

PLUi

Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

Boucle
Nord de Seine

SYNTHESE DE LA REUNION PUBLIQUE DE PRESENTATION DES OUTILS REGLEMENTAIRES

14 novembre 2023

Etat d'avancement de la démarche
d'élaboration du PLUi



Modalités d'organisation de la réunion publique

La réunion publique a duré 2 heures et a réuni environ 50 participants à la Maison des Associations de la ville de Clichy-la-Garenne.

Intervenants :

- **Rémi MUZEAU** – Maire de Clichy-la-Garenne
- **Noël BERTOMEU** - Directeur Général des Services, Boucle Nord de Seine
- **Jasmine DOZIAS** - Responsable planification et PLUi, Boucle Nord de Seine
- **Margot LE ROY** - Responsable de mission, Rouge Vif, prestataire en charge de la concertation & communication du PLUi
- **Claire BLANDIN** – CODRA, prestataire en charge de l'élaboration du PLUi

Déroulé de la réunion publique :

- Ouverture et présentation du déroulé de la réunion d'information, des modalités de prise de parole et des intervenants
- Mots d'accueil par Rémi Muzeau et Noël Bertomeu
- Rappel de la démarche et des orientations du PADD ayant fait l'objet d'une validation en Conseil de Territoire le 22 juin dernier
- Les enjeux propres à Clichy-la-Garenne pour lesquels le règlement du PLUi devra porter une attention particulière
- Une présentation détaillée de la forme que pourrait prendre le futur règlement du PLUi de Boucle Nord de Seine
- Les différents outils pouvant être envisagés pour améliorer la santé et l'environnement, valoriser la Seine et permettre la mise en œuvre de projets à l'échelle de Clichy-la-Garenne
- Temps d'échanges
- Clôture et remerciements

Diaporama de présentation accessible en ligne sur le site internet du PLUi :

www.bouclenorddeseine.fr/plui*

Mots d'accueil

Margot LE ROY – Responsable de mission, Rouge Vif, prestataire en charge de la concertation & communication du PLUi – accueille les participants et précise les modalités de la réunion.

Cette réunion publique dédiée à la ville de Clichy-la-Garenne s'inscrit dans un cycle de réunions publiques où chaque commune a la possibilité de prendre connaissance des états d'avancement des réflexions du PLUi et notamment de la phase règlementaire. L'objectif de cette réunion publique est de prendre connaissance de l'état d'avancement des réflexions concernant le futur règlement du PLUi. Il est important de rappeler que l'ensemble des éléments présentés sont encore au stade de version de travail et sont des hypothèses, en aucun cas définitives. Les avis permettent d'enrichir les réflexions menées notamment auprès des bureaux d'études, des services et élus des communes mais aussi de Boucle Nord de Seine. Plusieurs moyens sont mis à disposition pour s'exprimer pendant la durée de la réunion publique :

- La contribution libre : Il est donné la possibilité de s'exprimer de manière écrite via des papiers de contribution mis à disposition par l'animateur d'appui. Ces contributions libres permettent de poser des questions, faire part de remarques ou avis quant aux points proposés. Les contributions écrites sont traitées au fur et à mesure par l'animateur d'appui qui en rapporte à l'animateur principal pendant toute la durée de la réunion publique. Ces contributions sont annexées au compte-rendu de la réunion publique. Les contributions libres doivent être utilisées notamment pour toutes questions relatives à des projets spécifiques ou individuels pas nécessairement en lien avec le futur PLUi.
- Les réponses aux questions techniques : Il est donné la possibilité de répondre à des questions techniques pour mieux comprendre les éléments présentés. Il est rappelé l'importance de poser des questions en lien avec l'élaboration du PLUi. Toutes les questions relatives à des cas individuels ou personnels sont à exprimer via le papier de contribution, par mail, ou via les registres pour un traitement particulier. Il est rappelé que la démarche de PLU est intercommunal. Le PLU communal est en vigueur jusqu'à l'approbation du PLUi. Les questions relatives à des projets actuels ne font pas l'objet d'un échange à cet instant précis.
- Le temps d'échange et de débat : Un temps d'échange a lieu en fin de présentation et permet de traiter les dernières questions et remarques exprimées, de revenir sur des questions écrites qui auront été posées et qui nécessitent une intervention spécifique.

Mots d'accueil

Rémi MUZEAU, Maire de Clichy-la-Garenne

Monsieur le Maire revient sur l'enjeu de passer d'un PLU communal à un PLU intercommunal pour l'ensemble du territoire de Boucle Nord de Seine, composé de 7 communes dont celle d'Argenteuil faisant partie de BNS mais située dans le département du 95. La démarche a débuté en 2021 et un certain nombre de réunions publiques et d'évènements ont déjà eu lieu depuis son démarrage. Il est rappelé l'importance de réunions publiques qui sont obligatoires et nécessaires pour entendre les habitants s'exprimer sur ce sujet.

Monsieur le Maire précise les enjeux propres à la ville de Clichy-la-Garenne, ville largement urbanisée, qui ressemble d'ailleurs plus à un arrondissement parisien, avec des immeubles haussmanniens et Art déco alors qu'il y a d'autres villes plus pavillonnaires, d'autres qui comptent beaucoup de logements sociaux (par exemple Villeneuve-la-Garenne). Il y a d'autres villes où il y a de l'industrie et il y a même Argenteuil où il y a des exploitations agricoles. L'enjeu est donc d'essayer d'équilibrer les enjeux propres à chaque ville et d'harmoniser les règles pour chaque tissu urbain.

La réunion publique de ce soir a vocation à enrichir le travail d'élaboration du PLUi grâce aux propositions émises par les habitants et aussi pour répondre aux questions qui pourraient être posées.

Le Maire souhaite une bonne réunion et remercie par avance pour les contributions émises et questions qui seront posées.

Noël BERTOMEU, Directeur Général des Services de Boucle Nord de Seine,

Noël BERTOMEU revient sur l'importance de pouvoir échanger collectivement sur les sujets qui sont abordés et qui sont souvent techniques de prime abord. Il est également rappelé que les réflexions menées ne sont encore qu'au stade de version de travail. Le document présenté est en aucun cas un document finalisé et abouti. Son élaboration se poursuit grâce aux bureaux d'études mobilisés, au travail partenarial mené entre les Villes et les services de Boucle Nord de Seine. Les partenaires sont également étroitement associés à la démarche. L'objectif de la réunion publique est bien de montrer l'état d'avancement des réflexions et de nombreuses autres étapes sont encore nécessaires avant de parvenir à l'aboutissement du document. Les avis et remarques des habitants sont d'autant plus précieux au stade d'avancement où l'on se trouve et permettent de nourrir et améliorer la réflexion menée. Il est également rappelé l'importance des sujets engagés au travers du PLUi qui touchent le quotidien des habitants du territoire : mobilité, espaces verts, logements, développement économique, environnement. Le développement de la ville s'appuie donc sur un règlement d'urbanisme.

Rappel de la démarche

Cette partie vise à revenir sur les principes d'élaboration du PLUi intercommunal de Boucle Nord de Seine, les acteurs impliqués dans la démarche et le calendrier d'élaboration.

Jasmine DOZIAS - Responsable planification et PLUi rappelle les clés de compréhension de ce qu'est un PLUi

- **La procédure et le document du PLUi de Boucle Nord de Seine (page 6)**

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 d'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. Tous ces objectifs trouvent leur traduction dans les différentes pièces qui composent le dossier du PLUi.

- **La concertation pour un travail collaboratif et partagé (page 7)**

Le PLUi se fait dans le cadre d'une concertation qui associe tout à la fois les habitants, les élus, les techniciens ainsi que tous les acteurs du territoire – un travail collaboratif souhaité par les élus comme étant le plus large possible. Il est rappelé à ce titre l'expertise d'usage des citoyens et la nécessité de faire évoluer le PLUi afin de garantir les conditions d'habilité et d'attractivité du territoire.

- **Le calendrier d'élaboration du PLUi (page 8)**

Le PLUi se situe en cours d'élaboration des outils règlementaires durant laquelle Boucle Nord de Seine et les communes réfléchissent conjointement à ce que pourraient être les futurs règles d'urbanisme et orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de demain. Il est rappelé que le PADD a été présenté et débattu dans les Conseils municipaux à l'été 2023, validé par le Conseil de territoire le 22 juin 2023. Le PADD et sa synthèse sont accessibles depuis le site internet.

Il est prévu un arrêt du PLUi en mai 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.

Il est rappelé qu'en parallèle de l'élaboration du PLUi, sont menés les élaborations du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris et du Schéma Directeur de la Région Ile de France Environnemental SDRIF-E de la région Ile-de-France. Ces deux documents stratégiques et de normes supérieures doivent être pris en compte dans la manière dont on élabore le PLUi. Le SCoT de la Métropole du Grand Paris a été approuvé cet été tandis que le SDRIF-E doit faire l'objet d'une adoption à l'été 2024.

Il est rappelé qu'en parallèle de l'élaboration du PLUi, est menée l'élaboration du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris et du Schéma Directeur de la Région Ile de France Environnemental SDRIF-E de la région Ile-de-France. Ces deux documents stratégiques et de normes supérieures doivent être pris en compte dans la manière dont on élabore le PLUi. Le SCoT de la Métropole du Grand Paris a été approuvé cet été tandis que le SDRIF-E doit faire l'objet d'une adoption à l'été 2024.

Les avis des habitants exprimés dans le cadre de la concertation

Cette partie vise à revenir sur la concertation menée depuis son lancement et les principaux avis exprimés par les habitants lors du questionnaire habitant de 2022.

Margot LE ROY – Responsable de mission, Rouge Vif, prestataire concertation & communication du PLUi – revient sur la démarche de concertation et communication engagée depuis mars 2022 (cf. diaporama) :

- **Les outils de concertation et de communication du PLUi (page 10)**

Depuis le début du lancement de l'élaboration du PLUi, de nombreux outils d'information, de communication et de participation ont été mis en place. La concertation a démarré, en effet, par une première réunion publique en mars 2022. Elle s'est ensuite accompagnée de plusieurs temps forts : 1 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 de communication s'est ensuite poursuivie sur l'année 2022 et 2023 avec la tenue de 7 ateliers thématiques en décembre 2022, 4 balades urbaines sur les principes du règlement en juin 2023 et 2 rencontres avec les acteurs du développement économique en avril et octobre 2023. Une réunion publique en visioconférence a eu lieu en avril 2023 pour présenter les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La dynamique de concertation se poursuivra enfin tout au long du cadrage réglementaire. Il est également rappelé que les habitants et usagers sont invités à faire part de leurs avis et aspirations soit par mail (plui@bouclenorddeseine.fr), soit via le formulaire de contact disponible depuis le site internet (www.bouclenorddeseine.fr/plui), soit par courrier à l'attention de Monsieur le Président de l'EPT Boucle Nord de Seine, soit enfin via les registres mis à disposition au sein des villes et de l'Etablissement Public Territorial.

Il est rappelé que l'ensemble des supports de présentation, comptes rendus et replays des réunions et ateliers publics sont accessibles depuis le site internet du PLUi.

- **Synthèse des enjeux prioritaires exprimés par les habitants à l'échelle du territoire de Clichy-la-Garenne (pages 11 à 13)**

Le questionnaire, à destination des habitants du territoire diffusé entre avril et juin 2022, a permis de nourrir le diagnostic lors de sa construction. La matière recueillie auprès des habitants a été précieuse pour les bureaux d'études, les services des villes et Boucle Nord de Seine. Le questionnaire a concerné l'ensemble des composantes de la ville sur lesquelles chaque habitant a pu s'exprimer sur comment il percevait son territoire, sa commune et les autres communes fréquentées. Les questions à la fois ouvertes et fermées ont permis d'apporter un regard local du cadre de vie et de comment les territoires étaient perçus par les habitants en matière de transports en commun, commerces de proximité, logements, équipements sans oublier les enjeux environnementaux très souvent mentionnés.

Dans le cas de la ville de Clichy-la-Garenne, ont été particulièrement mis en avant la desserte en transports en commun, le lien à la Seine et la présence de commerces comme atouts à valoriser et à

affirmer. A l'inverse, les nuisances sonores ou encore la vulnérabilité au changement climatique, soulignés par les habitants, sont des sujets sur lesquels le PLUi devra répondre.

L'identification des forces et des faiblesses ont permis notamment de nourrir les réflexions sur la construction du PADD dont la partie suivante fait l'objet.

Rappel des orientations du PADD – clé de voûte du PLUi

Il est expliqué dans cette partie la manière dont le PADD constitue la clé de voûte du PLUi et comment il doit être traduit dans les documents règlementaires du PLUi.

Jasmine DOZIAS - Responsable planification et PLUi revient sur l'importance du PADD dans la démarche d'élaboration du PLUi et la structure de celui-ci (cf. diaporama) :

- **4 axes et 12 défis pour une vision transversale du développement du territoire (page 15)**

Il est rappelé que le PADD a une visée stratégique : son rôle est essentiel dans le PLUi et il permet d'engager une cohérence territoriale. Véritable clé de voûte du PLUi, il permet d'articuler les enjeux du diagnostic et de fixer dans un même temps le projet de territoire pour les années à venir. Élément central du PLUi, il permettra de guider les choix avec lesquels les outils règlementaires déployés lors de la mise en œuvre du PLUi devront être cohérents. Il guide en cela l'évolution du territoire.

Le premier axe se fonde sur les singularités du territoire et le positionnement métropolitain du territoire. Les éléments du diagnostic ont fait ressortir la nécessité de reconquérir la Seine. Il s'agit, d'une part, de redonner à la Seine sa place dans le paysage du territoire, d'autre part, de renouer avec elle d'un point de vue des usages (diversifier les usages et préserver les activités existantes le long du fleuve). Par ailleurs, il s'agit de conforter l'attractivité territoire, décrit comme un « territoire de passage » plutôt que de destination. A cet égard, il convient de tendre vers un territoire d'équilibre et d'ancrage et d'apaiser les infrastructures de transports. Le troisième défi concerne enfin la nécessité de mettre en valeur la diversité des paysages et des formes urbaines, décliné en trois orientations : mettre en valeur le paysage, préserver l'héritage historique et architectural, valoriser les formes urbaines du territoire, en particulier les tissus pavillonnaires.

L'axe 2 du territoire a été construit en réponse aux enjeux soulevés dans le cadre de la concertation pour à la fois limiter l'impact sur l'environnement, améliorer le cadre de vie et assurer la résilience environnementale du territoire. Cet axe doit permettre notamment de renforcer la Trame Bleue, à consolider l'écosystème pour la biodiversité terrestre présente sur le territoire, de réduire l'empreinte carbone liée aux constructions existantes, d'économiser de l'espace et de favoriser de la pleine terre, de tendre vers un urbanisme favorable à la santé sur le territoire, de renforcer la résilience face au changement climatique et de maîtriser la localisation et l'impact des projets.

L'axe 3 « un territoire du vivre ensemble » correspond aux orientations liées à la vie quotidienne des habitants et usagers du territoire, il s'agit d'agir sur les logements et les équipements pour tous et à tout âge, d'assurer la qualité du maillage de circulations douces pour favoriser la marche et la pratique du vélo et de renforcer le territoire des proximités et du quotidien pour tendre vers une facilité et une praticité d'usage.

Enfin le quatrième axe, « un territoire actif productif et innovant » est le volet développement économique du PLUi, qui est décliné en trois défis : il s'agit de conforter le territoire actif et productif en faveur de l'emploi, de soutenir les mutations et la valorisation des secteurs d'activités, d'affirmer la singularité portuaire au bénéfice de la transition environnementale. Plusieurs orientations ont été dégagées : il convient notamment de conforter l'écosystème économique par la complémentarité des offres, de conforter le territoire d'emploi et de limiter sa résidentialisation, de garantir un environnement architectural et urbain agréable et attractif, de permettre la diversité de l'écosystème entrepreneurial, de valoriser la singularité industrialo-portuaire et d'encadrer l'activité logistique.

- **Carte de synthèse du PADD (page 16)**

Le PADD dans sa version globale comprend une carte pour chacune des orientations. La carte présentée est une carte de synthèse présentant les principaux points de polarité et de centralité pour l'ensemble du territoire, leur articulation avec les modes de transports collectifs et les principaux éléments structurants des trames environnementales.

Quelle ville demain ?

Cette partie présente les réflexions qui ont guidé l'élaboration du PLUi et notamment en lien avec la ville de demain.

- **Décliner le PADD dans les dispositions réglementaires du PLUi (page 18)**

Jasmine DOZIAS - Responsable planification et PLUi – Boucle Nord de Seine

Les orientations du PADD se déclinent dans les dispositions réglementaires en conciliant des enjeux et injonctions qui peuvent sembler contradictoires. La ville est une diversité de situations, d'espaces, de modes de vie. La ville n'est pas une addition d'intérêts particuliers. La ville est le résultat de l'imbrication de toutes les problématiques évoquées. Ainsi, la ville est diverse, issue de compromis entre les pratiques variées dont elle est l'objet. Un volontarisme et une approche stratégique sont nécessaires pour organiser cette diversité autour de trois notions : **la préservation** (des tissus pavillonnaires, des paysages et du patrimoine, les espaces naturels et les parcs) ; **les besoins de développement** endogènes ou exigés (logements diversifiés, d'emplois ou encore d'équipements) ; **la limitation des impacts afin d'assurer l'adaptabilité du territoire** (en renforçant la pleine terre, en réduisant les nuisances, pollutions et risques, décarboner les déplacements et prendre en compte un risque accru d'inondation). Il convient au travers du PLUi de concilier et réconcilier ces orientations.

- **Les enjeux pour Clichy-la-Garenne (page 19)**

Jasmine DOZIAS – - Responsable planification et PLUi revient sur les enjeux propres à la ville de Clichy-la-Garenne.

A Clichy-la-Garenne, les enjeux qui ont été assignés aux équipes de Boucle Nord de Seine par les équipes de la commune sont les suivants : aujourd'hui, Clichy-la-Garenne constitue vraiment la ville trait d'union entre la ville de Paris et la boucle de la Seine avec un fort dynamisme en termes d'habitat et de développement économique que la Mairie souhaite conserver pour être toujours une ville plus familiale, plus durable, plus ouverte sur la Seine. Cet objectif se traduit en la capacité de produire des logements pour les familles, de modifier la typologie des logements, d'être plus durable, de renforcer les parcs et jardins et la pleine terre sur les projets, et puis de re-tourner les projets sur la Seine.

Du PADD aux outils règlementaires

Cette partie vise à présenter la structure que pourrait prendre le futur règlement du PLUi.

Claire BLANDIN – CODRA, prestataire en charge de l'élaboration du PLUi - précise la manière dont le PADD se traduit en outils règlementaires.

- **Du PADD aux outils règlementaires (page 20)**

Le PADD fixe les orientations du territoire et doit ensuite trouver une traduction règlementaire au travers d'un plan de zonage et d'un règlement par zone dont le caractère est contraignant mais aussi au travers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont le caractère est plus incitatif sur les secteurs identifiés comme tels. Il est rappelé que le règlement vient s'appliquer à l'ensemble des secteurs identifiés sur le territoire et permet de fixer des règles en matière de destinations, hauteurs, implantations, réseaux et gestion des eaux pluviales, stationnements automobile et vélo, préservation de la biodiversité etc. Ces règles sont strictes et doivent être respectées *stricto sensu* lorsqu'on dépose son permis de construire. S'agissant des OAP, elles s'appliquent sur des secteurs de projet au travers de principes d'aménagement ou concernent des thématiques particulières à valoriser (la Seine, les continuités écologiques etc.). Elles permettent de définir des dispositions règlementaires visant à la finalité du secteur de projet identifié. Les règles sont moins quantitatives (hauteurs par exemple) mais plus qualitatives pour permettre la valorisation, la préservation ou le développement du secteur de projet identifié. Elles constituent un guide pour la mise en œuvre des orientations et s'appliquent également aux espaces publics.

Jasmine DOZIAS - Responsable planification et PLUi détaille la manière dont se formalise le zonage.

- **Fixer des règles d'application locale : le règlement et son zonage (page 21)**

L'animation en couches successives permet d'expliquer de manière imagée la manière dont vient se construire un règlement d'urbanisme et la déclinaison potentielle de règles d'urbanisme sur un territoire donné. Plusieurs étapes se succèdent pour y parvenir : l'identification du zonage pour chaque parcelle (zone agricole, zone naturelle, zone urbaine), leurs usages (mixte, résidentiel, économique, équipement, industrie, activités), les formes urbaines (centre-ville, faubourg, plan libre etc.), la hauteur, la densité du bâti, la densité d'espaces verts. Sur la base de ce travail d'identification auquel s'appliqueront des règles, vient se juxtaposer la mise en place d'outils règlementaires pour renforcer certains enjeux : secteur de mixité sociale, linéaire commercial, identification du bâti patrimonial, espaces verts à sanctuariser etc.

Claire BLANDIN – CODRA, prestataire en charge de l'élaboration du PLUi - présente la forme que pourrait prendre le futur règlement du PLUi.

- **Éléments inscrits sur le plan de zonage (page 24)**

La construction d'un règlement d'urbanisme n'est pas chose aisée et doit permettre à chacune des villes et de ses habitants de s'y retrouver. C'est pourquoi, dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Boucle Nord de Seine, il est envisagé d'élaborer le règlement sous forme d'un système d'indices pour faciliter sa lecture. Chacune des cartes présentées représente un indice potentiel du futur règlement. Il est souhaité que ce futur règlement puisse s'appréhender comme une boîte à outil, en cours de

conception. C'est de la combinaison de l'ensemble des indices et des inscriptions que naissent les formes de la ville de demain.

Il est rappelé que les cartes présentées ne sont en aucun cas définitives. Elles ont été travaillées à partir des éléments de diagnostic, de l'analyse des PLU communaux, des enjeux et projets portés à la connaissance des bureaux d'études CODRA et Urban Eco. Elles constituent une base pour exprimer la palette des outils du PLUi et comment ils pourraient se décliner à l'échelle de la ville sans toutefois être à ce stade assuré de la bonne prise en compte de l'ensemble des enjeux locaux. Il reste quelques mois de travail et c'est bien sur la manière d'utiliser cette boîte à outils que les habitants sont sollicités.

- **Carte de l'indice de destination (page 25)**

L'indice de destination permet de définir et localiser chaque parcelle selon une destination. Il existe 23 catégories pouvant concerner les espaces naturels et agricoles, les espaces de mixité fonctionnelle (M), les espaces à dominante résidentielle (R), les espaces de préservation de l'activité (A) ou encore les espaces d'équipements (E). Chaque couleur sur la carte représente une potentielle destination. En fonction des destinations, des règles pourraient venir s'appliquer pour interdire certaines constructions par exemple, privilégier le développement de certaines activités ou encore favoriser la construction de certaines formes urbaines. Les secteurs mixtes participent à l'animation urbaine, les secteurs résidentiels assurent la quiétude, les secteurs d'activités ont pour vocation d'éloigner les activités nuisibles ou de sanctuariser certains espaces, les espaces d'équipements permettent de préserver des pressions foncières à l'usage de tous.

- **Carte des formes urbaines (page 26)**

L'indice de morphologie urbaine permet d'encadrer l'évolution des villes en préservant les spécificités locales. Le principe s'applique de la même manière avec l'identification et la localisation pour chaque parcelle de la dominante de tissu urbain qui s'y trouve : centralité, tissu mixte, pavillonnaire, collectif, activités etc. Cet indice a pour vocation de préciser les règles d'implantation (recul, retrait, distances entre les constructions, insertion urbaine et matériaux) qui vont définir les caractéristiques urbaines propres à chaque secteur. De nombreuses règles existent déjà au travers du PLU communal mais pourraient être améliorées demain pour être au plus près de la réalité et des souhaits d'évolution.

- **Carte des hauteurs (page 27)**

L'indice des hauteurs permet de repérer l'existant en matière de hauteurs, c'est-à-dire en matière d'étages pour chaque bâtiment du territoire. Ces hauteurs pourraient être projetées pour certains quartiers en développement dans une logique de verticalité et au contraire limitées dans certains tissus urbains, par exemple dans le tissu pavillonnaire dans une logique de préservation. La hauteur en fonction des contextes locaux, des quartiers, de l'organisation et de la forme des espaces publics et des projets en développement ou en réflexion est portée différemment suivant les acteurs et les collectivités publiques.

- **Préservation de la pleine terre (page 28)**

Un espace vert de pleine terre est un espace vert où le sol est dépourvu d'entrave (en sous-sol et surplomb) et est donc perméable. La carte présentée fait état de ce recensement de l'état initial de pleine terre pour la commune. L'indice de pleine terre et Coefficient de biotope surfacique (outils complémentaires à la pleine terre : végétalisation en toiture, sol perméable pour stationnement, mur

végétal etc.) devront s'inscrire en cohérence avec les documents de normes supérieures et tend à un objectif de préservation de la perméabilité à hauteur de 30% de pleine terre.

Les outils pour améliorer la santé et l'environnement : des orientations d'aménagement et de programmation thématiques, les outils du règlement et du zonage pour préserver les espaces verts

Cette partie présente les outils pouvant être engagés dans le cadre du règlement notamment en présentant les premières réflexions en matière d'orientations d'aménagements et de programmation (OAP).

Claire BLANDIN – CODRA, prestataire en charge de l'élaboration du PLUi) - présente les outils qui pourraient être envisagés pour améliorer la santé et l'environnement.

- **OAP « Mieux se déplacer » (page 31)**

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Mieux se déplacer » est envisagée pour répondre aux enjeux de santé et d'environnement pour les habitants, notamment sur les questions de limitation de l'exposition aux risques et pollutions. L'OAP est pensée à 4 échelles dont le premier échelon est celui de l'échelle supra-territoriale en ce que le territoire est traversé par de grands axes autoroutiers provoquant des coupures urbaines à résorber et des difficultés de franchissement à requalifier. Ces travaux lourds de réaménagement devront limiter au maximum les nuisances pour les habitants et les riverains à proximité. Le deuxième échelon est celui de l'échelon territorial où il est souhaité la hiérarchisation et la structuration d'un réseau en faveur des mobilités actives (marche et vélo) dans un cadre sain et agréable pour ses usagers mais aussi par le renforcement des gares comme centralité et porte d'entrée du territoire. Il est rappelé qu'à l'échelle du territoire un schéma des mobilités actives (SMAT) est en cours d'élaboration et viendra compléter les réflexions qui sont menées actuellement. Ensuite, vient se décliner l'échelle des opérations d'aménagement où l'objet est bien de poursuivre l'accompagnement vers une mobilité plus active et durable. A cette échelle de projet, il s'agit de penser l'interface entre la voie privée et la voie publique, de penser l'aménagement pour les mobilités actives, de favoriser les stationnements vélos de façon à faciliter les déplacements.

- **OAP « Renforcer les trames écologiques » (page 32)**

L'OAP suivante vient renforcer les différentes trames écologiques du territoire dont il existe plusieurs dénominations : la trame verte pour les espaces publics et naturels, la trame bleue pour les espaces d'eau, la trame brune qui concerne l'ensemble des vivants et enfin la trame noire qui concerne la lumière de nuit et son impact sur la faune et la flore. Les aménagements devront permettre la préservation et le développement de ces trames au profit de la biodiversité, du cadre de vie et du bien-être des habitants.

- **Les outils possibles de zonage pour préserver les espaces verts (page 33)**

Plusieurs outils existent également pour répondre à l'objectif de préservation et de développement de la nature en ville notamment l'emplacement réservé aux espaces verts et continuités écologiques qui permet d'imposer des espaces verts quand un quartier n'en possède pas suffisamment.

L'emplacement réservé permet de réserver l'espace sur un plan de zonage pour le dédier par exemple à la création d'un futur square, parc ou autre. Il est également possible d'imposer ou de protéger des alignements d'arbres, de recenser pour protéger des arbres remarquables. Sur ce point, le travail de recensement est déjà engagé par les communes et à vocation à perdurer. La protection des cœurs d'îlots est aussi un enjeu partagé par de nombreuses communes de Boucle Nord de Seine. La combinaison de ces différents outils permet de préserver règlementairement les trames environnementales en complémentarité de l'OAP qui en définira les moyens.

Valoriser la Seine, les identités locales et le patrimoine : l'OAP Seine, les outils pour protéger les éléments patrimoniaux, les outils pour préserver les tissus pavillonnaires, les outils pour préserver l'emploi et l'animation urbaine

Claire BLANDIN – CODRA, prestataire en charge de l'élaboration du PLUi - présente les outils qui pourraient être envisagés pour valoriser les identités locales aussi bien en termes de cadre que d'animation.

- **OAP Seine (page 35)**

Pour répondre à l'axe 1 du PADD, une OAP Seine est envisagée pour réaffirmer le rôle structurant du fleuve pour le territoire. L'objectif de cette OAP est de mieux tourner la ville sur la Seine, de révéler la Seine dans l'aménagement de la ville pour qu'elle ne lui tourne plus le dos et que des aménités piétonnes et cyclables soient proposées pour en faire bénéficier les habitants du territoire. Compte-tenu des diversités, trois séquences sont proposées avec des traductions différentes en termes de destination et d'usages.

- **Les outils pour protéger les éléments patrimoniaux du territoire (page 36)**

Le recensement du patrimoine bâti est un enjeu fort du PLUi qui vise la mise en place de règles d'urbanisme de façon à protéger et valoriser ce patrimoine inventorié. Il existe plusieurs outils permettant sa protection comme l'interdiction d'une démolition totale ou partielle ou plusieurs règles visant à respecter certaines caractéristiques architecturales emblématiques, pour limiter les transformations du bâti ou encore limiter son extension disproportionnée dans certaines situations. Il s'agit également de permettre des évolutions pour assurer la pérennité de l'usage de ces biens (isolation, confort, extension mesurée).

- **Les outils pour préserver l'emploi et l'animation urbaine (page 38)**

Une attention particulière est portée aux zones d'activités économiques en violet dont l'objet est qu'elles puissent continuer à accueillir des activités économiques sans possibilité par exemple d'autorisation de construction de logements. Plus largement, dans cette logique de préservation de l'emploi, il faut également permettre l'implantation d'activités dans des zones plus urbaines de façon à favoriser certaines installations liées à la santé ou au développement des petits commerces. Enfin, comme déjà évoqué, la mise en place d'emplacements réservés commerciaux est aussi un autre outil visant au renforcement du linéaire commercial et éviter ainsi les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux.

Permettre la mise en œuvre de projets

Claire BLANDIN – CODRA, prestataire en charge de l'élaboration du PLUi présente la manière dont pourra se saisir quelques projets clés de la commune (page 40).

La carte permet de recenser des secteurs à enjeux potentiels de réflexion particulière et les outils disponibles dans le PLUi pour en assurer la mise en œuvre : Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), de périmètre d'attente, de secteur de plan masse ou encore d'emplacements réservés. Ces réflexions sont en cours et ne sont pas à ce stade définitif.

Temps d'échanges

Le temps d'échange est animé par Margot LE ROY. Les réponses sont apportées par la ville de Clichy-la-Garenne, Boucle Nord de Seine et le CODRA.

Questions écrites :

- **Que devient la piscine actuelle ?**

Il est précisé que la piscine actuelle est maintenue.

- **Comment se fait-il que le terrain public de la piscine devienne un terrain privé pour construire des logements ?**

Le terrain public de la piscine ne va pas faire l'objet d'une transformation en terrain privé pour la construction de logements.

- **Quel est l'intérêt de demander aux Clichois un avis pour un projet prévu en 2025 sachant que les travaux sont déjà prévus en 2024 et vont détruire les espaces verts ? N'est-ce pas trop tard ?**

Les projets déjà en cours ont nécessité de longs temps de travail et ont fait l'objet de concertation et sont réalisés dans le cadre du PLU actuel de la ville de Clichy. Le PLUi sera effectivement applicable à partir de 2025. Les habitants sont consultés sur l'élaboration de cet outil pour prendre en compte les avis et aspirations pour le devenir de la ville après 2025. A la suite des projets actuellement en cours, il y aura d'autres évolutions de la ville qui seront encadrées par le PLUi. L'intérêt de demander l'avis aux Clichois est que les projets qui sortiront de terre après 2026 soient plus conformes à leurs attentes.

Temps d'échange final

Sujets et remarques en lien avec le PLUi :

- **Quel pouvoir le SCoT a sur la décision de la Ville ?**

Jasmine DOZIAS - Responsable planification et PLUi - Boucle Nord de Seine – Le PLUi doit être compatible avec le SCoT, c'est à dire que le PLUi ne doit pas compromettre les orientations qui sont prévues dans le SCoT et permettre la mise en œuvre de ses orientations.

Noël BERTOMEU – Directeur Général des Services – Boucle Nord de Seine - Pour illustrer le propos, il est à noter le nombre d'habitants au sein de la Métropole du Grand Paris, composée de 131

communes et 7 millions d'habitants. En son sein, il y a le territoire intercommunal Boucle Nord de Seine de 450 000 habitants. Puis, les 7 villes le composant dont Clichy-la-Garenne. Ces 131 communes réunies dans une assemblée, dénommé Conseil métropolitain, ont défini un document qui fixe des orientations pour l'ensemble du territoire métropolitain et qui sont à prendre en compte obligatoirement dans la rédaction de chaque PLUi. Par exemple, on parlera de pleine terre tout à l'heure : il y a des orientations très claires, très précises de la Métropole en la matière dans le SCoT dont on devra tenir compte dans la rédaction de notre PLUi. Le PLUi vient fixer le droit des sols. La Région Ile-de-France fixe aussi des orientations avec lesquelles le SCoT doit être compatibles. Le PLUi est "en dessous" et doit donc tenir compte de ces deux couches supérieures.

- **Est-ce que le diagnostic sera accessible au grand public ?**

Jasmine DOZIAS - Responsable planification et PLUi - Boucle Nord de Seine – L'ensemble des documents seront mis à disposition du grand public et feront partis du dossier de PLUi qui sera soumis à la consultation des personnes publiques associées (PPA), et qui feront l'objet d'une enquête publique à l'automne prochain.

- **Où trouvez-vous les informations pour travailler ? De quel document êtes-vous parti (sur le coefficient de pleine terre) ? On dispose de 3 m² par habitant, les espaces verts dont vous parlez n'existent pas.**

Claire BLANDIN – CODRA, prestataire en charge de l'élaboration du PLUi - Nous sommes partis d'une base de données tout à fait sérieuse. Pour commencer, revenons sur le taux de pleine terre. Celui-ci va s'appliquer dans n'importe quel projet, que l'on soit sur une parcelle privée ou sur des parcelles publiques. Pour fixer ces taux de pleine terre qui sont effectivement un objectif, nous sommes effectivement partis d'un état des lieux à partir de bases de données, notamment celles de l'APUR qui est un établissement indépendant qui nous permet d'avoir une sorte de connaissance théorique du taux de pleine terre actuel, à l'échelle de l'îlot. Et donc, en fonction de l'état des lieux et de l'objectif global à l'échelle du territoire, de tendre vers 30 % de pleine terre, nous avons proposés des taux. Ceux-ci sont aujourd'hui encore en réflexion et doivent être bien confrontés avec les réalités locales et discutés avec les villes pour pouvoir effectivement tendre vers ce taux de 30 %.

- **Quel est l'objectif de ce taux de pleine terre ? Est-ce que c'est pour l'écoulement des eaux ou pour le bien-être du citoyen ?**

Claire BLANDIN – CODRA, prestataire en charge de l'élaboration du PLUi - On a deux objectifs qui sont à développer :

- Un objectif d'espaces verts et d'espaces ouverts au public, des espaces de déambulation, des espaces créateurs de liens sociaux qui ne sont pas nécessairement toujours en pleine terre. Il peut y avoir des espaces verts qui sont utiles aux publics et qui ne sont pas forcément que de la pleine terre. L'OMS préconise de disposer d'au moins 10 m² d'espaces verts ouverts aux publics, par habitant.
- Un objectif de pleine terre, autrement dit les espaces qui sont complètement libres d'infiltration aussi bien en surplomb qu'en sous-sol. Ce sont des espaces sur lesquels on doit avoir des sols vivants, donc végétalisés.

Donc les espaces de pleine terre sont utiles pour aller déambuler et pour créer du lien social, mais aussi effectivement, comme vous le disiez, pour infiltrer l'eau, ce qui n'est pas anodin dans le territoire. Ils sont utiles pour la biodiversité, les corridors de biodiversité et ils sont utiles pour la santé humaine, aussi en termes de visibilité parce qu'il est avéré que l'on est en meilleure santé en présence de

végétation. Et enfin, parce que la végétation assure une limitation de la chaleur en cas de canicule et nous avons besoin de végétation en ville.

- **Le temps est long entre l'élaboration et la mise en application de ce type de document. D'ici 3, 4 ans la population de Clichy aura encore augmenté. Comment intégrez-vous cela ?**

Jasmine DOZIAS - Responsable planification et PLUi - Boucle Nord de Seine – Nous intégrons à la fois les projets, la croissance naturelle (solde naturel) et la décroissance de la population, dans le sens où on a un solde migratoire qui est négatif sur le territoire.

Noël BERTOMEU – Directeur Général des Services - Boucle Nord de Seine – En région parisienne, dans une ville en règle générale, sur la durée d'un mandat de maire, un tiers de sa population a changé. Il y a de la mobilité, les gens vont et viennent. On est en première couronne, on est à deux pas de Paris, on est proche des transports en commun et donc logiquement, on est sur un territoire qui s'est développé et qui continue à se développer. C'est une réalité. De plus, il y a depuis 2010, un cadre qui s'appelle la Territorialisation de l'Offre de Logements et qui impose aux maires, à Clichy comme ailleurs, de construire un certain nombre de logements pour répondre aux besoins. Il faut loger ces personnes. Aujourd'hui, en 2023, nous avons, sur le territoire de Boucle Nord de Seine, une obligation de construction d'environ 3000 logements par an, dont 900 logements sociaux.

- **Sur Clichy-la-Garenne, concrètement, qu'est-ce qu'on considèrera comme un taux de concentration acceptable ?**

Noël BERTOMEU – Directeur Général des Services – Boucle Nord de Seine - Il faut être réaliste, la ville de Clichy-la-Garenne, même s'il reste encore du foncier qui peut être exploité, est en grande partie déjà construite. Nous sommes dans des villes où il faut reconstruire la ville sur la ville. C'est ça l'intelligence : reconstruire la ville sur la ville lorsque c'est possible. Si on parle de Villeneuve-la-Garenne, il y a des projets ANRU, dans lesquels on vient démolir des grandes barres d'immeubles pour reconstruire. C'est pareil à Asnières-sur-Seine ou à Argenteuil. Ce sont par conséquent des situations différentes qui dépendent en grande partie de la morphologie de la ville. Il y a déjà beaucoup de réalisations : ce n'est pas pour autant qu'il n'y aura pas de projets dans l'avenir mais ce sont des projets différents. Le PLUi ne définit pas le taux de population, mais définit des règles de construction (hauteur, emprise, etc.) pour certains périmètres.

Jasmine DOZIAS - Responsable planification et PLUi - Boucle Nord de Seine – Pour répondre à la question, il peut être mentionné la densité à Clichy-la-Garenne – qui est la ville la plus dense du territoire – avec près de 350 habitants et emplois à l'hectare et à Paris c'est 423 habitants et emplois par hectare. C'est donc une densité inférieure à celle de Paris qui compte pourtant un taux d'espaces verts supérieur à celui de Clichy. C'est ce que l'on essayait de démontrer tout à l'heure : l'articulation des outils pour concilier les enjeux d'habitat, de qualité de vie, d'espaces verts, de services, etc.

- **Est-ce que les 7 communes vont bénéficier de chaque axe du PLUi de la même manière ?**

Jasmine DOZIAS - Responsable planification et PLUi - Boucle Nord de Seine – Les orientations ne vont pas se traduire de la même manière sur toutes les villes. Quand on dit que l'on ne va pas supprimer des zones N, cela aura beaucoup plus d'incidence à Argenteuil qu'à Clichy-la-Garenne par exemple. Quand on évoque la création d'espaces verts complémentaires, ça aura en effet plus d'incidence à Clichy-la-Garenne qu'à Argenteuil, où ils ont déjà suffisamment d'espaces verts. La traduction des orientations sera donc différente dans chacune des villes même si l'ensemble des axes du projet d'aménagement et de développement durables devra se traduire d'une certaine manière dans chacune des villes en prenant en compte les enjeux et les spécificités. Ainsi quand nous parlons

d'équilibre de la population, cela devra se faire à l'échelle de chacune des villes. Mais cela ne se traduira pas de la même façon dans la mesure où l'on part des situations initiales contrastées.

Conclusion

Monsieur MUZEAU remercie les habitants présents à la réunion et donne rendez-vous pour la prochaine réunion publique intercommunal qui aura lieu en mars 2024.

Mr BERTOMEU remercie également les élus présents ce soir et l'ensemble des élus et techniciens qui travaillent à ce projet de territoire. Il remercie également les habitants qui ont posé leurs questions et qui participent depuis le début de l'élaboration aux différents temps de concertation qui sont proposés.