

PLUi

Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

Boucle
Nord de Seine

SYNTHESE DE LA REUNION PUBLIQUE DE PRESENTATION DES OUTILS REGLEMENTAIRES

21 novembre 2023

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



Modalités d'organisation de la réunion publique

La réunion publique a duré 1 heure 30 et a réuni environ **5 participants** dans la salle du conseil municipal de la mairie de Gennevilliers. Du fait d'une présence moindre de participants, la réunion publique s'est tenue dans un format d'échange plus adapté et convivial.

Intervenants :

- **Patrice LECLERC** – Maire de Gennevilliers
- **Anne-Laure PEREZ** – Maire adjoint à l'urbanisme de Gennevilliers
- **Noël BERTOMEU** - Directeur Général des Services, Boucle Nord de Seine
- **Anais KOT** – Directrice Générale Adjointe au développement, 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
- **David LIZION** – 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 Patrice Leclerc 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 Gennevilliers 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 Gennevilliers
- Temps d'échanges
- Clôture et remerciements

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

www.bouclenorddeseine.fr/plui*

Ouverture

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 Gennevilliers s'inscrit dans un cycle de réunions publiques où chaque commune a la possibilité de prendre connaissance des états d'avancements 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 de la démarche par l'animateur d'appui qui en rapporte 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 intercommunale. 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. Patrice LECLERC, Maire de Gennevilliers,

Monsieur LECLERC 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 Gennevilliers. 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 l'objectif de 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 vécues. Le PLUi devra participer à la réponse à ces défis et 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 PLUi devra donc traduire le positionnement de la ville de Gennevilliers qui s'exprime de la manière suivante. Gennevilliers est aujourd'hui une ville populaire qui concilie habitat, cadre de vie, et des activités économiques qui rayonnent à l'échelle métropolitaine et nationale notamment la plateforme multimodale HAROPA Port de Paris. Pour demain, il est souhaité que Gennevilliers puisse continuer pleinement à s'engager face à l'urgence climatique à travers ses orientations sociales, sociétales, urbaines et économiques, à défendre un positionnement économique fort autour de l'emploi local et d'une dynamique productive, au bénéfice de tous les habitants.

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 au stade que 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'approbation 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'habitabilité 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 PLU 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, est menée l'élaboration 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 : 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 replay 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 Gennevilliers (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 de Boucle Nord de Seine et a concerné l'ensemble des composantes de la ville sur lesquels 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, logement, équipements sans oublier les enjeux environnementaux très souvent mentionnés.

Dans le cas de la ville de Gennevilliers, ont été particulièrement mis en avant les services et équipements de proximité, la desserte en transports en commun et la présence d'espaces verts comme atout à valoriser et affirmer. A l'inverse, les nuisances sonores, la pollution, le manque de commerces de proximité ou encore la difficulté à se loger sont autant de défis, soulignés par les habitants, auquel 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 territoriale du 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 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 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, il 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 de la 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 règlementaires du PLUi (page 18)**

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

Les orientations du PADD se déclinent dans les dispositions règlementaires 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** endogène 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 Gennevilliers (page 19)**

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

Les enjeux pour la ville de Gennevilliers sont les suivants : la préservation des patrimoines, la valorisation et la poursuite de développement des continuités vertes, la sanctuarisation des emplois et notamment l'industrie, la production de logements pour tous, la finalisation des opérations engagées à l'échelle de la commune, la poursuite des zones en développement et des zones en réflexion et enfin l'accompagnement des projets de transports en commun notamment avec l'arrivée de la ligne de métro 15.

Du PADD aux outils règlementaires

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

David LIZION – 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 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, stationnement 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.

David LIZION – 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'indice 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. Ce n'est pas la combinaison de l'ensemble des indices et des inscriptions que nous aurons 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 diagnostics, de l'analyse des PLU communaux, des enjeux et projets portés à la connaissance des bureaux d'étude 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 (N), les espaces de mixité fonctionnelle (M), les espaces à dominante résidentielle (R) 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'équipement 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'implantations (recul, retrait, distances entre les constructions, insertion urbaines 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).

David LIZION – 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 limitations 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 (marches 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 envers 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'eaux, la trame brune qui concerne l'ensemble des vivants en enfin la trame noire qui concerne la lumière de nuit et son impact sur la faune et la flore. Les aménagements à toutes les 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 réglementairement 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

David LIZION – 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 retourner 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 piétonne 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'usage.

- **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'elle puisse 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 destinations des rez-de-chaussée commerciaux.

Permettre la mise en œuvre de projets

David LIZION – 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 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 Gennevilliers, Boucle Nord de Seine et le CODRA.

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

Temps d'échange final

Sujets et remarques en lien avec le PLUi :

- **Comment la mairie prend en compte les risques inondations sur le territoire ? Comment le territoire pourrait être demain impacté ?**

Patrice LECLERC, Maire de Gennevilliers – précise que le risque inondation sur le territoire est un enjeu crucial à prendre en compte et encadré via le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Il est rappelé que le port de Gennevilliers n'est pas inondable car construit après la crue centennale de 1910. En cas de nouvelle crue, la majorité du territoire serait concernée. La ville aurait alors un délai de 72 heures pour évacuer.

Une page d'information dédiée à ce sujet est accessible au grand public : [Risques d'inondation | Ville de Gennevilliers \(ville-genevilliers.fr\)](https://ville-genevilliers.fr/risques-d-inondation)

- **Comment le PLUi prend en compte les projets en cours ?**

Patrice LECLERC, Maire de Gennevilliers – Les projets en cours sont portés à l'attention des bureaux d'études et de Boucle Nord de Seine pour les intégrer dans les réflexions et faire en sorte que les nouvelles règles d'urbanisme puissent les prendre en compte. Il est rappelé l'importance de pouvoir finaliser les opérations engagées notamment la ZAC des Chanteraines.

- **Comment penser la pleine terre et le risque inondation sur le territoire ?**

Patrice LECLERC, Maire de Gennevilliers – précise que ce sont deux sujets distincts. Le PLUi n'est pas une réponse en soit au risque inondation mais bien le PPRI qui encadre cette question. Il est rappelé les importants travaux engagés depuis les années 60 pour construire des lacs réservoirs en amont de la Seine. Monsieur Leclerc précise les réflexions récentes engagées par la Métropole du Grand Paris pour encadrer ce risque inondation en procédant notamment à l'inondation de certaines terres

agricoles de façon à gagner 15 cm en cas de délestage. Il est rappelé que les agriculteurs concernés font l'objet de dédommagement financier.

- **Est-ce que le développement d'un transport en commun sur la Seine pourrait être envisagé ?**

Anne-Laure PEREZ, première adjointe déléguée à l'aménagement, au développement économique, à l'urbanisme, à l'action française et aux grands travaux – Il n'est pas envisagé un tel projet dans la mesure où la Seine est traversée par de nombreuses écluses empêchant la mise en place d'un tel service, qui ne s'avèrerait pas si rapide que ça.

- **Une précision est demandée sur l'objectif de préservation des secteurs d'activités économiques et ce que cela implique.**

Anne-Laure PEREZ, première adjointe déléguée à l'aménagement, au développement économique, à l'urbanisme, à l'action française et aux grands travaux – Il est souhaité une sanctuarisation de certaines zones économiques pour éviter justement les risques de spéculation foncière par des promoteurs privés.

Un habitant évoque les nuisances causées par certaines zones d'activités à proximité de zones résidentielles notamment car des travaux ont lieu pour le désamiantage de certain bâtiment. La ville s'étonne de cette situation et prend note des informations transmises pour procéder à une vérification.

- **Est-ce qu'il serait possible de mieux expliciter ce qu'est un secteur de plan de masse ?**

Anne-Laure PEREZ, première adjointe déléguée à l'aménagement, au développement économique, à l'urbanisme, à l'action française et aux grands travaux – Un secteur de plan masse permet d'avoir des règles d'urbanisme sur un secteur identifié. Les règles sont alors différentes des règles d'urbanisme qui pourraient s'appliquer via le zonage. Le plan masse induit un plan en trois dimensions permettant de bien comprendre l'implantation des constructions. Ce sont des secteurs où nous savons précisément ce qui est attendu et les futures constructions devront se conformer au plan de masse du PLU.

- **Est-ce que certains secteurs identifiés vont être amenés à changer de destination ?**

Anne-Laure PEREZ, première adjointe déléguée à l'aménagement, au développement économique, à l'urbanisme, à l'action française et aux grands travaux – La Ville n'a pas prévu d'évolution majeure. Les secteurs de plan masse identifiés dans le PLU communal le resteront. Des règles spécifiques s'appliqueront sur les autres parcelles même s'ils ne sont pas identifiés comme outils spécifiques du PLUi. Il est rappelé par ailleurs l'existence de secteurs patrimoniaux notamment sur les cités jardins où les évolutions du bâti sont soumis aux Architectes des Bâtiments de France (ABF).

- **Est-ce que des projets d'aménagements des différents ponts du territoire sont envisagés dans la mesure où il persiste de l'insécurité et des bouchons très forts ?**

Anne-Laure PEREZ, première adjointe déléguée à l'aménagement, au développement économique, à l'urbanisme, à l'action française et aux grands travaux – Aucun projet n'est actuellement prévu. Il est rappelé que le pont de Gennevilliers appartient au département et donc la commune n'a pas la maîtrise d'œuvre de cette espace. Des travaux ont été engagés sur le pont de Clichy, même s'ils posent encore des questions de sécurité pour les cyclistes et des réajustements devraient avoir lieu.

Sujets et remarques annexes au PLUi :

- **Quels sont les aménagements et projets envisagés sur le territoire de Boucle Nord de Seine en matière de transports en commun ?**

Anne-Laure PEREZ, première adjointe déléguée à l'aménagement, au développement économique, à l'urbanisme, à l'action française et aux grands travaux – La ligne 13 va faire l'objet d'un renouvellement de ses rames en 2027 et une automatisation totale de la ligne est envisagée pour 2030.

Patrice LECLERC, Maire de Gennevilliers – exprime le souhait de la commune de pouvoir prolonger le métro jusqu'au port de Gennevilliers et la réflexion d'un projet de téléphérique permettant de traverser la Seine et rejoindre Argenteuil.

Conclusion

Mr LECLERC et Mme PEREZ remercient les habitants présents à la réunion et donnent 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 aux différents temps de concertation qui sont proposés.