

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Plui

Boucle Nord de Seine

Réunion publique

Les outils règlementaires du PLUi Ville de Bois Colombes

15 novembre 2023

Salle du Conseil Municipal



1
Introduction et
mots d'accueil

2
Rappel de la
démarche

3
Rappel des
orientations du
PADD

4
Quelle ville
demain ?

5
Du PADD aux
outils
réglementaires



Recueil de vos contributions

6
Permettre la
mise en œuvre
de projets

7
Les outils pour
améliorer la
santé et
l'environnement

8
Valoriser la
Seine, les
identités locales
et le patrimoine

Echanges et
débats



Temps d'échange

Qui sont les intervenants ?

- **Yves REVILLON** – Maire de Bois Colombes, Président de Boucle Nord de Seine
- **Gaël BARBIER** – Maire Adjoint à l’Urbanisme de Bois Colombes
- **Laurent TAMBOUR** – Directeur urbanisme ville de Bois Colombes
- **Noël BERTOMEU** - Directeur Général des Services Développement Boucle Nord de Seine
- **Anaïs KOT** – Directrice Générale Adjointe Développement Boucle Nord de Seine
- **Jasmine DOZIAS** - Responsable planification et PLUi
- **Juliette FOURNIL** - Responsable de mission, Rouge Vif, prestataire (concertation & communication du PLUi)
- **Marie Liesse POYETON** – Responsable de mission, Rouge Vif, prestataire (concertation & communication du PLUi)
- **Claire BLANDIN** – Codra, prestataire (élaboration du PLUi)



© Isabelle Lefèvre – Lumière sur le beffroi - Concours photo PLUi 2022

Yves REVILLON

Maire de Bois-Colombes
Président de Boucle Nord de Seine



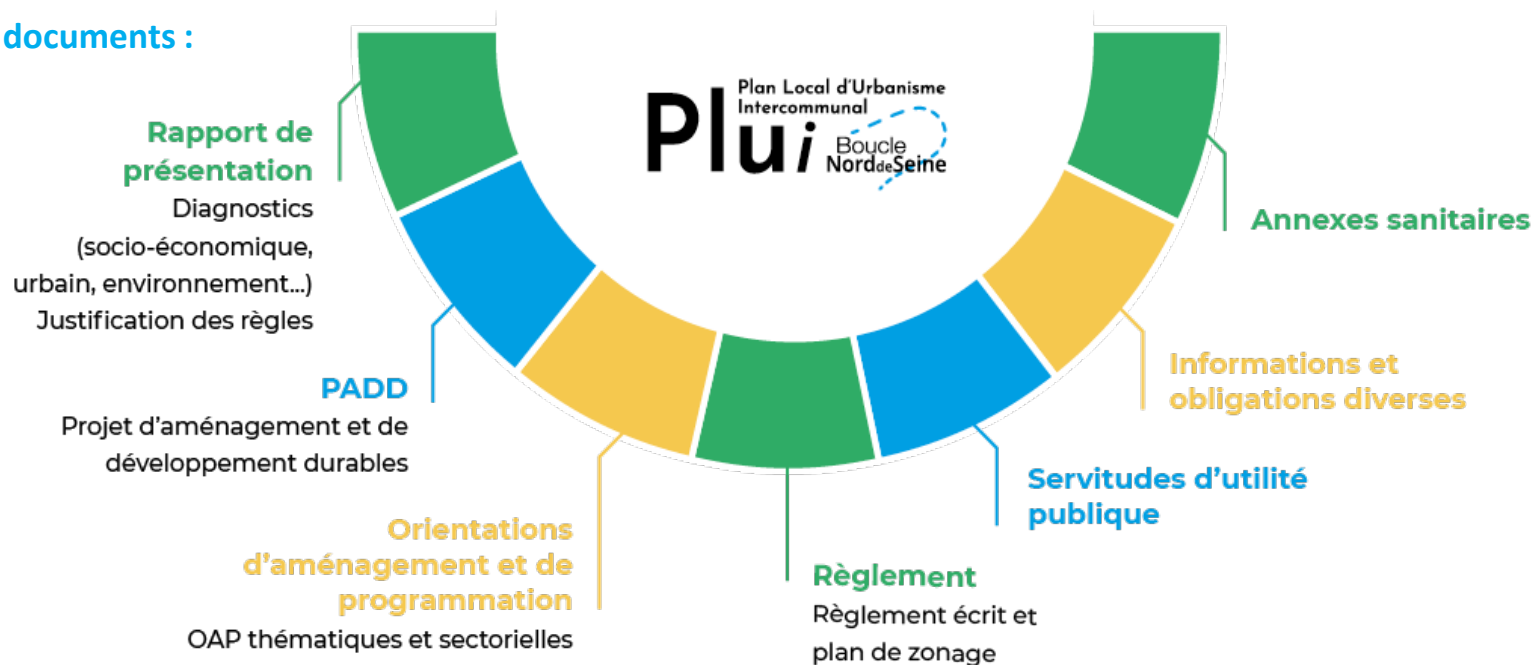
© Cyril Leroy - Regards partagés - Concours photo PLUi 2022

Rappel de la démarche

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



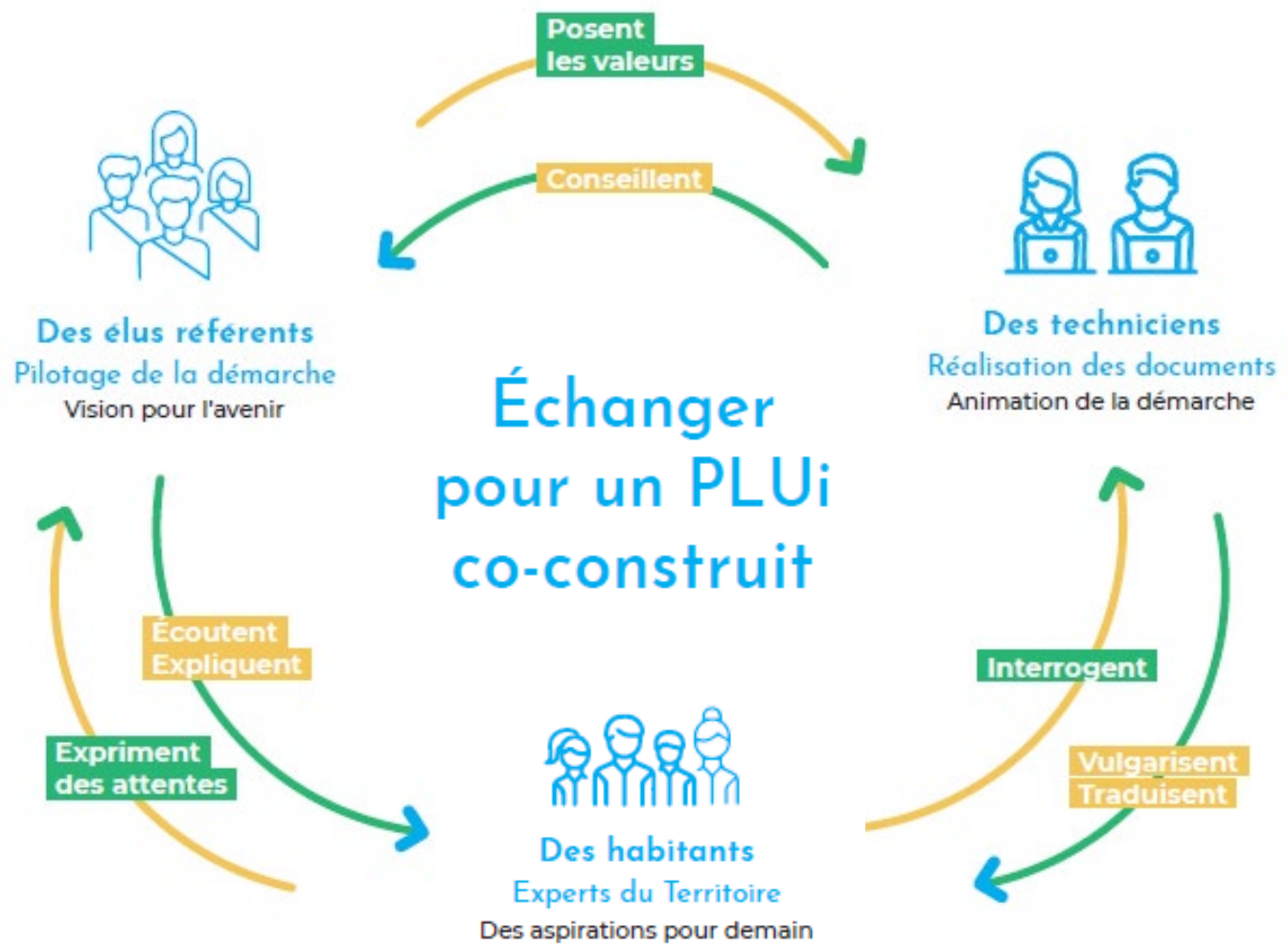
Le PLUi est composé de **plusieurs documents** :



- Il précise le **droit des sols**.
- Il constitue un outil de mise en œuvre des projets publics et privés.
- Il fixe un cadre de **cohérence** des différentes **actions d'aménagement** et des **politiques publiques sectorielles**.

Ce qui nécessite de développer :

- Une **vision globale** du développement du territoire.
- Établie à partir d'un **diagnostic territorial**.
- Pour définir les **orientations générales** d'aménagement et d'urbanisme.



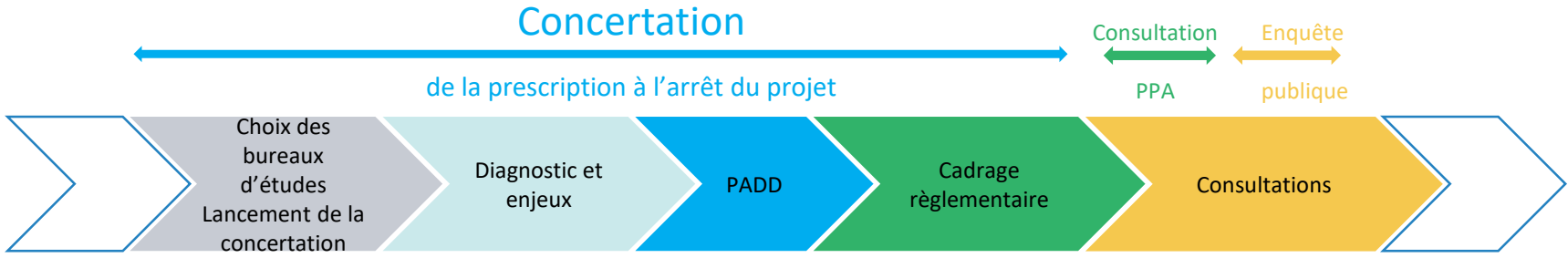
Le calendrier d'élaboration du PLUi

Avril 2021
Prescription
élaboration
du PLUi

Juin 2023
Débat sur les
orientations du
PADD

Mai 2024
Bilan de la
concertation
Arrêt du projet

Début 2025
Approbation du
PLUi



Nous en sommes là !

En parallèle...

Juillet 2023
Approbation
du SCoT-M



île de France
OBJECTIF 2040

Élaboration du nouveau
SDRIF-Environnemental
à l'horizon 2040

Été 2024
Adoption
du SDRIF-E

Fin 2024
Approbation
en conseil d'Etat

Les avis des habitants exprimés dans le cadre de la concertation

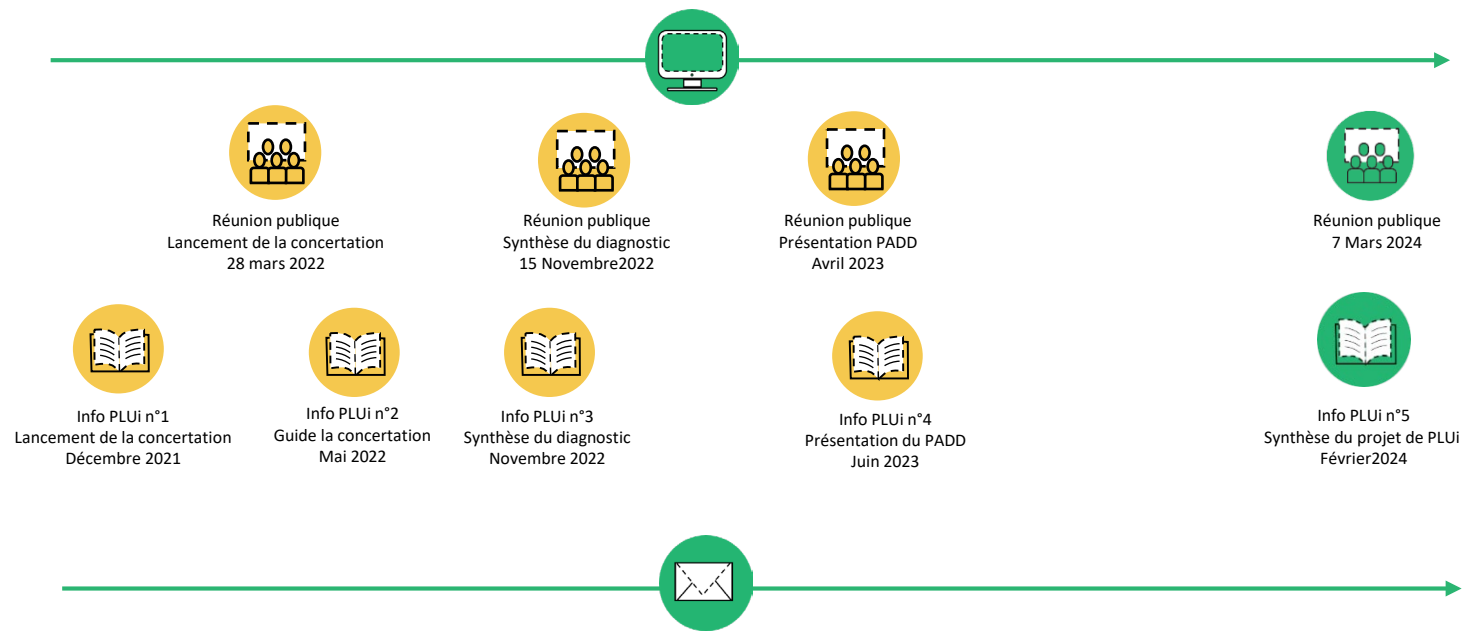
Juliette Fournil – AMO Concertation et communication



Les outils de concertation et de communication du PLUi



S'informer



Contribuer



Synthèse des enjeux prioritaires pour les habitants à l'échelle du territoire

Les enjeux prioritaires pour le territoire de Boucle Nord de Seine varient en fonction des communes mais donnent à voir des priorités partagées.



Nature en ville

Malgré la présence d'espaces verts au sein du territoire, **l'accès à la verdure est limité** dans un territoire de plus en plus dense et attractif. Le manque d'espace vert se fait sentir par les habitants et donne le sentiment parfois d'un cadre trop « bétonné » et « étouffant ». La nature en ville concerne aussi l'implantation d'arbres à privilégier dans les nouvelles constructions pour bénéficier d'îlot de fraîcheur.



La desserte en transports en commun

Le territoire bénéficie **d'une bonne desserte en transports en commun** notamment pour se rendre dans des points stratégiques du territoire (Paris et La Défense) mais le maillage de ce réseau entre les communes voire les quartiers n'est pas satisfaisant et encore parfois **inégalitaire**.



Habitat

Le territoire comporte **une diversité de tissus urbains** donnant à voir des spécificités pour chaque commune et quartier à préserver et valoriser. La mixité sociale apparaît comme un enjeu fort mais nécessitant un vivre-ensemble encore parfois complexe.



Pollution

L'attractivité du territoire implique de nouvelles constructions provoquant **nuisances sonores et visuelles pour les habitants**. De même que la place de la voiture est encore trop prépondérante ne permettant pas **le développement de nouveaux modes de déplacement** de manière sécurisées et impactant fortement le territoire en termes de pollution.



Santé et bien-être

Le cadre de vie apparaît comme une composante essentielle des habitants avec des remarques importantes émises sur la nécessité de pouvoir accéder à une offre de médecins sur le territoire tout comme d'habiter dans **un cadre de vie sain et moins pollué**.



Identité territoriale

Le lien à la Seine constitue pour les **habitants une identité forte du territoire mais encore sous-exploitée** en termes d'aménagement. Le bien-être des habitants apparaît aussi un enjeu central face aux nombreuses difficultés rencontrées au quotidien.



Commerces de proximité

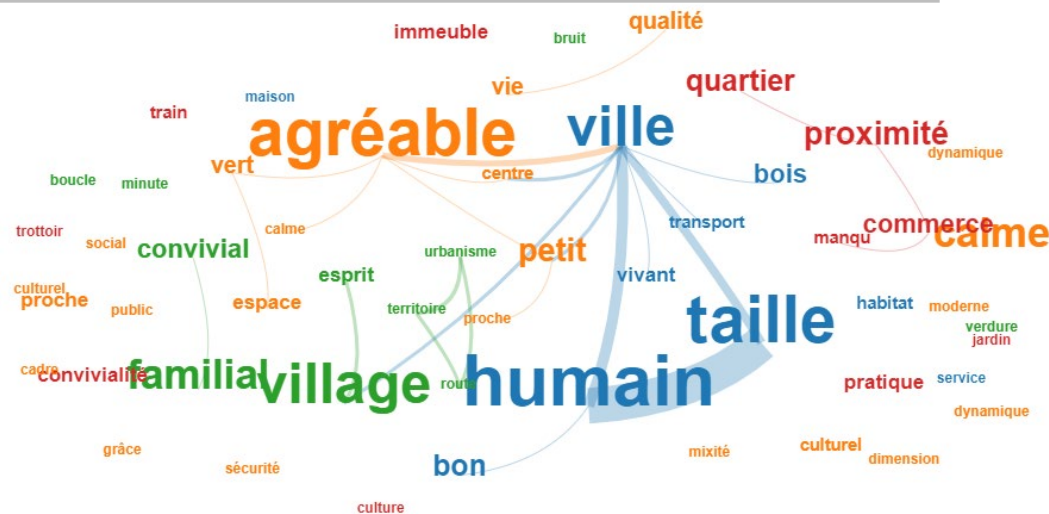
Les habitants et usagers constatent de manière générale **le manque de commerces de proximité** dans leurs communes et leurs quartiers que ce soit en termes de qualité, de diversité et de proximité avec leur lieu de vie. La présence de commerces permettrait d'améliorer le cadre de vie et favoriserait la convivialité.

L'appréciation du cadre de vie selon les habitants et usagers de Bois-Colombes

Bois-Colombes est perçue comme **une ville calme, familiale et à taille humaine** offrant à ses habitants **un esprit village** à proximité immédiate de Paris grâce à la desserte en transports en commun.

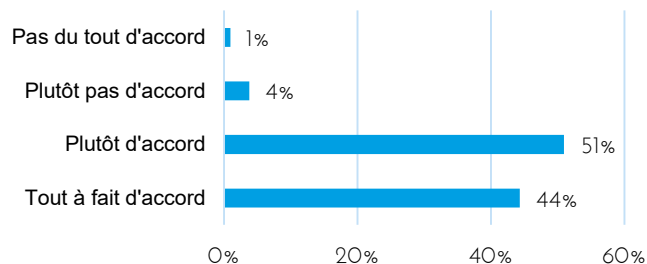
Les nombreux quartiers pavillonnaires constituent **le charme de la ville** et il est souhaité que ce type d'habitat puissent être maintenu et valorisé. Pour autant, un **équilibre entre habitat individuel et collectif** semble maîtrisé notamment par les secteurs qui nécessitent un renouvellement.

Les différentes commodités permises dans la ville (services, commerces, activités et associations) permettent d'en faire **une ville conviviale et où les liens sociaux et économiques** se font de manière spontanée.



« Une ville de taille moyenne tranquille à l'ambiance d'un village. »

Est-ce que votre commune est un territoire où il fait bon vivre ?



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

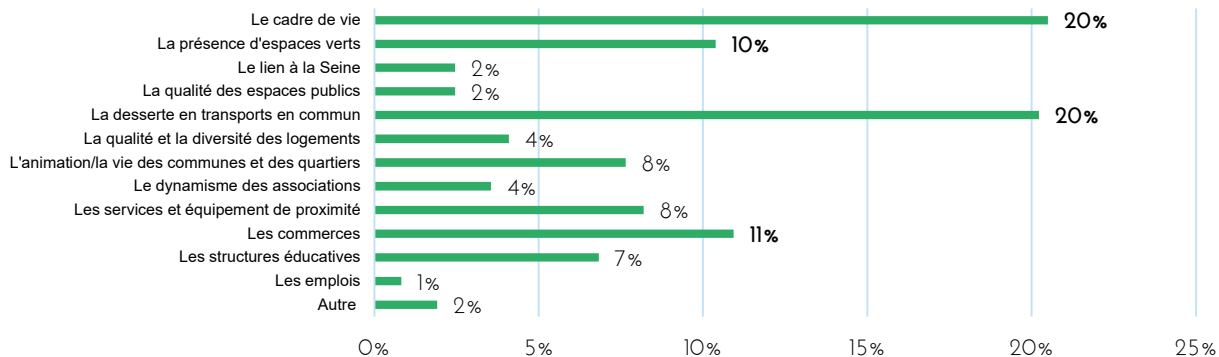
« Calme, bien desservie, bon mix d'immeubles et de maisons. »

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

« Une commune à taille humaine, avec une grande zone pavillonnaire et malgré les constructions qui augmentent beaucoup dans le quartier, l'urbanisme est maîtrisé. »

Les principaux atouts et difficultés rencontrés par les habitants et usagers de Bois-Colombes

Les atouts de Bois-Colombes

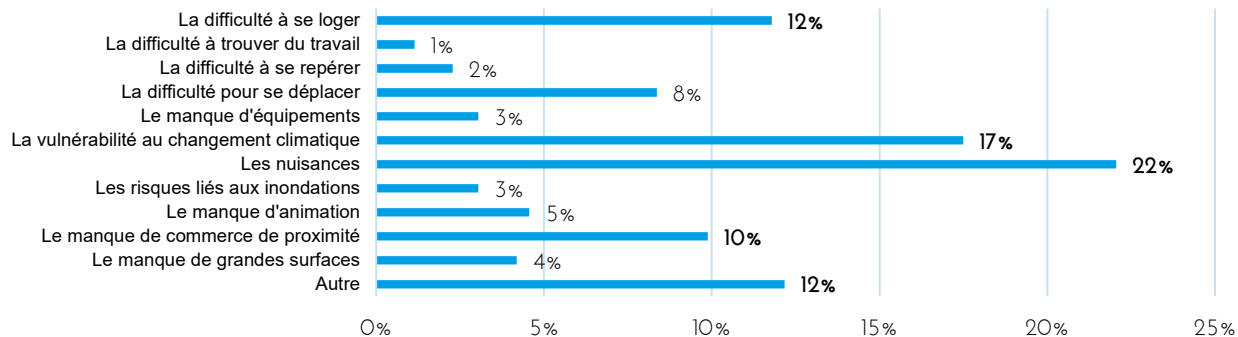


Le cadre de vie

Les commerces

La desserte en transports en commun

Les difficultés de Bois-Colombes



Les nuisances (pollution, bruit, etc.)

La difficulté à se loger

La vulnérabilité au changement climatique

Rappel des orientations du PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Clé de voute du PLUi

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



**AXE 1 Un territoire d'équilibres
riche de ses diversités**

**AXE 2 Un territoire engagé dans
une transition
environnementale ambitieuse**

**AXE 3 : Un territoire du « vivre
ensemble »**

**AXE 4 : Un territoire actif,
productif et innovant**

Défi 1.1 Reconquérir la Seine

Défi 1.2 Conforter l'attractivité territoriale

Défi 1.3 Révéler la diversité des paysages et des patrimoines

Défi 2.1 : Amplifier la nature en ville et améliorer le rapport au vivant

Défi 2.2 : Devenir un territoire sobre et économe

Défi 2.3 : Réussir la « ville santé »

Défi 3.1 : Aménager un territoire pour tous et à tout âge

Défi 3.2 : Irriguer la ville de mobilités apaisées

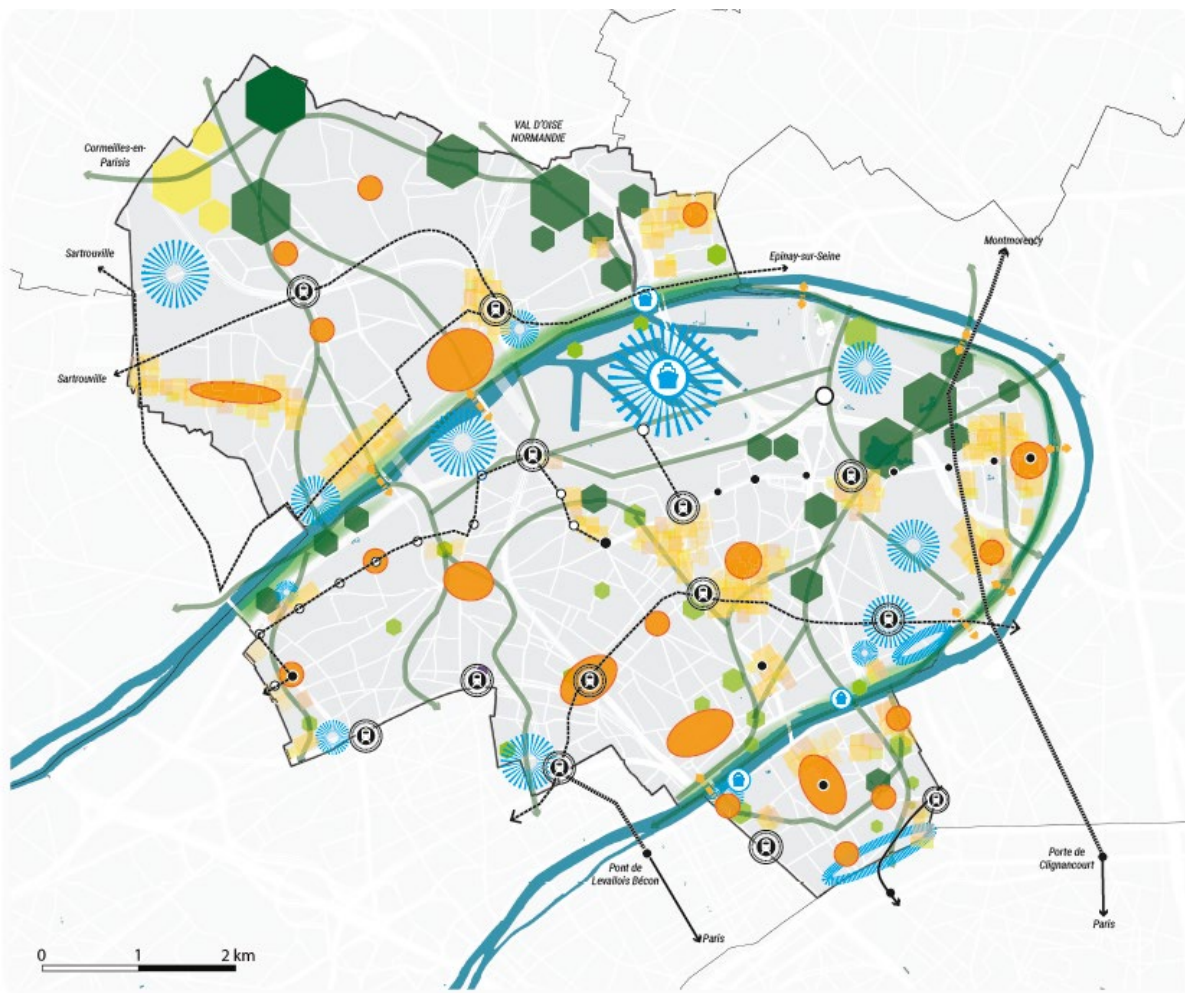
Défi 3.3 : Renforcer le territoire des proximités et du quotidien

Défi 4.1 : Conforter le territoire actif et productif en faveur de l'emploi

Défi 4.2 : Soutenir les mutations et la valorisation des secteurs d'activités

**Défi 4.3 : Affirmer la singularité portuaire au bénéfice de la transition
environnementale**

Carte de synthèse du PADD



 Assurer une renaturation des berges de Seine

 Maintenir et renforcer les grands noyaux de biodiversité du territoire

 Consolider les grandes composantes de la trame verte locale et les connecter

 Préserver et valoriser les espaces agricoles

 Fluidifier les parcours résidentiels pour favoriser l'ancrage des populations dans des secteurs à enjeux

 Développer ou créer des centralités et polarités (commerces, services, équipements, etc.)

 Maîtriser l'avenir des fonciers stratégiques en sanctuarisant leur vocation économique

 Réaliser de nouveaux franchissements en faveur des modes actifs pour tisser des liens entre les communes

 Renforcer l'attractivité économique en cohérence avec les gares et stations du territoire (en projets et existante)

 Renforcer le maillage de transports en commun structurants

 Limiter les nuisances liées aux axes ferrés ou routiers de grand trafic, en lien avec les gestionnaires de ces infrastructures

Quelle ville demain ?

*Jasmine DOZIAS - Responsable planification et PLUi – Boucle Nord de Seine
Laurent Tambour – Ville de Bois Colombes*



... en conciliant des enjeux et injonctions qui peuvent sembler contradictoires :

PRESERVER

- Préserver les tissus pavillonnaires
- Valoriser les paysages et le patrimoine
- Préserver les espaces naturels et les parcs

SE DEVELOPPER

- Produire des logements diversifiés
- Développer les emplois notamment industriels
- Assurer la réponse aux besoins en équipements

LIMITER NOS IMPACTS ET ASSURER L'ADAPTABILITE

- Renforcer la pleine terre et le taux d'espaces verts par habitant
- Réduire les nuisances, pollutions et risques, et limiter leur impact sur les populations
- Réduire et décarboner les déplacements
- Prendre en compte un risque accru d'inondation

➔ Des conciliations et réconciliations

PRESERVER

- Préserver et mettre en valeur le cadre de vie Bois-colombien avec ses quartiers pavillonnaires et son ambiance de « village »
- Mettre en valeur son patrimoine architectural et conforter une trame verte très présente grâce aux parcs dans chaque quartier, les squares de proximité, les promenades vertes mais également la « mosaïque » des jardins privés

SE DEVELOPPER

- Poursuivre un développement résidentiel maîtrisé, dans le respect des contraintes légales imposées notamment en matière de logements sociaux.
- Poursuivre la politique de modernisation des équipements publics
- Tirer parti de la future position de carrefour métropolitain du centre ville grâce à l'arrivée du métro, et anticiper les impacts en recherchant le meilleur bénéfice en termes de développement économique et d'amélioration du taux d'emploi

LIMITER NOS IMPACTS ET ASSURER L'ADAPTABILITE

- Poursuivre la mutation des espaces publics au bénéfice des modes doux, avec la piétonisation de certains secteurs et le développement du schéma cyclable, notamment grâce à un programme de résorption des coupures ferroviaires.
- Conforter le verdissement des espaces publics et maintenir une capacité de surfaces vertes infiltrantes

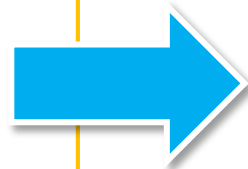
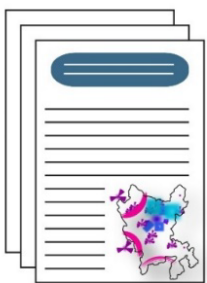
Du PADD aux Outils Règlementaires

Claire BLANDIN – Codra, prestataire (élaboration du PLUi)
Jasmine DOZIAS - Responsable planification et PLUi – Boucle Nord de Seine



Traduit le projet global du territoire

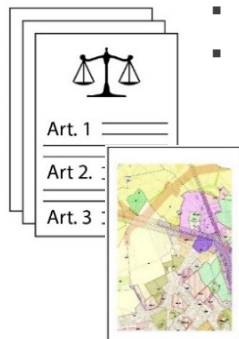
Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD**



Doit trouver une traduction règlementaire

Opposables aux Permis de Construire

Plan de zonage et règlement par zone



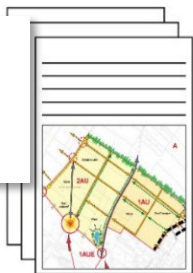
- Définissent les règles d'occupation du sol,
- Fixe des **règles** en matière de :
 - Destinations
 - Hauteurs
 - Implantations (alignement/recul...)
 - Réseaux et gestion des eaux pluviales
 - Stationnement automobile et vélo
 - Préservation de la biodiversité
 - Espaces verts....

Les autorisations d'urbanisme devront être conformes



- **Caractère plus contraignant**
- **Encadrement plus strict**

Orientations d'Aménagement et de Programmation

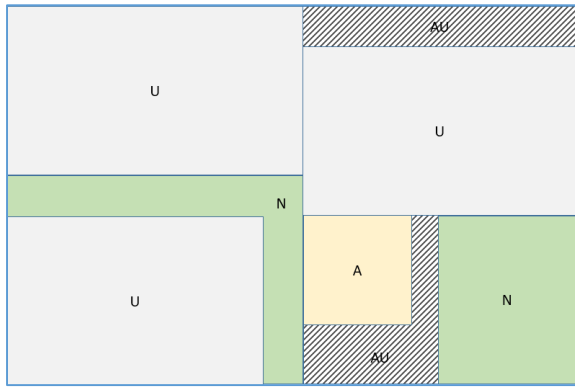


- pour les secteurs à urbaniser / restructurer
- **principes d'aménagement** dans les secteurs de projet (sur terrains publics ou privés) ou concernant des thématiques particulières (dont continuités écologiques)
- **Échéancier prévisionnel** d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements liés si besoin.

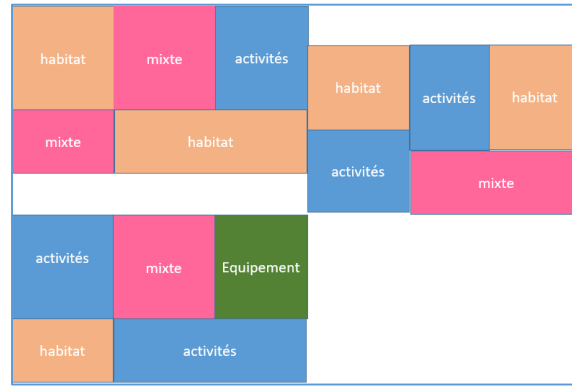
Les autorisations d'urbanisme devront être compatibles



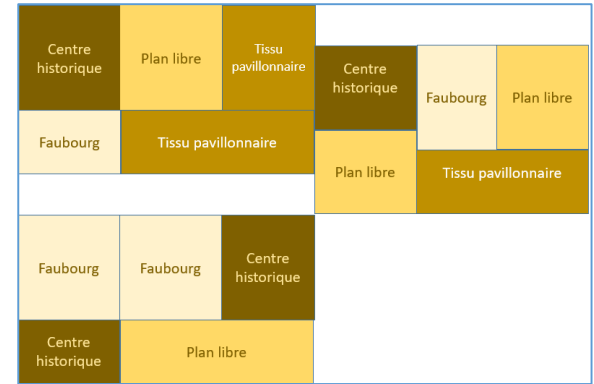
- **Caractère plus incitatif**
- **Relative souplesse d'application**



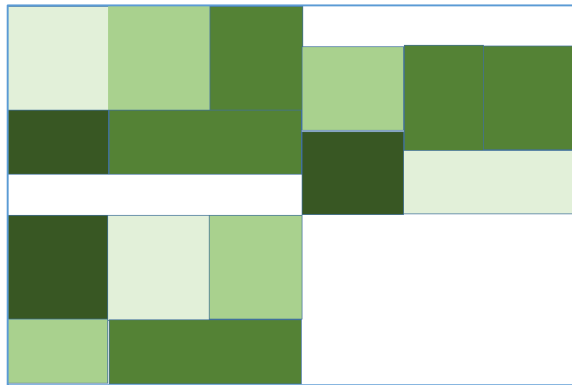
1- Délimitation des zones U, N, A et AU



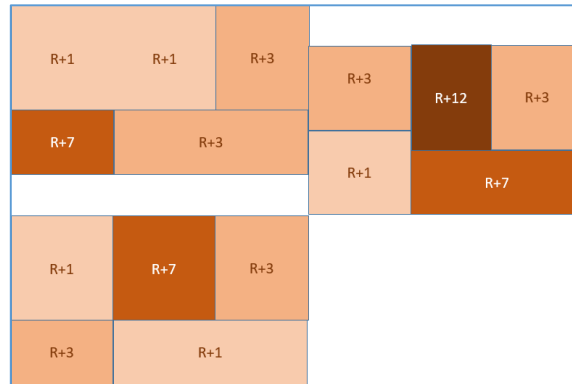
2 – Destinations attendues



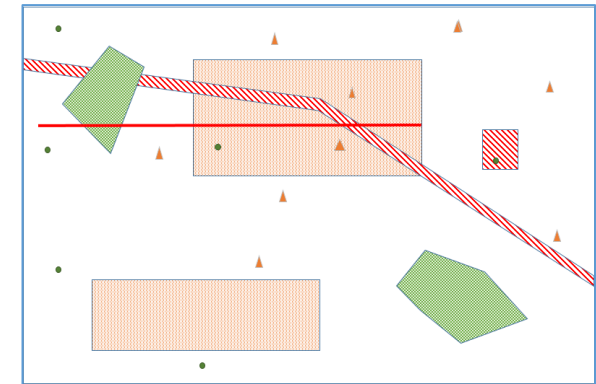
3 – Formes urbaines souhaitées



4 – Niveau de densité des espaces verts et bâtis

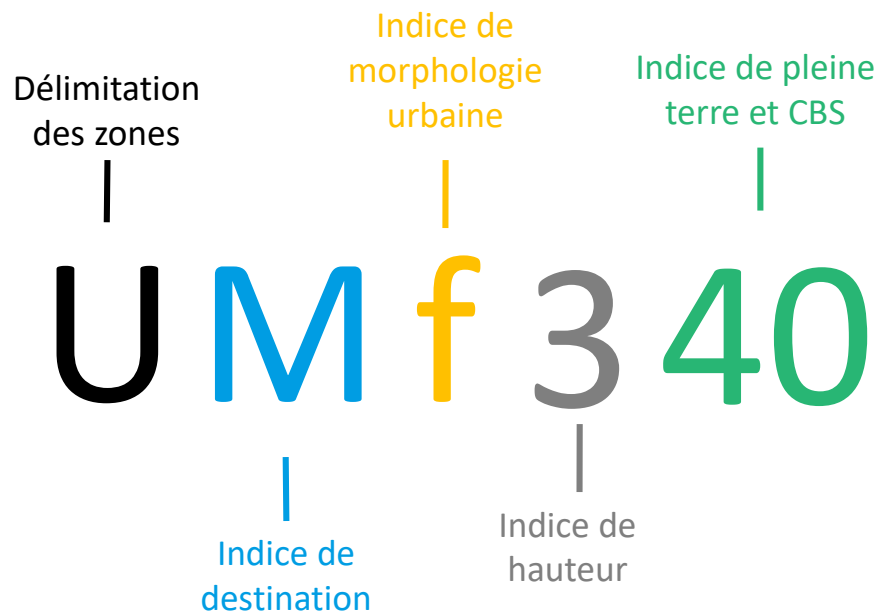


5 – Hauteurs permises



6 – Inscriptions graphiques pour préciser des projet locaux ou des mesures de protection

LE SYSTÈME D'INDICE



DES RÈGLES THEMATIQUES








- Secteurs de Mixité Sociale
- Secteur de Taille Minimale de Logement
- Linéaires de commerces
- Secteur de stationnement
- ...

Et les ER, servitudes de localisation, EVP, filets de hauteur, périmètres de gel, secteurs de plan masse, secteur des OAP, périmètre 500m gare ...

M

I

Indice de destination

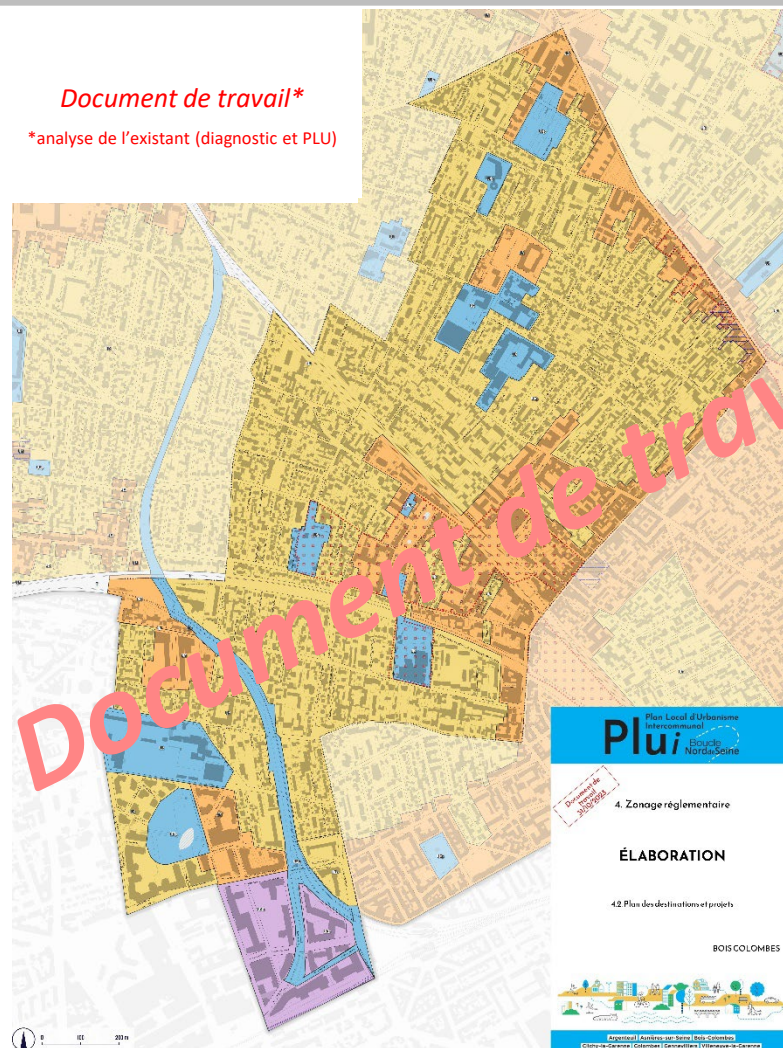
	N,Ne,Np: Secteurs naturels
	T : Emprise de transports terrestres
	UA,UAb,UAc,UAi,UAL : Secteurs d'activités
	UE,UEc,UEp : Secteurs d'équipements
	UM : Secteur mixte
	UP : Secteurs de Projets
	UR,URs : Secteurs résidentiels

Objectif : localiser les espaces de mixité fonctionnelle (M), à dominante résidentielle (R), d'activités économiques (A) ou d'équipements (E).

- bien identifier les secteurs de centralité et centralités de quartier,
- préserver les espaces d'équipements et de parcs,
- confirmer la vocation économique du pôle tertiaire des Bruyères
- marquer le caractère des secteurs résidentiels à préserver

Document de travail*

*analyse de l'existant (diagnostic et PLU)



Carte des formes urbaines

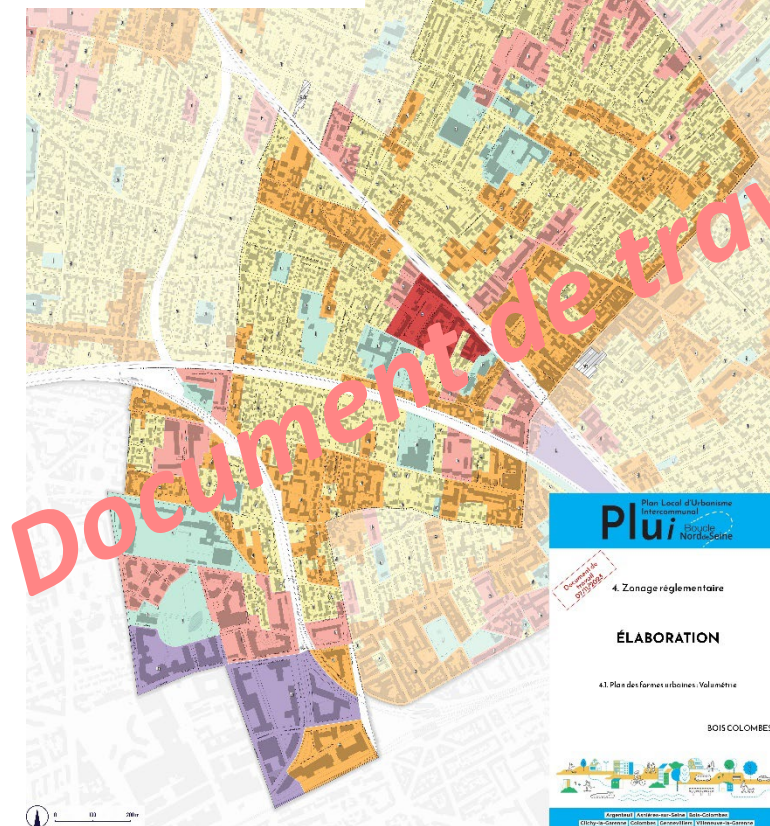
Indice de
morphologie
urbaine

f

Objectif : encadrer
l'évolution des villes en en
prenant en compte finement
les spécificités locales :
tissus pavillonnaires, tissus
faubouriens

- a, b : Tissus de centralités
- c, d: Tissus mixtes
- e, f, g : Tissus à dominante pavillonnaire
- h, i : Tissus à dominante collectif
- k, L, m Tissu d'activités
- j, n, x : Tissus de grandes emprises libres
- pm : Plans masses

Document de travail*
*analyse de l'existant (diagnostic et PLU)



3

Indice de hauteur

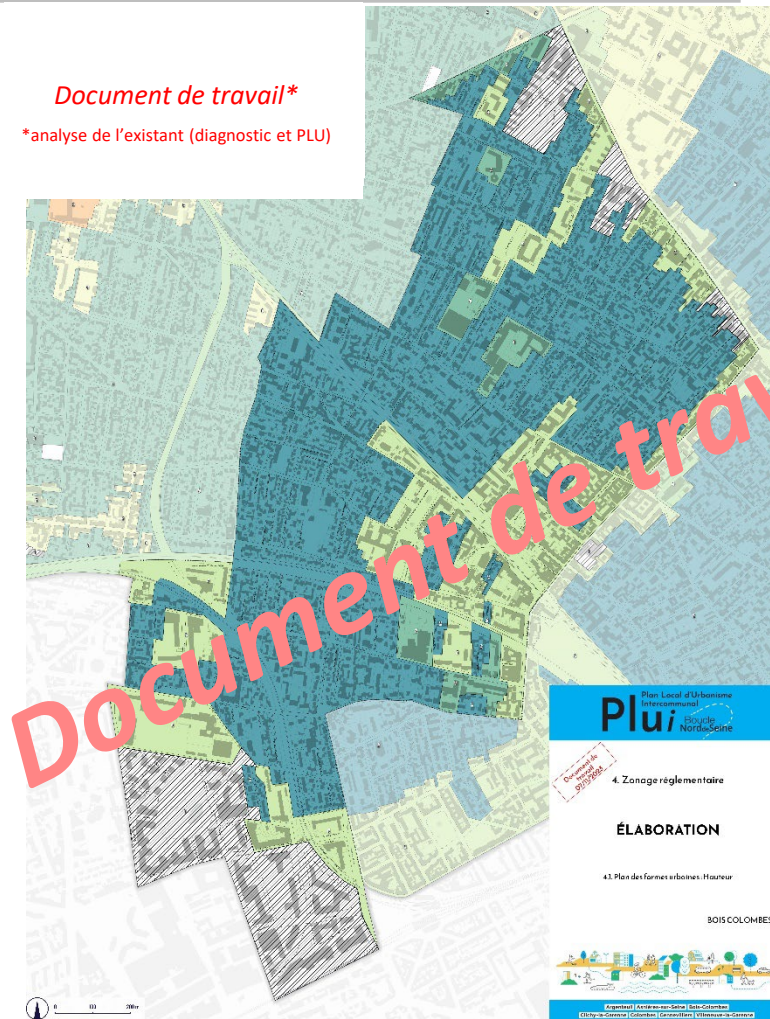
Objectif : encadrer l'évolution des villes en adaptant les hauteurs permises aux contextes locaux

*analyse de l'existant (diagnostic et PLU)

Indice des hauteurs



Document de travail*
*analyse de l'existant (diagnostic et PLU)



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Plui Bois Colombes Nord-Seine

Document de travail

4. Zonage réglementaire

ÉLABORATION

4.1. Plan des formes urbaines - Hauteur

BOIS COLOMBES

Argenteuil - Andilly-sur-Seine - Issy-les-Moulineaux
Châtigny-Colombes - Colombes - Courcouronnes - Gennevilliers - Issy-les-Moulineaux - Nanterre

Préservation de la pleine terre

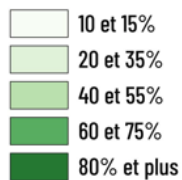
40

Indice de pleine terre et CBS

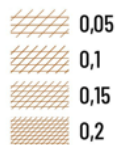
Objectif : protéger la perméabilité des sols en tendant vers 30% de pleine terre

*analyse de l'existant (diagnostic)

Taux de pleine terre réglementaire

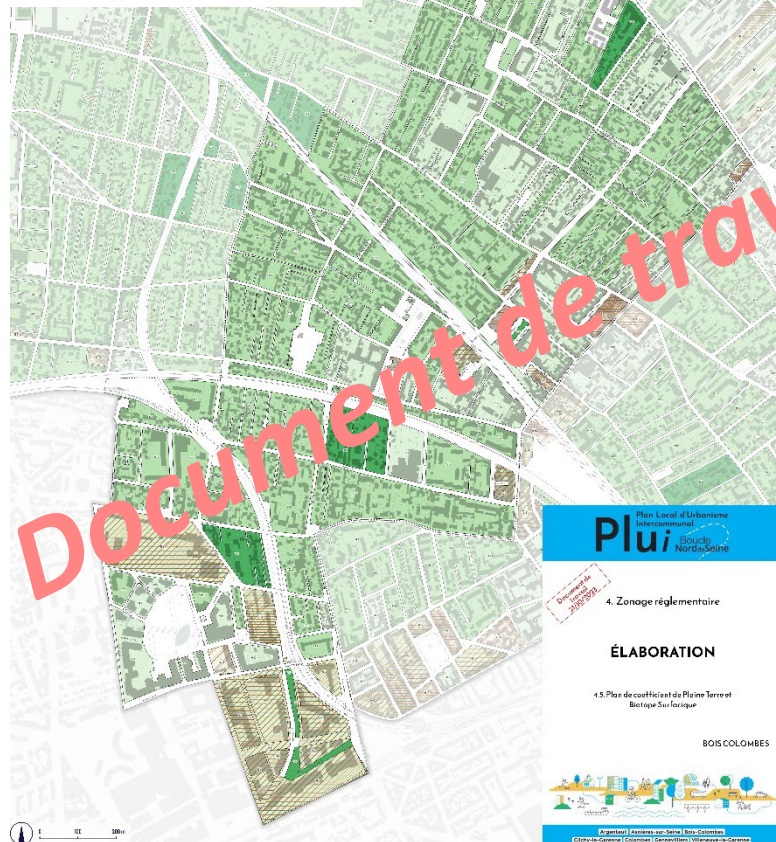


Coefficient de biotope surfacique



Document de travail*

*analyse de l'existant (diagnostic et PLU)



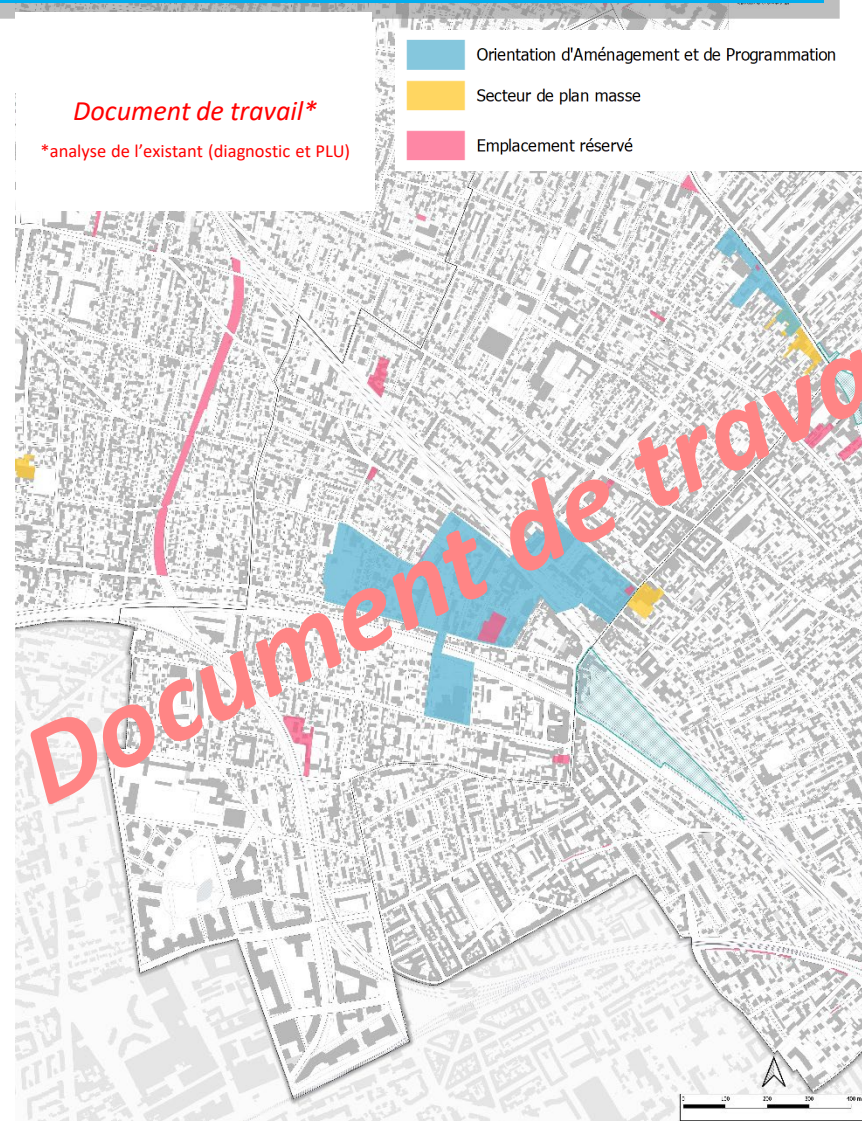
Permettre la mise en œuvre de projets

Claire BLANDIN – Codra, prestataire (élaboration du PLUi)



Exemple d'outils en cours de réflexion

- Avenue d'Argenteuil- **secteur plan masse**
- Centre-Ville - **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** – plan paysager du centre ville
- Entrée de ville Argenteuil – De Gaulle – **Orientation d'Aménagement et de Programmation**
- Et des **emplacements réservés** pour permettre des élargissements de voirie, des cheminements piétons, etc.



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

Claire BLANDIN – Codra, prestataire (élaboration du PLUi)



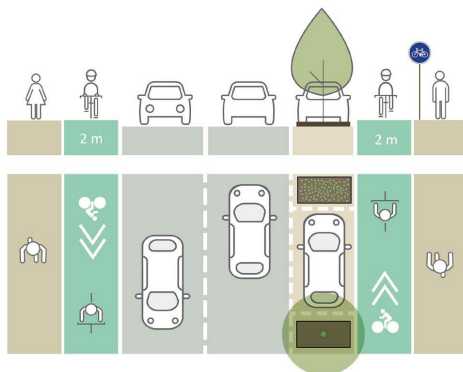
Enjeux : amélioration du cadre de vie, urbanisme favorable à la santé, lutte contre les nuisances générées par les infrastructures de transports, développement des mobilités actives et innovation

1 Echelle supra territoriale



- Résorption des coupures urbaines et requalification des points de franchissement
- Réduction des nuisances

2 Echelle territoriale



- Hiérarchisation de la voirie au profit des modes actifs
- Structuration d'un réseau de mobilités actives
- Déploiement d'un cadre agréable et sain pour les modes actifs
- Renforcement des gares comme centralité/porte d'entrée du territoire

Echelle des opérations d'aménagement :

- Accès et aménagement
- **Traitement des espaces publics**
- Gestion du stationnement
- Accompagnement d'une mobilité active et durable

3



4



Echelle des opérations de construction

- Gestion des interfaces avec l'espace public
- **Accompagnement d'une mobilité active et durable**

Enjeux : Prise en compte des sols vivants, constitution d'un maillage écologique et fonctionnel en faveur de la biodiversité, valoriser la gestion de l'eau dans la ville, définir le socle écologique des opérations d'aménagement.

- **Biodiversité : Constitution d'un maillage écologique fonctionnel ou continuités écologiques et bien être ...**

- Sanctuarisation et renforcement des noyaux primaires de biodiversité
- Valoriser la fonction relais des noyaux secondaires : Bosquet, friche, square, stade et équipement sportif de plein air, cimetière
- Améliorer la fonctionnalité des espaces de liaisons
- Favoriser la régénération d'espaces de nature au sein des espaces

- **Trame bleue et eau dans la ville**

- La renaturation des berges
- La préservation des mares
- Le cycle de l'eau : infiltration et perméabilité
- Trame fraîche et humide

- **La trame des sols vivants (brune)**

- Limiter la transformation des sols
- Désartificialiser et renaturer les sols
- Régénérer les sols par le recyclage des biodéchets

- **La trame noire**



Les outils possibles de zonage pour préserver les espaces verts

Patrimoine naturel

- Arbres remarquables
- Alignement d'arbre à protéger
- Espaces boisés classés
- Espaces végétalisés
- Coeurs d'îlot
- Emplacements réservés aux espaces verts et continuités écologiques

Destinations

- A,Ai,AP
- N,Ne,Np
- UEp

- + taux de pleine terre
- + bande de constructibilité
- + bandes de recul
- + exigences de plantation

Une palette d'outils mis à disposition du PLUi pour permettre de répondre à l'objectif de préservation et de développement de la nature en ville.

*analyse de l'existant (diagnostic)

Document de travail*

*analyse de l'existant (diagnostic et PLU)



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

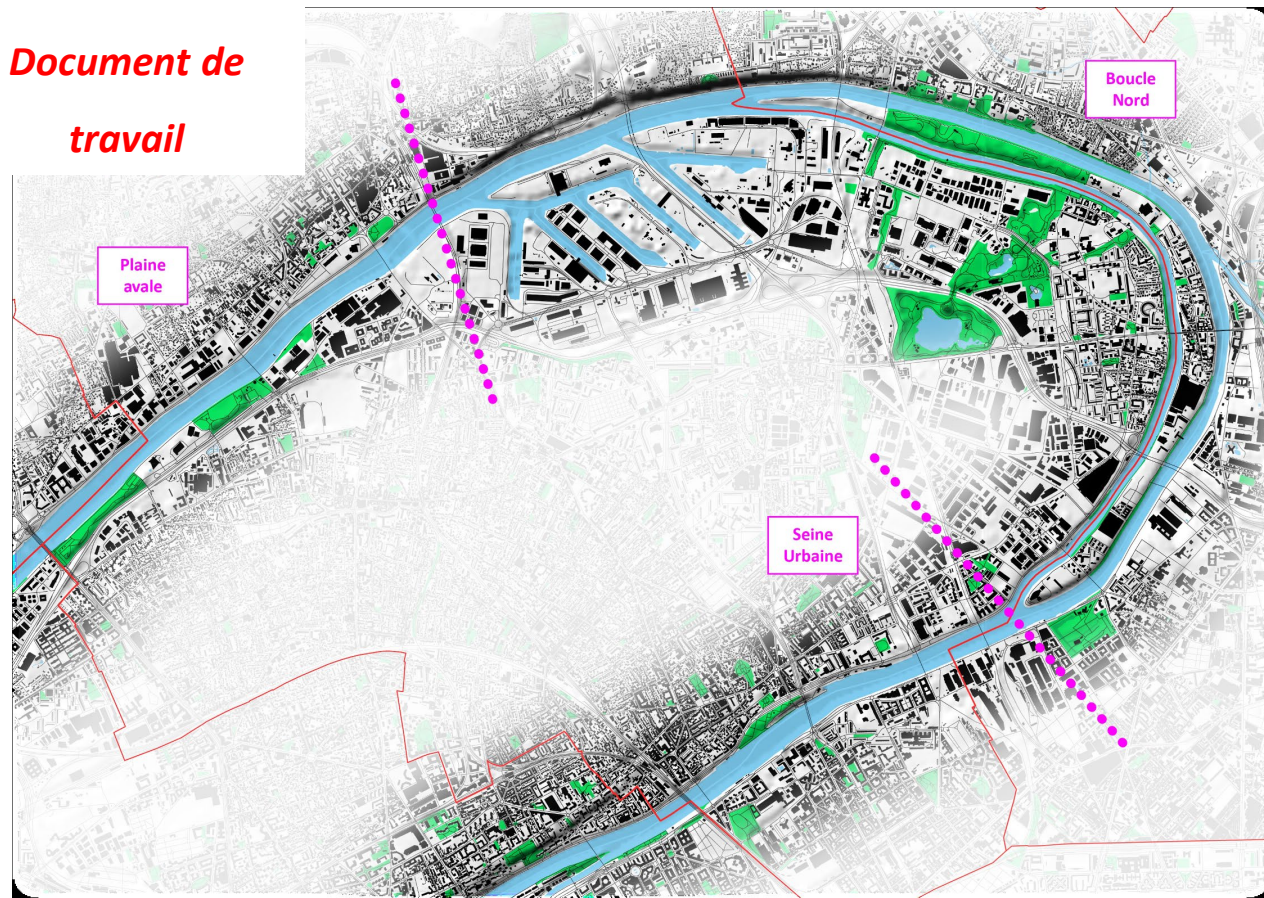
Les outils pour préserver l'emploi et l'animation urbaine

Claire BLANDIN – Codra, prestataire (élaboration du PLUi)



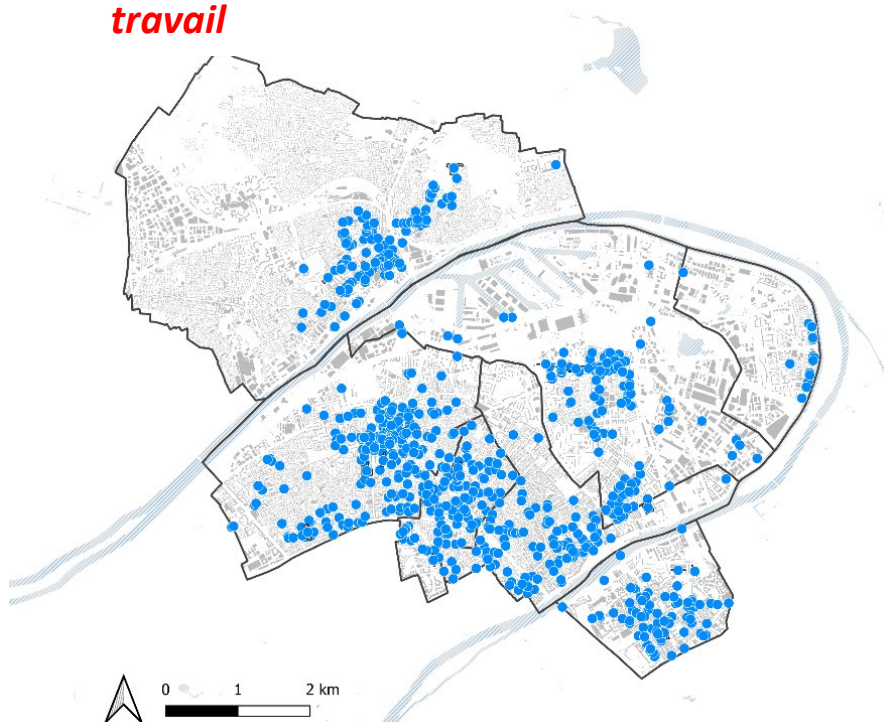
- L'OAP Seine répond à l'axe 1 du PADD et est à l'articulation des OAP thématique et sectorielles, elle vise à donner un récit, une compréhension du territoire à travers son fleuve et préciser les objectifs et invariants à respecter.
- Son propos principal est le **paysage et les usages**, elle vise ainsi :
 - Retourner la ville sur la Seine
 - Révéler la Seine dans l'aménagement de la ville
 - Développer des aménités propres à la Seine
 - Améliorer l'accessibilité de la Seine et apaiser sa découverte
- L'OAP Seine offre une lecture du territoire en 3 séquences :
 - La Seine urbaine
 - La boucle de Seine
 - La Plaine aval

*Document de
travail*



Pour Bois Colombes, un objectif de mieux relier le cœur de la boucle aux rives de la Seine

Document de travail



Démolition totale interdite
Démolition partielle encadrée



Respecter ou mettre en valeur les caractéristiques architecturales des constructions :

- Volumétrie
- Composition et rythme de façade
- Détails, décorations et modénatures
- Aspect des matériaux



Préservation des qualités patrimoniales d'ensemble :

- S'intégrer à l'environnement paysager,
- Des annexes autorisées sous conditions



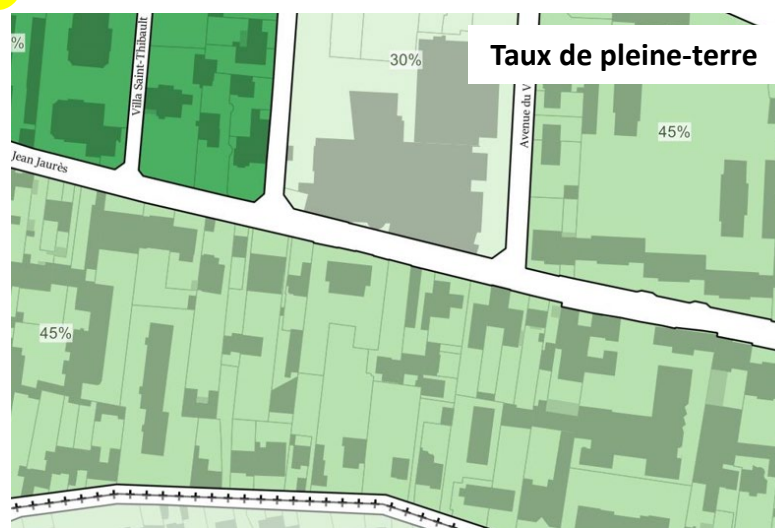
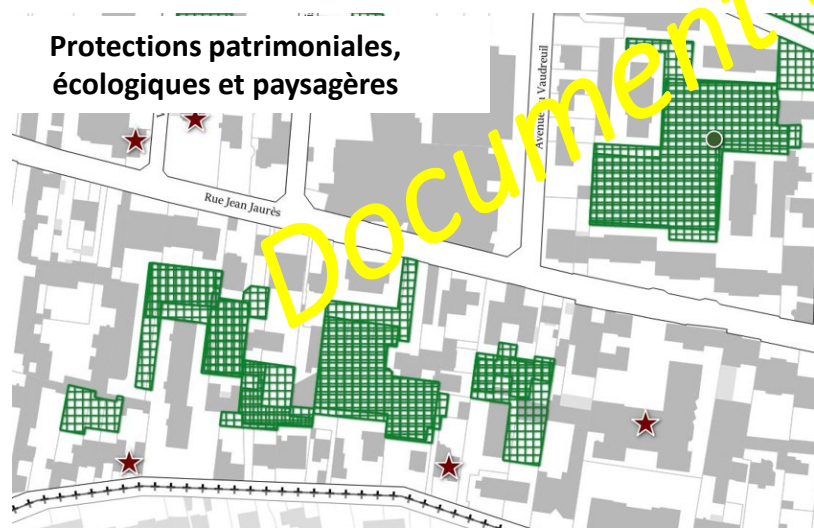
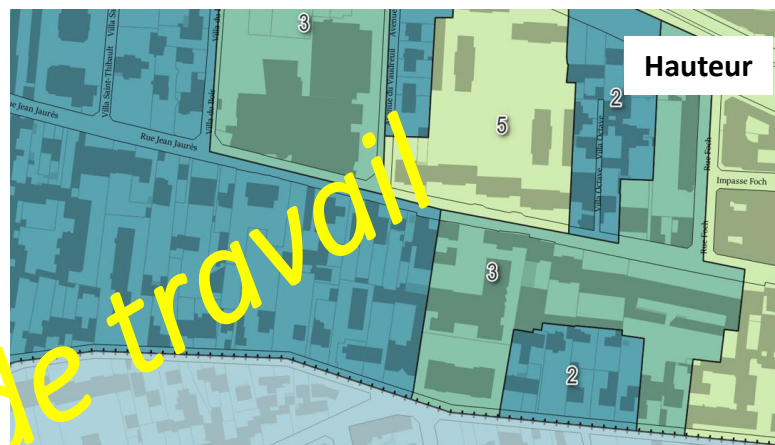
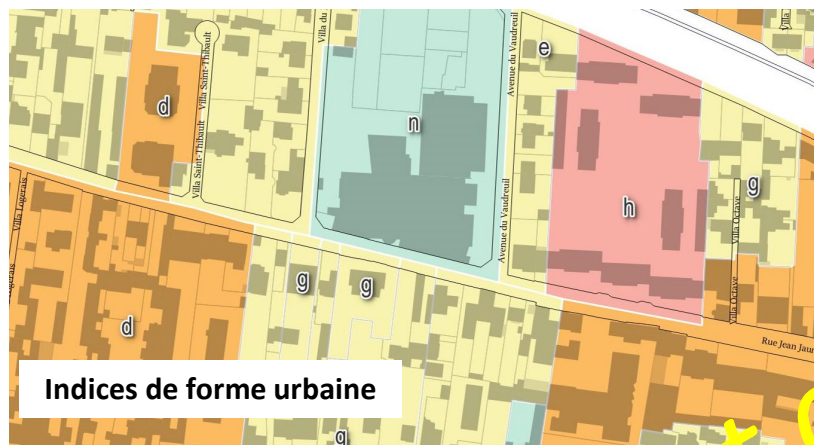
Assurer la bonne intégration des ouvrages techniques, des dispositifs de production d'énergie, et l'harmonie des isolations



Permettre des extensions sous réserve de :

- L'harmonisation avec les caractéristiques architecturales et de composition
- Respect du principe de hiérarchie et de proportion

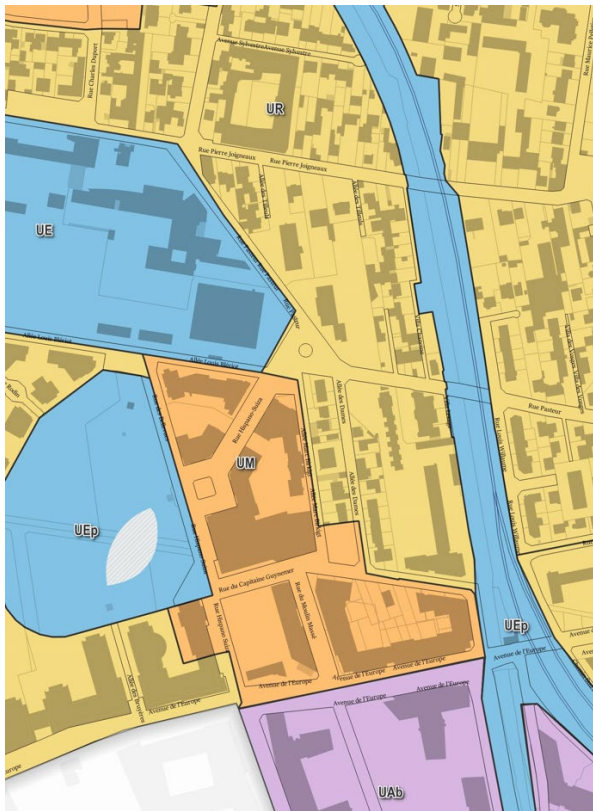
Les outils pour préserver les tissus pavillonnaires



➔ Une combinaison d'outils permet d'assurer la préservation et la diversité des tissus pavillonnaires

Document de travail

L'encadrement des destinations des constructions



UM (mixte)

UR (résidentielle)

- Rs = résidentiel strict)

UA (activités économiques)

- Ab : tertiaire

- Ac – commerces

- Ai – industrie

- Al – logistique et port

UE (zone urbaine d'équipements)

- Ec - cimetières

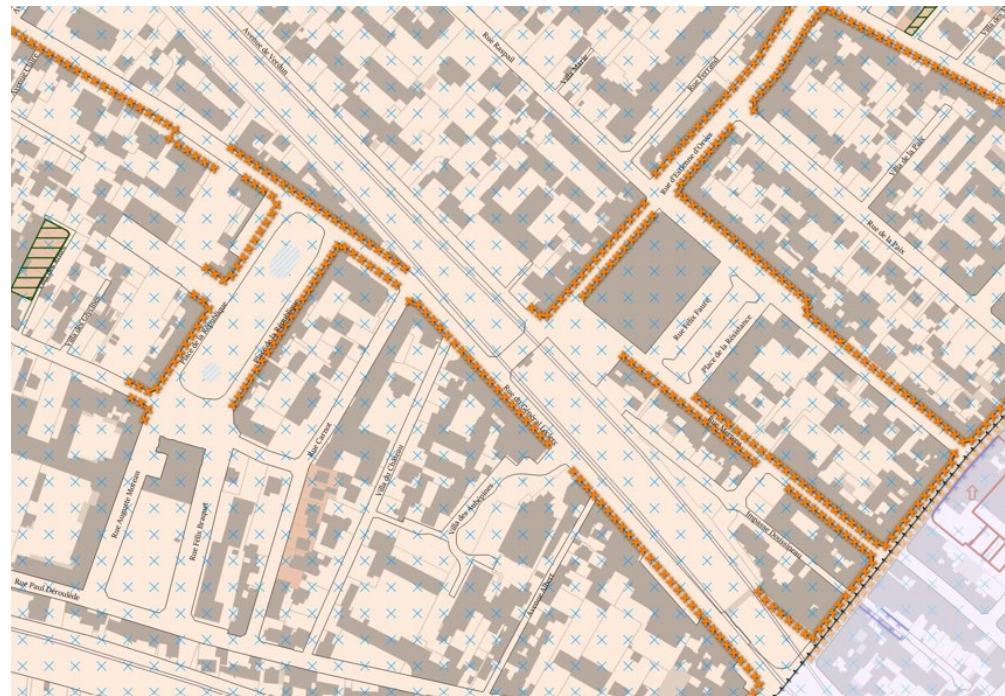
- Ep – parcs et squares

Mixité fonctionnelle et sociale

***** Linéaires de commerces

xxxxx Diversité commerciale à protéger ou à développer

Les linéaires de commerces



Principe général :

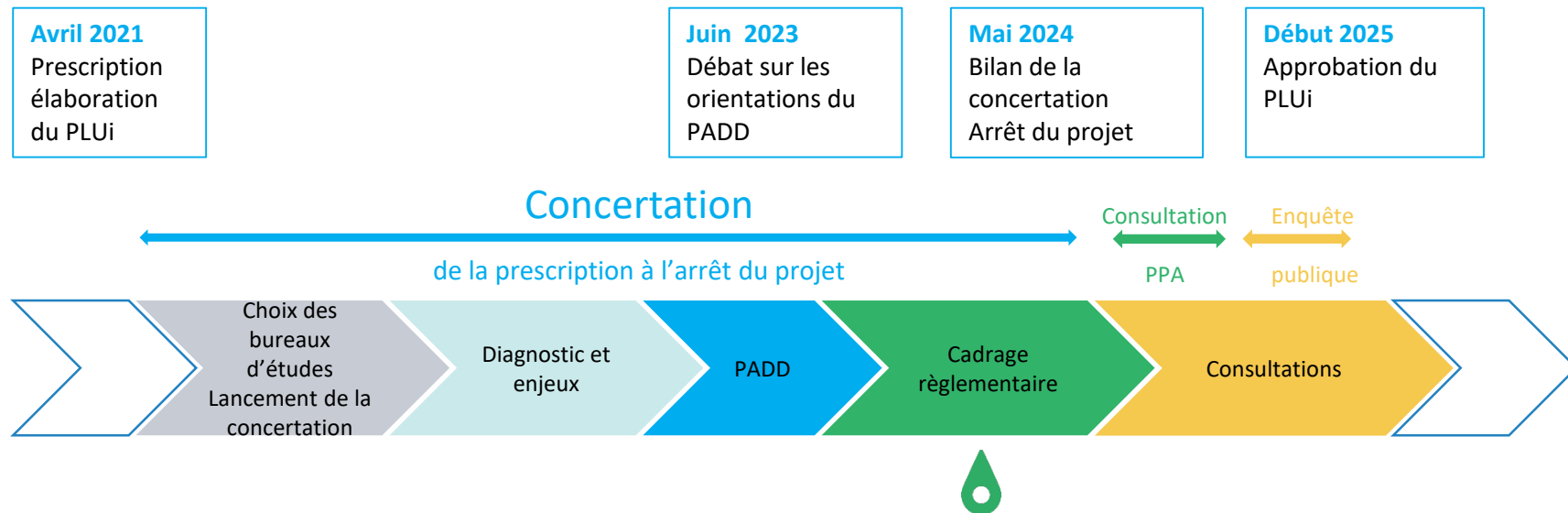
- interdire le changement de destination
- obliger à la **création de RDC actifs en cas de nouvelle construction ou démolition/reconstruction.**

Document de travail

Temps d'échanges



Prochaines étapes



Nous en sommes là !

NOVEMBRE 2023 : Une réunion publique par ville

MARS 2024 : Réunion publique territoriale

MAI 2024 : Arrêt du projet de PLUi

AUTOMNE 2024 : Enquête Publique

**Merci de votre participation !
A très bientôt pour la suite du projet
Très bonne fin de soirée**

*Toutes les informations sur www.bouclenorddeseine.fr/plui
Vos remarques : plui@bouclenorddeseine.fr*

