

# PLUi

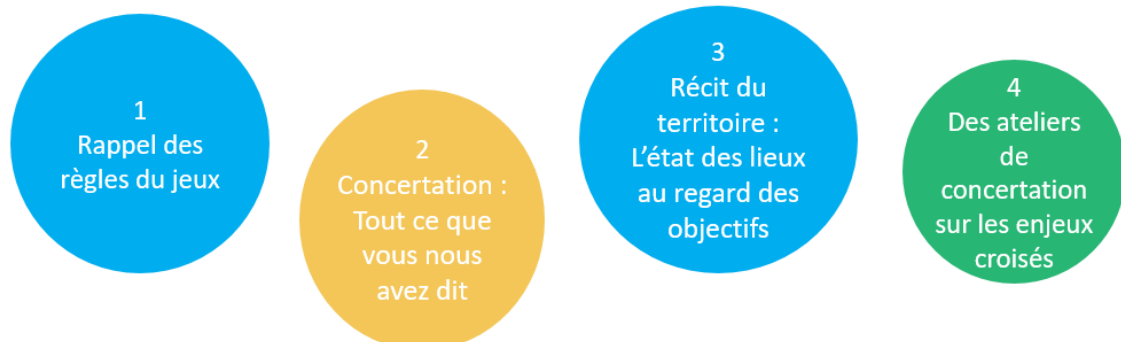
Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal

Boucle  
Nord de Seine

## SYNTHESE DE LA REUNION PUBLIQUE DE PRESENTATION DU DIAGNOSTIC

15 novembre 2022

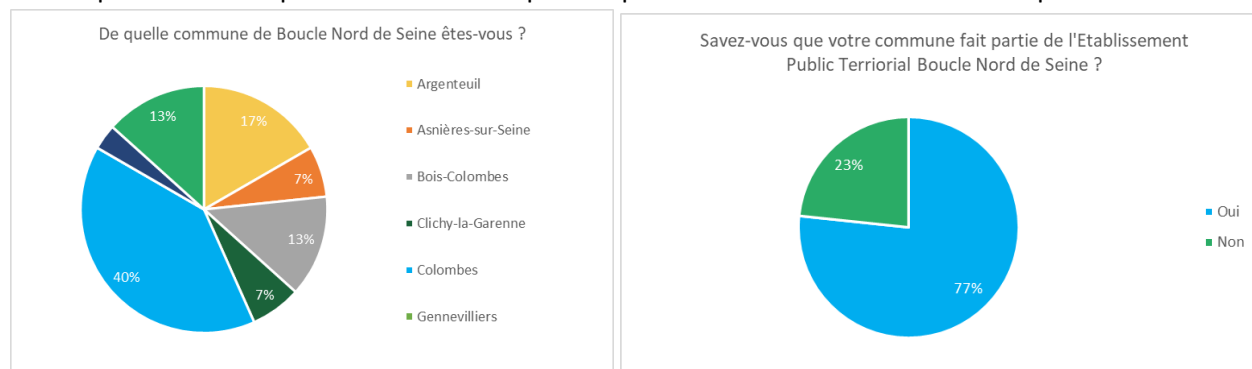
Poursuite de la démarche d'élaboration du PLUi



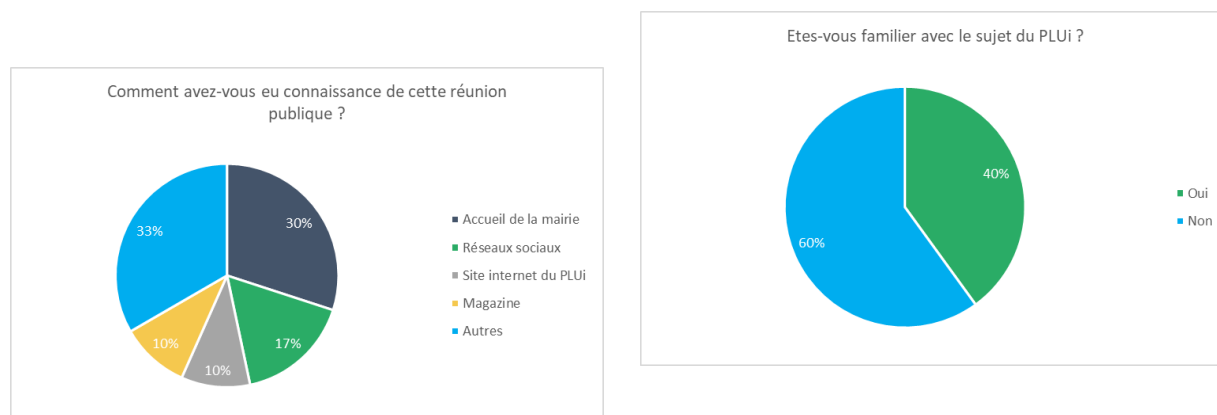


## Résultats du sondage d'introduction

4 questions d'introduction ont été posées aux internautes permettant d'appréhender le profil des participants aux webinaires. 30 personnes ont répondu à ce sondage. Il est précisé que ce sondage a eu lieu pendant le temps de l'attente et ne permet pas d'avoir une visibilité exacte du profil des



participants.



Source : Réponses issues du webinaire du 15/11/22, Groupe Rouge Vif

## Mots d'accueil

**M. André MANCIPOZ, Président de Boucle Nord de Seine**, remercie les participants pour leur disponibilité et leur intérêt à participer à cette réunion publique portant sur un sujet complexe, qui prendra un certain nombre d'années avant d'être mis en œuvre. M. André Mancipoz remercie les services de toutes les Villes et du territoire de Boucle Nord de Seine qui ne ménagent pas leurs efforts en appui de tous les experts qui ont été choisis pour conduire ces travaux. Il est rappelé la nécessité de conduire ses travaux avec beaucoup de vigilance et d'attention, nécessitant de recueillir de nombreux avis. Il est souligné que Boucle Nord de Seine a deux vice-présidents, Monsieur le maire de Gennevilliers, Patrice Leclerc, et son adjointe, Madame Anne-Laure Pérez, qui portent une attention très soutenue et particulière à ces sujets, et d'une aide précieuse pour mobiliser toutes les



personnes concernées par ce dossier et son avancement C'est grâce à eux, aux services et aux experts qu'il est possible de vous présenter un certain nombre de travaux ce soir.

M. André Mancipoz donne la parole à **Mme Anne-Laure Perez** pour parler à la fois du contexte, des enjeux et des perspectives et souhaite à toutes et tous une très bonne réunion.

**Mme Anne-Laure PEREZ, Vice-Présidente en charge de l'aménagement urbain**, remercie les participants pour leur présence. Il s'agit de la deuxième réunion de concertation sur l'élaboration du PLUi de Boucle Nord de Seine. Lors de la première réunion publique, le 28 mars dernier, le rôle et le contenu du PLUi avait été présenté, ainsi que les modalités d'élaboration et en particulier les modalités de concertation. L'objectif de cette concertation est de mobiliser de manière importante tous les habitants du territoire pour réussir ce projet de PLUi et pour qu'il soit collectif. Ce futur PLUi constituera d'abord un document stratégique pour définir le devenir de notre territoire, ce que nous voulons faire dans les 15 ans à venir. Ce sera aussi un cadre règlementaire, partagé entre toutes les villes et partagé avec les habitants, et que nous souhaitons cohérent pour réaliser les projets de notre territoire. Ce PLUi doit donc permettre la mise en œuvre de projets qui soient structurants sur notre territoire et dans nos villes et en continuant à valoriser et conforter la qualité du cadre de vie des habitants. Notre PLUi s'attachera aussi à répondre aux grands enjeux environnementaux et sociétaux, notamment en déclinant les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) que nous avons approuvé le 10 novembre dernier et auquel les habitants et élus ont contribué. Depuis la première réunion publique, de nombreux temps forts de concertation ont eu lieu sur l'ensemble du territoire et notamment dans chacune des villes au travers des stands du PLUi et au travers d'un concours photo et d'un questionnaire auquel vous avez été près de 1000 personnes à répondre. Mme Anne-Laure Perez remercie dans le même temps les équipes de villes et de l'EPT pour leur travail effectué pour commencer cette concertation sur le PLUi ; elle remercie également les prestataires pour leur accompagnement. Les équipes d'élaboration ont avancé sur la connaissance du territoire et l'écriture du diagnostic, qui constitue cette première phase d'élaboration du PLUi. Le diagnostic a été enrichi par les contributions faites par les habitants grâce au questionnaire Cela a permis de mieux connaître la perception des habitants de leur ville et leurs attentes pour le futur du territoire. Mme Anne-Laure Perez invite les participants à poursuivre leur participation aux différentes étapes de l'élaboration du PLUi pour construire ensemble ce territoire, en particulier les habitants à participer aux ateliers de concertation qui se tiendront dans les différentes villes entre le 1er et le 15 décembre et qui permettront de travailler sur un certain nombre de thématiques qui composent la ville : l'amélioration de l'habitat, les mobilités, les équipements, la nature en ville, la qualité des constructions et des espaces publics. Cela permettra de créer des outils pour valoriser la qualité de vie. Il est précisé que les ateliers sont ouverts à tous sans restrictions liées au lieu d'habitation. Les thématiques qui seront abordées dans chaque ville seront données aux participants. Ces réunions sont accessibles à tous et permettront de construire ensemble le territoire de demain, qui sera attractif, résilient, équilibré et qualitatif.



## Présentation des règles du jeu par Margot Leroy de Rouge Vif :

- 1) Les micros et caméras ont été désactivés par défaut à l'entrée des participants dans le webinaire.
- 2) Les participants ont la possibilité de poser des questions via le Q&R à tout moment pendant la présentation. Les questions seront traitées au fur et à mesure de la présentation et seront adressées directement à Boucle Nord de Seine et notamment à Noël Bertomeu (Directeur Général des Services) et Jasmine Dozias (Responsable planification et PLUi)
- 3) Des temps de prise de parole sont prévus après les interventions.

---

## Le cadre d'élaboration du PLUi. Retour sur la concertation : tout ce que vous nous avez dit.

*Cette partie vise à présenter les enjeux du diagnostic, en présentant d'abord les enjeux du PLUi puis en faisant un retour sur la concertation. Il est rappelé aux participants qu'un temps d'échange est prévu pour répondre aux questions à la fin des présentations et que l'onglet Q&R permet d'adresser ses remarques et ses questions.*

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

- **La procédure et le document du PLUi de Boucle Nord de Seine (page 10)**

Le PLUi est composé de plusieurs documents et permet de préciser le droit des sols. Il constitue un outil de mise en œuvre des projets publics et privés en fixant un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement et des différentes politiques sectorielles. Il s'établit à partir d'un diagnostic territorial dont l'objectif est de vous en présenter les points saillants. Il donnera lieu ensuite à la définition d'un projet de territoire au travers du PADD pour les 10 à 15 prochaines années.

- **Le calendrier des grandes étapes (page 11)**

Le PLUi en est à la fin de la phase diagnostic et enjeux. Au printemps 2023, des débats auront lieu sur les orientations du PADD et sera suivi d'une phase réglementaire jusqu'à la fin de l'année 2023. Il est prévu un arrêt du PLU début 2024 pour une approbation début 2025. Entre les deux, le PLUi sera soumis à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) puis à enquête publique.

- **Les outils de concertation et de communication du PLUi (page 12)**

La concertation a démarré par une première réunion publique en mars dernier. Elle s'est ensuite accompagnée de plusieurs temps forts s'agissant du questionnaire numérique « Dessinons le visage du territoire de Boucle Nord de Seine », 7 stands dans l'espace public et 1 concours photo clôturé en septembre 2022. Tout au long du processus, plusieurs lettres d'information sont venues jaloner la connaissance du projet auprès des habitants. La communication appuyée par les communes a permis de faire connaître la démarche auprès des habitants et usagers du territoire. La dynamique de concertation et communication va se poursuivre tout au long de la démarche de projet et pendant toutes les phases d'élaboration.



**Margot LE ROY - Cheffe de projet, Rouge Vif, prestataire (concertation & communication du PLUi) – détaille les temps de concertation engagés depuis mai 2022 (cf. diaporama) :**

- **Animation de stand PLUi et diffusion d'un questionnaire (page 13)**

Il est rappelé comment les 7 stands se sont déroulés dans l'espace public en juin 2022 pour aller à la rencontre des habitants et informer de la démarche en cours. Ces stands donnaient l'occasion aux habitants de poser leurs questions. Les stands ont également permis de relayer le questionnaire accessible en format numérique pendant une durée de 3 mois. Le questionnaire a permis d'interroger trois thématiques que sont :

- Les caractéristiques du territoire de Boucle Nord de Seine
- Les atouts et les points d'amélioration
- La ville de demain

- **Diffusion d'un questionnaire 2<sup>e</sup> trimestre 2022 : le profil des répondants (page 14)**

Près de 925 réponses ont été apportées au questionnaire avec une bonne représentation en termes d'âges et d'appartenance aux communes du territoire. Il a été plus difficile néanmoins de capter certains profils seniors et juniors.

- **Diffusion d'un questionnaire 2<sup>e</sup> trimestre 2022 : les points saillants (page 15)**

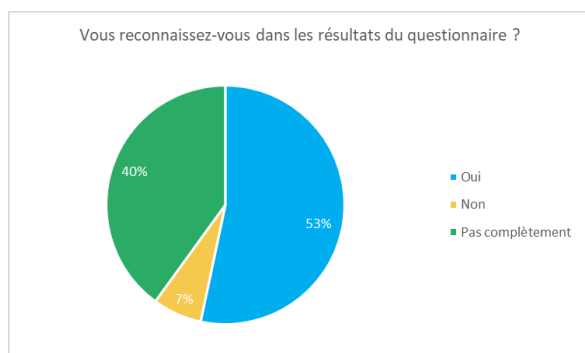
Quelques points saillants du questionnaire sont présentés tels que :

- Les communes les plus fréquentées
- Les motifs de fréquentation
- Le niveau d'appréciation du cadre de vie
- Ou encore sur le niveau d'appréciation des potentialités du territoire même si plusieurs thématiques d'amélioration ont été soulevées

Plusieurs extraits de verbatims issus de la parole habitante sont également présentés.

---

## Résultats du sondage 2



A la suite de la présentation, il était proposé aux participants de répondre à la question suivante : Est-ce que vous vous retrouvez dans les résultats du questionnaire ? 45 participants ont répondu à ce sondage.

Source : Réponses issues du webinar du 15/11/22, Groupe Rouge Vif



---

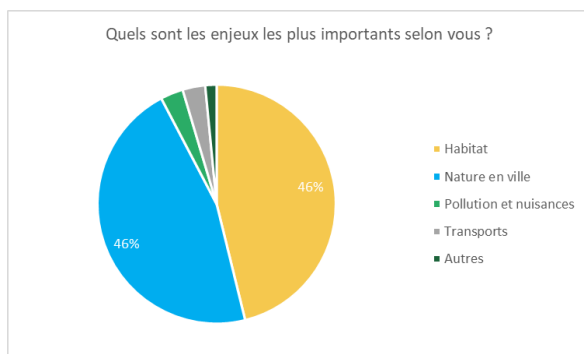
## Suite du retour sur la concertation

- **Synthèse des enjeux prioritaires (page 16)**

Le questionnaire a permis de mettre en exergue plusieurs visions du territoire sur les thématiques suivantes : habitat, nature en ville, desserte en transports en commun, pollution, santé et bien-être, identité territoriale et commerces de proximité. Ces éléments sont présentés aux participants.

---

## Résultats du sondage 3



Il était proposé aux participants de répondre à la question suivante : quels sont les enjeux les plus importants pour vous ? 65 personnes ont répondu à ce sondage.

La nature en ville est l'enjeu qui ressort le plus, mais également la prise en compte des nuisances et de la pollution, les transports en commun, la notion d'habitat. D'autres possibilités ont été émises par les participants.

Source : Réponses issues du webinaire du 15/11/22, Groupe Rouge Vif

---

## Suite du retour sur la concertation

**Jasmine DOZIAS - Responsable planification et PLUi – revient sur le concours photo et la rédaction en cours de la troisième lettre d'information du territoire.**

- **Concours photo – les photos sélectionnées par le jury pour l'exposition itinérante (page 17)**

Un concours photo a eu lieu du 1<sup>er</sup> au 30 septembre 2022 et avait pour objectif de donner à voir le regard sur la ville porté par les habitants. Les résultats ont été nombreux et sont soumis au vote du public du 15 novembre au 31 décembre avant une exposition itinérante prévue en 2023. Une remise des prix aura lieu en janvier en lien avec les offres culturelles et sportives du territoire.

- **La lettre n°3 du PLUi bientôt disponible (page 18)**

Deux lettres d'information ont déjà été publiées. La première portant sur le lancement de la concertation et la seconde sur le guide de la concertation. Une troisième lettre d'information vient de paraître et est consacré à la synthèse du diagnostic. L'ensemble de ces documents sont accessibles depuis le site du PLUi : [Plan Local d'Urbanisme Intercommunal \(PLUi\) \(PLU\) - Boucle Nord de Seine](#)



---

## Récit du territoire : l'état des lieux au regard des objectifs

Jasmine DOZIAS - Responsable planification et PLUi – présente la synthèse du diagnostic du territoire, appelée « récit du territoire » :

- **Les diagnostics réalisés (page 20)**

Le diagnostic est le fruit de plusieurs diagnostics comprenant notamment une présentation du territoire, un état initial du site et de son environnement, un diagnostic socio-économique mais aussi un diagnostic urbain et une approche par secteur. Ce diagnostic multicritère permet d'échanger sur toutes les composantes de la ville et donne l'occasion de comprendre le territoire dans toute sa diversité.

- **L'état des lieux au regard des objectifs (page 21)**

Les documents composant le diagnostic sont nombreux et il n'est pas aisé de présenter l'entièreté des documents en réunion publique. Avec les prestataires, il a été retenu de présenter pendant la réunion publique un « récit de territoire » selon l'organisation et les étapes suivantes :

- L'histoire géographie et historique
- L'armature urbaine
- Comment les habitants vivent, se déplacent et habitent
- Quels enjeux demain

Ce diagnostic est mis en parallèle des enjeux portés au travers de la délibération de prescription du PLUi :

- Une identité affirmée dans la métropole
- Un territoire dynamique et attentif à ses équilibres
- Un écosystème économique attractif
- Un pôle métropolitain d'écologie urbaine

- **Les 7 communes du territoire (page 22)**

Le territoire intercommunal est récent puisqu'il a été construit en 2016 et il regroupe 7 communes. Le diagnostic a permis de travailler sur les communs entre les 7 villes qui la composent, sur le récit fédérateur entre les 7 communes et l'intérêt de travailler en commun pour élaborer le PLUi.

**Claire BLANDIN, du cabinet de conseil Codra, prestataire pour l'élaboration du PLUi, poursuit la présentation du territoire**

- **Une localisation stratégique aux portes de Paris et du Val d'Oise (page 23)**

Un territoire qui bénéficie d'une localisation stratégique aux portes du département du Val d'Oise et de la Ville de Paris mais aussi à côté de pôles d'emplois métropolitains majeurs tels que la Défense, le pôle Pleyel en Seine Saint Denis ou encore Paris. Le territoire s'appuie également sur un réseau de transport structurant connecté aux réseaux à la fois franciliens et métropolitains en termes de transports en communs mais aussi routiers. Il est un territoire de flux majeur.

- **La Seine organisant les paysages à l'échelle régionale et de BNS (page 24)**

Le fleuve organise le paysage métropolitain et celui de Boucle Nord de Seine puisque 6 communes sur 7 y ont accès. La géographie du territoire a été dessinée par le fleuve et donne à voir plusieurs réseaux de collines offrant des panoramas structurants. La géographie de ce territoire est donc une source de développement mais aussi une source de risques à prendre en considération.





**Marine LINGLART, du cabinet de conseil Urban Eco, prestataire pour l'élaboration du volet environnementale du PLUi, poursuit la présentation**

- **Un territoire marqué par la présence de risques (page 25)**

Le territoire présente en effet de nombreuses contradictions entre des spécificités paysagères fortes et des risques complexes à prendre en compte. La Seine apporte des risques d'inondation importants en tant qu'espace alluvial. L'ensemble des communes sont couverts par ce risque. D'autres facteurs de risques sont à prendre en compte en lien avec l'histoire industrielle du territoire générant la présence de nombreux sites industriels et sols pollués. Ces risques sont gérés sur la très grande partie du territoire et ne pose pas d'enjeux particuliers aujourd'hui. En revanche, la géologie liée à la présence de calcaire et de gypse pose également des enjeux de dissolution pour les habitations.

- **Un cumul de nuisances important (page 26)**

Les enjeux d'imperméabilisation des sols et de nuisances liées aux bruits sont importants et à prendre en considération. Le territoire se portera, au travers du PLU, vers une neutralité carbone à horizon 2050 pour faire face à la vulnérabilité du territoire face au changement climatique. La réflexion réside donc dans la capacité du territoire à vivre dans son socle écologique et urbain et à répondre aux objectifs de construction liés à son attractivité.

**Claire BLANDIN, du cabinet de conseil Codra, prestataire pour l'élaboration du PLUi, poursuit la présentation**

- **Une situation géographique à l'origine d'un développement récent et rapide (page 27)**

La situation géographique et la morphologie de la Seine ont été les éléments fondateurs du développement du territoire. Ce développement est plutôt récent et rapide au regard des autres territoires de la Métropole du Grand Paris. Certaines communes sont demeurées agricoles pendant longtemps et ont été des bassins nourriciers pour Paris. Du fait d'un franchissement tardif du fleuve, la construction des ponts puis l'arrivée du chemin de fer va venir enclencher le développement du territoire. Ce développement sera tourné dans un premier temps vers la villégiature au début du 19<sup>ème</sup> siècle. On retrouve des traces de cet héritage dans le paysage d'aujourd'hui avec de nombreux pavillons remarquables sur certaines communes. Le développement de la boucle et des berges de Seine va se faire à partir du 19<sup>ème</sup> siècle au profit de l'industrie et de l'habitat ouvrier. C'est au lendemain de la Seconde Guerre mondiale que le territoire va connaître une transformation profonde de son paysage, hérité par la transformation des espaces agricoles en opération de grands ensembles ou la création de zones pavillonnaires. L'industrialisation se poursuit également à l'appui du port de Gennevilliers.

Ce développement par vagues successives a eu pour conséquence la création d'une mosaïque de formes urbaines constituant de grandes nappes d'habitat collectif, de zone pavillonnaire, de zone économique. Ce sont ces grandes unités qui participent aujourd'hui à créer des ambiances particulières entre les quartiers que le PLUi veillera à préserver à travers différents outils de protection, de valorisation ou de rôle pour la structuration du territoire.



**Marine LINGLART, du cabinet de conseil Urban Eco, prestataire pour l'élaboration du volet environnementale du PLUi, poursuit la présentation**

- **Des espaces verts à préserver et conforter (page 28)**

La place de la nature sur le territoire est importante mais pas toujours bien organisée géographiquement en termes d'accessibilité. Près de 8m<sup>2</sup> d'espaces verts sont comptés par habitant avec la présence de grands parcs structurants sur le territoire mais ce qui ne permet pas d'atteindre les recommandations de l'OMS ou encore du Plan Vert de la région Ile-de-France. Il est souligné l'enjeu de pouvoir travailler à la création de plus d'espaces verts et à l'accroissement des espaces végétaux perméables dans les différents tissus urbains et prenant des formes particulières. 67% de la population habite à moins de 300 mètres d'un espace vert public mais l'objectif est d'augmenter ce chiffre pour les habitants.

**David LIZION, du cabinet de conseil Codra, prestataire pour l'élaboration du PLUi, poursuit la présentation**

- **Un territoire accessible à l'appui .... (page 29)**

Il est mis en avant la bonne accessibilité du territoire par le maillage dense de voiries magistrales et structurantes présentes, complétée également par une desserte par le train, le métro et le tramway importante. Plus généralement, le réseau routier est saturé comme c'est le cas de la plupart du territoire de la Métropole du Grand Paris et est contraint par les franchissements multiples de la Seine. Concernant le réseau ferré, il est à noter les multiples projets d'envergure en lien avec la Métropole du Grand Paris qui vont venir compléter cette desserte en transports en commun sur le territoire de Boucle Nord de Seine (la ligne 15 du Grand Paris Express avec l'arrivée de 4 gares sur le territoire, extension du tramway T1 à Colombes ou le T11 à Argenteuil).

S'agissant des modes doux tels que le vélo ou la marche à pied, les conditions sont plus difficiles du fait de coupures urbaines nombreuses et d'itinéraires discontinus. Des projets existent à l'échelle locale pour améliorer les pistes cyclables mais devront être pris en compte dans les futurs aménagements.

**Claire BLANDIN, du cabinet de conseil Codra, prestataire pour l'élaboration du PLUi, poursuit la présentation**

- **Un territoire et des Hommes (page 30)**

Le territoire de Boucle Nord de Seine est composé de près de 450 000 habitants et 185 000 emplois environ. La densité humaine des espaces urbanisés permet d'apprécier comment le territoire s'inscrit dans la densité de la Métropole avec une densité comparable aux autres territoires. La différence se lit entre les communes de Boucle Nord de Seine avec des écarts significatifs entre par exemple Argenteuil (densité faible) et Clichy (densité élevée).

- **La population augmente, en lien avec une production importante de logements (page 31)**

La population augmente depuis 2013 avec une évolution annuelle moyenne importante de l'ordre de 0,5% par an. La croissance démographique est portée par le solde naturel c'est-à-dire que le territoire comporte plus de naissances que de décès. La production de logements doit donc venir en réponse à



cette augmentation de la population constatée. Une feuille de route permet d'indiquer l'objectif réglementaire de pouvoir construire près de 2 900 logements par an dont 690 logements sociaux. Ces objectifs sont aujourd'hui atteints avec une moyenne supérieure sur les 10 dernières années. Pour autant, le solde migratoire est négatif avec plus de sortants que d'entrants. Il s'agit donc d'identifier les logements manquants afin d'ancrer véritablement les populations et répondre mieux aux besoins des ménages dans une logique d'amélioration du parcours résidentiel. Le PLU accompagnera également la construction de logement social en luttant contre la concentration des populations précarisées et la déqualification du parc.

**David LIZION, du cabinet de conseil Codra, prestataire pour l'élaboration du PLUi, poursuit la présentation**

- **Des mobilités pendulaires importantes (page 32)**

Le territoire comptabilise près de 197 00 actifs résidents avec des mobilités pendulaires importantes en lien avec la desserte en transports en commun existante. Près d'un tiers des travailleurs restent travailler sur le territoire. Les autres travailleurs se rendent principalement à Paris ou vers le pôle de la Défense et de manière secondaire vers Plaine Commune. Il est à noter le nombre important de travailleurs en provenance du Val Parisis ou de Paris.

- **Un territoire d'emploi (page 33)**

Avec près de 185 000 emplois sur son territoire, Boucle Nord de Seine est le 5<sup>ème</sup> territoire d'emploi de la Métropole notamment dans les communes de Gennevilliers, Clichy ou Villeneuve-la-Garenne. Plusieurs singularités sont à prendre en compte comme la présence du port autonome de Gennevilliers qui est au service de ce dynamisme, le nombre important d'emploi industriel avec un taux d'emplois le plus fort de la Métropole (12.6%) mais en baisse ou encore le décalage entre les actifs résidents et les emplois offerts. Plus largement, Boucle Nord de Seine reste à l'écart du croissant ouest parisien mais présente certains quartiers de bureaux et des opportunités pour renouveler l'offre industrielle et de production. La croissance démographique reste pour autant supérieure à la croissance de l'emploi et le territoire fait donc face à un phénomène de résidentialisation impliquant de nouveaux enjeux tels que :

- Trouver un meilleur équilibre entre emplois et logements
- Pérenniser les pôles du territoire
- Faire bénéficier le développement de l'emploi aux actifs du territoire

- **Une offre d'équipements dans la moyenne basse de la métropole (page 34)**

En termes d'équipements, le territoire a une offre d'équipement dans la moyenne basse de la Métropole avec près de 653 équipements pour 100 000 habitants. Pour autant, il existe un bon niveau général de services publics et quelques équipements rayonnants au-delà du territoire comme les hôpitaux, le théâtre de Gennevilliers ou encore la Maison des Impressionnistes. Cependant, il est constaté une absence d'équipements de destination et un déficit général en équipements supérieurs. Au-delà des services publics généraux, il existe une bonne capacité du territoire à répondre aux enjeux du vieillissement de sa population par le nombre de lits en EHPAD présents. Plusieurs enjeux seront à prendre en compte dans les prochaines années :

- Articuler la promotion du territoire avec l'héritage des Jeux Olympiques
- Programmer une offre d'équipements et de services au plus près des évolutions démographiques envisagées
- Renforcer l'offre d'équipements pour rayonner plus à une échelle métropolitaine

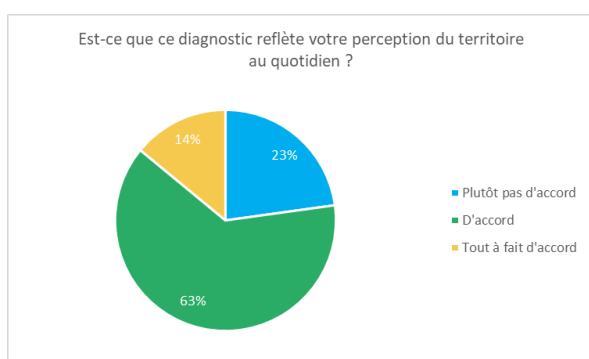


- **Une offre cohérente en commerces (page 35)**

L'offre en commerce est cohérente avec des polarités commerciales multiples et bien réparties permettant de valoriser les centres-villes, ce qui est un point positif pour la ville du quart d'heure ou la ville des proximités. La programmation commerciale est très forte et devra répondre à l'enjeu de pouvoir maintenir une offre commerciale étoffée structurée au sein des pôles centraux et pôles de quartiers. Il s'agira de poursuivre l'implantation des commerces de proximité au sein des projets d'aménagements.

---

## Résultats du sondage 4



Un sondage est proposé aux participants pour répondre à la question suivante : le diagnostic reflète-t-il votre perception du territoire au quotidien ? 57 personnes ont répondu au sondage.

Source : Réponses issues du webinaire du 15/11/22, Groupe Rouge Vif

---

## Et pour demain, quels enjeux communs ?

**Jasmine DOZIAS - Responsable planification et PLUi – poursuit sur la présentation des enjeux communs du territoire pour demain**

- **L'état des lieux au regard des objectifs (page 36)**

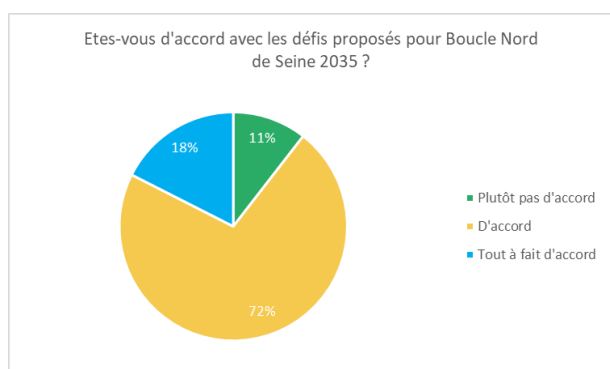
L'ensemble de ce diagnostic montre un contexte social, sociétal, économique et environnemental qui interroge l'évolution de la ville au regard notamment de sa situation stratégique à l'échelle métropolitaine mais aussi au regard des flux de passage qu'il génère, nécessitant parfois un meilleur ancrage pour le devenir du territoire.



- **Les défis pour Boucle Nord de Seine 2035 (page 38)**

<p>Vers une excellence environnementale dans un cadre favorable à la santé</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Mieux renouer et <b>redonner accès à la Seine</b>, créer un dialogue inter-rives</li> <li>→ <b>Réduire les nuisances et pollutions</b> et <b>limiter leurs impacts</b>, renforcer la <b>résilience du territoire</b></li> <li>→ Valoriser les <b>patrimoines</b>, préservation des <b>tissus pavillonnaires</b>, amélioration des quartiers mixtes, éviter les démolitions</li> <li>→ Renforcer la <b>place de la nature en ville</b> pour concilier amélioration de la biodiversité, gestion des eaux et réduction des îlots de chaleur</li> </ul>
<p>Vers une haute qualité de vie et de service pour les usagers</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Faire la ville là où elle a les meilleures chances de réussir : <b>calme, desserte, aménités urbaines</b></li> <li>→ Offrir des <b>services de qualité et de proximité</b></li> <li>→ Renforcer la <b>qualité urbaine</b>, la <b>continuité des espaces publics</b> et la <b>qualité des logements</b></li> <li>→ Assurer la fluidité des <b>parcours résidentiels</b> grâce à la diversification des logements et l'adaptation aux problématiques locales</li> <li>→ Assurer un maillage qui permette la <b>fluidité et la diversité des mobilités</b></li> </ul>
<p>Vers une attractivité reconnue</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Améliorer le rayonnement, l'accessibilité et la <b>visibilité dans la métropole</b></li> <li>→ Renforcer la <b>coopération intercommunale</b> pour améliorer la <b>cohérence territoriale</b></li> <li>→ Être attractive pour les entreprises dans <b>l'écosystème industriel</b> spécifique et le compléter</li> <li>→ Tendre vers un meilleur <b>équilibre habitat-emploi</b>, en préservant les zones d'emplois et la formation</li> <li>→ Favoriser <b>l'ancrage des populations</b> par une meilleure attractivité et un développement d'une offre en logements diversifiée</li> </ul>

## Résultats du sondage



Un sondage est proposé aux participants pour répondre à la question suivante : êtes-vous d'accord avec les défis proposés ? 57 personnes ont répondu.

Source : Réponses issues du webinaire du 15/11/22, Groupe Rouge Vif



---

## Temps d'échanges

**Margot LE ROY du cabinet Rouge Vif Territoires** présente aux participants les différentes possibilités offertes aux participants pour participer à la concertation.

Des ateliers de territoire ouverts au grand public vont avoir lieu entre le 1<sup>er</sup> et le 15 décembre. Les participants doivent s'inscrire obligatoirement. 7 ateliers vont avoir lieu dans les 7 communes du territoire. A chaque fois, des thématiques croisées vont être abordées. Il est possible de participer aux ateliers indifféremment du lieu de vie. Ces ateliers vont démarrer le 1er décembre et se termineront le 15 décembre. Toutes les informations sont disponibles sur le site internet Boucle Nord de Seine. Ces ateliers permettront notamment d'expliquer de manière plus détaillée les enjeux et les thématiques croisées. Un temps de travail en sous-groupe sera prévu pour aborder les différentes questions et continuer à co-construire ce diagnostic.

Il est ensuite proposé aux participants de poser leurs questions dans le Q&R. Boucle Nord de Seine apporte ses réponses de manière orale ou à l'écrit via la plateforme d'échanges.

- **Comment préserver les tissus pavillonnaires ? Les remarques portent notamment sur l'urbanisation et le développement d'ensembles collectifs et la nécessité de lutter contre les divisions parcellaires, de préserver les espaces verts et de garantir une qualité du cadre de vie aux habitants**

**Jasmine DOZIAS** : cette question fait partie des enjeux qui ont à la fois été identifiés et qui ont été soulevés dans le cadre des différentes étapes de la concertation. Il faudra cependant travailler bien plus finement sur cette question puisqu'il y a des secteurs qui n'ont pas tous les mêmes niveaux de desserte, d'organisation ou qui ne connaissent pas la même évolution. Boucle Nord de Seine a notamment travaillé avec un groupe de Sciences Po en début d'année sur ces questions et va poursuivre ces réflexions dans le cadre des ateliers de concertation du PLUi.

- **Remarque sur le questionnaire : il n'est pas possible d'indiquer les thématiques que nous souhaiterions voir (en l'occurrence, la mixité des usages dans les espaces publics)**

**Jasmine DOZIAS** : cette question n'était effectivement pas abordée dans le questionnaire. La question de mixité des usages dans l'espace public n'était pas ressortie dans le questionnaire mais c'est une question importante qui sera travaillée avec vous à la fois dans le cadre des ateliers mais aussi lors des réflexions sur la phase réglementaire.

- **Est-ce normal de parler de densité dans les espaces économiques (zones d'activité et industrielles et notamment le port) ?**

**Jasmine DOZIAS** : La densité est une donnée physique, c'est un rapport entre une quantité et une surface. Il y a donc une densité qui existe partout, aussi bien dans les zones d'activités que dans les espaces naturels. Dans le diagnostic, la densité humaine a été calculée, c'est-à-dire à la fois le nombre



d'habitants et le nombre d'emplois sur ces espaces. L'ensemble des espaces du territoire ont été calculés selon une densité brute à l'échelle de chacun des secteurs du territoire.

**Claire BLANDIN** : Comme cette densité humaine traite à la fois des habitants et des emplois, il est essentiel d'intégrer les espaces qui accueillent des emplois aujourd'hui, donc les zones d'activités économiques et le port. Ce sont donc bien les espaces urbanisés qui sont inclus dans ce calcul de densité. En revanche, ont été soustraits de ce calcul les espaces dits "naturels" et "agricoles", donc notamment la plaine agricole d'Argenteuil.

- **Un atelier sur la thématique de la santé est-il prévu ?**

**Margot LE ROY** : C'est bien une thématique qui va être abordée, puisqu'il y aura le mercredi 14 décembre à Villeneuve la Garenne un atelier sur "Mais ce qui compte, c'est la santé !". Il y aura aussi des ateliers dédiés à la notion de patrimoine, le lien à la Seine, la nature en ville, le territoire à tout âge, la notion de "vivre le territoire" au sens du cadre de vie et des mobilités, et puis les enjeux pour demain.

- **Questions sur les ateliers**

**Margot LE ROY** : L'inscription aux ateliers est déjà ouverte, si vous ne pouvez pas y accéder il y aura le lien sur le site de Boucle Nord de Seine.

- **Question sur les mobilités douces : est-il prévu une amélioration des accès vélo sur l'ensemble du territoire et vers Paris ? est-il possible d'inscrire des objectifs chiffrés en matière de mobilités douces (nombre de kilomètres de vélo, ...) ?**

**Jasmine DOZIAS** : Aujourd'hui, ce n'est pas le PLU qui va décider de la quantité de pistes cyclables qui va être produite sur le territoire. Le PLU va cependant permettre de conserver des espaces dédiés à la création de pistes cyclables. Il faut savoir qu'à peu près chaque ville possède un schéma de mobilité active en cours ou en réflexion. Par ailleurs l'EPT lance une grande étude pour coordonner le développement des pistes cyclables et la mise en œuvre des mobilités actives. Le SMAT (Schéma des Mobilités Actives du Territoire) vise aussi à permettre la mise en cohérence entre les différentes lignes de mobilité qui sont envisagées à l'échelle régionale, départementale et au sein de la métropole. Le PLUi se saisira de ce SMAT pour conserver les espaces identifiés. Mais pour le moment on a pas identifié le nombre de kilomètres de pistes cyclables qu'il fallait faire. En revanche on a bien identifié qu'il y avait des problèmes de continuité à résoudre, de lisibilité et d'articulation entre les espaces.

- **Comment s'articulent le PLUi et le PLU ? Que se passe-t-il en cas de discordance entre le PLUi et le PLU d'une ville du territoire ?**

**Jasmine DOZIAS** : Aujourd'hui on élabore le PLUi à l'échelle intercommunale. Les PLU des villes continuent à vivre et les projets des villes continuent à se développer. Il peut donc y avoir un certain nombre d'évolutions des PLU communaux pour permettre la mise en œuvre des projets en cours. Le



PLUi, quand il sera finalisé, prendra la place des PLU des villes qui disparaîtront et il devra donc intégrer les grandes orientations des évolutions récentes des documents locaux.

**Claire BLANDIN** : Quand le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi aura été validé par l'ensemble des élus, il y aura une sorte de première étape pour les villes qui pourront venir s'appuyer sur le PADD du PLUi pour dire "ça ne correspond pas tout à fait à ce qu'il y a dans le PLU et ce qu'on veut dans le PLUi" et donc pourront mettre un veto à court ou moyen terme sur les projets qui ont été déposés dans le cadre de permis de construire par exemple.

- **Questions et remarques sur les transports et notamment sur la desserte en transports en commun**

**Noël BERTOMEU** : Cela a été présenté dans le diagnostic, nous sommes un territoire bien pourvu en termes de transports lourds, même s'il y a encore des choses à faire avancer, on a pu le voir sur Argenteuil et sur Villeneuve-la-Garenne dans le diagnostic. Il y a des questions sur le prolongement du T1 et sur l'arrivée des grandes gares du Grand Paris Express. Ces équipements structurants, planifiés à différentes dates, vont permettre d'étoffer davantage l'offre de réseaux dont on dispose déjà. Dans le cadre du PLUi, il faudra intégrer cet élément, les anticiper, et essayer de projeter ce que pourraient être les polarités demain autour de ces moyens de transport très structurants.

Les autres remarques sur les transports et les mobilités pourront être abordées pendant les ateliers.

- **Questions relatives au règlementaire (sur le zonage notamment)**

**Noël BERTOMEU** précise que les questions relatives au règlementaire seront traitées plus tard dans l'élaboration du PLUi. Nous n'en sommes qu'au stade du diagnostic qui permettra ensuite de construire le PLUi, dans une étape qui sera le PADD dans un premier temps et puis dans la continuité de la rédaction du règlement d'urbanisme. Le PLUi s'élabore sur 3 ans, c'est un travail long et qui implique des étapes pour ne pas se retrouver avec un PLUi qui ne répondrait pas aux enjeux et aux objectifs du territoire. Noël Bertomeu invite les participants à s'inscrire aux ateliers pour participer à cette co-construction directement dans les communes et pour rentrer plus profondément dans ces sujets.

- **Peut-on avoir accès en ligne à l'ensemble du rapport de diagnostic du territoire ?**

**Jasmine DOZIAS** : Pour le moment, les diagnostics finaux ne sont pas encore complètement disponibles. Ils sont en cours de relecture et nécessitent recroiser entre les différentes parties pour vérifier la bonne cohérence et de vérifier avec chacune des villes la pertinence de toutes nos données. Pour le moment on arrive à des conclusions globales qui sont partagées. Elles seront mises à disposition des participants dans le cadre de la concertation.

- **Est-il possible d'avoir des indicateurs chiffrés sur chaque ville ?** (Exemples : nombre km de pistes cyclables par habitant, m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant, nombre de docteurs/





spécialistes par habitant...) et le comparer à une moyenne française et européenne au préalable aux ateliers ?

**Jasmine DOZIAS** : On essaiera dans la mesure du possible de donner tous les indicateurs.

- **L'habitat sera-t-il traité dans les ateliers ?**

**Noël BERTOMEU** : L'habitat est un sujet transverse, qui sera retrouvé dans différents ateliers ("Quelle ville demain ?", "Vivre le territoire !", "Le territoire à tout âge !"). Il serait trop simple de réaliser un atelier sur l'habitat et en corolaire les questions de constructibilité car le sujet est trop complexe.

- **Regret sur le fait qu'il n'y ait aucune visibilité ni relais d'information sur les initiatives du PLUi : est-ce volontaire ?**

**Jasmine DOZIAS** : On essaye, toutes les informations sur le PLUi sont transmises à chacune des villes, qui relaient dans les journaux municipaux, sur leur site internet, sur les réseaux sociaux. Jasmine Dozias précise qu'elle poste elle-même beaucoup de choses sur le PLUi sur les réseaux sociaux et que les services relayent les informations et les événements aux personnes qui leur ont déjà écrit. Les participants peuvent partager leurs idées pour améliorer la visibilité de la démarche. Il n'y a pas de volonté de cacher la démarche du PLUi, bien au contraire. C'est pour cela que BNS travaille avec le cabinet Rouge Vif pour l'organisation de la concertation et de l'animation de la démarche du PLUi.

**Noël BERTOMEU** précise que la volonté des élus dès le départ était de co-construire avec la population et les différents acteurs économiques et institutionnels ce PLUi. Il s'agit d'une approche à la fois communale et territoriale de ce grand projet, qui va influencer le territoire pour les 20 à 30 prochaines années.

- **Remarque sur la nature des logements : il est difficile de trouver des logements familiaux (> 3 chambres) sur notre territoire (hors pavillons qui sont très chers), ce problème a-t-il été identifié par les premières études ?**

**Jasmine DOZIAS** : On a bien identifié dans le diagnostic tous les logements et leur typologie, leur taille moyenne.

- **Questions sur les mobilités : est-il possible d'utiliser la Seine comme support de mobilité collective ou individuelle (avec des taxi-bulles par exemple) ? Pourriez-vous préciser les avancées / projets / calendrier concernant le T11 pour Argenteuil ? Plus généralement, où peut-on débattre de l'opportunité de ce qui est proposé en matière de transport ?**

**Jasmine DOZIAS** : Comme expliqué sur la question des mobilités actives, le PLUi prend aussi acte d'un certain nombre de décisions prises ailleurs, dans le Schéma Directeur des Mobilités Actives, dans les projets qui sont portés par ailleurs. Le PLUi n'est pas l'outil qui va vraiment décider de la politique des mobilités. En revanche c'est un outil qu'on peut utiliser pour porter des discours vis à vis de nos partenaires (Ile-de-France Mobilités, le département, ...) sur un certain nombre de questions. On peut



donc l'utiliser comme tribune pour dire qu'il manque des transports en commun par exemple. Mais ce n'est pas le PLU qui va financer et influencer sur l'avancée du calendrier du tramway à Argenteuil, sur le développement d'un métro. Le PLU permet de délivrer les permis de construire. Par exemple, là où il y a des transports, on va pouvoir délivrer des permis de construire autrement et faire un projet autrement. Il va dire aussi que là où il y a des projets de transport en commun qui sont prévus, on interdit la construction sur le tracé du transport en commun pour permettre la mise en œuvre de ce transport en commun. Mais le PLU ne va pas décider de là on l'on va développer des modes de transport. C'est cependant un bon temps pour aborder ces questions-là et les faire remonter aux villes, au territoire, aux départements, à la région, et aux autorités organisatrices des mobilités.

- **Quelle est la durée des PLU actuels ?**

**Noël BERTOMEU** : Les PLU actuels vont rester actifs et valables juridiquement tant que le PLUi ne sera pas approuvé. Ce sont les PLU actuels qui servent aujourd'hui de référence pour l'instruction des permis de construire.

- **Quels sont vos contacts et communications avec ces territoires limitrophes, les communes voisines ?**

**Noël BERTOMEU** : Nous ne sommes pas seuls sur une île, nous devons aussi regarder ce qui se passe du côté de la Défense, du 93, et également côté Val d'Oise puisque nous avons Argenteuil qui fait partie de l'intercommunalité. S'agissant par exemple de faciliter les connexions vélo, ces connexions sont à l'échelle de notre territoire mais on essaie aussi avec les élus d'ouvrir et d'imaginer demain de pouvoir se déplacer plus vers ces autres territoires à vélo.

- **Les débats des ateliers de chaque ville sont-ils limités à leur intitulé ou ouverts ?**

**Margot LE ROY** : L'enjeu est de pouvoir aborder plusieurs thématiques de manière transversale et de ne pas s'enfermer dans une thématique. Par exemple, pour la thématique "Vivre le territoire !", vous pourrez aborder les ressentis et les idées et identifier avec nous les enjeux dans cette idée de co-construction. Il y a quand même un cadre dans lequel on restera mais on vous invite à choisir la thématique qui vous intéresse. Vous pouvez venir à tous les ateliers même si vous le souhaitez.

**Jasmine DOZIAS** : Par exemple, sur la question "quelle ville demain ?", on va essayer d'aborder à la fois la question des projets urbains existants mais aussi des questions de société, d'attente, mais aussi ce qui est déjà là et comment on le fait évoluer. Ce ne sont pas forcément des thématiques très enfermées. Pour "le territoire à tout âge !", on imagine par exemple parler des besoins en termes d'habitat, d'espace public, des questions intergénérationnelles. Pour l'atelier sur "le patrimoine en question ?", on va se poser la question de la valeur du patrimoine mais aussi de ce qu'on peut en faire, comment on le protège, comment les habitants peuvent poursuivre l'évolution de leur mode de vie et d'habiter dans leur logement s'il est identifié comme patrimoine spécifique, comment on permet une certaine évolution du patrimoine ou non, comment on articule les questions de patrimoine et d'évolution nécessaire pour l'environnement. Sur la question de la santé, on va pouvoir échanger sur toutes les questions de pollution, de bruit, d'espaces verts, d'équipements de santé, de nombre de





différents documents techniques avec le PADD qui font un ensemble et qui permettront de pouvoir se projeter dans le cadre réglementaire, dernière étape de l'élaboration du PLUi.

**Margot LE ROY** clôt les échanges et remercie les participants pour leur participation et leur présence ce soir. Les participants sont invités à participer aux ateliers pour poursuivre la co-construction de ce diagnostic

---

## Questions répondues en privé à l'écrit :

- **Avez-vous communiqué les résultats de l'étude sur le développement de commerce de proximité ?**

**Noël BERTOMEU** : les résultats de diagnostic sur le commerce n'ont pas encore été présentés ce soir, une slide est prévue elle sera commentée dans quelques minutes, difficile de décrire tous les éléments.

- **Le PLUi est en cours de constitution ? Les grandes lignes ont-elles été crantées ou toujours en discussion ?**

**Noël BERTOMEU** : Nous construisons le PLUi par étape, l'étape actuelle porte sur les différents diagnostics, il est important de comprendre la situation actuelle et les dynamiques (positives ou négatives) engagées. Nous n'avons donc pas à ce stade de "grandes lignes crantées". Les prochaines étapes de concertation en décembre avec les habitants vont notamment permettre d'avancer sur les différents sujets.

- **Quelles mesures prévues pour trouver un équilibre entre l'atteinte des 12m<sup>2</sup>/habitant en espace vert et l'arrêt ou la révision du développement d'habitations collectives ?**

**Noël BERTOMEU** : Les mesures seront décrites dans la phase portant sur la rédaction du règlement. Au préalable, les "objectifs" seront décrits lors de la phase PADD. Ce soir, on partage avec les habitants les principaux éléments du diagnostic. Les diagnostics sont importants, il est essentiel de bien comprendre les données et enjeux pour le territoire.

- **Qu'est-ce qu'un équipement de destination ?**

**Jasmine DOZIAS** : Un équipement de destination est un équipement pour lequel on fait le déplacement parfois lointain pour s'y rendre, comme un grand stade, un musée.

- **Le PLUi a-t-il aussi pour fonction de limiter l'expansion des villes ?**

**Jasmine DOZIAS** : Oui c'est le PLUi qui fixe les limites de l'urbanisation

---

## Conclusion

**M. le Président** remercie les partenaires pour le travail effectué et remercie les habitants présents à la réunion. Il est salué le nombre de présents et de communes différentes. Il est rappelé aux citoyens



que l'élaboration de ce PLUi est un travail de longue haleine parce qu'il va ensuite contingentier beaucoup de choses sur de nombreuses années. Il faut donc prendre son temps pour bien travailler et le faire tous ensemble. Il est ajouté que nous avons des sensibilités différentes dans nos villes, elles sont assumées, les citoyens ont voté pour les uns ou pour les autres. Pour autant, la singularité de ce territoire est de faire cause pour l'intérêt général, en faisant attention à ce que nous faisons, en n'ayant pas d'esprit partisan mais dans le but de construire quelque chose qui soit cohérent pour tous. C'est un travail mené par les 7 villes, les maires, les adjoints et les différents services. Il faut que les habitants entendent bien que c'est un travail de grande cohérence qui est fait entre élus différents mais qui ont un objectif commun : que tout cela fonctionne au profit des habitants pour leur bien-être.

**Mme Anne Laure Perez** confirme que nous travaillons tous dans le sens de l'intérêt collectif malgré nos sensibilités différentes et nous avons des débats qui ne sont pas des débats cachés. La population connaît nos débats en fonction de nos sensibilités politiques, nous les formulons et ne sommes pas toujours d'accord. Mais ne pas être d'accord est une bonne chose en démocratie. Mme Anne Laure Perez souligne sa satisfaction d'avoir pu lire les questions et rappelle que toutes les questions n'ont pas pu être traitées mais que Jasmine Dozias et l'ensemble des agents du territoire répondront aux questions dans un second temps. Dans les premières phases du PLUi, nous sommes juste dans les questions que nous nous posons en tant qu'élus car les questions que se posent les habitants, ce sont aussi les questions que se posent les élus des villes. S'agissant des questions de transport, nous pouvons en tant qu'habitants et élus donner notre avis et se battre pour les transports publics dans nos villes. S'agissant de la densité, c'est une vraie question, notamment en proche couronne, et elle sera abordée dans les ateliers. Concernant l'environnement et la nature, dans chaque ville les élus s'en préoccupent et essayent de travailler à un aménagement de la ville qui laisse de plus en plus de place à l'environnement. Ce n'est peut-être pas assez et comme les habitants le souhaiteraient mais c'est aussi une question mise en débat. Au sortir de cette réunion ce soir, nous sommes dans le juste, dans ce qui va construire le territoire. Les questions qui ont été posées par les habitants sont similaires à celles que se posent les élus. Cela permettra donc de continuer sereinement. Mme Anne Laure Perez invite enfin les participants à se rendre aux ateliers et les remercie.

