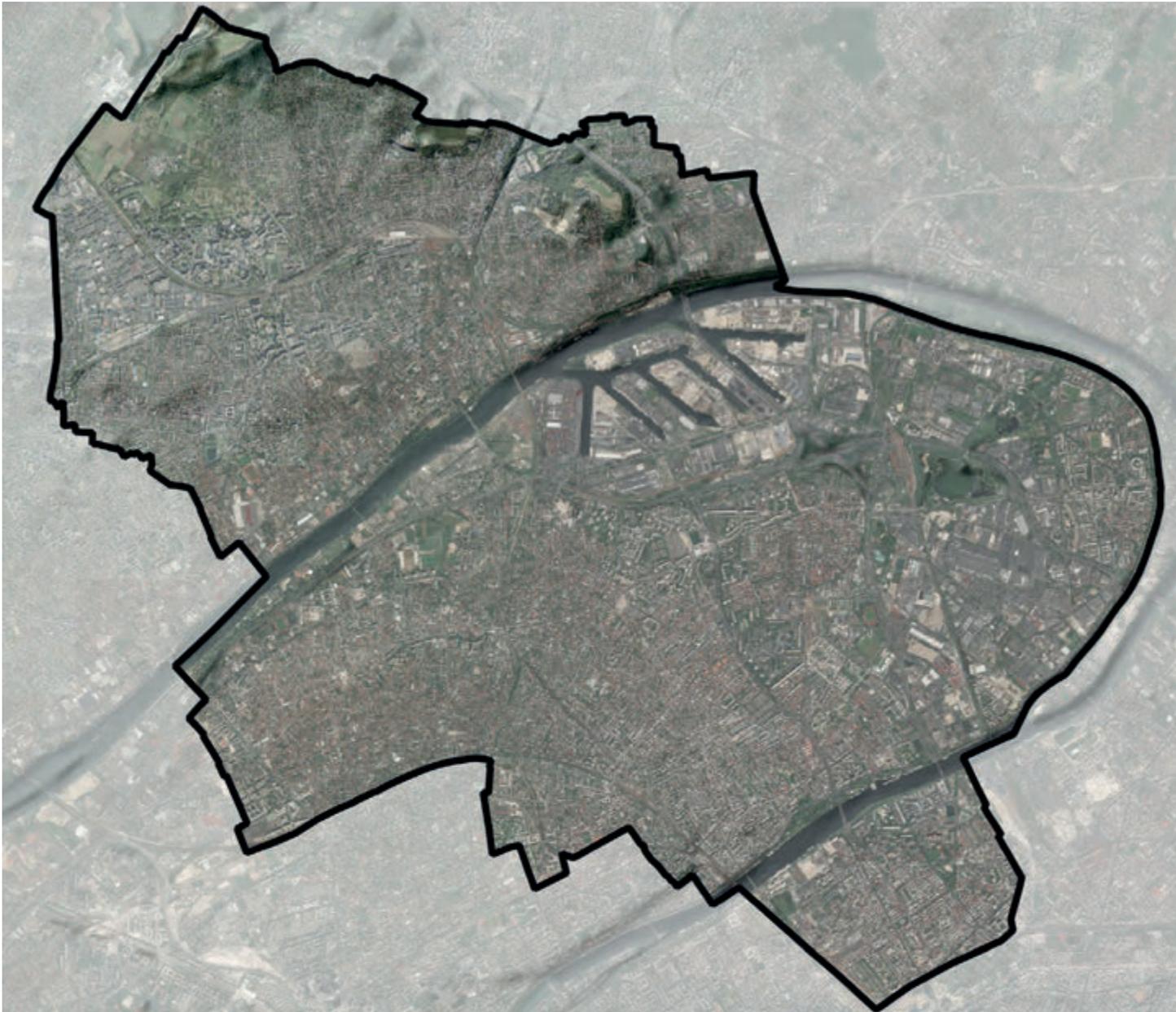




**PRÉFET
DES HAUTS-
DE-SEINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Élaboration du PLU-i de Boucle Nord de Seine

Note d'Enjeux de l'État

Septembre 2021

Ce document est édité par l'Unité départementale des Hauts-de-Seine de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France (DRIEAT).

Contributeurs

- DRAC IdF
- DRIAAF IdF
- DRIEAT
- DRIHL-IF
- HAROPA
- Société du Grand Paris

Rédacteur

- Augustin Rivron
- Carole Constans-Martigny
- Cécile Reynaud
- Jean-Marc Gibrat
- Mathilde Comor
- Mathilde Ragot

Relecteur

- Camille Madoire-Rouzaud
- Guillaume Mangin
- Sofiène Bouiffror
- Stéphane Baudement

Image de couverture : Carte réalisée par l'unité départementale du 92 de la DRIEAT / le territoire de Boucle Nord de Seine

Sommaire

Préambule	5
I Tirer profit de l'héritage industriel et du positionnement stratégique pour accroître et diversifier son attractivité	8
Préserver l'identité industrielle du territoire pour conforter son positionnement économique. . .	9
Saisir l'opportunité du Grand Paris pour le développement équilibré du territoire.	11
II Décloisonner et rééquilibrer le territoire.....	13
Rééquilibrer l'offre sociale à l'échelle du territoire	13
Décloisonner à l'échelle du bassin de vie	15
III Construire un territoire résilient qui valorise son cadre de vie	17
Réduire la vulnérabilité et accroître la résilience du territoire	17
Fédérer autour du cadre de vie :	
la Seine, le patrimoine naturel et culturel	20
Boite a outils de traduction des enjeux dans le PLUi	24
Enjeu n°1 : Tirer profit de l'héritage industriel et du positionnement stratégique pour accroître et diversifier son attractivité.	24
Enjeu n°2 : Décloisonner et rééquilibre le territoire.	26
Enjeu n°3 : Construire un territoire résilient qui valorise son cadre de vie	28

Préambule

En application de l'article L. 132-1 et suivants du Code de l'urbanisme (CU), l'État doit fournir un porter à connaissance des différentes dispositions législatives et réglementaires applicables au territoire, ainsi que les autres informations utiles, pour l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLU-i). Dans le cadre de l'association prévue à l'article L.132-7 et suivants, l'État peut également préciser les enjeux sur le territoire concerné et formuler des préconisations et recommandations utiles à la collectivité pour élaborer son document de planification. La présente note s'inscrit dans ce cadre.

Elle présente les enjeux que l'État estime devoir être pris en compte dans l'élaboration du PLU-i de Boucle Nord de Seine, au regard des politiques publiques qu'il porte, ainsi que le sens des réponses à y apporter. Elle sera un support pour le dialogue entre l'Établissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine (BNS) et les services de l'État associés à l'élaboration du document, en complément du porter à connaissance réglementaire. C'est tout particulièrement sur la base des réponses apportées par le PLU-i à ces enjeux que sera fondé l'avis de l'État sur le document arrêté.

Territoire marqué par le développement industriel, résidentiel et logistique des Hauts-de-Seine, à la fois riche de son patrimoine architectural, urbain et paysager et divers du point de vue des situations territoriales, BNS est un territoire de création récente (1er janvier 2016) qui a choisi de prescrire le 15 avril 2021 l'élaboration d'un PLU-i. Son positionnement géographique, dans et autour de la première grande boucle de la Seine en aval de Paris en a déterminé la géographie et le nom. Le territoire est passé en l'espace de quelques siècles du bassin d'expansion naturelle des crues du fleuve à celui de secteur de développement résidentiel, industriel et logistique majeur de l'agglomération parisienne, déterminant ses paysages, comme sa structure urbaine, économique et sociale. Situé idéalement dans l'armature métropolitaine du grand Paris, BNS est limitrophe des trois premiers pôles d'emplois métropolitains de la région capitale : Paris, la Défense et la plaine Saint-Denis. Les clés de son développement résident ainsi dans sa capacité à se saisir des opportunités du Grand Paris pour équilibrer son développement tout en gardant sa spécificité industrielle et logistique soulignée par la présence du port de Gennevilliers. De son histoire économique et sociale, BNS hérite d'un territoire contrasté en termes de sociologie comme de formes urbaines qu'il s'agira de décroïsonner et de rendre plus cohérent dans son fonctionnement quotidien (marchés du logement, mobilités résidentielles, limites administratives et physiques, déplacements quotidiens et de loisir). BNS est enfin un territoire vulnérable, tant du point de vue des risques naturels ou technologiques que des fragilités sanitaires présentes ou liées aux nuisances qui sont autant d'opportunités de prise en compte et d'amélioration dans un objectif de résilience territoriale et d'urbanisme favorable à la santé. Ces opportunités dessinent également une identité territoriale partagée à construire autour des nouvelles mobilités, de la transition écologique et énergétique du territoire ou encore de la reconquête des paysages.

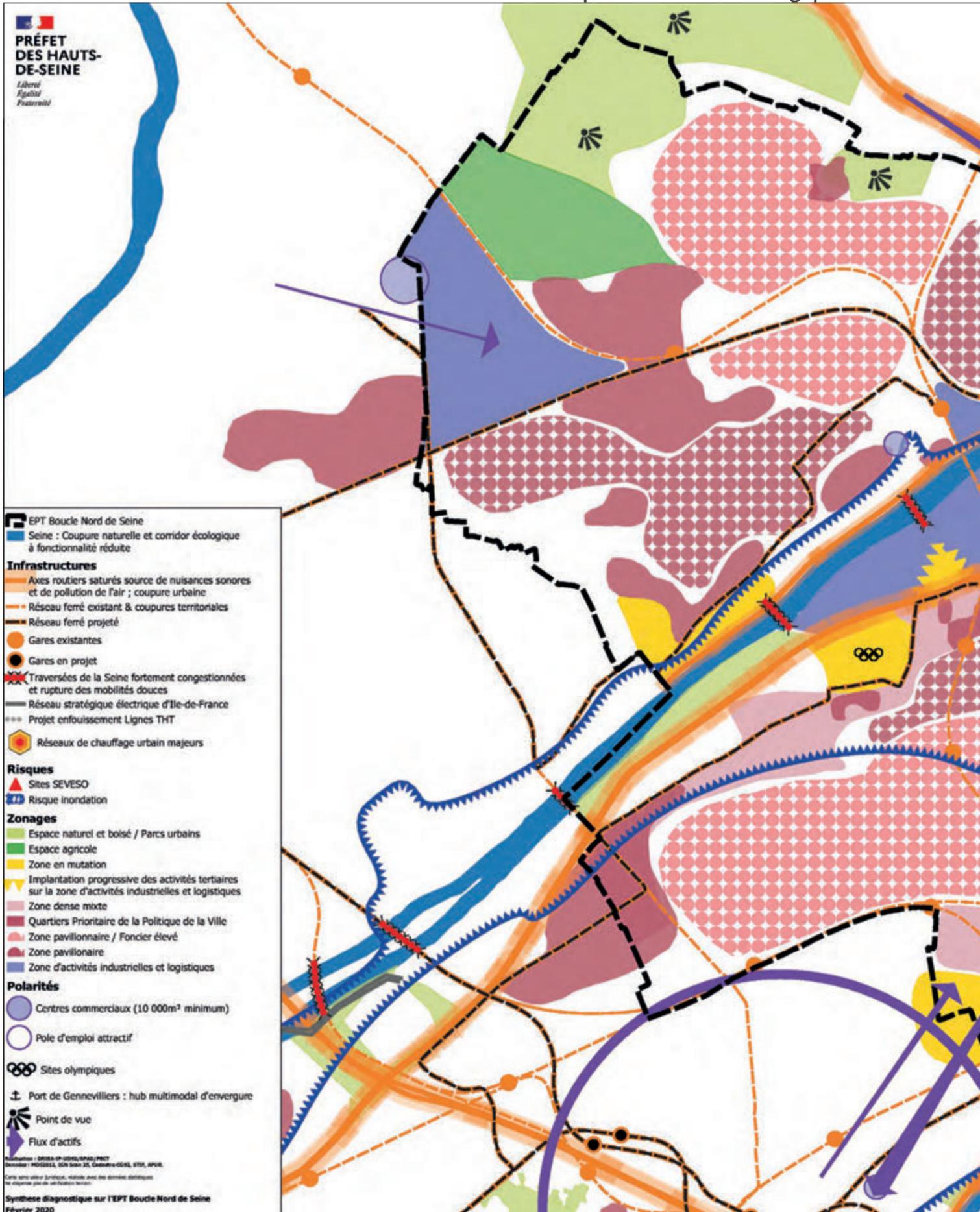
La présente note est structurée en 3 parties :

- la première partie est consacrée au positionnement privilégié du territoire dans l'armature métropolitaine et ses bassins d'emplois qu'il s'agira d'accroître et de diversifier en se saisissant des opportunités du Grand Paris ;
- la deuxième partie s'attache à la nécessité de décroïsonner le territoire tant sur le plan économique et social que sur celui des différentes échelles de mobilités ;
- enfin, la troisième partie a trait aux caractéristiques du territoire dans le but d'accroître sa résilience aux risques comme de développer son identité en révélant ses qualités intrinsèques : paysagères, patrimoniales et naturelles ;

Le Secrétaire Général

Vincent BERTON

EPT Boucle Nord de Seine : Territoire sectorisé et contraint au positionnement stratégique





Carte : UD 92 / SPAD / PECT (DRIEAT)

I Tirer profit de l'héritage industriel et du positionnement stratégique pour accroître et diversifier son attractivité

La morphologie urbaine du territoire de Boucle Nord de Seine est particulièrement marquée par l'histoire de son développement et par sa situation géographique dans une boucle de la Seine. Dès le milieu du XIX^{ème} siècle, Bois-Colombes, Colombes, Asnières-sur-Seine, Argenteuil et Clichy se sont urbanisées au profit d'un développement résidentiel avec l'arrivée du chemin de fer et des ponts sur la Seine. Au début du XX^{ème} siècle s'opère un développement industriel le long des berges de la Seine et sur les communes de Villeneuve-la-Garenne et Gennevilliers avec l'arrivée de la ligne de chemin de fer permettant le transport des marchandises et l'implantation du port de Gennevilliers. La deuxième moitié du XX^{ème} siècle voit l'achèvement de l'urbanisation de la boucle avec le déploiement des zones d'activités autour du port. C'est ainsi que les grands ensembles sont venus faire la jonction entre le cœur résidentiel et les activités, artificialisant la majorité des derniers espaces non bâtis. Cet héritage et ce positionnement stratégique entre 3 pôles urbains majeurs constituent un atout immense qu'il convient d'assumer et de mieux valoriser, tout en tirant profit des nouvelles opportunités pour accroître son attractivité.

Ce positionnement stratégique entre 3 pôles urbains majeurs constitue un atout immense

Port de Gennevilliers



Photo : A Atlas des paysages et des projets urbains du 92

Préserver l'identité industrielle du territoire pour conforter son positionnement économique

L'EPT Boucle Nord de Seine se positionne aujourd'hui comme le 6^e pôle d'emplois d'Île-de-France, avec un bassin économique de 184 000 emplois. Cette spécificité constitue un atout majeur qu'il s'agit de préserver et de conforter entre les trois pôles tertiaires majeurs et très attractifs qui bordent le territoire, Paris, la Défense et Plaine Commune.

6^e pôle d'emplois
d'Île-de-France, avec un
bassin économique de
184 000 emplois

Cette stratégie doit d'abord passer par l'**affirmation du rôle majeur que joue le port de Gennevilliers**. Alors qu'une partie importante de la logistique et de l'économie réelle du Grand Paris s'y matérialise, il constitue en effet un maillon essentiel du réseau des Ports de Paris. Un quart des flux fluviaux du port de Gennevilliers est ainsi en lien avec le cœur de l'Île-de-France et plus de la moitié a une origine ou une destination en Normandie (ports du Havre et de Rouen). Le port contribue donc naturellement à l'ouverture de la région parisienne vers sa façade maritime, et permet le recours à des modes alternatifs à la route (voie d'eau, fer, oléoduc), rendant cette chaîne logistique écologiquement vertueuse. La plateforme multimodale de Gennevilliers permet donc de conforter la logistique durable au niveau régional compte tenu de la saturation du réseau routier, des objectifs environnementaux et des besoins en desserte urbaine de proximité pour accompagner la croissance de la métropole. Elle constitue également un vecteur d'attractivité économique à préserver et développer pour l'implantation d'activités et la création d'emplois.

En complément trois ports urbains, sont implantés sur le territoire de Boucle Nord de Seine (Argenteuil, Clichy, Asnières). Ces ports sont occupés principalement par des activités BTP, avec un rayonnement local important. Les ports de Clichy et Asnières disposent d'un quai à usages partagés (QUP) qui permet de répondre à une logistique urbaine de proximité. Pour exemple l'évacuation des déblais de chantier de l'Eco-quartier du BAC à Clichy. Du fait de sa proximité avec le futur chantier du Village Olympique, JO 2024, le port de Clichy dispose d'une position stratégique pour les chantiers d'évacuation des déblais ou approvisionnement en matériaux.

Afin de préserver cette identité industrielle et conforter son positionnement économique, plusieurs outils pourront être mobilisés dans le futur PLUi : création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée, identification dans le règlement de secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire, ou encore de secteurs où le changement de sous-destination « industrie/entrepôt » est fortement limité.

Au-delà des emprises dédiées à l'activité portuaire, le territoire de BNS doit chercher à **maintenir et à étendre son tissu économique** constitué à la fois de nombreuses PME-PMI mais aussi de grandes entreprises internationales. BNS pourra ainsi veiller à la pérennisation de l'implantation des grands groupes présents sur le territoire (Thalès, Thomson, IBM, GDF Suez, L'Oréal, P&G, Snecma). BNS pourra également affirmer sa position de territoire d'accueil pour les fonctions de production/conception, notamment dans les filières d'excellences déjà présentes et pourvoyeuses d'emplois (énergie, électronique, mécanique et informatique ; logistique ; chimie, pharmacie et santé). BNS a ainsi le potentiel pour être le site privilégié pour la relocalisation des fonctions productives au sein de la métropole du grand Paris (MGP). À cet effet, Le futur PLUi pourra mettre en œuvre dans le rapport de présentation une démarche prospective concernant le développement économique du territoire et de l'emploi afin de préserver l'activité industrielle et de favoriser l'implantation de nouvelles filières.

BNS a le potentiel pour
être le site privilégié pour la
relocalisation des fonctions
productives au sein de la
métropole du grand Paris

Le maintien et le renforcement de la diversité de son tissu économique pourra également passer par **une requalification de certaines zones d'activités** pour en augmenter leur attractivité, en profitant notamment du départ annoncé des implantations et restructurations de plusieurs grands groupes (Dassault à Argenteuil, Bic à Clichy...). Le territoire s'adaptera ainsi aux nouveaux besoins et usages du secteur économique qui s'expriment notamment à travers l'essor du tourisme, le développement des services aux entreprises, la promotion de l'agriculture urbaine, etc. Un travail sur les espaces publics et sur leur traitement paysager pourra ainsi être réalisé dans le règlement du futur PLUi pour privilégier un urbanisme qui compose avec le végétal, des extérieurs paysagers et un traitement soigné des limites entre les zones d'activités et les espaces publics. La renaturation et la désimpermeabilisation de ces zones participeront également à la lutte contre les effets d'îlot de chaleur urbain. De la même manière, l'apport de nouvelles aménités pour les entreprises et ses employés (lieux de restauration, commerces de première nécessité, salles de sport, lieux culturels et associatifs, etc.) permettrait

de sortir de la monofonctionnalité. Le PLUi pourra là aussi mettre en place de nombreux outils déjà utilisés dans les zones urbaines mixtes : emplacements réservés pour les espaces verts et espaces verts protégés, emplacements réservés pour les équipements et services, règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

La Seine : support d'usages multiples



Photo : AAtlas des paysages et des projets urbains du 92

La préservation de l'identité de BNS devra s'accompagner **d'un encadrement du développement des activités tertiaires** qui menacent de plus en plus la pérennité des activités et des emplois secondaires (activités et industrie notamment). Les emplois productifs (BTP, entretien-réparation, fabrication, transports et logistique) ont en effet globalement diminué de 2 000 emplois entre 2006 et 2016 sur l'ensemble de l'EPT tandis que les fonctions tertiaires ont augmenté de 13 000 emplois. Cette baisse s'accompagne également d'un recul de la superficie des emprises, partiellement ou entièrement destinées à la logistique, d'environ 2,7 % de la superficie totale entre 2012 et 2017. Parallèlement, entre 2013 et 2016, la surface de bureau au sein de l'EPT a augmenté de 4,1 % selon l'ORIE. Les chiffres récents montrent également que l'augmentation aurait pu atteindre de près de 15 % si toutes les surfaces demandées avaient été accordées et construites.

Cette polarisation du parc marchand se fait particulièrement ressentir à Gennevilliers par le remplacement de certains fonciers de la zone d'activité par des locaux tertiaires. La ville de Clichy connaît depuis plusieurs années une flambée du développement de l'immobilier tertiaire, caractéristique des communes limitrophes de Paris, tout comme Asnières et Colombes à un degré moindre. Le dynamisme du marché de bureaux est cependant fragile puisque ces trois communes enregistrent en 2018 un taux de vacance important, supérieur à 15 %. A titre de comparaison, sur l'ensemble de la MGP, le taux de vacance du parc de bureaux n'a jamais dépassé les 10 % depuis 2005, et s'élève à 8 % en 2018. La proximité de la Défense au sud et du secteur de la plaine de Saint-Denis à l'Est interroge par conséquent sur le risque que représente le développement d'une offre de bureaux importante.

Face à cette tendance lourde, il apparaît souhaitable d'initier des réflexions intercommunales sur le maintien et la protection des activités productives et logistique pour lutter contre leur remplacement progressif par des activités tertiaires. La mise en place d'une stratégie foncière et d'outils de maîtrise du foncier (réservation des grands sites d'activité, facilitation de l'installation de PME-PMI) et d'outils réglementaires (encadrement des gabarits et des destinations autorisés par exemple) adaptés pourront ainsi être intégrés au futur PLUi. Il est également possible de mettre en place une stratégie globale sur le développement de l'immobilier tertiaire afin de privilégier uniquement les secteurs géographiques les plus attractifs (en lien avec l'arrivée du GPE) mais aussi d'identifier le volume maximum acceptable. Ainsi, il est judicieux de mettre en place dans le futur PLUi des règles encadrant les extensions de bureaux ainsi que la part de bureaux dans les nouvelles constructions ou proscrivant les zones monofonctionnelles à destination de bureaux (notamment aux portes de Paris). Dans le contexte décrit précédemment, la rénovation des bâtiments s'impose comme un enjeu majeur pour la transition énergétique du territoire et un levier pour relancer l'économie locale et les PME/I.

Saisir l'opportunité du Grand Paris pour le développement équilibré du territoire

L'ETP BNS bénéficie d'un positionnement stratégique à l'interface avec plusieurs autres territoires dont les dynamiques améliorent considérablement l'attractivité du territoire et permettent un développement plus équilibré. BNS pourrait ainsi bénéficier pleinement du projet du Grand Paris, qui promeut le développement de la capitale à l'échelle de sa métropole et porte une ambition particulière de mutation des territoires de première couronne. L'objectif prioritaire du désenclavement des territoires défavorisés du nord de la métropole a conduit le projet spatial du Grand Paris à trouver son nouveau centre sur la commune de Saint-Denis : le site de Pleyel, zone d'activité à la croisée des réseaux ferré, routier, fluvial, deviendra à l'horizon 2030 un nœud central du futur réseau de transports métropolitain. Les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 (JOP 2024) ont élu domicile au niveau du pôle de Pleyel et sur l'Île-Saint-Denis, à proximité immédiate de la Boucle Nord de la Seine, de Villeneuve, Gennevilliers, et Clichy. Avec l'accueil d'un site de compétition à Colombes, **BNS fait également partie du territoire olympique. À l'heure de la mise en service du prolongement du métro 14 à Clichy, Saint-Ouen, Pleyel, et de la livraison du village olympique, la Boucle de la Seine doit donc dès aujourd'hui penser les liens avec ce pôle majeur outre-Seine. Des zones de projet communes pourront ainsi être créées au niveau des « zones frontalières » avec les territoires voisins** (par ex : OAP en lien avec les OAP du PLUi de Plaine Commune approuvé le 25 février 2020). Les territoires de Boucle Nord de Seine et de Plaine Commune, qui partagent une typologie et une identité industrielle, seront ainsi amenés à construire une vision inter territoriale, à partager une programmation complémentaire et tisser une continuité à travers la Seine.

La périphérie du territoire de BNS, aux franges des zones d'activité économique et souvent à proximité de la Seine, est aussi celle qui concentre les principales opportunités foncières d'envergure : les sites des Grésillons à Gennevilliers et Asnières, de la Bongarde à Villeneuve-la-Garenne, le Nord de Colombes, les berges de Seine à Argenteuil ou encore plusieurs secteurs de Clichy. Convenant de la nécessité de maintenir de larges secteurs de zones d'activités pour préserver l'exception industrielle du territoire, **ces sites constituent vraisemblablement les dernières vastes emprises mutables pour les deux prochaines décennies. De par leur localisation, ces grands projets assurent la continuité entre la ville résidentielle et les zones d'activités, du lien entre la boucle de la Seine et les territoires voisins.** Vitrites du dynamisme de BNS, ces opérations d'aménagement pourront revendiquer, dans leur forme et dans leur programmation, l'excellence environnementale, urbaine et paysagère, et envisager par exemple à ce titre les candidatures au label EcoQuartier. Leur programmation devra se traduire par des règles appropriées dans le futur PLUi, ou bien sous forme d'OAP sectorielles éventuellement intercommunales.

Vitrines du dynamisme de BNS, ces opérations d'aménagement pourront revendiquer, dans leur forme et dans leur programmation, l'excellence environnementale, urbaine et paysagère, et envisager à ce titre les candidatures au label EcoQuartier

Le territoire de BNS pourra également profiter de l'arrivée de la ligne 15 Ouest à l'horizon 2030 pour faire des quartiers de gare des locomotives du projet du Grand Paris pour le renouvellement du territoire. À ce titre, et compte tenu des attentes de l'État vis-à-vis de l'investissement engagé dans le Grand Paris Express, **chaque quartier**

La démarche vitalisation des quartiers de gare

de gare devra justifier d'une politique d'aménagement exemplaire dans le contexte qui lui est propre comme la démarche vitalisation des quartiers de gare. L'aménagement des gares de Bécon-les-Bruyères et de Bois-Colombes permettra ainsi le renouvellement du tissu déjà constitué et dense et l'évolution de l'immobilier diffus. L'aménagement des gares des Agnettes et des Grésillons, qui s'implantent quant à elles dans des tissus cloisonnés en renouvellement, pourra accompagner le rééquilibrage territorial. Trois des quatre gares étant situées en limite communale, la réussite des projets dépendra aussi de la capacité à travailler à l'échelle intercommunale. Le PLUi pourra intégrer, pour ces quartiers « vitrines », des secteurs de projets aux règles spécifiques favorisant l'intensité urbaine et la mixité fonctionnelle et mobilisant des outils de maîtrise du foncier et de la construction.

Le rabattement des véhicules légers sur le réseau de transports en commun reste un enjeu pour le territoire de BNS

Le renforcement de ces polarités devra bénéficier à l'ensemble du territoire en tant que levier de la transition écologique. Pour cela, **la politique locale de déplacements pourra intégrer l'enjeu du développement de l'intermodalité, et offrir un maximum de possibilités de rabattement sur le réseau structurant.** Ce dernier concernera en premier lieu les modes doux : 70 % des voyageurs de première couronne rejoignent déjà le transport ferré à pied et les dynamiques récentes laissent entrevoir une profonde évolution des

habitudes de déplacement d'ici 2030 au profit de nouvelles mobilités (vélo, engins de déplacement personnel motorisés, covoiturage). Des OAP sectorielles pourront orienter l'aménagement d'espaces publics généreux facilitant la lisibilité urbaine et l'intermodalité, conditions de l'attractivité de ces nouvelles gares. Ces OAP pourront être également complétées par des emplacements réservés pour réaliser des espaces dédiés au stationnement de vélos à proximité de ces nouvelles gares. Le rabattement des véhicules légers sur le réseau de transports en commun reste un enjeu pour le territoire de BNS, porte d'entrée de la métropole depuis le Val d'Oise, la Normandie et les Hauts-de-France. **La construction d'éventuels parkings relais en silo à proximité des pôles d'intermodalité devra être anticipée, afin de limiter la place de la voiture en surface dans les quartiers de gare.**

II Décloisonner et rééquilibrer le territoire

L'histoire du développement de BNS a conduit à une différenciation spatiale des typologies d'habitat et de formes urbaines: les secteurs protégés du risque inondation ont conforté leur vocation résidentielle marquée par un habitat pavillonnaire et de petits collectifs. Au-delà, une rupture nette marque la transition avec une typologie de grands ensembles. Il convient donc d'atténuer cette importante ségrégation sociale aussi bien à l'échelle du territoire qu'à l'échelle du bassin de vie.

Rééquilibrer l'offre sociale à l'échelle du territoire

Avec un taux de 32 % de logements sociaux, à l'échelle de l'EPT, l'offre sociale peut paraître satisfaisante. Néanmoins, la répartition des logements sociaux est fortement déséquilibrée puisque la majorité du parc de logement social est concentrée dans la bande des quartiers politique de la ville (QPV), les autres secteurs présentant une offre sociale bien plus faible. Les communes d'Asnières-sur-Seine et de Bois-Colombes connaissent un déficit important de logements sociaux, loin des objectifs réglementaires avec un taux SRU respectif au 1^{er} janvier 2019 de 21,42 % et 17,94 %. **L'effort de production de l'offre sociale doit donc se concentrer sur ces communes.** Cette diversification permettra d'atténuer les effets de la gentrification de ces secteurs résidentiels les plus attractifs de BNS. À cet effet, le PLUi **devra** mettre en place des outils en faveur de la mixité sociale (secteurs de mixité sociale, emplacements réservés, majorations de constructibilité. A l'inverse, il conviendra de rechercher sur le reste du territoire, où l'on retrouve des taux SRU bien plus élevés (66,37 % à Gennevilliers, 56,39 % à Villeneuve-la-Garenne, 35 % à Clichy, 31,5 % à Argenteuil et 33,76 % à Colombes) une diversification de l'offre de logements. Un territoire comme celui de Gennevilliers a hérité du développement historique de l'urbanisme des grands ensembles, et donc d'un nombre important de logements sociaux. Ce territoire doit ainsi concentrer ses efforts pour assurer une mixité sociale plus équilibrée. Des réflexions devront à ce titre être menées sur la nature et le statut des logements proposés pour atteindre cette diversification sociale.

Cette diversification
permettra d'atténuer les
effets de la gentrification

Promenade Marie Curie villeneuve la garenne



Photo : AAtlas des paysages et des projets urbains du 92

Favoriser les parcours résidentiels ascendants pour accompagner les ménages vers le parc intermédiaire

Le rééquilibrage de la mixité sociale sur le territoire de BNS peut également être accéléré en **améliorant la mobilité résidentielle des ménages**. Plus de la moitié des ménages (53,6 %) sont locataires du parc privé et social. La mobilité est donc susceptible d'y être plus forte que dans les autres territoires des Hauts-de-Seine. Or si la participation du territoire de BNS à l'effort de construction de logements est satisfaisante, la mobilité résidentielle est en réalité faible sur le territoire et témoigne d'une stagnation de la population dans son logement. En outre, le nombre de demandes actives au sein de l'EPT, témoigne, a priori, d'un

besoin en logements sociaux. En termes de typologies, la demande se concentre aujourd'hui sur les logements de type T1, T2 ou T3 et les constructions nouvelles constituent le levier principal pour satisfaire les demandeurs. Le parc social doit permettre d'améliorer l'adéquation entre les logements et les ménages qui les occupent. Il doit aussi favoriser les parcours résidentiels ascendants pour accompagner les ménages dans leur atteinte au parc intermédiaire.

Néanmoins, la hausse des prix a mis l'accession à la propriété hors de portée de nombreux ménages, les contraignant à se maintenir dans le parc locatif social où à s'installer plus loin du centre par effet d'éviction. **Les politiques publiques doivent donc faciliter les parcours résidentiels en permettant le développement de capacités d'accueil tant dans le parc privé que social, mais aussi d'offres intermédiaires notamment dans les secteurs où le phénomène de gentrification est constaté.** Les OAP pourront définir les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et hébergement en assurant entre les communes et entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre. Par exemple, ces OAP et les emplacements réservés dans le règlement peuvent programmer les typologies ainsi que la répartition des logements sociaux (PLAI/PLUS/PLS) et intermédiaires ainsi que des logements libres en accession. Pour rappel le SRHH - conformément à la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris - a fixé à la Métropole du Grand Paris un objectif de production de 38 000 logements par an, qui peut être décliné autour de 2 900 logements par an pour l'ensemble du territoire de BNS.

Les projets du Grand Paris et des JOP 2024 confortent l'attractivité présente et future du territoire

présente et future du territoire de Boucle Nord de Seine. Les gares du GPE seront implantées dans des tissus subissant déjà une pression foncière constatée et dont l'évolution risque de s'accélérer. **L'enjeu de la maîtrise des prix fonciers et immobiliers est donc capital afin d'éviter l'éviction de certaines populations, déjà très faiblement représentées, qui pourrait nuire à la mixité sociale et accélérer la gentrification.** Afin de faciliter la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables du futur PLUi, il conviendra par conséquent de développer une stratégie foncière adaptée. Pour cela pourront être mis en place des outils de maîtrise du foncier, en lien avec les acteurs de l'aménagement, pour encadrer l'évolution des prix (réservation des secteurs de mutation autour des futures gares GPE, facilitation de l'installation d'activités industrielles, artisanales et logistiques, offre d'itinéraires résidentiels aux entreprises, intensification des quartiers résidentiels en emploi par de petites opérations et des règles adaptées). **Le PLUi devra donc être mobilisé comme un levier majeur pour le déploiement de politiques foncières favorisant la mixité sociale et fonctionnelle.**

Gennevilliers cité du Luth



Photo : AAtlas des paysages et des projets urbains du 92

Le PLUi devra être mobilisé comme un levier majeur pour le déploiement de politiques foncières favorisant la mixité sociale et fonctionnelle

Décloisonner à l'échelle du bassin de vie

Le découpage administratif est très marqué sur BNS : un axe en limite communale peut avoir deux identités distinctes de part et d'autre de la rue. Un exemple de ce type de pratique est le développement isolé non concerté des opérations d'aménagement des Grésillions à Gennevilliers et des ZAC à Asnières-sur-Seine qui sont à proximité directe de la future gare GPE de la ligne 15. Celles-ci n'ont fait l'objet d'aucunes réflexions communes sur la complémentarité programmatique et la mise en continuité alors que l'opportunité de la création d'une nouvelle polarité urbaine se présente fortement. **Le PLU-i de BNS devra mettre en place une politique intercommunale en matière d'aménagement du territoire permettant d'améliorer globalement la cohérence urbaine à une échelle plus large que les limites communales ou les périmètres opérationnels.** Des OAP intercommunales devront pour cela être mises en place. Une attention particulière sera à accorder aux règles de gabarits au niveau des franges infra et inter territoriale afin d'assurer la porosité du tissu urbain et la cohérence entre les formes urbaines et les fonctionnalités.

Coupe Gennevilliers - Paris



Un potentiel de mutabilité
et d'expérimentation
très larges

Par ailleurs, le fonctionnement autocentré d'un quartier contribue à son isolement. Ce phénomène est particulièrement remarquable dans les quartiers politique de la ville (QPV), qui sont répartis sur une bande traversant le territoire d'Est en Ouest (d'Argenteuil à Clichy, comprenant donc Gennevilliers et une partie d'Asnières-sur-Seine, et longeant le sud de l'autoroute A86 au nord de Colombes) qui sont

sujets à un phénomène d'enclavement physique et social important. Caractérisée en grande majorité par une typologie de grands ensembles, les choix de composition urbaine de l'époque ont créé des quartiers très peu connectés entre eux et dissociés de la ville attractive. Or, à l'inverse des centralités constituées, ces sites moins denses et non-optimisés présentent un potentiel de mutabilité et d'expérimentation très larges. **Ces quartiers présentent donc des opportunités foncières dont les réflexions sur le désenclavement peuvent permettre la création de nouvelles polarités complémentaires à celles existantes.** Le PLU-i sera l'opportunité d'instaurer des OAP sectorielles ou d'aménagement sur ces QPV. Les réflexions pourront porter sur la continuité des formes urbaines, l'aménagement d'espaces publics et d'espaces verts de qualité, le renouvellement de l'offre en équipements, la pertinence de l'offre commerciale ou encore la réalisation d'itinéraires piétons et cyclables continus. Ce travail doit être mené tant dans le secteur des grands ensembles que dans les tissus pavillonnaires et doit permettre d'atténuer la fracture entre ces tissus pour assurer une meilleure lisibilité de la trame urbaine.

Ce décloisonnement de certains tissus urbains doit également s'accompagner d'une stratégie en faveur de la **ville des courtes distances** : la clef pour la résilience des quartiers de BNS réside dans leur capacité à assurer pour leurs habitants les fonctions de service, de commerce, de loisirs, de vie sociale, autrefois délocalisées dans des quartiers dédiés, selon une logique fonctionnaliste de zoning et du « tout voiture ». Il s'agit aujourd'hui d'améliorer la qualité d'usage des villes, en rapprochant les fonctions habiter, travailler, et les tiers lieux, favorisant ainsi les déplacements à pied, l'animation urbaine et la cohésion sociale des quartiers. Les anciennes zones d'urbanisations prioritaires, mais aussi les secteurs pavillonnaires « dortoirs », doivent aujourd'hui se renouveler autour de l'attrait de cette vie de quartier. Le PLU-i devra réaffirmer dans tous les quartiers résidentiels l'intérêt d'une mixité fonctionnelle fine, et accorder une place centrale aux espaces publics, aux commerces de proximité, parcs et équipements.

Penser la ville
des courtes distances

Cette valorisation de chaque quartier comme espace multifonctionnel doit s'accompagner d'une politique de programmation intercommunale. Il convient de **décliner à l'échelle de l'EPT une offre diversifiée en équipements et en services, dans un objectif de complémentarité** pour éviter les effets concurrentiels et la vacance. Les limites communales ne doivent plus déterminer l'implantation des équipements publics, ceux-ci s'adressant à un bassin de vie. La différenciation de la taxe d'aménagement, fonction de l'attractivité des différents secteurs pour la construction, pourra être repensée à l'échelle intercommunale afin d'encourager le développement équilibré du territoire.

L'attractivité de certains centres-villes est mise à mal par le pouvoir d'attraction de géants commerciaux

La politique intercommunale pour l'aménagement commercial constitue à ce titre un déterminant de la transformation du territoire. L'attractivité de certains centres-villes est mise à mal par le pouvoir d'attraction de géants commerciaux localisés dans la plaine d'activités à proximité de l'A86, comme le montre la réussite de l'ouverture récente du centre commercial Quartz de 86 000 m², prochainement agrandi. Le commerce de proximité et le commerce de grande surface

accessible prioritairement en voiture relèvent de deux paradigmes qui apparaissent inconciliables. **La volonté partagée des collectivités pour relancer le commerce de proximité nécessite de ne plus encourager l'ouverture et l'expansion des grandes surfaces commerciales autocentrées, et de programmer dans le règlement du PLUi sur tout le territoire une offre diffuse accessible à toute la population.**

La valorisation des déplacements des modes actifs constitue un levier pour la ville des courtes distances, d'autant que le contexte y est propice : la part modale de la voiture sur BNS (32 % des déplacements) est en effet inférieure aux moyennes départementales et métropolitaines, les habitants de BNS se déplaçant davantage en transports en commun. La part modale du vélo, aux alentours de 5 %, offre par ailleurs une marge de progression importante, la moitié des ménages alto séquanais possédant au moins un vélo. Encourager ces modes de déplacement peut à ce titre faire consensus dès lors que les populations sont accompagnées dans l'évolution des pratiques. Une politique favorable aux vélos doit donc penser la qualité de l'infrastructure praticable et les conditions de stationnement sécurisé dans l'espace public et privé. Le PLUi pourra à ce titre d'une part définir des normes quantitatives exigeant la création d'espace dédié au stationnement vélos compatibles avec les prescriptions du plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUiF), et d'autre part, des exigences qualitatives sur les locaux réservés aux vélos (localisation, conception...). Pour encourager l'usage des modes doux sur les itinéraires pendulaires, **il convient également que le territoire programme et fasse figurer au plan de zonage du futur PLUi le développement d'un maillage cyclable diffus, continu et sécurisé, polarisé autour des gares du territoire et autres pôles générateurs de déplacements qui joigne les différentes unités urbaines dans un réseau territorial cohérent.** Le dessin de ce schéma de liaisons cyclables devra porter une attention particulière aux déplacements pendulaires inter-territoriaux. En effet, deux tiers des habitants sortent chaque jour du territoire pour rejoindre leur lieu de travail, pour la plupart sur les pôles d'emploi voisins de Paris, POLD, Plaine Commune. Dans la même proportion, les entreprises du territoire emploient majoritairement des actifs résident dans ces territoires et ceux du Val d'Oise.

La part modale du vélo, aux alentours de 5 %, offre une marge de progression importante

Les centres urbains de BNS ignorent pour la plupart la proximité du fleuve

Les berges de Seine, qui accueillent sur une partie importante de leur linéaire une fonction routière nécessaire au fonctionnement métropolitain, constituent aujourd'hui une rupture physique entre le territoire et son fleuve. Les centres urbains de BNS ignorent pour la plupart la proximité du fleuve. La configuration de cette Seine « routière » rend difficiles les déplacements de modes doux au milieu

d'un trafic dissuasif. **La reconquête de la Seine passe, sans remettre en cause l'activité portuaire, par une frontière perméable avec les territoires voisins, un axe de déplacements pour les modes doux et un espace de loisirs qui bénéficie à tous les habitants.** Les orientations de l'EPT en la matière pourront être retranscrites dans une OAP thématique « Déplacements et atténuation des discontinuités ». Les aménagements complémentaires de l'arc sportif de Colombes et des berges de Seine à Argenteuil incarnent cet enjeu de polarisation et de mise en continuité autour de la Seine. **L'élaboration d'un plan local de mobilité, rendu obligatoire en Ile de France à compter de 2021 par la LOM, permettra à l'intercommunalité d'endosser un rôle d'organisateur des mobilités, de pilote des politiques sur la circulation, le stationnement, la logistique, en lien avec l'aménagement de son territoire.**

III Construire un territoire résilient qui valorise son cadre de vie

Réduire la vulnérabilité et accroître la résilience du territoire

Les caractéristiques paysagères et urbaines du territoire de BNS l'exposent à un certain nombre de risques naturels et technologiques. Le territoire de BNS est tout d'abord fortement exposé à l'aléa inondation, par la crue de la Seine. Avec 1 430 ha, les zones inondables couvrent un tiers du territoire. La plaine alluviale inondable, aujourd'hui largement urbanisée, accueille surtout des espaces d'activités, mais également, et de plus en plus, des quartiers d'habitat.

Simulation d'une inondation de Boucle de Seine (92)



Photo : Xavier Opigez (INSTITUT PARIS REGION)

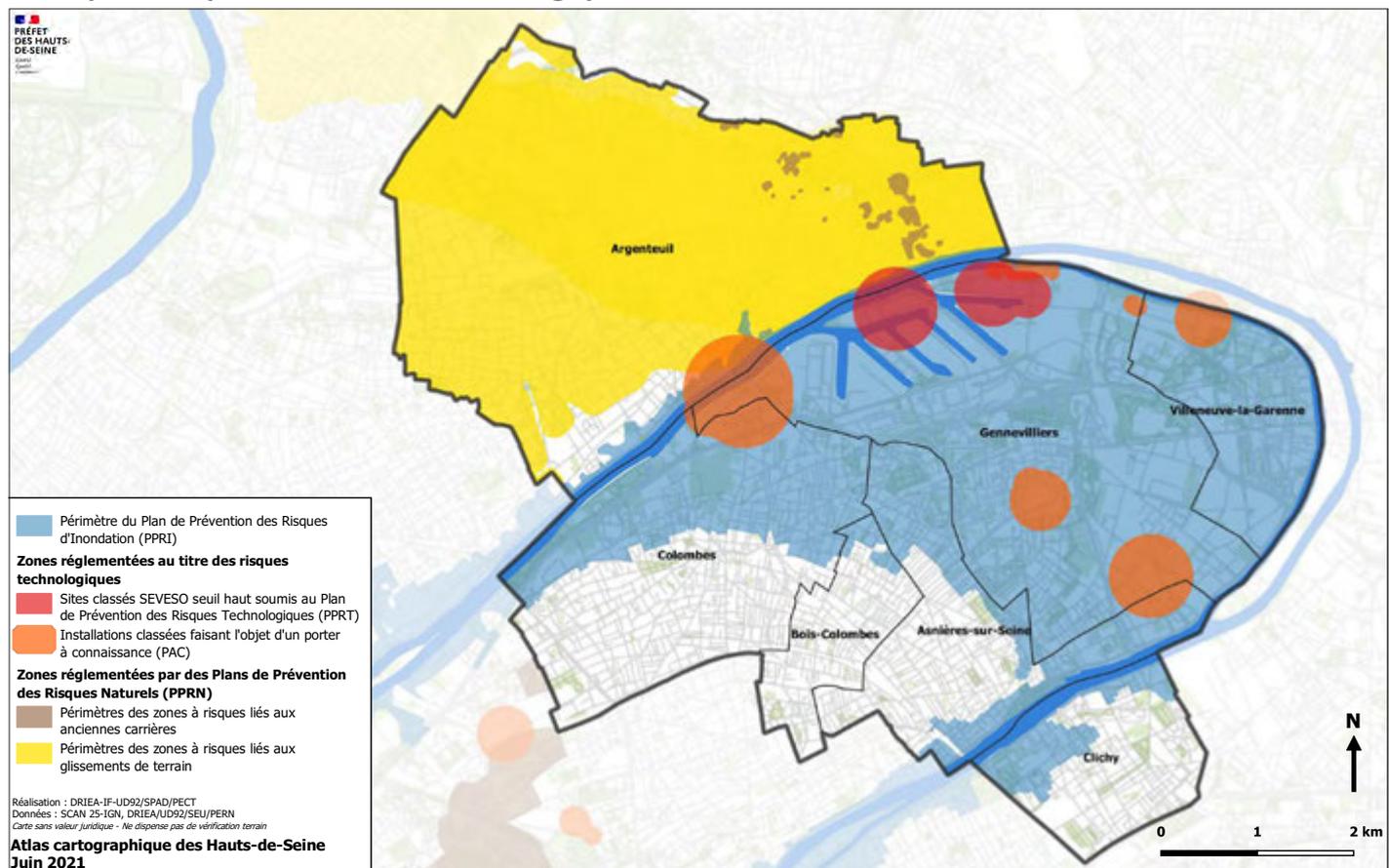
Le territoire d'Argenteuil est par ailleurs soumis à différents risques de mouvements de terrain, 80 % du territoire étant concerné par ces risques liés aux glissements de terrain et au retrait-gonflement des sols argileux, 50 % du territoire étant concerné par ceux liés à la dissolution du gypse. Le territoire de BNS, terrain privilégié du développement d'activités des Hauts-de-Seine, est enfin fortement concerné par le risque technologique : il concentre en effet des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) principalement sur les communes de Gennevilliers et d'Argenteuil, dont sept installations industrielles dangereuses relevant de la directive SEVESO. Le territoire est également traversé par de nombreux réseaux enterrés de canalisations de transport de matières dangereuses.

Il convient donc de construire une stratégie de résilience territoriale vis à vis de ces risques, naturels comme technologiques. Le territoire est à ce titre protégé par des plans de prévention des risques inondation et technologiques qui prescrivent des règles sur l'aménagement, permettant de limiter la vulnérabilité des populations. Le PLU*i*, qui devra être en tous points conforme aux plans de prévention des risques (PPR) annexés, devra décliner dans son règlement les objectifs de limitation de l'exposition aux risques et de résilience, par une stratégie territoriale et des orientations spécifiques pour la mutation des secteurs à risque dans un objectif global d'amélioration de la résilience face aux risques. Ces orientations devront découler d'une analyse globale de la vulnérabilité du territoire vis-à-vis de ces aléas qui devra figurer dans le rapport de présentation et intégrer à la fois les aléas connus et présents sur le territoire.

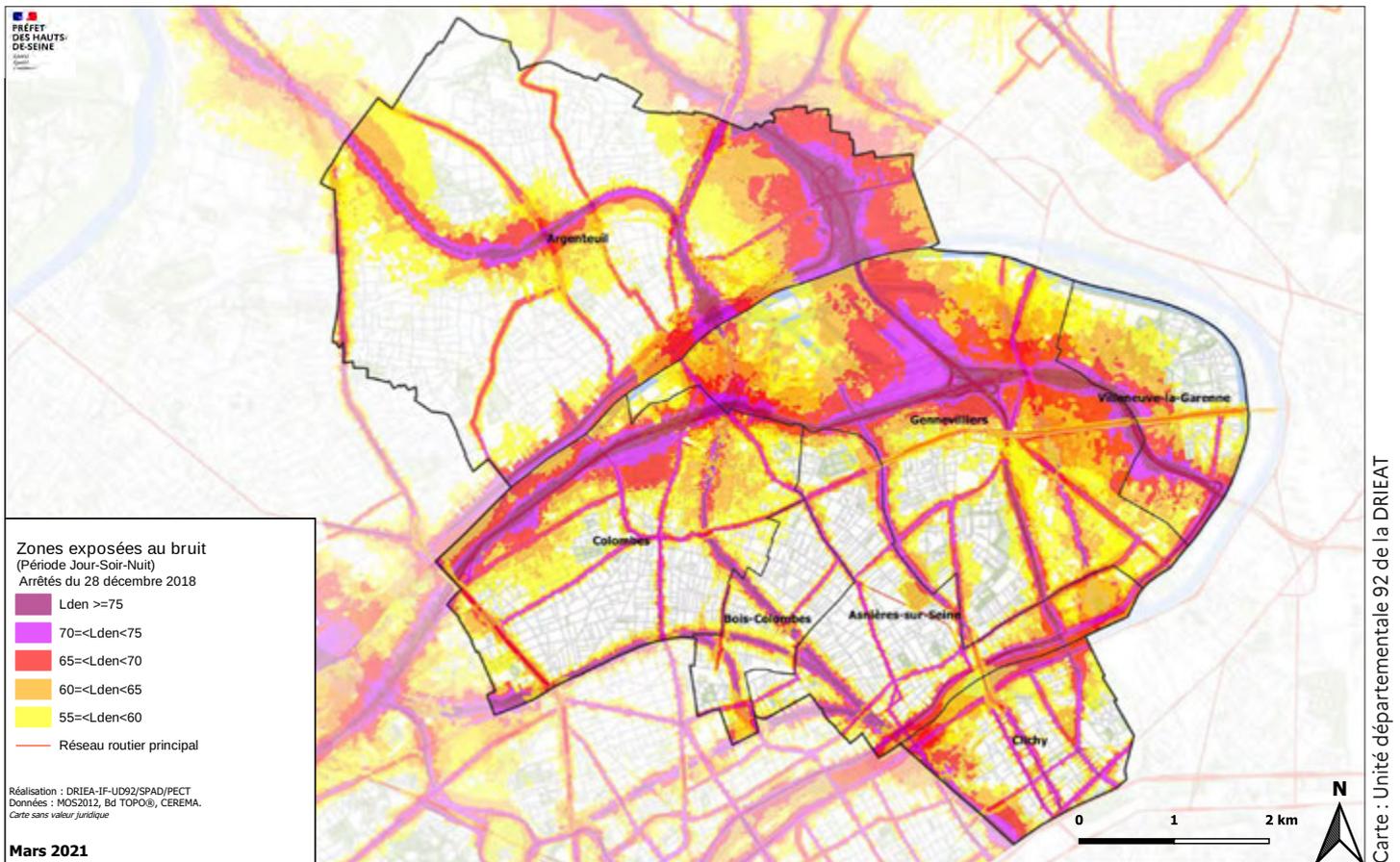
Construire une stratégie territoriale et des orientations spécifiques pour la mutation des secteurs à risque

À ces risques s'ajoutent des nuisances et des pollutions liées à l'histoire du développement de BNS : l'héritage industriel et l'activité du territoire de BNS a en effet pour conséquence une pollution des sols, avérée sur certains sites et présumée sur d'autres. Dans le cas de ces derniers, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution est un préalable indispensable pour préserver la sécurité et la santé ou la sécurité publiques et l'environnement. Dans le cas de sites où la pollution est avérée, il faut être vigilant à la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage retenu et prévoir une dépollution des sols, à minima à l'échelle des opérations d'aménagement.

Principaux risques naturels et technologiques EPT Boucle Nord de Seine



Bruit relatif aux infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires EPT Boucle Nord de Seine



73 % de la population de l'EPT subit un niveau de bruit supérieur au plafond recommandé par l'OMS

Le territoire de BNS est également traversé par deux axes de circulation majeurs de l'agglomération parisienne l'A86 et l'A15. La présence de ces infrastructures engendre pour conséquence des nuisances sonores liées au trafic routier (auxquelles s'ajoutent celles du trafic ferroviaire) et une qualité de l'air très dégradée. 73 % de la population de l'EPT subit ainsi un niveau de bruit supérieur au plafond recommandé par l'OMS de 53 dB (A), objectif pour limiter au maximum les effets

néfastes du bruit sur la santé des populations, et 17 % de la population de l'EPT subit un dépassement de la valeur limite de 68 dB (A). De plus, le nord de la commune d'Argenteuil est en zone D du Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle. Le centre de Villeneuve-la-Garenne et le secteur des Chanteraines à Gennevilliers sont quant à eux situés en zone D du PEB de l'aéroport du Bourget. BNS est aussi l'EPT le plus touché par la pollution atmosphérique (hors Paris) de la région Île-de-France avec des seuils réglementaires régulièrement dépassés. Les émissions de polluants atmosphériques sont principalement dues au transport routier et au secteur résidentiel. **La reconquête de la qualité de l'air figure parmi les priorités de la MGP, notamment avec la mise en place d'une zone à faibles émissions (ZFE). Pour y parvenir la loi d'orientation pour les mobilités (LOM) renforce le volet air des plans climat air énergie territoriaux (PCAET) en imposant à la collectivité de définir un plan d'actions de réduction des émissions de polluants atmosphériques. Outre ces actions relevant du PCAET, le PLUi pourra également instaurer une OAP thématique « Environnement et Santé », qui traiterait à l'échelle intercommunale des thématiques des risques, des nuisances et de la santé.**

L'EPT le plus touché par la pollution atmosphérique

**Le taux de parc privé
potentiellement indigne le
plus fort des Hauts-de-Seine**

Concernant le secteur résidentiel, les émissions sont liées au système de chauffage et à l'état du bâtiment (salubrité, matériaux employés, performance de la ventilation...). Cette concentration de polluant est d'autant plus importante que le parc de logements est vieillissant, qu'il s'agisse aussi bien du parc privé que du parc public. Le territoire de BNS présente à ce titre le taux de parc privé potentiellement indigne (PPPI)

le plus fort des Hauts-de-Seine : 7,25 % contre 3,50 % dans le département. L'ensemble des communes, excepté Villeneuve-la-Garenne, présente un taux de PPPI supérieur à la moyenne départementale, allant jusqu'à 11,25 % à Clichy. Si des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne ont été mis en place, comme le permis de louer sur les communes de Gennevilliers, Clichy, Villeneuve-la-Garenne, Asnières-sur-Seine et Colombes, il convient de poursuivre **les efforts de lutte contre le PPPI à l'échelle de l'EPT sur toutes les communes**. Des outils introduisant des dispositions réglementaires pour l'implantation des constructions (orientation des façades par exemple) ainsi que des bonus de constructibilité pour des bâtiments exemplaires sur le plan énergétique pourront ainsi être mobilisés dans le futur PLUI.

Le bâtiment résidentiel et tertiaire représentant 45 % de la consommation en énergie du territoire (dont 25 % pour le secteur tertiaire), l'investissement dans la rénovation énergétique est un levier essentiel pour réduire les besoins en énergie et ainsi favoriser le verdissement du mix énergétique sur le territoire.

Cette transition énergétique, sur l'ensemble des secteurs consommateurs, est d'autant plus importante que le territoire est très dépendant et donc très vulnérable de son approvisionnement. En effet, 59 % de l'énergie consommée provient directement de sources fossiles et seulement 10 % de l'énergie consommée provient des énergies renouvelables et de récupération, principalement des chaufferies biomasse à Argenteuil, Clichy-la-Garenne, Colombes et Gennevilliers. Pour assurer cette transition énergétique, le territoire dispose d'un fort potentiel à développer, notamment au niveau des énergies renouvelables et de récupération. Les huit réseaux de chaleur urbains sur le territoire desservent 8 % des logements alors qu'un potentiel de développement économique des réseaux de chaleur sur l'EPT avait été évalué à plus de 23 % desservis à l'horizon 2020. **Ces réseaux de chaleurs doivent être plus vertueux en les alimentant davantage avec des énergies renouvelables et de récupération. Les gisements de chaleurs pourraient notamment être davantage exploités.** De plus, certaines énergies disponibles localement restent sous-exploitées comme la biomasse, la géothermie et le solaire. Afin d'assurer un mix énergétique viable et adapté aux besoins futurs, il faut bâtir une stratégie sur plusieurs énergies en s'appuyant sur les objectifs et les actions affichés dans le PCAET en cours d'élaboration. **De manière générale il s'agira de traduire réglementairement les ambitions portées par le futur PCAET en fixant des objectifs quantifiables dans la partie justificative du rapport de présentation du PLUi.**

Seulement 10 % de l'énergie consommée provient des énergies renouvelables et de récupération

Bâtir une stratégie sur plusieurs énergies en s'appuyant sur les objectifs et les actions affichés dans le PCAET

disponibles localement restent sous-exploitées comme la biomasse, la géothermie et le solaire. Afin d'assurer un mix énergétique viable et adapté aux besoins futurs, il faut bâtir une stratégie sur plusieurs énergies en s'appuyant sur les objectifs et les actions affichés dans le PCAET en cours d'élaboration. **De manière générale il s'agira de traduire réglementairement les ambitions portées par le futur PCAET en fixant des objectifs quantifiables dans la partie justificative du rapport de présentation du PLUi.**

Fédérer autour du cadre de vie : la Seine, le patrimoine naturel et culturel

La boucle formée par la vallée de la Seine ainsi que les Buttes du Paris, limite naturelle de l'EPT au nord, constituent le socle et l'unité géographique du territoire. Ce paysage à la composition remarquable, largement représenté dans la peinture impressionniste, offre toujours de nombreux points d'ancrage et horizons déterminant la lisibilité du territoire malgré son altération par les aménagements réalisés au XX^{ème} siècle. La fonction productive de BNS, ses infrastructures de transports, ses ports, et ses usines, marquent également le paysage contemporain. **Le paysage fluvial, portuaire et industriel doit donc être valorisé comme identité commune de BNS, révélé le long des itinéraires du quotidien, à l'instar des véloroutes qui traversent le port.**

La Seine est le dénominateur commun des trois unités paysagères qui composent l'EPT

La Seine est à ce titre l'élément paysager majeur dont il convient en premier lieu de conforter le rôle de bien commun et de marqueur paysager du territoire. La Seine est en effet le dénominateur commun des trois unités paysagères qui composent l'EPT : la boucle intérieure de la Seine, la boucle extérieure de la Seine et la vallée de la Seine. Elle constitue un élément incontournable du patrimoine naturel du territoire. Si certaines communes de l'EPT ont engagé une reconquête du fleuve par l'aménagement des berges (depuis le Parc Robinson à Asnières, depuis le parc des Chanteraines ou le long des quais Sisley à Villeneuve-la-Garenne, depuis le parc Lagravère à Colombes), la majeure partie du linéaire des bords de Seine est encore marquée par des aménagements minéraux routiers, bruyants et inaccessibles aux piétons. **L'aménagement des berges de part et d'autre du fleuve doit donc être poursuivi pour offrir une continuité paysagère et piétonne complète, en lien avec les sentiers existants, les centres-villes et les grands parcs. La diversification des fonctions du fleuve, notamment vers davantage d'activités de loisirs pourrait également contribuer à la réappropriation par les habitants des villes de BNS de cet élément fondateur du paysage territorial.**

La Seine constitue aussi une ressource qu'il convient de préserver : le captage assure 60 % des besoins en eau potable de la métropole, et les ouvrages de traitement des eaux usées rejettent à la Seine. Le PLUi devra identifier ces équipements stratégiques (captage à Villeneuve, traitement à Clichy et Colombes), pour en garantir les capacités à fonctionner et à se moderniser. Il devra comporter dans ses annexes, en tant que servitudes d'utilité publiques, les périmètres de protection autour de ces captages. Les fortes pressions anthropiques (prélèvements, rejets, apports de substances, artificialisation des milieux aquatiques, navigation...) sont autant de sources de pollution qui altèrent directement la qualité des eaux. L'enjeu de la restauration du bon état écologique et chimique de la Seine, suivant la Directive Cadre sur l'Eau et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), nécessite de mobiliser le PLUi pour l'encadrement des interférences entre le milieu urbain et le milieu naturel (rejets au fleuve et aux nappes, aménagement des interfaces).

Réaffirmer l'identité productive du territoire

Au-delà du rôle de la Seine, il s'agit également de réaffirmer l'identité productive du territoire. Si BNS compte relativement peu de monuments historiques (cinq classés et dix inscrits), le territoire comporte un patrimoine urbain et architectural particulier, du fait de sa fonction industrielle. De nombreux sites et bâtiments, qui témoignent des débuts de l'industrie automobile et aéronautique, de l'alimentation, de la parfumerie, de la chimie et du cinéma (Citroën, Dassault, Snecma, Panzani, Kerkoff...) présentent une valeur historique, élément fondamental de l'identité départementale. **Le PLUi devra donc mener un travail d'identification du patrimoine remarquable, en partant de l'inventaire général du patrimoine culturel et du recensement des mairies par le volet patrimonial des PLU afin de construire un projet de mise en valeur de l'héritage du territoire.** Le PLUi pourra également prescrire la préservation et la mise en valeur de son patrimoine bâti dont l'identification devra être précisément justifiée dans le rapport de présentation.

Mener un travail d'identification du patrimoine remarquable

Même si les traces du passé agricole du territoire sont peu nombreuses et que seules subsistent une parcelle de 5 ha de grande culture et de nombreuses petites parcelles maraîchères à Argenteuil, **l'essor de la demande des consommateurs métropolitains d'une agriculture de proximité est une opportunité économique pour le territoire de renouveler et développer l'activité agricole sur son foncier libre, par un zonage adapté dans le futur PLUi.** Le projet de territoire pourra choisir de porter la mise en valeur et le développement des activités de production agricole, enjeu pour l'économie locale aussi bien que pour la valorisation d'un patrimoine qui participe à son identité.

La boucle nord de la Seine vue depuis les coteaux d'Argenteuil



Photo : Atlas des paysages du Val d'Oise (DDT 95)

Il serait souhaitable que le projet de PLUi de BNS prenne en compte les éventuelles stratégies des communes visant à favoriser le développement des nouvelles formes d'agricultures dont l'agriculture urbaine.

Tendre vers l'objectif de 10 m² d'espaces verts publics de proximité par habitant

L'identité du territoire de BNS pourra également se construire à travers une trame verte et bleue et un réseau d'espaces connectés. Le territoire très urbanisé et dense compte quelques espaces verts de grande échelle mais polarisés sur sa partie Nord (les parcs des Chanteraines à Gennevilliers, Pierre Lagravère et l'île Marante à Colombes, les coteaux d'Orgemont et du Paris à Argenteuil) alors que le reste du territoire est caractérisé par un déficit général d'espaces

verts. Avec une moyenne de 7 m² d'espaces verts ouverts au public par habitant à l'échelle de l'EPT, **il convient donc d'agir en faveur du développement des espaces verts pour tendre vers l'objectif de 10 m² d'espaces verts publics de proximité par habitant visés au schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF)**. Cette action pourra s'inscrire dans l'objectif de désimperméabilisation et de renaturation du territoire à des fins de cohérence écologique comme de lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain via la création d'îlots et de réseaux de fraîcheur. Ceci nécessite une action radicale dans les secteurs les plus carencés comme Clichy, Asnières ou Bois-Colombes, communes qui affichent un rapport de 1 m² d'espace vert par habitant. Le PLUi pourra instaurer à cette fin des emplacements réservés pour les espaces verts publics, et en particulier des espaces verts protégés dans les zones carencées du territoire.

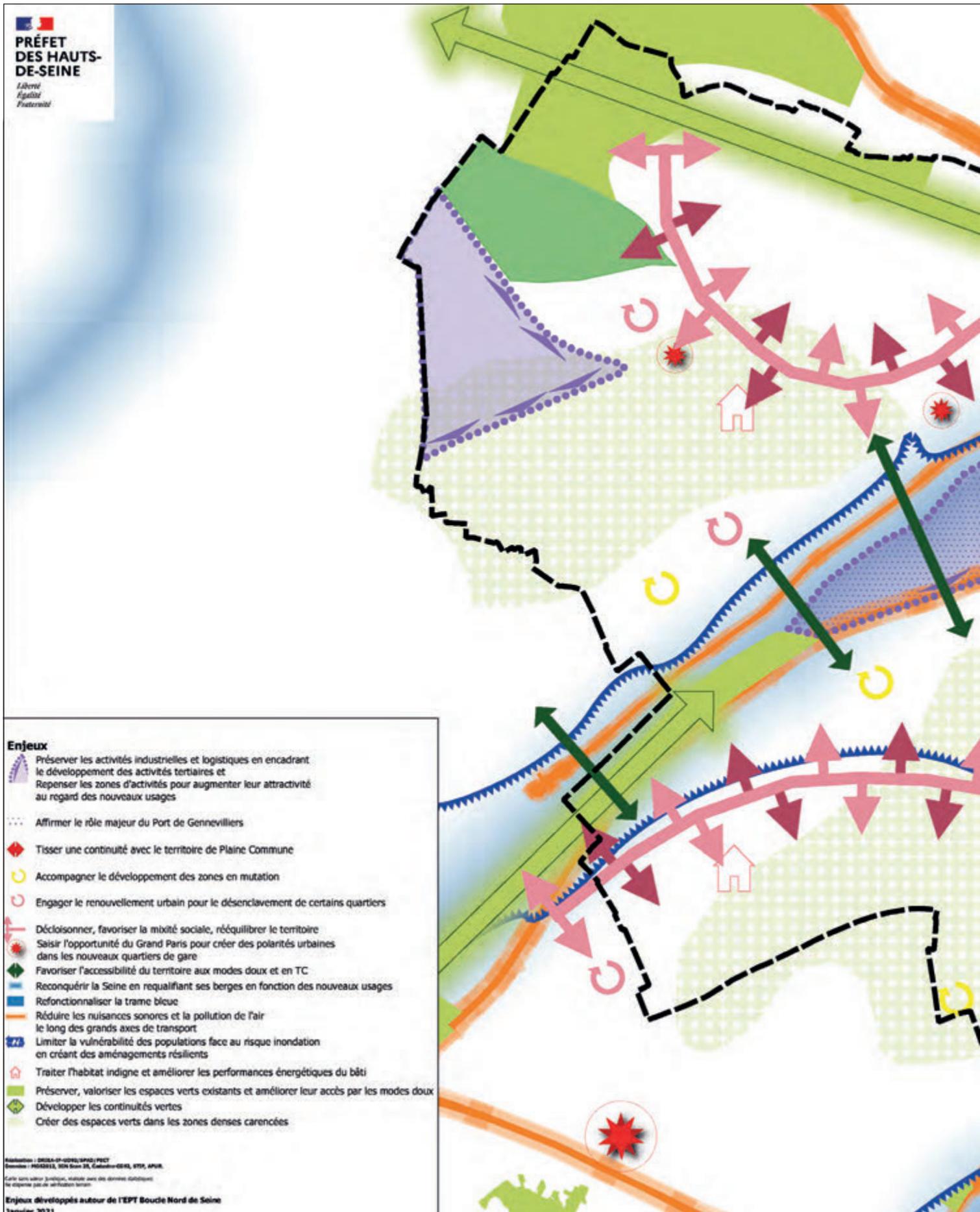
La trame verte constituée par le réseau des parcs, jardins privés, venelles végétalisées, axes arborés souffre également d'un défaut de continuité, préjudiciable pour sa lisibilité dans le tissu urbain et sa fonctionnalité écologique. Un projet d'amplification et de valorisation de la trame verte et bleue, autour notamment des axes identifiés au schéma régional de cohérence écologique (SRCE), permettrait d'améliorer les fonctionnalités écologiques du territoire.

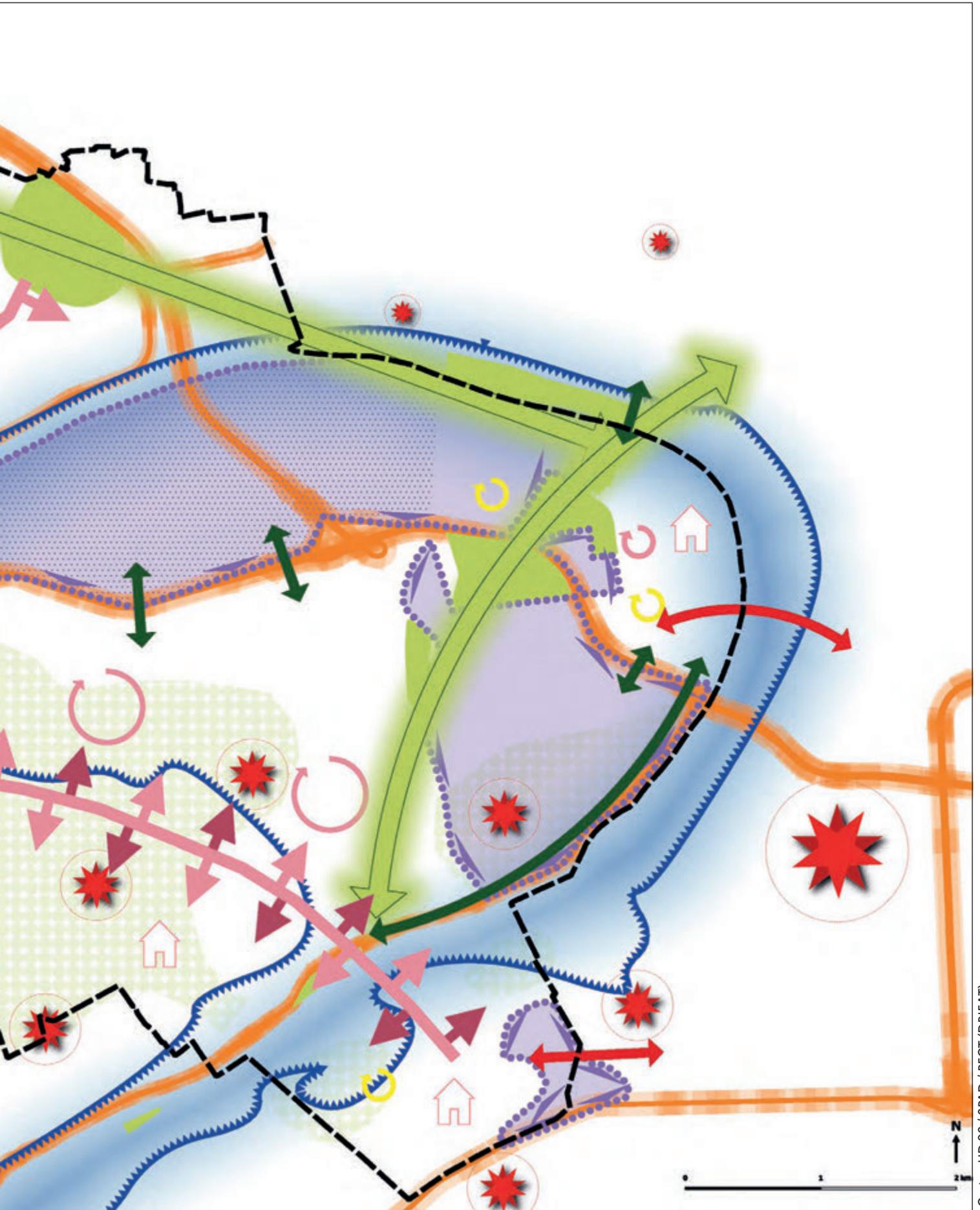
Il s'agit de construire ou restaurer des continuités vertes propices au déplacement des espèces et à la biodiversité, en s'appuyant sur l'existant : la Seine, corridor et continuum central, la liaison verte qui traverse le territoire depuis l'Île Saint-Denis, classée ZNIEFF et Natura 2000 jusqu'à Asnières, le patrimoine arboré et ses alignements... Le PLUi pourra inscrire, au travers d'une OAP thématique, un projet pour le renforcement et le développement de la trame verte et bleue, et identifier dans le règlement les espaces de continuité écologique à créer ou préserver.

Le PLUi prescrira un niveau d'ambition que chaque opération immobilière devra respecter pour la végétalisation

Puisqu'il convient que la trame se diffuse depuis ces grands axes jusqu'à l'échelle de la parcelle, le PLUi prescrira un niveau d'ambition que chaque opération immobilière devra respecter pour la végétalisation : règle quantitative pour une proportion d'espaces végétalisés, et règles qualitatives pour en garantir les fonctionnalités (profondeur de terre, plantation, essences privilégiées...). **Des règles viseront à intégrer ou ré-intégrer la végétation dans les espaces libres et espaces publics et ainsi renverser la dynamique d'imperméabilisation qui contribue à l'échelle locale à l'amplification des conséquences du réchauffement climatique (effets d'îlot de chaleur, détérioration de la qualité de l'air, recul de la biodiversité).**

Conforter le territoire dans son positionnement stratégique,
en conciliant le développement de son accessibilité et l'amélioration du cadre de vie





Carte : UD 92 / SPAD / PECT / DRIEAT

Boite à outils de traduction des enjeux dans le PLUi

Enjeu n°1 : Tirer profit de l'héritage industriel et du positionnement stratégique pour accroître et diversifier son attractivité

Sous-enjeu n°1 : Préserver l'identité industrielle du territoire pour conforter son positionnement stratégique/économique	
Pourquoi est-ce un enjeu ?	Le territoire de BNS se distingue par sa fonction industrielle importante et son dynamisme en termes d'emplois. Si la diversification de son appareil productif ne doit pas être exclue avec le développement des activités tertiaires, il convient de préserver ce terreau d'activités secondaires et logistiques afin de maintenir et renforcer l'attractivité du territoire. Ce dynamisme économique doit en outre profiter d'une insertion dans le territoire métropolitain du Grand Paris avec l'arrivée de nouveaux transports en commun.
Le PLUi	Devra affirmer le rôle fonctionnel de la Seine à travers la plateforme multimodale du port de Gennevilliers.
	Devra analyser et profiter des mutations du tissu économique pour déployer une stratégie de valorisation de la fonction industrielle et d'accueil de filières économiques d'excellence.
	Pourra permettre de freiner le remplacement progressif des activités industrielles par l'immobilier tertiaire, et plus largement de maîtriser le développement du tertiaire sur l'ensemble du territoire.
	Pourra contribuer à offrir des parcours résidentiels aux entreprises.
	Créer une OAP sectorielle consacrée à la plateforme multimodale du port de Gennevilliers.
	Délimiter des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif (art. L151-16 du code de l'urbanisme complété par la loi LOM du 24 décembre 2019).
	Imposer dans le règlement la réalisation d'aires de livraisons permettant de tenir compte des besoins logistiques liés à l'utilisation de la construction (art. L151-33-1 du code de l'urbanisme introduit par la loi LOM du 24 décembre 2019).
	Mettre en œuvre dans le rapport de présentation une démarche prospective concernant le développement économique du territoire et de l'emploi afin de préserver l'activité industrielle et de favoriser l'implantation de nouvelles filières.
	Instaurer dans le règlement des secteurs de préservation des sous-destinations « industrie/entrepôt » où le changement de destination est sinon interdit, à tout le moins fortement limité.
	Au sein des zones d'activités et tertiaires, le PLUi pourra prévoir des normes plafond pour la création de stationnements voitures (fonction du nombre d'employés) ou exiger un ratio de stationnement en parking désimperméabilisé, végétalisé et mutualisé.
	Définir pour les sous-destinations « industrie/entrepôt » des majorations de volume constructible en référence à l'emprise au sol et à la hauteur.
	Proscrire dans le règlement les zones monofonctionnelles à destination de bureau.
	Limiter les règles de hauteur, emprise et prospect dans les secteurs où la tertiarisation doit être limitée au profit des PME-PMI.
	Édicter des règles visant à limiter la part de bureaux dans les opérations de démolition/reconstruction et dans les opérations de construction neuve.
	Prévoir des règles encadrant les extensions de bureaux, notamment aux portes de Paris.
	Annexer au PLUi les périmètres où sont mis en place des outils de maîtrise foncière (sursis à statuer, zone d'aménagement différé (ZAD), droit de préemption urbain (DPU)).
	Instaurer au sein des zones d'activités des emplacements réservés pour la réalisation d'espaces verts, d'équipements et services (salles de sports, lieux de restaurations et commerces de première nécessité).
	Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.
	Édicter dans le règlement des zones d'activités, des dispositions régissant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, en particulier le long des espaces publics, afin « de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant » (art. L151-18 du code de l'urbanisme). Une attention particulière sera donnée à la qualité et à la nature des clôtures le long des espaces publics.
	Prévoir des dispositions environnementales et paysagères dans le règlement des zones d'activité afin d'accompagner le verdissement du paysage urbain en : <ul style="list-style-type: none"> • imposant que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménagées d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière éventuellement pondérée en fonction de leur nature (trame végétale sur les toitures, dalles et murs en complément des espaces verts de pleine terre) (art. L151-22 du code de l'urbanisme ; • définissant une palette végétale de qualité (locale, non allergène, adaptées au milieu, capacités épuratoires ou retenant l'eau).

Sous-enjeu n°2 : Saisir l'opportunité du Grand Paris pour le développement équilibré du territoire

<p>Pourquoi est-ce un enjeu ?</p>	<p>En raison de sa position entre la Défense et la Plaine Saint Denis et de ses caractéristiques (pôle pourvoyeur d'emplois, mobilité des habitants « entrants/sortants »), le territoire de BNS possède de nombreux atouts pour son insertion dans le cadre du Grand Paris. Pour cela, il devra mettre en œuvre des projets d'aménagement d'envergure et profiter de l'arrivée de nouveaux transports en commun pour établir des connexions avec les territoires voisins.</p>
<p>Le PLUi</p>	<p>Devra favoriser l'intensification urbaine pour maintenir l'équilibre habitat emploi.</p> <p>Devra accorder une attention particulière aux franges de BNS avec les territoires voisins, à la cohérence des programmations des projets d'envergure du Grand Paris et à la mise en continuité de ces derniers à travers la Seine.</p> <p>Devra contribuer à la réalisation d'opérations d'aménagement de qualité (excellence environnementale, urbaine et paysagère) tout en veillant à assurer la continuité entre la ville résidentielle et les zones d'activité, et entre BNS et les territoires voisins.</p> <p>Devra faire des quartiers de gares du Grand Paris Express des vitrines d'intensité urbaine et des leviers pour la transition écologique et énergétique du territoire.</p> <p>Devra contribuer au développement de l'intermodalité et encourager le rabattement vers les nouvelles gares.</p>
<p>Quels outils peuvent être mis en place dans le PLUi</p>	<p>Réaliser, dans la partie justificative du rapport de présentation, une analyse fine des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des tissus urbains.</p> <p>Créer des OAP sectorielles sur les emprises mutables. Ces OAP définiront « les actions et opérations nécessaires pour permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement du territoire » (art. L151-7 du code de l'urbanisme) dans un souci d'excellence environnementale, urbaine et paysagère.</p> <p>Créer des zones de projet communes au niveau des « zones frontières » (OAP à cheval sur plusieurs communes, OAP en lien avec les OAP du PLUi de Plaine Commune approuvé le 25 février 2020).</p> <p>Favoriser la mixité fonctionnelle en (art. 5151-37 du code de l'urbanisme) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • autorisant différentes destinations au sein d'une zone ; • définissant des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destination au sein d'une construction ou d'une unité foncière ; • définissant pour certaines destinations et sous-destinations des majorations de volume constructible en référence à l'emprise au sol et à la hauteur ; • définissant des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs de constructions ; • délimitant sur le plan de zonage les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciale comprenant le développement ou le maintien des commerces de détail et de proximité. <p>Augmenter les droits à construire dans les secteurs stratégiques du territoire, en particulier dans les secteurs bien desservis par les transports en commun, dans le respect du cadre de vie des habitants.</p> <p>Prévoir dans le règlement, notamment au niveau des franges infra et inter territoriale, des règles de gabarit (retrait, hauteur, emprise) permettant d'assurer la porosité du tissu urbain, et la cohérence entre les formes urbaines et les fonctionnalités.</p> <p>Imposer, dans des secteurs situés à proximité des transports en commun, des densités minimales de construction (art. L151-26 et R151-39 du code de l'urbanisme).</p> <p>Accorder un bonus de constructibilité pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique (art. L151-28 3° du code de l'urbanisme).</p> <p>Au sein des OAP sectorielles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • prévoir l'aménagement des espaces publics de sorte à faciliter les mobilités urbaines et l'intermodalité ; • localiser les cheminements piétons et cyclables à préserver et à créer ; • exiger un traitement particulier des abords des cheminements piétons et cyclables (pas de construction trop proche de leur emprise, par exemple) ; • présenter des coupes de principe pour le traitement des voies et des espaces publics de façon, notamment, à apaiser la circulation automobile. <p>Créer des emplacements réservés pour réaliser des espaces dédiés au stationnement des vélos, notamment à proximité des sites bien desservis par les transports en commun.</p> <p>Annexer au PLUi les périmètres où sont mis en place des outils de maîtrise foncière (sursis à statuer (art. L424-1 du code de l'urbanisme), zone d'aménagement différencié (ZAD), droit de préemption urbain (DPU)).</p>

Enjeu n°2 : Décloisonner et rééquilibrer le territoire

Sous-enjeu n°1 : Rééquilibrer l'offre sociale à l'échelle du territoire	
Pourquoi est-ce un enjeu ?	Le territoire de Boucle Nord de Seine se caractérise par une différenciation spatiale des typologies d'habitat et de formes urbaines (pavillons et petits collectifs / grands ensembles) qui a entraîné une ségrégation socio-spatiale importante. Le projet de territoire devra déployer une stratégie foncière visant à proposer des projets immobiliers abordables, répartis de manière plus équitable sur le territoire, et à diversifier l'offre de logements dans les zones concentrant les logements sociaux.
Le PLUi	Devra permettre d'assurer la mixité sociale à l'échelle du territoire.
	Devra contribuer au développement de la mobilité résidentielle des ménages par la production d'une offre diversifiée de logements.
	Pourra contribuer à la maîtrise des prix du foncier et de l'immobilier.
	Dans le rapport de présentation, préciser sur la base d'un diagnostic pertinent, les besoins en termes d'équilibre social de l'habitat. Des indicateurs devront être fixés afin de pouvoir procéder à l'évaluation du PLUi prévue au titre de l'article L153-27 du code de l'urbanisme.
Quels outils peuvent être mis en place dans le PLUi	Créer des OAP sectorielles en faveur de la mixité sociale. Les OAP pourront définir les objectifs chiffrés et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale en assurant entre les communes et entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Ces OAP peuvent prévoir une répartition des logements PLAI/PLUS/PLS, accession.
	<p>Instaurer dans le règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des secteurs de mixité sociale au sein desquels un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale (art. L151-15 du code de l'urbanisme) ; • des emplacements réservés pour la construction de programmes de logements favorisant la mixité sociale (art. L151-41 4° du code de l'urbanisme). Selon les caractéristiques du secteur, les emplacements réservés pourraient prévoir une répartition des logements PLAI/PLUS/PLS, ou des logements libres en accession ; • un bonus de constructibilité aux programmes de logements, notamment ceux comprenant du logement social (art. L151-28 1° et 2° du code de l'urbanisme) ou du logement intermédiaire (art. L151-28 4° du code de l'urbanisme) pour encourager les mobilités résidentielles. Ce bonus doit être indiqué dans les documents graphiques (art. R151-37 6°).
	Instaurer et repérer sur le plan de zonage des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), permettant de geler la constructibilité des terrains pendant 5 ans (art. L151-41 5° du code de l'urbanisme).
	Annexer au PLUi les périmètres où sont mis en place des outils de maîtrise foncière (sursis à statuer (art. L424-1 du code de l'urbanisme), zone d'aménagement différé (ZAD), droit de préemption urbain (DPU)).

Sous-enjeu n°2 : Décloisonner à l'échelle du bassin de vie

Pourquoi est-ce un enjeu ?	Le territoire de Boucle Nord de Seine présente des fractures à différentes échelles : celle du territoire entre les espaces résidentiels et les zones économiques ; celle des quartiers (échelle micro-territoriale) dont certains souffrent d'enclavement. Le projet de territoire devra permettre de résorber ces fractures à travers une politique intercommunale forte en faveur de la ville des courtes-distances et des mobilités douces.
Le PLUI	<p>Pourra contribuer à atténuer les fractures territoriales et désenclaver certains quartiers.</p> <p>Devra encourager la mixité fonctionnelle à l'échelle du quartier, entre autres en relançant le commerce de proximité et en menant une politique intercommunale pour l'aménagement commercial.</p> <p>Devra résorber les discontinuités par le biais d'une politique favorable aux mobilités et en particulier aux modes doux.</p>
Quels outils peuvent être mis en place dans le PLUI	<p>Identifier des zones de projet communes au niveau des « zones frontières » (par ex : OAP à cheval sur plusieurs communes, OAP en lien avec les OAP du PLUI de Plaine Commune approuvé le 25 février 2020).</p> <p>Prévoir dans le règlement, notamment au niveau des franges infra et inter territoriale, des règles de gabarit (retrait, hauteur, emprise) permettant d'assurer la porosité du tissu urbain, et la cohérence entre les formes urbaines et les fonctionnalités.</p> <p>En particulier, considérer les axes routiers en limite communale, non pas par tronçon, mais dans leur linéaire afin d'éviter les ruptures programmatiques, de hauteur, d'alignements des façades etc.</p> <p>Envisager une OAP sectorielle ou d'aménagement (art. R151-8 du code de l'urbanisme) pour les quartiers prioritaires de la politique de la Ville, pouvant définir pour ces quartiers des grandes orientations en matière de qualité architecturale et paysagère, de mixité fonctionnelle, d'implantation d'espaces libres et de desserte par les transports en commun.</p> <p>Favoriser la mixité fonctionnelle en :</p> <ul style="list-style-type: none"> • prévoyant dans les OAP « 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 » (art. L151-7 2° du code de l'urbanisme) ; • autorisant différentes destinations au sein d'une zone ; • définissant des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destination au sein d'une construction ou d'une unité foncière (art. R 151-37 1° du code de l'urbanisme) ; • définissant pour certaines destinations et sous-destinations des majorations de volume constructible en référence à l'emprise au sol et à la hauteur (art. R 151-37 2° du code de l'urbanisme) ; • définissant des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs de constructions (art. R 151-37 3° du code de l'urbanisme) ; • délimitant sur le plan de zonage les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciale comprenant le développement ou le maintien des commerces de détail et de proximité (art. R 151-37 4° du code de l'urbanisme) . <p>Identifier sur le plan de zonage des emplacements réservés pour des installations d'intérêt général (groupe scolaire, médiathèque, ...) et des emplacements réservés aux espaces verts (art. L151-41 3° du code de l'urbanisme).</p> <p>Limiter dans le règlement les surfaces de plancher des constructions à destination de commerce.</p> <p>Dresser dans le rapport de présentation un diagnostic des déplacements, des comportements de mobilité, des liaisons piétonnes existantes ou en projet, des aménagements cyclables, des zones pacifiées et des coupures urbaines source d'enclavement.</p> <p>Définir une OAP thématique portant sur l'atténuation des principales discontinuités (dont la Seine), sur les déplacements, le partage de la voirie et de l'espace public ainsi que sur le stationnement ; ces questions doivent également être abordées dans chaque OAP sectorielle.</p> <p>Faire figurer sur le plan de zonage « le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public » (art. L151-38 du code de l'urbanisme).</p> <p>Localiser sur le plan de zonage des emplacements réservés pour réaliser ou préserver des élargissements de voirie ou des cheminements piétons et cyclables (art. L151-41 du code de l'urbanisme).</p> <p>Fixer dans le règlement une largeur minimale pour les voiries à créer, de façon à permettre un partage satisfaisant de l'espace public entre les différents usages.</p> <p>Définir des normes quantitatives exigeant la création d'espaces dédiés au stationnement vélo, compatibles avec les prescriptions du PDUIF.</p> <p>Définir dans le règlement des exigences qualitatives sur les locaux pour les vélos (localisation préférentielle au sein des constructions, condition d'accès, sécurisation, conception des locaux).</p> <p>Interdire dans le règlement les impasses pour les voies de desserte internes au terrain d'assiette d'une opération, afin d'assurer une perméabilité satisfaisante des îlots.</p> <p>Coupler l'élaboration du PLUI à celle d'un plan local de mobilité, rendu obligatoire à compter de 2021 par la loi LOM du 24 décembre 2019.</p>

Enjeu n°3 : Construire un territoire résilient qui valorise son cadre de vie

Sous-enjeu n°1 : Réduire la vulnérabilité et accroître la résilience du territoire	
Pourquoi est-ce un enjeu ?	En raison de ses caractéristiques paysagères et urbaines, le territoire de Boucle Nord de Seine est exposé à des risques de différents ordres, naturels et technologiques. Il devra donc prendre en considération l'ensemble de ces risques et les intégrer dans sa stratégie d'aménagement et de développement dans une logique de transition énergétique.
Le PLUi	Devra effectuer une analyse globale de la vulnérabilité du territoire vis-à-vis de ces risques.
	Pourra être couplé à une stratégie de sensibilisation de la population aux risques, et à l'élaboration d'un plan de gestion de crise intercommunal.
	Devra contribuer à la mise en place d'un urbanisme favorable à la santé, et assurer la transition énergétique sur le territoire.
Quels outils peuvent être mis en place dans le PLUi	Dresser dans le rapport de présentation un diagnostic en matière de risques (état initial de l'environnement).
	Édicter des règles compatibles avec les plans de prévention des risques (PPRT, PPRMT, PPRI) à annexer au PLUi en tant que servitudes d'utilité publique. Il est recommandé de préciser dans les dispositions générales du règlement du PLUi que les règles des PPR sont applicables aux demandes d'autorisation d'urbanisme, sans référence au PLU et sans recours à l'article R111-2 du code de l'urbanisme.
	Classer en zone naturelle les secteurs à protéger en raison de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues (art. R151-24 du code de l'urbanisme).
	Prévoir dans le règlement des dispositions particulières pour les réseaux en : <ul style="list-style-type: none"> • fixant un débit de fuite maximal dans les zones urbaines soumises à de forts risques de ruissellement ; • fixant les conditions de réalisation de l'assainissement.
	Annexer au PLUi les secteurs d'informations sur les sols (art. L125-6 du code de l'urbanisme).
	Instaurer une OAP thématique « Environnement et santé », par exemple sur le modèle du PLUi approuvé de Plaine Commune, qui traiterait à l'échelle intercommunale des thématiques de risques, de nuisances, de transition énergétique et de santé. Ces orientations seront reprises dans chacune des OAP sectorielles.
	Prévoir, dans la partie justificative du rapport de présentation, des objectifs quantifiables afin de traduire réglementairement les ambitions portées par le PCAET.
	Accorder un bonus de constructibilité dans la limite de 30 % des droits à construire pour des constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevés ou alimentées à partir d'équipements de production d'énergies renouvelables ou de récupération (art. L151-28 du code de l'urbanisme).
	Instaurer des dispositions réglementaires pour l'implantation des constructions (orientation des façades) tout en favorisant la densité pour rentabiliser les investissements des réseaux énergétiques.
	Le PLUi pourra intégrer des règles pour l'implantation des data center (stationnements, localisation à proximité de réseaux de chaleur afin de réutiliser la chaleur fatale, ...) afin de veiller à la compacité des constructions et à leur implantation prioritairement près des pôles d'activités et de tenir compte des facteurs externes tels que les risques naturels et technologiques, la disponibilité des réseaux d'énergie, la capacité à fournir une forte puissance, et les opportunités de récupération de leur chaleur.
Adopter des règles de maîtrise de l'urbanisation à proximité d'installations génératrices de nuisances (bruit, pollution) : choix des destinations autorisées, zone tampon, adaptation des hauteurs, des retraits, plantations...	

Sous-enjeu n°2 : Fédérer autour du cadre de vie : la Seine, le patrimoine naturel et culturel	
Pourquoi est-ce un enjeu ?	Le territoire de Boucle Nord de Seine se caractérise par sa singularité paysagère d'ordre naturelle et historique. Cette singularité lui confère une identité propre. Le territoire devra valoriser cette singularité pour mobiliser ses ressources et asseoir son rayonnement.
Le PLUi	Devra conforter le rôle de la Seine comme élément paysager structurant.
	Devra réaffirmer l'identité productive du territoire.
	Devra construire une cohérence urbaine en lien avec la trame verte et bleue et un réseau d'espaces verts, selon le principe du « zéro artificialisation nette ».
Quels outils peuvent être mis en place dans le PLUi	Identifier dans le rapport de présentation ce qui fait patrimoine et ce que sont les éléments générateurs d'identité.
	Définir dans les OAP sectorielles ou au sein d'une OAP thématique « les actions et opérations pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine » (art. L151-7 du code de l'urbanisme).
	Mettre en place une OAP thématique « Paysage et patrimoine » avec un focus sur la Seine (enjeu autour de la ressource en eau, requalification paysagère et réappropriation par les habitants, lieu de promenade, pistes cyclables), l'identité productive du territoire, et la trame verte et bleue. Ces orientations seront déclinées dans chacune des OAP sectorielles le cas échéant.
	Annexer au PLUi les périmètres de protection des captages d'eau potable en tant que servitudes d'utilité publique (art L1321-2 du code de la santé publique).
	Localiser sur le plan de zonage « les éléments de paysage, et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural » (art. L151-19 du code de l'urbanisme).
	Localiser sur le plan de zonage « les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en bon état des continuités écologiques » (art. L151-23 du code de l'urbanisme).
	Créer des espaces de continuité écologique qui visent le classement des parcelles nécessaires à la préservation ou à la restauration des continuités écologiques (art. L113-29 et L113-20 du code de l'urbanisme) et les coupler avec des outils dynamiques de valorisation tels que les plans de paysage.
	Mettre en place des outils de protection adaptés (espace protégé, espace boisé classé, périmètre délimité des abords de monuments historiques, site patrimonial remarquable, site classé et inscrit, patrimoine d'intérêt communal).
	Créer des emplacements réservés pour les espaces verts (article L 151-41 3° du code de l'urbanisme) et des espaces verts protégés en particulier dans les zones carencées en espaces verts (norme de 10 m ² d'EV/habitant accessibles à moins de 15 min à pied), ce qui permettra de participer à la lutte contre les îlots de chaleur urbain.
	Instaurer un coefficient biotope de surface (article L151-22 du code de l'urbanisme) permettant au règlement d'imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées pour contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.
	Édicter des règles visant à intégrer ou réintégrer la végétation dans les espaces libres avec la possibilité d'imposer que des unités foncières soient éco-aménageables (articles L 151-22 et R 151-43 1° du code de l'urbanisme) ou non imperméabilisées pour permettre les constructions de pleine terre.
Créer un zonage adapté pour les surfaces agricoles.	

La Boucle Nord de la Seine depuis la Butte d'Orgemont



Photo : Atlas des paysages du Val d'Oise (DDT 95)



**PRÉFET
DES HAUTS-
DE-SEINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement et
des transports d'Île-de-France

Unité départementale des Hauts-de-Seine
167/177 avenue Frédéric et Irène Joliot-Curie
BP 102 — 92013 Nanterre Cedex
Tél. 01 40 97 29 06

Dépôt légal : Septembre 2021
ISBN : 978-2-11-167042-6