

PLUi

Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

Boucle
Nord de Seine

SYNTHESE DE LA REUNION PUBLIQUE DE PRESENTATION DES OUTILS REGLEMENTAIRES

15 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 **26 participants** dans la salle du Conseil Municipal de l'hôtel de ville de Bois-Colombes.

Intervenants :

- **Yves REVILLON** – Maire de Bois-Colombes et Président de Boucle Nord de Seine
- **Gaël BARBIER** – Maire adjoint à l'urbanisme de Bois-Colombes
- **Laurent TAMBOUR** – Directeur de l'urbanisme de la Ville de Bois-Colombes
- **Noël BERTOMEU** - Directeur Général des Services, Boucle Nord de Seine
- **Jasmine DOZIAS** - Responsable planification et PLUi, Boucle Nord de Seine
- **Juliette FOURNIL** - 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 Yves Révillon 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 Bois-Colombes 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 Bois-Colombes
- 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

Juliette FOURNIL – 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 Bois-Colombes 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

M. Yves REVILLON, Maire de Bois-Colombes et Président de Boucle Nord de Seine

Monsieur Révillon souhaite la bienvenue et remercie les habitants pour leur présence à la réunion publique. Il est rappelé l'importance de ce PLU intercommunal qui vient remplacer le PLU communal de Bois-Colombes. Depuis décembre 2021, le territoire et les villes ont convié les habitants à participer à l'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal au travers de plusieurs temps forts de concertation. Grâce aux contributions, un diagnostic territorial a été formalisé et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu dans chacun des conseils municipaux et au Conseil de Territoire le 22 juin 2023. Ces travaux ont mobilisé chacune des villes, des élus et des services. Les orientations du PADD fixent des objectifs à l'échelle du territoire et permettent la prise en compte des objectifs particuliers de nos villes, de leurs spécificités et les attentes locales. Monsieur le Maire rappelle qu'il faut concilier l'évolution de la ville, le renouvellement urbain, les projets de développement, avec des espaces publics de qualité, la reconquête de la nature en ville, en prenant bien en compte les évolutions économiques, énergétiques, climatiques, environnementales, sociales, sociétales que nous vivons et que cette conciliation ne peut pas être seulement la somme des intérêts individuels. Le PLUI devra participer à la réponse à ces défis et à assurer la mise en œuvre des projets structurants du territoire et des villes, tout en confortant et en valorisant la qualité du cadre de vie des habitants dans ce contexte. Le Maire de Bois-Colombes, rappelle les spécificités de la commune qui renvoie à une image pittoresque et bucolique comme un grand village où l'on peut déambuler agréablement parmi les « avenues » pavillonnaires, mais aussi une ville de contrastes et de projets, au territoire fracturé par les coupures ferroviaires. La commune porte l'ambition d'un grand village à l'identité renforcée et aux quartiers équilibrés autour d'un cœur de ville réunifié et dynamisé par sa position de carrefour métropolitain.

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 Territoriale (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.

Juliette FOURNIL – 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 Bois-Colombes (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 proximités, logements, équipements sans oublier les enjeux environnementaux très souvent mentionnés.

Dans le cas de la ville de Bois-Colombes, ont été particulièrement mis en avant le cadre de vie, les commerces et la desserte en transports en commun, comme atouts à valoriser et à affirmer. A l'inverse, les nuisances sonores, la pollution, la vulnérabilité au changement climatique ou encore la difficulté à se loger sont autant de défis, 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 réglementaires 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 réglementaires 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 Bois-Colombes (page 19)**

Laurent TAMBOUR – Directeur de l'urbanisme de la Ville de Bois-Colombes revient sur les enjeux propres à la ville de Bois-Colombes.

Les enjeux pour la ville de Bois-Colombes s'intègrent complètement dans ces orientations. Cette préoccupation pour la protection du cadre de vie est une action menée par la Ville depuis de nombreuses années. Cela passe par la mise en valeur du patrimoine architectural comme cela a pu être le cas tout récemment avec le Château des Tourelles. Mais, au quotidien, c'est aussi la rénovation des pavillons, la modernisation, la mise en valeur et le ravalement de certains immeubles. Tout ce patrimoine contribue au cadre de vie quotidien.

Un autre patrimoine important est celui du végétal et ce qu'on appelle la trame verte, qui est très présente sur la ville. Il y a maintenant un grand parc pour chaque quartier. Mais c'est aussi le réseau entre ces parcs, les espaces de proximité, les promenades. Un exemple de renouvellement de la ville sur la ville : lorsque l'on a transformé la voie ferrée désaffectée en promenade verte. Cela permet aussi de redonner de la valeur à la ville. Il y a également la chance et le potentiel de notre ville avec tous les jardins privatifs qui constituent ce qu'on appelle cette mosaïque verte. Ainsi, il y a globalement une très bonne couverture végétale sur Bois-Colombes qui doit être préservée et développée.

La ville se développe d'une façon ou d'une autre, soit sur elle-même, soit en réutilisation. Mais une ville ne peut pas, surtout en métropole et en région parisienne, rester statique, c'est impensable d'autant qu'il faut faire face à beaucoup de contraintes et de prescriptions imposées, notamment en termes de production de logements sociaux. Le PLUi devra donc nous permettre de répondre à nos obligations légales de façon maîtrisée =. Cela concerne notamment le développement résidentiel et la modernisation de l'habitat existant et des équipements publics (exemple : prochainement la reconstruction du gymnase Jean-Jaurès).

La particularité pour la ville de Bois-Colombes dans les années à venir sera d'anticiper l'arrivée du métro qui va positionner la ville, en interconnexion, à ce qu'on appelle, un carrefour métropolitain : Porte d'entrée du Val d'Oise, relié avec St-Lazare, la Défense et Pleyel, Bois-Colombes sera au croisement de tous ces chemins.

Pour préparer la ville de demain, il s'agira aussi de développer ce qu'on appelle les circulations douces. En anticipant cette arrivée du métro, il y a un véritable travail à effectuer dans le traitement des espaces publics. Il faudra pouvoir accéder au métro grâce à des circulations fluides, piétonnes et cyclables, sécurisées et suffisamment dimensionnées. C'est en ce sens que nous travaillons actuellement à des projets de résorption de coupure ferroviaire (traversée de voies ferrées).

Du PADD aux outils réglementaires

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 réglementaires.

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

Le PADD fixe les orientations du territoire et doit ensuite trouver une traduction réglementaire 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 réglementaires 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 naîtront 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 pourrait 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 mobilité active (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 les tissus pavillonnaires (page 37)**

La première manière de préserver le tissu pavillonnaire est de l'identifier grâce au travail de recensement comme en témoigne la cartographie. Ensuite, quatre outils combinés ont vocation à renforcer la protection du tissu pavillonnaire : l'indice de formes urbaines, la protection patrimoniale, écologique et paysagère, le taux de pleine-terre et enfin la hauteur.

- **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 Juliette FOURNIL. Les réponses sont apportées par la ville de Bois-Colombes, Boucle Nord de Seine et le CODRA.

Aucune question n'a été posée à l'écrit via les feuilles de contributions portées à l'attention des participants.

Temps d'échange final

Sujets et remarques en lien avec le PLUi :

- **Au regard du contexte actuel, ne faut-il pas chercher à faire évoluer le bâti existant, réhabiliter plutôt que de produire de nouveaux bâtiments et logements ?**

Jasmine DOZIAS, Responsable planification et PLUi – précise que le foncier n'est pas statique et de toute manière, pas illimité. Ce dernier est en développement mais cela ne veut pas dire que l'on rase pour reconstruire. Aujourd'hui à Bois-Colombes, c'est plus de la réhabilitation ou de la rénovation qui est menée.

- **On parlait de maîtriser la densification, de conserver le caractère pavillonnaire de l'habitat. Comment ce projet du Grand Paris va-t-il être compatible avec cela ? La densification autour de Paris est très forte et cela inquiète les Bois-Colombiens.**

Yves REVILLON - Maire de Bois-Colombes - explique qu'ont eu lieu des réunions avec la Société du Grand Paris et la Préfecture durant lesquelles lui et ses élus rappellent combien ils tiennent à conserver une certaine hauteur, à pouvoir aménager un centre-ville plutôt piétonnier. Il assure qu'il continuera en ce sens. Il souhaite que la ville de Bois-Colombes continue à fonctionner durant les travaux. C'est en ce sens que la Société du Grand Paris a aidé la Ville à refaire un parking souterrain, à déplacer le marché pendant les travaux. La municipalité sera d'ailleurs associée au choix des entreprises de travaux et continuera à discuter avec eux et à surveiller pour ne pas les laisser faire.

Gaël BARBIER – Maire Adjoint à l'Urbanisme de Bois Colombes - Il y a un antagonisme entre ce que veut l'Etat et ce que veulent les élus locaux. Il faut voir le PLUi comme un bouclier si on peut dire, aux vellétés que peut avoir l'Etat par le biais de la Préfecture sur les constructions. La Société du Grand Paris possède la qualité d'aménageur. Il est rappelé la vigilance de la commune envers les constructions de demain autour de la gare pour qu'elles se fassent dans des proportions raisonnables pour les Bois-Colombiens. L'objectif de ce document est bien de préserver les attraits de la ville de Bois-Colombes.

- **Vous parlez de replanter un certain nombre d'arbres, ce serait en compensation de la densification c'est cela ?**

Claire BLANDIN – CODRA, prestataire en charge de l'élaboration du PLUi - L'idée c'est que tout espace libre dans un projet devra accueillir un certain nombre d'arbre.

- **Avez-vous ce même type d'obligation pour d'autres sortes de végétation : des haies, des arbustes ?**

Claire BLANDIN – CODRA, prestataire en charge de l'élaboration du PLUi - Il y a des outils qui permettent d'avoir une diversité de plantation, avec des coefficients notamment. C'est au porteur de

projet de venir équilibrer cela, l'objectif étant effectivement d'avoir quelque chose de diversifié et de qualitatif pour avoir des systèmes de refuges pour la biodiversité.

- **On a vu des projets de densification, voire de sur-densification dans certaines villes du territoire, qui engendrent la disparition notamment des espaces verts, des arbres ou de constructions déjà existantes. Quelles sont les mesures coercitives dont vous disposez via le PLUi pour limiter ce type de projet ?**

Noël BERTOMEU, Directeur Général des Services de Boucle Nord de Seine - Le règlement d'urbanisme n'est pas coercitif tel que vous le décrivez : c'est un règlement qui autorise ou qui n'autorise pas. Donc si ces constructions ont vu le jour, c'est parce que le PLU communal en vigueur sur ces territoires le permettait. Chacun ressent la densité de manière différente. Bois-Colombes est une ville très agréable avec des pavillons, un centre-ville bien préservé, dans un environnement tout à fait intéressant alors que d'autres villes voisines font face à une densification beaucoup plus forte avec des grands ensembles. C'est l'histoire de ces villes qui permet de l'expliquer. Mais tous les élus travaillent aux villes de demain : il y a sur le territoire 6 opérations de rénovation urbaine, en lien avec l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine), qui nécessitent tout un travail pour repenser ces quartiers. Le règlement que nous sommes en train de travailler aujourd'hui avec vous et à l'échelle intercommunale ne s'appliquera qu'en 2025, lorsqu'il sera approuvé.

- **Nous parlons d'intercommunalité : quel est le niveau de solidarité qui va devoir se mettre en place ? Est-ce que des quotas sont prévus par exemple concernant les espaces verts, les logements sociaux ? Et où seront instruits les dossiers en 2025 ? Qui délivrera les autorisations ?**

Gaël BARBIER – Maire Adjoint à l'Urbanisme de Bois-Colombes - Prenons l'exemple des logements sociaux, chaque ville a un quota de constructions qui lui est fixé : il n'y aura pas de solidarité entre les villes sur ce point. Pour le reste, le PLUi constituera une sorte d'harmonisation des règles d'interprétation, de définitions communes mais chaque ville gardera le dernier mot quant à la délivrance du permis de construire. Et, Bois-Colombes sera particulièrement attentive sur ce point à conserver la logique actuelle (limiter les hauteurs etc.) et les caractéristiques de la ville.

Noël BERTOMEU, Directeur Général des Services de Boucle Nord de Seine - Comme cela vient d'être dit, les permis de construire seront instruits par les communes. Il y a plein d'exemples qui montrent le sens de l'intercommunalité : le développement économique de chacune des communes qui est une source d'emplois indéniable pour tous les habitants du territoire, les aménagements à penser et développer autour de la Seine (promenades...), etc. Je souhaiterais revenir sur un point : la construction des logements. L'injonction date de 2010 et ce sont 3 000 logements à construire par an. C'est là que l'intercommunalité est intéressante puisque cette question doit être réfléchie à l'échelle de l'intercommunalité. Villeneuve-la-Garenne, Asnières ou Gennevilliers ont fait le choix de construire des logements. Bois-Colombes a fait un choix différent. Mais l'action des 7 maires permet de répondre aux objectifs fixés par l'Etat à l'échelle de l'EPT.

- **J'ai compris qu'il fallait préserver les espaces verts dans l'espace public, est-ce que demain la bétonnisation d'une cour privée sera aussi interdite ?**

Gaël BARBIER – Maire Adjoint à l'Urbanisme de Bois-Colombes - Il y a déjà des garde-fous en place aujourd'hui pour lutter contre l'artificialisation des sols dans le PLU communal en vigueur.

- **Il faudrait peut-être inciter un peu plus les habitants à végétaliser leurs espaces, en leur faisant connaître les aides qui existent, comme c'est le cas à Paris avec les cours Oasis par exemple.**

Gaël BARBIER – Maire Adjoint à l'Urbanisme de Bois-Colombes – La réponse est positive et c'est bien en ce sens-là que l'on pense les nouveaux espaces publics aujourd'hui ou que l'on refait les cours d'écoles pour qu'elles soient plus perméables.

Noël BERTOMEU, Directeur Général des Services de Boucle Nord de Seine - Dans chaque mairie, vous avez un guichet pour accompagner les copropriétés dans le montage de projets, de recherches de subventions dans le cadre de rénovation énergétique.

- **Quid des compétences de l'intercommunalité pour favoriser l'usage du vélo en lien avec l'ensemble des objectifs à l'échelle du territoire ?**

Noël BERTOMEU, Directeur Général des Services de Boucle Nord de Seine - Ce sont les villes qui ont la compétence voirie et qui sont donc en charge du développement des pistes cyclables, de la signalétique etc. Pour élargir le propos, on travaille à un schéma de mobilité active à l'échelle intercommunale avec l'aide d'un bureau d'études. Yves Révillon est un des vice-présidents en charge de ce dossier. Il faut aussi parler des transports lourds qui vont arriver (prolongement du T1, du T11) et qui vont aussi peut-être permettre aux gens d'avoir moins à se déplacer en voiture et ainsi alléger les voiries. L'idée de raisonner à l'échelle intercommunale, c'est travailler à un maillage du territoire et ne plus s'arrêter uniquement à celui communal finalement.

Yves REVILLON - Maire de Bois-Colombes - indique qu'il y a aussi des discussions avec le Conseil départemental sur ce sujet. L'arrivée du métro est l'occasion de penser des parkings vélo, les cheminements piétons, etc.

Claire BLANDIN – CODRA, prestataire en charge de l'élaboration du PLUi – explique que le PLUi peut avoir des outils pour permettre l'opérationnalité de ce schéma des mobilités actives. C'est le cas des emplacements réservés que l'on peut identifier aux endroits où il y a besoin d'un élargissement de voirie pour une piste cyclable par exemple. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permet également d'avoir une vision globale à l'échelle du territoire sur la question de mieux se déplacer, de la gestion des espaces publics et de la santé. Cela permet d'apporter une cohérence sur la façon d'aménager, d'encadrer les espaces de vie et notamment le partage de la voirie entre les différents modes de déplacement.

Noël BERTOMEU, Directeur Général des Services de Boucle Nord de Seine - ajoute qu'il y a deux projets de passerelle : une entre Argenteuil et Gennevilliers – qui est à l'étude – et une autre qui est plus en réflexion. Elle partirait de Villeneuve-la-Garenne pour rejoindre l'île Saint-Denis, pour aller vers Pleyel.

- **Cette question du vélo est une question politique : aujourd'hui les choix sont encore faits pour favoriser les voitures. Par exemple, les parkings de surface pourraient être enlevés.**

Gaël BARBIER – Maire Adjoint à l'Urbanisme de Bois Colombes – souligne que le PLUi impose de prévoir un certain nombre de places de parking lorsqu'un logement est construit. Et, même si les modalités douces sont favorisées il faut que les habitants puissent garer leur voiture lorsqu'ils ne l'utilisent pas. Mais effectivement, les parkings de surface doivent être évités autant que possible. La loi impose maintenant des parkings vélo.

- **Je relaie l'inquiétude face à la forte promotion immobilière qui risque d'arriver grâce aux nouvelles voies de communication. Il y a déjà une densification énorme.**

Gaël BARBIER – Maire Adjoint à l’Urbanisme de Bois Colombes – explique qu’il y a eu 2 Zones d’Aménagements Concertées (ZAC) à Bois-Colombes dont une en cours de finalisation et qui sera livrée dans quelques mois. Il tient à souligner que cela répond à un besoin fort : ce quartier était insalubre (notamment les logements sociaux). Finalement, cela permet de conserver des espaces équilibrés en termes d’espaces verts, de hauteur etc.

- **Si la Société du Grand Paris (SGP) possède la qualité d’aménageur, qui aura le dernier mot sur la hauteur des bâtiments autour de la gare ?**

Noël BERTOMEU, Directeur Général des Services de Boucle Nord de Seine - rappelle que ce sont les maires qui sont à la manœuvre sur la base des règles fixées par les PLU en vigueur : si un promoteur veut faire une tour de 50 étages et que le PLU ne le permet pas, il ne pourra pas. La SGP sera effectivement l’aménageur du quartier de la gare mais pas forcément le constructeur. Il y aura plusieurs opérateurs (architectes, etc.) et surtout des discussions avec les élus locaux.

Gaël BARBIER – Maire Adjoint à l’Urbanisme de Bois-Colombes - confirme et ajoute que ces discussions sont « des bras de fer ». Il y a aussi d’autres interlocuteurs (France Mobilités, SNCF) avec des intérêts parfois divergents. La mairie défend sa vision du centre-ville : ce dernier ne sera pas un quartier hyper dense avec des activités totalement démesurées. Le PLUi est un outil pour cadrer les choses avec par exemple la création d’une Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur.

Conclusion

Mr REVILLON remercie les habitants présents à la réunion et donne rendez-vous pour la prochaine réunion publique intercommunale 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 du PLUi aux différents temps de concertation qui sont proposés.