

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

# Plui

## Boucle Nord de Seine

## Réunion publique

### Les outils règlementaires du PLUi Ville de Gennevilliers

21 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

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  
débat



Recueil de vos contributions



Temps d'échange

# Qui sont les intervenants ?

- **Patrice LECLERC**– Maire de Gennevilliers - Vice Président en charge de l'aménagement et de l'urbanisme de Boucle Nord de Seine
- **Anne-Laure PERREZ** – 1ère Maire Adjointe en charge de l'urbanisme et du développement économique – Vice-Présidente aménagement et urbanisme de Boucle Nord de Seine
- **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
- **Margot LE ROY**- Responsable de mission, Rouge Vif, prestataire (concertation & communication du PLUi)
- **David LIZION** – Codra, prestataire (élaboration du PLUi)



©Ville de Gennevilliers

## Patrice LECLERC

Maire de Gennevilliers  
Vice Président en charge de l'aménagement et de  
l'urbanisme de Boucle Nord de Seine



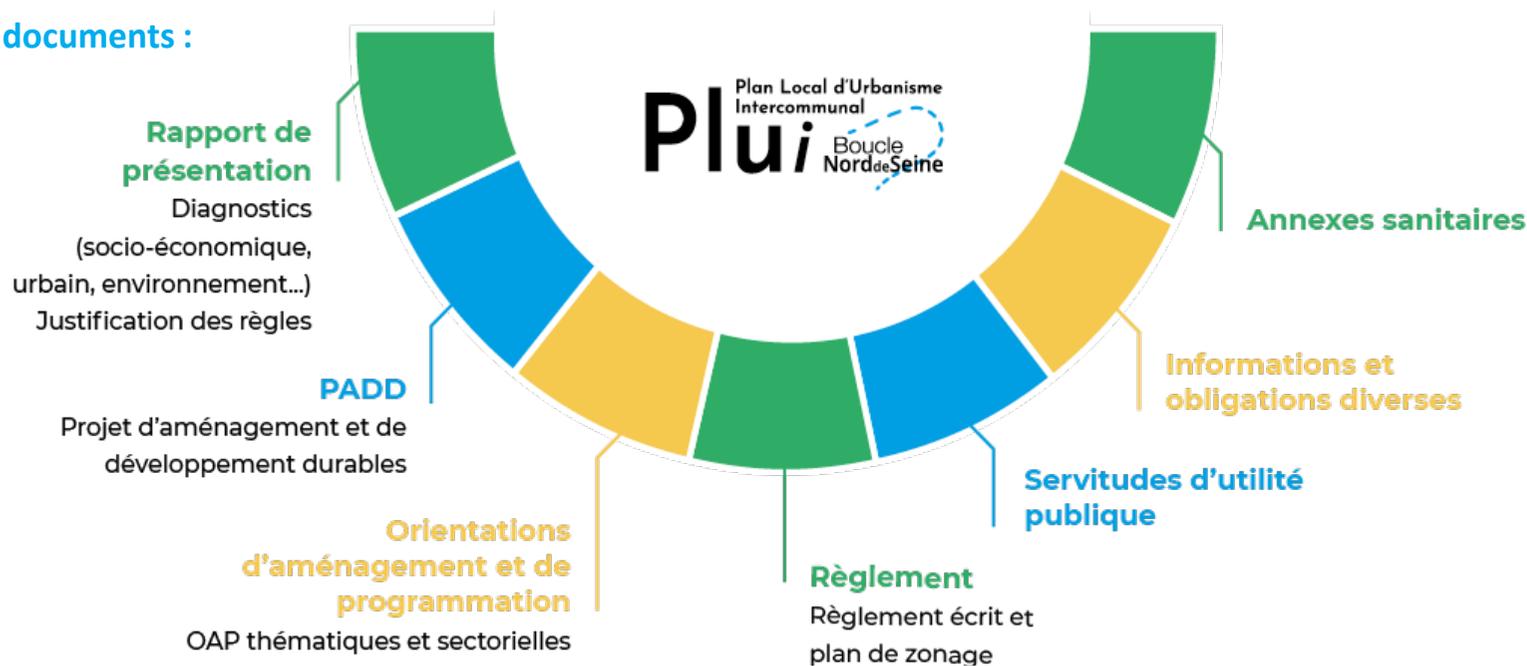
©Ville de Gennevilliers

# Rappel de la démarche

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



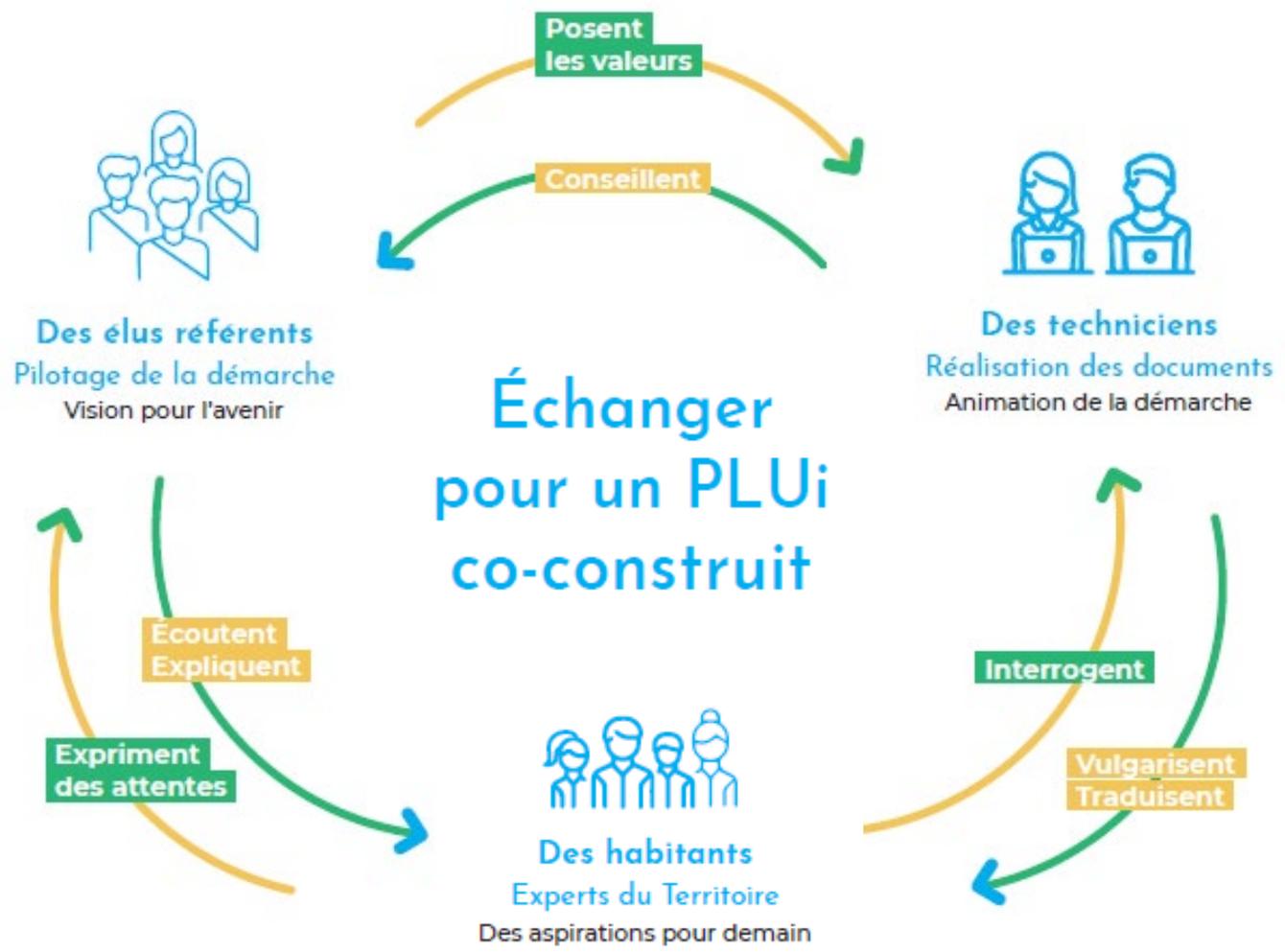
Le PLUi est composé de **plusieurs documents** :



- 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.



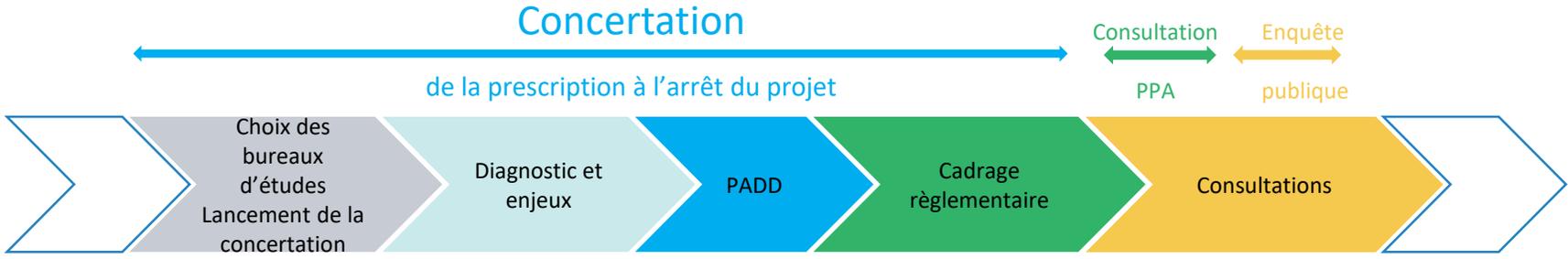
# Le calendrier d'élaboration du PLUi

**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



Concertation  
de la prescription à l'arrêt du projet

Consultation  
PPA

Enquête  
publique

**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

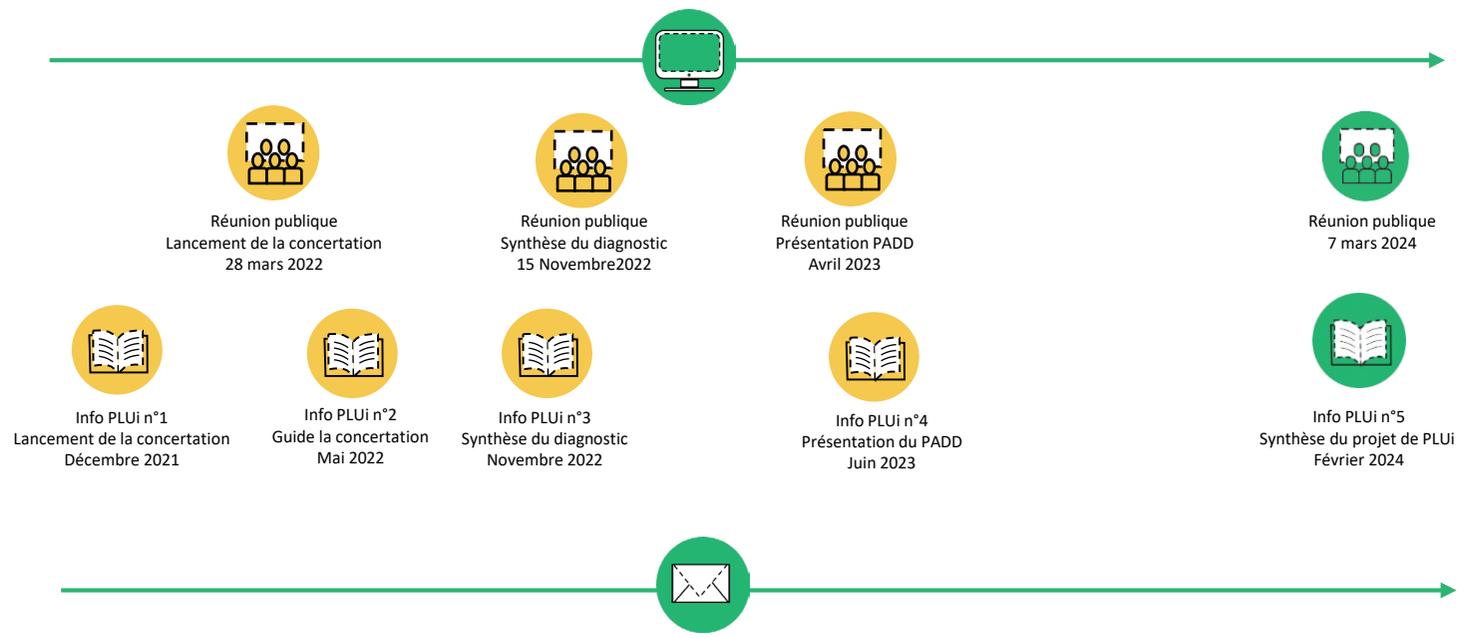
# Les avis des habitants exprimés dans le cadre de la concertation

*Margot Le Roy – AMO Concertation et communication*





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.



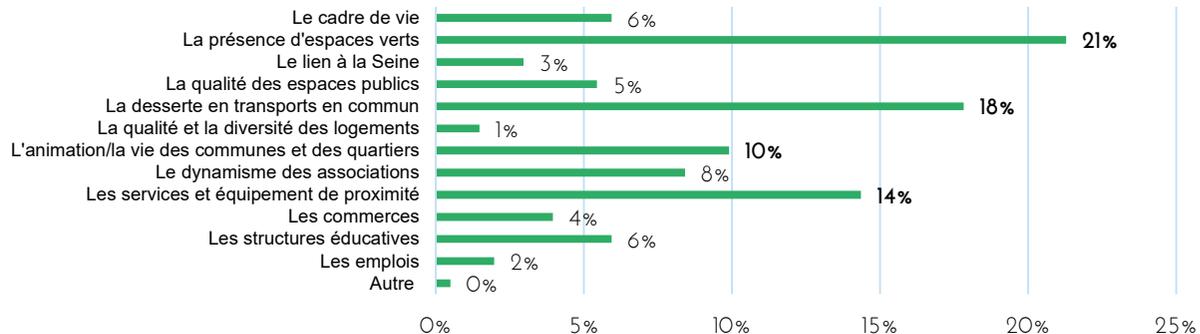
## Commerces de proximité

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.



# Les principaux atouts et difficultés rencontrés par les habitants et usagers de Gennevilliers

## Les atouts de Gennevilliers

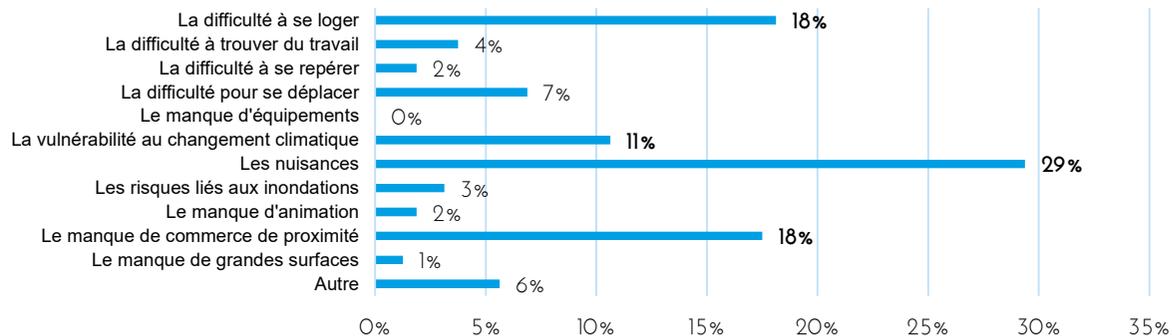


Les services et équipements de proximité

La desserte en transports en commun

La présence d'espaces verts

## Les difficultés de Gennevilliers



Les nuisances (bruit, pollution, etc.)

Le manque de commerces de proximité

La difficulté à se loger

# 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**

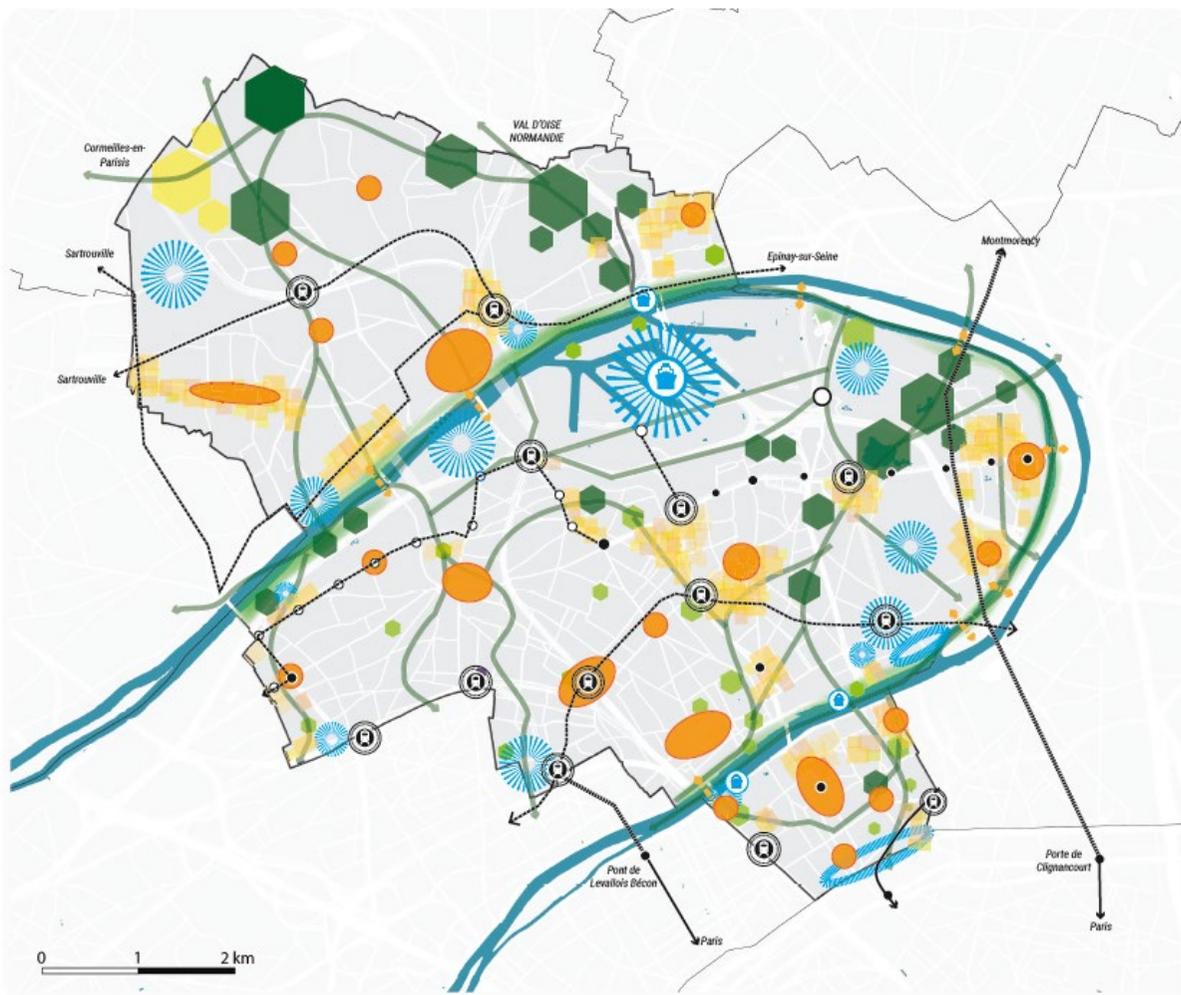
**Défi 3.3 : Renforcer le territoire des proximités et du quotidien**

**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



Limitier 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*

*Patrice LECLERC – Maire de Gennevilliers*

*Anne-Laure PERREZ – 1ère Maire Adjointe en charge de l'urbanisme et du développement économique*



... 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**

- Produire des logements pour tous
- Sanctuariser la zone économique et notamment l'industrie au bénéfice de l'emploi
- Mettre en œuvre la transition écologique
- Accompagner les projets de transports en commun (Métro ligne 15) et développer les mobilités actives
- Finaliser les opérations engagées
- Préserver les patrimoines

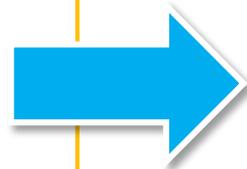
# Du PADD au Outils Règlementaires

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



## Traduit le projet global du territoire

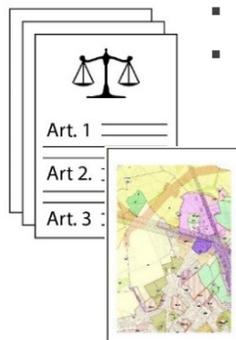
### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD



Doit trouver une traduction réglementaire

## 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

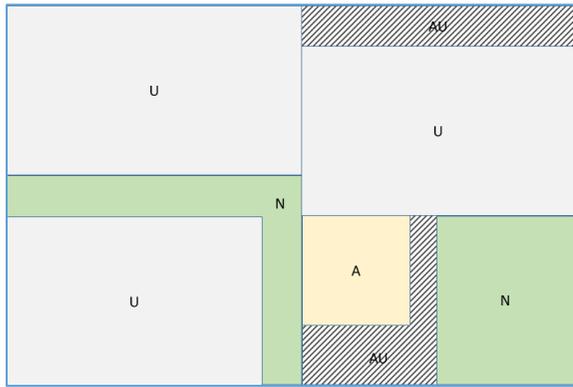


- pour les secteurs à urbaniser / restructurer
- **principes d'aménagement** dans les secteurs de projet (sur terrains publics ou privés) ou concernant des thématiques particulières (dont continuités écologiques)
- **Échéancier prévisionnel** d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation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

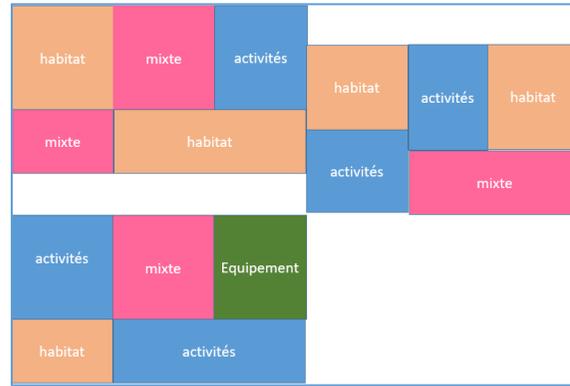
*Les autorisations d'urbanisme devront être compatibles*



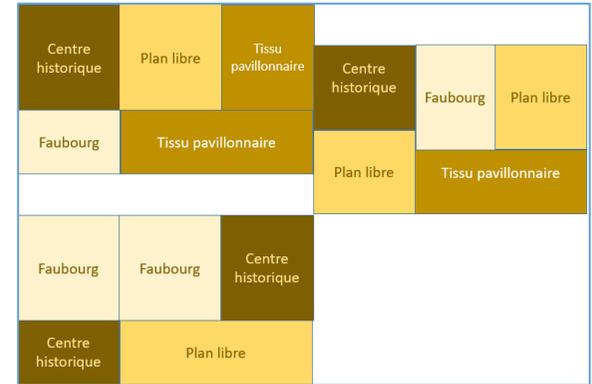
- **Caractère plus incitatif**
- **Relative souplesse d'application**



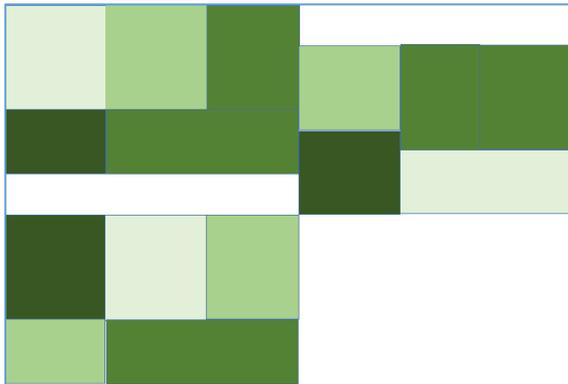
1- Délimitation des zones U, N, A et AU



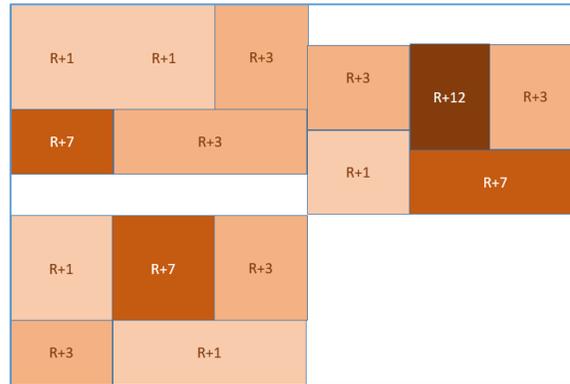
2 – Destinations attendues



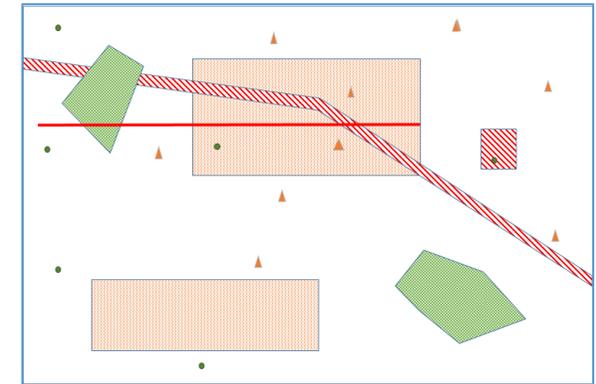
3 – Formes urbaines souhaitées



4 – Niveau de densité des espaces verts et bâtis

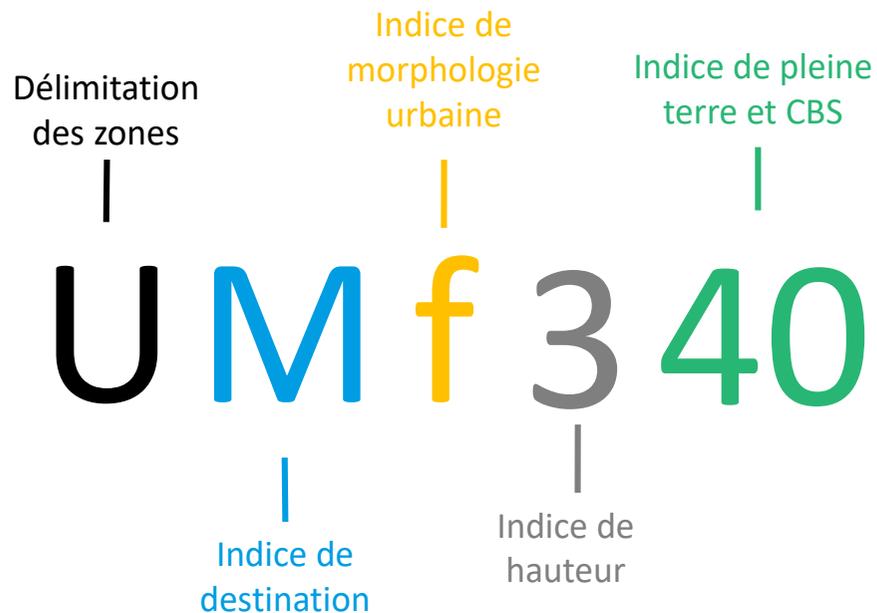


5 – Hauteurs permises



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 ...

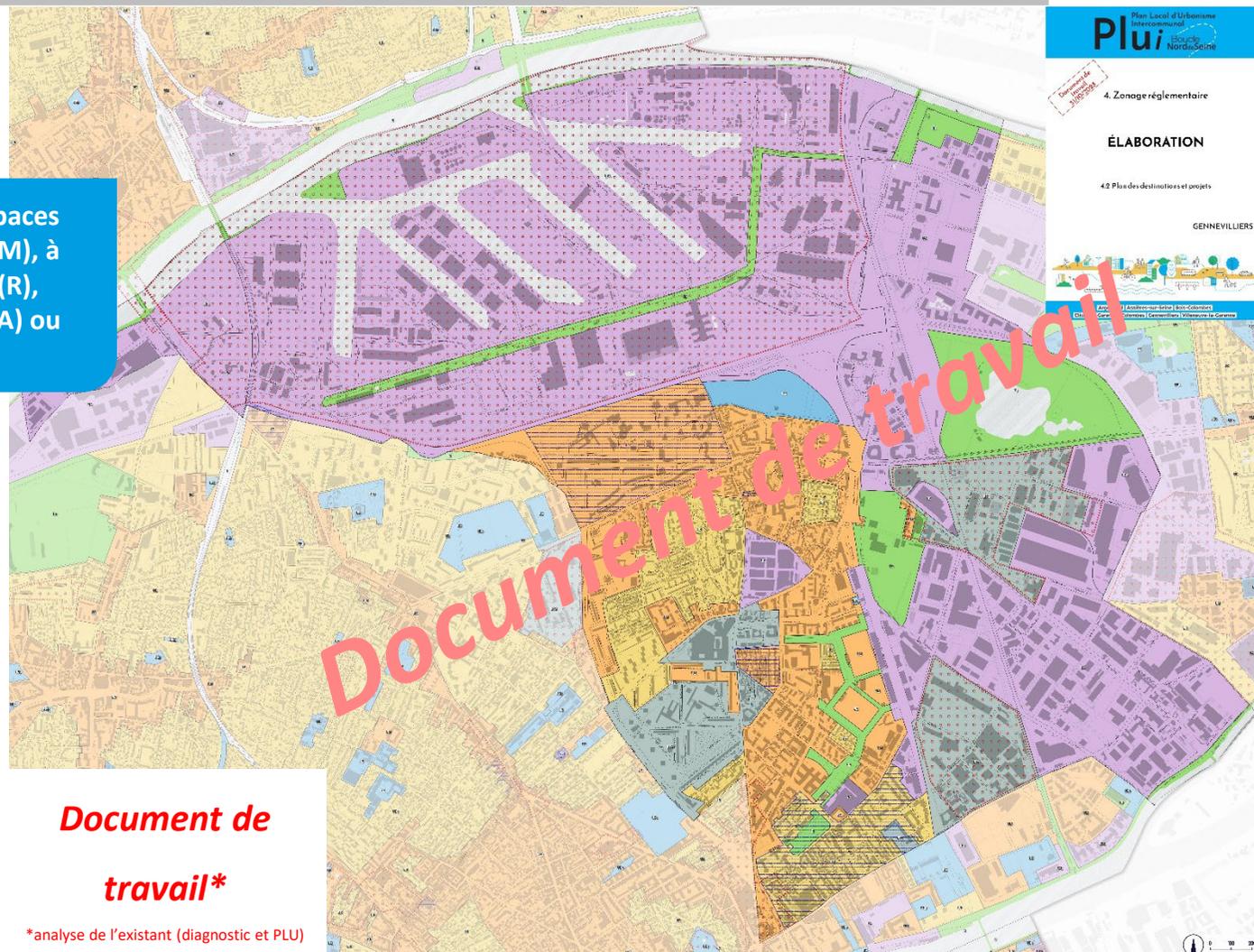
M

|

Indice de destination

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

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



**Document de  
travail\***

\*analyse de l'existant (diagnostic et PLU)

Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal  
Boucle  
Nord-Seine  
**Plui**

Document de  
travail

4. Zonage réglementaire

ÉLABORATION

42 Plans de destination et projets

GENNEVILLIERS



Approbé par le Conseil Intercommunal de la Boucle Nord-Seine le 14/11/2023

Document de travail



# Carte des formes urbaines

Indice de morphologie urbaine

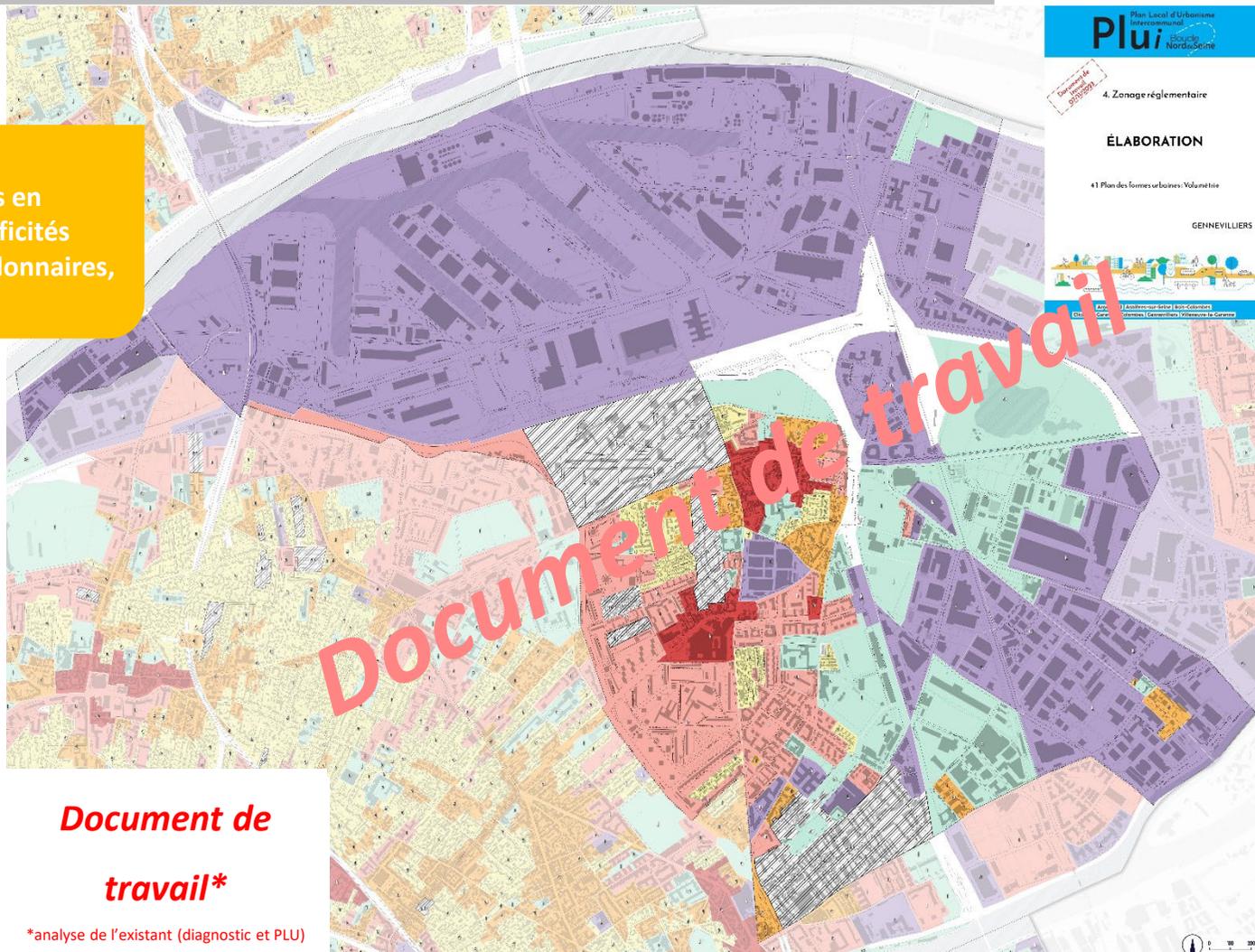
f

Objectif : encadrer l'évolution des villes en préservant 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\***

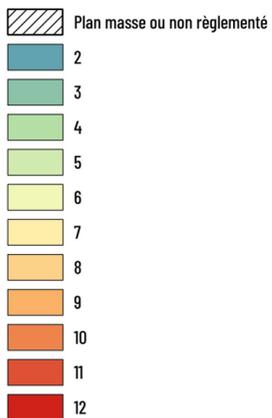
\*analyse de l'existant (diagnostic et PLU)



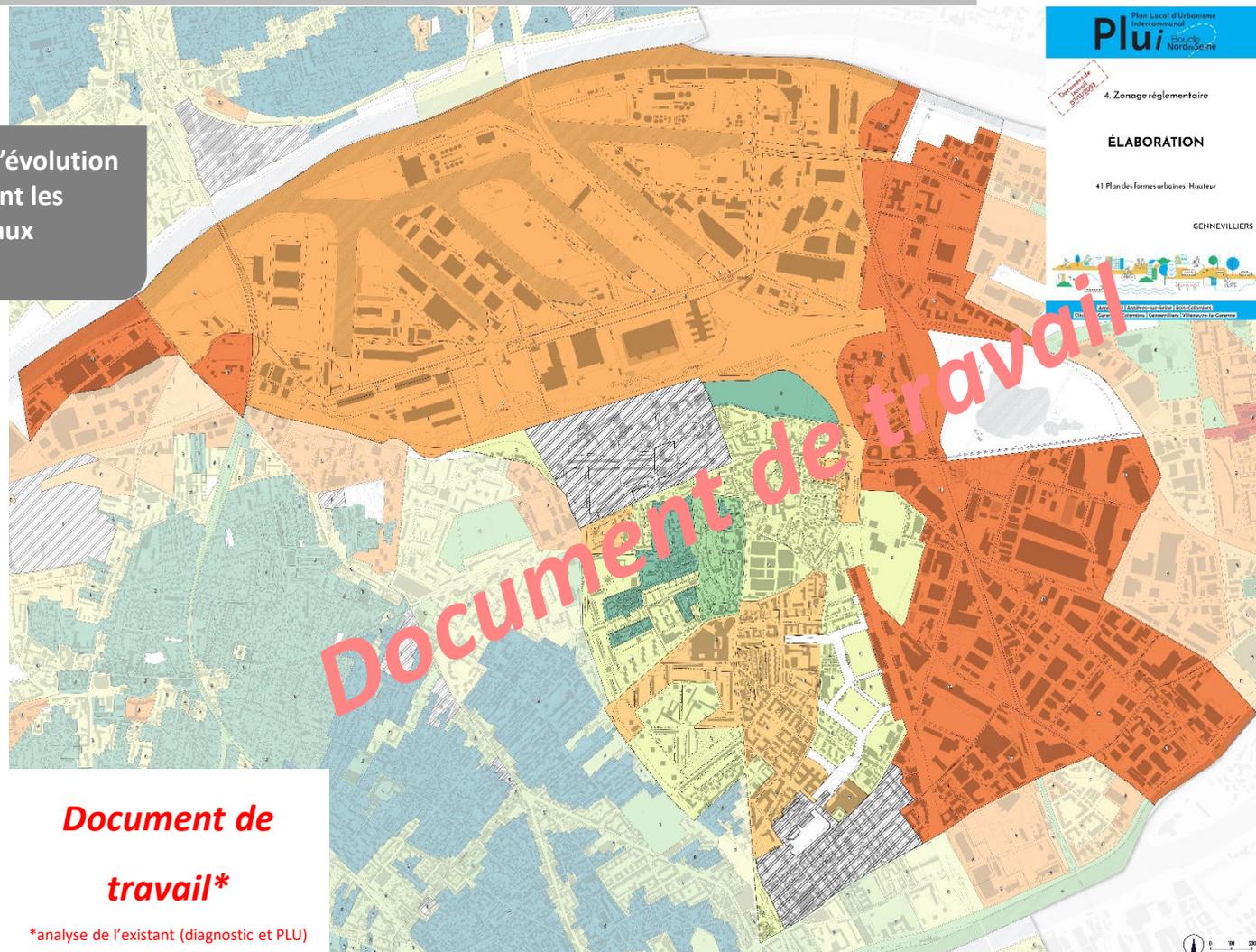
3

Indice de hauteur

Indice des hauteurs



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

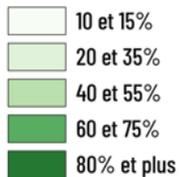


40

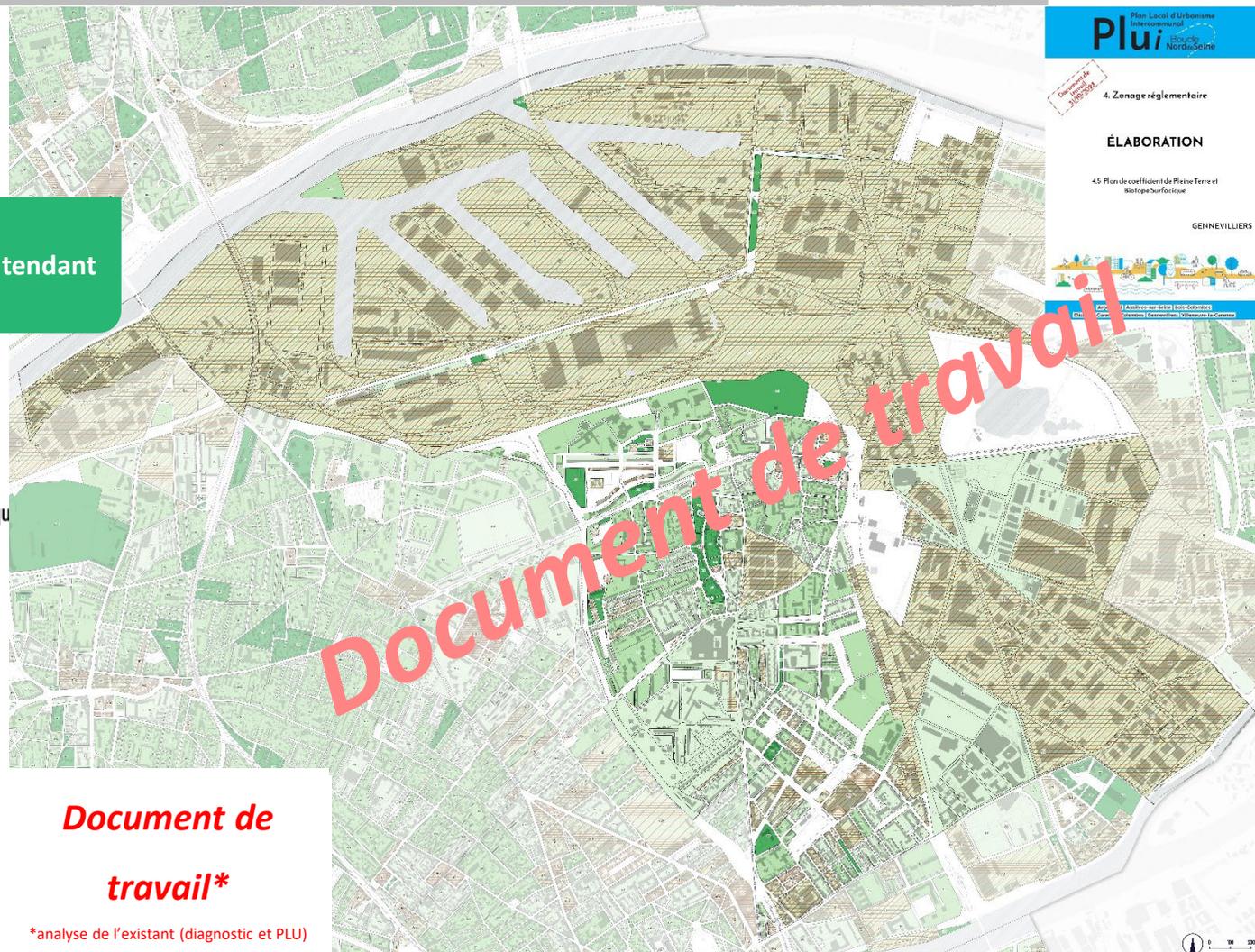
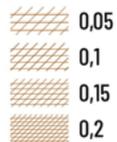
Objectif : protéger la perméabilité des sols en tendant vers 30% de pleine terre

Indice de pleine terre et CBS

Taux de pleine terre réglementaire



Coefficient de biotope surfacique



Document de travail\*

\*analyse de l'existant (diagnostic et PLU)



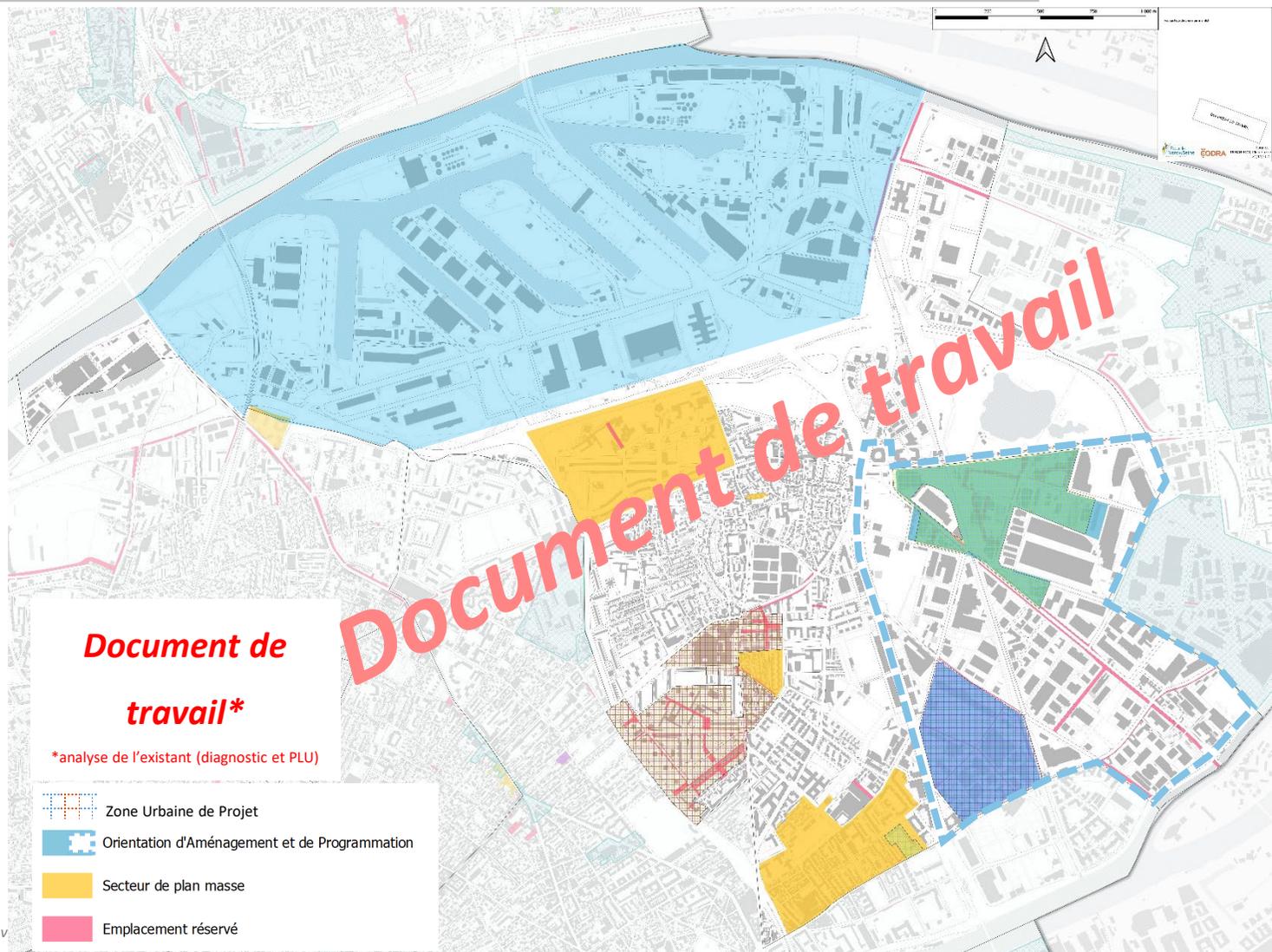
# Permettre la mise en œuvre de projets

*Claire BLANDIN – Codra, prestataire (élaboration du PLUi)*



# Les outils pour mettre en œuvre des projets

- Les **secteurs de plan masse** : ZAC du Luth, Ilot des Passages, Villa des fleurs, Grésillons.
- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** : le territoire économique (avec des zooms : Sud Chanteraines et grésillons), le Port.
- Les **zones Urbaines de Projet** (UP) : Grésillons, Sud Chanteraines, ...
- 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)*



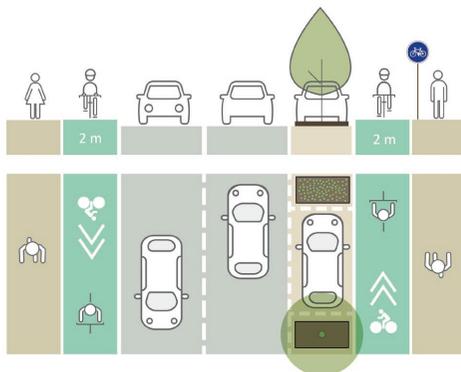
**Enjeux :** amélioration du cadre de vie, urbanisme favorable à la santé, lutte contre les nuisances générées par les infrastructures de transports, développement des mobilités actives et innovation

## 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.

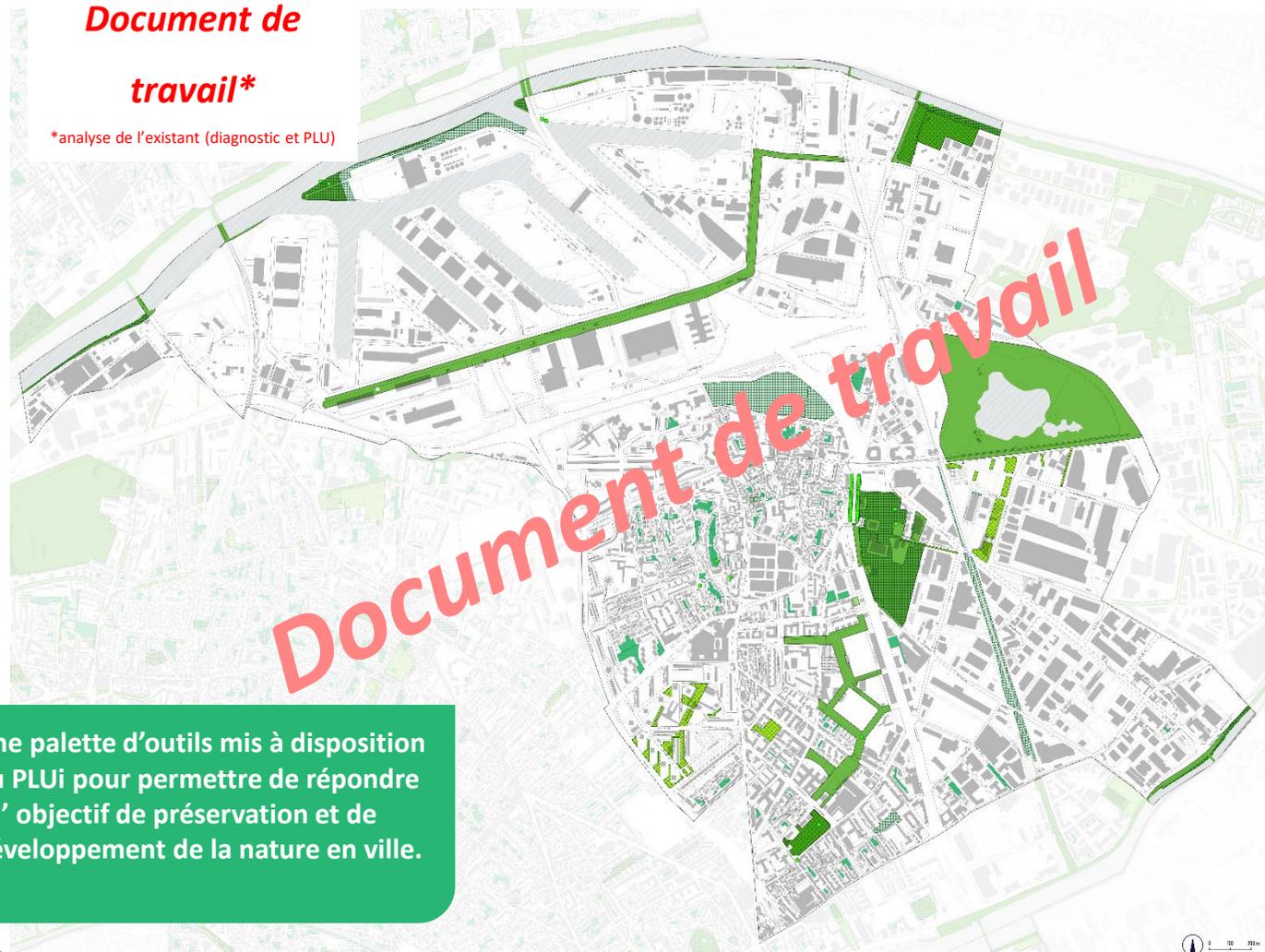
- **Biodiversité : Constitution d'un maillage écologique fonctionnel ou continuités écologiques et bien être ...**
  - Sanctuarisation et renforcement des noyaux primaires de biodiversité
  - Valoriser la fonction relais des noyaux secondaires : Bosquet, friche, square, stade et équipement sportif de 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

## Document de travail\*

\*analyse de l'existant (diagnostic et PLU)



Document de travail

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.

### 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

# 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

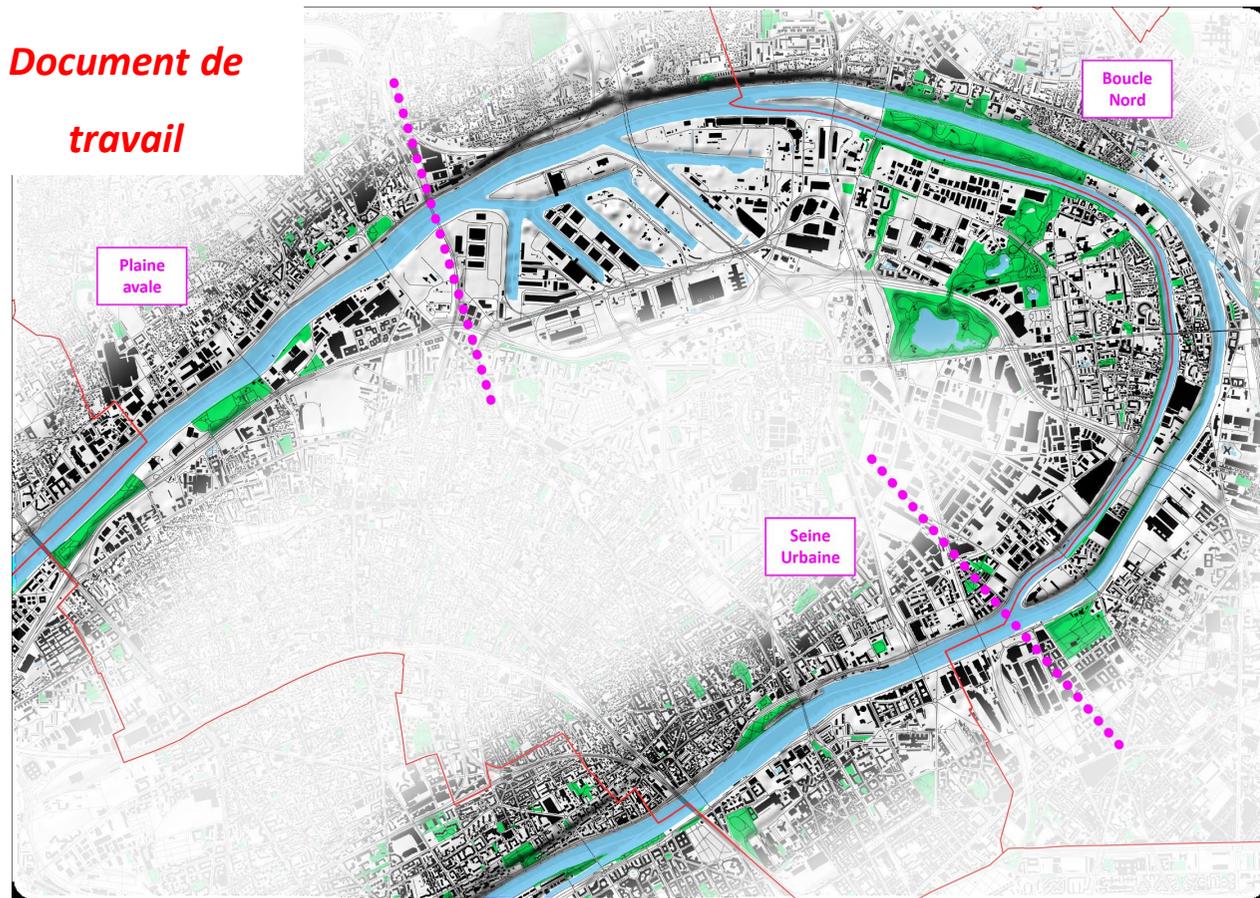
Les outils pour préserver l'emploi et l'animation urbaine

*Claire BLANDIN – Codra, prestataire (élaboration du PLUi)*

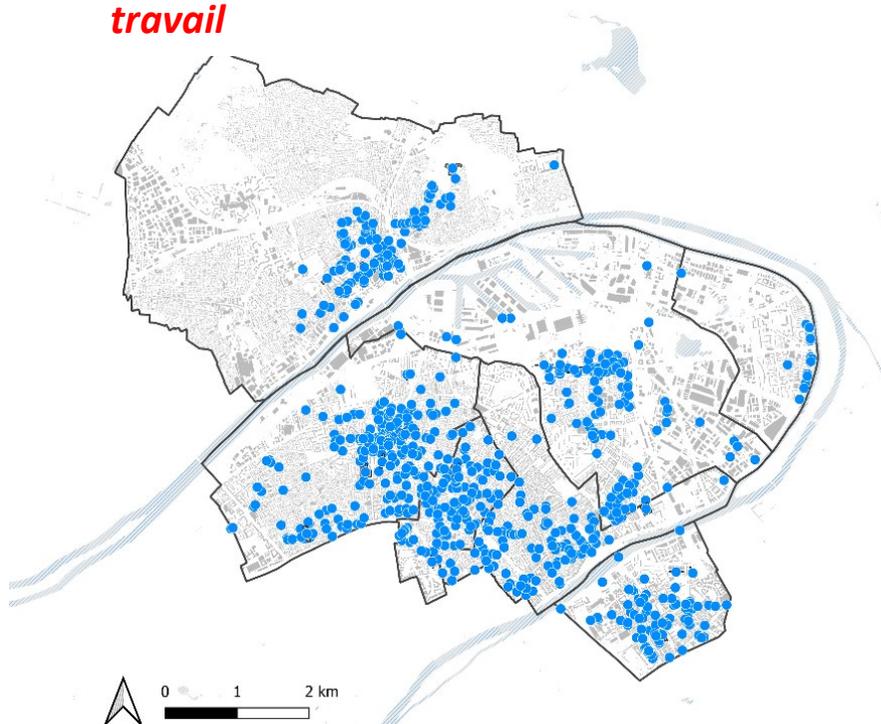


- L'OAP Seine répond à l'axe 1 du PADD et est à l'articulation des OAP thématique et sectorielles, elle vise à donner un récit, une compréhension du territoire à travers son fleuve et préciser les objectifs et invariants à respecter.
- Son propos principal est le **paysage et les usages**, elle vise 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



## 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



## L'encadrement des destinations des constructions

*Document de travail*

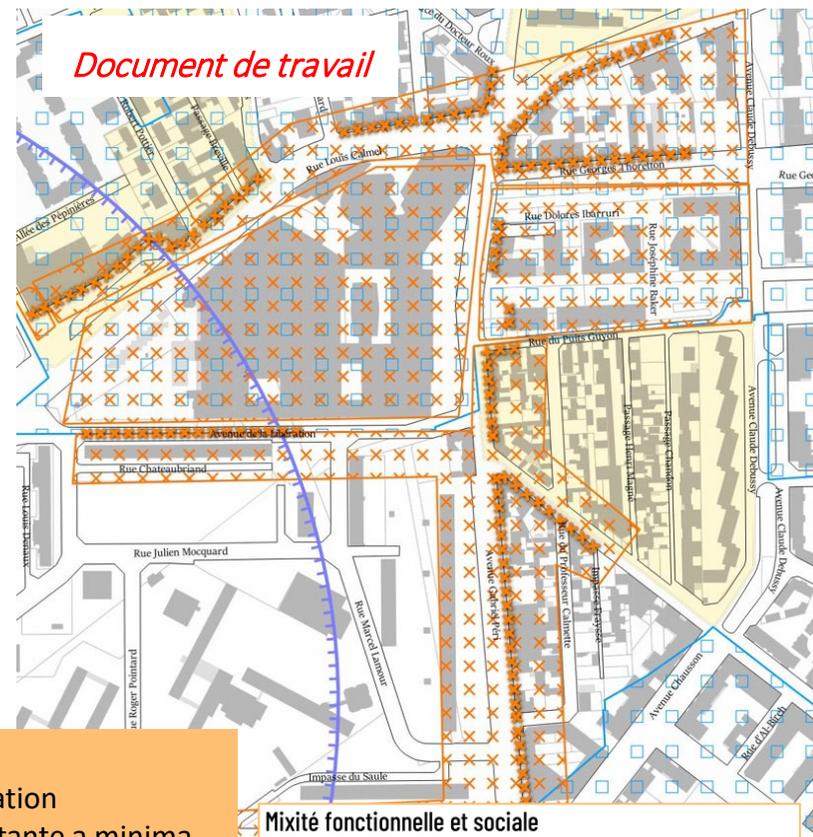
- UM (mixte)**
- UR (résidentielle)**
  - Rs = résidentiel strict)
- UA (activités économiques)**
  - Ab : tertiaire
  - Ac – commerces
  - Ai – industrie
  - Al – logistique et port
- UE (zone urbaine d'équipements)**
  - Ec - cimetières
  - Ep – parcs et squares

### Principe général :

- interdire le changement de destination
- imposer le maintien de la SDP existante a minima **en cas de démolition/reconstruction**
- obliger à la **création de RDC actifs en cas de nouvelle construction.**

## Les linéaires de commerces

*Document de travail*



Mixité fonctionnelle et sociale

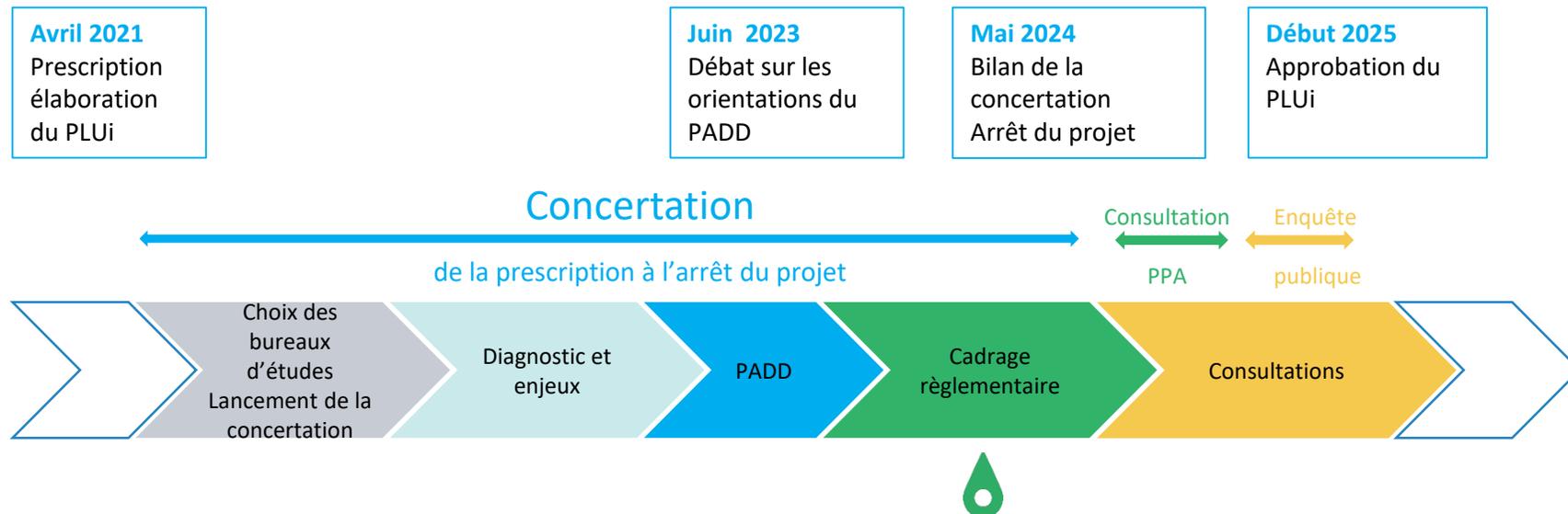
xxxxxxx Linéaires de commerces

xxxxx Diversité commerciale à protéger ou à développer

# 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](http://www.bouclenorddeseine.fr/plui)  
Vos remarques : [plui@bouclenorddeseine.fr](mailto:plui@bouclenorddeseine.fr)*

