

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

# Plu*i*

## Boucle Nord de Seine

Dessignons ensemble  
notre territoire

## Synthèse du diagnostic

Novembre 2022



**Le diagnostic est la première étape d'élaboration du PLUi.** Il vise à connaître et comprendre le territoire, mais aussi à dégager les principaux enjeux pour chacune des thématiques. Le diagnostic est mené conjointement par l'Établissement Public Territorial et les villes qui sont épaulés par des bureaux d'études techniques.

En tant qu'habitants, actifs et usagers du territoire, vous avez été sollicités pour alimenter ce diagnostic à l'occasion des stands de PLUi organisé en juin, du questionnaire numérique et du concours photos.

**Vos contributions ont été nombreuses et votre participation importante, nous vous en remercions !**

Argenteuil | Asnières-sur-Seine | Bois-Colombes

Clichy-la-Garenne | Colombes | Gennevilliers | Villeneuve-la-Garenne

Pour plus d'informations : [www.bouclenorddeSeine.fr/plui](http://www.bouclenorddeSeine.fr/plui)

# Le territoire vu par ses habitants

Suite à la réunion publique du 28 mars 2022, trois temps forts ont été organisés entre juin et septembre 2022 pour recueillir votre vision de votre ville et de Boucle Nord de Seine.

Toutes vos contributions nous aident à affiner le diagnostic et à bien comprendre le territoire.

## 925 réponses au questionnaire

Un questionnaire numérique « **Dessignons le visage du territoire de Boucle Nord de Seine** », était à votre disposition du 12 avril au 17 juillet 2022, pour vous permettre de contribuer à la définition d'une vision territoriale et d'un avenir partagé.

## 108 participants au concours photo

Un concours photo « **Regards sur la Ville** » permettant de capturer les endroits et moments préférés de Boucle Nord de Seine par les habitants, actifs et usagers du territoire. Un jury composé d'élus et de photographes s'est réuni pour désigner les photos retenues pour l'exposition itinérante. Les habitants sont invités à choisir leurs photos préférées du 15 novembre au 31 décembre. Les prix du jury et du public seront annoncés en janvier 2023.

## 7 stands PLUi

Des stands PLUi se sont tenus dans chacune des communes en juin 2022 pour aller à votre rencontre, vous informer de la démarche d'élaboration du PLUi, recueillir votre avis et vos remarques par rapport à votre territoire.



Stand PLUi devant la gare d'Argenteuil le 8 juin 2022

Photo : Ville d'Argenteuil

## Les enseignements du questionnaire

populaire manque de verdure quartier centre  
familial attractif dortoir ville  
culturel calme voiture espaces verts  
paisible agréable béton qualité de vie  
mixité sociale dynamique taille humaine  
bruyant dense transports en commun esprit village  
densité sale urbain service public petits commerces

Mots-clés issus du questionnaire

Boucle Nord de Seine est perçue comme **un territoire dense**, composé de villes agréables, à taille humaine et avec **une population familiale, hétéroclite, populaire et dynamique**. Le territoire se caractérise par sa proximité avec Paris, lui permettant de bénéficier d'une desserte en transports en commun intéressante mais encore insuffisante à l'échelle de certains quartiers ou communes. Sa proximité avec la capitale donne pour certains le sentiment de **ville-dortoir**

alors que d'autres mettent en avant **l'esprit village** de certains quartiers et certaines communes. **Les enjeux environnementaux et sociétaux apparaissent comme une priorité** pour les habitants, avec le sentiment que le territoire possède de nombreux potentiels à mieux valoriser. Quelques difficultés liées à des incivilités, au manque d'espaces verts ou de certains services, ou encore d'exposition aux nuisances tels que le bruit ou les pollutions ont toutefois été exprimées.

# Un territoire riche de ses diversités et de ses identités propres !



« Conviviale, communicante, verte et populaire. »

« Il y a de nombreux commerces et de nombreuses activités proposées pour les enfants. »

« Agréable, cosmopolite, vivante, très dense. »

« Dans les quartiers que je fréquente, il y a une bonne diversité entre habitation, lieu culturel, commerces de proximité. »

« Le caractère pavillonnaire présente un très grand intérêt sur le plan urbain et environnemental et il est important de préserver ces zones. »

« Ville humaine, dynamique, jeune, cosmopolite mais trop de voitures, de bruits, à cause des boulevards qui servent de transit entre Paris et la banlieue. »

« Un mélange entre quartiers denses et quartiers pavillonnaires anciens. »

« Beaucoup d'opportunités mais peu d'évolution positive depuis de nombreuses années. »

« Une ville dynamique qui se mobilise pour ses habitants et pour se construire. »

« Bruyantes et attractives. »

Les témoignages sont issus du questionnaire

# Une nature discrète mais présente et un patrimoine riche



**Le défi ? Une excellence environnementale dans un cadre favorable à la santé**

Le territoire de Boucle Nord de Seine, longtemps resté agricole, s'est rapidement urbanisé au cours des 19 et 20<sup>e</sup> siècles, notamment suite à la création des ponts et l'ouverture des voies de chemin de fer. Une urbanisation par strate successive laisse sur le territoire **un héritage patrimonial riche avec des villégiatures, des cités-jardins, des maisons remarquables**, mais également du **patrimoine moderne, industriel, de logements collectifs, d'équipements**, dont il faudra prendre toute la mesure.

**La Seine et la structure géographique du territoire offrent des panoramas et des vues sur l'espace métropolitain.** Mais elle est également un facteur de risque d'inondation à bien prendre en compte. Même si elle reste discrète, la nature est bien présente sur le territoire avec les grands espaces naturels et agricoles d'Argenteuil, les grands parcs, les jardins publics, mais aussi, de manière plus diffuse dans les secteurs résidentiels avec les espaces communs des immeubles collectifs et les jardins des pavillons.

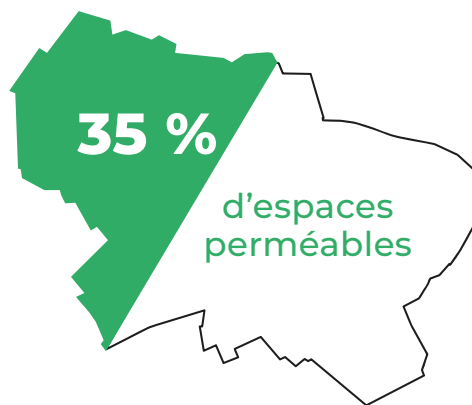
Face aux risques et nuisances et aux impacts du changement climatique, afin d'améliorer la santé des usagers du territoire, **la nature en ville doit prendre une nouvelle place.**



Près de **8 m<sup>2</sup>** d'espaces verts par habitant\*.



**67 %** de la population habite à moins de 300 m d'un espace vert public\*.



\* Les attentes de l'OMS = 12 m<sup>2</sup> EV/ habitant à moins de 300 m

\* Les attentes du Plan vert île-de-France = 10 m<sup>2</sup> à moins de 15 minutes de marche



## Le PLUi pourra :

- ▶ Imposer une quantité et une qualité d'espaces verts, mettre en place des coefficients de biotope.
- ▶ Préserver les espaces existants.
- ▶ Développer et mailler les trames environnementales.
- ▶ Protéger les éléments patrimoniaux.
- ▶ Faciliter les continuités urbaines et limiter les ruptures.



**« Il y a un grand manque d'espaces verts, trop de circulation automobile. Pas assez de pistes cyclables sécurisées, pas assez d'arbres, trop de bruit. »**

**« Il est temps de limiter strictement la hauteur des projets immobiliers et de se préoccuper sérieusement de l'aménagement de vrais espaces verts. »**

**« Un mélange entre quartiers denses et quartiers pavillonnaires anciens. »**

# Un territoire jeune et familial

## Le défi ? Une haute qualité de vi(II)e pour les habitants et les usagers

La population de Boucle Nord de Seine augmente légèrement grâce à un solde naturel positif alors que le solde migratoire est structurellement négatif.

**La population se renouvelle rapidement** et près d'un tiers des ménages a emménagé durant les quatre dernières années.

Les habitants bénéficient d'un niveau d'équipements, de services et de commerces satisfaisant, malgré des disparités entre les villes et avec les autres territoires de la métropole.

**Le territoire est très bien desservi par un réseau routier structurant et par des transports collectifs majeurs.** Des projets de prolongement ou de nouvelles lignes de transports en commun vont encore améliorer la situation. Malheureusement, ces derniers ne concernent pas les secteurs les moins bien desservis.

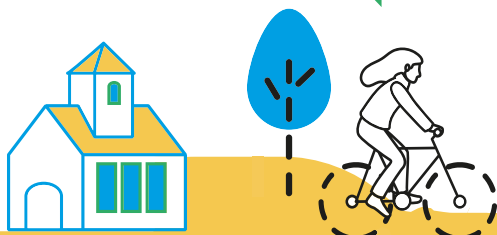
Le territoire dispose de nombreuses qualités pour permettre de **favoriser la ville de la proximité.** Quelques discontinuités seraient cependant à traiter pour faciliter les mobilités actives (vélo et marche).

« Beaucoup de choses à faire dans une ville pleine de potentiel. »

« Ambiance populaire, détendue. »

« L'urbanisation rapide remet en cause la fluidité de la ville et sature les espaces publics, les transports et l'usage des services publics. »

« Dense, urbanisée, bétonnée, hostile aux cyclistes. »



### Le PLUi pourra :

- Faciliter les parcours résidentiels en agissant sur la programmation de logements neufs.
- Favoriser la production de logements qualitatifs
- Mettre en place des secteurs de mixité
- Favoriser ou préserver les commerces de proximité
- Faciliter les continuités urbaines et limiter les ruptures.



**449 272**  
habitants en 2019  
**183 800**  
ménages en 2018



**202 000**  
logements en 2018 dont  
**63 900**  
logements sociaux



Un objectif réglementaire de

**2 900** nouveaux logements par an.

Des politiques publiques mises en place pour améliorer la mixité sociale et améliorer et valoriser le parc de logement

# Un héritage lié à l'histoire économique et industrielle



**Le défi ? Vers une attractivité confortée et reconnue**

« Il s'agit d'un territoire extrêmement bruyant et peu vert. »

« La ville est sclérosée par la voiture et les constructions neuves. »



Les 7 villes de Boucle Nord de Seine partagent une **histoire industrielle** qui donne encore aujourd'hui une identité spécifique au territoire. **Le Port Autonome de Gennevilliers en est un élément emblématique.**

La désindustrialisation a marqué l'ensemble des villes. Cependant, elles ont connu des évolutions contrastées face aux départs de l'industrie. Aujourd'hui, le niveau d'emploi de la phase industrielle a été retrouvé.

Aujourd'hui, dans un contexte de résidentialisation du territoire (avec un accroissement plus important de la population que des emplois), et d'évolution des modes de travail et de consommation, **le PLUi doit permettre de conforter la dynamique économique du territoire et offrir des emplois à ses habitants afin de limiter les déplacements pendulaires (entre le domicile et le travail).** Il doit aussi permettre l'amélioration qualitative de secteurs dégradés.

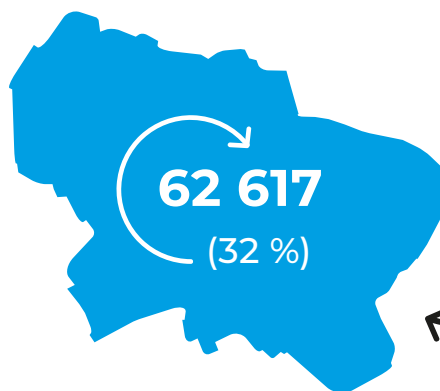
## Des mobilités pendulaires importantes



**197 117**  
actifs résidents



**184 322**  
emplois sur le territoire



**134 500**  
(68 %)



**122 669**



### Le PLUi pourra :

- ▶ Préciser les destinations possibles selon les secteurs.
- ▶ Favoriser, encourager, ou interdire les activités industrielles, logistiques, commerciales, les bureaux, ou l'habitat en fonction des contraintes locales.
- ▶ Réserver des espaces pour l'implantation d'équipements majeurs.
- ▶ Imposer un niveau de qualité et environnementale dans les projets.
- ▶ Favoriser le renouvellement de secteurs d'activité obsolètes.



# Les défis pour Boucle Nord de Seine 2035



Vers une excellence environnementale dans un cadre favorable à la santé

Mieux renouer et redonner accès à la Seine, créer un dialogue inter-rives



Renforcer la place de la nature en ville pour concilier amélioration de la biodiversité, gestion des eaux et réduction des îlots de chaleur

Réduire les nuisances et pollutions et limiter leurs impacts, renforcer la résilience du territoire

Valoriser les patrimoines, préserver des tissus pavillonnaires, améliorer des quartiers mixtes, éviter les démolitions



Une haute qualité de vi(II)e pour les habitants et les usagers

Faire la ville là où elle a les meilleures chances de réussir : calme, desserte, aménités urbaines (accès aux commerces, équipements, services)

Renforcer la qualité urbaine, la continuité des espaces publics et la qualité des logements

Assurer la fluidité des parcours résidentiels grâce à la diversification des logements et l'adaptation aux besoins locaux

Offrir des services de qualité et de proximité

Assurer un maillage qui permette la fluidité et la diversité des mobilités



Vers une attractivité confortée et reconnue



Être attractifs pour les entreprises dans l'écosystème industriel spécifique et le compléter

Renforcer la coopération intercommunale pour améliorer la cohérence territoriale

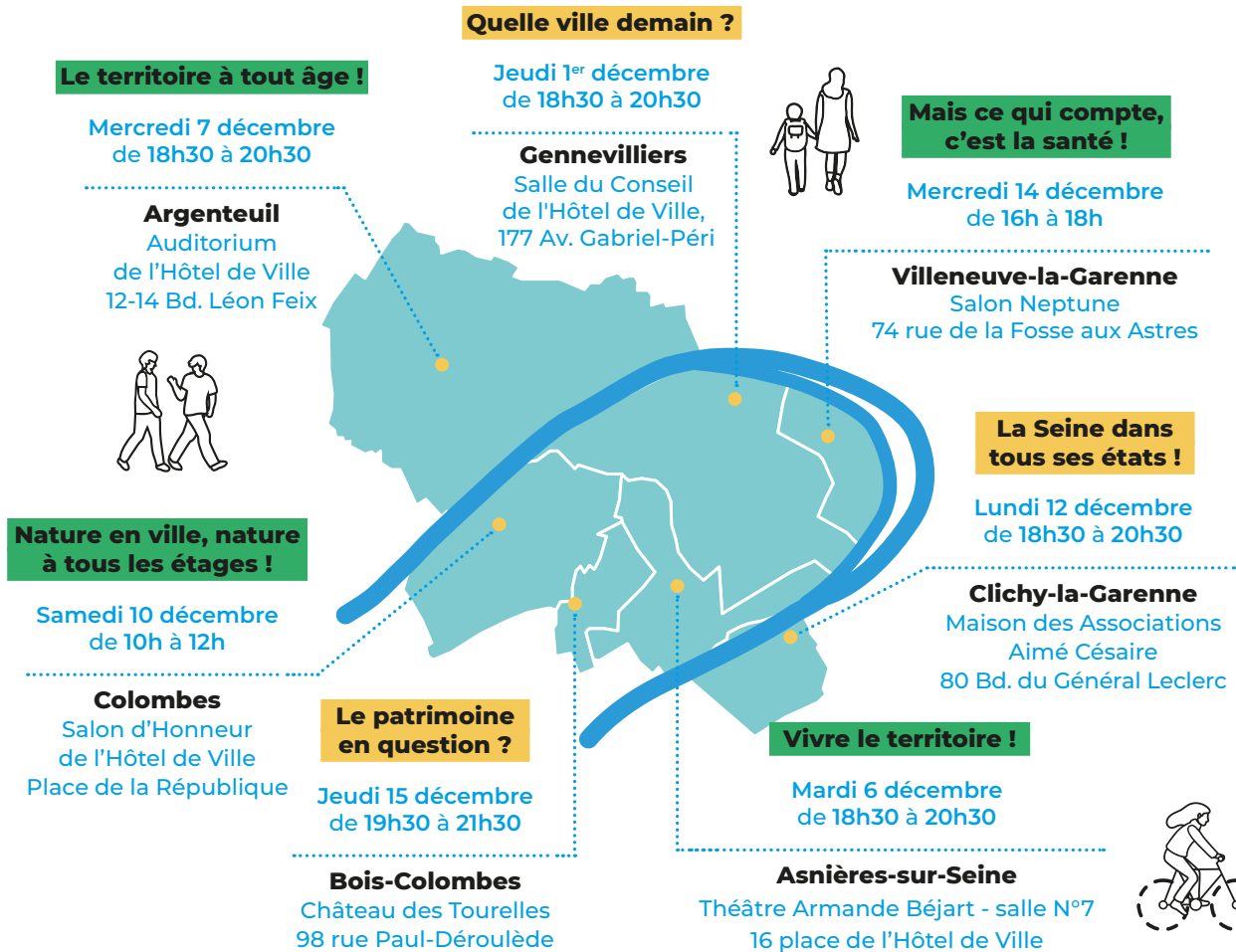
Favoriser l'ancrage des populations par une meilleure attractivité et un développement d'une offre en logements diversifiée

Tendre vers un meilleur équilibre habitat-emploi, en préservant les zones d'emplois et en renforçant la formation

Améliorer le rayonnement, l'accessibilité et la visibilité du territoire dans la métropole

# Dessignons ensemble notre territoire

## Participez aux ateliers de concertation



### Quelle est la suite ?

Après le diagnostic du territoire, l'élaboration du PLUi se poursuit avec l'écriture du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Celui-ci fixera les grandes orientations d'aménagement sur l'ensemble du territoire à horizon 2035 avec des objectifs concrets pour

préserver l'environnement, améliorer le cadre de vie et favoriser l'attractivité. La phase PADD donnera lieu à un nouveau temps de concertation notamment avec des ateliers publics dans l'ensemble des villes du territoire afin de partager l'expérience du territoire.



Pour plus d'informations : [www.bouclenorddeseine.fr/plui](http://www.bouclenorddeseine.fr/plui)

