

PLUi

Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

Boucle
Nord de Seine

Réunion publique Présentation du projet de PLUi

20 mars 2024



SI VOUS PERDEZ LA CONNEXION

- Fermez votre fenêtre Zoom et reconnectez-vous *via* le même lien
- Si cela ne fonctionne pas, vous pouvez essayer de vous connecter par téléphone au 01.86.99.58.31, n° du webinaire : **883 7323 9981**
- Si rien ne fonctionne, contactez le support technique : Marie-Liesse Poyeton par mail marie-liesse.poyeton@grouperougevif.fr ou par téléphone au 01.86.90.01.07

Visualisation de la présentation

- 1) Micros et caméras sont désactivés par défaut à votre arrivée dans le webinaire.
- 2) Vous pouvez poser vos questions à tout moment via le Q&R, les questions seront traitées au fur et à mesure de la présentation et seront adressées directement à BNS.
- 3) Des temps de prise de parole sont prévus après les interventions. Si vous souhaitez prendre la parole à ce moment-là, il faudra **lever la main virtuellement** (nous vous indiquerons à quel moment le faire).



Visualisation du ou des intervenants

Micro coupé

Ouvrir le Q&R

Mode d'emploi pour prendre la parole :

- 1) Lever la main
- 2) Attendre que l'animateur vous donne la parole
- 3) Décliner nom, prénom et ville de provenance
- 4) Poser votre question ou donner votre avis sur le thème
- 5) Faire des interventions courtes pour que chacun puisse s'exprimer
- 6) Rester bienveillant et courtois

Pendant la présentation des questions vont vous être proposées, nous attendons vos contributions !



Lever la main

Ouvrir le Q&R

Qui sont les 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)

Mots d'accueil

Patrice LECLERC

Vice-président en charge de la stratégie et de la planification urbaine



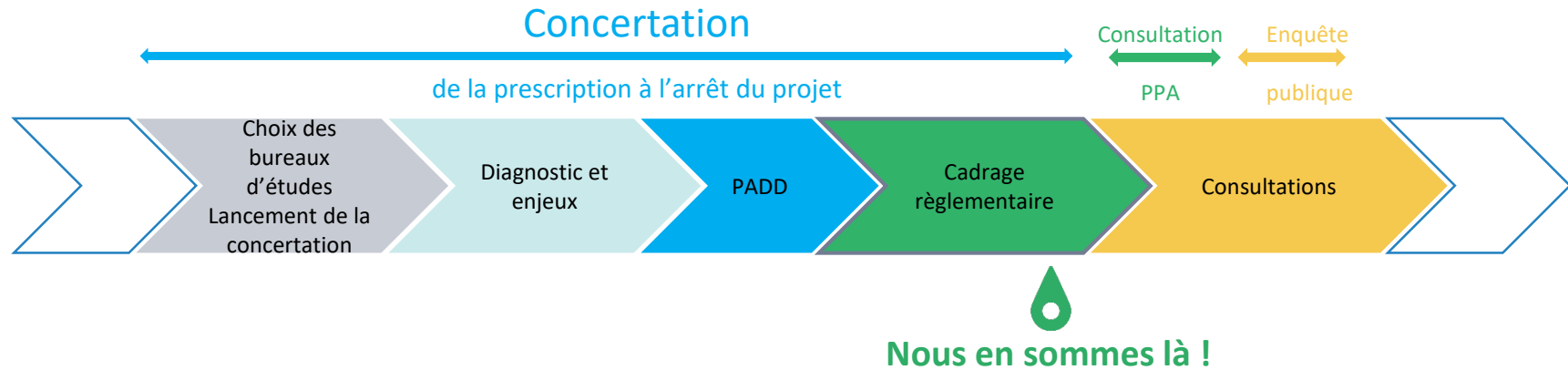
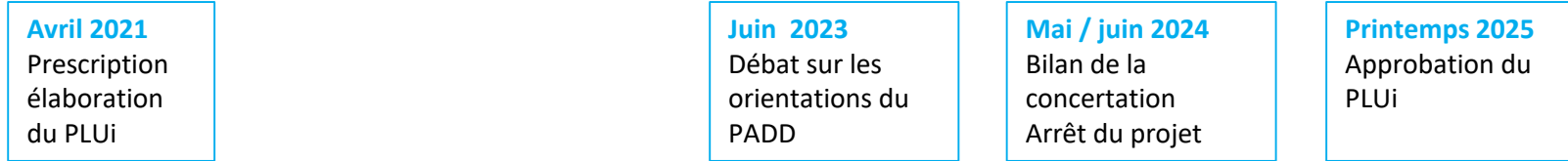
1
Les points
saillants de la
concertation

2
Des orientations
d'aménagement et
de programmation
thématiques socles
pour la santé
environnementale

3
Règlement et
Zonage – valoriser
l'existant et
permettre les
projets

4
Finalisation du
PLUi et suites

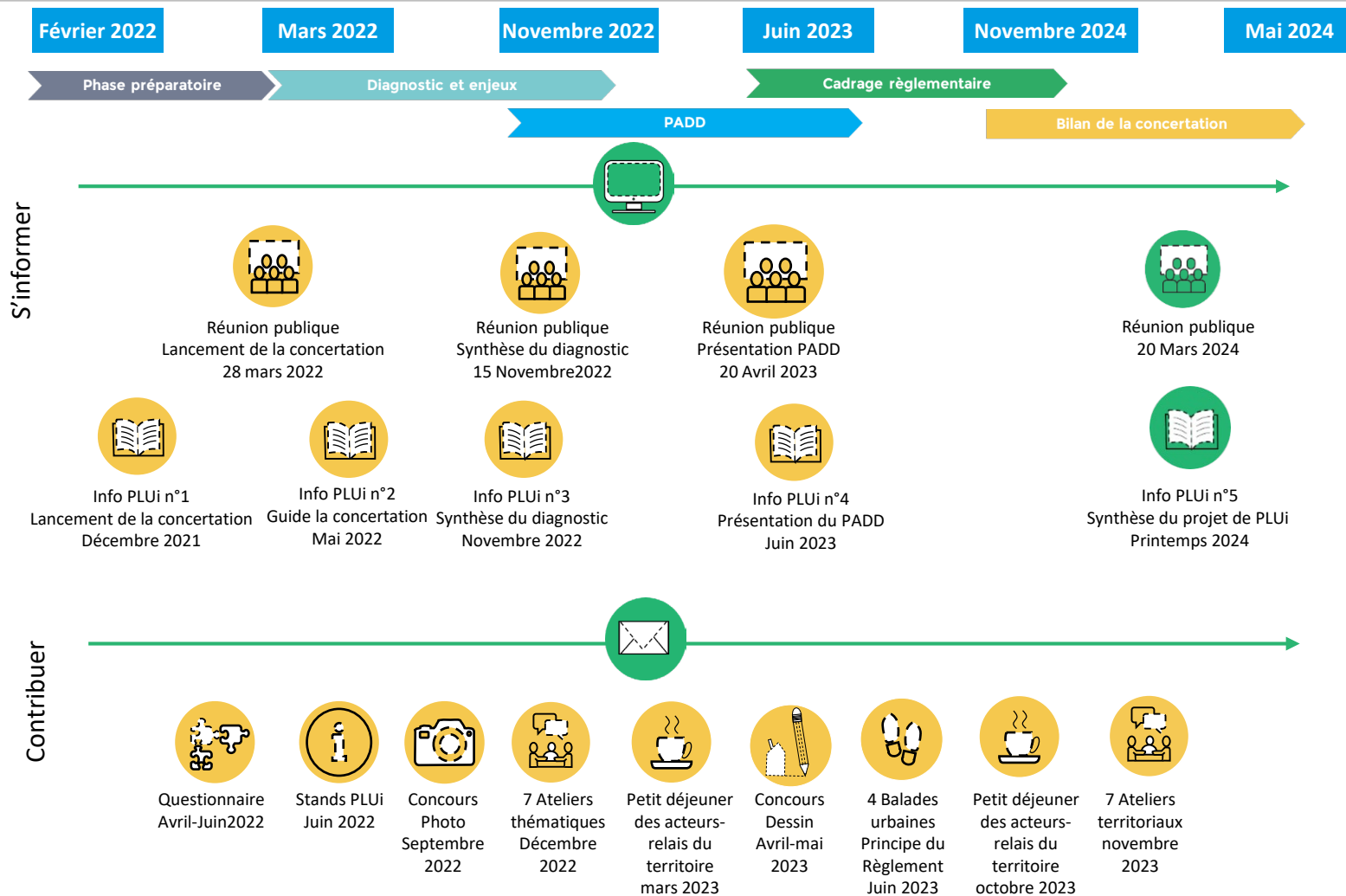




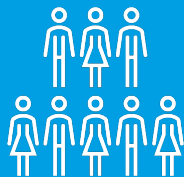
La concertation pendant toute la durée d'élaboration du PLUi



Les outils de concertation et de communication du PLUi



691
participants
pendant
toute la
durée de la
concertation
préalable



925 réponses au
questionnaire
« Portrait de
territoire »



96 mails reçus



119 personnes
présentes aux 4
balades



448 participants
aux 10 réunions
publiques



408
contributions
aux concours
dessin et photo



94 participants
aux 7 ateliers
thématiques





Nature en ville

un accès facilité et plus important aux espaces de nature sur le territoire



Mobilités

développer les alternatives à la voiture et améliorer le maillage en transports en commun



Santé

lutter contre les pollutions et permettre l'accès à tous à un système de soin performant



Densité et habitat

densifier en cohérence avec les tissus urbains et permettre l'accès aux logements



Cadre de vie

améliorer le quotidien des habitants (commerces, vivre-ensemble, accès à la Seine...)

Nature en ville et biodiversité :

- Préserver et prolonger les couloirs écologiques et concilier les enjeux de trames vertes et bleues
- Végétaliser les centres urbains minéraux et créer des espaces verts accessibles
- Renforcer les îlots de fraîcheur pour lutter contre les effets du changement climatique (espaces de fraîcheur dans tous les lieux publics)
- Sensibiliser les acteurs publics comme privés à la nécessité et aux possibilités de végétaliser autour d'eux

Patrimoine bâti , densification et paysage :

- Limiter l'étalement urbain mais éviter les divisions parcellaires dans les zones pavillonnaires
- Réhabiliter l'existant plutôt que construire de nouveaux bâtiments
- Améliorer le cadre de vie immédiat notamment par accès et visibilité des grands paysages et espaces de nature en ville ainsi qu'un cadre architectural agréable

- Au niveau patrimonial, avoir une vision cohérente pour le territoire en définissant les lieux à protéger strictement et ceux à cependant faire évoluer
- Préserver les zones pavillonnaires d'une densification trop importante
- Avoir des constructions « à l'échelle » et établir des règles de hauteur ne dénaturant pas la qualité des tissus urbains et leurs spécificités paysagères (petit collectif)

Logement :

- Garantir un accès au logement pour tous, notamment les familles (surfaces et prix) et développer l'habitat inclusif (pour les personnes âgées)
- Travailler sur la qualité des matériaux dans une logique de durabilité et respect de l'environnement (isolation, qualité de l'air...)
- Prendre en compte les évolutions du nombre d'habitants et leurs besoins dans le développement des opérations d'aménagement, de transports en communs, etc.

Economie et commerce :

- Développer le commerce et l'artisanat avec une proximité et une qualité de l'offre près des habitants (ville du quart d'heure)
- Conserver le capital foncier industriel du territoire

Santé et bien-être :

- Lutter contre la pollution atmosphérique, les nuisances sonores...
- Accéder à une offre de soin large et accessible à proximité (voire regroupée en des lieux uniques)

Mobilités :

- Développer le maillage des transports en commun entre les quartiers du territoire et désengorger le trafic aux heures de pointe vers Paris
- Développer les mobilités actives et le sport pour améliorer la santé des habitants

- Développer les mobilités douces et leur continuité et sécurité (pour tous y compris PMR et enfants) avec l'usage du vélo et de la marche
- Désengorger les réseaux routiers et diminuer le nombre de voiture (favoriser le covoiturage, développer une offre de transports sur la Seine...)

Education :

- Développer une offre de formation à la transition écologique (ex : revalorisation déchets, recyclage...) et plus largement à tous les niveaux de compétences

Identité du territoire et sociabilité :

- Repenser l'identité territoriale autour du lien à la Seine et à ses aménagements (renaturer les berges et en faire un support pour les loisirs, le sport et la convivialité)
- Encourager la vie sociale par divers moyens (espaces de nature et jardins partagés, commerces, lieux de déambulation...)

Rappel sur le PLUi

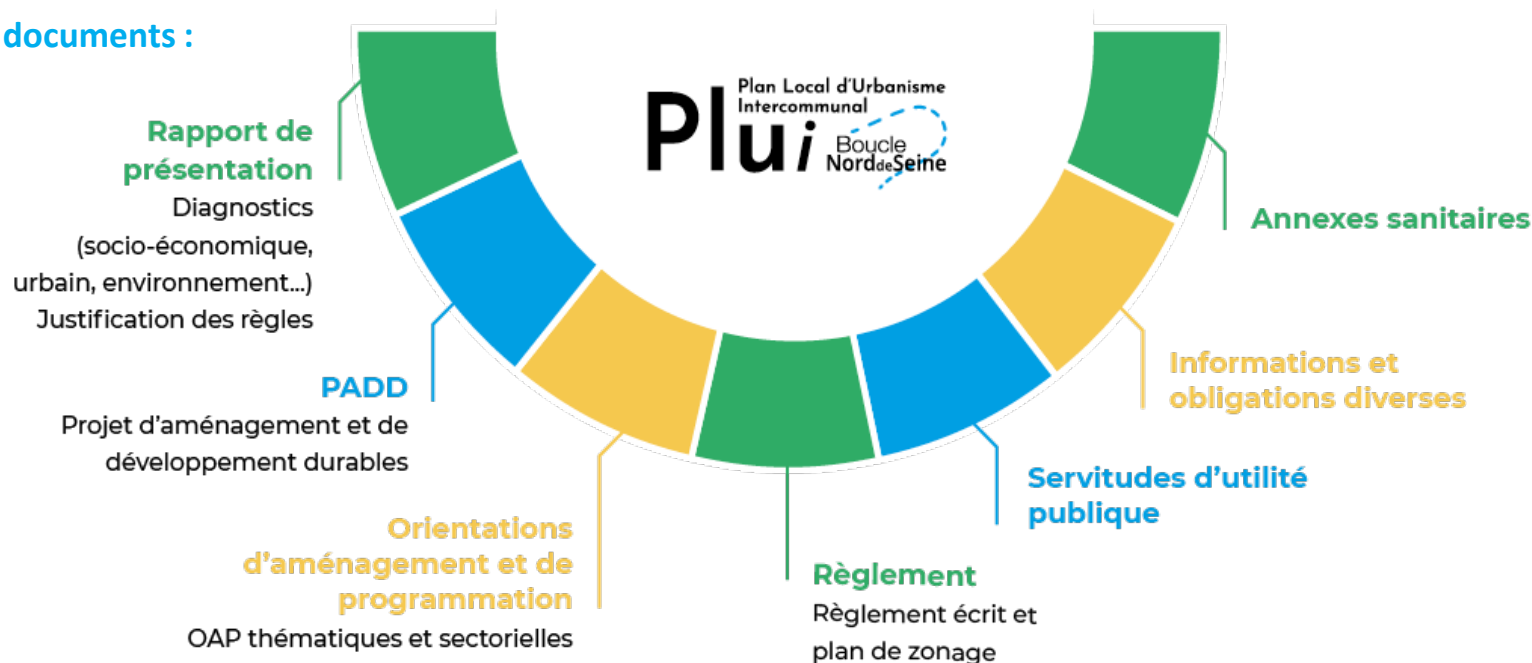
Jasmine DOZIAS - Responsable planification et PLUi – Boucle Nord de Seine



Rappel sur le PLUi



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

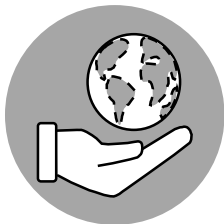


- Il précise le **droit des sols**.
- Il constitue un outil de mise en œuvre des projets publics et privés.
- Il fixe un cadre de **cohérence** des différentes **actions d'aménagement** et des **politiques publiques sectorielles**.

Ce qui nécessite de développer :

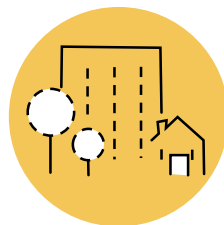
- Une **vision globale** du développement du territoire.
- Établie à partir d'un **diagnostic territorial**.
- Pour définir les **orientations générales** d'aménagement et d'urbanisme.

ORIENTATIONS AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION



Affirmer des ambitions sur de grands thèmes

Les OAP thématiques



Encadrer la programmation, guider l'évolution, traiter les espaces publics, garantir la qualité des projets

Les OAP sectorielles

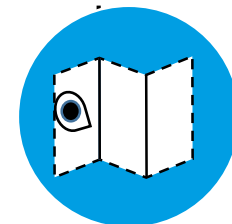
Compatibilité

REGLEMENT ET SON ZONAGE



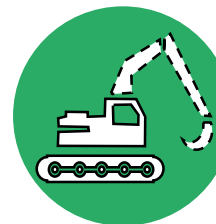
Assurer à l'ensemble du territoire une évolution qualitative

Les règles générales et territoriales



Traduire des spécificités locales de projet ou de préservation

Les inscriptions graphiques



Permettre la mise en œuvre de projets majeurs

La zone UP et les secteurs de plan masse

Conformité

ORIENTATIONS AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION



Affirmer des ambitions sur de grands thèmes

Les OAP thématiques



Encadrer la programmation, guider l'évolution, traiter les espaces publics, garantir la qualité des projets

Les OAP sectorielles

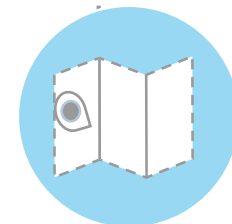
Compatibilité

REGLEMENT ET SON ZONAGE



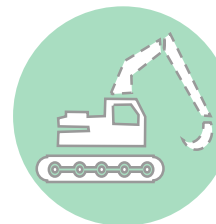
Assurer à l'ensemble du territoire une évolution qualitative

Les règles générales et territoriales



Traduire des spécificités locales de projet ou de préservation

Les inscriptions graphiques



Permettre la mise en œuvre de projets majeurs

La zone UP et les secteurs de plan masse

Conformité

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



Orientation d'Aménagement et de programmation

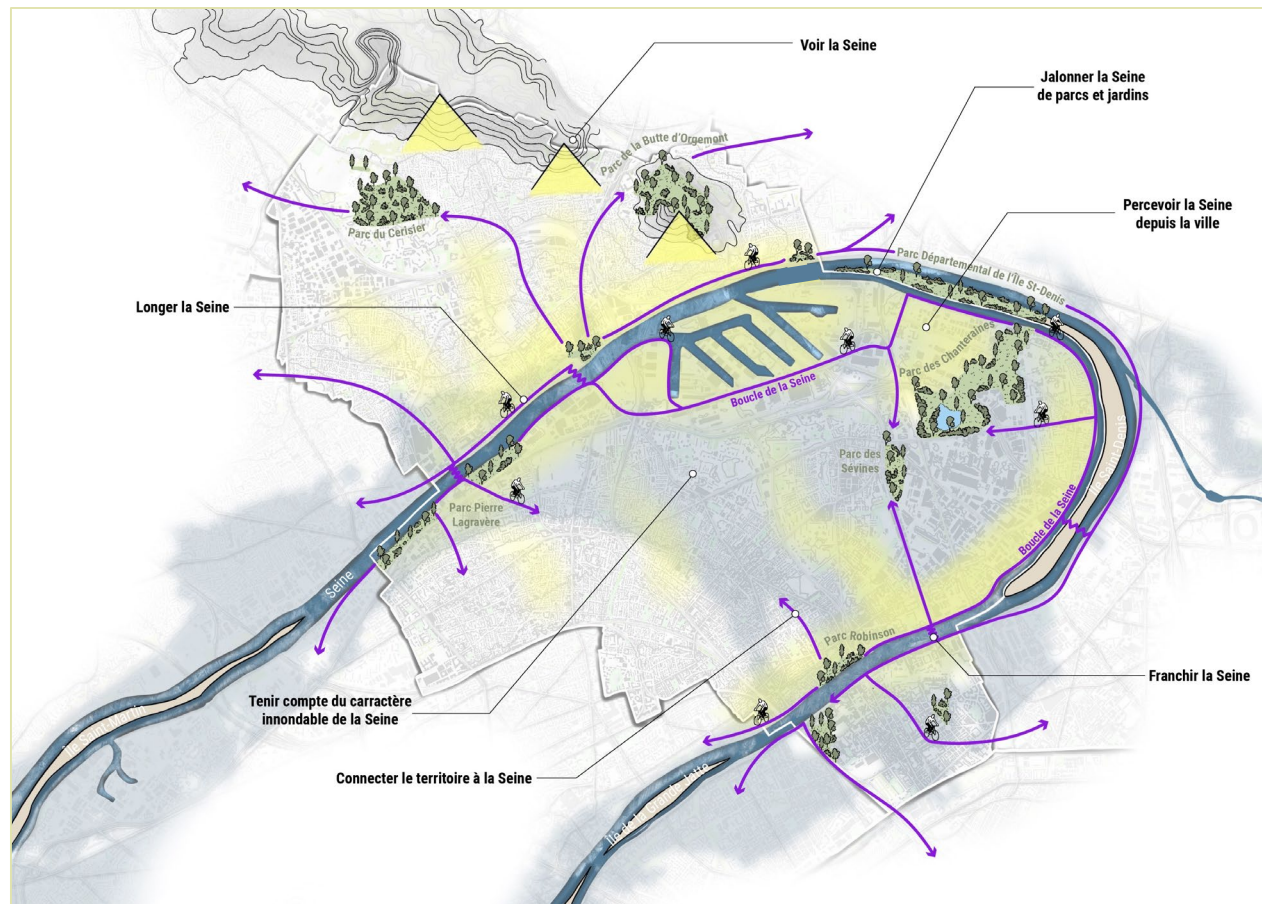
Renouer avec la Seine

Claire BLANDIN – Codra, prestataire (élaboration du PLUi)

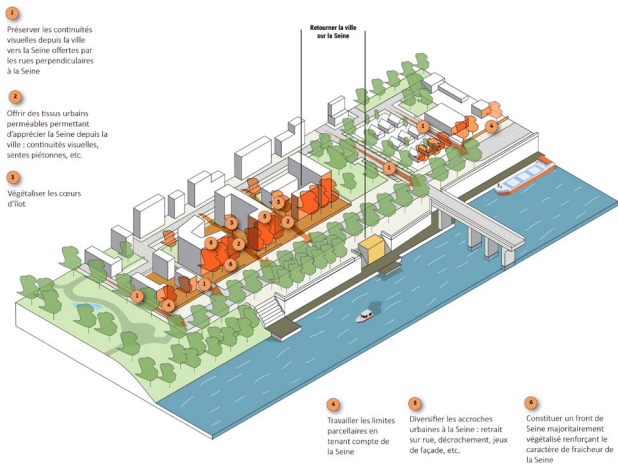


Renouer avec la Seine : porter un nouveau regard sur le territoire

- L'OAP Seine répond à l'axe 1 du PADD et est à l'articulation des OAP thématiques et sectorielles, elle vise à donner une compréhension du territoire à travers son fleuve et préciser les objectifs et invariants à respecter. **PROJET**

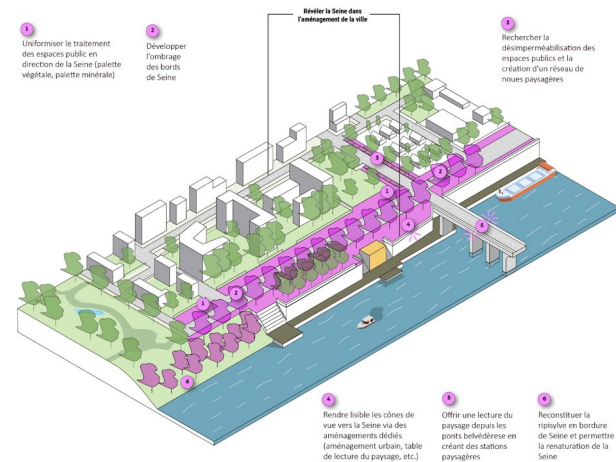


Retourner la ville sur la Seine

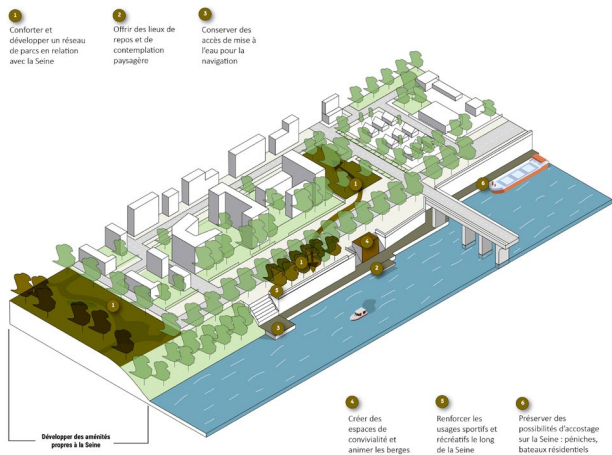


Révéler la Seine dans l'aménagement de la ville

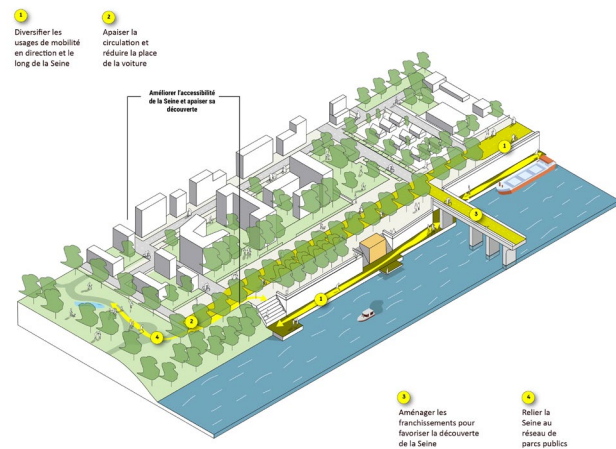
PROJET



Développer des aménités propres à la Seine



Améliorer l'accessibilité de la Seine et apaiser sa découverte



Orientation d'Aménagement et de programmation

Apaiser les mobilités

Claire Blandin- Codra, prestataire (élaboration du PLUi)



Améliorer le cadre de vie

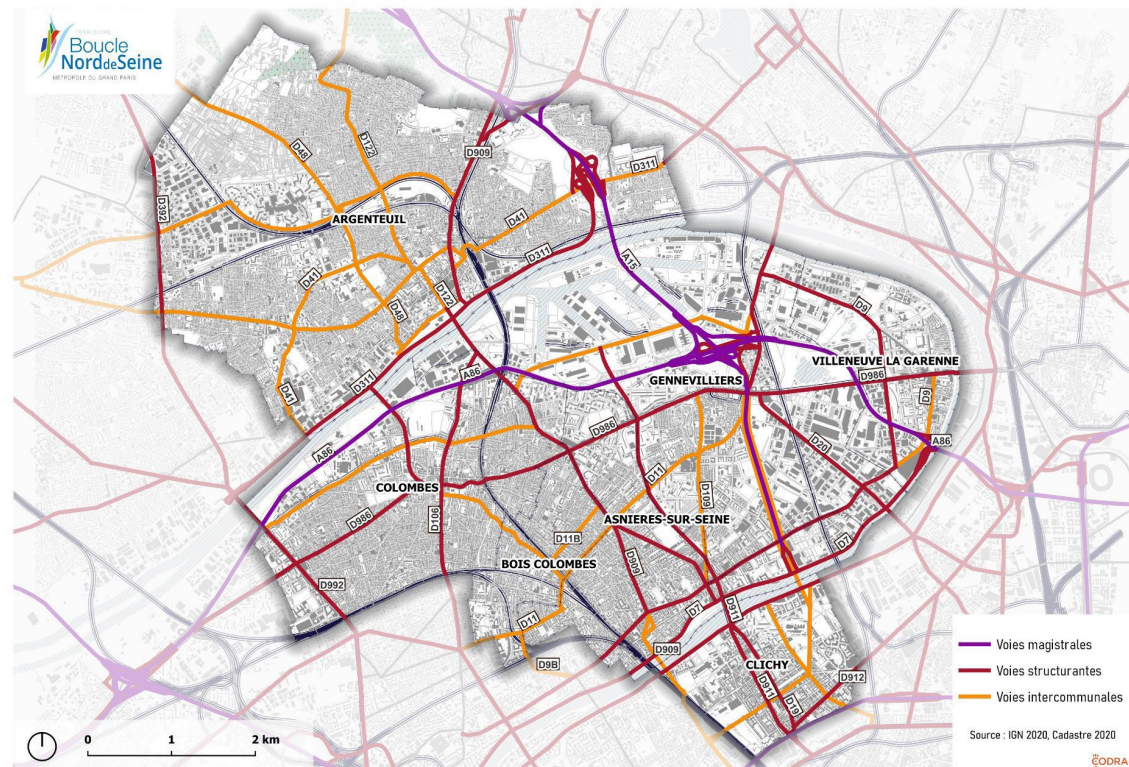
Lutter contre les nuisances et les pollutions

Permettre de mieux se déplacer

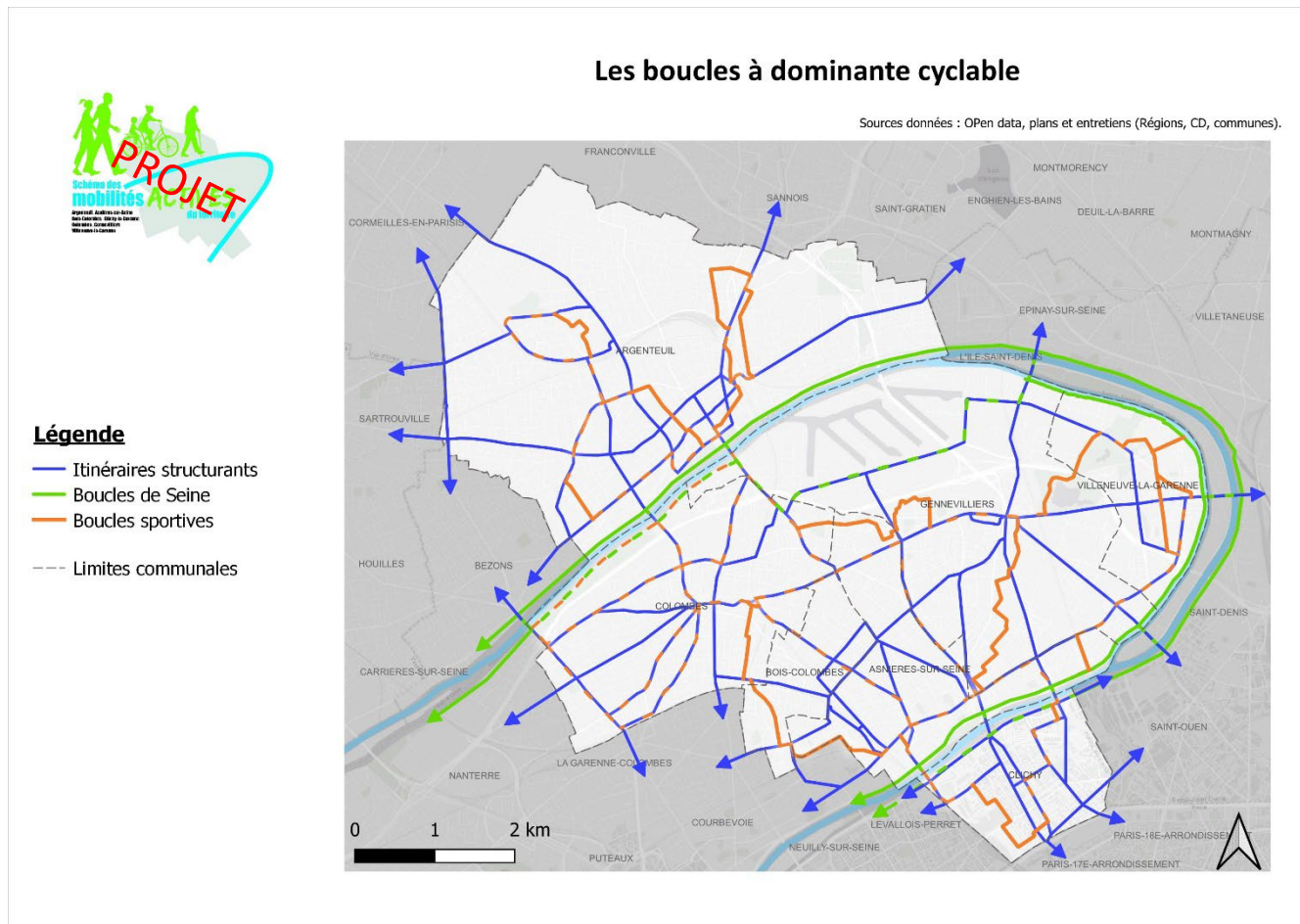
Développer les mobilités actives et durables



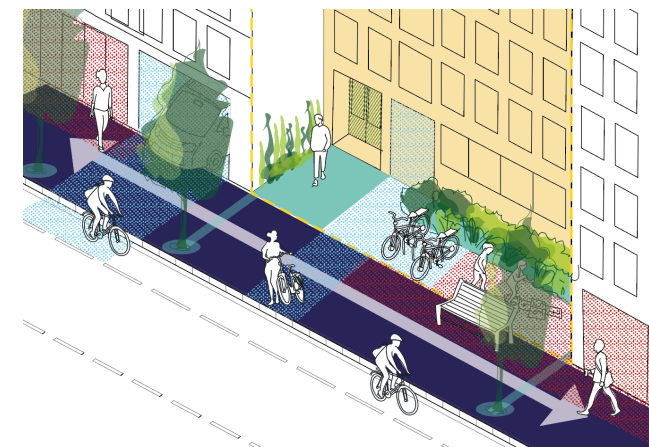
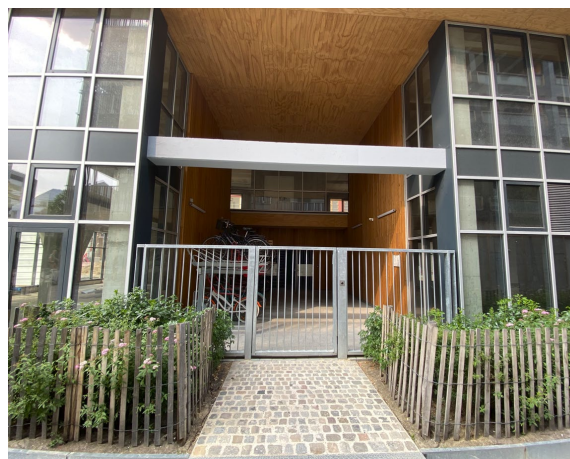
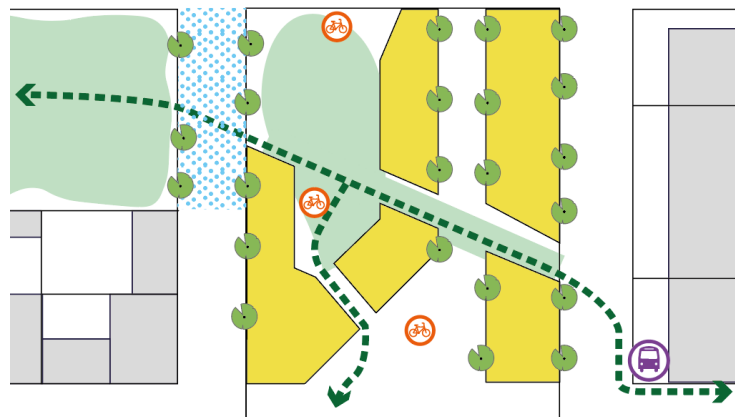
- Renforcer les transports en commun structurants
- Résorber les coupures urbaines et requalifier les points de franchissement
- Réduire les nuisances
- Limiter l'impact des voies magistrales



- Hiérarchiser la voirie au profit des modes actifs
- Structurer un réseau de mobilités actives
- Déployer un cadre agréable et sain pour les modes actifs
- Renforcer les gares comme centralité / porte d'entrée du territoire



- Garantir la qualité des espaces publics
- Gérer les accès et les interfaces avec l'espace public
- Organiser les stationnements auto et cycle
- Accompagner les mobilités actives et durables



Renforcer les trames écologiques

Marine LINGLART – Urban Eco, prestataire (élaboration du volet environnementale du PLUi)



Valoriser la nature dans la ville et ses services écosystémiques

Rendre les sols vivants

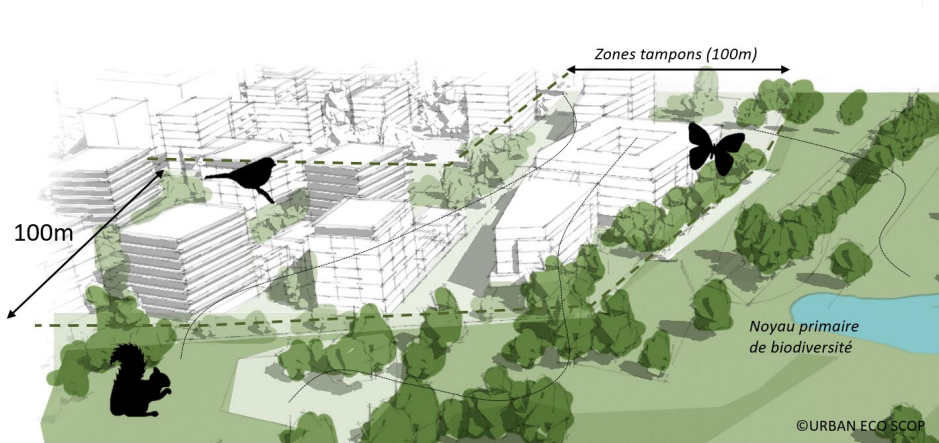
Constituer un maillage écologique et fonctionnel en faveur de la biodiversité

Intégrer la gestion aérienne de l'eau dans la ville

S'adapter au changement climatique

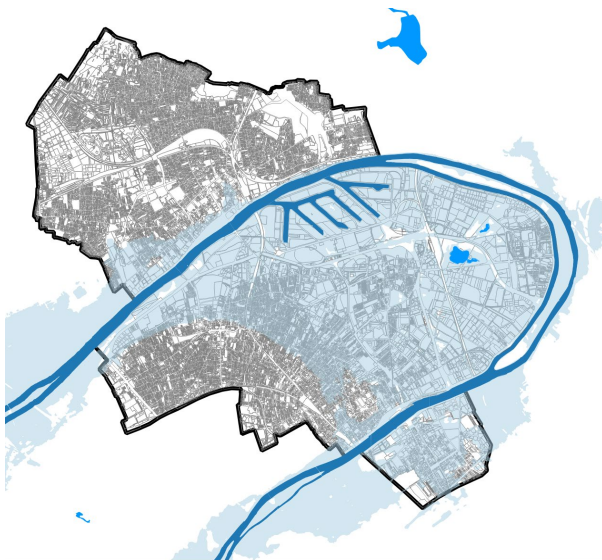
Qualifier le socle écologique des opérations d'aménagement





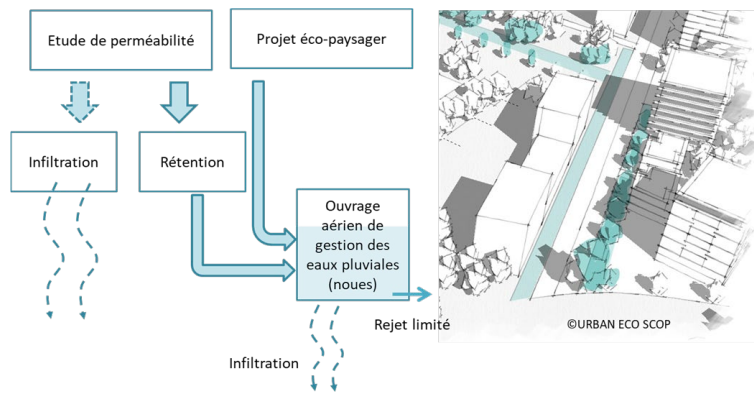
Biodiversité : Constitution d'un maillage écologique fonctionnel ou continuités écologiques et bien être ...

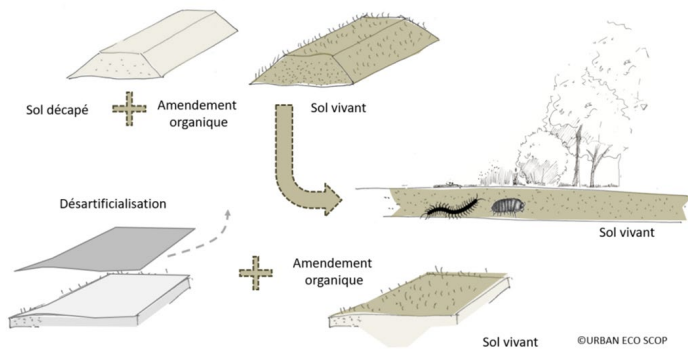
- Sanctuariser et renforcer des noyaux primaires de biodiversité
- Valoriser la fonction relais des noyaux secondaires : bosquet, friche, square, stade et équipements sportifs de plein air, cimetière
- Améliorer la fonctionnalité des espaces de liaisons (mails, cœurs d'îlot, abords d'infrastructures...)
- Favoriser la régénération d'espaces de nature ou artificialisés (friches, parkings...)



L'eau dans la ville

- Renaturer les berges de la Seine par une végétation adaptée
- 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 : infiltration et perméabilité des sols
- Renforcer la trame fraîche et humide dans les rues et parcs





Favoriser la trame des sols vivants

- Limiter la transformation des sols dans les projets d'aménagement
- Désartificialiser et renaturer les sols des villes
- Régénérer les sols par le recyclage des biodéchets urbains



Limiter la pollution lumineuse

Adapter l'éclairage aux pratiques nocturnes, en particulier aux abords de noyaux de biodiversité

Préserver des secteurs et des espaces noirs

Orientation d'Aménagement et de programmation

Favoriser la durabilité des constructions

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



- Préserver et mettre en valeur les qualités d'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions existantes
- Assurer le lien avec l'espace public
- Assurer des compositions volumétriques qui démultiplient les orientations, les vues et les usages



Favoriser la durabilité des constructions – S'appuyer sur les constructions existantes en priorité



- Préserver et mettre en valeur les qualités bioclimatiques des constructions existantes
- Préserver et mettre en valeur les qualités de composition des façades existantes, et garantir leur pérennité
- Réaliser des transformations sobres et confortables
- Améliorer les qualités d'usage
- Limiter les impacts négatifs des interventions sur les constructions existantes
- Concourir à la biodiversité
- Démolition en dernier recours

- Prendre en considération les caractéristiques et les qualités liées à l'insertion de la construction dans son environnement
- Promouvoir une haute qualité d'usage
- Proposer des logements adaptés aux besoins de toutes et tous
- Concourir à la biodiversité
- Préserver la santé par la qualité des matériaux de mise en œuvre
- Tendre vers des parcs d'activités paysagers



ORIENTATIONS AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION



Affirmer des ambitions sur de grands thèmes

Les OAP thématiques



Encadrer la programmation, guider l'évolution, traiter les espaces publics, garantir la qualité des projets

Les OAP sectorielles

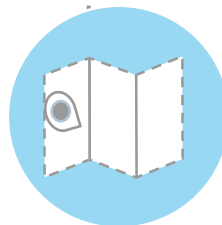
Compatibilité

REGLEMENT ET SON ZONAGE



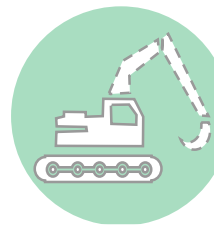
Assurer à l'ensemble du territoire une évolution qualitative

Les règles générales et territoriales



Traduire des spécificités locales de projet ou de préservation

Les inscriptions graphiques



Permettre la mise en œuvre de projets majeurs

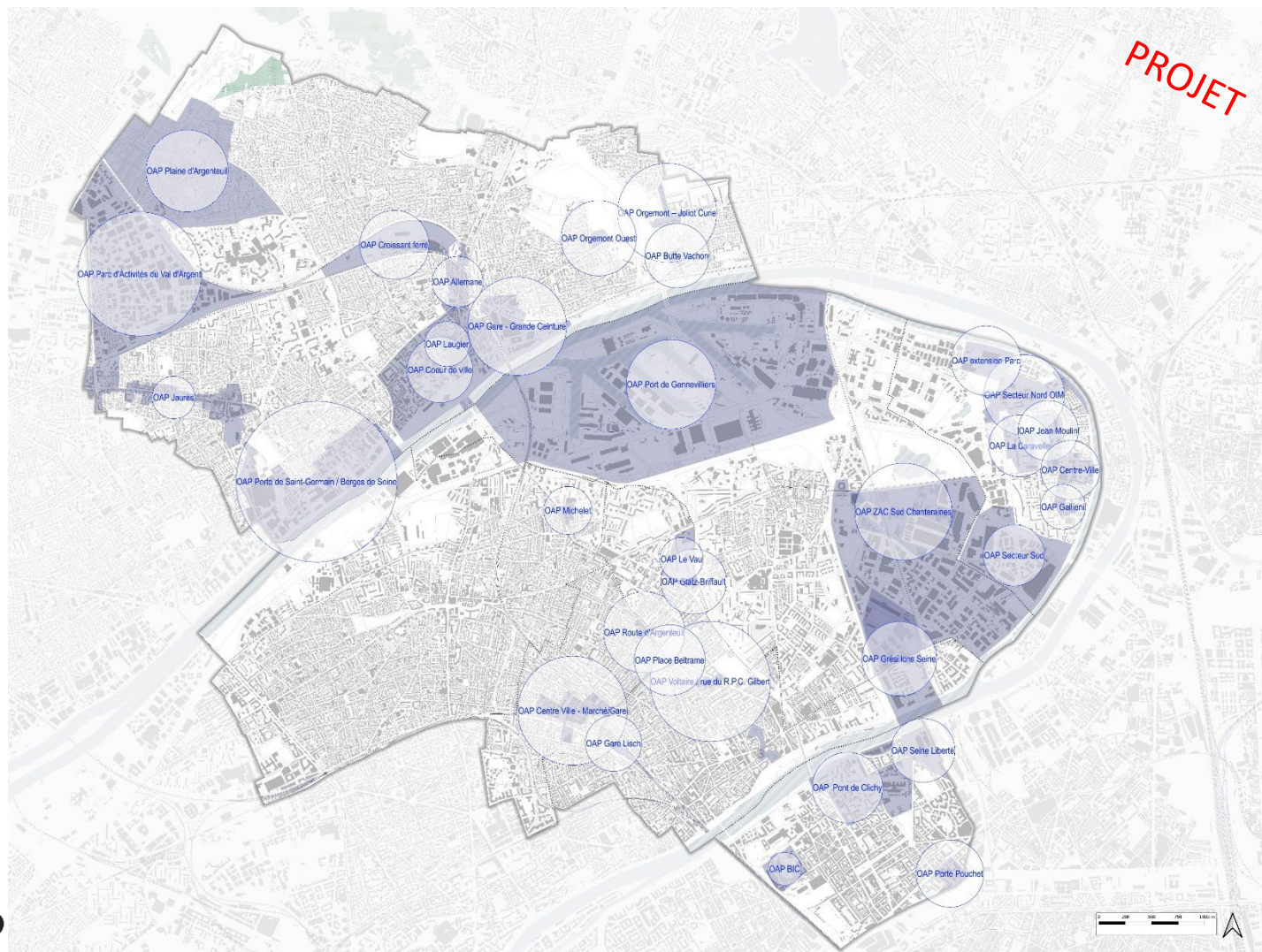
La zone UP et les secteurs de plan masse

Conformité

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles

Claire Blandin- Codra, prestataire (élaboration du PLUi)





OAP = **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation

- Elle est **complémentaire au règlement et au zonage**, sur des secteurs stratégiques
- Elle **exprime de manière qualitative les ambitions et la stratégie** de la Ville :
 - fixe des **invariants**, des intangibles, ce que l'on veut pour l'avenir d'un site,
 - impose ainsi des principes et orientations afin d'empêcher des évolutions non souhaitées.

36 OAP, couvrant 720 ha, soit 15% du territoire

Exemple d'une OAP Sectorielle – éléments de contexte

Centre-ville de Villeneuve-la-Garenne - Éléments de contexte

Situation :

- Centre-ville situé en bord de Seine et se développant au croisement de l'Avenue de Verdun (D986), axe historique Est/Ouest la Villeneuve-la-Garenne permettant de relier les communes de L'Île Saint-Denis et de Gennevilliers et du Boulevard Gallieni permettant de relier le Sud de la commune.

Contexte :

- Le périmètre de l'OAP Centre-Ville s'insère dans le secteur de renouvellement urbain actuellement en cours de réalisation. L'avenue de Verdun a fait l'objet, dans les années 2010 d'un réaménagement permettant d'accueillir, le long de l'Avenue de Verdun, les voies du tramway T1.

Fonctionnement :

- Le secteur s'organise autour de l'Avenue de Verdun avec une dualité Nord/Sud :
 - Au Nord** : L'Hôtel de Ville et son parc s'implantent le long de l'Avenue de Verdun et s'articulent avec la parcelle du Marché en cours de démolition-reconstruction (livraison prévue pour 2025)
 - Au Sud** : L'ex « îlot Emmaüs » est en cours de renouvellement avec la démolition-reconstruction de la médiathèque et le renforcement de l'armature commerciale par l'implantation de commerces en rez-de-chaussée. L'îlot « Gallieni-Nord » situé entre le Bd Gallieni, la Rue E. Manet et la Rue des Anciennes écoles, actuellement majoritairement pavillonnaire est également appelé à muter vers un quartier mixte accueillant de nouveaux immeubles d'habitat collectif (155 logements), un groupe scolaire et des commerces.

Ambiances urbaines et paysagères :

- Le secteur centre-ville se caractérise par son tissu ouvert de grands ensembles sur dalle ou de plots, avec une dualité nord/sud : le nord étant composé d'immeuble de hauteur moyenne (R+7 à R+9) implantés autour de larges emprises ouvertes (parc de l'Hôtel de Ville, parcelle du marché), tandis que le Sud est marqué par des tours d'habitation culminant à R+20 et une rupture forte avec le secteur Gallieni majoritairement composé d'habitat pavillonnaire ou de petits immeubles collectifs.
- La présence d'alignements d'arbres assure une présence du végétal mono-strate avec des espaces ouverts enherbés ou minéraux peu qualitatifs.
- Il existe aujourd'hui peu de perméabilité avec le panorama de la Seine depuis le centre-ville.

Environnement :

- Le secteur longe une partie des quais A. Sisley et d'Asnières le long de la Seine, cumule des enjeux de renaturation des berges et de consolidation de la trame verte. La préservation des espaces verts existants et le renforcement de la végétalisation des espaces ouverts constituent également un axe d'aménagement pour la mutation du quartier.
- La trame brune du secteur présente une faible fonctionnalité environnementale.

Contraintes/nuisances :

- Les berges de Seine sont situées en zone d'aléas fort d'inondation et soumises à une marge de recul fixée par le PPRi. Une vigilance particulière est à apporter aux parkings souterrains situés en bord de Seine
- L'ensemble du périmètre est situé dans l'enveloppe de zone humide potentielle liée au lit de la Seine.
- Les principaux axes du secteur et leurs îlots adjacents, sont exposés à de fortes nuisances de bruit (60 à 75 DB) et constituent des éléments de rupture de la trame noire en raison de l'intensité et du rayonnement de leur éclairage nocturne.



Parvis de l'Hôtel de Ville

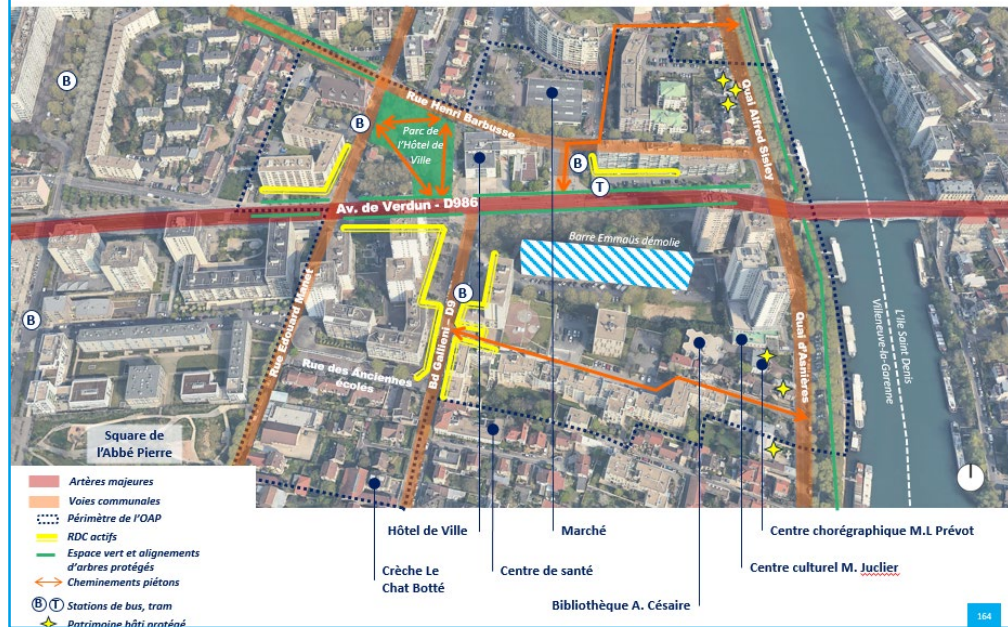


Avenue de Verdun

Enjeux et objectifs :

- Renforcer l'attractivité du centre-ville en valorisant le passage du tramway et en développant une offre supplémentaire de logements, de commerces et d'équipements
- Améliorer et renforcer les itinéraires réservés aux mobilités actives.
- Renforcer la végétalisation et les aménités sur l'espace public.

Centre-ville de Villeneuve-la-Garenne - Éléments de contexte



Centre-ville de Villeneuve-la-Garenne – Orientations écrites

Plu
Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal
Nord-Seine

Échéancier : court à moyen terme

Espace public et mobilité

- Restructurer la rue Henri Barbusse afin de permettre la réalisation d'un parvis au nord de l'Hôtel de Ville en lien avec le marché et créer un espace public paysager de qualité.
- Maintenir et valoriser le square de l'Hôtel de Ville.
- Améliorer l'accessibilité modes actifs et végétaliser les espaces publics sur les berges de Seine.
- Aménager de nouveaux itinéraires dédiés aux modes actifs :
 - sur l'axe de l'allée Saint-Paul entre Gallieni et quai d'Asnières;
 - entre la rue Pierre Brossolette et le square de l'Abbé Pierre au nord du futur groupe scolaire

Paysage et environnement

- Végétaliser et améliorer les porosités visuelles vers la Seine sur les axes Est/Ouest.
- Préserver et valoriser le paysage de l'avenue de Verdun et ses alignements de platanes.
- Préserver et valoriser les alignements d'arbres existant et les arbres remarquables.

Programmation

- Le projet de ce secteur prévoit la création de nouveaux logements, entre 400 et 500.
- Un projet de groupe scolaire entre 16 et 20 classes est prévu sur un foncier représentant une surface d'environ 6500 m².
- Repositionnement de la crèche collective du Chat Botté avec 45 places, dont 12 places en crèche familiale, ainsi qu'un Relais Petite Enfance de 50 places environ.
- Une nouvelle médiathèque est prévue sur ce secteur pour remplacer et agrandir l'actuelle bibliothèque Aimé Césaire.

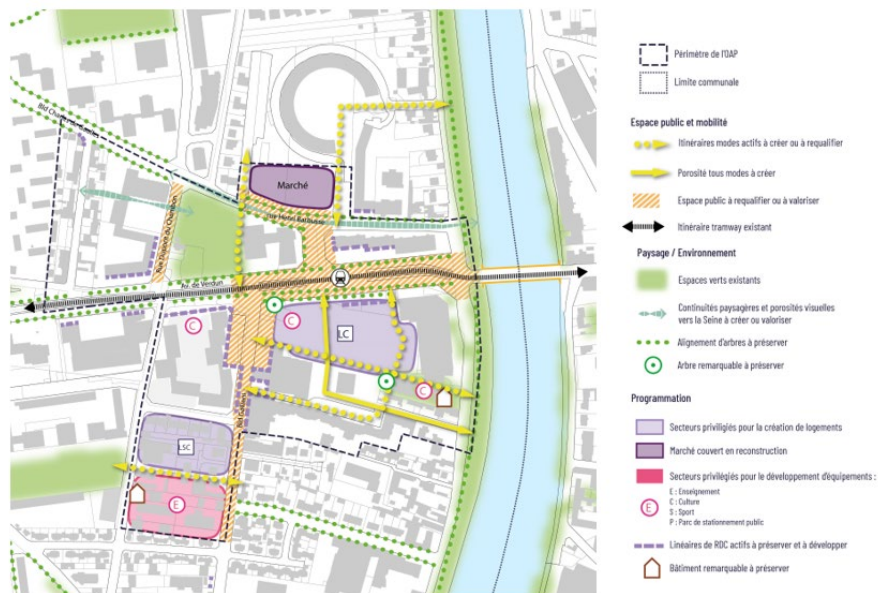
Formes urbaines

- Les projets s'implanteront de préférence à l'alignement avec l'espace public, de façon à générer des fronts bâtis, tout en préservant au maximum les arbres existants.
- Les projets devront favoriser une bonne perméabilité visuelle à travers le site.
- Pour renforcer l'animation commerciale du centre-ville, les linéaires commerçants existants seront préservés et de nouveaux seront à développer en rez-de-chaussée des façades des nouvelles constructions tournées vers l'avenue de Verdun, la rue Henri Barbusse et le boulevard Gallieni.
- La réhabilitation de la copropriété de l'îlot du Mail fera l'objet d'une attention particulière pour préserver ses qualités architecturales.

Lutte et adaptation au changement climatique

- Le projet du centre-ville doit assurer une qualification environnementale forte des espaces par :
 - un maintien des zones végétalisées,
 - une dés-imperméabilisation des surfaces de parking,
 - la préservation d'un arbre remarquable en proximité de la bibliothèque Aimé Césaire, ainsi que le complément des alignements d'arbres à proximité de la Marie et sur la rue H. Barbusse.
- La suppression d'un des trois alignements d'arbres sur l'avenue de Verdun devra être reconstitué.
- Le taux de canopée actuel devra être augmenté pour assurer une ambiance apaisée et suffisamment fraîche en période estivale.

Centre-ville de Villeneuve-la-Garenne – Orientations graphiques

Plu
Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal
Nord-Seine

Règlement et Zonage – valoriser l'existant et permettre les projets



PROJET

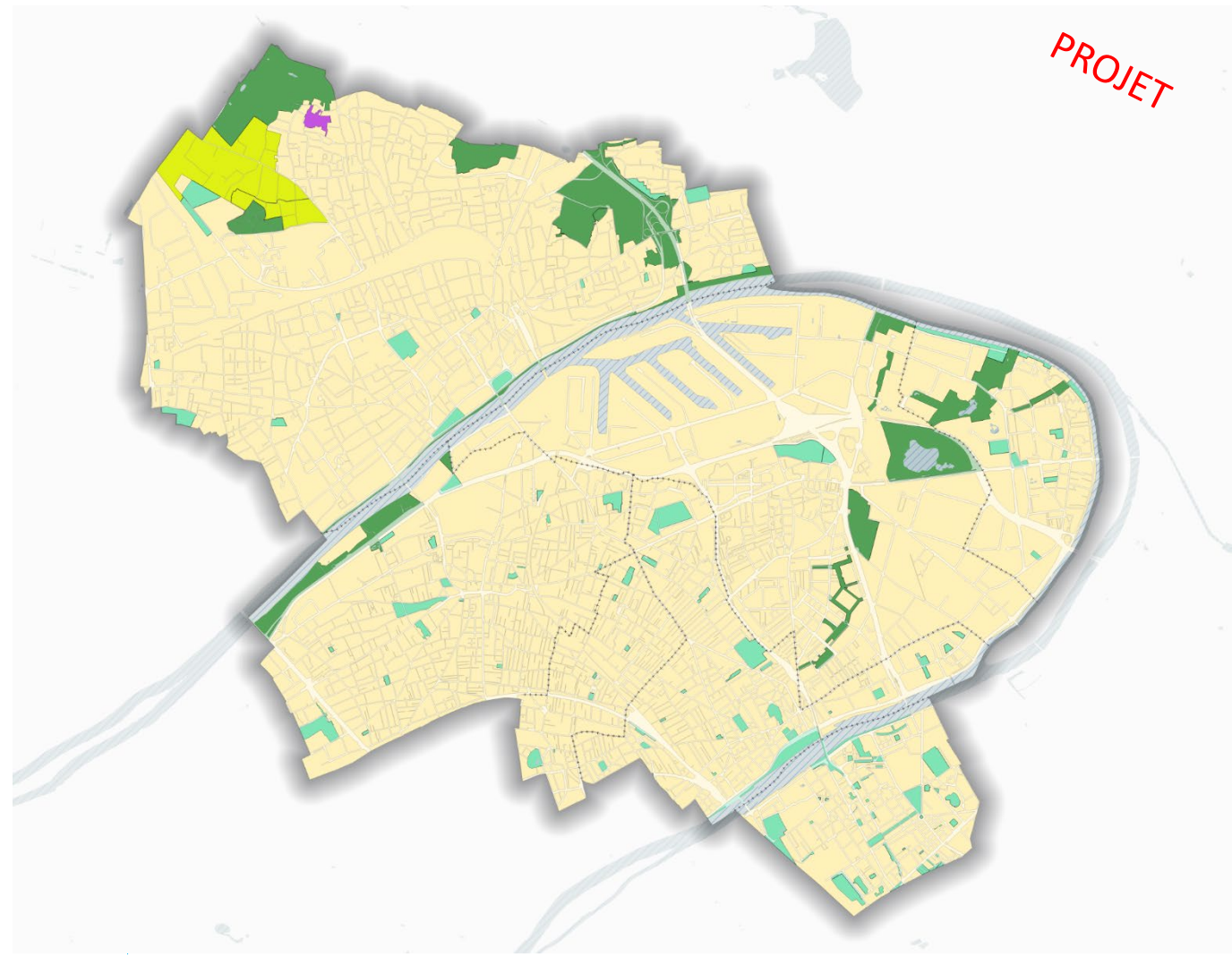
ZONE AGRICOLE

ZONE NATURELLE

ZONE URBAINE

Parc, jardin, cimetière

ZONE A URBANISER



ORIENTATIONS AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION



Affirmer des ambitions sur de grands thèmes

Les OAP thématiques



Encadrer la programmation, guider l'évolution, traiter les espaces publics, garantir la qualité des projets

Les OAP sectorielles

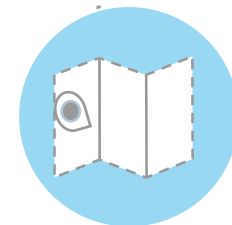
Compatibilité

REGLEMENT ET SON ZONAGE



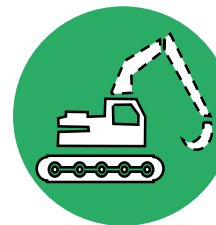
Assurer à l'ensemble du territoire une évolution qualitative

Les règles générales et territoriales



Traduire des spécificités locales de projet ou de préservation

Les inscriptions graphiques



Permettre la mise en œuvre de projets majeurs

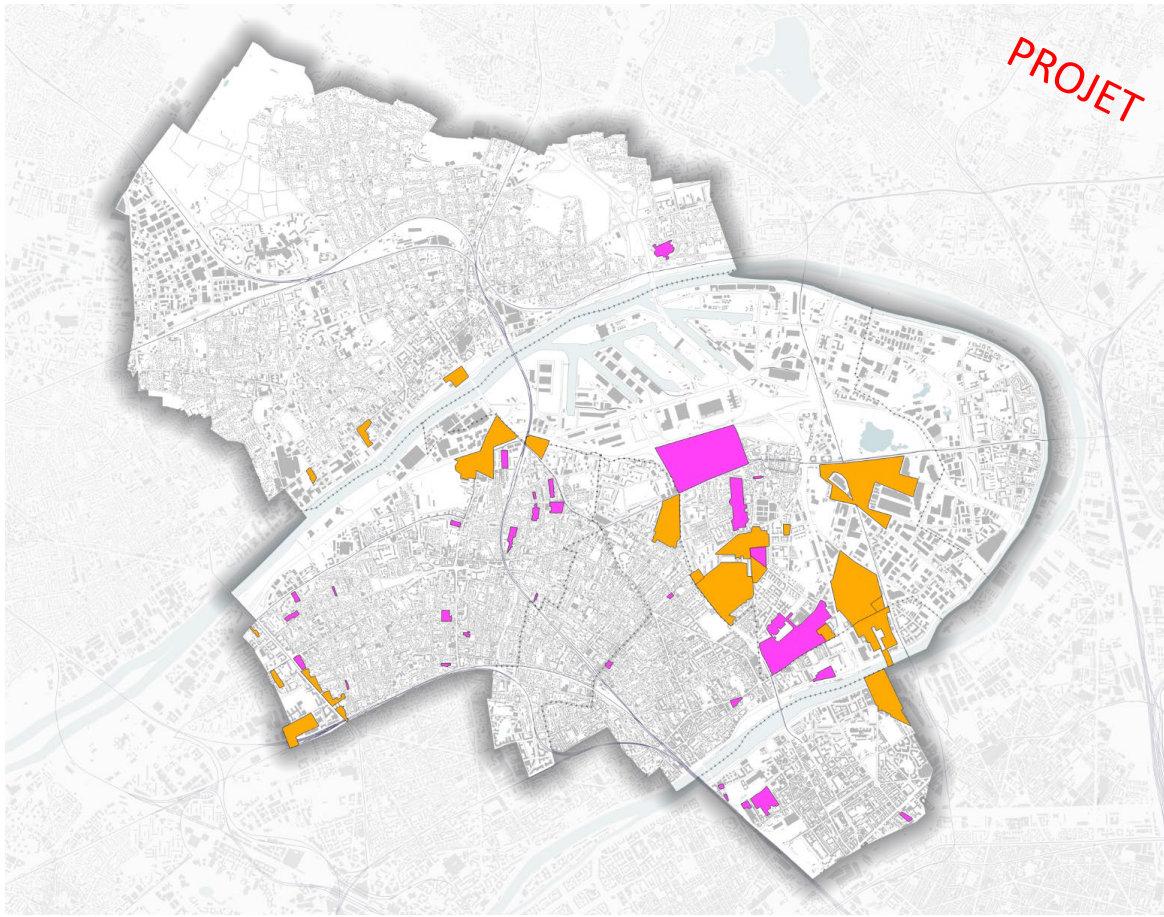
La zone UP et les secteurs de plan masse



Conformité

Les zones UP et secteurs de plan masse

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





-  Zone UP
-  Secteur de plan masse

ORIENTATIONS AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION



Affirmer des ambitions sur de grands thèmes

Les OAP thématiques



Encadrer la programmation, guider l'évolution, traiter les espaces publics, garantir la qualité des projets

Les OAP sectorielles

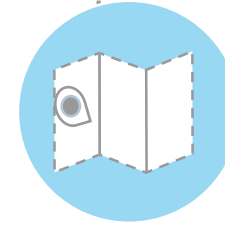
Compatibilité

REGLEMENT ET SON ZONAGE



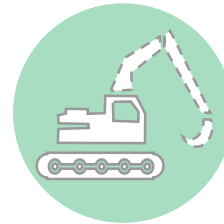
Assurer à l'ensemble du territoire une évolution qualitative

Les règles générales et territoriales



Traduire des spécificités locales de projet ou de préservation

Les inscriptions graphiques



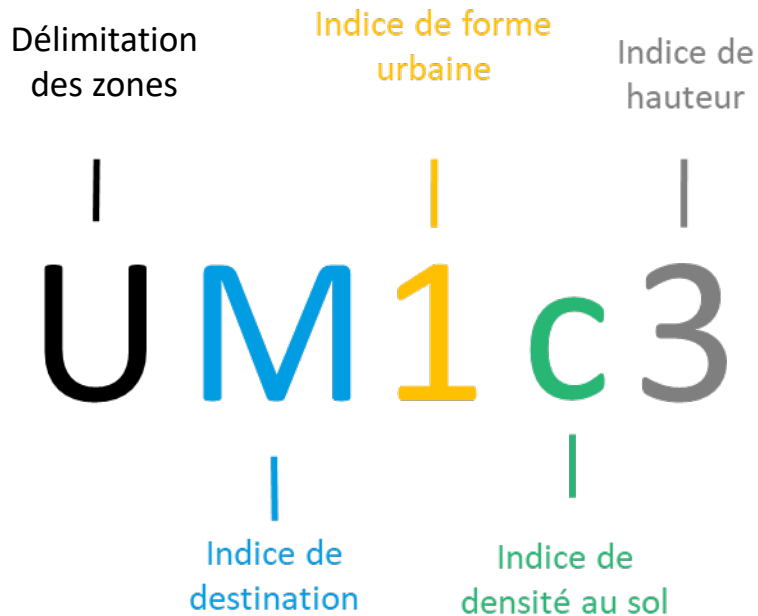
Permettre la mise en œuvre de projets majeurs

La zone UP et les secteurs de plan masse

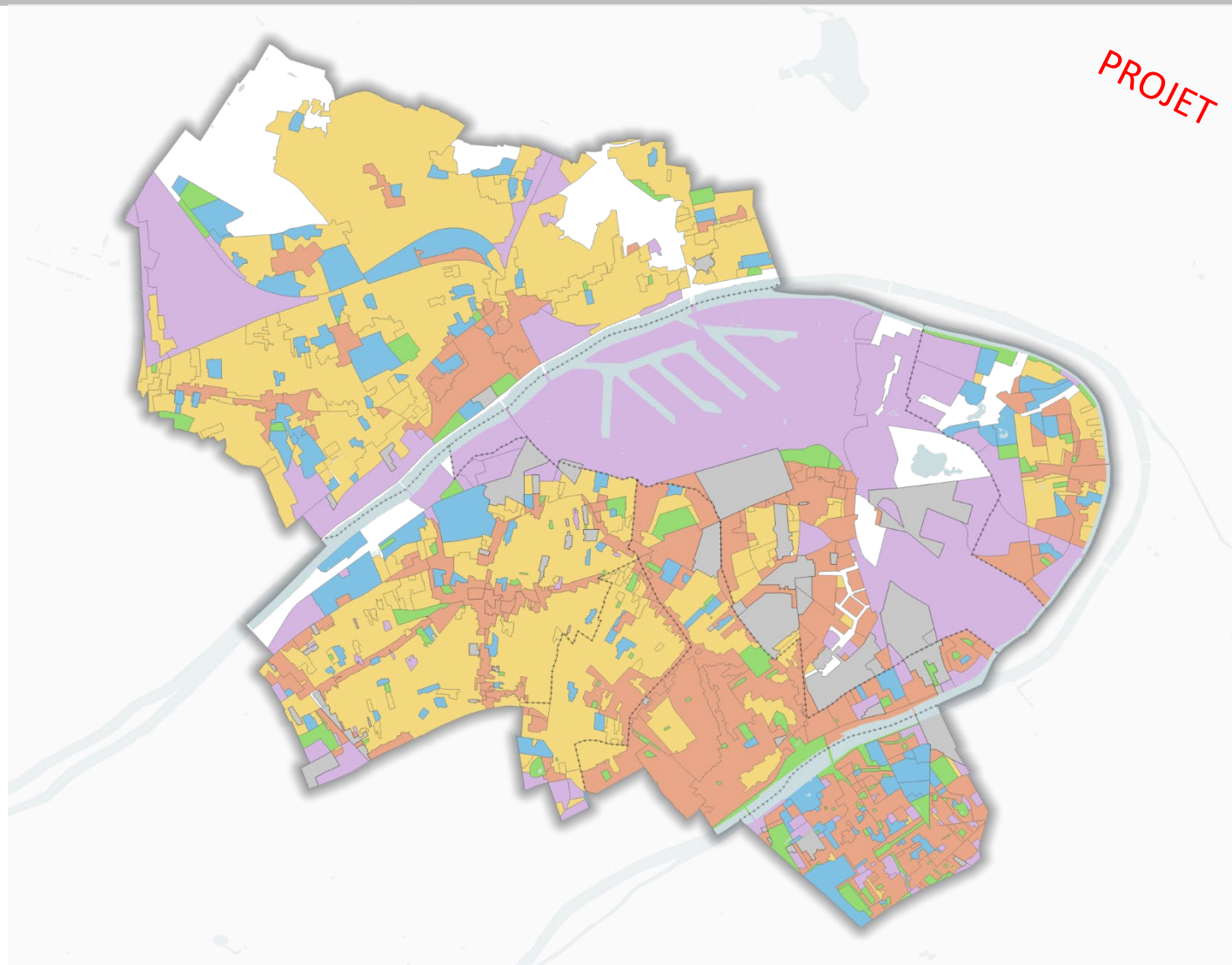
Conformité

La zone urbaine





- L'indice de **destination** encadre les vocations des constructions.
- L'indice réglementaire de **forme urbaine** encadre l'implantation et l'aspect des constructions.
- L'indice réglementaire de **densité au sol** encadre l'emprise au sol, le traitement des espaces libres.
- L'indice réglementaire de **hauteur** encadre la hauteur maximale des constructions en précisant le nombre d'étage autorisé.



Mixte

Résidentielle

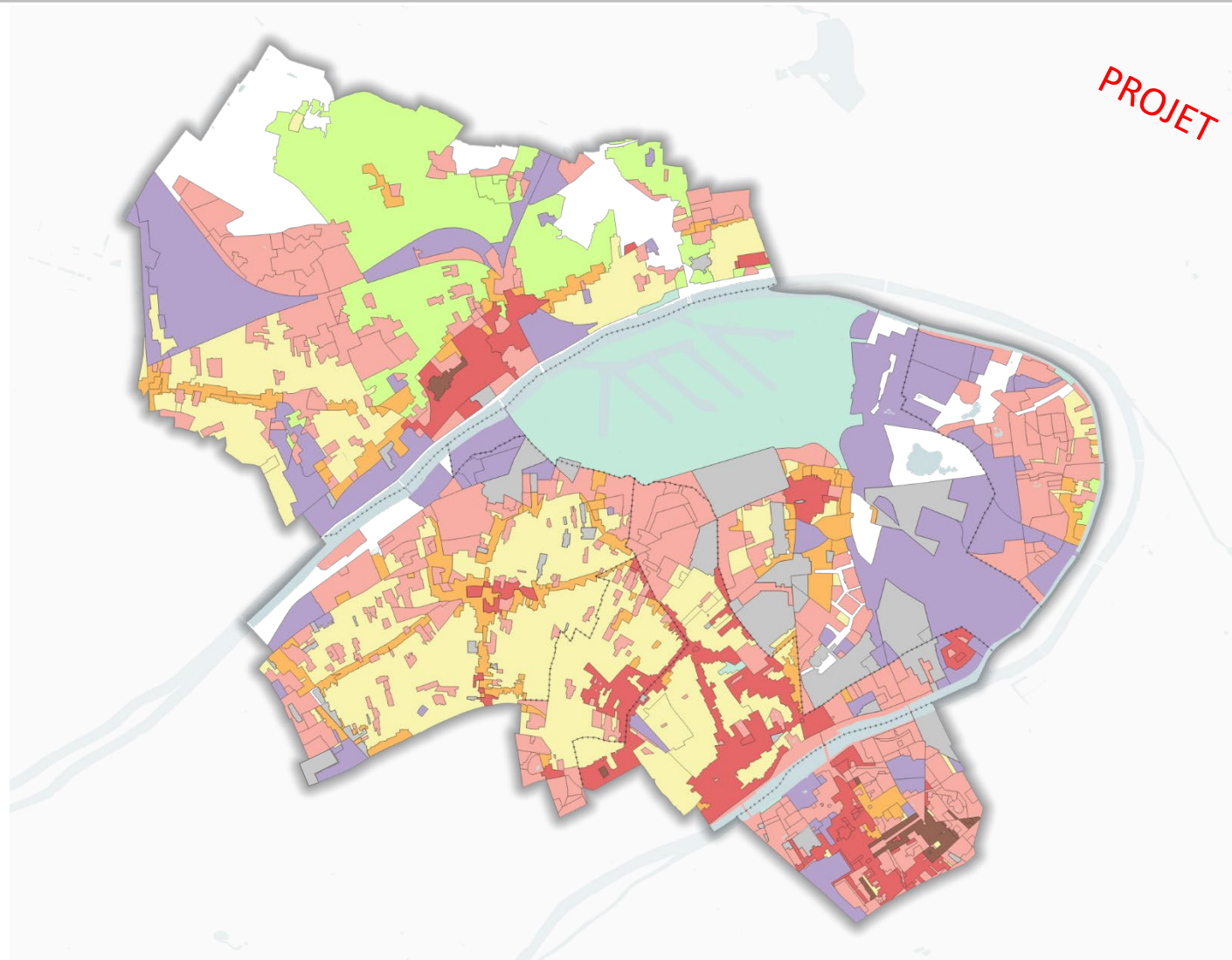
Activité

Equipement

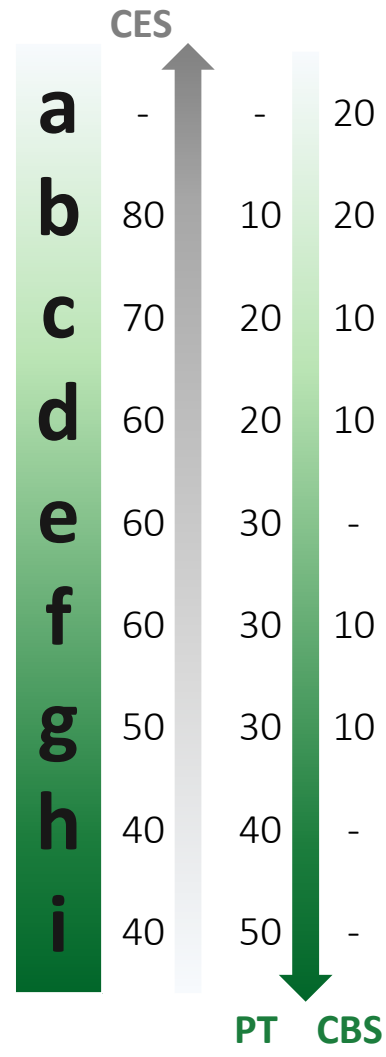
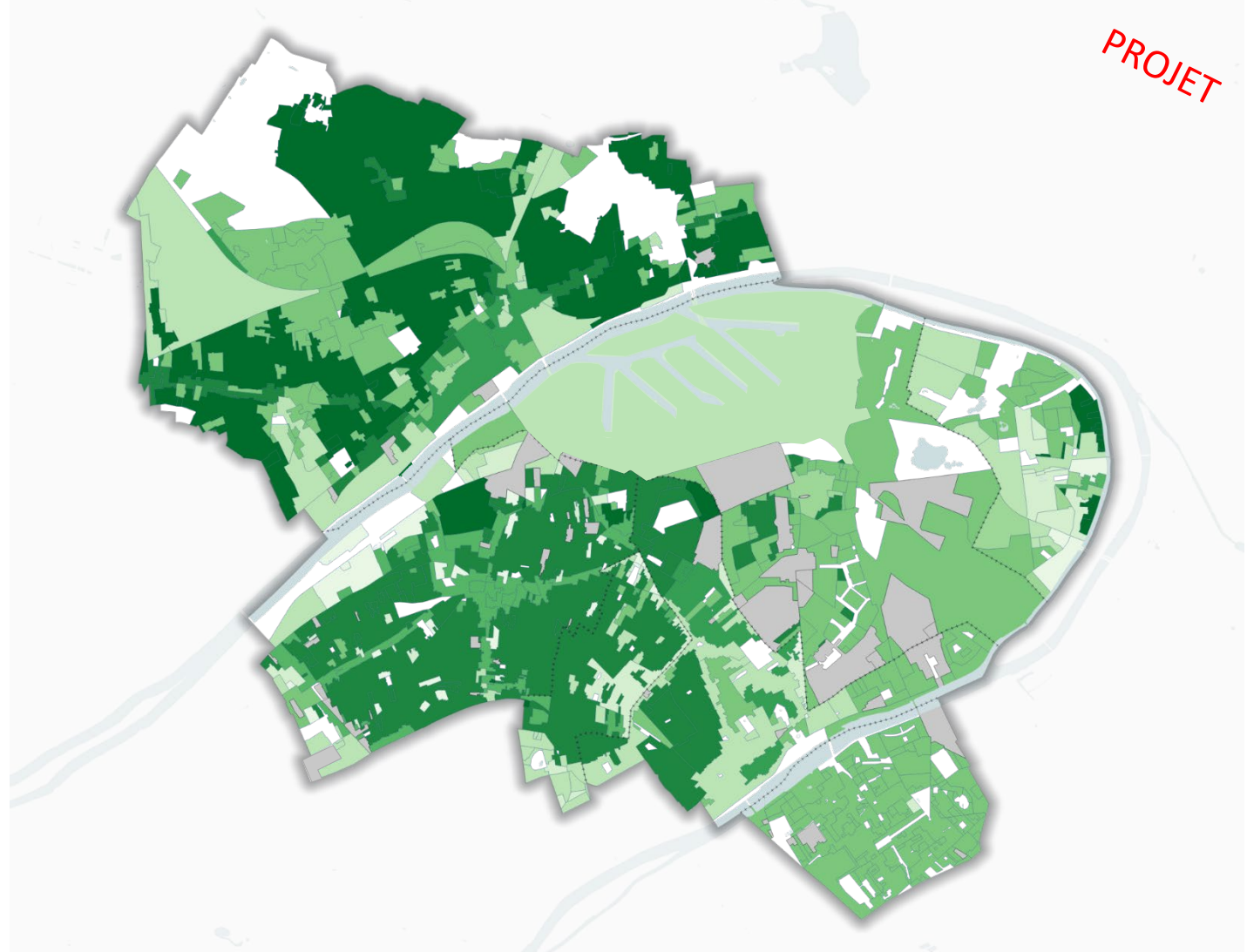
E parc

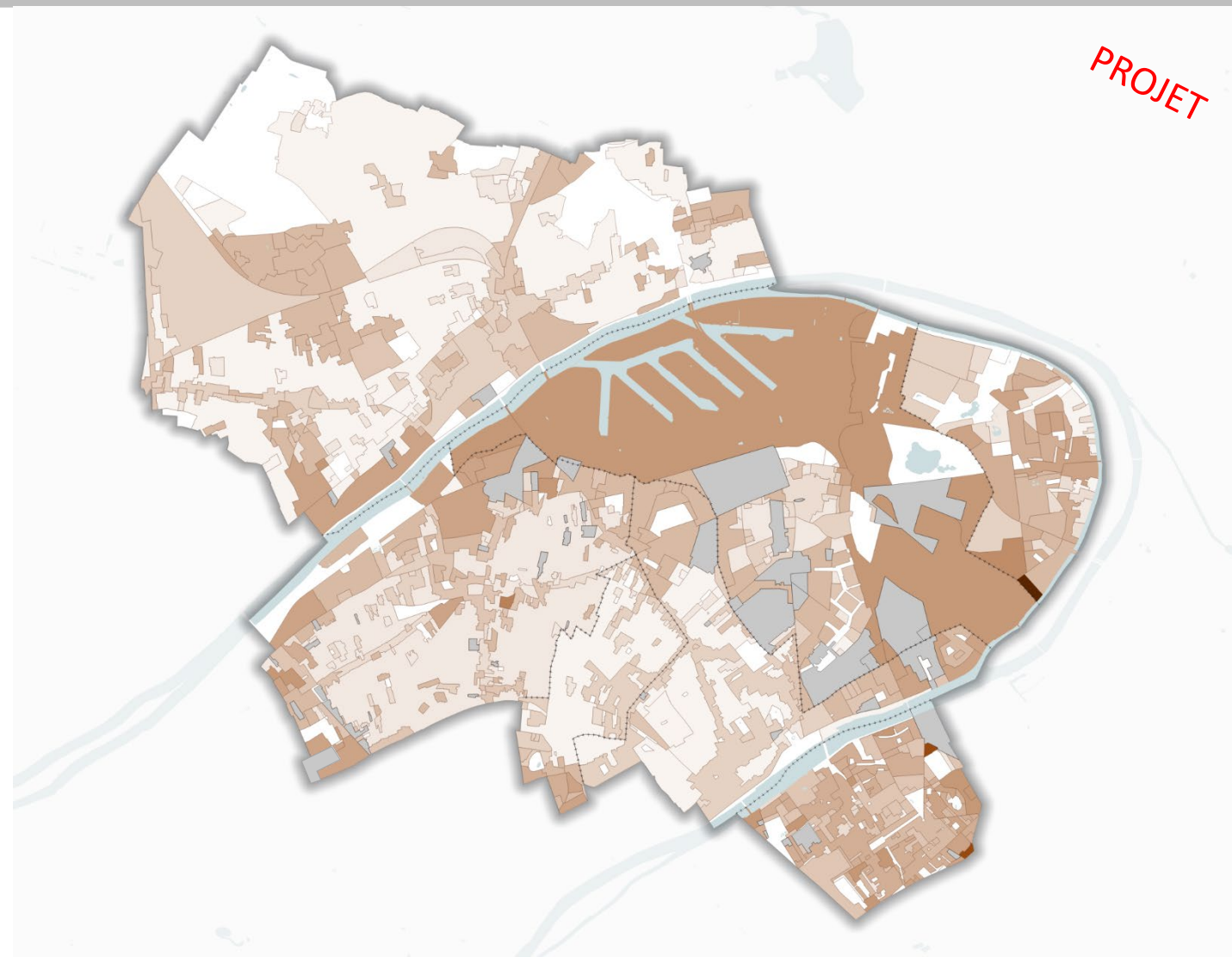
E cimetièrre

E jardin familial



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8





Etages

- 0
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18

4m

58m

ORIENTATIONS AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION



Affirmer des ambitions sur de grands thèmes

Les OAP thématiques



Encadrer la programmation, guider l'évolution, traiter les espaces publics, garantir la qualité des projets

Les OAP sectorielles

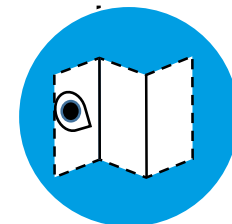
Compatibilité

REGLEMENT ET SON ZONAGE



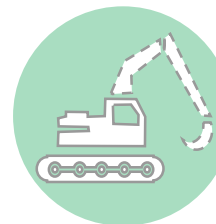
Assurer à l'ensemble du territoire une évolution qualitative

Les règles générales et territoriales



Traduire des spécificités locales de projet ou de préservation

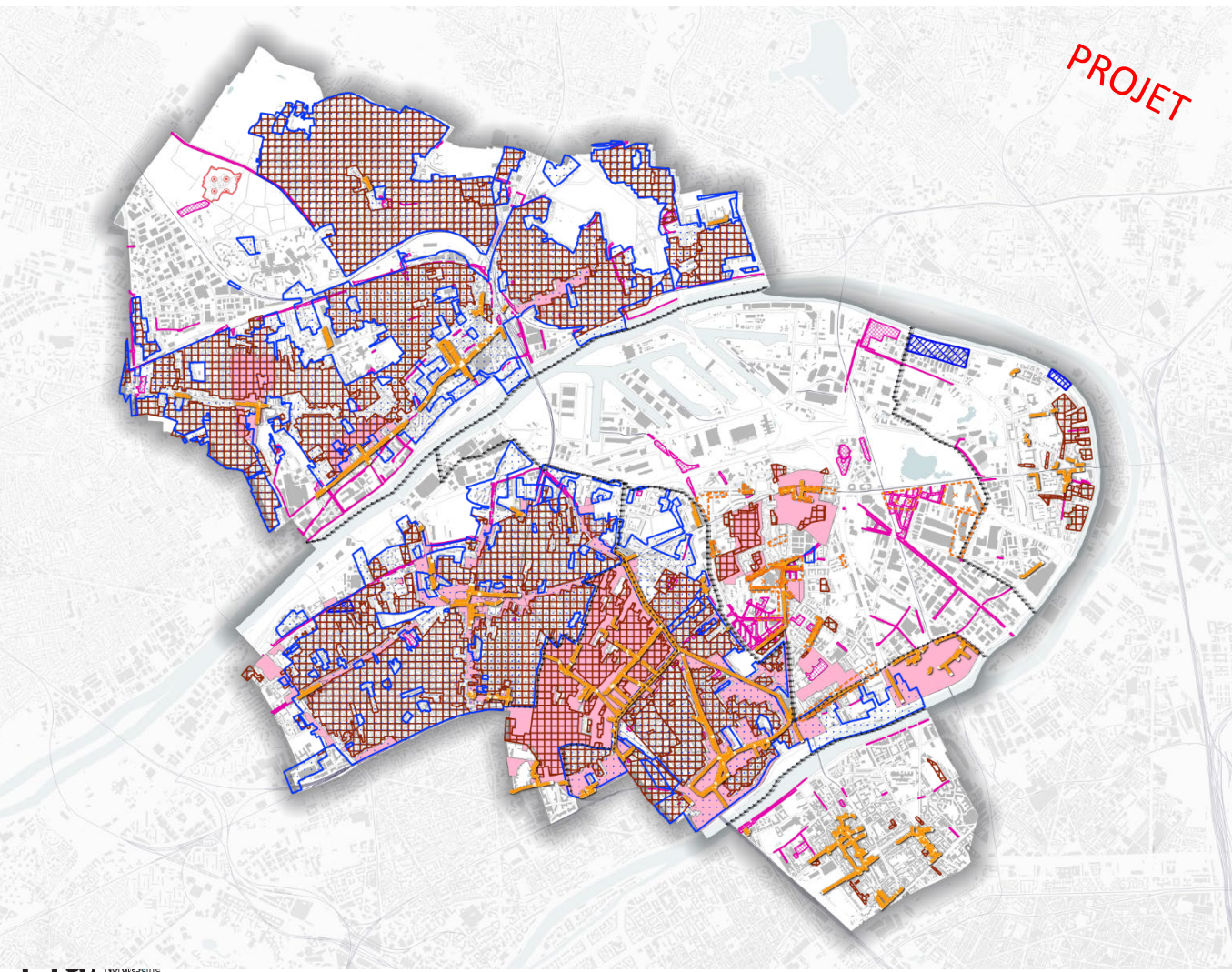
Les inscriptions graphiques










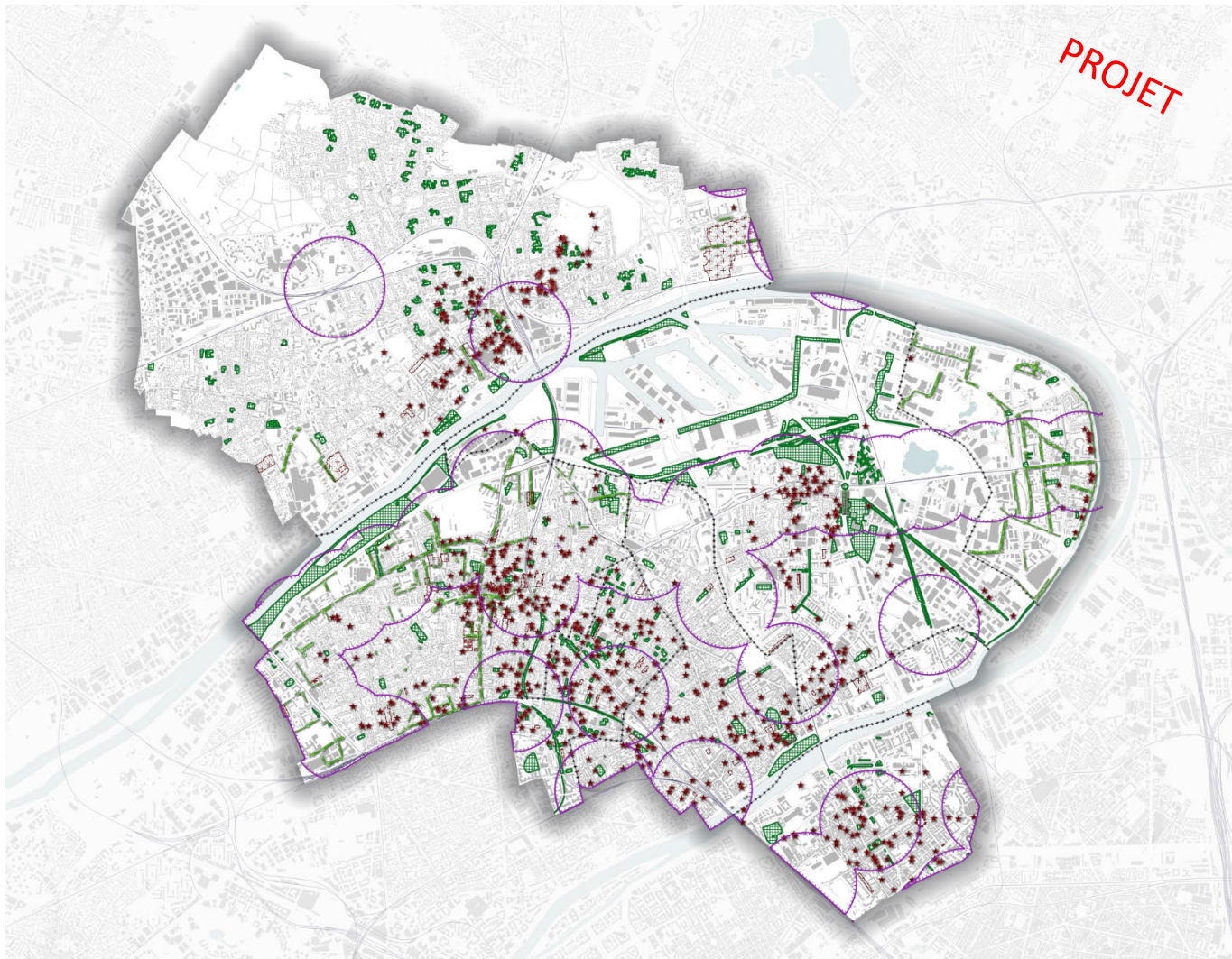
Permettre la mise en œuvre de projets majeurs







La zone UP et les secteurs de plan masse

Conformité



-  **PAPAG** *Périmètre en attente d'un projet d'aménagement global*
-  **ER** *Emplacement réservé/servitude de localisation*
-  **SMS** *Secteur de mixité sociale*
-  **STML** *Secteur de taille minimale de logement*
-  **Périmètre commerce**
-  **Linéaire commerce**
-  **STECAL** *Secteur de taille et de capacité limitée*



-  EVPP *Espace vert et paysager protégé*
-  Arbre remarquable
-  Alignement arbres
-  Bâti remarquable
-  EUR *Ensemble urbain remarquable*
-  Périmètre 500 m gare

Plan de zonage Complet avec un plan par ville

PROJET

Dispositions générales

- A
- N
- U parc, jardin
- U
- UP projet
- AU

Indice de densité urbaine
Indice de densité commerciale
Indice de densité de services
Indice de densité de bureaux

UM1c3

- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)
- Secteur de plan de masse

Nature et biodiversité

- Arbres remarquables
- Alignement d'arbre à protéger
- Espace vert ou paysager à protéger

Patrimoine bâti et paysager

- Patrimoines bâtis remarquables
- Ensembles bâtis à caractère patrimonial

Affectation des sols, destination des constructions et nature d'activités

- Secteur non aedificandi
- Secteur avec conditions spéciales de constructibilité
- Réalisation d'espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Morphologie et implantation des constructions

- Dépassement de hauteur
- Alignement obligatoire et recul
- Linéaires de commerces - type 3
- Marge de recul
- Règles spécifiques de hauteur
- Zone à hauteur contrainte

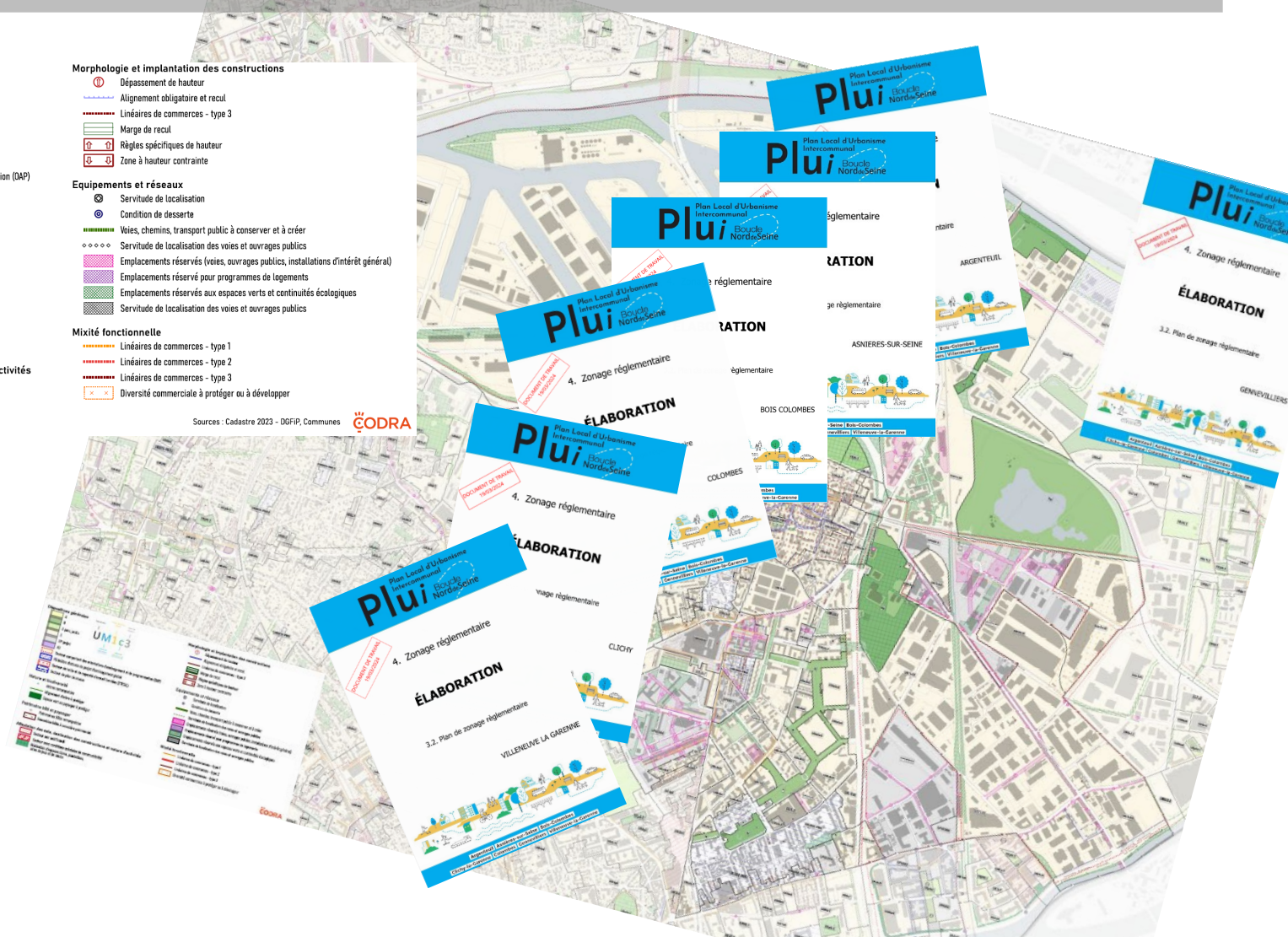
Equipements et réseaux

- Servitude de localisation
- Condition de desserte
- Voies, chemins, transport public à conserver et à créer
- Servitude de localisation des voies et ouvrages publics
- Emplacements réservés (voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général)
- Emplacements réservés pour programmes de logements
- Emplacements réservés aux espaces verts et continuités écologiques
- Servitude de localisation des voies et ouvrages publics

Mixité fonctionnelle

- Linéaires de commerces - type 1
- Linéaires de commerces - type 2
- Linéaires de commerces - type 3
- Diversité commerciale à protéger ou à développer

Sources : Cadastre 2023 - DGFiP, Communes



Quelques exemples pour illustrer le zonage



M

Indice M (Mixte) Grande diversité de fonctions urbaines

- Autorisé :** Habitation, commerce, artisanat, activité de service, équipement et service public, bureaux
- Interdit :** commerce de gros, autre hébergement touristique, industrie, entrepôt, cuisine vente en ligne

Indice 2

2

- Implantation sous forme de front bâti à l'alignement (avec des adaptations possible)
- Pas de construction au-delà de 13 mètres depuis la rue.

C

Indice e - Densité moyenne



- Taux d'emprise au sol max : 60%
- Taux de pleine terre minimal : 30%

7

Indice 7

- Hauteur maximale: 25 mètres
- Nombre d'étage maximum : R+6+Couronnement

Mixité fonctionnelle

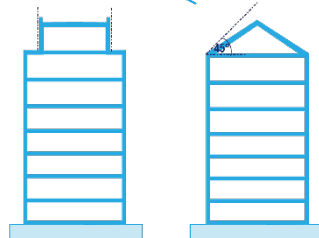
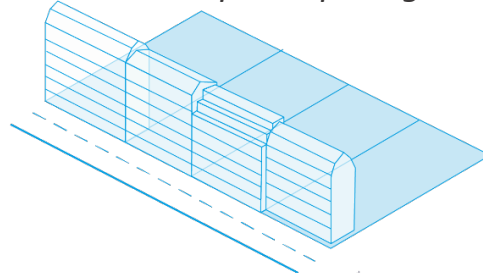
-  Linéaire de rez-de-chaussée actif
-  Linéaire de commerce de proximité et restauration

Espaces verts

UEp Zonage des parcs, squares et autres espaces verts urbains

Protection du patrimoine

★ Bâti remarquable protégé



Extrait plan de zonage



Allées Léon Gambetta, Clichy

M

Indice M (Mixte) Grande diversité fonctions urbaines

- **Autorisé** : habitation, commerce, artisanat, activité de service, équipement et service public, bureau
- **Interdit** : commerce de gros, autre hébergement touristique, industrie, entrepôt, cuisine vente en ligne

6

Indice 6

- Les constructions peuvent s'implanter en limite de terrain ou à distance de celles-ci.

a/c

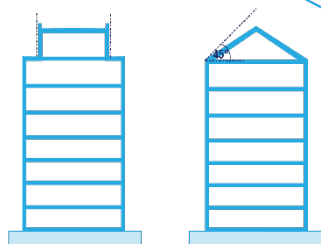
Indice a/c - densité élevée

- Taux d'emprise au sol max : non réglementé / 70%
- Taux de pleine terre minimal : 0% / 20%
- Taux minimal autres surfaces végétalisées : 20% / 10%

7

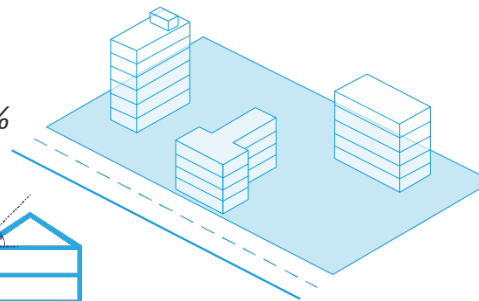
Indice 7

- Hauteur maximale: 25 mètres
- Nombre d'étages maximum : R+6+Couronnement

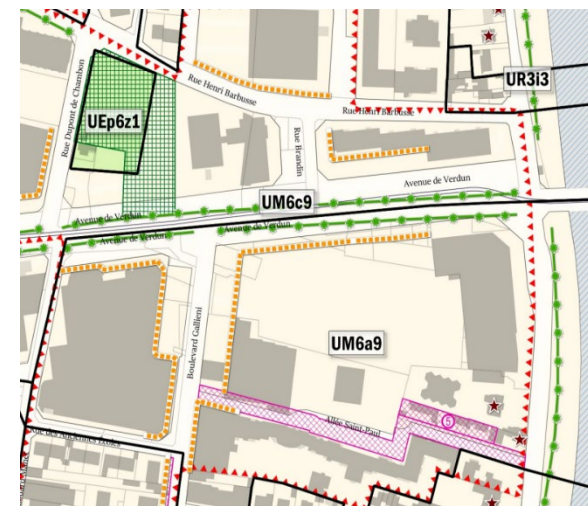


Inscriptions graphique

- Linéaire de rez-de-chaussée actif
- Linéaire de commerce de proximité et restauration
- Emplacement réservé pour voirie
- Alignement d'arbre à préserver
- ★ Bâti remarquable protégé
- Espace vert ou paysager protégé



Extrait plan de zonage



D986, Villeneuve-la-Garenne

Ai

Indice Ai Activité (diversifiée y compris productive)

- **Autorisé** : Industrie, commerce de gros, bureau, commerce et artisanat (300m² SDP) restauration (300m² SDP), service (750m² SDP), équipement d'intérêt collectif,
- **Interdit** : Habitation, entrepôt

7

Indice 7

- Les constructions doivent être situées à distance des limites de terrain

d

Indice d - Densité moyenne

- Taux d'emprise au sol max : 60%
- Taux de pleine terre minimal : 20%
- Taux minimal autres surfaces végétalisées : 10%


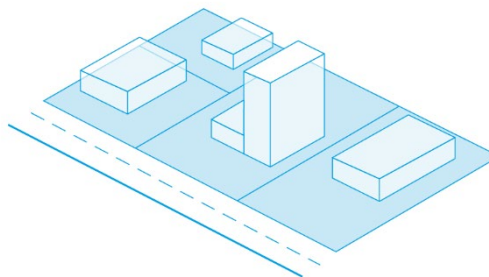
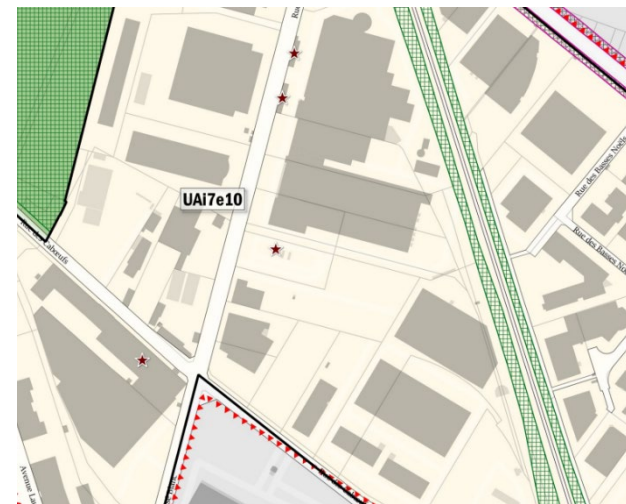
10

Indice 10

- Hauteur maximale: 34 mètres
- Nombre d'étage maximum : R+10 ou R+9+C

Protection du patrimoine

★ Bâti remarquable protégé

 Espace vert ou paysager protégé
**Extrait plan de zonage**

Rue des Caboeufs, Gennevilliers

R Indice R (Résidentiel) Dominante habitat et fonctions associés encadrées

- **Autorisé** : habitation, commerce (100m² SDP), artisanat (100m² SDP), restauration (200m² SDP), activité de services (200m² SDP), Equipement et service public, bureau (300m² SDP)
- **Interdit** : commerce de gros, hôtel, autre hébergement touristique, industrie, entrepôt, cuisine vente en ligne

5 Indice 5

- Pas de construction au-delà de 25m depuis la rue.
- Un recul obligatoire de 5m depuis la rue.
- Un linéaire de façade sur rue limité à 12m pour limiter la taille des constructions
- Possibilité de déroger aux règles d'implantation et de densité au sol pour réaliser une extension.

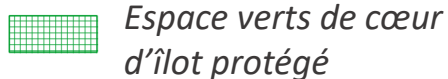
i Indice i - Densité limitée

- Taux d'emprise au sol max : 40%
- Taux de pleine terre minimal : 50%

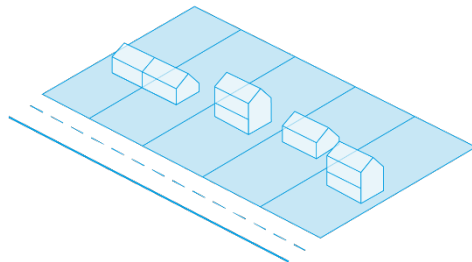
2 Indice 2

- Hauteur maximale: 10 mètres
- Nombre d'étages maximum : R+1+Couronnement

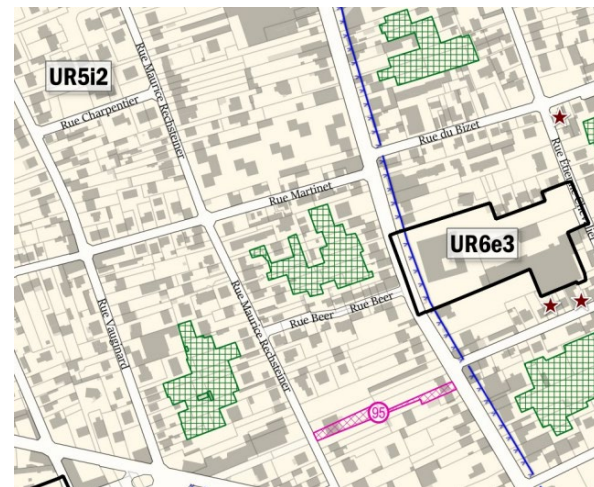
Protection cœurs ilots



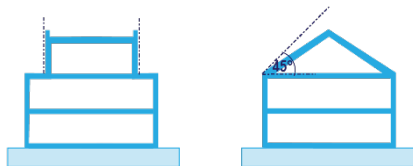
Protection patrimoine



Extrait plan de zonage



Rue du temple, Argenteuil



Indice M (Mixte) Grande diversité fonctions urbaines

- **Autorisé** : Habitation, commerces, artisanat, activités de services, équipements et services publics, bureaux
- **Interdit** : commerce de gros, autres hébergements touristiques, industrie, entrepôts, cuisine vente en ligne

Indice 1

- Implantation sous forme de front bâti à l'alignement (avec des adaptations possibles)
- Pas de construction au-delà de 20m depuis la rue.

Indice C - densité élevée

- Taux d'emprise au sol max : 70%
- Taux de pleine terre minimal : 20%
- Taux minimal autres surfaces végétalisées : 10%

Indice 5

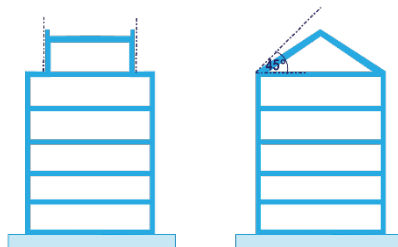
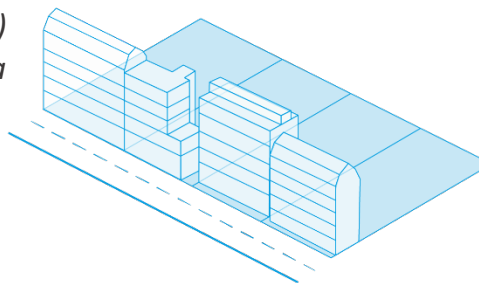
- Hauteur maximale: 19 mètres
- Nombre d'étages maximum : R+4+Couronnement

Mixité fonctionnelle

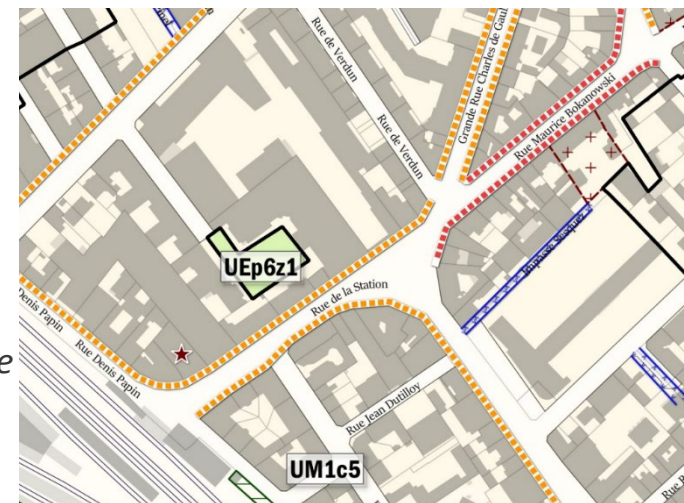
- Linéaires de rez-de-chaussée actifs
- Linéaires de commerces de proximité et restauration

Protection du patrimoine

- ★ Bâti remarquable protégé
- ⊕ Ensemble urbain remarquable



Extrait plan de zonage



Rue du Révérend Père Christian Gilbert, Asnières-sur-Seine

M

1

C

5

Indice R (Résidentiel) Dominante habitat et fonctions associés encadrés

- **Autorisé** : Habitation, commerce (100m² SDP), artisanat (100m² SDP), restauration (200m² SDP), activités de services (200m² SDP), Equipements et services publics, bureaux (300m² SDP)
- **Interdit** : commerce de gros, hôtels, autres hébergements touristiques, industrie, entrepôts, cuisine vente en ligne

Indice 4

- Pas de construction au-delà de 20 mètres depuis la rue.
- Un recul obligatoire de 5m depuis la rue et la possibilité d'avoir des constructions mitoyennes.
- Possibilité de déroger aux règles d'implantation et de densité au sol pour réaliser une extension.

Indice h - Densité limitée

- Taux d'emprise au sol max : 40%
- Taux de pleine terre minimal : 40%

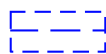
Indice 3

- Hauteur maximale: 13 mètres
- Nombre d'étages maximum : R+2+Couronnement

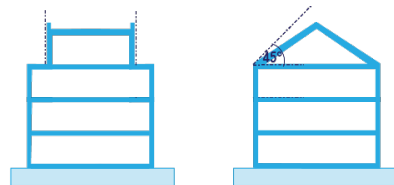
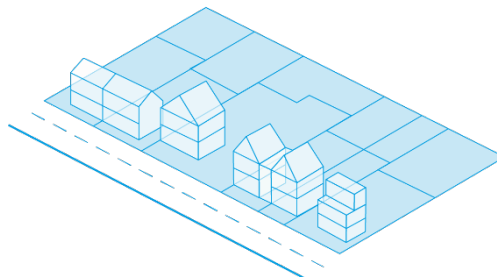
Protection du patrimoine

- ★ Pavillons remarquables protégés

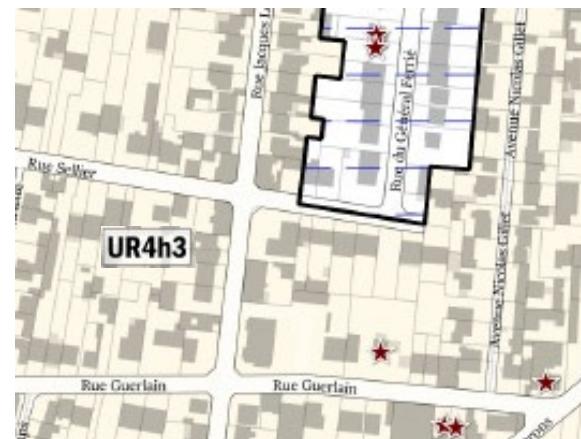
Protection des formes urbaines



Secteurs de plan masse imposant une logique précise d'implantation



Extrait plan de zonage



Rue Guerlain, Colombes

Indice R (Résidentiel) Dominante habitat et fonctions associés encadrées

- **Autorisé** : Habitation, commerce (100m² SDP), artisanat (100m² SDP), restauration (200m² SDP), activités de services (200m² SDP), Equipements et services publics, bureaux (300m² SDP)
- **Interdit** : commerce de gros, hôtels, autres hébergements touristiques, industrie, entrepôts, cuisine vente en ligne

Indice 4

- Pas de construction au-delà de 20m depuis la rue (sauf appui sur construction mitoyenne)
- Un recul obligatoire de 2m depuis la rue et la possibilité d'avoir des constructions mitoyennes.
- Possibilité de déroger aux règles d'implantation et de densité au sol pour réaliser une extension.

Indice h - Densité limitée

- Taux d'emprise au sol max : 40%
- Taux de pleine terre minimal : 40%

Indice 2

- Hauteur maximale: 10 mètres
- Nombre d'étages maximum : R+1+comble

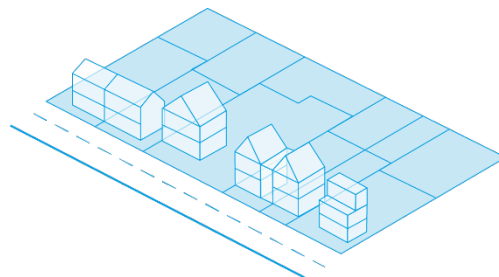


Protection du patrimoine

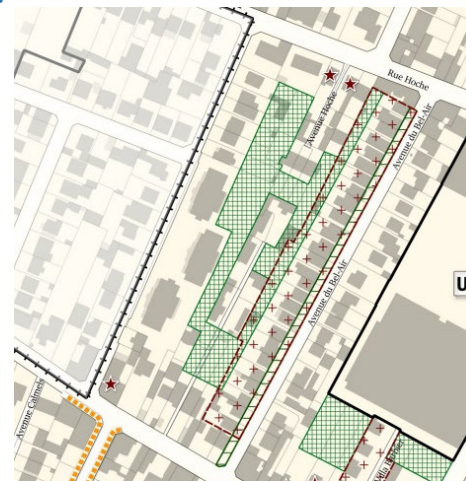
- Ensemble bâti remarquable protégé
- Bâti remarquable protégé

Protection cœurs îlots

- Espace vert de cœur d'îlot protégé



Extrait plan de zonage



Avenue du Bel Air, Bois-Colombes

R

4

h

2

Temps d'échanges



Mode d'emploi pour prendre la parole :

- 1) Lever la main
- 2) Attendre que l'animateur vous donne la parole
- 3) Décliner nom, prénom et ville de provenance
- 4) Poser votre question ou donner votre avis sur le thème
- 5) Faire des interventions courtes pour que chacun puisse s'exprimer
- 6) Rester bienveillant et courtois



Lever la main

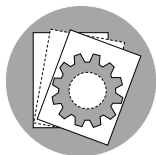
Ouvrir le Q&R

Prochaines étapes





Info PLUi n°5 à paraître avant l'été sur le projet de PLUi



Bilan de la concertation et Arrêt du projet de PLUi avant l'été



Consultation des Personnes Publiques Associées (3 mois)



Enquête publique (A l'automne 2024)



Approbation du PLUi (printemps 2025)

Toutes les informations sur www.bouclenorddeseine.fr/plui

Vos remarques : plui@bouclenorddeseine.fr

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

