P L U

Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais

Commune nouvelle Le Malesherbois

Atelier PADD

Economie – Mobilité - Equipements

29 Mars 2019

P L U

Ordre du jour

1 / Enjeux et scénarios du PADD en matière d'économie.

2/ Enjeux et scénarios du PADD en matière de mobilité et d'équipements.

3 / Quels outils pour développer les objectifs en matière d'économie ?

4 / Quels outils pour développer les objectifs en matière de mobilité et d'équipements ?

5 / Les règles d'analyse pour le déroulement de l'atelier

01

Enjeux et scénarios du PADD en matière d'économie

P L U i

Poursuivre le dynamisme économique du Malesherbois

Agriculture

CONSTATS

- ✓ **79% du territoire est en terre agricole : grandes cultures et filières spécifiques : plantes aromatiques, maraichage, …**
- ✓ **48 exploitations agricoles (en 2018)**
- ✓ **Plus de 15% d'emplois dans l'agriculture au sein de Mainvilliers, Nangeville, Orveau-bellesauve, Coudray et Labrosse**
- ✓ **Une nette diminution du nombre d'exploitations depuis 2000**
- ✓ **Un renouvellement des exploitants à anticiper**
- ✓ **Filières économiques associées diverses et performantes : commercialisation, transformation, valorisation en circuits-courts, …**

ENJEUX

- Protéger le foncier agricole en limitant l'étalement urbain
- Éloigner les potentiels conflits d'usage : circulation agricole, …
- Permettre la diversification des activités au-delà de l'activité agricole : gites, vente à la ferme, …
- Distinguer les constructions nécessaires aux activités agricoles et les CUMA
- Prendre en compte les activités annexes à l'agriculture : silos, coopératives, …
- Protéger de toutes constructions les terres agricoles à enjeux paysagers

▶ Objectif : soutenir l'agriculture, en pleine mutation, en tant qu'activité économique à part entière

Poursuivre le dynamisme économique du Malesherbois

Agriculture

ZOOM sur la prescription n° 62 du DOO du SCOT :

Le changement d'usage des bâtiments n'ayant plus de vocation agricole, s'il a pour objet une transformation vers l'habitat :

- *n'est autorisé que pour les bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou architectural,*
- *s'il se trouve dans un périmètre de réciprocité agricole, ne devra pas entrainer le détachement du bâtiment d'une exploitation de manière à ne pas générer de conflit d'usage,*
- *devra de façon générale éviter tout conflit d'usage potentiel avec les activités agricoles,*
- *devra être particulièrement justifié, notamment au vu de son accès, de sa desserte en réseaux et de l'opportunité d'implanter des nouveaux habitants sur le secteur.*

Objectif : soutenir l'agriculture, en pleine mutation, en tant qu'activité économique à part entière

Poursuivre le dynamisme économique du Malesherbois

Zones d'activités

CONSTATS

- ✓ Un territoire capable d'occuper 100% de ses actifs.
- ✓ Des zones d'activités vectrices d'emplois spécialisés : Manchecourt et Malesherbes
- ✓ Des projets d'extension des zones d'activités en cours (Zone industrielle de Malesherbes)
- ✓ Un potentiel constructible identifié : Malesherbes : 4.9ha / Manchecourt : 0 ha
- ✓ Un tissu économique présent au sein des bourgs : artisanat, commerces, …

ENJEUX

- ➢ Asseoir l'économie existante en assurant une mixité fonctionnelle en zone urbaine et en permettant le développement des activités existantes
- ➢ Prendre en compte la hiérarchie du SCOT afin d'accueillir au mieux les entreprises au sein des zones d'activités identifiées

▶ Objectif : prendre appui sur l'armature territoriale pour une économie performante

Poursuivre le dynamisme économique du Malesherbois

Zones d'activités

ZOOM sur la hiérarchisation des zones d'activités (P.59) du DOO du SCOT *et Schéma de développement économique d'accueil des entreprises sur le Pays BGP :*

Zones dites stratégiques (SCOT) ou Pôles productifs (Schéma de développement économique)

- *Zone industrielle de Malesherbes*

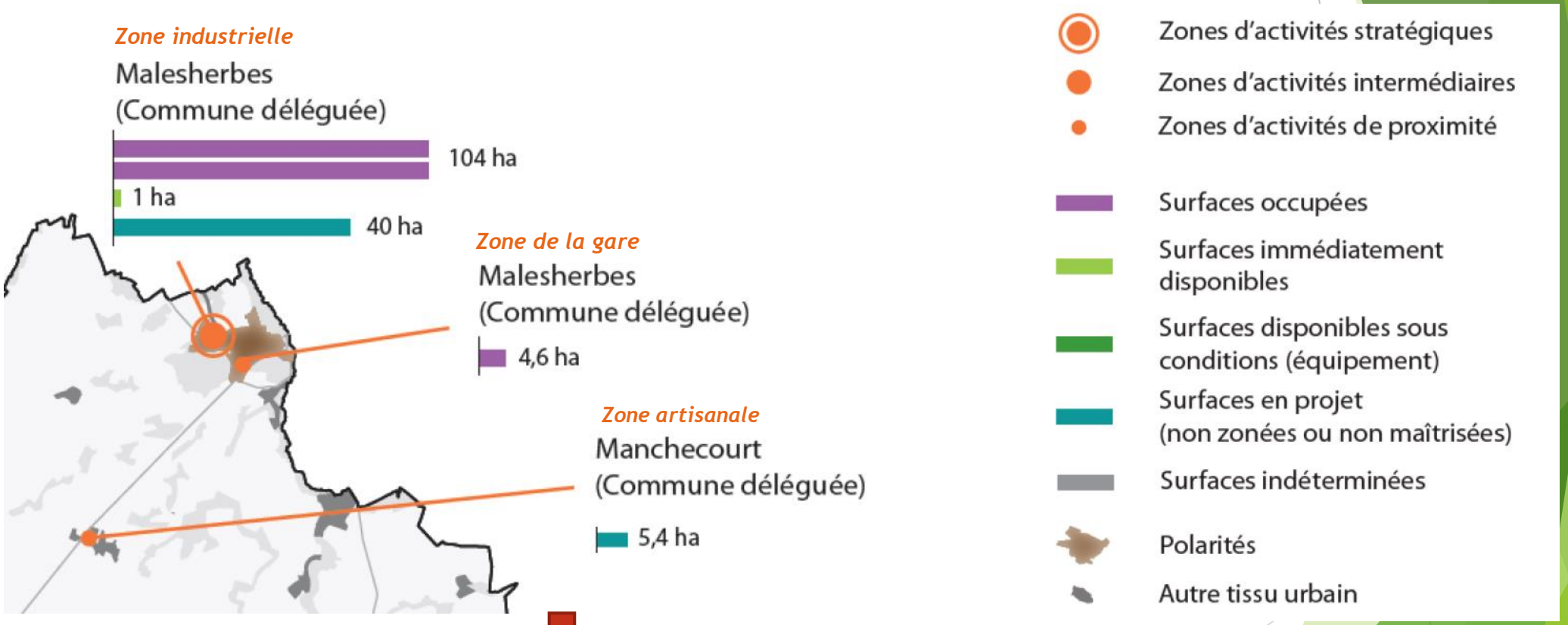
Zones dites de proximité (SCOT) ou Pôles résidentiels (Schéma de développement économique)

- *Zone de la gare de Malesherbes*
- *Zone artisanale de Manchecourt*

Objectif : prendre appui sur l'armature territoriale pour une économie performante

Poursuivre le dynamisme économique du Malesherbois

ZOOM sur la hiérarchisation des zones d'activités (P.60) du DOO du SCOT



La carte a valeur de prescription

- **Objectif : prendre appui sur l'armature territoriale pour une économie performante**

Poursuivre le dynamisme économique du Malesherbois

Enjeux du SCOT sur la thématique économique (DOO) :

- *Privilégier le réinvestissement des friches et le renouvèlement des bâtiments existants à la consommation de nouveaux espaces*
- *Foncier des ZA doit être réservé aux seules activités économiques. Le commerce peut y être accepté (600m² maximum).*
- *Le SCOT n'autorise pas la création de ZA stratégiques ou intermédiaires au delà des sites existants identifiés dans le schéma d'accueil des entreprises : extension de la ZI de Malesherbes (30ha)*
- *Favoriser la densification des ZA en limitant les contraintes de hauteur, de retrait et d'implantation et en mutualisant les stationnements.*

Focus des dispositions sur les Zones d'activités stratégiques et de proximité :

- *Établir un schéma interne de déplacements doux, parkings vélos (couverts et sécurisés), accès au tissu urbain, rechercher l'intégration paysagère, …*

▶ **Objectif : prendre appui sur l'armature territoriale pour une économie performante**

Poursuivre le dynamisme économique du Malesherbois

Activité commerciale

CONSTATS

✓ **Un tissu commercial important présent essentiellement sur la commune déléguée de Malesherbes :**

- Tissu du Centre-ville
- Zones commerciales diverses

ENJEUX

➢ **Rechercher un équilibre commercial en privilégiant l'implantation et le développement des commerces au sein des centralités.**

➢ **Prendre en compte la hiérarchie et la localisation préférentielle du SCOT (P.64-71 du DOO) :**

- **Prioritairement sur les sites de centralité** : centre-ville de Malesherbes, centres-bourgs des communes rurales (commerces de moins de 500m² au sein de l'enveloppe urbaine, dans le cadre d'un projet multifonctionnel).
- **Puis secondairement sur les sites de « périphérie »** : ZI et zone d'activités de la Gare à Malesherbes (entre 300m² et 4500m²).

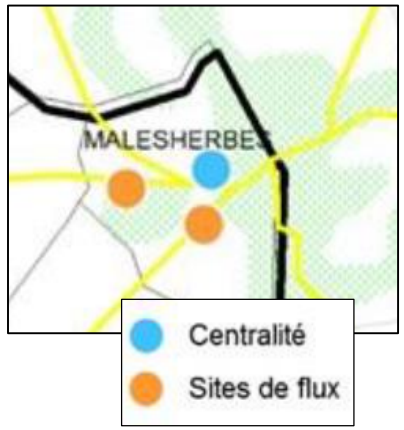
➢ **Les futurs bâtis commerciaux visibles des axes devront assurer une qualité architecturale suffisante.**

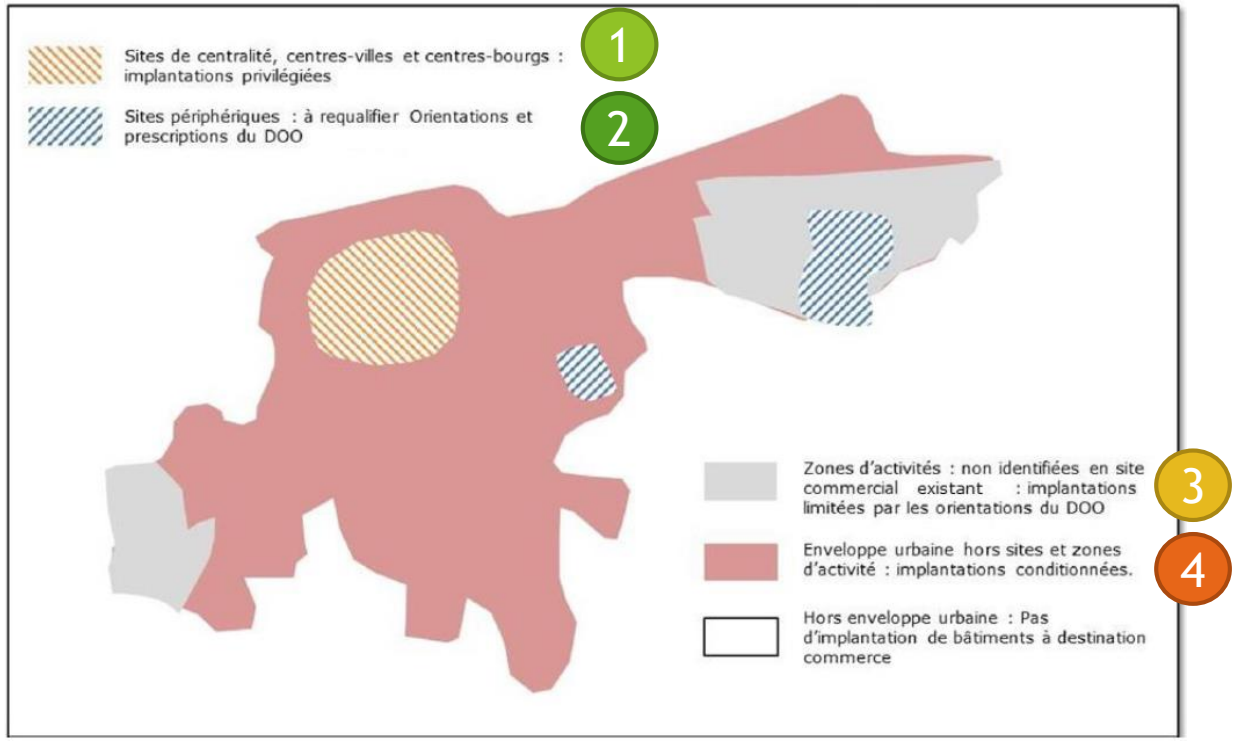
▶ **Objectif : garantir une offre commerciale structurée et équilibrée**

Poursuivre le dynamisme économique du Malesherbois

Activité commerciale

Enjeux du SCOT sur la thématique commerciales (DOO) :





Prescriptions du SCOT

1 - *Pas de taille minimale et maximale*

2 - Commerces entre 300m² et 4500m².

3 - Commerces de 600m² maximum (<u>uniquement</u> si ce sont des activités commerciales d'accompagnement des activités économiques).

4 - Commerces de 300m² maximum

- **Objectif : garantir une offre commerciale structurée et équilibrée**

Poursuivre le dynamisme économique du Malesherbois

Tourisme

CONSTATS

- ✓ **Un patrimoine naturel et architectural de qualité proche de Paris**
- ✓ **Un cadre de vie de qualité : vallée de l'Essonne, village à l'architecture typique**
- ✓ **Un potentiel de développement touristique comme vecteur de développement économique**

ENJEUX

- ➢ Mettre en valeur le patrimoine naturel et architectural, garant d'un cadre de vie de qualité et d'un attrait touristique
- ➢ **Renforcer les circuits touristiques sur le territoire en prenant en compte l'existant**
- ➢ **S'appuyer sur les éléments forts du territoire : la Vallée de l'Essonne**

▶ **Objectif : s'appuyer sur les ressources endogènes et les atouts du territoire pour développer une économie liée au tourisme**

02

Enjeux et scénarios du PADD en matière de mobilité et d'équipements

P L U i

Une offre en équipements et en mobilité comme support d'attractivité territoriale

CONSTATS

- ✓ Nombreux quartiers non reliés entre eux, surtout sur Malesherbes

ENJEUX

- ➢ Permettre un lien entre les différents quartiers notamment sur les nouvelles opérations : intégrer les cheminements doux en amont dans la réflexion de l'aménagement de la zone

↓

▶ **Objectif : rechercher une couture entre les quartiers en proposant un urbanisme réfléchi**

Une offre en équipements et en mobilité comme support d'attractivité territoriale

CONSTATS

- ✓ Une part des déplacements en transports en commun non négligeable : RER
- ✓ Un Pôle Gare à renforcer
- ✓ Un maillage de cheminements doux existant mais peu connecté
- ✓ Une pratique à renforcer en proposant des services associés : parkings, sécurisation des liaisons, …

ENJEUX

- ➢ Poursuivre le développement des liaisons douces à travers les futurs quartiers mais également lors de réaménagement de voirie
- ➢ Permettre une connexion entre les différentes polarités du territoire : zone de la Gare, zones habitées, zone d'équipements, zones d'emplois, entre communes déléguées, …
- ➢ Favoriser la pratique du vélo en développant des parkings couverts et sécurisés (si possible) à proximité des principaux pôles de déplacements et au sein des opérations de logements collectifs de 10 logements ou plus.
- ➢ Privilégier des aménagements paysagers lors de la réfection de voirie, afin de favoriser la pratique de la marche à pied ou du vélo.

▶ Objectif : développer une mobilité interne en s'appuyant sur le maillage existant à consolider

Une offre en équipements et en mobilité comme support d'attractivité territoriale

CONSTATS

- ✓ Un stationnement bien représenté au sein des centres-bourgs
- ✓ Un stationnement peu lisible sur certains secteurs : marquage au sol, signalétique, …

ENJEUX

- Le SCOT impose aux PLU une réflexion sur le stationnement aux abords des centralités.
- Le stationnement de courte durée desservant les commerces et équipements de proximité devra être suffisamment fluide et permettre un accès aisé aux services centraux.
- Les stationnements de longue durée doivent être prévus afin de desservir les espaces habités et de ne pas saturer les espaces centraux.
- Au sein des centralités, le SCOT demande un partage des espaces publics au bénéfice des piétons et modes doux. Ne pas augmenter le nombre de places de stationnement pour les véhicules motorisé et l'emprise de la voirie.
- Mutualisation des parkings, signalétique, accessibilité des personnes à mobilité réduite, …

Objectif : proposer un stationnement fluide et organisé

Une offre en équipements et en mobilité comme support d'attractivité territoriale

CONSTATS

- ✓ Une part importante d'usagers de la voiture qui s'explique par la typologie du territoire qui est rural (communes déléguées)
- ✓ Un manque de présence et de performance des transports en commun (Service Rémi) sur le territoire excepté la présence du RER.
- ✓ Des territoires ruraux peu connectés à la commune déléguée de Malesherbes, pôle d'emplois, d'équipements, de commerces et de services.

ENJEUX

- ➢ Réfléchir à l'implantation de bornes de recharges électriques et à d'autres énergies alternatives sur le territoire.
- ➢ Amorcer une réflexion sur le développement des transports interurbains.
- ➢ Favoriser le développement du covoiturage pour les déplacements quotidiens, notamment au niveau des axes structurants.

▶ **Objectif : Proposer des alternatives à l'usage individuel de la voiture et favoriser le développement d'une nouvelle mobilité**

Une offre en équipements et en mobilité comme support d'attractivité territoriale

CONSTATS

- ✓ Des équipements structurants de qualité centrés sur la commune déléguée de Malesherbes
- ✓ Un maillage d'équipements de sports et de loisirs présents sur les communes déléguées
- ✓ Des projets en cours à prendre en compte : requalification de la vallée de l'Essonne sur Malesherbes, …

ENJEUX

- Optimiser et adapter les équipements existants aux besoins des nouvelles populations accueillies afin de privilégier un cadre de vie de qualité recherché
- Réaliser des réserves foncières si nécessaire pour assurer le développement de nouveaux équipements ou permettre le réaménagement d'infrastructures existantes
- Accompagner le vieillissement de la population
- Favoriser l'implantation et le regroupement des professionnels de santé
- Accompagner la politique départementale de développement du réseau numérique.
- Prendre en compte les prescriptions du SCOT :
  - Implanter les équipements (structurants et de proximité) au sein des centralités ou en continuité immédiate.
  - Privilégier les implantations dans les zones desservies par le numérique
  - Recenser les besoins (et sites d'accueil) en matière de services à la personnes

Objectif : adapter l'offre d'équipements et de services aux besoins de la population actuelle et future

03

Quels outils pour la « poursuite du dynamisme économique du Malesherbois » ?

P L U i

Poursuivre le dynamisme économique du Malesherbois

	Outils	Code de l'Urbanisme	Descriptions	Exemples
1	Orientations du PADD	L.151-5	Définit les orientations générales concernant le développement économique.	Soutenir l'agriculture, en pleine mutation, en tant qu'activité économique à part entière. Prendre appui sur l'armature territoriale pour une économie performante. Garantir une offre commerciale structurée et équilibrée. S'appuyer sur les ressources endogènes et les atouts du territoire pour développer une économie liée au tourisme.
2	Zonage	L.151-9 et suivants	Zones dédiées	**Zone agricole** pour l'activité agricole. **Zones spécifiques** pour les **coopératives agricoles** (commerciales). **Zones d'activités** pour les zones répertoriées au DOO : Malesherbes et Manchecourt. Des **changements de destination** pour les bâtiments agricoles développant une pluriactivité (salle des fêtes, gîtes etc…) Des **STECAL** (secteurs de taille et de capacité limitée) pour les activités isolées sur le territoire.
3	Règlement	L.151-9	Il précise les affectation des sols selon les usages principaux	Interdire les changements de destination du commerce vers le logement en centre ville. Réserver le commerce uniquement dans les zones de centralités et les zones commerciales définies par le DOO du SCOT.
		L.151-10	Délimitation de secteurs dans lesquels la délivrance de PC est subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existant sur le terrain de la construction envisagée.	Les friches industrielles/ commerciales.
		L.151-7 2°	Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.	Les rues des centres-bourgs pour maintenir les commerces alimentaires, petites boutiques etc…

Poursuivre le dynamisme économique du Malesherbois

	Outils	Code de l'Urbanisme	Descriptions	Exemples
5	Emplacements Réservés (ER)	L.151-41	Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de réaliser des projets.	Emplacement réservé pour la réalisation de stationnements spécifiques pour le vélo. Aires d'accueil pour les campings car dans le cadre du développement touristique.
6	Prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	L.151-7 (2°, 4) R.151-6, R151-7 et R.151-8	Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Favoriser la mixité fonctionnelle. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.	Définir des principes d'aménagement, de mixité sociale et de fonctions, des objectifs de production de logements.

04

Mobilité et services comme conditions de développement et d'attractivité : **quels outils ?**

P L U i

Une offre en équipements et en mobilité comme support d'attractivité territoriale

	Outils	Code de l'Urbanisme	Descriptions	Exemples
1	Orientations du PADD	L.151-5	Définit les orientations générales concernant les politiques d'équipement; concernant les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial.	Rechercher une couture entre les quartiers en proposant un urbanisme réfléchi. Développer une mobilité interne en s'appuyant sur le maillage existant à consolider. Proposer un stationnement fluide et organisé. Proposer des alternatives à l'usage individuel de la voiture et favoriser le développement d'une nouvelle mobilité. Adapter l'offre d'équipements et de services aux besoins de la population actuelle et future.
2	Zonage	L.151-9 et suivants	Zones dédiées	Concentrer les populations dans les zones favorisera la réponse en demande de déplacement. Créer des zones spécifiques d'équipements publics

Une offre en équipements et en mobilité comme support d'attractivité territoriale

	Outils	Code de l'Urbanisme	Descriptions	Exemples
4	Règlement	L.151-39	Il peut fixer les conditions de desserte par les voies et les réseaux des terrains.	Obligation d'une largeur minimale pour un chemin d'accès, une route etc… Obligation de 2 places de stationnement par logement. Obligation de 10% des places de stationnement avec une borne de recharge électrique.
		L.151-30	Il fixe des obligations minimales pour les vélos en matière de stationnement pour les immeubles d'habitations et de bureaux.	10% de la surface de plancher en stationnement cycle.
		L.151-32	Il peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés (pour des constructions d'une destination autre que l'habitat).	
		R.151-37 1°	Imposer une mixité des destinations ou sous-destination au sein d'une construction ou d'une unité foncière.	Imposer la création d'activité commerciale ou la réalisation d'un équipement d'intérêt général au milieu d'un quartier d'habitat
		R.151-37 3° et 4°	Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développer l'activité commerciale.	Interdiction du changement de destination pour les rez-de-chaussée en commerce.

Une offre en équipements et en mobilité comme support d'attractivité territoriale

	Outils	Code de l'Urbanisme	Descriptions	Exemples
5	Emplacements Réservés (ER)	L.151-41	Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation d'équipements divers.	Pour constituer de la réserve foncière près de la gare pour développer le stationnement cycle sécurisé. Pour constituer des continuités piétonnes. Pour développer des pistes cyclables. Constituer du foncier pour réaliser une aire de co-voiturage. Pour réaliser un pôle de santé. Créer de nouveaux équipements (aire de jeux, maison des associations, maison des jeunes, extension de cimetière, etc…).
6	Prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	L.151-7 (2°, 4) R.151-6, R151-7 et R.151-8	Comprennent des dispositions portant sur les transports et les déplacements.	Définir des principes d'aménagement intégrant différents modes de déplacement possible, prenant en compte les problématiques de stationnement, imposant la réalisation d'équipement pour garantir un cadre de vie de qualité (placette centrale dans un quartier etc…). Création d'une OAP thématique définissant les zones d'implantation privilégiées des production d'énergie.

05

Les règles d'analyse pour le déroulement de l'atelier

P L U i

Poursuivre le dynamisme économique du Malesherbois

Les règles de l'analyse pour l'atelier :

➔ Valider ou invalider les secteurs d'extension des zones d'activités : **les élus devront dessiner le/ les secteurs pressenti (s) pour l'extension selon le dimensionnement proposé.**

➔ **Inscrire sur les plans les activités économiques isolées autres que les activités agricoles**

➔ Remplir la fiche outil en faisant le lien via des numéros sur les plans.

Une offre en équipements et en mobilité comme support d'attractivité territoriale

Les règles de l'analyse pour l'atelier :

➔ Localiser et identifier les équipements existants, à créer, les circuits de déplacement doux à envisager, les emplacements réservés, …

➔ Remplir la fiche outil en faisant le lien via des numéros sur les plans.

Merci de votre attention