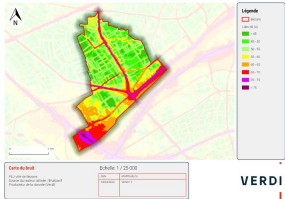
CIBLAGE DES ENJEUX

DIAGNOSTIC TERRITORIAL



IDENTIFICATION & HIERARCHISATION DES ENJEUX

- 1
- 2
- 3



ECRITURE DU PROJET DE TERRITOIRE (PADD)

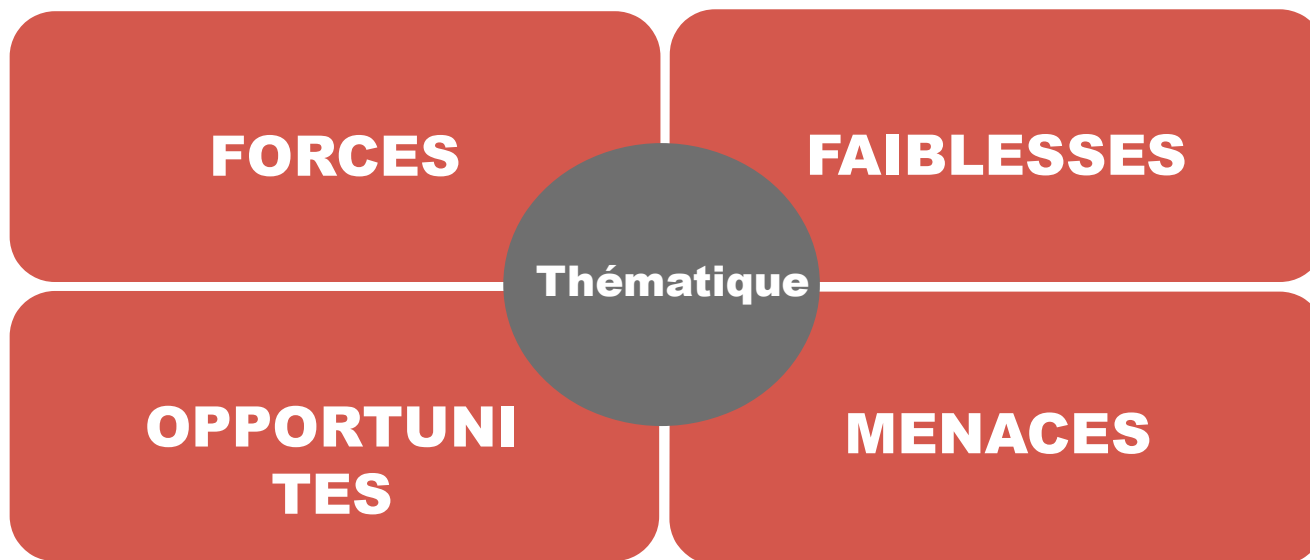
- DÉFI 1 :**
- Déclinaison des objectifs, des actions...
- DÉFI 2 :**
- Déclinaison des objectifs, des actions...

...

QUELS OUTILS POUR Y ARRIVER ?

La méthode **AFOM**

Faits / observations



Objectifs du PLU

Risques

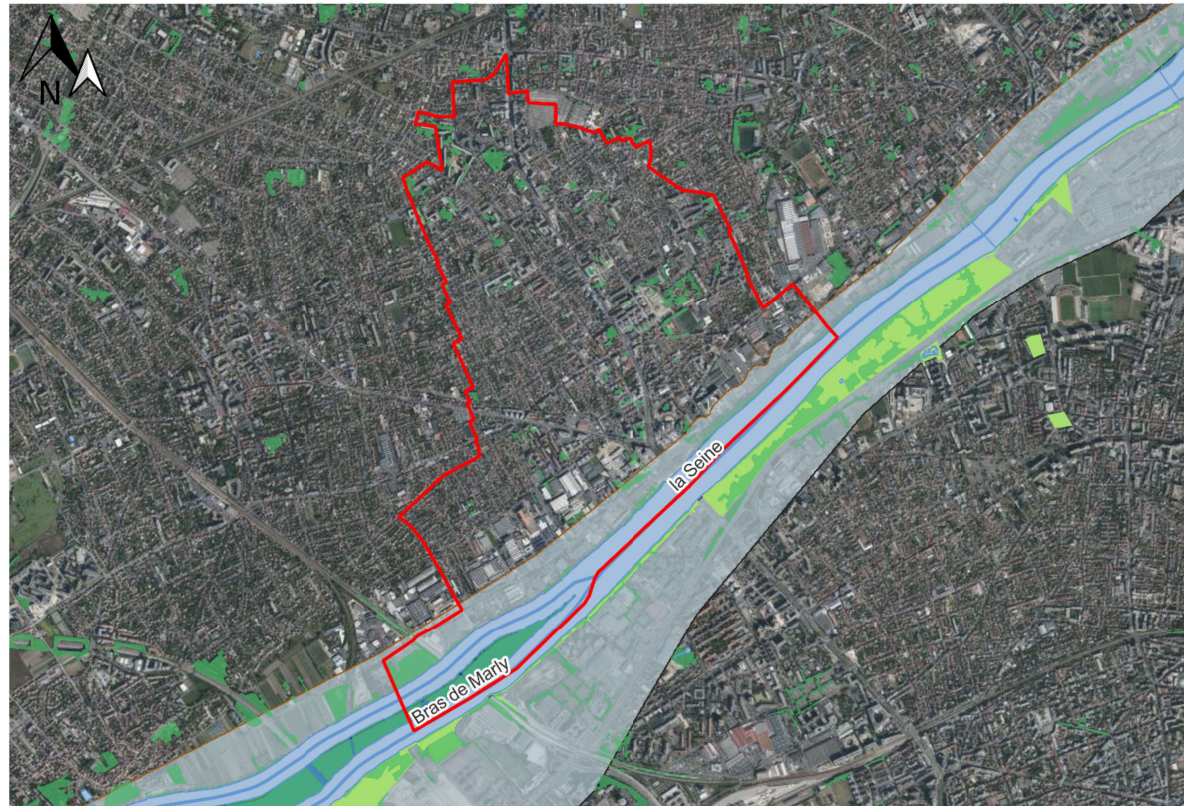
Diagnostic territorial et analyse des enjeux

THÉMATIQUE ENVIRONNEMENT, CADRE DE VIE ET LA NATURE EN VILLE

Réserves de biodiversité sont majoritairement concentrées vers la Seine



Des espaces verts présents mais inégalement répartis



Légende

- Bezons
- Hydrographie
 - Cours d'eau
 - Surface hydrographique
- Zone humide
 - Casse B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Biodiversité
 - Espace Naturel Sensible (ENS) et Espace Naturel Associé (ENA)
 - Espaces verts

PLU ville de Bezons
Source du rasteur utilisée : IGN
Producteur de la donnée (Verdi)

Echelle: 1 / 150 000

Date	Modifications
27-06-2023	Version 1

VERDI

THÉMATIQUE ENVIRONNEMENT, CADRE DE VIE ET LA NATURE EN VILLE

ATOUPS

- La présence de la Seine
- L'île fleurie, un espace naturel sensible
- Une ville très urbaine mais qui possède une certaine sensibilité environnementale

FAIBLESSES

- Le long des grandes infrastructures de transport, la qualité de l'air est au-dessus des valeurs moyennes recommandées par l'OMS
- Des berges de Seine insuffisamment aménagées et mise en valeur
- Absence de foncier disponible

Caractéristiques physiques

OPPORTUNITES

- La Seine et ses abords sont des espaces à valoriser
- L'île fleurie est un réservoir de biodiversité à mettre en valeur, à valoriser afin de favoriser la nature en ville et le cadre de vie des habitants

MENACES

- La dégradation réserves de biodiversité dans un secteur dont l'urbanisation est en pleine croissance
- Risque inondation en lien avec la Seine
- Le développement de la zone d'activité économique à proximité de la Seine

THÉMATIQUE ENVIRONNEMENT, CADRE DE VIE ET LA NATURE EN VILLE



Vue aérienne
2021

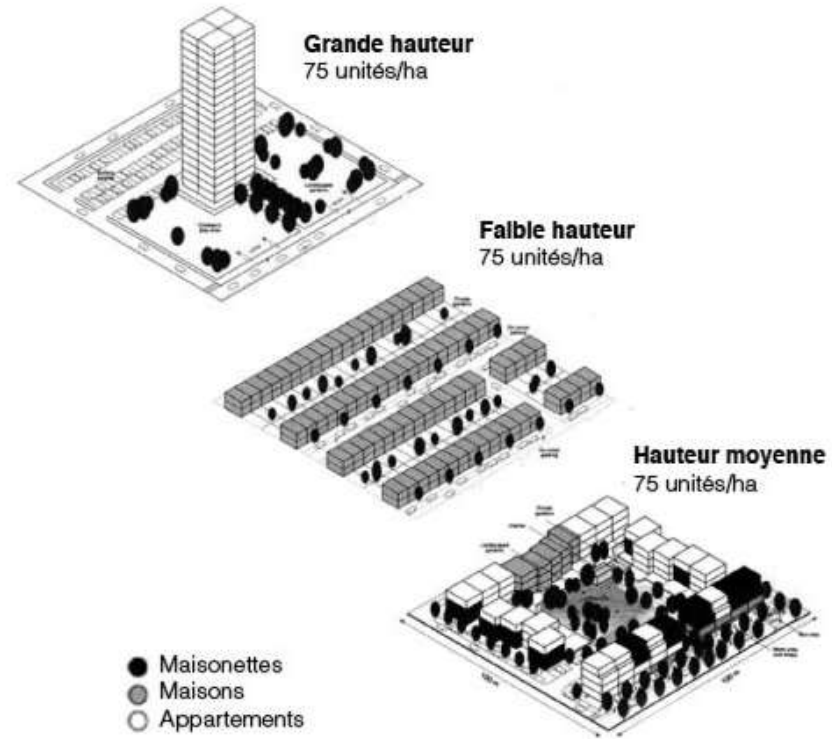
L'habitat occupe la
majeure partie du
sol Bezonnais
(51%)



Les bois, forêts et
les espaces
ouverts
artificialisés ne
constituent qu'8%
de l'espace
communal



THÉMATIQUE ENVIRONNEMENT, CADRE DE VIE ET LA NATURE EN VILLE



THÉMATIQUE ENVIRONNEMENT, CADRE DE VIE ET LA NATURE EN VILLE

ATOUPS

- Des îlots de fraîcheur urbains présents sur différentes parties du territoire

FAIBLESSES

- Une ville encore trop minérale avec une grande occupation de l'habitat
- Des espaces verts inégalement répartis
- Une ville consommatrice d'énergie

Occupation du sol et énergie

OPPORTUNITÉS

- Promouvoir les énergies renouvelables
- Développer les espaces verts de proximité et la nature en ville
- Engager des démarches de désimperméabilisation
- Lancer des campagnes de plantations, végétalisation des espaces privés

MENACES

- L'absence d'espace vert accentue les effets du réchauffement climatique
- Le déséquilibre entre développement urbain et espaces de nature entraîne le développement d'îlots de chaleur urbains



THÉMATIQUE RISQUES / NUISANCES / SENSIBILITÉS

ATOUT

- Des risques naturels qui restent principalement concentrés sur les abords de la Seine

FAIBLESSES

- Des nuisances sonores importantes sur le territoire liées aux flux de transports individuels et notamment au réseau routier départemental
- Le PPRI qui limite la constructibilité

Risques et nuisances

OPPORTUNITÉS

- Les efforts réalisés pour développer les transports collectifs devraient participer à réduire les nuisances sonores auxquelles sont exposés les Bezonnais
- Développer des activités plus « propre » au sein de la zone d'activités
- Engager une démarche de dépollution de la zone d'activité

MENACES

- Une pollution plus marquée à proximité de la Seine, engendrée par les activités économiques actuelles
- Le risque inondation

ENJEUX PRESSENTIS

POUR LA GRANDE THÉMATIQUE ENVIRONNEMENT & CADRE DE VIE

- ☑ Renforcer « le dialogue naturel et paysager » entre la Seine et la Ville pour mieux « raccrocher » la Seine à la Ville (faciliter les déplacements entre couloir de la Seine et ville, aménager des cheminements doux, créer des espaces de loisirs, sports, détente, préserver des percées visuelles et cône de vue vers la Seine...)

- ☑ Lier tout projet de développement urbain, de requalification urbaine à une dimension végétale et environnementale (imposer part d'espaces verts dans les opérations par type d'opération, encourager à l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement et les énergies renouvelables...)

- ☑ Renforcer la place de la nature en ville (végétaliser les espaces publics, mener des actions de plantations à proximité des équipements et le long des axes de circulation...)

- ☑ Préserver et valoriser les richesses naturelles, paysagères du territoire

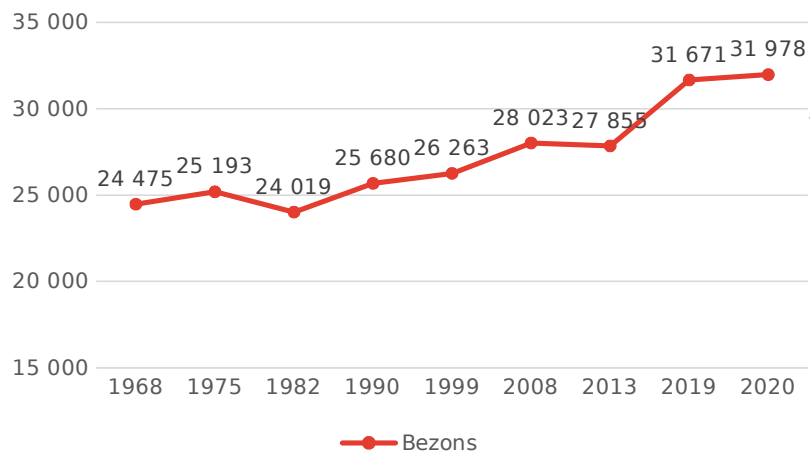
ENJEUX PRESSENTIS

POUR LA GRANDE THÉMATIQUE ENVIRONNEMENT & CADRE DE VIE

- ☑ Orienter le visage économique de Bezons vers une économie vertueuse, propre et innovante
- ☑ Encourager la production et l'utilisation de l'énergie renouvelable
- ☑ Privilégier les initiatives vertes pour lutter contre les nuisances et atténuer les **risques** (ex. mur anti-bruit végétalisé plutôt que mur plein, coupure vertes à proximité des axes/couloirs bruyants, ne pas exposer de nouvelles populations aux risques identifiés...)
- ☑ Travailler un PLU pour faire de Bezons une ville durable, vertueuse, résiliente et décarbonée

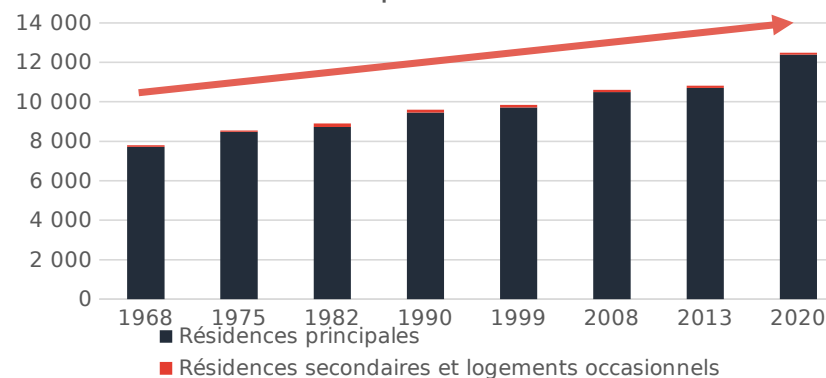
THÉMATIQUE SOCIO-DÉMOGRAPHIE

Evolution de la population entre 1968 et 2020

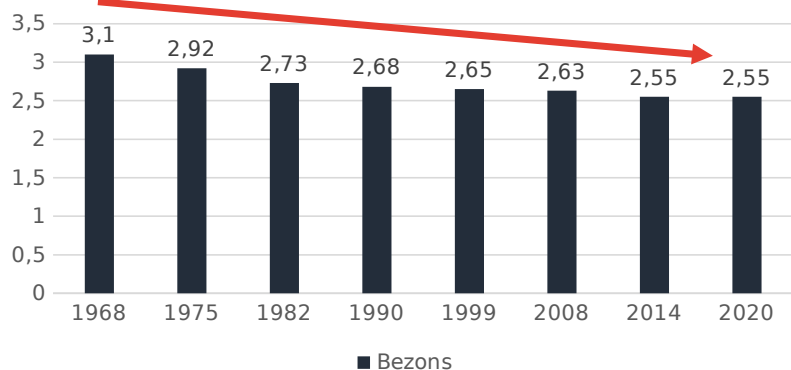


Croissance de la population constante

Evolution du nombre de logements depuis 1968



Evolution de la taille des ménages depuis 1968



Composition des familles : 21,8% monoparentale en 2020



ATOUTS

- Une croissance de la population constante
- Une taille des ménages qui reste stable ce qui engendre un moindre impact sur les besoins en logements
- Une part de jeunesse très élevée

FAIBLESSES

- Une tendance au vieillissement de la population
- Une baisse du nombre d'arrivée de nouveaux habitants

La démographie

OPPORTUNITÉS

- Un maintien de l'attractivité au regard de sa situation et de ses atouts

MENACES

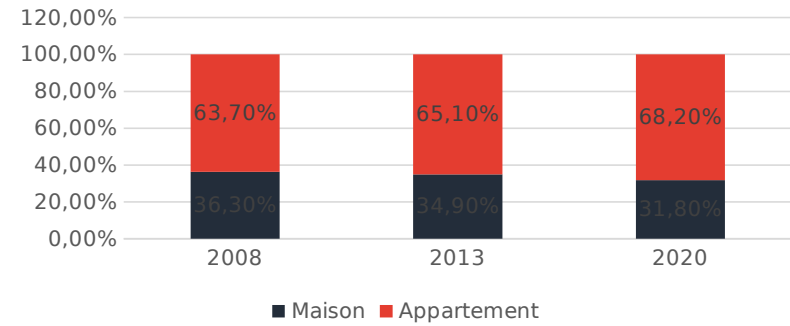
- La « non maîtrise » de la croissance de la population
- Une part de jeune élevée qui entraîne d'importants besoins en équipements publics

THÉMATIQUE LOGEMENT / DYNAMIQUE RÉSIDENTIELLE



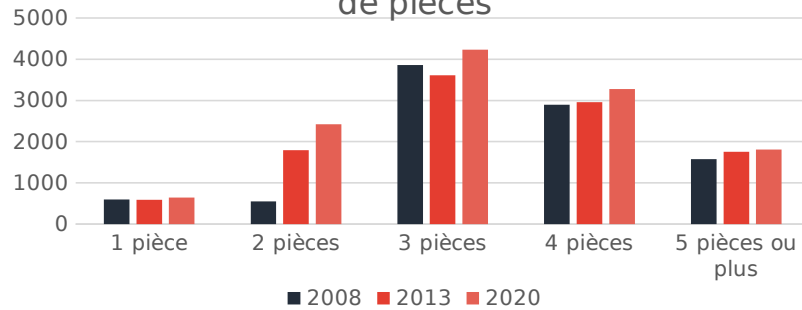
Une majorité d'appartements

Evolution de la part des types de logements



Une importante part de logements de 3 et 4 pièces

Résidences principales selon le nombre de pièces



1/3 du parc de logement composé de logements sociaux

HLM (%)	2008	2013	2019	2020	2022
Bezons	37,7	35,3	40,9	41,95	42,48

THÉMATIQUE LOGEMENT / DYNAMIQUE RÉSIDENTIELLE



ATOUTS

- L'attractivité de la ville qui influence le rythme de construction de logement
- Des projets en faveur d'une conservation de l'espace
- Un parc de logement social et intermédiaire bien représenté qui participe à la mixité
- Des projets d'équipements, services et transports en commun

FAIBLESSES

- Un parc de logement majoritairement composé commandé par des appartements et des T3 et T4 qui ne correspondent pas aux besoins actuels
- Forte rotation dans le parc de logement

Dynamiques résidentielles

OPPORTUNITÉS

- Favoriser le parcours résidentiels des habitants
- Poursuivre l'effort de diversification du type de logements
- Continuer d'entreprendre des projets de requalification et rénovation urbaine

MENACES

- Un risque de subir un rythme de construction trop dynamique
- Une dégradation des secteurs pavillonnaires (beaucoup de divisions)
- Un risque de déséquilibre de la répartition du parc de logements
- Un risque d'un changement de la forme urbaine de la ville (hauteur, part des espaces verts, capacité des équipements, gestion des flux...)

ENJEUX PRESSENTIS POUR LA GRANDE THÉMATIQUE DÉVELOPPEMENT URBAIN

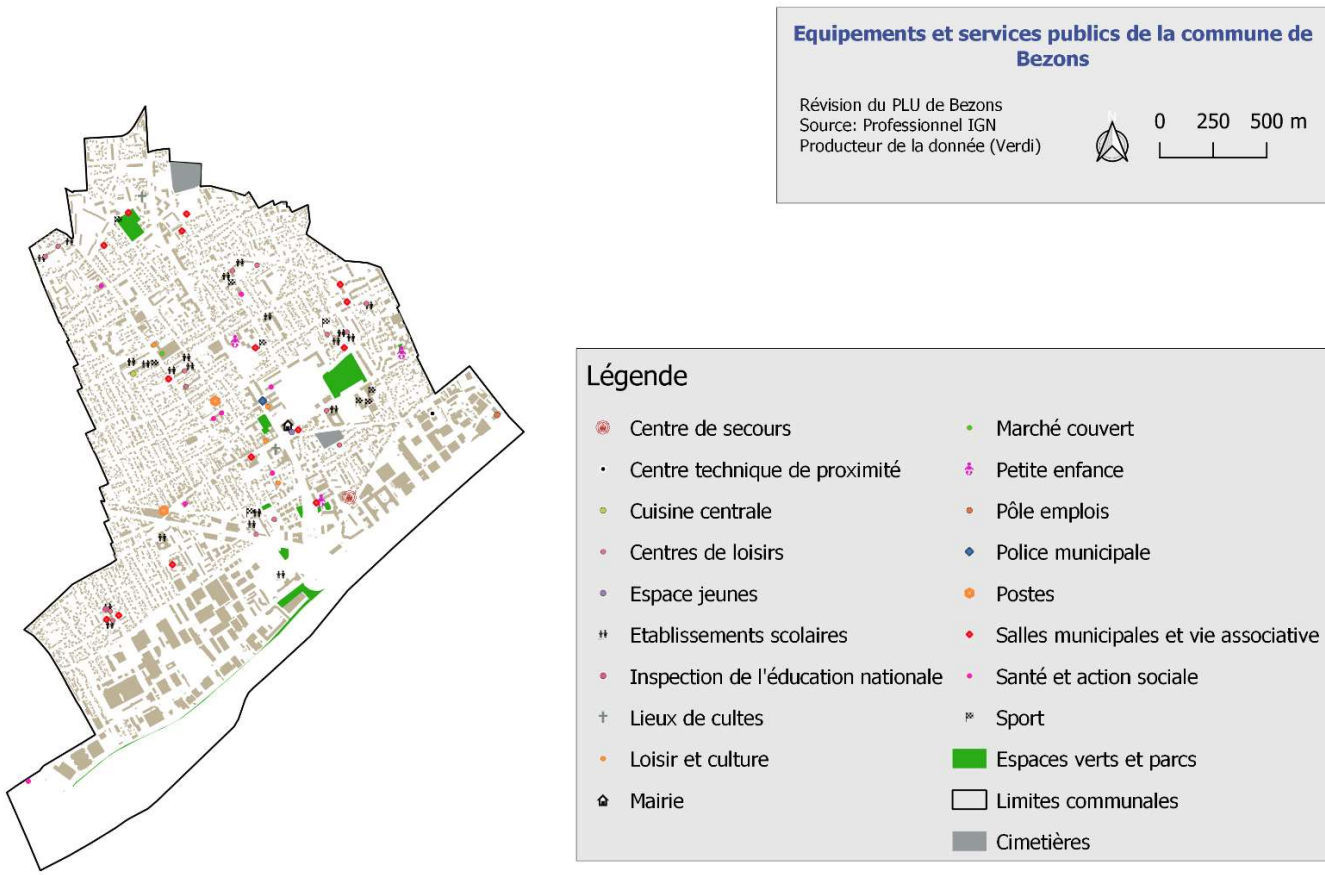
- ☑ Accompagner l'augmentation de la population en anticipant les besoins divers
- ☑ Anticiper les besoins des populations vieillissante et des populations jeunes
- ☑ Rééquilibrer l'offre de logements pour une meilleure adéquation avec la composition des ménages
- ☑ Faciliter l'accession à la propriété pour recréer le parcours résidentiel des habitants
- ☑ Accompagner la transformation du parc de logements (diversification des formes urbaines, type de logement...)

ENJEUX PRESENTIS

POUR LA GRANDE THÉMATIQUE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- ☑ Favoriser un développement urbain équilibré qui redonne de la place à la nature
- ☑ Valoriser et améliorer le bâti existant (intervention sur des copropriétés dégradées, réhabilitation du parc de logement ancien...)
- ☑ Repenser le visage de la ville et les formes urbaines
- ☑ Accompagner et planifier la mutation de certains quartiers
- ☑ Harmoniser et adapter les hauteurs des bâtiments existants et à venir le long des artères principales (éviter les différences de hauteur trop importantes)

THÉMATIQUE ÉQUIPEMENTS, SERVICES ET ESPACES PUBLICS



Des difficultés à répondre aux besoins d'une population croissante

THÉMATIQUE ÉQUIPEMENTS, SERVICES ET ESPACES PUBLICS



ENJEUX PRESENTIS

POUR LA THÉMATIQUE ÉQUIPEMENTS, SERVICES ET ESPACES PUBLICS

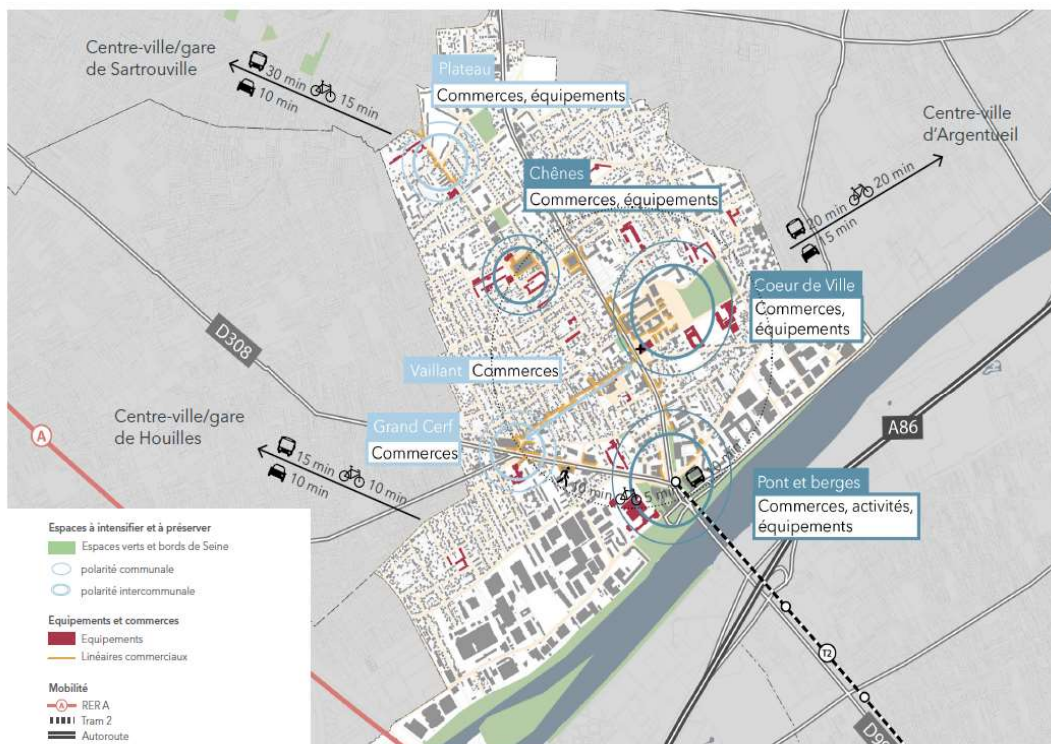
- ☑ Moderniser et développer les équipements en général mais surtout les équipements scolaires, de petite enfance et sportifs

- ☑ Accompagner les projets de logement avec des équipements et/ou services de proximité

- ☑ Favoriser le cadre de vie à travers des espaces publics agréables et végétalisés

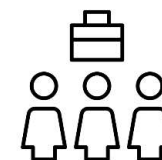
- ☑ Développer les lieux de convivialité

THÉMATIQUE ÉCONOMIE



	2008	2013	2019	2020
Agriculture	0	1	1	1
Industrie	1 564	1 193	1 105	1 048
Construction	675	905	1 004	980
Commerce, transports, services divers	4 536	9 082	9 026	8 677
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	2 020	2 183	2 277	2 270

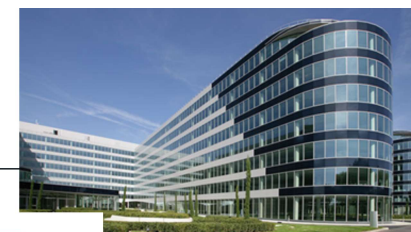
Nombre d'emploi dans la plupart des secteurs en augmentation depuis 2008 mais en baisse pour le secteur industriel



Commerces et équipements. Source © Agence ville-ouverte, diagnostic liminaire de Bezons, avril 2022

L'offre commerciale est trop segmentée au regard des besoins de la population

Taux de Chômage (en %)	2008	2013	2019	2020
Bezons	9,8%	11,9%	11,2%	10,6



ATOUTS

- Une évolution globale stable du nombre d'emploi entre 2013 et 2020 (à l'exception du secteur industriel)
- La présence de la ZA des Bords de Seine
- L'accessibilité et présence d'infrastructures majeures favorables à une dynamique économique

FAIBLESSES

- Un taux de chômage plus élevé que la moyenne nationale
- Une faible concentration d'emplois
- La ZA en bord de seine a besoin d'être modernisée
- Des commerces trop segmentés et insuffisants au regard des besoins de la population

Dynamiques socio- économiques

OPPORTUNITES

- Permettre l'accueil d'activités innovantes à haute valeur ajoutée
- Diversifier la taille et le type d'activité
- Développer une offre d'emploi sur la commune liée à l'attractivité résidentielle du territoire
- Moderniser et valoriser la zone d'activité
- Rééquilibrer l'offre de commerce de proximité (localisation et type)

MENACES

- Sur représentation du secteur tertiaire
- Perte d'une diversité des catégories socioprofessionnelles
- Pression du résidentiel sur les espaces d'activités (+ en + de logements)
- Accentuation du décalage entre nombre d'emplois et actifs
- Faible concentration d'emploi qui suscite d'importants flux domicile/travail vers les communes voisines

ENJEUX PRESENTIS POUR LA THÉMATIQUE ÉCONOMIE

- ☑ Accompagner les opportunités de mutation dans la zone d'activités et encourager l'implantation d'entreprises innovantes et d'activités « propres » à haute valeur ajoutée

- ☑ Engager des réflexions sur le devenir des friches industrielles identifiées

- ☑ Confirmer une politique volontariste pour l'emploi local (pour atténuer le phénomène des migrations pendulaires)

- ☑ Offrir un cadre agréable aux entreprises existantes et à venir pour renforcer l'attractivité

- ☑ Rééquilibrer, diversifier le commerce de proximité sur le territoire et encourager le « je consomme local »

- ☑ Renforcer la visibilité du commerce local et l'attractivité du marché

THÉMATIQUE MOBILITÉS & DÉPLACEMENTS

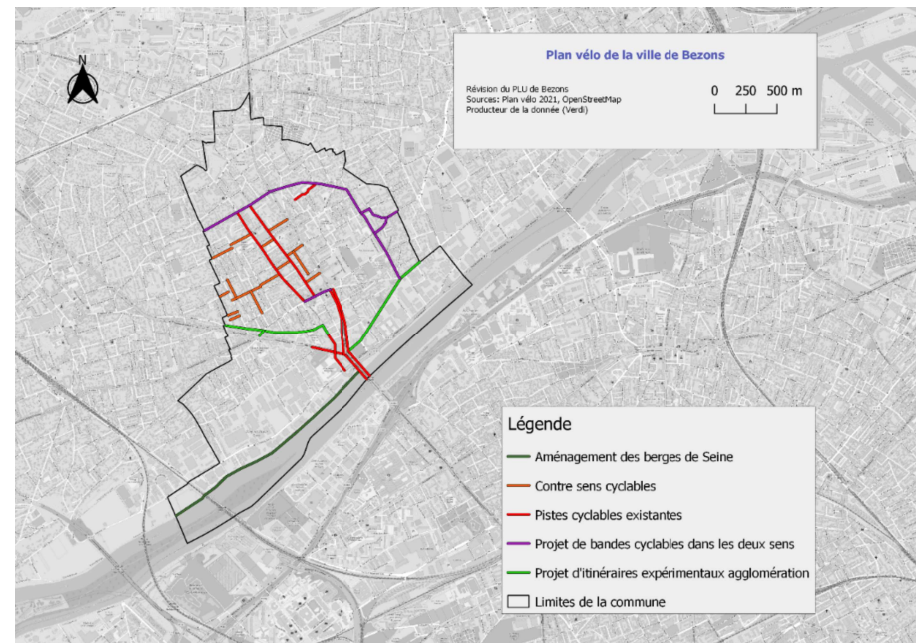
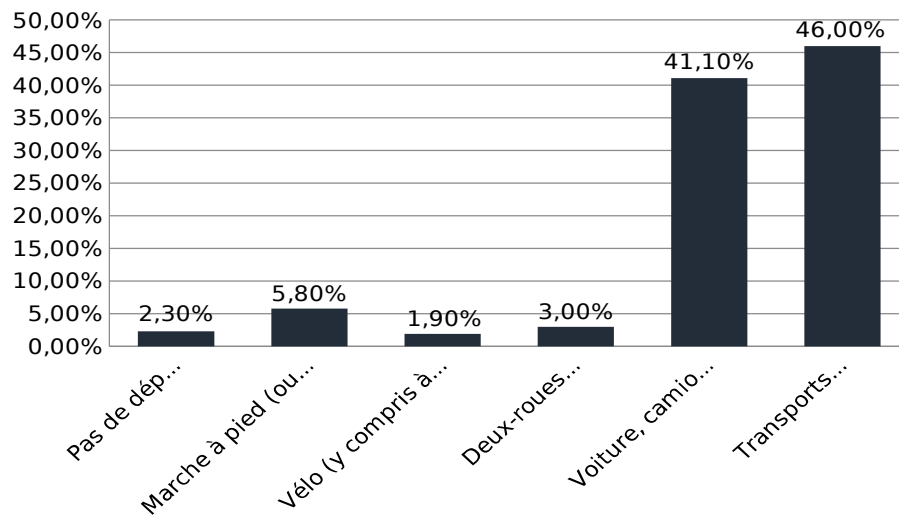


On observe une utilisation majoritaire des transports en commun et de la voiture

Une offre de stationnement qui reste limitée

- 10 800 véhicules bezonnais
- 7 800 places du parc privé
- 3957 places gratuites sur voie
- 500 places payantes dans le cœur de ville

Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2020





ATOUTS

- Une connexion du territoire aux grands axes routiers vers l'Île-de-France et des pôles majeurs
- La majorité des Bezonnais utilisent les transports en commun pour se rendre au travail (46,2%)
- Une offre de transports importante et en développement. Présence de :
 - Voiries cyclables
 - Tram

FAIBLESSES

- L'utilisation de la voiture encore très présente
- Un territoire qui absorbe des flux de transit (saturation des grands axes)
- Les transports en commun rencontrent plusieurs difficultés
- Une offre de stationnement à repenser
- Une voirie ancienne trop étroite et inadaptée qui sous-entend un niveau d'investissement important
- Mauvaise sécurité des déplacements vélos et discontinuité des itinéraires

Accessibilité et déplacements

OPPORTUNITES

- Structurer le réseau cyclable autour d'itinéraires continus et sécurisés
- Mettre en place des projets d'amélioration des voies partagées
- Renforcer et améliorer de l'offre de transports en commun
- Développer de nouvelles formes de mobilités alternatives et d'axes partagées

MENACES

- Un risque d'asphyxie de la ville en matière de déplacement
- La saturation des parkings et espaces de stationnement
- La croissance démographique entraîne la croissance de la circulation pouvant induire des nuisances de plus en plus fortes
- Une ville qui risque de le plus être adaptée aux piétons

ENJEUX PRESENTIS

POUR LA THÉMATIQUE MOBILITÉS / DÉPLACEMENTS

- ☑ Participer activement à la concrétisation du projet de TCSP (Transport en Commun en Site Propre) et sensibiliser les partenaires sur la saturation des transports

- ☑ Penser le développement de la ville en lien avec l'offre en transports en commun (existante, projetée ou à créer)

- ☑ Permettre et faciliter la mise en place d'un « plan vélo » à l'échelle de la ville et en connexion avec le réseau local

- ☑ Faciliter et sécuriser les déplacements des habitants (notamment vers le centre-ville, les équipements publics, les espaces verts, poursuivre les actions de piétonisation du centre-ville)

- ☑ Repenser l'offre en stationnement

Prochaines étapes

- Démarrage de la 2^{ème} phase: Élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Réunion publique pour présenter le PADD
- Panneaux de concertation

Questions / Réponses