Objet : **AVIS SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D’URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE BOUCLE NORD DE SEINE ARRETE PAR DELIBERATION DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU 27 JUIN 2024.**

Conformément aux dispositions issues de la loi « NOTRe » en date du 7 août 2015, l’élaboration d’un Plan Local d’Urbanisme intercommunal (PLUi) a été lancée par délibération n°2021/S03/003 du conseil territorial de Boucle Nord de Seine en date du 15 avril 2021.

Le projet de PLUi a été arrêté par délibération du Conseil de Territoire n°2024/S04/007 en date du 27 juin 2024.

Par courrier en date du 19 juillet 2024, Monsieur le Président de l’Etablissement Public Territorial a transmis le dossier de projet de PLUi pour avis aux communes membres. Les communes disposent d’un délai de 3 mois pour émettre un avis.

1. **Rappel des objectifs**

La délibération du Conseil de Territoire du 15 avril 2021 a défini les objectifs poursuivis par l’Etablissement Public Territorial dans le cadre de l’élaboration du PLUi :

* Conforter l'inscription du territoire dans les dynamiques métropolitaines et régionales, tout en préservant et valorisant ses spécificités et en affirmant son identité
* Accompagner les mutations urbaines en veillant à l'amélioration des équilibres sociaux et territoriaux
* Affirmer la diversité économique du territoire et permettre le développement d'un écosystème varié
* Faire exister et rayonner le territoire en tant que pôle métropolitain d'écologie urbaine

1. **La collaboration avec les communes, l’association et la consultation des Personnes Publiques Associées et Consultées, la concertation avec les citoyens**
2. **Bilan de la collaboration avec les communes**

Après avis de la conférence intercommunale des Maires réunie le 8 avril 2021, la délibération du Conseil du Territoire du 15 avril 2021 a défini les modalités de collaboration entre l’EPT et ses 7 communes membres pour l’élaboration du PLUi, selon le schéma ci-après :

Une image contenant texte, capture d’écran, Police, conception

Description générée automatiquement

Dans le respect des modalités définies par le Conseil de territoire, le projet de PLUi a ainsi été co-construit avec les villes membres à toutes les étapes du processus d’élaboration (diagnostic, PADD, cadrage règlementaire).

Durant toute la phase d’élaboration du projet, ont été organisés :

* 3 conférences intercommunales des Maires
* 13 points d’information en Bureau Territorial
* 5 comités de pilotage et 7 comités de suivi et de pilotage
* 7 comités techniques
* 30 ateliers d’aménagement et 15 réunions de partage avec les services des villes sur des points spécifiques
* 8 ateliers de groupe des élus élargis
* 4 ateliers et groupes de travail thématiques ou territoriaux en phase diagnostic, 3 en phase de définition du PADD et 3 en phase de définition des outils règlementaires
* 4 séries de réunions bilatérales avec les élus référents de chaque ville

Les orientations du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi ont été débattues au sein de chacun des conseils municipaux en mai-juin 2023 et en Conseil du Territoire le 22 juin 2023.

1. **Echanges avec les personnes publiques associées et consultées**

Les Personnes Publiques Associées et Consultées ont été réunies à trois reprises au cours de l’élaboration du PLUi :

* Une réunion d’échange avec les personnes publiques associées et consultées s’est tenue le 10 novembre 2022 en phase diagnostic ;
* Une réunion d’échange avec les personnes publiques associées et consultées s’est tenue le 18 avril 2023 en phase PADD ;
* Une réunion avec les personnes publiques associées et consultées s’est tenue le 28 mars 2024 pour présenter le volet réglementaire du projet de PLUi.

En outre, des réunions ont été tenues avec les services de l’Etat ou à la demande de certaines Personnes Publiques pour répondre à des problématiques particulières ou intégrer des projets spécifiques.

1. **Bilan de la concertation avec les habitants et les personnes concernées**

La délibération du Conseil de Territoire du 15 avril 2021 a défini les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

L’ensemble de ces modalités ont été respectées tout au long de l’élaboration du PLUi.

Tout au long de l’élaboration du PLUi de Boucle Nord de Seine, la concertation ambitieuse et diversifiée a permis d’aller à la rencontre de tous les publics et habitants du territoire. Divers outils, temps de rencontres et temps de travail ont permis de mobiliser les différentes parties prenantes à l’élaboration du PLUi.

**791 habitants** du territoire ont participé aux différentes modalités de cette concertation.

**548 personnes** ont participé aux 10 réunions publiques.

La concertation a permis de nourrir le projet de territoire. La parole citoyenne a ainsi fait réfléchir, repenser et améliorer le PLUi en y impulsant des aspirations communes aux habitants. Certaines réponses aux attentes exprimées ont été données et sont venues alimenter la réflexion et l’écriture du document final sur plusieurs thématiques :

* La connaissance et la protection de la trame verte et bleue (TVB) et l’urbanisation
* L’inventaire environnemental
* L’évolution des tissus urbains
* L’identité des communes
* La densification des villes et la protection du patrimoine
* Les mobilités douces
* Les transports en commun
* La gestion des eaux pluviales
* Une valorisation et un meilleur accès à la médecine, notamment liée à la santé mentale
* La signalétique des voiries
* La nature en ville et les espaces verts
* La sécurité parfois insuffisante
* Le vivre-ensemble et les relations entre générations
* La pollution et les nuisances subies sur le territoire
* Le développement et la diversité du commerce
* L’accessibilité au logement
* L’offre de formation et l’enseignement
* Le cadre de vie et la place de la Seine dans le territoire

Le bilan de la concertation a été arrêté par le Conseil de territoire du 27 juin 2024.

1. **Les pièces du dossier de projet de PLUi**
2. **Le rapport de présentation**

Le rapport de présentation contient les éléments suivants :

* 1. Présentation du territoire
  2. Etat initial du site et de l’environnement
  3. Diagnostic social et économique
  4. Diagnostic urbain
  5. Justification des choix
  6. Evaluation environnementale
  7. Résumé non technique

1. **Le Projet d’Aménagement de de Développement Durables (PADD)**

Le PADD, document prospectif au cœur du projet de PLUi, fixe les ambitions partagées de développement et d’aménagement du territoire à l’horizon 10-15 ans. Il est structuré en quatre grands axes, chacun se déclinant en trois défis, qui eux-mêmes se traduisent en orientations :

1. **Un territoire équilibré et riche de ses diversités**
   1. Reconquérir la Seine
   2. Conforter l’attractivité métropolitaine
   3. Révéler le paysage et le patrimoine
2. **Un territoire engagé dans une transition environnementale ambitieuse**
3. Amplifier la nature en ville et améliorer le rapport au vivant
4. Devenir un territoire sobre et économe
5. Réussir la ville Santé
6. **Un territoire solidaire et accueillant**
7. Aménager un territoire pour tous et à tout âge
8. Irriguer la ville de mobilités apaisées
9. Renforcer le territoire des proximités et du quotidien
10. **Un territoire actif, productif et innovant**
11. Conforter le territoire actif et productif en faveur de l’emploi
12. Soutenir les mutations et la valorisation des secteurs d’activités
13. Affirmer la singularité portuaire au bénéfice de la transition environnementale
14. **Les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le projet de PLUI contient des OAP thématiques et sectorielles.

Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie en termes d’aménagement, que ce soit à l’échelle du territoire (OAP thématiques) ou à l’échelle d’un secteur de projet (OAP sectorielles). Elles sont opposables aux demandes d’autorisation d’urbanisme dans un rapport de compatibilité.

1. OAP Thématiques

Le projet de PLUi contient **4 OAP thématiques** qui s’appliquent de façon transversale sur l’ensemble du territoire. Elles visent à affirmer les ambitions sur de grands thèmes, socle pour la santé environnementale :

* l’OAP Préserver les trames environnementales
* l’OAP Renouer avec la Seine
* l’OAP Apaiser les mobilités
* l’OAP Favoriser la durabilité des constructions

1. OAP Sectorielles

**31 OAP sectorielles ont été définies** dont une OAP intercommunale. Ces OAP s’appliquent sur des secteurs de projet ou à enjeux d’aménagement spécifiques pour encadrer la programmation, guider l’évolution, traiter les espaces publics, garantir la qualité des projets :

* Argenteuil : 10 OAP
* Asnières-sur-Seine : 4 OAP
* Bois-Colombes : 2 OAP
* Clichy-la-Garenne : 4 OAP :
* OAP BIC - Bérégovoy
* OAP Allées de l’Europe
* OAP Seine Liberté
* OAP Beaujon
* Gennevilliers : 3 OAP
* Villeneuve-la-Garenne : 7 OAP
* Intercommunale (Gennevilliers/Asnières-sur-Seine) : 1 OAP

1. **Le règlement écrit et graphique**
2. Le **règlement écrit** comporte :

* 4.1 Tome 1 - Les dispositions générales et dispositions applicables aux zones U, A, N, AU
* 4.2 Tome 2 - Les dispositions applicables aux zones urbaines de projet (UP)
* 4.3 Livret des secteurs de plan masse
* 4.4 Livrets du patrimoine relatifs à chaque commune
* 4.5 Annexes au règlement qui comprennent notamment la liste des emplacements réservés, les servitudes de localisation, les arbres protégés, …

1. Le **règlement graphique** comporte un plan des périmètres à l’échelle territoriale et un plan de zonage par ville (ces plans sont numérotés de 5.0 à 5.7)

Ces plans de zonage précisent :

* La division du territoire en zones :
* Zone Urbaine (U) : zones détaillées au moyen d’un système d’indice qui permet d’identifier les destinations, formes urbaines, densités au sol et hauteurs permises
* Zones Urbaines de Projet (UP)
* Zone A Urbaniser (AU)
* Zone Naturelle (N)
* Zone Agricole (A)
* La délimitation des emplacements réservés et servitudes de localisation des équipements et installations d'intérêt général, voies, ouvrages, espaces verts, programmes de logements dans un objectif de mixité sociale
* Des alignements d’arbres à préserver ou à créer, pour leur rôle dans les paysages urbains et pour leur contribution à la biodiversité urbaine
* La délimitation d’espaces écologiques et/ou paysagers à protéger qui font l’objet de prescriptions particulières. Il s’agit notamment de cœurs d’îlots à caractère végétalisé marqué, de mares, de jardins familiaux ou collectifs, de mails, de talus d’infrastructures de transport
* Des arbres remarquables qui, par leur âge, leur dimension, leur espèce ou leur localisation emblématique, sont protégés
* La localisation de patrimoines bâtis protégés (construction seule) ou d’ensembles bâtis protégés qui, par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains ou ruraux, font l’objet de prescriptions particulières
* Des périmètres de servitude de « périmètre d’attente de projet d’aménagement global » pendant une période maximum de 5 ans à compter de la date d’approbation du PLUi
* Des périmètres et servitudes relatives à la mixité sociale
* Des périmètres de dynamiques commerciales visant à favoriser des implantations commerciales regroupées et à préserver la diversité commerciale dans les communes
* La localisation des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale
* Des périmètres des secteurs soumis aux orientations d’aménagement et de programmation (OAP)
* Des secteurs de plan masse
* Des dispositions particulières nécessitant une représentation graphique (bandes constructibles, reculs d’alignement, filets de hauteur, dépassements ponctuels de hauteur, périmètres de constructibilités limitées, …)

1. **Les annexes**

Les annexes du PLUi présentent les Servitudes d’Utilité Publique ainsi que les périmètres visés à l’article R151-52 du Code de l’Urbanisme et les documents annexés pour information tels que précisés aux articles R.151.52 et R.151.53 du Code de l’Urbanisme.

1. Servitudes d’utilité publique
2. Informations et obligations diverses
3. Annexes sanitaires
4. **Les innovations du PLUi et les principales dispositions pour la Commune de Clichy**

Description des règles et principes règlementaires innovants qui marquent la spécificité du PLUI et concourent à mettre en œuvre un urbanisme de projet, de renforcer significativement la place de la nature en ville et de tendre vers un urbanisme favorable à la santé :

1. Un règlement comprenant un système d’indice (destination, formes urbaines, densités au sol, hauteur) permettant de traduire une grande diversité de situation et d’objectifs
2. Un taux de pleine-terre défini et augmenté, des espaces verts complémentaires diversifiés affectés d’un coefficient de biotope, des outils de préservation des Espaces environnementaux et paysagers protégés, de nouvelles règles de plantation permettant de favoriser la diversité des strates arbustives, ainsi que l’OAP Préserver les trames environnementales, permettent de renforcer la place de la nature en ville.
3. Des destinations affinées et précisées permettant des évolutions mieux encadrées. Elles sont assorties de l’utilisation de nouveaux outils favorisant les mixités sociales et fonctionnelles : linéaires et périmètres de préservation de la diversité commerciale, secteurs de mixité sociale, emplacements réservés pour mixité sociale, secteurs de taille minimale de logement.
4. Des zones urbaines de projet, des secteurs de plan masse et des Orientations d’Aménagement et de Programmation permettant de mettre en œuvre un urbanisme de projet et de négociation répondant aux objectifs de la ville.
5. Des orientations d’aménagement et de programmation thématiques socles pour la santé environnementale qui renforcent l’adaptation du territoire pour y améliore la qualité de vie.
6. Plus spécifiquement pour la commune de Clichy, le PLUi inscrit notamment :
   * + - Un taux de pleine-terre défini à 30 % sur l’ensemble du territoire de la Ville de Clichy : le règlement prévoit un indice de densité au sol et de végétalisation de 30% minimum de pleine terre à l’échelle de chaque autorisation d’urbanisme déposée en Zone Urbaine (U). Cette disposition doit permettre de mettre concrètement en œuvre une politique municipale en faveur de l’adaptation au changement climatique grâce à une augmentation du taux de végétalisation et de pleine terre sur la Ville destinée à renforcer significativement la place de la nature en ville et tendre vers un urbanisme plus favorable à la santé.

* 78 éléments patrimoniaux protégés (contre 27 dans le PLU), à savoir :
* Des bâtiments à valeur historique et architecturale (l’Hôtel de Ville, le Pavillon du Régisseur, la Fondation Jules Gouin, la Poste, le Conservatoire Léo Delibes…)
* Des équipements de la petite enfance (groupes scolaires, crèche…)
* Des immeubles représentatifs de styles architecturaux spécifiques (haussmannien, faubourien, Art Déco, villageois, HBM – Habitations Bon Marché et ancêtres des HLM, industriel et tertiaire, maison de ville …)
* Des infrastructures remarquables (Ponts d’Asnières et de Gennevilliers)
* 16 arbres protégés (aucun dans le PLU) pour leur rareté, leur port ou leur emplacement.

* 4 Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles viennent encadrer les opérations d’aménagement de la Ville dont 1 est également identifiée en zone Urbaine de Projet - UP (ZAC Seine Liberté). Elles ont toutes dans leurs objectifs, la volonté d’agir pour une adaptation au changement climatique :
* OAP BIC – Bérégovoy :

Dans un secteur urbain avec une dominante d’activités, bureaux et service et en pleine transformation, cet îlot doit se renouveler afin d’introduire davantage de mixité sociale et fonctionnelle, de se connecter aux secteurs alentours par le biais de continuités paysagères du secteur Nord-Ouest ou la requalification des voies et impasses et de créer de nouveaux espaces verts accessible.

* OAP Allées de l’Europe :

Situé en bord de Seine dans un tissu complètement urbanisé, l’OAP doit permettre de favoriser la mixité fonctionnelle et sociale de ce secteur, désenclaver le site en retissant des liens avec les quartiers voisins (dont l’Hôpital Beaujon) et l’inscrire dans les continuités paysagères et écologiques des berges de Seine tout en renforçant son attractivité commerciale.

* OAP Seine Liberté :

Avec un fort passé industriel et une situation fortement enclavée, l’OAP et la zone Urbaine de Projet (dans le cadre de la ZAC Seine Liberté en cours de création) visent à affirmer ce site comme entrée de ville à l’échelle communale et métropolitaine, en récréant une perméabilité des îlots et un lien direct avec la ZAC des Docks de Saint-Ouen, limitrophe. En retrouvant un lien avec la Seine qui borde ce secteur, ce quartier offrira un cadre de vie de qualité à ses futurs habitants grâce à des espaces publics généreux et fortement végétalisés, notamment sur l’avenue de la Liberté, futur axe structurant du quartier à l’échelle intercommunale.

* OAP Beaujon :

En 2029, date de la fin de son exploitation, le site de l’hôpital Beaujon devra être reconverti. Site géographiquement stratégique, il présente un potentiel de développement très important en termes d’équipements publics de proximité et d’espaces publics. Son désenclavement et sa perméabilité sont des conditions indispensables pour sa reconversion, tout en préservant et valorisant son aspect patrimonial historique.

* 30 Emplacements Réservés viennent compléter les outils à dispositions de la Ville afin de mettre en œuvre sa politique urbaine. Un emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée dans le PLUi en vue d’une affectation prédéterminée. A ce titre, les emplacements réservés sur la commune de Clichy correspondent à 3 types de projets :
* Voirie (26) :
  + - Elargissement de voirie (rues Pierre Bérégovoy, Médéric, Martre, Villeneuve, Georges Boisseau, Valiton, Trois Pavillons)
    - Création d’une voie de liaison à dominante piétonne
    - Création d’une voie (9 emprises sur les bords de Seine)
    - Création de l’avenue de la Liberté
  + Création d’espaces verts et continuités écologiques (3)
  + Création d’une aire d’accueil des gens du voyage (au sein de la ZAC Seine Liberté)
* Des règles de hauteurs :

La mise en place de règles de hauteur et leur modulation se fondent sur 3 des orientations du PADD :

* améliorer le cadre de vie immédiat en renforçant l’attractivité par l’exigence d’une bonne qualité architecturale, paysagère et environnementale,
* mettre en valeur les paysages diversifiés en assurant une bonne cohérence entre les formes urbaines, l’organisation et la dimension des espaces publics et des trames vertes à proximité,
* valoriser les formes urbaines diversifiées.

L’affectation des indices de hauteur se fait par typologie de tissu urbain (zone de centralité, zone à dominante d’habitat pavillonnaire, zone de grands ensembles ou de projets urbains contemporains, zone de grandes emprises) afin de respecter l’environnement immédiat déjà existant ou des évolutions attendues.

1. **La suite de la procédure du PLUi**

L’autorité environnementale ainsi que les personnes publiques associées ou consultées ont également été sollicitées.

Le projet de PLUi fera l’objet d’une enquête publique à l’automne 2024.

Après intégration des avis de la commission d’enquête, le PLUi sera ensuite approuvé au printemps 2025.

Compte tenu du projet de PLUI, il est proposé au Conseil municipal d’émettre un avis favorable.

Quelques remarques mineures sont annexées à la présente délibération. Elles ont pour but de préciser certaines définitions, règles ou éléments des documents graphiques afin d’optimiser la compréhension et de faciliter l’application du PLUI.

Tel est l’objet de la présente délibération soumise à l’approbation du conseil municipal.