

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PLUi

Boucle Nord de Seine

Dessinons ensemble
notre territoire

Projet de PLUi

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 18 novembre 2024 au 11 janvier 2025



Argenteuil | Asnières-sur-Seine | Bois-Colombes

Clichy-la-Garenne | Colombes | Gennevilliers | Villeneuve-la-Garenne

Pour plus d'information : www.bouclenorddeseine.fr/plui

Donnez votre avis sur le projet de PLUi!



Après 3 années de travail, le projet de PLUi a été arrêté par le conseil de territoire le 27 juin 2024 et entre enfin dans sa dernière étape, celle de l'enquête publique. Le PLUi n'est pas seulement un document technique et administratif, il est notre feuille de route pour dessiner le territoire à l'horizon 2035. Les règles du PLUi régiront notre cadre de vie, notre environnement, nos mobilités mais aussi nos infrastructures et l'ensemble des autres composantes de la ville.

Les défis et objectifs du PLUi sont ambitieux et visent les 4 axes définis dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD):

- ▶ Un territoire d'équilibre riche de ses diversités
- ▶ Un territoire engagé dans une transition environnementale ambitieuse
- ▶ Un territoire du « vivre ensemble »
- ▶ Un territoire actif, productif et innovant.

La concertation a été riche et a permis de nourrir l'écriture du PLUi. Nous vous remercions pour votre mobilisation aux différentes étapes qui nous a permis de mieux appréhender vos besoins et vos attentes.

L'enquête publique qui se déroule du 18 novembre 2024 au 11 janvier 2025 est l'occasion de faire entendre votre voix et de façonner l'avenir du territoire. En tant que premiers experts du territoire, vos avis, suggestions et points de vue sont essentiels. C'est grâce à vous que nous pourrions finaliser ce projet pour que notre PLUi permette d'évoluer vers la ville à laquelle vous aspirez pour demain.

Vous êtes donc invités à participer activement à cette enquête publique en consultant l'ensemble des documents disponibles, via le registre numérique mis à disposition sur le site internet de Boucle Nord de Seine, ou encore dans vos mairies.

C'est ensemble que nous construisons le territoire de demain!

BILAN DE LA CONCERTATION



925 réponses au questionnaire

« Portrait de territoire »



111 mails reçus



119 personnes présentes

au cycle de balades urbaines



94 participants

aux 7 ateliers thématiques



448 participants

aux 10 réunions publiques



408 contributions

aux concours dessin et photo

L'enquête publique, dernière étape avant l'approbation du PLUi après 3 années de concertation

Quand a lieu l'enquête publique ?

Le projet de PLUi de Boucle Nord de Seine ainsi que le bilan de la concertation ont été arrêtés en conseil de territoire le 27 juin 2024. Il donne lieu à une enquête publique qui se déroulera du 18 novembre 2024 au 11 janvier 2025.

Quels sont ses objectifs ?

L'enquête publique vise à informer le public et à recueillir ses avis, suggestions et éventuelles contre-propositions. Il s'agit de l'une des étapes obligatoires de l'élaboration d'un document d'urbanisme. Chacun peut ainsi consulter l'ensemble des documents ainsi que les avis formulés par les personnes publiques associées et consultées (PPAC) et faire part de sa contribution.

Qui sont les personnes publiques associées et consultées ?

Les personnes publiques associées et consultées (PPAC) sont des organismes, institutions et autorités administratives qui ont un rôle consultatif important préalablement à l'enquête publique d'un PLUi. Elles incluent notamment les services de l'État, les communes concernées, les chambres consulaires ainsi que les organismes spécialisés

en matière d'environnement, de patrimoine ou d'encore de transports. Leur avis est sollicité pour garantir que le PLUi respecte les réglementations en vigueur et prend en compte les enjeux locaux, régionaux et nationaux.

Comment se déroule l'enquête publique ?

L'enquête publique est encadrée par une commission d'enquête, qui analysera l'ensemble des contributions reçues. Cette commission est composée de trois commissaires enquêteurs indépendants, désignés par le tribunal administratif. Il est possible de les rencontrer lors de permanences prévues dans chacune des villes et au siège de l'établissement public territorial (EPT).

À l'issue de l'enquête publique, la commission d'enquête rédigera un rapport et exposera ses conclusions détaillées et motivées. Les villes et l'EPT Boucle Nord de Seine étudieront les avis et les conclusions de la commission d'enquête pour apporter les derniers ajustements et corrections au PLUi qui sera ensuite approuvé par le conseil de territoire au printemps 2025.

Où trouver le dossier d'enquête publique du PLUi ?

Le dossier d'enquête publique est consultable:

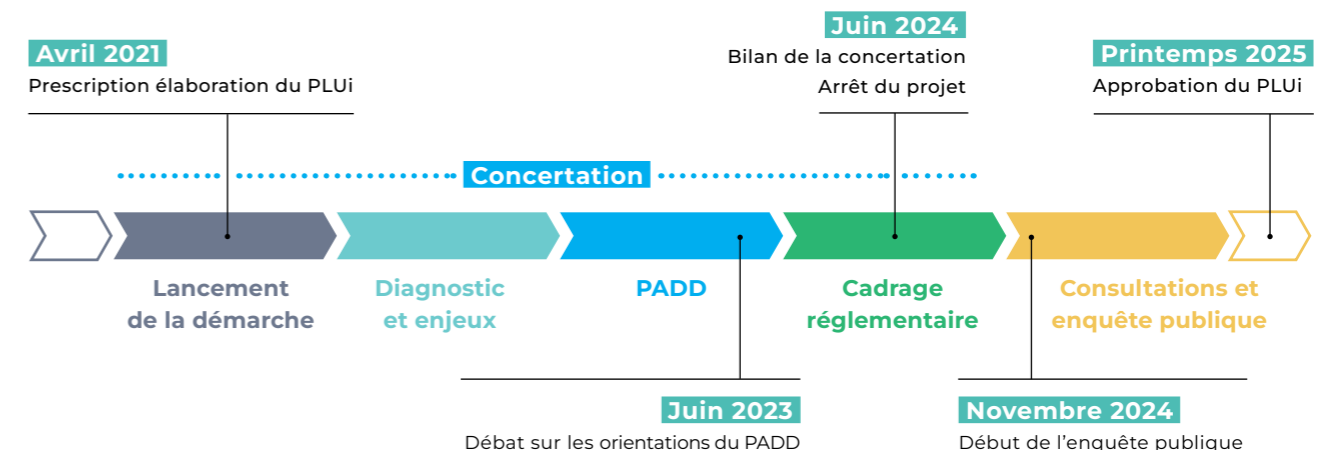
- ▶ Sur le registre numérique, pendant toute la durée de l'enquête: www.registre-numerique.fr/plui-bns
- ▶ Ce lien sera également disponible depuis la page: www.bouclenordeseine.fr/plui

et les sites internet des communes.

- ▶ Dans les mairies des 7 villes du territoire et au siège de l'Établissement Public Territorial de Boucle Nord de Seine

Comment contribuer à l'enquête publique ?

- ▶ Déposez vos remarques en ligne sur le registre numérique
- ▶ Écrivez un mail à l'adresse suivante: plui-bns@mail.registre-numerique.fr
- ▶ Notez directement vos remarques et propositions dans les registres papier disponibles dans les mairies et à l'établissement public territorial
- ▶ Envoyez un courrier à l'attention de la Présidente de la commission d'enquête du PLUi – EPT Boucle Nord de Seine - 1 bis rue de la Paix, 92300 Gennevilliers



Un PLUi ambitieux et innovant

Le PLUi constitue le cadre pour la mise en œuvre des projets publics et privés au sein du territoire de Boucle Nord de Seine. Il remplacera les PLUi communaux en vigueur. Il fixe le cadre de cohérence des différents projets d'aménagement et des différentes politiques sectorielles. Le diagnostic territorial a défini les enjeux du territoire. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a fixé la vision stratégique pour l'aménagement du territoire pour les prochaines années. C'est au regard de ce PADD qu'a été défini l'ensemble des règles qui s'imposeront aux futures constructions ou à leurs évolutions.

Les règles et principes réglementaires innovants qui marquent la spécificité du PLUi concourent à mettre en œuvre un urbanisme de projet, à renforcer significativement la place de la nature en ville, à valoriser le patrimoine et les spécificités locales et à tendre vers un urbanisme favorable à la santé.

Des outils pour augmenter la place de la nature en ville

- ▶ Taux de pleine terre
- ▶ Règles de plantations
- ▶ OAP trames environnementales
- ▶ Coefficient de biotope
- ▶ Arbres et alignements d'arbres protégés
- ▶ Espaces verts protégés
- ▶ Emplacements réservés pour espaces verts

Un système d'indice pour traduire une grande diversité de situation et d'objectifs

- ▶ Indice de destination
- ▶ Indice de forme urbaine
- ▶ Indice de densité au sol
- ▶ Indice de hauteur

Des outils pour préserver le patrimoine

- ▶ Des bâtiments à protéger
- ▶ Des ensembles urbains remarquables

Des outils pour favoriser la mixité urbaine, fonctionnelle et sociale et permettre la ville de la proximité

- ▶ Des destinations affinées et précisées
- ▶ Des secteurs de mixité sociale
- ▶ Des secteurs de taille minimale de logement
- ▶ Les linéaires et périmètres commerciaux

Des outils pour assurer la mise en œuvre des projets

- ▶ Zones urbaines de projet
- ▶ Secteurs de plan-masse
- ▶ Périmètres en attente de projet d'aménagement global
- ▶ Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles
- ▶ Emplacements réservés

Orientations d'aménagement et de programmation thématiques pour renforcer la santé environnementale

- ▶ Renouer avec la Seine
- ▶ Apaiser les mobilités
- ▶ Favoriser la durabilité des constructions
- ▶ Renforcer les trames écologiques

Comprendre le dossier d'enquête publique du PLUi

Le dossier d'enquête publique est composé de trois tomes du PLUi. Chaque tome comprend des pièces spécifiques du PLUi.

Tome 1

- ▶ Délibération d'arrêt du projet de PLUi
- ▶ Bilan de la concertation
- ▶ Rapport de présentation
- ▶ Avis des villes et des PPAC
- ▶ Avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale et mémoire en réponse.

Le rapport de présentation comprend notamment le diagnostic socio-économique et urbain, l'état initial de l'environnement, la justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et les outils réglementaires; l'évaluation environnementale et son résumé non technique.



Tome 3

- ▶ Les annexes

Les annexes sont composées de l'ensemble des autres informations et obligations diverses présentant des directives ayant des incidences sur la constructibilité du territoire mais relevant de réglementations ou de législations indépendantes du PLUi telles que les servitudes d'utilité publique.

Tome 2

- ▶ Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- ▶ Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et sectorielles
- ▶ Le règlement écrit et graphique

Ces documents, socle du PLUi, regroupent l'ensemble des orientations et outils réglementaires visant à assurer à l'ensemble du territoire une évolution qualitative au travers des règles d'aménagement et de constructibilité applicables sur chaque partie du territoire en lien avec les spécificités locales.



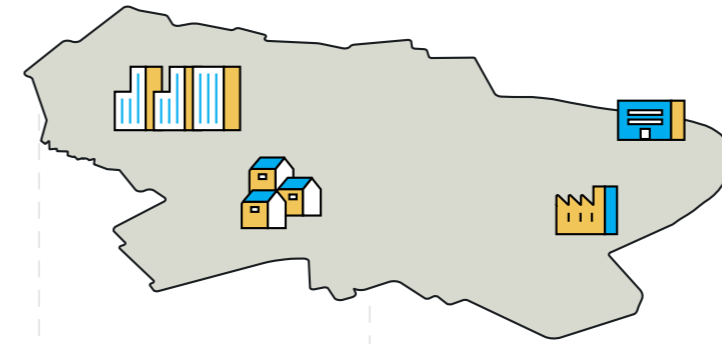
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques, socle pour la santé environnementale

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques du PLUi (document 3.1) sont conçues pour répondre aux défis majeurs de l'urbanisation dans un contexte de crises multiples, telles que les crises environnementales, foncières, du logement ou encore sanitaires. Ces OAP visent à faire de chaque projet une opportunité pour améliorer le territoire, renforcer la qualité de vie, diversifier l'habitat et intensifier la vie locale.

Les quatre OAP thématiques concourent à dessiner la ville de demain de manière vertueuse:

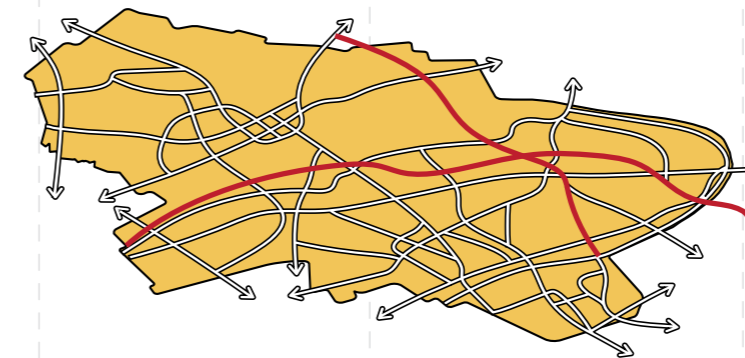
- ▶ « **Renouer avec la Seine** » pour valoriser le paysage et les usages du fleuve, épine dorsale de la construction du territoire, dans toutes ses dimensions;
- ▶ « **Préserver les trames environnementales** » pour protéger et développer les différentes trames nécessaires à la biodiversité et renforcer les services rendus par la nature en ville;
- ▶ « **Apaiser les mobilités** » pour favoriser les mobilités durables et le traitement qualitatif des espaces publics, limiter les incidences des infrastructures majeures sur leur environnement proche;
- ▶ « **Favoriser la durabilité des constructions** » pour réduire l'impact environnemental du secteur de la construction et veiller aux qualités environnementales et au confort d'usage des constructions.

Ensemble, elles visent à créer **une ville plus résiliente, équitable et durable**, tout en protégeant la santé et le bien-être des habitants, en valorisant la nature et en atténuant les effets du changement climatique.



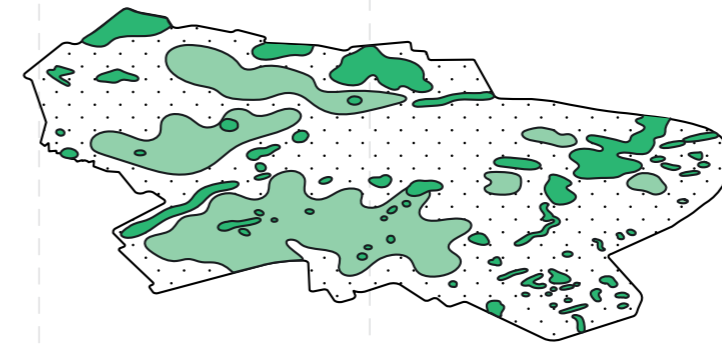
OAP Favoriser la durabilité des constructions

- ▶ Valoriser le contexte urbain : toute nouvelle construction doit être une plus-value pour son quartier
- ▶ S'appuyer sur les constructions existantes en priorité, limiter les démolitions et améliorer les qualités des constructions existantes
- ▶ Développer une architecture bioclimatique pour les constructions neuves



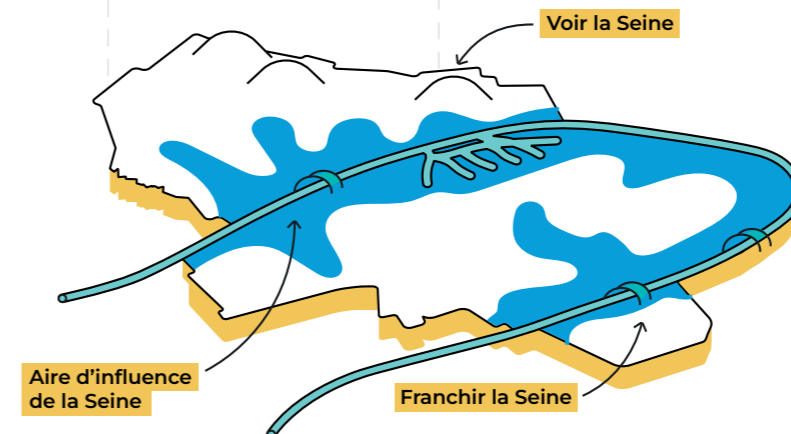
OAP Apaiser les mobilités

- Limiter l'impact des voies magistrales
- ⇒ Structurer un réseau de mobilités actives
- ▶ Gérer les interfaces et améliorer le stationnement



OAP Préserver les trames environnementales

- Préserver les noyaux de biodiversité, les parcs ouverts au public et les espaces agricoles
- ▣ Renforcer la place de la nature en ville sur l'ensemble du territoire
- Valoriser et préserver les jardins



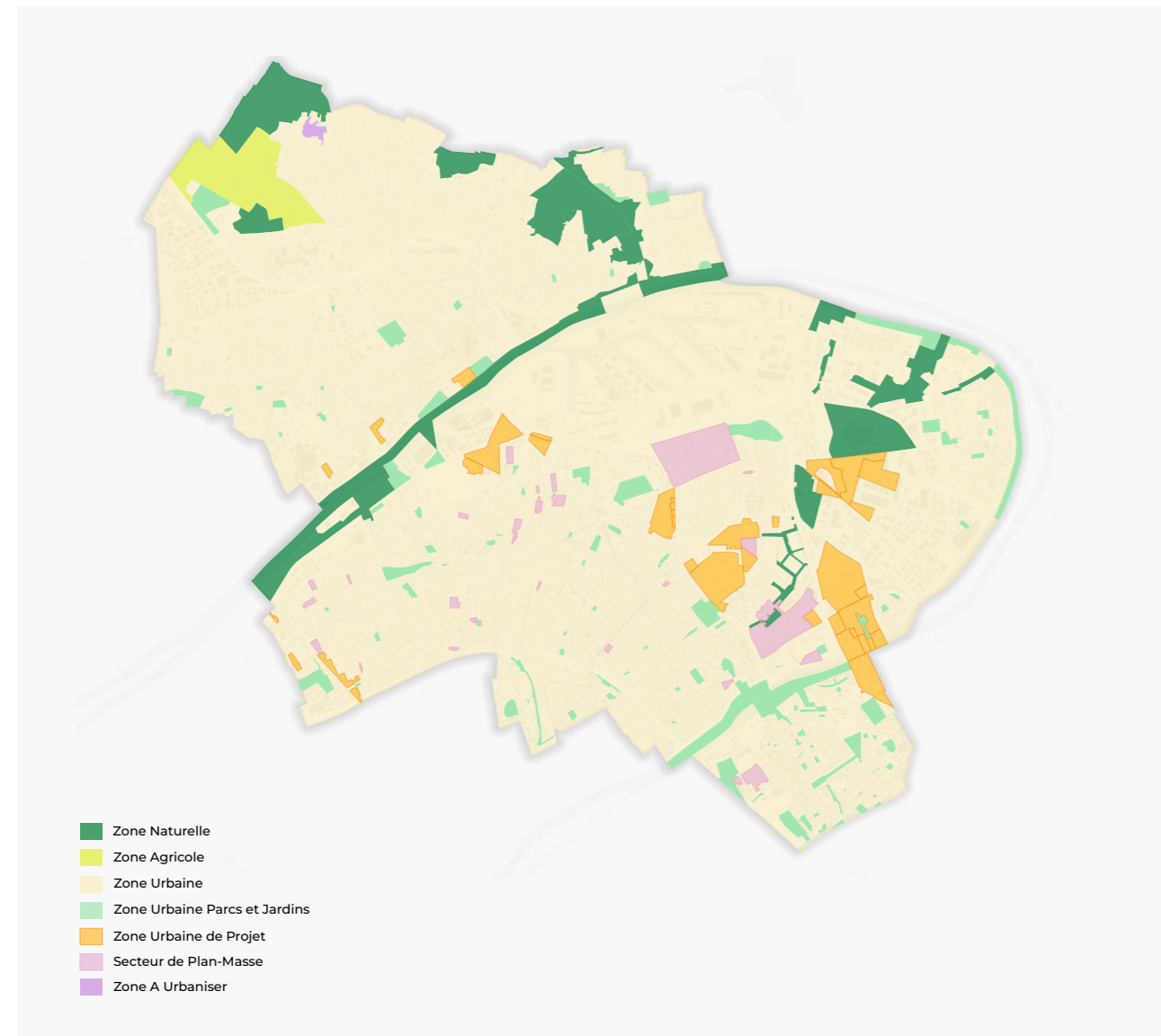
OAP Renouer avec la Seine

- ▶ Renouer avec la Seine
- ▶ Révéler la Seine dans l'aménagement de la ville
- ▶ Développer les aménités propres à la Seine
- ▶ Améliorer l'accessibilité de la Seine et apaiser sa découverte

Le plan de zonage du PLUi de Boucle Nord de Seine

Le règlement et le zonage visent à permettre la mise en œuvre des projets tout en préservant les qualités de l'existant. Le plan de zonage identifie pour chaque parcelle une destination, qu'elle soit urbaine, agricole, naturelle ou à urbaniser. Ces différentes zones sont délimitées par rapport aux usages existants et souhaités. Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone et de ses subdivisions en secteurs. Il définit notamment les conditions de construction, de transformation ou d'aménagement: hauteurs, implantation des bâtiments, stationnements, place de la nature, équipements ou encore formes urbaines et volumétrie.

Les règles appliquées visent à assurer à l'ensemble du territoire une évolution qualitative.



- Les règles applicables aux zones U, AU, A et N sont regroupées dans le document 4.1.
- Les règles applicables aux zones UP sont spécifiques à chacune et sont développées dans le document 4.2. Les indices des zones UP sont composés de deux lettres en référence au nom de la ville et d'un numéro.
- Les règles morphologiques applicables aux secteurs de plan-masse sont précisées dans le document 4.3.

Quelles sont les différentes destinations du PLUi?



Zone agricole

Elle regroupe les secteurs qui doivent être protégés en raison du potentiel biologique ou agronomique des terres agricoles.



Zone naturelle

Elle comprend les espaces naturels et forestiers dont l'intérêt environnemental est reconnu et qu'il convient de préserver.



Zone urbaine

Elle comprend l'ensemble des secteurs déjà urbanisés. Au sein de la zone U, sont identifiés les parcs, jardins familiaux et cimetières, pour en assurer leur préservation.



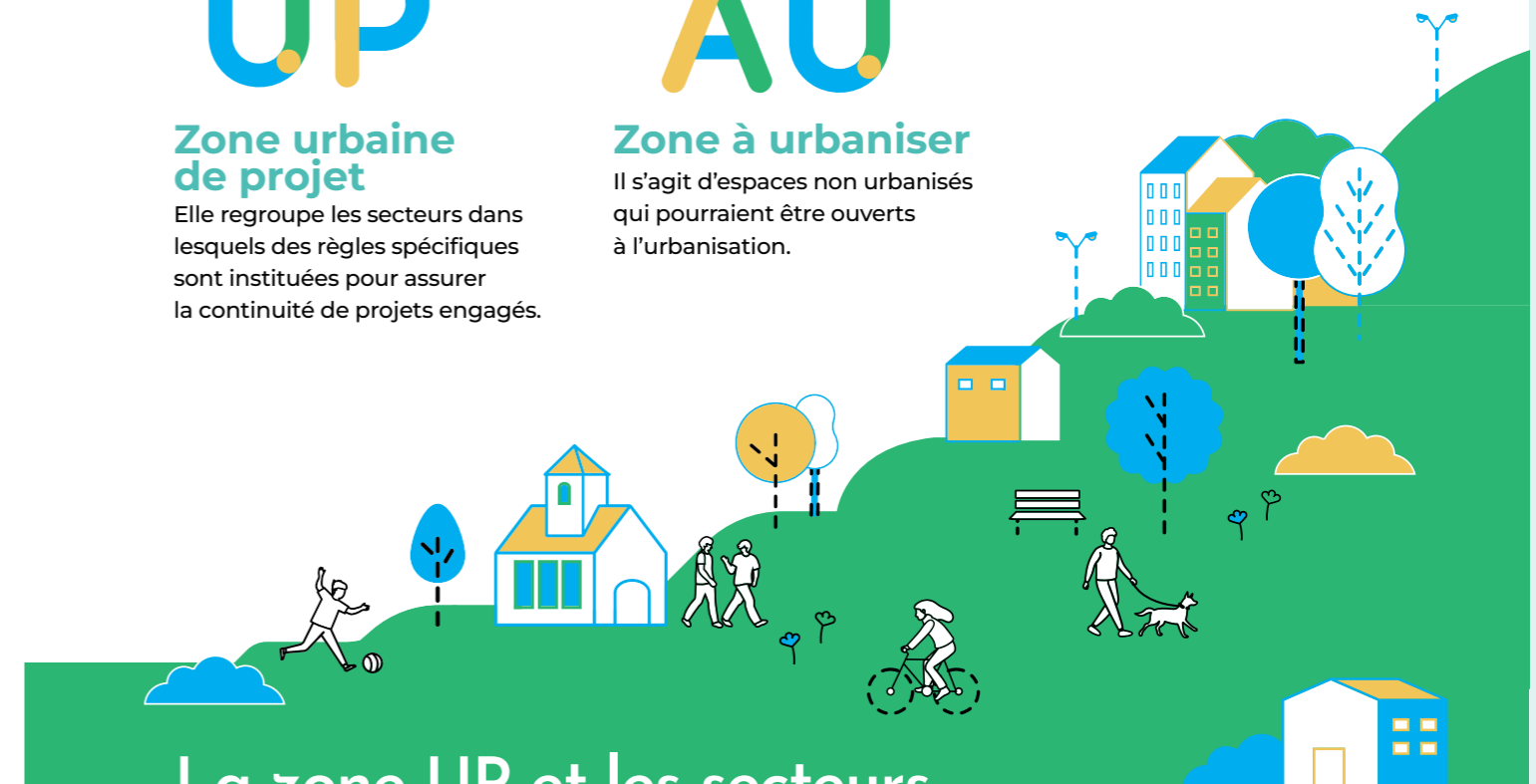
Zone urbaine de projet

Elle regroupe les secteurs dans lesquels des règles spécifiques sont instituées pour assurer la continuité de projets engagés.



Zone à urbaniser

Il s'agit d'espaces non urbanisés qui pourraient être ouverts à l'urbanisation.



La zone UP et les secteurs de plan-masse au sein du territoire

Le plan de zonage du PLUi identifie 19 zones de projets dites zones UP dans lesquelles 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. Sont également prévus 28 secteurs de plan-masse dans lesquels le niveau de projet ou d'évolution est défini strictement par un plan coté en 3 dimensions pour garantir la cohérence architecturale et fonctionnelle attendue.

Comment est construit le règlement à indice de la zone U du PLUi?

Pour la zone U, les règles s'appliquent selon les indices relatifs à la destination, la forme urbaine, les densités au sol et la hauteur.

Indice de destination

L'indice de destination encadre les vocations des futures constructions. Il existe 5 destinations principales et 20 sous-destinations. Il y a ainsi les espaces de mixité fonctionnelle (M), les espaces à dominante résidentielle (R), les espaces à dominante d'activité ou encore des espaces d'équipements (E). En fonction des destinations, des règles pourraient s'appliquer pour interdire certaines constructions et privilégier certains développements de certaines activités par rapport à d'autres.

Indice de hauteur

L'indice réglementaire de hauteur encadre la hauteur maximale des constructions en précisant le nombre d'étages autorisé.

Délimitation des zones

UM1c3

Indice de forme urbaine

L'indice réglementaire de forme urbaine encadre l'implantation et l'aspect des constructions dans les tissus urbains de la ville : centralité, tissu mixte, tissu pavillonnaire, collectivité, activités économiques, etc. Des règles d'implantation s'appliquent en fonction permettant d'encadrer l'évolution des villes tout en préservant les spécificités locales.

Indice de densité au sol

L'indice réglementaire de densité au sol encadre l'emprise au sol des constructions maximales permises et le taux de pleine terre exigé.

Des inscriptions graphiques qui apportent des précisions locales

Le plan de zonage comprend des inscriptions graphiques qui permettent de traduire les spécificités locales, des orientations de projet, des politiques publiques, des préservations patrimoniales. 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, des linéaires commerciaux, les ensembles urbains remarquables, ou encore les gares autour desquelles les normes de stationnement sont restreintes.

Les OAP sectorielles du projet de PLUi

Les OAP sectorielles (document 3.2) sont complémentaires au règlement et au zonage et viennent fixer les ambitions et les invariants pour le développement de certains secteurs considérés comme stratégiques. Elles visent ainsi à encadrer et favoriser certaines évolutions dans ces secteurs en exprimant de manière qualitative les objectifs et la stratégie de chacune des zones concernées. Complémentaire de l'application du règlement, les OAP ont une visée qualitative et s'appliquent aux projets selon un rapport de compatibilité. C'est-à-dire que les projets doivent concourir à la tenue des orientations de l'OAP et en aucun cas être en contradiction.



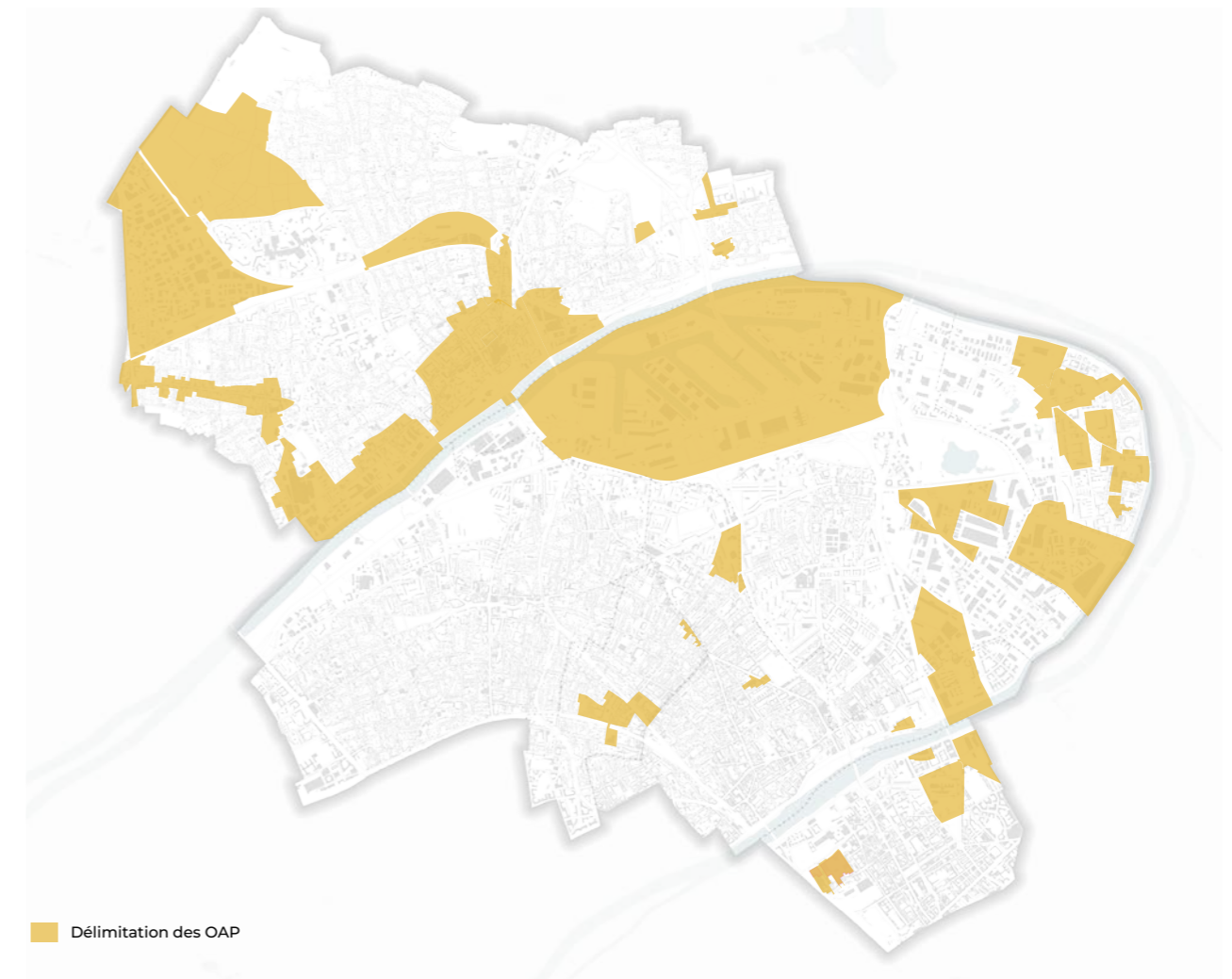
31 OAP sectorielles
dont une OAP intercommunale



720 hectares



15% du territoire





Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine

1 bis rue de la Paix - 92230 Gennevilliers

plui@bouclenorddeseine.fr

www.bouclenorddeseine.fr/plui

