

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal

Boucle  
Nord de Seine

## SYNTHESE DE LA REUNION PUBLIQUE DE PRESENTATION DU PROJET DE PLUi

20 mars 2024

Présentation du projet de PLUi avant son arrêt



---

## Modalités d'organisation de la réunion publique

La réunion publique a duré 2 heures et a réuni environ une centaine de participants. Elle s'est déroulée en visio-conférence via Zoom en format webinaire.

### Intervenants :

- **Patrice LECLERC** – Vice-président en charge de la stratégie et de la planification urbaine
- **Anne-Laure PEREZ** – Vice-Présidente en charge de l'aménagement urbain
- **Noël BERTOMEU** – Directeur Général des Services, Boucle Nord de Seine
- **Anaïs KOT**, Directrice du développement, Boucle Nord de Seine
- **Jasmine DOZIAS** – Responsable planification et PLUi, Boucle Nord de Seine
- **Margot LE ROY** – Cheffe de projet, Rouge Vif, prestataire (concertation & communication du PLUi)
- **David LIZION** – Codra, prestataire (élaboration du PLUi)
- **Claire BLANDIN** – Codra, prestataire (élaboration du PLUi)
- **Martin SERVOUZE-BRUN** – Codra, prestataire (élaboration du PLUi)
- **Marine LINGLART** – Urban Eco, prestataire (élaboration du volet environnementale du PLUi)
- **Les élus référents des villes** en charge des questions de l'urbanisme

### 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
- Les points saillants de la concertation
- Les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) thématiques socles pour la santé environnementale
- Le règlement et le zonage pour valoriser l'existant et permettre les projets
- La finalisation du PLUi et ses suites
- Temps d'échanges
- Clôture et remerciements

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

[www.bouclenorddeseine.fr/plui](http://www.bouclenorddeseine.fr/plui)

Il est rappelé que les participants avaient leurs micros et caméras désactivés de fait, à leur arrivée dans le webinaire. Il était donné la possibilité aux participants de s'exprimer et de poser leurs questions via le Q&R. Les questions étaient traitées au fur et à mesure de la présentation, des réponses ont été apportées selon les sujets, soit par les élus, soit par les techniciens en charge de l'élaboration du PLUi.


Les échanges et les réponses apportées sont détaillés en deuxième partie de ce présent compte-rendu.

## Résultat du sondage d'introduction

1 sondage a été posé aux internautes permettant d'appréhender le profil des participants aux webinaires représentant. 61 personnes ont répondu à ce sondage. Il est précisé que ce sondage a eu lieu pendant le temps de l'attente et ne permet pas d'avoir une visibilité exacte du profil des participants.

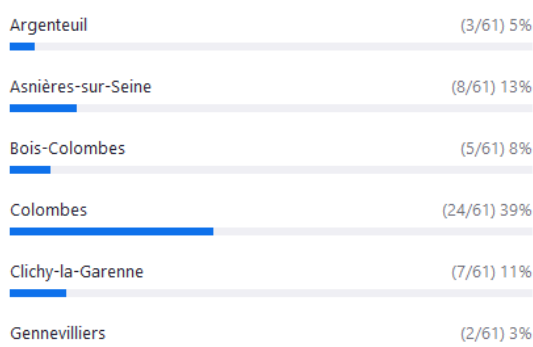
[< Retour](#)

### Mieux vous connaître !

 2:12 | 4 questions | 61 sur 84 (72%) a/ont participé

1. De quelle commune du territoire de Boucle Nord de Seine êtes-vous ? (Choix multiple)

61/61 (100%) a/ont répondu



3. Comment avez-vous eu connaissance de cette réunion publique ? (Choix multiple)

38/62 (61%) a/ont répondu



Villeneuve-la-Garenne (3/62) 5%

Je travaille sur une des communes du territoire mais j... (8/62) 13%

Je n'habite et ne travaille pas sur le territoire de Boucle... (2/62) 3%

2. Savez-vous que votre commune fait partie de l'Etablissement Public Territorial de Boucle Nord de Seine ? (Choix unique)

39/62 (62%) a/ont répondu

Oui (38/39) 97%

Non (1/39) 3%

 2:41 | 4 questions | 62 sur 84 (73%) a/ont participé

Affiche/flyer dans l'espace public (2/38) 5%

Invitation par mail (14/38) 37%

Autre (7/38) 18%

4. Avez-vous déjà participé à une autre réunion publique du PLUi ? (Choix unique)

37/62 (59%) a/ont répondu

Oui, une réunion publique en visioconférence (6/37) 16%

Oui, une réunion publique communale (7/37) 19%

Non (24/37) 65%

---

## Mots d'accueil

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

**Présentation des règles de prise de parole :**

- 1) Les micros et caméras ont été désactivés par défaut à l'entrée des participants dans le webinaire.
- 2) Les participants ont la possibilité de poser des questions via le Q&R à tout moment pendant la présentation. Les questions seront traitées au fur et à mesure de la présentation et seront adressées directement au service de Boucle Nord de Seine et aux élus en charge de l'urbanisme.
- 3) Des temps de prise de parole sont prévus après les interventions.

En cas de problème technique, Marie-Liesse Poyeton est à la disposition des participants pour répondre aux questions.

---

## Mots d'accueil

**M. Patrice LECCLERC, vice-président en charge de la stratégie et de la planification urbaine** accueille et salue les participants à la réunion publique. Il rappelle que ce futur PLUi constituera à la fois un document stratégique pour définir le devenir du territoire à l'horizon de 10-15 ans et un cadre réglementaire partagé et cohérent pour accompagner la réalisation des projets et encadrer l'évolution de nos villes. Le PLUi devra ainsi permettre 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. Le PLUi de Boucle Nord de Seine s'attachera également à répondre aux grands enjeux environnementaux et sociétaux, notamment en déclinant les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Lors de la dernière réunion publique du 20 avril 2023, ont été présentés les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) véritable clé de voute du futur PLUi, débattu en mai et juin 2023 au sein des 7 conseils municipaux et du conseil de territoire. Les participants ont été nombreux à participer aux balades urbaines en juin 2023 et plus de 200 personnes ont assisté aux 7 ateliers territoriaux qui se sont tenus en novembre 2023 dans chacune des villes. Les contributions ont été très enrichissantes et ont nourri les réflexions pour définir les orientations pour le futur du territoire. Les équipes des villes et de l'EPT, accompagnées des prestataires, ont ainsi travaillé ces derniers mois sur l'élaboration des documents réglementaires du PLUi, c'est-à-dire les différents outils et règles qui s'appliqueront pour chaque secteur. C'est l'étape finale de l'élaboration du PLUi que nous souhaitons arrêter en conseil de territoire avant l'été. Monsieur Leclerc invite les participants à poursuivre la participation dans cette dernière étape d'élaboration du PLUi pour que le territoire de demain puisse être construit ensemble.

Une fois le projet de PLUi arrêté avant l'été, il sera soumis aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour une durée de 3 mois, après quoi Boucle Nord de Seine reviendra une dernière fois vers les

habitants dans le cadre de l'enquête publique qui devrait se tenir à l'automne 2024. Ces dernières étapes permettront d'approuver définitivement le PLUi au printemps 2025.

---

## La concertation pendant toute la durée d'élaboration du PLUi

*Cette partie vise à revenir sur l'ensemble du dispositif de concertation et communication mis en place et organisé pendant l'ensemble de l'élaboration du PLUi de décembre 2021 à mars 2024.*

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

- **Les outils de concertation et de communication du PLUi (page 9)**

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 jalonner 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). Enfin, des réunions publiques par villes, ont permis d'exposer, en novembre 2023, les outils envisagés, d'état d'avancement des réflexions en matière réglementaire dans chacune des communes de Boucle Nord de Seine. La réunion publique de ce soir marque l'arrêt prochain de la concertation préalable sur l'élaboration du PLUi dont le bilan sera tiré au moment de l'arrêt du projet de PLUi.

Jusqu'à l'arrêt du projet, 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](mailto:plui@bouclenorddeseine.fr)), soit via le formulaire de contact disponible depuis le site internet ([www.bouclenorddeseine.fr/plui](http://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 registre 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.*

- **Les chiffres clés de la participation citoyenne (page 10)**

Près de 690 personnes ont participé à la concertation pendant toute la durée de la concertation préalable dont :

- 925 réponses au questionnaire « Portrait de territoire »
- 445 participants aux 10 réunions publiques organisées
- 408 contributions aux concours dessins et photo
- 94 participants aux 7 ateliers thématiques

- 119 personnes présentes aux 4 balades organisées
- Près de 96 mails ont été envoyés à l'adresse mail dédiée à la démarche du PLUi.

- **Les thématiques récurrentes de la concertation (page 11)**

Plusieurs thématiques récurrentes ont fait l'objet d'une attention particulière pendant la concertation. Il s'agit notamment des thématiques de la nature en ville, de la densité et l'habitat, les mobilités, la santé ou encore le cadre de vie. Ces thématiques étaient portées à l'attention des participants lors des différents événements s'agissant notamment des ateliers thématiques ou des balades urbaines. Ce sont aussi des thématiques qui ont fait l'objet d'une attention particulière dans les remarques et préconisations émises par les participants via les différents modes participatifs.

Il y a par ailleurs eu des contributions des habitants sur les projets en cours ou des procédures menées par les villes. Ces contributions ont été transmises aux villes. Il y a eu quelques demandes de particuliers pour des motifs personnels, ces dernières ont été prises en comptes dans la mesure de leur compatibilité avec l'intérêt général et les orientations du PADD.

- **Les propositions qui nourrissent la réflexion pour le futur du territoire (page 12 et 13)**

Le bilan de la concertation n'est pas encore dressé mais plusieurs propositions nourrissent déjà la réflexion pour le futur du territoire notamment lors de la construction du PADD dont les axes s'en appuient.

---

## 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, revient sur l'importance du PADD dans la démarche d'élaboration et la manière dont est con**

- **Rappel sur la procédure et le document du PLUi de Boucle Nord de Seine (page 16)**

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 donne lieu ensuite à la définition d'un projet de territoire au travers du PADD pour les 10 à 15 prochaines années. L'ensemble de ces objectifs trouvent leur traduction dans les différentes pièces qui composent le dossier du PLUi.

- **4 axes et 12 défis pour une vision transversale du développement du territoire (page 17)**

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, de 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.

- **Les outils pour traduire le projet de territoire en règles d'urbanisme (page 18 et 19)**

Il existe deux grandes familles d'outils : dans un premier temps les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) thématiques ou sectorielles qui s'appliquent aux autorisations d'occupation des sols et donc au permis de construire dans un rapport de compatibilité. Les OAP fixent les grandes orientations pour un secteur ou s'agissant d'une thématique en particulier, elles sont un guide pour assurer la qualité des projets. Deuxièmement, le règlement et le zonage composés de règles générales et territoriales, des inscriptions graphiques, la zone UP et les secteurs de plan masse. Le zonage vise à assurer à l'ensemble du territoire une évolution qualitative au travers des règles générales. Les inscriptions graphiques permettent de traduire les spécificités locales de projets et les outils de préservation de certains secteurs. Les secteurs de projet et les secteurs de plan masse visent à permettre la mise en œuvre de projets majeurs pour le territoire en lien avec les ambitions des villes.

---

## Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques socle pour la santé environnementale

Cette partie présente les différentes orientations d'aménagements et de programmation (OAP) thématiques prévues pour le territoire de Boucle Nord de Seine. Les OAP visent à poser des orientations pour valoriser et améliorer le socle environnemental pour devenir un territoire plus résilient face aux crises environnementales, sanitaires et climatiques afin d'assurer une meilleure qualité de vie pour agir sur l'amélioration de la santé de tous.

**Claire BLANDIN – CODRA, prestataire en charge de l'élaboration du PLUi) - présente les différentes OAP thématiques du PLUi.**

- **OAP « Renouer avec la Seine » (page 21 à 24)**

Pour répondre à l'axe 1 du PADD, une OAP Seine a été réalisée pour réaffirmer le rôle structurant du fleuve pour le territoire et ainsi être la feuille de route pour les acteurs ou les aménageurs de la ville. 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 mobilités piétonnes et cyclables soient proposées pour en faire bénéficier les habitants du territoire. L'OAP se décline en quatre orientations en lien avec le paysage et les usages de celle-ci : retourner la ville sur la Seine, révéler la Seine dans l'aménagement de la Ville, développer des aménités propres à la Seine ainsi qu'améliorer l'accessibilité de la Seine et apaiser sa découverte. Compte-tenu des diversités, trois séquences sont proposées avec des traductions différentes en termes de destination et d'usage.

### Résultat du sondage (48 répondants)

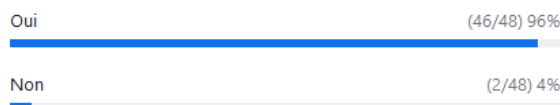
#### L'OAP - Renouer avec la Seine

Le sondage est terminé | 1 question | 48 sur 86 (55%) a/ont participé

1. Partagez-vous la nécessité de mieux valoriser le fleuve dans l'organisation du territoire ?

N'hésitez pas à poser vos questions et partager vos remarques dans l'espace de discussion. (Choix unique)

48/48 (100%) a/ont répondu



- **OAP « Apaiser les mobilités » (page 26 à 29)**

L'OAP « Apaiser les mobilités » vise à 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.

## Résultat du sondage (37 répondants)

### L'OAP - Apaiser les Mobilités !

1h 1:34 | 1 question | 37 sur 90 (41%) a/ont participé

1. Qu'avez-vous pensé de cette OAP ? N'hésitez pas à poser vos questions et partager vos remarques dans l'espace de discussion.  
(Choix unique)

37/37 (100%) a/ont répondu

Elle traduit les enjeux les enjeux en matière de mobilit... (19/37) 51%

Elle ne traduit pas suffisamment les enjeux en matière ... (18/37) 49%

- **OAP « Renforcer les trames écologiques » (page 32 à 34)**

Un schéma global de la trame écologique a été établi sur l'ensemble du territoire de Boucle Nord de Seine permettant de mettre en évidence les grands secteurs d'enjeux naturels et l'ensemble des micros-espaces de tailles variées pouvant accueillir la biodiversité mais aussi participer à un certain nombre d'aménités dans la ville. L'OAP comprend 6 grandes orientations : valoriser la nature dans la ville et ses services écosystémiques, rendre les sols vivants, constituer un maillage écologique et fonctionnel en faveur de la biodiversité, intégrer la gestion aérienne de l'eau dans la ville, s'adapter au changement climatique et qualifier le socle écologique des opérations d'aménagement.

L'OAP se décline au travers de trois grandes trames : la trame verte, la trame bleue, la trame brune et noire. La trame verte vise plusieurs objectifs : une sanctuarisation des noyaux primaires de biodiversité soit des réservoirs écologiques, une valorisation des relais et des noyaux secondaires tels que les bosquets, les friches, square etc., l'amélioration de la fonctionnalité des espaces de liaisons et enfin la régénération d'espaces de nature ou artificialisés. La trame bleue pose la question de la place de l'eau dans la ville au travers notamment de la Seine où des secteurs sont en capacité de permettre la renaturation des berges par une végétation adaptée. D'autres objectifs sont fixés notamment pour intégrer le risque d'inondation dans les projets d'aménagement et espaces publics, préserver et recréer des mares en réseau, assurer le cycle de l'eau par l'infiltration et l'imperméabilité des sols ou encore par un renforcement de la trame fraîche et humide dans les rues et les parcs.

- **OAP « Favoriser la durabilité des constructions » (page 36 à 38)**

Cette OAP vise à améliorer la durabilité des constructions qu'elles soient existantes ou nouvelles de façon à se doter d'outils pertinents pour toutes les constructions. Chaque projet doit être une

opportunité pour améliorer la ville et les quartiers dans lesquels il se développe. Plusieurs orientations sont proposées au sein de cette OAP : valoriser le contexte urbain, s'appuyer sur les constructions existantes en priorité (la démolition en dernier ressort) et enfin développer une architecture bioclimatique.

Il est rappelé que les orientations précisées ci-avant sont celles classiquement que l'on retrouve dans les chartes de promotions et les chartes de développement durable. L'objectif de cette OAP est bien de répondre aux objectifs du PADD mais aussi de partager ces nouveaux objectifs et modes de faire pour l'ensemble des parties prenantes de la ville.

- **OAP sectorielles (page 41 à 43)**

Les OAP sectorielles sont complémentaires au règlement et au zonage. Elles viennent fixer les invariants au développement de certains secteurs considérés comme stratégiques. L'objectif étant d'empêcher certaines évolutions dans les secteurs concernés. Il existe 36 OAP de plus ou moins grandes tailles. Elles expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie de chacune des villes concernées. Il est donné à avoir un exemple d'OAP sectorielle précisant la manière dont elles sont détaillées dans le projet de PLUi. Les objectifs de chaque secteur sont précisés ainsi qu'un paragraphe permettant de faire ressortir les atouts et les faiblesses de celui-ci. Des règles en complémentarité du règlement et du zonage sont également précisées dans ce secteur : les destinations prescrites ou interdites, le nombre de logements attendus ou encore les équipements autorisés. L'OAP sectorielle permet également de fixer les principes de mobilités active, cheminement ou encore de continuités écologiques.

---

## Règlement et zonage – valoriser l'existant et permettre les projets

*Cette partie présente les outils permettant de traduire le projet de territoire en règles d'urbanisme.*

### Jasmine DOZIAS - Responsable planification et PLUi présente les grands principes du règlement du PLUi.

- **Délimitation des zones A, U, N et AU (page 45)**

Le règlement et le zonage vise à permettre la mise en œuvre de projets tout en préservant ou permettant l'évolution de l'existant. Au travers du zonage, le PLUi délimite les zones agricoles, urbaines, naturelles et à urbaniser. Le territoire est délimité en fonction de ce zonage par rapport aux usages déjà présents et aux qualités des sols et des espaces.

- **Les zones UP et secteurs de plan masse (page 48)**

Ces secteurs sont des secteurs dans lesquels le PLUi reprend les règles et objectifs des PLU des villes en cohérence avec les orientations du PADD. Il s'agit ici de ne pas compromettre des projets qui ont été portés par les villes et qui sont soit en cours de réalisation soit programmés à court terme. La mise en œuvre de projets résulte d'un processus complexe qui articulent une multitude d'acteurs entre eux pour lesquels des choix sont engagés et dont il n'est pas possible de se permettre de le remettre en cause a posteriori ou d'en compromettre la mise en œuvre ou la qualité déjà engagé. Les secteurs de projet font donc l'objet de discussions à part et décorrélée des réflexions actuelles sur le PLUi.

A noter toutefois que certains projets font l'objet de consultations en cours. Pour ces derniers le PLUi reprendra les orientation d'évolution des PLU en vigueur en fonction de ces consultations.

- **L'organisation de la zone urbaine (page 51)**

Les règles appliquées à la zone urbaine visent à assurer à l'ensemble du territoire une évolution qualitative. Dans cette zone urbaine, afin de faciliter la cohérence et la praticité du document, un système d'indice a été mis en place de façon à permettre l'expression d'une diversité de combinaison de règles.

- **L'indice de destination (page 52)**

L'indice de destination permet de définir et localiser chaque parcelle selon sa vocation. Il existe 5 destinations et 20 sous destinations. Les indices de destinations regroupent les types d'occupation possibles par regroupement des destinations permises. Il y a ainsi les espaces de mixité fonctionnelle (M), les espaces à dominante résidentielle (R), les espaces à dominante d'activité ou encore les espaces d'équipements (E). Chaque couleur sur la carte représente la vocation de la zone. En fonction des destinations, des règles pourraient venir s'appliquer pour interdire certaines constructions par exemple, privilégier le développement de certaines activités. 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 productifs, les espaces d'équipement permettent de préserver des pressions foncières à l'usage de tous.

- **L'indice de forme urbaine (page 53)**

L'indice de forme 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 urbaine et matériaux) qui vont définir les caractéristiques urbaines propres à chaque secteur. De nombreuses règles existent déjà au travers des PLU communaux, le PLUi vise renforcer la cohérence territoriale.

- **L'indice de densité au sol (page 54)**

L'indice de densité au sol articule l'emprise au sol des constructions maximales permises, le taux de pleine terre exigé, et le cas échéant des espaces verts complémentaires affectés d'un coefficient de biodiversité en fonction de la qualité des espaces verts envisagés et des services rendus.

- **L'indice de hauteur (page 55)**

L'indice de hauteur est le nombre d'étage autorisé. A ce nombre d'étage est corrélée une hauteur maximale en mètre. Cet indice rend compte des objectifs d'évolution de la ville. Des adaptations sont possibles pour permettre l'évolution des constructions existantes.

- **Les inscriptions graphiques permettant de compléter le plan de zonage (pages 57 et 58)**

Les inscriptions graphiques permettent de traduire les spécificités locales à la fois de projet ou encore pour permettre l'inscription d'orientations de préservation. Une palette d'outils est mobilisée au travers de ces inscriptions graphiques : les périmètres en attente de projet d'aménagement global, les emplacements réservés, les alignements d'arbres, les arbres remarquables, les espaces paysagers à protéger, les mares, des secteurs de mixité sociale, ou de tailles minimales de logements, les ensembles urbains remarquables, ou encore les gares qui définissent un périmètre de stationnement restreint.


- **Le plan de zonage complet avec un plan par ville (page 59)**

L'ensemble de ces informations se trouvent ensuite situé dans un plan de zonage propre à chaque ville dans lequel se décline chacune des couches des règles et outils exprimés ci-avant.

### Résultat du sondage (31 répondants)

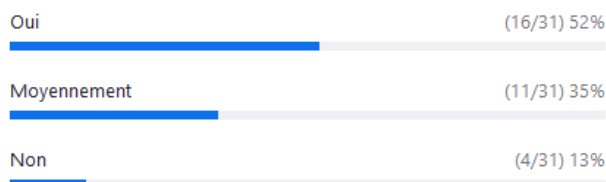
[< Retour](#)

## Règlement et zonage

 1:05 | 1 question | 31 sur 69 (44%) a/ont participé

1. Est-ce que le principe du zonage tel que présenté vous paraît clair et capable de traduire la diversité du territoire ? N'hésitez pas à poser vos questions et à partager vos remarques. (Choix unique)

31/31 (100%) a/ont répondu



**Martin SERVOUZE-BRUN – CODRA, prestataire (élaboration du PLUi) illustre le propos en présentant quelques exemples de zonage dans chacune des villes du territoire. Le but étant de montrer comment les règles viennent encadrer pour chaque exemple présenté les projets de construction dans ces quartiers.**

- **Les allées Gambetta à Clichy (page 61)**

L'objectif de ce quartier de centre-ville est de garantir un maintien et un développement d'une diversité de services et de fonctions urbaines. Les logements, commerces et équipements y sont autorisés. Les linéaires commerciaux permettent d'exiger le maintien d'une activité commerciale en rez-de-chaussée tandis que les hauteurs des constructions sont en cohérence avec les tissus urbains denses et donc l'existant. L'objectif est de pouvoir valoriser cette forme urbaine par un alignement du bâti tout en exigeant de libérer les cœurs d'îlots et les abords des allées Gambetta. Il est question ici de pouvoir garantir la végétalisation de la ville et permettre le dynamisme par les commerces existants.

- **Le centre-ville de Villeneuve-la-Garenne (page 62)**

Le centre-ville de Villeneuve-la-Garenne représente un autre type de tissu urbain avec cette même volonté de maintien du développement de commerces, de services et de fonctions urbaines mais tout en permettant la requalification du quartier. L'objectif est de s'adapter à des parcelles qui varient beaucoup en taille et en forme. On vient par conséquent permettre une relative souplesse dans l'implantation des constructions et permettre une densité plus élevée qui sont compensées par des exigences sur ce secteur visant à un objectif de végétalisation de l'espace public élevé avec notamment le principe d'alignement des arbres.

- **Le secteur économique de Gennevilliers (page 63)**

Le secteur économique de Gennevilliers fait l'objet d'une attention particulière. L'activité présente doit être permise et cohabiter avec les autres espaces de la ville car elle représente une zone d'emploi à préserver et valoriser pour le territoire. L'objectif est de prévenir les éventuelles nuisances sonores pour les riverains. Les constructions ont pour objectif de s'implanter à distance de la rue. Il est également envisagé des mesures permettant d'améliorer l'accessibilité de ce site ou sa requalification végétale.

- **Les quartiers pavillonnaires d'Argenteuil (page 64)**

Ce secteur vise à préserver notamment le cadre de vie en consolidant le caractère résidentiel des lieux. Pour favoriser la ville du quart d'heure et une certaine accessibilité autour de chez soi, il est permis l'installation de petits commerces de proximité ou encore de service telle qu'une offre de soin. En termes paysager, il est question de maintenir la forme architecturale des maisons individuelles. Sont également identifiés les cœurs d'ilots présentant un caractère végétal important et identifiés comme qualitatifs ou bien encore certains pavillons remarquables à protéger et valoriser.

- **Le centre-ville d'Asnières-sur-Seine (page 65)**

Il est question dans ce centre-ville de permettre la mixité fonctionnelle déjà existante, de la préserver en identifiant notamment des linéaires commerciaux visant à maintenir la diversité commerciale. Il est aussi exprimé le souhait de pouvoir maintenir la forme urbaine de tissu urbain dense, constitué dans le temps. L'alignement bâti permet une séparation précise entre l'espace public et l'espace privé. Il n'y aura donc pas de possibilité de construire au-delà des 20 mètres de la rue. Ce secteur porte également un objectif élevé en matière de végétalisation avec un objectif de 20% de plantation pour chaque projet.

- **Le quartier Agent Sarre de Colombes (page 66)**

Ce quartier pavillonnaire plus dense doit conjuguer une certaine densité tout en préservant la forme d'habitat principale. Il y a donc un souhait de préserver la forme d'habitat individuelle et d'interdire l'implantation d'immeuble. La maison individuelle doit s'inscrire en cohérence avec les formes déjà existantes. La règle de pleine terre s'applique sur ce secteur à hauteur de 40%. La dérogation pour une pièce supplémentaire est aussi fortement encadrée de façon à garder une cohérence d'ensemble dans les formes et les hauteurs des habitants présents.

- **L'avenue Bel Air de Bois-Colombes (page 67)**

L'objectif partagé est de préserver ce modèle d'habitat individuel relativement dense, soit de permettre la réalisation de maisons similaires au pavillon existant tout en empêchant l'implantation d'immeubles. S'ajoute ici la volonté de préserver des ensembles pavillonnaires qui présentent un intérêt patrimonial. Il est exigé le maintien d'une organisation et de la composition d'ensemble, parce que on estime que ça a un intérêt pour l'identité du quartier.

---

## Temps d'échanges

**Margot LE ROY du cabinet Rouge Vif Territoires** propose aux participants de revenir sur les questions posées tout au long de la présentation. Il était proposé aux participants de poser leurs questions dans le Q&R. Boucle Nord de Seine, les services et les apportent ses réponses à l'oral ou à l'écrit via la plateforme d'échanges.

### **Jasmine DOZIAS - Responsable planification et PLUi fait quelques remarques générales sur la concertation menée.**

Boucle Nord de Seine a reçu quelques contributions sur des projets en cours ou sur d'autres procédures qui sont menées par les villes via les actuels PLU communaux. Il est rappelé que l'ensemble de ces contributions en plus de celles thématiques ont été transférées aux villes et réintégrées dans les procédures propres.

Les demandes émanant de particuliers ont été prises en compte dans la mesure de leur comptabilité avec l'intérêt général et les orientations du PLUi.

- **Est-ce que les hauteurs des bâtiments des PLU actuels des communes seront respectées ? J'habite la zone UApm de Bois-Colombes.**

**Noël BERTOMEU, Directeur Général des Services** – Nous ne pourrons pas ce soir venir répondre à ce type de demande, nous sommes trop nombreux. Par ailleurs, nous devons encore ajuster les dernières cartes dans les prochains jours. Nous allons néanmoins présenter toute l'architecture du document afin que vous puissiez mieux comprendre les objectifs poursuivis à l'échelle communale et territoriale. Merci encore pour votre participation.

- **Est-ce que la vidéo sera mise en ligne sur le site de l'EPT ?**

**Anaïs KOT – Directrice du développement** - Le replay de la réunion ainsi que le support de présentation sont mis en ligne sur le site de l'EPT : [www.bouclenorddeseine.fr/plui](http://www.bouclenorddeseine.fr/plui)

- **Je représente le Groupe La Poste, propriétaire à Villeneuve la Garenne au 1, avenue Jean Moulin d'une parcelle bâtie de 3500m<sup>2</sup>. Cette parcelle accueille un Bureau de Poste. Cette parcelle est donc bâtie et en activité au milieu d'une zone urbaine, bien desservie.**

**Noël BERTOMEU, Directeur Général des Services** – Nous n'allons pas apporter de réponse individuelle ce soir, nous sommes trop nombreux en ligne pour engager ce type de discussion. Nous connaissons parfaitement votre site. Il vous faudra encore attendre quelques jours pour avoir la totalité des réponses attendues. La réunion de ce soir doit vous permettre d'avoir toutes les clés de lecture, notamment sur la codification des différentes zones urbaines qui vont vous être présentées dans quelques minutes.

- **Quelle prise en compte des inondations dans la boucle ?**

**Anaïs KOT – Directrice du développement** - Le territoire est couvert par le PPRI de la Seine (plan de prévention des risques d'inondation), qui s'impose au PLUi et à l'ensemble des projets de construction en zone inondable.

- **Quid des liaisons douces avec le pôle Pleyel qui émerge ?**

**Noël BERTOMEU, Directeur Général des Services** - Il s'agit effectivement d'une des priorités de ce document d'urbanisme. Il est en effet important de pouvoir se déplacer facilement entre les sept communes du territoire mais aussi simplifier les déplacements vers les territoires voisins.

*Réunion publique de présentation du projet de PLUi de Boucle Nord de Seine*

*20 mars 2024 14*

Le territoire travaille également sur un plan de mobilité active qui sera achevé dans les prochaines semaines. Il est bien entendu important d'être bien relié aux départements voisins du 93 et 95. La connexion au 93 peut effectivement permettre aux habitants et salariés d'accéder à un panel plus large de moyens de transport. Les questions liées au franchissement de Seine restent néanmoins des vrais sujets à traiter sur le long terme. Enfin, comme vous le savez certainement, le PLUi n'est pas le seul document pouvant œuvrer vers une plus grande mobilité et un accès renforcé aux moyens de transports publics, d'autres documents comme le SDRIF-e, SCOT... sont également essentiels.

- **Il me semble que la Seine est suffisamment urbanisée.**

**Noël BERTOMEU, Directeur Général des Services** - L'OAP Seine n'a pas pour objet de construire massivement sur les berges de Seine. On note seulement que les Villes pour des raisons historiques se sont souvent construites en tournant le dos à cet espace naturel assez exceptionnel. On note aussi que souvent les berges de Seine sont des routes pour les voitures alors que ces espaces pourraient d'avantage être partagés. L'OAP présentée vise donc à redonner la possibilité de pouvoir se promener facilement et en sécurité en bord de Seine, cela implique de se réapproprié ces espaces et de requalifier ces berges. On note également le manque des espaces conviviaux pour agrémenter les promenades (buvettes, restaurants...), pistes cyclables... C'est tout l'enjeu dans les prochaines années de redécouvrir ce beau paysage et de faire de ce fleuve qui borde six communes sur sept une force et un vrai atout du territoire. Bien entendu, la Seine peut aussi déborder, il faut donc respecter toutes les règles liées à la construction.

- **Le projet Cap Héloïse auquel s'accroche le maire d'Argenteuil contre l'avis de la population et contrairement à toute logique (zone inondable) n'est-il pas en contradiction avec cet objectif de reconquête de la Seine ? L'EPT a-t-il un droit de parole sur ce point ?**

**Patrice LECLERC, Vice-président en charge de la stratégie et de la planification urbaine** - Le projet de PLUi ne rend pas incompatible le projet Cap Héloïse prévue par la Mairie d'Argenteuil.

- **Pour traverser l'île Saint-Denis à vélo, l'enfer depuis la boucle de Seine. Et une belle passerelle olympique sur un ...seul bras de Seine côté 93 ; rien au niveau de Villeneuve-la-Garenne au droit du centre cial Quartz !**

**Noël BERTOMEU, Directeur Général des Services** - La question des franchissements de Seine est essentielle en particulier pour les déplacements doux ou autres mobilités actives. Ces ouvrages au-dessus de la Seine ne sont pas toujours réalisables pour des questions techniques et aussi parfois en raison des coûts importants. La volonté des élus du territoire est bien de faciliter les franchissements de Seine mais aussi de grands axes routiers (A86...) et ferroviaires. Le besoin d'une passerelle pour rejoindre Pleyel depuis Villeneuve a bien été identifié.

- **Concrètement, comment allez-vous "valoriser" la Seine ?**

**Noël BERTOMEU, Directeur Général des Services** - Nous allons à travers ce PLUi permettre que les projets urbains à venir s'inscrivent dans la dynamique souhaitée. Pour être précis, pour des raisons historiques, les villes se sont construites en tournant souvent le dos à la Seine. On constate aussi que souvent les berges de Seine sont occupées par des routes à fort trafics automobile. La demande des élus est de permettre de retrouver des espaces de promenade sécurisés avec des activités ludiques. L'urbanisme de demain doit aussi permettre des liaisons entre la "ville" et la Seine, les bâtiments ne doivent pas freiner l'accès à la Seine. C'est un travail de long terme mais cette OAP montre la volonté des élus de valoriser cet espace naturel.

- **Qu'est-il prévu pour les axes structurants en pleine ville par exemple à Clichy-la-Garenne ?**

**Caroline JAAOUAR** - Les grands axes sont gérés par le Département des Hauts-de-Seine. Le département prévoit l'aménagement de pistes cyclables en site propre, en continuité des aménagements réalisés de façon provisoire lors du Covid.

- **Pouvez-vous préciser ce que vous entendez par "boucles sportives" sur votre carte des mobilités actives ?**

**Anaïs KOT – Directrice du développement** - Ces "boucles sportives" représentent des itinéraires permettant de relier et valoriser les principaux équipements sportifs et grands espaces verts du territoire. Ces itinéraires pourront être valorisés à l'occasion d'événements par exemple.

- **Peut-on disposer des schémas par quartier ?**

**Anaïs KOT – Directrice du développement** - Les schémas détaillés des projets d'aménagement prévus à proximité des berges de Seine feront l'objet d'OAP sectorielles (Orientations d'Aménagement et de Programmation) dont le principe va vous être exposé dans quelques minutes.

- **Des locaux à vélo dans les programmes neufs avec arceaux pour attacher les vélos correctement, pas des pincettes !**

**Anaïs KOT – Directrice du développement** - La qualité des locaux vélos est en effet une condition de leur bonne utilisation. Si le PLUi fixera les superficies minimales de ces locaux, il ne pourra pas prescrire les aménagements intérieurs notamment les systèmes d'accroche.

- **Est-ce que les deux modifications en cours du PLU de Colombes ne sont pas contradictoires avec le PLUi à venir en termes de densification à l'extrême des deux secteurs concernés ? Comment pouvez-vous intégrer ces changements importants alors que les études du PLUi sont en cours ?**

**Anaïs KOT – Directrice du développement** - Les PLU communaux peuvent continuer à être modifiés en parallèle de l'élaboration du PLUi, notamment en lien avec des secteurs de projet.

Le futur PLUi prendra en compte le contenu des modifications de PLU communaux qui auront été approuvées.

- **Le boulevard urbain entre Clichy et Saint Ouen ne figure pas dans les liaisons structurantes ?**

**Anaïs KOT – Directrice du développement** - Des liaisons cyclables structurantes sont identifiées entre Clichy-la-Garenne et St-Ouen, à la fois en berges de Seine (RD1) et via la RD 912, ce qui n'exclut bien entendu pas des liaisons plus locales.

- **Comment met-on du végétal sur des trottoirs et dans des rues déjà trop étroites ?**

**Anaïs KOT – Directrice du développement** - Certains espaces publics ne peuvent en effet pas être végétalisés du fait de leur étroitesse. Le PLUi a pour objectif de faire pleinement participer les espaces privés à la végétalisation de la ville, notamment avec le coefficient d'espaces verts en pleine terre, pouvant aller jusqu'à 40 % voire 50% en fonction des secteurs.

- **Peut-on parler d'un PLUi favorable à la santé alors que l'hôpital Beaujon équipement structurant va quitter Boucle Nord de Seine ?**

**Patrice LECLERC, vice-président en charge de la stratégie et de la planification urbaine** – La décision de fermer Beaujon ne dépend pas du PLUi. Le PLUi développe des mesures plus respectueuses de la santé et de l'environnement.

- **Dans l'OAP « Renforcer les trames écologiques », est-il prévu de désimperméabiliser certains sols ?**

**Anaïs KOT – Directrice du développement** - L'OAP relative aux trames environnementales fixe effectivement des objectifs de désimperméabilisation d'espaces artificialisés (friches, parkings). Cet



objectif sera traduit dans le règlement avec l'indice de "densité au sol" qui fixera les taux d'espaces verts en pleine terre à atteindre dans le cadre d'un projet de construction.

- **Je ne comprends pas la cohérence entre la trame verte et bleue et la densification de la ville.**

**Patrice LECLERC, vice-président en charge de la stratégie et de la planification urbaine** – Je peux vous donner l'exemple d'un projet sur Gennevilliers dans la zone d'activités économiques, un entrepôt de 66 000 m<sup>2</sup> sur 100 000m<sup>2</sup> de sols bétonnés, va être détruit, il sera construit dessus 80 000 m<sup>2</sup> de bâtiment économique sur un ou deux étages, et 23 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts ouvert au public, et respecter le fait d'avoir 30% de pleine terre, il y a donc densification, déminéralisation, création d'espaces verts publics, et progrès sur la perméabilité des sols.

- **Quelle prise en compte des moustiques tigres ?**

**Anne-Laure PEREZ, Vice-présidente en charge de l'aménagement urbain** - Cela ne rentre pas dans le cadre du PLUI. Vous pouvez néanmoins vous adresser au service hygiène de votre commune.

- **Les murs et/ou toits végétaux sont-ils également étudiés ?**

**Anaïs KOT – Directrice du développement** - Les murs ou toits végétaux peuvent constituer une réponse intéressante pour développer la place de la nature en ville. Ils n'ont toutefois pas les mêmes vertus que des espaces verts au sol, en particulier des espaces verts en pleine terre qui permettent l'infiltration des eaux de pluie et la réduction de la vulnérabilité du territoire face aux risques d'inondation.

- **De grands ensembles immobiliers sont en cours de construction à Asnières, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne. Quelle cohérence avec la trame verte ? Cela ressemble plus à de l'artificialisation des sols.**

**Anne-Laure PEREZ, Vice-présidente en charge de l'aménagement urbain** - cela dépend surtout du secteur où sont construits les ensembles immobiliers. Si l'on considère le futur quartier des Chanteraine qui accueillera 1 500 logements en face le parc des Chanteraines, nous le construisons sur une zone d'activité totalement artificialisée, que nous dépolluons et sur laquelle nous allons désimpermeabiliser 30% des sols pour construire une grande coulée verte qui traversera le futur quartier, ce qui va apporter un gros % de pleine terre sur le secteur. Nous allons pouvoir allier désartificialisation des sols, dépollution et construction de logements et d'aménités.

- **Pour des trames vertes et bleues efficaces, ne faut-il pas des habitations ne dépassant pas une certaine hauteur ?**

**Anne-Laure PEREZ, Vice-présidente en charge de l'aménagement urbain** - Pour avoir des trames vertes plus efficaces, notre avis est qu'il faut libérer les espaces au sol et peut-être monter un peu plus haut pour désimpermeabiliser les sols et permettre plus de pleine terre.

- **C'est surtout d'itinéraires du quotidien sécurisés dont ont besoin les habitants... (vélotaf entre autres)**

**Noël BERTOMEU, Directeur Général des Services** - En complément du futur PLUi, le territoire finalisera avant l'été le Schéma des Mobilités Actives Territoriales (SMAT) qui vise à définir des axes pour se déplacer facilement, se rendre au travail mais aussi des itinéraires pour se promener et accéder aux équipements structurants du territoire (gares, parcs...). Ce travail est complémentaire du travail mené par d'autres partenaires institutionnels comme la Région, la MGP ou les départements.

- **De grands ensembles immobiliers sont en cours de construction à Colombes. Quelle cohérence avec la trame verte ? Cela ressemble plus à de l'artificialisation des sols.**

**Patrice LECLERC, vice-président en charge de la stratégie et de la planification urbaine** – Cela dépend de ce que l'on entend par densification. Mais je peux donner l'exemple de Gennevilliers. De 2003 à 2023, la population de Gennevilliers a progressé de 5 000 habitants, nous avons construit un nouveau quartier avec 1 500 logements, et nous avons un solde positif de création d'espaces verts. La ville connaît sur ces 20 dernières années une augmentation de 78 411 m<sup>2</sup> d'espaces verts au public, soit l'équivalent de la surface de 11 terrains de foot, et nous avons le projet, tout en construisant le projet d'augmenter dans les prochaines années de 51 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts au public tout en construisant un nouveau quartier et en densifiant la zone d'activités économique. Une trame verte est dessinée ainsi sur l'ensemble de notre commune (en forme de croix, pour se relier sur les berges de Seine).

- **Le Premier ministre a annoncé récemment sa volonté de provoquer rapidement un choc de l'offre face à la crise du logement en redonnant du pouvoir aux maires afin de déroger aux règles des PLU en place en particulier de faciliter les divisions parcellaires et de délivrer plus de permis de construire. Qu'en sera-t-il du cas des parcelles classées en espace paysager & écologique (notre cas depuis 2021) ? La mairie de Bois-Colombes ne nous a pas répondu sur ce sujet malgré deux relances. La question de la nécessité de construire des logements n'est pas à la hauteur des besoins.**

**Patrice LECLERC, vice-président en charge de la stratégie et de la planification urbaine** - Malheureusement, le Premier ministre fait plus d'annonce que de réelles mesures pour construire du logement social. Tous les acteurs du bâtiment comme les bailleurs sociaux, remarquent au contraire qu'il crée toutes les conditions pour que la pénurie de logements sociaux perdure.

- **Parlerez-vous du projet Auriol de Colombes rue d'Estienne d'Orves ? Des tours de 17 étages semblent prévues. Est-ce en phase avec les OAP développées ?**

**Noël BERTOMEU, Directeur Général des Services** - Nous ne pouvons pas rentrer dans les différents projets urbains des sept villes du territoire, ils sont bien trop nombreux pour les présenter ce soir. Le projet indiqué dans votre message sur Colombes fait encore l'objet d'une concertation dont je ne connais pas encore le résultat final. Nous resterons donc dans notre présentation sur les principaux outils et les éléments connus à ce jour. Bien entendu, le PLUi devant être arrêté dans les prochains mois, vous aurez les réponses à vos questions sur les différents projets avant la fin de l'été.

- **Construire des logements pour tous ; la proportion de logements sociaux à programmer dans chaque commune sera-t-elle précisée, comme le demande la fondation Abbé Pierre ?**

**Patrice LECLERC, vice-président en charge de la stratégie et de la planification urbaine** - Cela devait se faire par le PMHH métropolitain, qui traduira les objectifs du SRHH par ville.

- **Des espaces verts sont-ils possibles à la place de tour de 17 étages à Colombes ?**

**Noël BERTOMEU, Directeur Général des Services** - Nous ne pouvons pas répondre directement sur le projet évoqué dans votre message. Ce projet je crois fait encore l'objet d'une concertation dont je ne connais pas les résultats. Par ailleurs, au regard du nombre très important de projets urbains sur le territoire, impossible de répondre spécifiquement sur chaque projet. La réunion doit vous permettre de mieux comprendre les outils que nous envisageons de mettre en place dans ce futur règlement d'urbanisme. Le PLUi sera arrêté dans quelques mois, vous aurez les réponses à vos questions en regardant le zonage et les règles associées à chaque périmètre.

- **Pourquoi zone à urbaniser et pas à végétaliser ?**

**Anne-Laure PEREZ, Vice-présidente en charge de l'aménagement urbain** - Urbaniser et végétaliser ne sont pas des ennemis. Les zones urbaines peuvent être bien végétalisées. Cela dépend de la manière dont on urbanise. Si l'on fait des zones urbaines totalement bétonnées au sol, effectivement il y a aura moins de végétaux mais aujourd'hui ce n'est plus d'actualité, plus personne ne veut

urbaniser en perméabilisant les sols et les règles d'urbanisme en vigueur ne le permettent plus. Le PLUi est un outil indispensable pour cela puisque sur chaque projet il faudra respecter 30% de pleine terre.

- **Le plan masse sur le terrain BIC de CLICHY a fait l'objet d'un rejet massif des clichois de la modification n 8 du PLU qui a conduit le commissaire enquêteur à émettre un avis défavorable au projet, contraire au PADD ET au PLU actuel de CLICHY !**

**Caroline JAAOUAR** - Le projet sur le site BIC a été retravaillé suite à l'abandon du projet de modification n°8 du PLU. Le projet travaillé actuellement tient compte des remarques émises lors de l'enquête publique, notamment en consacrant plus d'un tiers du site en espaces verts de pleine terre.

- **Il faudrait calculer les 30% de pleine terre sur la surface totale d'une construction et non sur la surface d'emprise !**

**Anne-Laure PEREZ, Vice-présidente en charge de l'aménagement urbain** - Effectivement nous essayons de tendre vers ces 30% en fonction de ce qui est possible selon la configuration des terrains

- **Vous parlez d'outil, avez-vous des outils pour limiter les hauteurs de futurs bâtiments sur le secteur de Colombes. Si vous avez 38% des participants à votre visioconférence qui sont de Colombes c'est une des interrogations sûrement des Colombiens.**

**Noël BERTOMEU, Directeur Général des Services** - A Colombes comme dans toutes les autres villes, le PLUi donne des instructions sur les hauteurs des constructions, souvent différentes selon le contexte de la zone concernée.

- **La commune de Clichy a une densité de près de 20000hab/km<sup>2</sup>. Comment imaginer une surdensification ?**

**Caroline JAAOUAR** - Le projet de PLUi prévoit justement la généralisation de 30% de pleine terre à l'ensemble de la ville. L'objectif est de végétaliser fortement la ville, notamment en demandant lors de chaque nouveau projet de construction 30% de pleine terre sur la parcelle. Cet objectif ambitieux permettra de développer les espaces verts, y compris sur les parcelles privées. Cet effort viendra en complément des projets de végétalisation des espaces publics en cours sur toute la ville (ex : rue d'Alsace espace végétalise sur la rue à la place de places de stationnement livré il y a qq semaines).

- **Qu'en est-il des locations saisonnières et des colocations à baux séparés ?**

**Anaïs KOT – Directrice du développement** - Les locations touristiques, s'il ne s'agit pas d'une résidence principale louée moins de 120 jours par an, constituent des locaux hôteliers et non plus des logements. Ils doivent d'ailleurs faire l'objet d'une demande d'autorisation de changement d'usage à déposer en mairie (conformément au règlement voté par le conseil de territoire de l'EPT Boucle Nord de Seine). Les colocations à baux séparés ne font pas encore l'objet d'une réglementation nationale spécifique et sont considérés comme des logements.

- **Avez-vous prévu de dédommager les propriétaires qui voient leur parcelle classée en espace paysager écologique donc non constructible et remplissent ainsi sans aucune contrepartie une mission de service public ? Est-ce que l'on appelle de l'écologie punitive ?**

**Patrice LECLERC, vice-président en charge de la stratégie et de la planification urbaine** - Non, il s'agit pour les propriétaires privés comme publics de participer à la lutte contre le réchauffement climatique et d'un meilleur respect que par le passé de règles environnementales bien meilleures pour la santé des propriétaires privés et publics, et de leurs enfants. Ce qui est punitif, c'est la dégradation du climat et de la biodiversité.

- **Peut-on avoir accès à ces cartes ?**

**Jasmine DOZIAS, Responsable planification et PLUi** – Ces cartes seront rendus accessibles au moment de l'enquête publique. Le support de présentation est accessible sur le site du PLUi : [www.bouclenorddeseine.fr/plui](http://www.bouclenorddeseine.fr/plui)

- **Il serait plus judicieux de prévoir des espaces publics accessibles l'été le soir.**

**Patrice LECLERC, vice-président en charge de la stratégie et de la planification urbaine** - Certainement, mais cela ne dépend pas du PLUi mais du règlement de ces espaces verts. Le PLUi prévoit leur création et leur sauvegarde.

- **Comment ce PLUi va permettre d'atteindre les objectifs du PCAET ?**

**Noël BERTOMEU, Directeur Général des Services** – Il existe une vraie articulation entre les règles qui seront écrites dans le PLUi et les actions qui seront développées, notamment dans le cadre du Plan Climat Energie qui constituera la feuille de route de la prise en compte de cet enjeu énergétique.

- **Est-il prévu des réunions de concertation dans chaque ville au plus près de la réglementation prévue ?**

**Anne-Laure PEREZ, Vice-présidente en charge de l'aménagement urbain** - De nombreuses réunions publiques ont eu lieu en présentiel dans chacune des villes en novembre 2023 pour présenter l'état d'avancement des réflexions concernant la phase réglementaire et de façon à être au plus près des habitants pour échanger sur les potentialités de développement du territoire. Les supports et compte-rendu de ces réunions publiques sont accessible sur le site internet du PLUi : [www.bouclenorddeseine.fr/plui](http://www.bouclenorddeseine.fr/plui) . La réunion publique de ce soir est le dernier évènement organisé à l'occasion de la concertation préalable du PLUi.

- **L'exercice ne part pas des besoins des populations qui n'ont à ma connaissance pas été consultées sur une échelle suffisante. Il en résulte un résultat technocratique qui ne prend pas non plus en compte le fait que l'urbanisme est une question politique dont ne rend pas compte l'opinion des "décideurs" maires, entreprises, institutions.**

**Patrice LECLERC, vice-président en charge de la stratégie et de la planification urbaine** - J'ai envie de répondre oui et non à votre avis. Assez de monde a-t-il été consulté, non, et nous sommes les premiers à le regretter. Avons-nous essayé de créer les conditions du plus grand nombre : oui, par des actions sur le terrain, en visio, en petite et grande réunion, par de l'information distribué aux 400 000 habitants du territoire. Est-ce pour autant technocratique, pas sûr, le débat existe aussi entre nous, élu-es et technicien-nes. L'Urbanisme est une question politique vous avez raison, il serait nécessaire que tous de monde s'en empare.

- **Comment retrouver la règle UM1c3 ?**

**Jasmine DOZIAS, Responsable planification et PLUi** –

Les règles de l'indice d'un secteur UM1C3 se retrouveront dans le règlement par indice.

- **Comment prévoyez-vous de renforcer l'offre de transport en commun sur l'axe territoire boucle nord de Seine - Paris, en lien avec la densification prévue ?**

**Anne-Laure PEREZ, Vice-présidente en charge de l'aménagement urbain** - L'offre de transport est prévue par la région et notamment dans le schéma directeur de la région. Elle est en ce moment en train d'élaborer un SDRIF environnemental dans lequel la question des transports en commun prend une place importante. L'enquête publique sur le SDRIF-E est maintenant terminée mais vous pouvez trouver le projet sur le site de la région. Par ailleurs, la ligne 15 ouest traverse notre territoire avec 4 gares.

- **Combien y-a-t-il d'OAP de secteur à Colombes ?**

**Jasmine DOZIAS, Responsable planification et PLUi** – Il y a une OAP envisagée à Colombes.

- **Vous n'avez pas vraiment abordé l'aspect des zones économiques indispensable pour maintenir un juste équilibre entre habitation et lieu de travail hors bureaux.**

**Anne-Laure PEREZ, Vice-présidente en charge de l'aménagement urbain** - Nous avons présenté celle de Gennevilliers avec près de 400 hectares de zone d'activité. Une autre zone est à prendre en compte : le port de Paris qui représente 400 hectares également. D'autres zones d'activités existent sur notre territoire. Nous sommes plutôt sur l'idée de garder de l'activité en cœur de métropole et de construire du logement à côté.

- **Pouvez-vous forcer le maire de Bois-Colombes à construire des pistes cyclables sécurisées ?**

**Patrice LECLERC, vice-président en charge de la stratégie et de la planification urbaine** - Forcer : non. Discuter, travailler à progresser oui. Je ne crois pas qu'il soit opposé à ces pistes cyclables, parfois leur réalisation est plus compliquée entre les différents intervenants : département, villes etc.

- **Avez-vous le bilan de la concertation ?**

**Jasmine DOZIAS, Responsable planification et PLUi** – Le bilan de la concertation sera rédigée à la fin de la concertation préalable dont l'arrêt est prévu en juin. Le bilan de la concertation sera ensuite rédigé et rendu accessibles aux habitants au moment de l'arrêt du projet.

- **Pouvez-vous nous informer sur le nombre définitif de personnes présentes à cette réunion de ce soir ?**

**Anaïs KOT – Directrice du développement** - Le nombre de participants a varié au cours de la réunion, mais nous avons été au maximum 106 personnes.

- **Le PLUi viendra-t-il se substituer aux PLU communaux existants ?**

**Patrice LECLERC, vice-président en charge de la stratégie et de la planification urbaine** – Il est rappelé que la démarche de PLU est intercommunal. Le PLU communal est en vigueur jusqu'à l'approbation du PLUi.

- **Bonsoir à toutes et à tous, merci pour cette présentation exhaustive, je me suis aperçu que les archives communales pouvaient présenter des erreurs (prouvé par recherches et documentations aux niveaux des archives nationales), y'a-t-il une hiérarchisation des archives et est-il possible au territoire d'y remédier ?**

**Patrice LECLERC, vice-président en charge de la stratégie et de la planification urbaine** - Ce n'est pas l'objet du PLUi ni de la compétence du territoire.

- **Comment ménager-vous les franges entre des formes urbaines de morphologies assez différentes ? Exemple : entre forme 1 (collectif dense - rouge) et forme 4 (pavillonnaire semi-dense - jaune). Prévoyez-vous la mise en place d'un épannelage progressif sur ces franges ?**

**Réponse post-réunion** : Dans les règles de formes urbaines, il est prévu une « bande de politesse » entre les tissus plus denses et les secteurs disposant d'un indice 4 ou 5 dévolus à la préservation des formes pavillonnaires. Dans cette bande les hauteurs sont limitées et un recul est constructions est obligatoire.

- **Comment intégrez-vous ces projets de construction et de végétalisation avec l'arrivée de la ligne 15 à bois colombes notamment ?**

**Réponse post-réunion** : Le règlement du PLUi s'applique également à proximité des gares. Les opérations devront s'y conformer, seules les infrastructures nécessaires au fonctionnement du réseau bénéficient d'assouplissement.

- **Tous vos indices : densité, hauteur maximale, la qualité de vie, espaces verts ... sont en opposition avec le futur PLU de Colombes. Qu'en pensez-vous ? merci**

**Réponse post-réunion :** Nous ne pouvons pas partager ce point de vue, certains secteurs de projets disposent de règle moins contraignante mais représentent une part faible de la ville. Par ailleurs, sur les procédures en cours, le PLUi sera adapté aux évolutions en fonction des décisions suite aux diverses consultations en cours.

- **Quelles sont les règles prévues dans le projet de PLUi pour le site Dassault d'Argenteuil ?**

**Réponse post-réunion :** L'écriture des règles est en cours de finalisation avec la ville d'Argenteuil. L'objectif est de maintenir de l'activité productive urbaine, c'est-à-dire compatible avec la proximité de l'habitat.

- **Pouvez-vous préciser de quelle manière le PLUi compte hiérarchiser la voirie au profit des modes actifs**

**Réponse post-réunion :** Cette réflexion est portée dans le cadre du Schéma des mobilités du territoire. Il s'agit de favoriser la pratique du vélo par le meilleur partage de l'espace public. La hiérarchisation du réseau s'opère au regard de ses caractéristiques, du trafic qu'il supporte, des lieux reliés et de ses gestionnaires.

- **Une ville (Colombes par exemple) peut-elle modifier son PLU communal juste avant l'enquête publique du PLUi ?**

**Réponse post-réunion :** Oui, il n'y a pas de contrainte juridique.

- **Quelle est l'augmentation de population prévue sur la durée du PLUi ?**

**Réponse post-réunion :** Le PLUi doit assurer la réponse aux objectifs de production d'environ 3 000 logement par an prévus dans les documents de normes supérieures.

- **Comment s'assurer que les secteurs UP ne soient pas en contradiction les objectifs et règles du PLUi ?**

**Réponse post-réunion :** Les zones UP visent à poursuivre des projets portés depuis longtemps par les villes, les objectifs peuvent y être parfois moins contraignants, il y a des ajustements pour préciser certains projets, mais l'équilibre du PLUi se mesure à l'échelle du territoire.

- **Comment avec vous fixé les hauteurs maximales des bâtiments ? Il semble que les hauteurs maximales évoluent à la hausse pour le plus grand bonheur des promoteurs immobiliers.**

**Réponse post-réunion :** Le travail sur les hauteurs a été effectué à partir du recensement des hauteurs existantes, des règles des PLU actuels, des objectifs politiques. Globalement, les hauteurs du PLUi sont légèrement inférieures à celles antérieurement constatées ou permises.

#### **Remarques générales :**

- Dans mon secteur, c'est systématiquement 32m de hauteur.
- L'élévation des bâtiments neufs nuit aux anciens
- Lors de l'enquête publique les riverains se sont unanimement opposé à la construction de logement sur le terrain BIC et à la suppression des arbres. La concertation sur la modification n°9 confirmé et amplifié par le rejet de ce projet. Il faut donc en tenir compte.
- A L'image de la concertation depuis 2 ans, vous évitez de répondre sur les sujets qui vous dérangent, nous sommes donc dans notre cas une injonction contradictoire
- Merci de votre présentation ! Penchez-vous sur le PLU de Petit Colombes à venir, il est en opposition à tout votre travail et vos outils mis en place !

---

## Conclusion

**Mr LECLERC** remercie les habitants présents à la réunion.

**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.