

PLUi

Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

Boucle
Nord de Seine

SYNTHÈSE DE LA RÉUNION PUBLIQUE DE LANCEMENT DE LA CONCERTATION

28 mars 2022

Lancement de la démarche d'élaboration du PLUi
Une histoire à construire ensemble

Règles du jeu
de la réunion
publique

Le cadre
d'élaboration
du PLUi de
Boucle Nord de
Seine

Qu'est-ce
que le PLUi ?

La
concertation

Répondre à
vos
questions



Modalités d'organisation de la réunion publique

La réunion publique a duré 1h30 et a réuni une centaine de participants. Elle s'est déroulée en visio-conférence via Zoom en format webinaire.

Intervenants :

- André MANCIPOZ – Président de Boucle Nord de Seine
- Patrice LECLERC – Vice-président en charge de la stratégie et de la planification urbaine
- Anne-Laure PEREZ – Vice-Présidente en charge de l'aménagement urbain
- Noël BERTOMEU – Directeur Général des Services
- Anaïs KOT – Directrice du développement Territorial
- Jasmine DOZIAS – Responsable planification et PLUi
- Eric ANDRE – Directeur conseil, Rouge Vif, prestataire (concertation & communication du PLUi)
- David LIZION – Codra, prestataire (élaboration du PLUi)

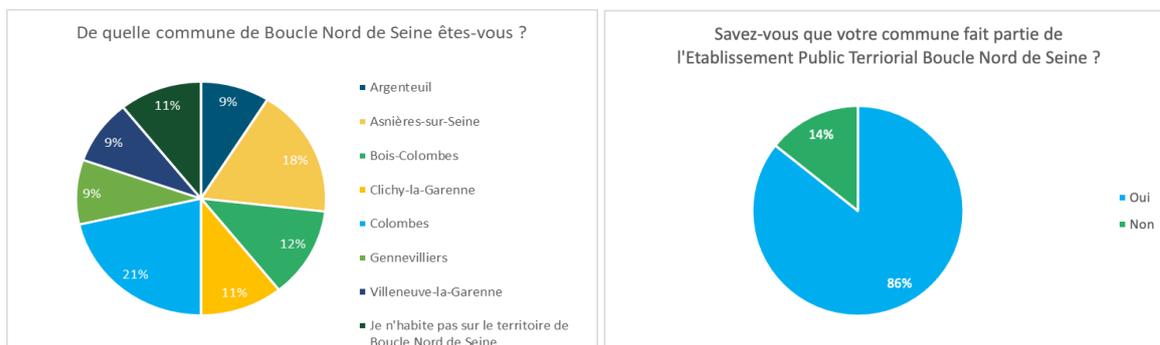
Déroulé de la réunion publique :

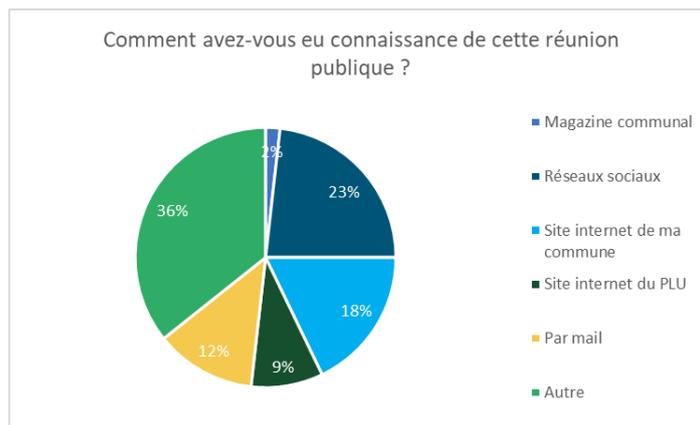
- Ouverture et mots d'accueil
- Présentation du cadre d'élaboration du PLUi de Boucle Nord de Seine
- Présentation du contenu du PLUi
- Présentation de la concertation
- Échanges avec les participants
- Clôture

Diaporama de présentation et vidéo de la réunion publique accessible en ligne sur le site internet du PLUi : www.bouclenorddeSeine.fr/plui

Résultats du sondage d'introduction

Trois questions d'introduction ont été posées aux internautes permettant d'appréhender le profil des participants aux webinaires représentant. 56 personnes ont répondu à ce sondage.





Source : Réponses issues du webinaire du 28/03/22, Groupe Rouge Vif

Mots d'accueil

André MANCIPOZ, président de Boucle Nord de Seine souhaite la bienvenue et remercie les participants pour leur présence et leur disponibilité pour cette réunion publique. Il précise que l'élaboration du PLUi est à ses débuts et s'inscrit dans un processus long. Ce projet va occuper l'ensemble des services des communes et de l'EPT sur une durée de 3 ans et ce de manière intense. Les temps de concertation vont avoir lieu tout au long du projet à l'échelle du territoire mais aussi des communes. La réunion publique de ce soir marque le lancement de la procédure de manière générale.

Patrice LECLERC, vice-président en charge de la stratégie et de la planification urbaine précise qu'il a la responsabilité de l'élaboration du PLUi avec **Anne-Laure Perez, vice-présidente en charge de l'aménagement urbain**. La réunion publique est l'occasion de lancer le processus d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'Établissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine. Le futur PLUi constituera un document stratégique qui marquera les ambitions du territoire sur les quinze prochaines années et devra intégrer tous les enjeux environnementaux et sociétaux nécessaires.

Cette réunion publique vise à partager des éléments de définition clés pour la compréhension du projet, expliquer la méthode retenue et présenter les grandes étapes du planning notamment les temps de concertation avec les habitants. Il est rappelé que ces temps de concertation sont importants et nécessaires au regard des enjeux associés à ce document stratégique et opérationnel. Chaque étape sera l'occasion de solliciter l'avis des habitants.

Pour l'élaboration du PLUi, le territoire est accompagné de trois bureaux d'études : le Codra, en charge de l'élaboration des différentes pièces du PLUi ; Rouge Vif, en charge de la concertation et de la communication autour du PLUi ; Urban Eco en charge de la partie environnementale de la procédure.

Les équipes techniques de Boucle Nord de Seine vont assurer la coordination du projet. Les 80 élus des 7 communes composant le territoire sont d'ores et déjà mobilisés pour diffuser les informations, être à l'écoute des habitants, faire remonter les attentes et les éventuelles questions. Ils seront présents en fonction des disponibilités à chaque étape du projet.

Il est souhaité un PLUi qui soit le fruit d'une mobilisation collective la plus large possible permettant d'associer le maximum d'habitants, associant les acteurs locaux, les partenaires



institutionnels, les associations, les habitants et les salariés qui vivent et pratiquent le territoire au quotidien.

Présentation du cadre d'élaboration du PLUi de Boucle Nord de Seine

Jasmine DOZIAS - Responsable planification et PLUi présente le cadre d'élaboration du PLUi de Boucle Nord de Seine (cf. diaporama) :

- **Nouvelle compétence, nouvel outil (page 10)**

Deux lois ont entraîné la création de la Métropole du Grand Paris et de 12 Établissements Publics Territoriaux. Boucle Nord de Seine est l'un d'eux.

Un certain nombre de compétences, anciennement communales lui ont été transférées, notamment celle d'élaborer des documents de planification tels que le PLUi.

- **La situation actuelle : 7 PLU communaux en vigueur (page 11)**

Les PLU en vigueur ont été élaborés entre 2006 et 2015. Ils nécessitent des évolutions fréquentes pour permettre la mise en œuvre de projets ou réponses aux enjeux environnementaux et sociétaux, notamment ceux inscrits dans les lois.

Par ailleurs, le PLUi offre l'opportunité d'une planification plus stratégique, qualitative favorable à l'environnement et dispose d'une échelle de réalisation permettant de valoriser les continuités territoriales sans compromettre les identités et projets locaux.

- **Les objectifs définis lors de la prescription du PLUi (page 12)**

Ils sont inscrits dans la délibération de prescription du PLUi du 15 avril 2021 et peuvent être ainsi résumés :

- S'inscrire dans les dynamiques métropolitaines et régionales en valorisant les identités (la Seine, la diversité et les richesses des identités locales, ...)
- Garantir la qualité urbaine pour tous (qualité des projets, équilibres territoriaux, valorisation des tissus, pavillonnaires, ...)
- Affirmer la diversité économique du territoire (écosystème dynamique, offre foncières, logistique, diversité des emplois, ...)
- Faire rayonner le territoire en tant que pôle d'écologie urbaine (transition énergétique, sobriété dans l'urbanisme, trames vertes, nature en ville, agriculture urbaine, ...)

Résultat du sondage 2

A la suite de la présentation, il était proposé aux participants de répondre à la question suivante : Est-ce que vous vous retrouvez dans les objectifs tels que présentés ?

63 participants ont répondu dont 89% d'entre eux partagent les objectifs définis lors de la prescription du PLUi.



Source : Réponses issues du webinaire du 28/03/22, Groupe Rouge Vif



Présentation du contenu du PLUi

Jasmine DOZIAS - Responsable planification et PLUi donne les clés de compréhension de ce qu'est un PLUi (cf. diaporama) :

- **Qu'est-ce qu'un PLUi ? (Page 14)**

Le PLUi est un document administratif et réglementaire qui comprend des plans, des documents, des textes, des cartographies, ... Il sert à préciser le droit des sols : ce qu'il est possible de construire ou non selon les secteurs du territoire.

Il constitue un outil de mise en œuvre des projets publics et privés, en fixant des objectifs et des moyens pour les atteindre et fixe un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement et des politiques publiques sectorielles (Déplacement, habitat, politique de la ville, développement économique, espaces verts, etc.) : c'est en ce sens un outil de prospective stratégique et d'action commune collaborative.

Pour cela il faut deux choses, d'une part, une vision globale du développement du territoire de Boucle Nord de Seine pour savoir quelles villes veut-on avoir demain ? D'autre part une connaissance et une vérification des possibles à partir d'un diagnostic multicritère du territoire qui reprend toutes les composantes de la ville.

Il sera ainsi possible de définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du territoire.

- **Pourquoi faire un PLUi ? (Page 15)**

Le PLUi répond à plusieurs objectifs :

- Répondre aux besoins d'évolutions des PLU communaux pour permettre les projets et s'adapter aux évolutions sociétales et environnementales,
- Affirmer un projet de territoire sur quinze ans,
- Contribuer à la stratégie métropolitaine en défendant les intérêts du territoire,
- Passer à l'échelle territoriale tout en préservant les identités communales,
- Mutualiser les moyens et les compétences vers une meilleure intelligence collective.

- **Le diagnostic, c'est quoi ? (Pages 16-17-18)**

La ville est une somme de composantes qui, articulées entre-elles, forment le génie de chaque espace. Le diagnostic est une démarche transversale qui va étudier toutes ces composantes au travers d'approches quantitatives, qualitatives et sensibles pour comprendre le territoire dans toute sa diversité et disposer de la compréhension nécessaire pour faire les choix pour le futur.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Page 19)**

Clé de voute du PLUi, le PADD expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales d'aménagement, d'habitat, de déplacements, d'équipements, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Toutes les pièces du PLUi seront écrites pour répondre aux objectifs du PADD.

- **Les OAP thématiques (Page 20)**

Elles permettent de fixer des orientations et les moyens d'y parvenir sur des thématiques particulières telles que les trames environnementales, le commerce, les mobilités, l'habitat, la santé etc.



- **Le règlement du PLUi : qu'est-ce que c'est ?**

Les règles écrites dans le règlement sont précisées selon 3 sections qui vont détailler lieu par lieu à l'échelle du territoire tout ce qu'il est possible et souhaitable de réaliser et fixer un cadre aux futures constructions ou à l'évolution des constructions existantes.

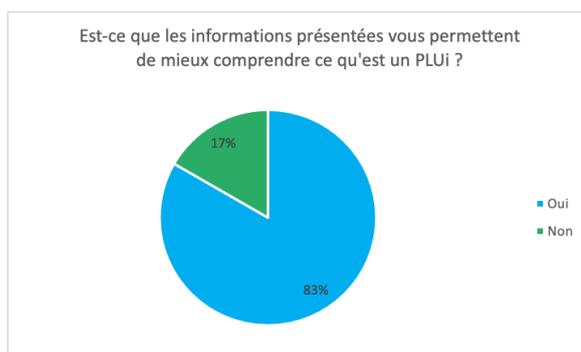
- **Le calendrier des grandes étapes (Page 24)**

L'objectif est de finaliser le projet de PLUi, en concertation avec les habitants et usagers du territoire, en début d'année 2024. Il y a ensuite un temps de consultation important. Le PLUi pourrait alors être approuvé début 2025.

Résultat du sondage 3

À la suite de la présentation, il était proposé aux participants de répondre à la question suivante : Est-ce que les informations présentées vous permettent de mieux comprendre ce qu'est un PLUi ?

56 participants ont répondu dont 86% d'entre eux ayant le sentiment d'avoir mieux compris ce qu'est un PLUi.



Source : Réponses issues du webinaire du 28/03/22, Groupe Rouge Vif

Présentation de la concertation

Eric André, directeur conseil à ROUGE Vif présente la concertation lors de l'élaboration du PLUi (cf. diaporama) :

- **La concertation : pour quoi faire ? (Page 26)**

La concertation vise plusieurs objectifs dans le cadre de la démarche menée :

- Comprendre le projet et son intérêt pour l'avenir du territoire
- S'informer sur les différentes façons de participer
- Recueillir les besoins et ressentis durant l'élaboration du projet
- Enrichir la conception du projet par l'expertise d'usage des habitants du territoire et des acteurs locaux
- Co-construire un Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui vous ressemble, qui correspond à vos attentes

- **La concertation pour un travail collaboratif et partagé (Page 27)**

Il s'agit d'articuler le travail des acteurs du territoire pour échanger afin de coproduire le PLUi.

- **Les outils de la concertation déployés tout au long du projet (page 28 et 29)**

Différents outils vont être déployés pour permettre d'informer, de partager les visions et construire ensemble les outils. Les habitants, représentants d'association, actifs et usagers sont invités à y participer.



- **Premiers pas dans la concertation (page 30)**

Dans la continuité de la réunion publique de lancement, il est proposé plusieurs moyens de participer et de s'informer :

- Consulter le site internet dédié au PLUi pour suivre toutes les informations au fur et à mesure de la démarche d'élaboration : www.bouclenorddeSeine.fr/plui
- Contribuer au questionnaire « Dessinons le visage du territoire de Boucle Nord de Seine », accessible en ligne jusqu'à fin juin : <https://rougevifterritoires.survey.fm/dessinons-le-visage-du-territoire-de-boucle-nord-de-seine>
- Lire et partager le guide de la concertation : publication à venir sur le site internet

Échanges avec les participants

Il y a eu 18 interventions écrites et 15 questions posées oralement.

Pour faciliter leur retranscription les échanges sont regroupés par thématique.

- **Les outils de protection patrimoniale**

Deux questions ont porté sur l'opportunité de mettre en place des outils réglementaires pour certains sites d'ores et déjà identifiés par les habitants tels que :

- Le classement en site patrimonial remarquable
- L'élaboration de continuité écologique
- Les protections de cœurs d'îlot

Il a été précisé qu'à ce stade de la réflexion, les outils du PLUi à mettre en place n'ont pas été définis et les réflexions n'ont pas démarré à ce sujet. Pour autant, l'ensemble des outils seront étudiés en fonction des enjeux portés par le PADD. Il s'agira de mettre en place des outils adaptés en fonction des réalités communales et des enjeux qui auront été identifiés dans le diagnostic et aux objectifs retenus. Par ailleurs, il est à noter que certains outils de préservation du patrimoine relèvent d'autres législations que de celle du PLUi.

- **Trame verte et bleue – continuité écologique**

Les deux remarques portaient sur la pertinence des couloirs écologiques, leur mode d'analyse, la nécessité de pouvoir les préserver, ou d'en réinterroger certains et de savoir comment cet outil sera intégré au PLUi. Il s'agit notamment de concilier les enjeux de trames vertes et bleues et de renforcer la constructibilité dans les tissus urbains existants, en tenant compte des contextes pour limiter l'étalement urbain dans un contexte de forte demande en logement.

L'élaboration du PLUi va être l'occasion d'améliorer la continuité de la trame verte et bleue du territoire notamment par le renforcement de la protection des espaces verts et la limitation la perméabilisation des sols. Une analyse spécifique des trames environnementales va être réalisée dans le cadre du diagnostic du PLUi. A partir de cette connaissance, l'ensemble des outils vont être interrogés pour assurer l'évolution de la ville d'aujourd'hui. Il conviendra effectivement d'articuler des objectifs qui peuvent sembler contradictoires pour tendre vers le respect de l'intérêt collectif.

- **La prise en compte de la biodiversité intercommunale dans le diagnostic**

La question porte sur l'intérêt de pouvoir mener dans cette phase de diagnostic un atlas de la biodiversité permettant de disposer d'un inventaire de la faune et de la flore du territoire, de



cartographier les enjeux par rapport à cette biodiversité et d'impliquer les habitants dans la définition de ces enjeux dans la même démarche qui a été menée par la Métropole du Grand Paris.

L'analyse de la biodiversité du territoire va être menée avec le bureau d'étude missionné sur l'approche environnementale du PLUi. Le bureau d'étude retenu dans le cadre de l'élaboration du PLUi a travaillé sur ces questions dans le cadre de l'atlas mené pour la Métropole du Grand Paris. L'élaboration du PLUi sera en effet bien l'occasion d'analyser la biodiversité du territoire de Boucle Nord de Seine mais aussi d'analyser les continuités de trames vertes et bleues. L'objectif est bien d'impliquer les habitants dans l'analyse de cette biodiversité, de connaissance des trames et de définition des actions.

Concernant la participation, dans le fil de discussion, une étudiante précise qu'elle réalise une thèse de doctorat co-encadrée par deux laboratoires du CNRS (IPHC et EVS) sur la concertation relative à la planification urbaine et le rapport des participants à la biodiversité. Elle précise que pour mener à bien sa recherche, elle établit une enquête et propose aux participants qui souhaitent s'impliquer dans des inventaires participatifs et participer à son étude de la contacter directement par mail : amelie.dakoure@iphc.cnrs.fr. Les résultats de ce travail, même s'ils ne participent pas de la concertation officielle du PLUi, peuvent permettre d'abonder la connaissance du territoire.

- **Articulation avec le PCAET**

La remarque porte sur la suite à donner à la concertation du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), il avait été proposé de végétaliser certains lieux notamment la place Gabriel Péri et de prolonger la coulée verte de Gennevilliers vers Asnières-sur-Seine. Ces orientations sont identifiées dans une OAP du PLU d'Asnières. Ces propositions sont plébiscitées par les habitants et ont été soutenues lors de la concertation menée pour l'élaboration du PCAET. Il est demandé des précisions sur le plan d'actions et de quelle manière ces propositions vont être intégrées dans le PLUi. Il est demandé une garantie de la prise en compte de ces demandes dans la mise en œuvre du PLUi.

Le Plan d'actions du PCAET sera prochainement mis à disposition du public.

Le PLU a vocation à encadrer les projets via des objectifs de formes urbaine, de respect des continuités, de programmation à respecter mais il n'est pas l'outil de mise en œuvre et de financement des projets.

Le PLU permet l'écriture des règles d'urbanisme qui vont assurer la capacité à mettre en œuvre les projets et action définies dans le PCAET.

- **La préservation des zones pavillonnaires et la lutte contre la densification**

Deux remarques portent sur l'enjeu de préserver les zones pavillonnaires par rapport au phénomène de densification observé à l'échelle du territoire et à la pression exercée par les promoteurs qui réalisent des constructions collectives parfois hors d'échelle qui dénaturent la qualité des tissus pavillonnaires. Sont évoquées *a contrario* des problématiques de blocage de l'évolution de certains secteurs limitant les projets individuels et constituant une atteinte au droit de propriété.

Il est à noter que Boucle Nord de Seine travaille actuellement avec les villes sur une étude d'analyse de l'ensemble des tissus pavillonnaires du territoire. Il s'agit de comprendre les spécificités et les qualités de ces tissus, leurs impacts sur la vie de la ville. La finalité est de se doter des outils pour pouvoir les préserver ou permettre leur évolution en fonction de critères objectifs. Si certaines zones pavillonnaires sont déjà identifiées comme en danger et que l'on souhaite d'ores et déjà les



préservées, des outils spécifiques peuvent être mis en œuvre avant l'arrêt du projet du PLU qui n'aura lieu qu'en 2025.

- **L'harmonisation du zonage**

La remarque porte sur l'opportunité et les risques d'une terminologie partagée des zonages pour une compréhension partagée et harmonisée à l'échelle du territoire sans perdre les spécificités communales avec un risque d'uniformisation de la ville.

Le PLU a pour objectif de se doter d'un vocabulaire commun et d'avoir des règles d'écriture commune. Cependant l'objectif est bien d'adapter les règles à l'échelle locale (îlot, quartier, secteur, commune, ...). Le PLU disposera d'un langage commun qui sera adapté aux différents lieux et spécificités du territoire.

- **La prise en compte des normes supérieures pour l'élaboration du PLU**

Les deux questions portent sur la relation et la cohérence entre le PLU et les documents de normes supérieures. N'ont notamment pas été évoqués dans la présentation le schéma de cohérence territorial (SCoT) métropolitain et le Schéma régional des continuités écologique (SRCE).

Effectivement, pour ne pas surcharger la présentation le choix a été fait de ne pas expliquer toute la hiérarchie des normes qui s'appliquent au PLU tel que le SCoT Métropolitain et le SRCE. Le PLU devra prendre en compte ces documents mais également le Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), le Plan de déplacement Urbain d'Île de France (PDUIF) et d'autres documents thématiques. L'exercice de l'écrire du PLU et de ce qu'il est possible ou non d'autoriser et d'interdire est donc très encadré.

Le SCOT a été arrêté par la Métropole du Grand Paris au mois de janvier dernier mais il n'est à ce jour pas opposable car faisant l'objet d'une consultation des personnes publiques associées et d'une enquête publique. La Région a lancé la révision du SDRIF. Par ailleurs, le SRCE s'applique bien dans un rapport de conformité avec le PLU.

- **L'artisanat et le développement économique**

La remarque porte sur l'intérêt de pouvoir développer les commerces et l'artisanat à l'échelle du territoire.

Cette thématique sera bien prise en compte dans l'élaboration du diagnostic et pourra constituer un enjeu dans les réflexions menées.

- **L'élaboration des règles d'urbanisme**

La question porte sur la méthodologie et les sources d'inspiration pour définir les règles d'urbanisme du futur PLU.

Pour rédiger les règles du PLU de Boucle Nord de Seine, plusieurs sources seront mobilisées. En premier lieu l'analyse des PLU communaux existants et leur fonctionnement dans le cadre d'une coordination étroite avec les villes afin d'identifier les problématiques spécifiques. Ensuite, à partir des études techniques qui seront menées, il s'agira d'identifier l'existant et d'envisager les règles nécessaires pour répondre aux besoins d'encadrement identifiés.

Enfin, si d'autres problématiques spécifiques sont identifiées, d'autres types de règles seront recherchées dans d'autres territoires, ou plus simplement écrites spécifiquement pour traiter de questions locales qui n'ont pas été traitées par ailleurs.



- **La prise en compte des problématiques individuelles**

Deux remarques portaient sur des problématiques individuelles pouvant trouver une réponse dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Le PLUi se construit à l'échelle intercommunale et prend en compte des enjeux globaux. Les problématiques individuelles seront étudiées et peuvent être adressées par mail ou par courrier. Il s'agira de concilier l'évolution des outils pour permettre l'évolution de la ville, les intérêts des uns et des autres mais toujours dans le cadre de l'intérêt général du projet qui ne peut être la somme des intérêts particuliers.

- **Ambition / vision politique**

Une contribution écrite, précise que le PLUi est un outil et demande quelle est l'ambition, la vision politique.

Il n'a pas été répondu oralement à cette question qui est arrivée tardivement. Elle devrait normalement trouver réponse lors de l'élaboration du PADD qui constituera le projet d'aménagement du territoire et la clé de voute du PLUi.

- **Densification et espaces verts**

Plusieurs contributions écrites sur les questions de densités des nouveaux projets, de souhaits de création d'espaces verts, de renforcement de la nature en ville, de prise en compte des problématiques de pollution de l'air, de mobilités ont été formulées.

Faute de temps, ces questions n'ont pas fait l'objet d'échanges qui ont été concentrés sur les questions orales. L'ensemble des thématiques remontées dans les questions écrites seront étudiées et feront l'objet d'échanges lors des prochaines phases de la concertation du PLUi. Il convient de permettre d'articuler des problématiques parfois contradictoires pour tendre vers un PLUi à visée bioclimatique qui favorise un urbanisme favorable à la santé, tout en assurant la capacité du territoire à loger les habitants.

Conclusion

Monsieur le Vice-Président remercie l'ensemble des participants et partenaires présents à la réunion.

Il ressort de cette première réunion publique au travers des remarques et des échanges plusieurs points pouvant être mis en avant :

- Des questions pertinentes qui démontrent la complémentarité des approches et l'articulation nécessaires entre les différents sujets pour garantir l'intérêt public.
- Des problématiques parfois antinomiques ou contradictoires pour lesquels les études devront permettre de faire les compromis et les choix pour l'évolution de la ville.
- Une réunion qui constitue une première phase de travail, le lancement de la concertation.

A la fin du webinaire, il était proposé de laisser ses coordonnées afin d'être tenu informé des suites de la concertation publique relative au PLUi et des événements de concertation à venir. 18 personnes ont laissé leurs coordonnées.

