

TROISIEME PARTIE :

*EXPLICATION ET JUSTIFICATION
DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL
D'URBANISME*

I- EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PADD

Les choix retenus pour l'élaboration du PADD s'appuient sur les caractéristiques géographiques, environnementales, sociales, et urbaines issues du diagnostic territorial ; les contraintes territoriales et des invariants à prendre en compte ; des enjeux du territoire.

➤ Des spécificités et des contraintes

Territoire de 1162 hectares, totalement urbanisé, il se divise en trois grands secteurs d'égale superficie : le Port ; le territoire occupé par des activités à dominante artisanale et industrielle ; le dernier tiers concentre les quartiers résidentiels et d'occupation mixte de services et d'équipements. Ainsi, la ville « multi-fonctions » se concentre sur une superficie restreinte au regard de la population et par conséquent une densité élevée d'environ 170 habitants à l'hectare.

L'importance spatiale des territoires à vocation économique, souvent séparés du reste de la ville par les infrastructures routières et ferrées et la Seine qui longe la commune en deux endroits difficilement accessibles constituent de véritables « barrières » dans le paysage urbain.

La localisation dans un méandre de la Seine, l'absence de relief, des infrastructures de transport et le passé industriel du territoire communal induisent des contraintes fortes pour l'environnement : risques d'inondations, technologiques, pollution des sols, nuisances sonores qu'il conviendra de prendre en compte.

Gennevilliers connaît depuis une vingtaine d'années une tendance à la diminution de sa population avec un solde migratoire largement déficitaire et plus récemment le vieillissement de sa population accentuant la proportion de petits ménages.

Constitué majoritairement de logements collectifs en locatif social, le parc de logements ne correspond plus aux attentes de la population et favorise les départs par un manque de diversité de l'offre .

Ville de faible densité commerciale, elle se caractérise par une dispersion des fonctions d'équipements, de services et commerciale au sein du territoire résidentiel traduisant l'absence d'un quartier aux fonctions et vocations à très forte attractivité à l'échelle de la commune.

Territoire économique d'envergure, Gennevilliers a été fortement affectée par les restructurations et les délocalisations laissant vacants de vastes îlots inadaptés aux besoins actuels des entreprises et n'offrant plus aux salariés un cadre de travail agréable et sécurisant.

Malgré la dynamique de son tissu économique, la ville enregistre un taux de chômage important accompagné d'un faible niveau de qualification de la population résidente.

➤ Des atouts et des enjeux

La commune dispose d'un patrimoine de verdure représentant un atout en matière de cadre de vie : des espaces identifiés « espaces naturels et sensibles » ; deux grands espaces verts complétés par des espaces verts urbains, l'ensemble est relié par la « coulée verte » communale qui assure la continuité de la trame verte d'agglomération.

Les orientations du SDRIF qualifiant Gennevilliers de « pôle de développement majeur » avec la plate-forme logistique du Port s'inscrit à travers la mise en œuvre de son schéma d'aménagement dans une dynamique de valorisation de ce bassin d'emploi qu'est Gennevilliers dans la Boucle des Hauts de Seine.

Si le territoire est bien desservi en infrastructures routières, l'amélioration de l'offre de transports en commun par la réalisation des prolongements de la ligne 13 bis de métro et de la ligne de tramway T1 s'inscrit dans des projets d'importance pour l'avenir de la commune, permettant une mobilité sans exclusive de tous les genevillois.

La création d'un pôle de compétences par le développement des structures d'enseignement, de formation et de recherche que préfigure la réalisation d'un IUT et d'un CFA constituent des facteurs importants pour l'amélioration de la qualification de la population genevilloise et l'implantation de nouvelles entreprises.

Des territoires en mutation constitutifs des restructurations et des délocalisations des entreprises industrielles traditionnelles implantées à Gennevilliers qui permettront de renforcer la diversification des activités économiques ; d'offrir un environnement favorable à l'accueil de nouvelles entreprises et au développement d'entreprises existantes et de maintenir la mixité urbaine dans les quartiers résidentiels par le développement d'activités compatibles avec la fonction résidentielle.

Ainsi , les nouvelles perspectives de développement prenant en compte les caractéristiques communales permettent de décliner les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

➤ Cinq axes majeurs pour élaborer le PADD

Les orientations générales d'aménagement fixent la politique de la ville en matière d'aménagement de son territoire. Elles sont détaillées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

■ Préserver l'environnement

Au sens large, la notion d'environnement se décline principalement sur Gennevilliers en terme de : constitution d'une trame verte aux paysages variés ; valorisation de la présence de la Seine ; protection du patrimoine « vert » et bâti ; prise en compte des risques et des nuisances.

■ Mieux se déplacer en ville

L'amélioration des déplacements s'inscrit dans des projets d'importance pour l'avenir de la commune : prolongements de la ligne 13bis de métro et du tramway T1 ; constitution d'un pôle multi-modal (AGIII :quartier du Luth) à l'interconnexion des deux modes de transport en commun. En accompagnement des nouvelles infrastructures de transports, plusieurs axes seront développés pour favoriser la mobilité et l'accessibilité à la ville : partage de l'espace public ; prise en compte des modes de déplacements alternatifs à la voiture ; stationnement.

■ Accompagner le développement urbain

L'amélioration et le développement du tissu urbain constituent les actions prioritaires, elles doivent permettre la valorisation du cadre de vie et ainsi rendre plus attractif l'espace communal.

La recomposition de la structure urbaine sur les sites en mutation s'appuiera sur le double objectif de la mixité urbaine et sociale. Deux actions urbaines majeures seront mise en œuvre pour faire de la « ville sur la ville » : diversifier les fonctions urbaines et agir en faveur d'un vrai centre ville.

■ Assurer un développement économique durable

Désigné par le Schéma Directeur de la Région Ile de France comme l'un des sites de re-développement majeur de la Région, le territoire de Gennevilliers dispose d'atouts importants qui confirme la nécessité de positionnement et de valorisation de ce potentiel. Le développement économique s'inscrit dans une démarche durable intégrant le renforcement de la diversification de l'activité économique ; la qualification de l'environnement permettant l'accueil d'entreprises nouvelles et le développement des entreprises existantes ; la dynamique économique du secteur portuaire ; le développement d'un pôle de compétences.

Ces cinq orientations générales d'aménagement fixent la politique de la Ville en matière d'aménagement de son territoire. **Elles sont détaillées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).**

Conformément aux dispositions prévues dans le Code de l'Urbanisme, le PADD fait l'objet d'un rapport spécifique, détaché du rapport de présentation du PLU, mais constituant une pièce déterminante du dossier de PLU dans la mesure où ce sont ces orientations qui guident et justifient les autres mesures inscrites dans le PLU (orientations d'aménagement particulières, zonage, règlement/zone...).

De plus, pour compléter le caractère global et général des orientations du PADD, le principe a été retenu d'élaborer des « **orientations d'aménagement particulières** » sur certains secteurs de la ville où les projets et les enjeux d'aménagement sont importants et nécessitent un cadrage plus précis de la part de la Ville. Elles sont compatibles avec les objectifs fixés dans le PADD.

Les secteurs concernés sont :

- ↳ le secteur central, autour du CCAC (centre culturel et administratif),
- ↳ Le secteur du Luth
- ↳ Le secteur entrée de ville « Péri-Barbusse », à proximité du pôle Asnières-Gennevilliers 1 (AG1)
- ↳ Le secteur économique à l'est et au nord de la ville
- ↳ Le secteur portuaire comprenant le Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers

Y sont inscrits des principes, des objectifs, des localisations, en matière de vocation, de desserte, de construction,...

Ces orientations d'aménagements sont détaillées dans une note spécifique intégrée dans le dossier de PLU. Elles ont un caractère fort puisque tous travaux ou opérations d'aménagement « doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques. »(art. L.123-5 du code de l'urbanisme).

II- LES PRINCIPES GENERAUX DES DISPOSITIONS DU PLU

Ces explications font référence au PADD, aux orientations d'aménagement et, in fine aux prescriptions du zonage et du règlement sur ces quartiers de la ville.

II.1. LE CENTRE-VILLE/ SECTEUR CENTRAL

Le plan d'occupation des sols ne prévoyait aucun zonage spécifique sur ce secteur.

La commune ayant pour objectif de créer un véritable centre-ville dense accueillant aussi bien de l'habitat que des activités économiques (commerces, services, bureaux, ...), le plan local d'urbanisme utilise un zonage spécifique pour ce quartier à fort enjeu (« UA»).

Les orientations d'aménagement pour ce quartier mettent en évidence le potentiel de développement de la ville à l'endroit précis où il est souhaité donner un véritable centre-ville à Gennevilliers.

L'objectif est d'accompagner et de favoriser le renouvellement, la mutation de grandes friches délaissées le plus souvent par des activités économiques, pour y réaliser de nouveaux quartiers de ville, denses – mais à une échelle « humaine »-, mixtes, attractifs, bien desservis et en liens avec les autres quartiers voisins de la ville, la coulée verte passant à l'est, le prolongement du métro, etc...

L'objectif est également de répondre aux besoins en logements des habitants, dans un secteur aujourd'hui en déficit de population. Cette politique accompagne l'objectif de développement de l'armature commerciale de cette zone afin de créer un véritable centre –ville de Gennevilliers, où urbanisation, traitement des espaces publics, mise en valeur des stations de transports en commun justifient une zone du PLU spécifique, à l'image véritablement urbaine, avec des alignements possibles, des fronts de rues, des espaces de centralités, de nouveaux accès.

II.2. LE VILLAGE

Pour renforcer et préserver son caractère d'urbanisation dense ancienne et traditionnelle de la ville, il a été décidé d'inscrire un secteur spécifique de la zone UB sur ce quartier, autour de la place Jean Grandel. Le POS prévoyait déjà, en plus du règlement, un périmètre de limitation des hauteurs à 15m et des règles spécifiques d'alignements sur ce secteur central à dominante d'habitat. Elles sont maintenues dans le PLU et les implantations à l'alignement sont encore imposées, afin de conserver le caractère de « rues de village » dans le secteur central.

Par ailleurs, le centre ancien de Gennevilliers fait l'objet d'un secteur de plan masse (précisant emprises au sol, implantations et hauteurs) et d'un cahier de recommandations architecturales auquel les constructeurs doivent se référer.

II.3. LA CITE-JARDINS

Le POS intégrait la Cité-jardins dans la zone UD au même titre que le quartier pavillonnaire des « Chevrins ».

Compte tenu de son caractère patrimonial, urbanistique et paysager, le plan local d'urbanisme crée une zone spécifique sur la cité-jardin (UP).

Elle se compose de deux secteurs (UPa et UPb) distinguant un secteur correspondant au projet d'origine de la cité-jardins, principalement sous forme de « pavillons » (logements individuels mitoyens par paires le plus souvent) à sauvegarder intégralement et d'un secteur mutable pour partie.

Cette zone comporte également des équipements et des espaces publics spécifiques.

UN secteur de plan masse précise les modalités d'occupation des sols pour le secteur UPa, concernant principalement les habitations individuelles et leurs annexes.

La volonté inscrite dans le PLU est donc bien de préserver ce patrimoine inscrit en site protégé, et de cadrer ses mutations et évolutions possibles.

NB : l'approbation d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbanistique et Paysager (ZPPAUP) est en attente au moment de l'élaboration du PLU.

II.4. LE LUTH

Le quartier du Luth faisait l'objet d'un POS partiel. La loi Solidarité et Renouvellement Urbains impose aux communes dotées de POS partiels à élaborer un PLU sur la totalité du territoire communal. Le plan local d'urbanisme crée donc une zone spécifique sur le quartier du Luth.

Le Luth est composé de 3 secteurs (ULa, ULb et ULc). Le premier à vocation d'habitat recouvre la majeure partie du quartier ; le second à vocation principale d'activités tertiaires (bureaux, commerces) recouvre l'ouest du quartier à hauteur de la future station AGIII ; et le troisième à vocation mixte d'habitat et d'activités tertiaires recouvre le secteur situé de part et d'autre de l'avenue du Luth, à proximité de la future station de tramway et à l'emplacement de l'actuel centre commercial du Luth. La vocation commerciale est renforcée sur ce quartier, à la fois pour satisfaire les besoins des habitants, mais également pour permettre l'accompagnement de l'arrivée du tramway.

Des orientations particulières d'aménagement sur ce secteur mettent en avant les actions à poursuivre en matière de politique de la ville, de renouvellement sur ce quartier. Des prescriptions visant à améliorer le cadre de vie, à rendre plus « humaines » les formes urbaines en place et à améliorer les liaisons du quartier avec le reste de la ville.

De plus, cette zone fait l'objet d'un secteur de plan masse précisant les interventions à porter sur des éléments de bâtis et les espaces publics.

II.5 LES AUTRES QUARTIERS DE LA VILLE MULTIFONCTIONS

Dans le POS précédent, de nombreux quartiers de la ville n'apparaissaient pas, dans la mesure où ils étaient inscrits à l'intérieur de périmètres de ZAC.

Le secteur sud des Grésillons apparaît désormais clairement comme un quartier mixte, où le développement des fonctions de logements, commerce, est à privilégier, accompagné d'actions sur les espaces publics, les liaisons inter quartiers, la mise en valeur de la proximité du pôle d'échanges AG1 et le passage de la coulée verte.

La partie ouest, autour de la station de métro AG et de la résidence « 3F » fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement et d'un secteur de plan masse.

Les secteurs à dominante d'habitat individuel sont distingués sous forme d'une zone UD associée à un secteur de la zone UP de la Cité Jardin. Deux secteurs de plan masse (hérités du POS) précisent les modalités d'urbanisation et de construction dans quelques rues du quartier du Fossé de l'Aumône.

Les spécificités urbaines des quartiers sont prises en compte de façon plus claire, aussi bien pour traduire leurs caractères actuels que pour fixer leurs mutations souhaitées, le cas échéant.

II.6. LES QUARTIERS D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET LE PORT DE GENNEVILLIERS

Le plan d'occupation du sol prévoyait de nombreuses zones et divers secteurs à vocation économique : des secteurs « blancs » au titre des ZAC, le Port autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers, de grandes emprises spécifiques au sein de la ville multifonctions, le tout avec une connotation « industrielle » très forte.

Le plan local d'urbanisme simplifie le zonage en divisant le quartier d'activités en 5 zones correspondant :

- Aux orientations inscrites dans le PADD
- A celles du schéma d'orientation d'aménagement des territoires économiques
- Au schéma d'aménagement du Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers.

La logique globale repose sur plusieurs principes complémentaires :

- ↳ Diversifier les vocations : un secteur commercial à l'est de l'avenue du Général de Gaulle, en appui de l'existant ; selon les secteurs des mesures plus favorables à des implantations tertiaires mixtes, une vocation industrielle cadrée et préservée.
- ↳ Qualifier les espaces publics et privés.
- ↳ Réduire les nuisances et prendre en compte les risques – PPRI- et de nuisances, inscrire les périmètres de maîtrise de l'urbanisme.
- ↳ Renforcer le maillage du réseau viaire (emplacements réservés, principes des orientations d'aménagement...).
- ↳ Etablir un cadre réglementaire plus strict et favorable au développement des espaces paysagers en secteurs économiques.

- ↳ L'ouverture de la ville sur la Seine, par le biais des darses du Port et l'aménagement des berges.
- ↳ Des mesures spécifiques sur les secteurs d'entrées de ville, ou à proximité immédiate de stations de transport en commun performants (RER-SNCF, futur tramway)

II.7. LE PARC DES CHANTERAINES

Dans le POS précédent, ce vaste parc « naturel » était inscrit en zone d'activité économique, mais protégée en totalité par une trame d'espace boisé classé. Il est apparu plus pertinent de tenir compte, dans le présent PLU, de sa valeur réelle en tant que patrimoine naturel : il s'agit en partie d'un important site de captage d'eau potable qu'il convient de protéger, faune et flore y ont un intérêt réel. C'est la raison pour laquelle, le choix s'exprime en faveur d'une inscription en zone naturelle « N ».

Le parc des Chanteraines est aussi un lieu privilégié de détente, de loisirs, géré par le Conseil Général des Hauts de Seine. A ce titre, il convient d'y rendre possible des aménagements, dans la mesure où ils sont strictement liés à cette vocation, et dans des volumes et emprises très faibles. Il est important de fixer avant tout cette vocation au parc des Chanteraines dans le PLU.

II.8. LES EMPRISES SNCF ET ROUTIERES

Les récentes lois fixant le contenu des PLU ont apporté une modification sur ce point : contrairement à ce qui était souvent l'usage dans les POS, les infrastructures de transports telles que voies ferrées et autoroutières n'ont plus vocation à faire l'objet d'une zone spécifique du PLU. Les emprises concernées sont donc dorénavant intégrées dans les différentes zones qu'elles longent ou traversent. En revanche, cela renforce l'objectif d'aménager au mieux les passages de ces infrastructures en ville, de soigner la qualité et la cohérence de leur insertion dans la ville.

II.9 LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Conformément à la loi, les emprises intégrées dans des périmètres de Zones d'Aménagement Concerté ne sont plus « hors POS ». Au contraire, elles sont intégrées dans le zonage du PLU, avec son caractère règlementaire. Le contenu des dossiers de ZAC précise les modalités d'intervention, de construction, qui doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, pour les quartiers concernés, et les éléments du zonage et du règlement.

Il s'agit des ZAC suivantes :

- ↳ 5 ZAC à vocation mixte (habitat, services, activités) : Camélinat, Centre, Justin, les Grésillons et Barbusse-Chandon
- ↳ 3 ZAC à vocation dominante d'activités et de services : Parispace Porte Sud, Les Louvresses, les Barbanniers

II.10 LES PAYSAGES ET PATRIMOINES BATIS PRESERVES

Les outils mis à disposition des communes en faveur des paysages et du patrimoine bâtis ont été utilisés de la façon suivante sur Gennevilliers :

Le zonage et le règlement distinguent le secteur central du Village, pour lequel les modalités de constructions sont strictement cadrées afin de préserver le caractère bâti ancien de ce quartier et ses particularités : hauteur, alignement, mitoyenneté, pente avec toiture, ...

Des secteurs de plan masse ont été établis pour plusieurs quartiers : Village, Fossé de l'Aumône, Grésillons, Cité-Jardins, dans l'objectif de concilier aménagement de la ville, mutation de la ville sur la ville et amélioration du cadre urbain avec préservation du patrimoine.

(NB : un cinquième plan masse concerne le quartier du Luth.)

Un certain nombre de bâtiments publics ou privés ont été repérés au titre de leur caractère « patrimonial » dans les paysages de la ville, et également parce qu'ils sont des traces du passé et de la richesse urbaine de la ville.

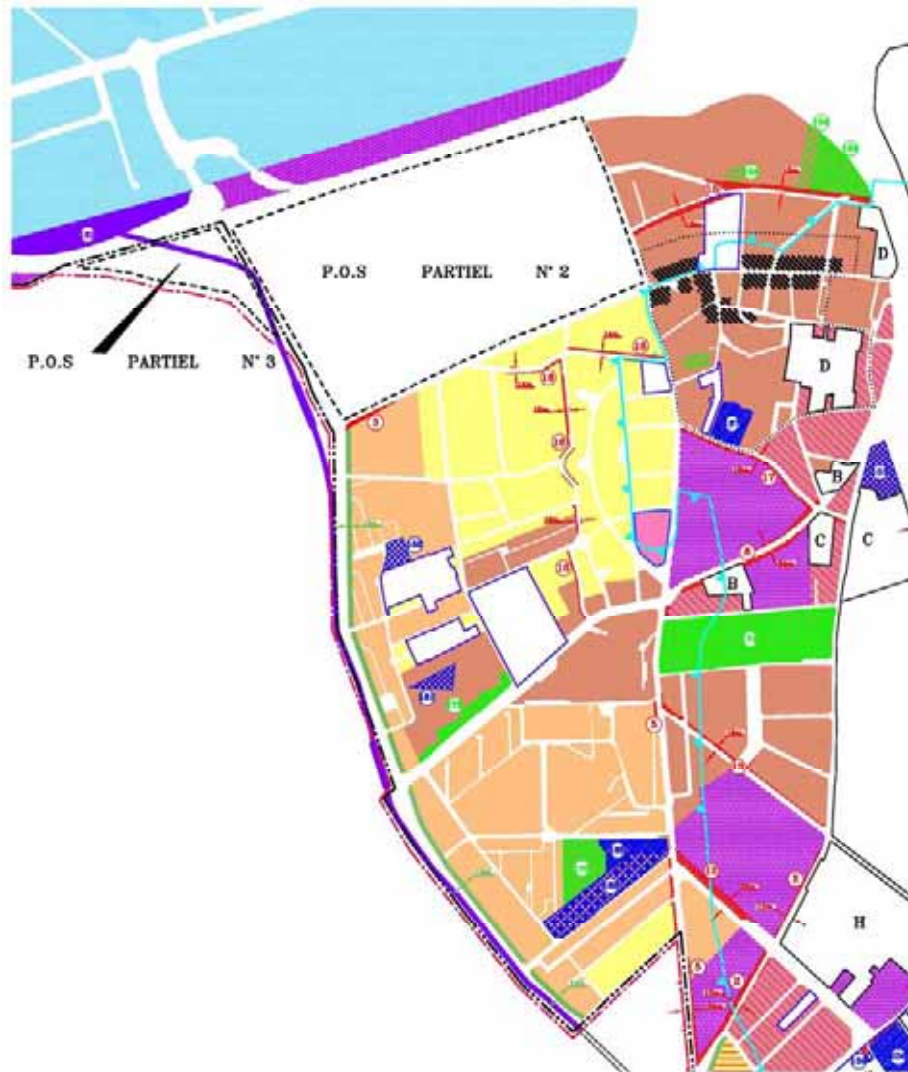
A ce titre, le plan de zonage les repère et le règlement précise dans quelles mesures les aménagements susceptibles de les concerner ne devront pas les dénaturer et se réaliser en étroite concertation avec les services de la ville.

La liste de ces bâtiments et entités urbaines remarquables figure en annexe de ce rapport de présentation.

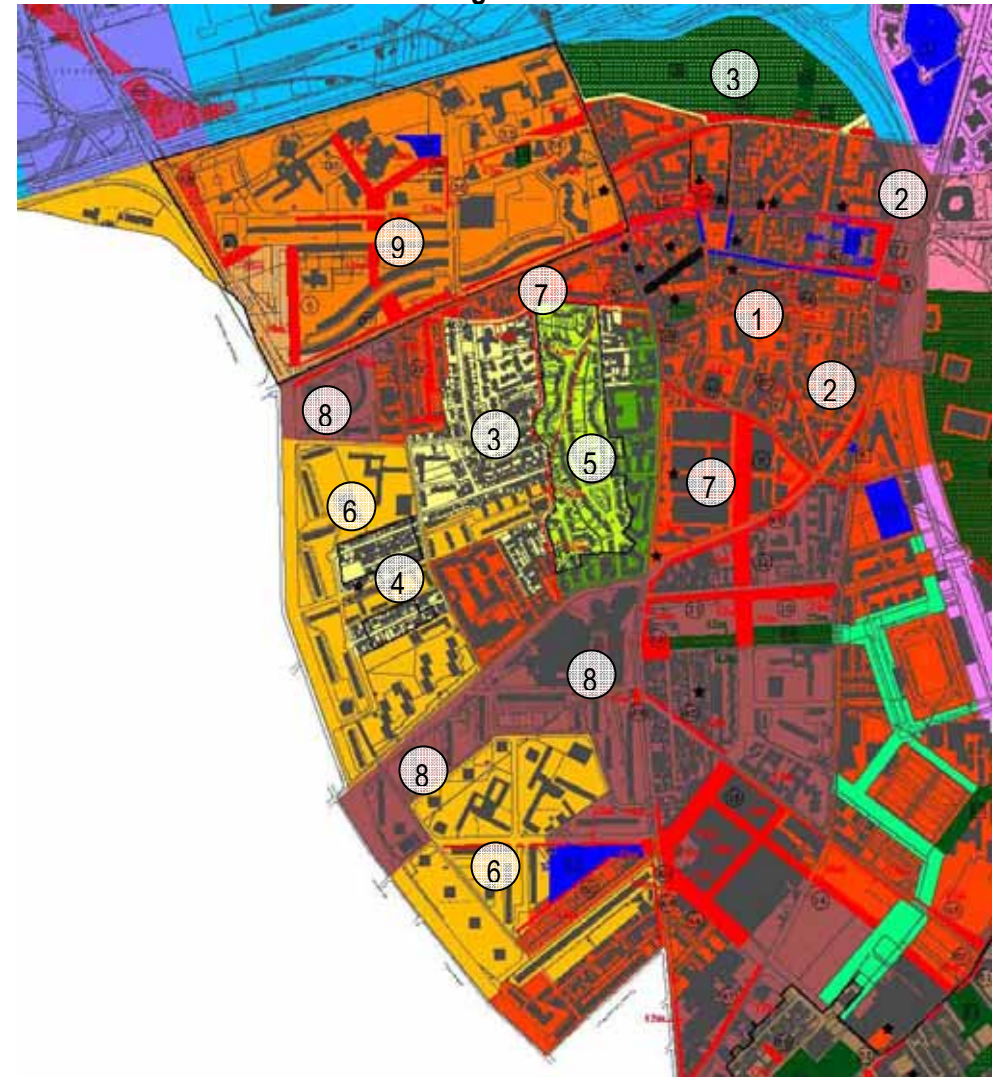
III- LES PRINCIPALES DIFFERENCES ENTRE POS ANTERIEUR ET PLU PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE

Secteur 1 : Ville multifonction « Nord »

Zonage du POS



Zonage du PLU



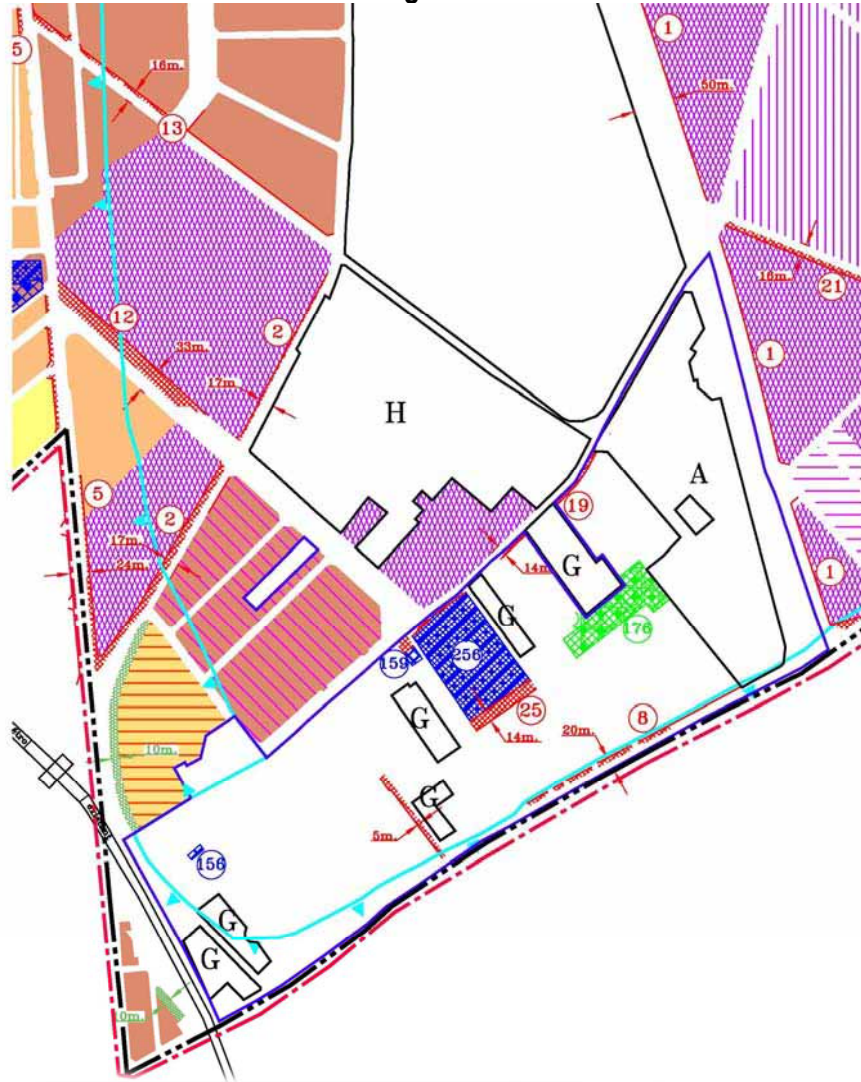
Secteur 1 : Ville multifonction « Nord »

(Commentaires en références aux numéros indiqués sur le plan précédent)

1. Création d'une zone spécifique « UBa » pour le village et le secteur limitrophe.
Conservation du périmètre de limitation des hauteurs.
Conservation des rues à supplément de COS de commerce.
Conservation du secteur de plan masse du « Village ».
2. Intégration en « UBa » des ZAC Justin et Camélinat.
3. Conservation presque intégrale de la zone UD avec intégration dans cette zone du secteur situé à proximité du cimetière.
4. Conservation des secteurs de plan masse du Fossé de l'Aumône
5. Création d'une zone spécifique pour la cité-jardin, accompagné d'un plan masse pour le respect de l'implantation des bâtiments en zone UPa en référence aux prescriptions du projet arrêté de la ZPPAUP.
6. Adaptation du périmètre de l'ancienne zone UCb (nouvelle zone UC) en fonction de la configuration réelle des secteurs en grands ensembles ou immeubles collectifs.
7. Zonage en « UB » :
 - des secteurs situés le long des grands axes (avenue Lucien Lanternier, rue Jean-Jaurès et boulevard Camélinat).
 - îlot occupé par les établissements ETG – ex CHAUSSON : secteur de mutation future (ER de voirie en son centre en direction de l'ancien cimetière : espace public structurant, liaison douce, ...)
8. Zonage en « UA » des secteurs ayant vocation à être densifiés :
 - le futur centre-ville ;
 - le long de la rue Louis Calmel, en direction du futur pôle d'échange AGII ;
 - îlot situé à l'angle de l'avenue Lucien Lanternier et du boulevard Pierre de Coubertin, à proximité du futur pôle d'échange AGIII.
9. Création d'une zone spécifique pour le quartier du Luth « UL », accompagné d'un plan masse.
3 secteurs au sein de la zone « UL » en fonction des vocations principales :
 - habitat et équipements (ULa) sur la majeure partie du quartier ;
 - économique (ULb) à proximité de la future station AG III ;
 - mixte (ULc) à proximité de la future station de tramway.

Secteur 2 : Ville multifonction « Sud »

Zonage du POS



Zonage du PLU



Secteur 2 : Ville multifonction « Sud »

(Commentaires en références aux numéros indiqués sur le plan précédent)

10. Zonage en « UA » des secteurs en mutation et ayant vocation à être densifié :
 - les secteurs en mutation en lien avec le futur centre-ville ;
 - l'îlot H et son lien avec le centre ville (ER de voirie : espaces publics structurants, liaisons douces, ...) ;
 - unité résidentielle des 3F en restructuration (passage de la coulée verte en direction de pôles d'échange « Gabriel Péri »).

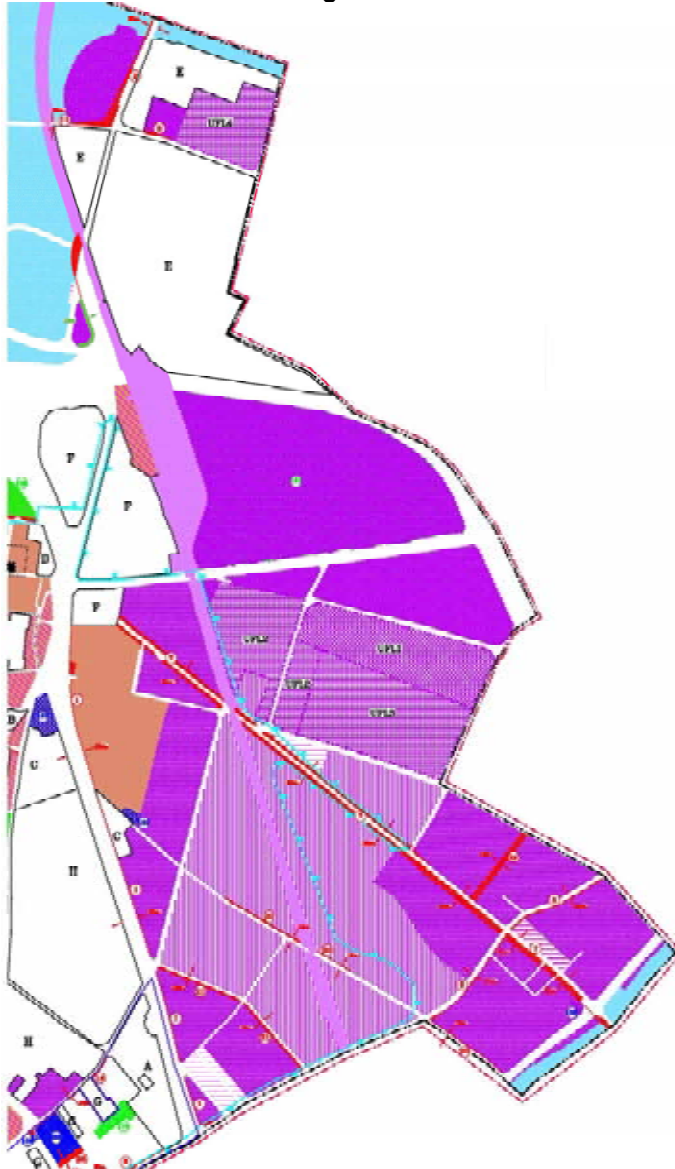
11. Zonage en « UB » pour les autres secteurs, mixtes et moins denses.
Intégration de la ZAC Barbusse-Chandon en « UB ».

12. Création d'une zone naturelle « N » correspondant à la coulée verte.

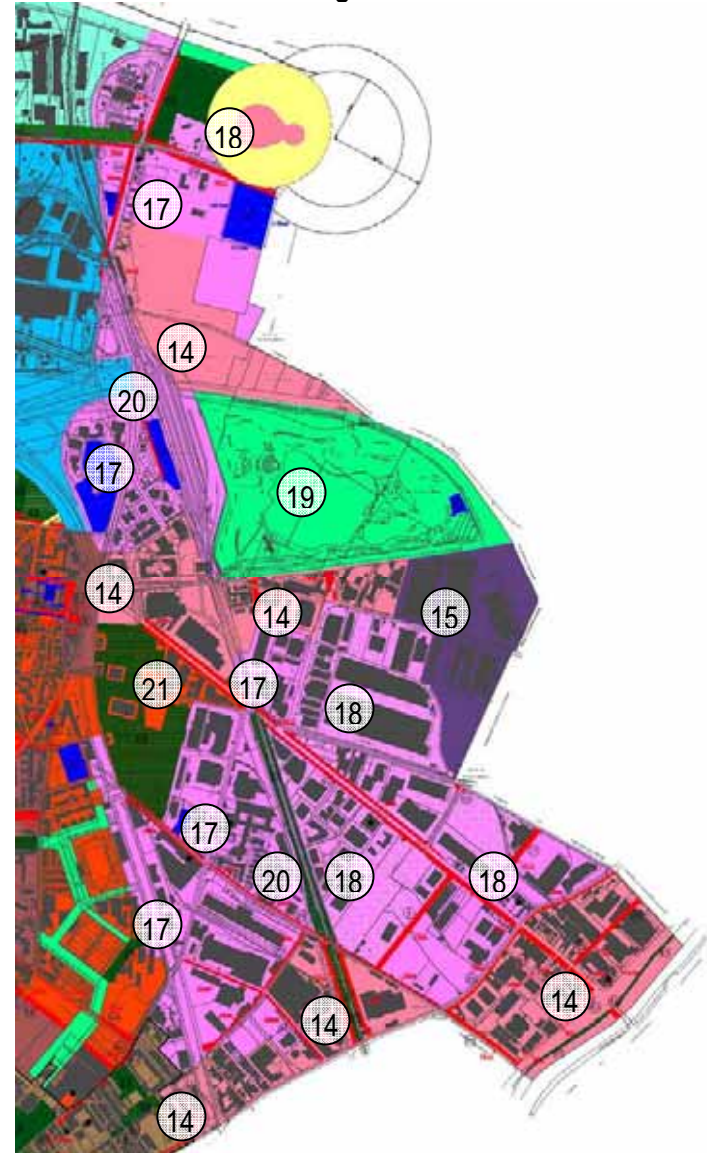
13. Création d'une zone spécifique pour les Grésillons « UBG », accompagné d'un plan masse.
Intégration en UBG :
 - de la ZAC multisite des Grésillons ;
 - d'une partie de la ZAC Parispace Porte Sud ;
 - d'une partie de l'ancienne zone UB ;
 - de la partie Sud des 3F.

Secteur 3 : Quartiers d'activités économiques

Zonage du POS



Zonage du PLU



Secteur 3 : Quartiers d'activités économiques

(Commentaires en références aux numéros indiqués sur le plan précédent)

Restructuration complète du zonage de l'ancienne « zone industrielle » en fonction de l'état des lieux des activités, de leur fonction, de leur positionnement et de leur mutabilité :

14. Zonage en « UEa » des secteurs à vocation plutôt tertiaire :

- entrée de ville du Pont de St Ouen,
- quartiers situés autour de la station de RER des Grésillons ;
- entrée de ville Sud le long de l'A15 ;
- le long de l'avenue du Général De Gaulle ;
- le Sud de la ZAC des Louvresses.

15. Zonage en « UEc » du secteur à vocation commerciale, à l'entrée Est de la ville, le long de l'avenue du Général De Gaulle.

16. Zonage en « UEb » du secteur industriel situé à l'Ouest du Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers.

17. Zonage en « UEe » des secteurs d'économie mixte à vocation préférentielle de bureaux :

- ZAC des Barbanniers ;
- secteur de centralité au carrefour de la rue Louis Roche et de la rue du Fossé Blanc ;
- le long du boulevard urbain / A15 ;
- le Nord de la ZAC des Louvresses.

18. Zonage en « UEd » des autres secteurs d'économie mixte, à vocation préférentielle d'industrie.

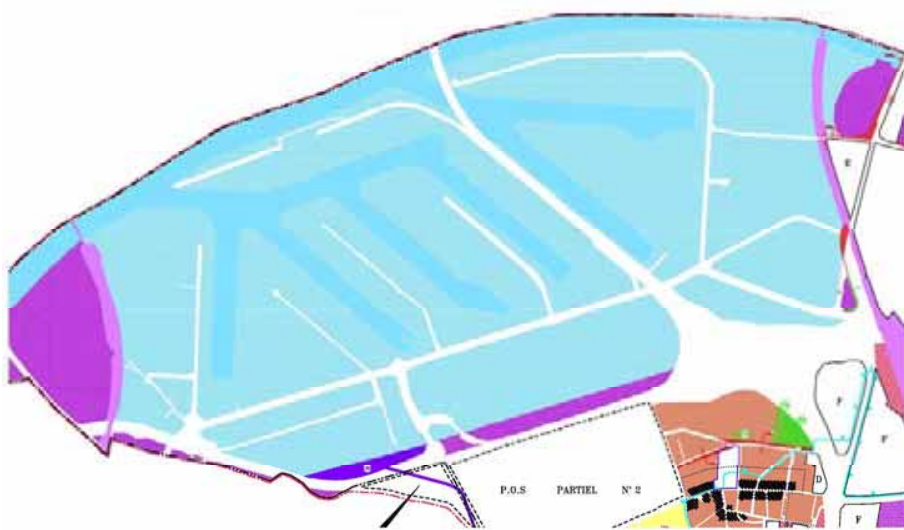
19. Création d'une zone naturelle « N » sur le parc des Chanteraines.

20. Intégration des voies SNCF dans les différentes zones UE.

21. Agrandissement de la zone à vocation principale d'habitat (UB) à l'Est du Parc des Sévines.

Secteur 4 : Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers

Zonage du POS



Zonage du PLU



Secteur 4 : Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers

(Commentaires en références aux numéros indiqués sur le plan précédent)

Amélioration du zonage du port en fonction du schéma d'aménagement du Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers, des volontés communales d'ouverture du port, de la trame verte, etc... :

22. Zonage en « UEPa » de l'arboretum situé le long de la route principale du Port, de la route du Bassin Numéro 6 et du chemin des Petits Marais.
23. Zonage en « UEPc » du pôle de service, à vocation tertiaire.
24. Zonage en « UEPb » des fonds de darses, pour leur conférer un aspect paysager particulier permettant notamment la conservation des perspectives visuelles sur la Seine.
25. Zonage en « UEPd » de la frange Sud du Port.
26. Zonage en « UEPe » de la zone portuaire principale.
27. Extension du zonage dédié au Port au site EDF à l'Ouest, appartenant dorénavant au Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers.
28. Intégration du zonage spécifique autour des entreprises à risques (Z1 et Z2) et des périmètres « boil-over ».

IV- TABLEAU COMPARATIF DES SUPERFICIES

NB : la comparaison est faite sur des « types » de zones plutôt que sur des seuls titres de zones, car ceux-ci ont évolué de façon sensible entre les POS et le PLU.

| | SUPERFICIE EN HECTARES | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------|----------------|-------------|
| | POS 1985 | | PLU 2005 | |
| | Valeur absolue | % | Valeur absolue | % |
| Zones urbaines denses à vocation d'habitat et d'activités (UA, UB, UBG) | 94,7 | 8% | 195,3 | 17% |
| Zones urbaines d'habitat collectif (UC) | 51,2 | 4% | 36,8 | 3% |
| Zones urbaines d'habitat peu dense (UD et UP "Cité jardin") | 44,0 | 4% | 35,9 | 3% |
| Zones urbaines du Luth (UL) | 39,8 | 3% | 38,2 | 3% |
| Zones urbaines à vocation d'activités (UE) | 462,3 | 40% | 315,8 | 27% |
| Zones urbaines à usage portuaire (UEP) | 353,0 | 30% | 394,5 | 34% |
| Zones affectées au domaine SNCF (UM) | 31,1 | 3% | 0,0 | 0% |
| Zone naturelle (N) | 0,0 | 0% | 59,5 | 5% |
| Zones affectées à la Seine | 88,0 | 8% | 88,0 | 8% |
| Superficie totale | 1 164,0 | 100% | 1 164,0 | 100% |

Au regard du travail qui a été effectué dans le cadre du passage de 3 POS partiels (dont deux en application) et de 8 dossiers de ZAC, à un document unique englobant la totalité du territoire communal, la comparaison des superficies ne peut avoir un caractère précis et réellement équitable.

Cependant, la lecture du tableau précédent appelle les commentaires suivants :

Les zones naturelles sont pour la première fois distinguées, alors qu'auparavant elles s'inscrivaient dans des zones urbaines, principalement à vocation économique, ce qui explique la diminution de ces dernières.

Les zones d'habitat denses ont vu leur « total » augmenter : cela s'explique par la prise en compte d'équipements collectifs auparavant situés dans d'autres zones du POS (UC et UD notamment), ainsi que par l'inscription d'anciennes zones strictement économiques, notamment au cœur de la ville multi-fonctions. Il s'agit en effet de secteurs où la mixité est aujourd'hui recherchée. Cette augmentation des zones urbaines denses se justifie aussi par l'intégration du parc des Sévines et d'infrastructures qui les traversent (A86 notamment).

Les zones d'habitat peu denses ont vu leurs superficies diminuer par « retrait » de ces zones d'un certain nombre d'équipements publics (groupes scolaires, équipements sportifs...).

L'augmentation du zonage dédié aux activités portuaires s'explique par deux raisons : les importantes superficies d'infrastructures, notamment l'A 86 et l'A15, y ont été intégrées ; et le Port a également étendu son emprise, par acquisition de terrains anciennement EDF.

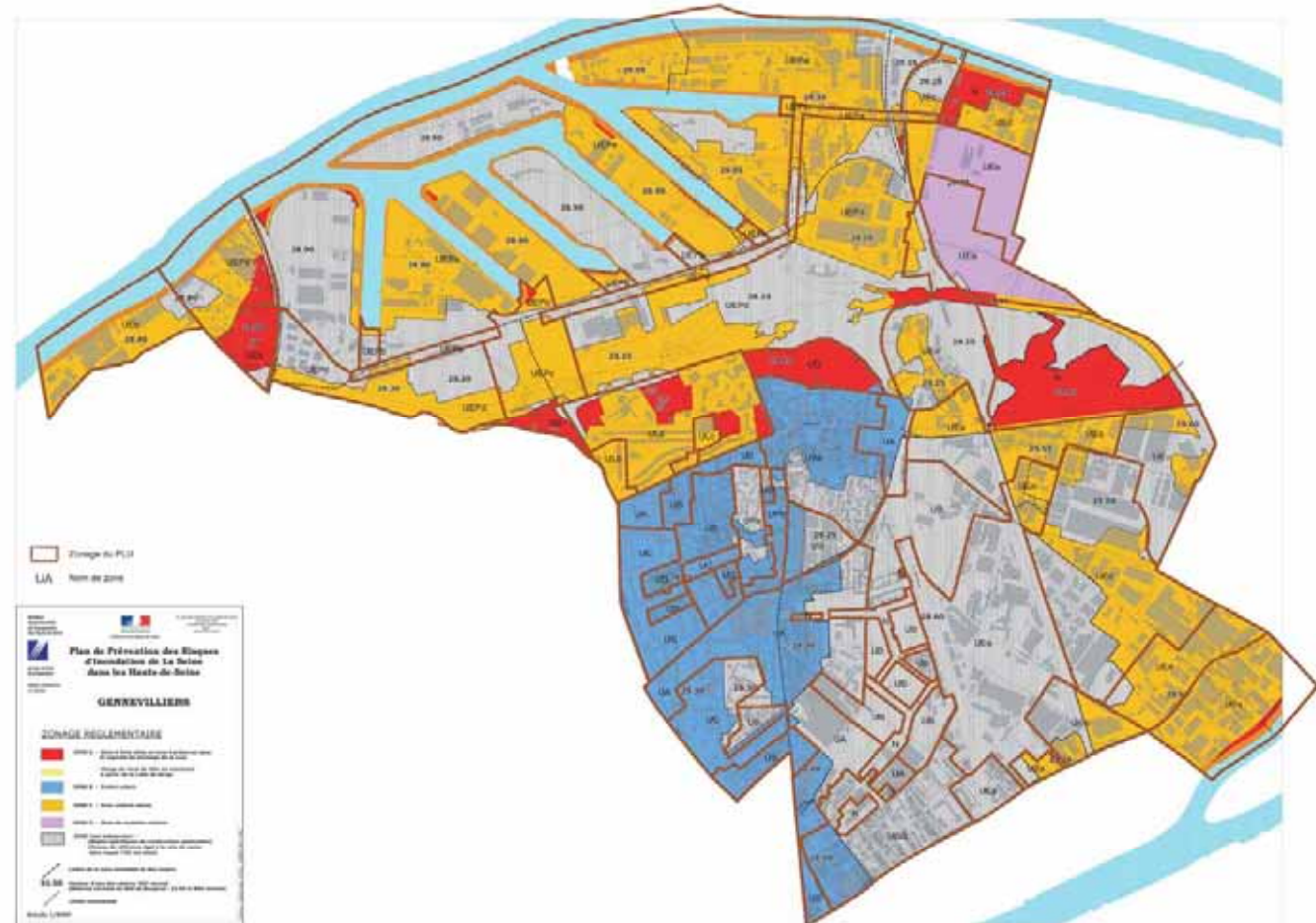
Les territoires économiques autres que le Port affichent une diminution qui résulte : de l'extension du Port sur d'anciens sites économiques, de la prise en compte en zone naturelle du Parc des Chanteraines et du projet de son extension au nord des Louvresses, en bord de Seine, et de secteurs qui auparavant exclusivement dédiés aux activités économiques, sont aujourd'hui à vocation mixte, notamment dans la partie centrale et multi-fonctions de la ville.

V- CARACTERISTIQUES DES PRINCIPALES ZONES DU PLU ET MOTIVATION DES REGLES

JUSTIFICATION DU PPRI :

Le règlement du PLU prend en compte les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé le 9 janvier 2004. En effet, conformément aux articles L 562.4 du Code de l'Environnement et L 126.1 du Code de l'Urbanisme, le PPRI vaut servitude d'utilité publique et est, à ce titre, annexé au PLU.

Par conséquent, afin de parfaitement intégrer les dispositions réglementaires du PPRI, les articles 1 et 2 du règlement rappellent que toutes les constructions et utilisations du sol se doivent de respecter les dispositions édictées par le PPRI. Les périmètres des espaces concernés par la zone inondable sont quant à eux reportés sur un document graphique annexé au plan de zonage.



Zone UA



Secteurs concernés :

Il s'agit des secteurs centraux et récents de la ville, développés principalement autour du centre administratif et culturel, et structurés par la rue Gabriel Péri, la rue Louis Calmel et la partie sud de la rue Henri Barbusse.

Ce zonage s'applique sur le secteur dit « Centre-Administratif » destiné à devenir le véritable centre de la ville de Gennevilliers. Ce zonage se prolonge à l'ouest le long de la rue Louis Calmel et au sud le long de l'avenue de la République et de part et d'autre de la portion de rue Henri Barbusse qui rejoint l'avenue Gabriel Péri.

La zone UA concerne deux autres secteurs de la ville :

- l'angle sud des axes Lucien Lanternier / Pierre de Coubertin : sa présence dans cette zone du PLU s'explique par les mutations attendues et nécessaires pour accompagner l'arrivée de la station de métro « AGIII » doublée d'une station de tramway (station-terminus dans l'attente de son prolongement vers l'ouest) ;
- l'extrémité est de la rue Pierre Timbaud, à proximité immédiate de l'avenue Laurent Cély (porte d'entrée de ville en lien avec le futur tramway).

Objectifs principaux :

Conformément au PADD et aux orientations d'aménagement inscrites dans le PLU sur ce secteur central, les vocations de centralité sont à développer. C'est donc une zone support de développement local à vocation de logements, de commerces et d'emplois, par opération de renouvellement urbain principalement.

Une nouvelle urbanisation est attendue sur l'emplacement actuel de friches, en liaison avec les quartiers existants et avec l'arrivée prochaine du prolongement du métro à l'extrémité ouest de la rue Louis Calmel.

Le zonage et le règlement incitent à une diversité des fonctions, une densité, à une échelle « humaine » des formes et les volumes bâtis (alignement ou retrait ouverts sur la ville, maximum de 7 étages), dans un esprit de centre-ville de qualité. Outre l'habitat collectif dominant, sous forme de maisons de villes, d'immeubles, y sont inscrits des services administratifs, commerces, équipements...

| ARTICLES DU REGLEMENT DE LA ZONE UA | MOTIVATION DES REGLES |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Nature de l'occupation du sol (articles 1 et 2)</p> | <p>La zone UA a essentiellement vocation à accueillir de l'habitat, du commerce, des services et des équipements publics. Dès lors, le règlement interdit les constructions et installations qui, en raison de leur aspect ou de leurs conditions de fonctionnement, risqueraient de porter atteinte au caractère urbain de cette zone (installations classées nouvelles, dépôts de matériaux, terrains de camping, carrières, affouillements, garages couverts de moins de 300 m² de SHON, stations de distribution de carburant, etc...), et celles qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.</p> <p>Toutefois, les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes sont autorisées si elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, sous certaines réserves.</p> <p>Par ailleurs, les normes relatives à l'isolement acoustique contre les bruits devront être appliquées.</p> |
| <p>Condition de l'occupation du sol :</p> | |
| <p>- Conditions de desserte par les voies publiques ou privées (articles 3)</p> | <p>Les limitations et contraintes imposées par cet article correspondent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à des exigences de sécurité publique : accès des véhicules des services incendie et de secours, circulations pour les différents types d'usagers (piétons, deux-roues, voitures...) ; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. |
| <p>- Conditions de desserte par les réseaux (articles 4)</p> | <p>Les dispositions édictées par cet article correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</p> <p>Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses, tri sélectif,...), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques d'inondations (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial), ...</p> |
| <p>- Caractéristiques des terrains (article 5)</p> | <p>Sans objet : la disposition relative à l'inconstructibilité de certaines unités foncières a été supprimée en raison de son caractère discriminant qui introduit une inégalité de constructibilité sans réelle et sérieuse justification.</p> |
| <p>- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées (articles 6)</p> | <p>La possibilité d'implantation des constructions à l'alignement ou en retrait est conservée du POS antérieur, avec quelques assouplissements permettant d'intégrer les ZAC et leurs RAZ spécifiques. Elle a pour but de laisser une marge de manœuvre aux constructeurs, tout en les contraignant sur certains secteurs stratégiques par des reculements (marge de recul ou emplacements réservés pour opérations de voirie).</p> |
| <p>- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 7)</p> | <p>La règle imposée ici a elle aussi pour objectif de laisser une certaine liberté créatrice au sein du tissu urbain. Elle est conservée du POS antérieur (les distances minimales d'implantation en retrait de l'ex-zone UA sont conservées).</p> <p>L'implantation des constructions est contrainte lorsque :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le terrain est étroit (< 9 mètres) : construction obligatoire sur au moins une des limites ; <p>Les assouplissements autorisés permettent quant à eux une évolution du bâti sans toutefois compromettre les formes urbaines préexistantes.</p> <p>Afin de mieux intégrer les ZAC, des règles particulières ont été définies sur le secteur de l'îlot « H ».</p> |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (articles 8) | La règle est conservée du POS antérieur (les distances minimales d'implantation non contiguë de l'ex-zone UA sont conservées). Afin de mieux intégrer les ZAC, des règles particulières ont été définies sur le secteur de l'îlot « H ». |
| ARTICLES DU REGLEMENT DE LA ZONE UA | MOTIVATION DES REGLES |
| - Emprise au sol (article 9) | L'emprise au sol maximum a été modifiée par rapport à l'ex-zone UA (50%) et élevée à 60% comme dans les anciennes zones UAg et UAch (Grésillons et Chevrons). Il s'agit de permettre une plus grande densification de ces quartiers en mutation. La vocation commerciale de la zone a également été affirmée par l'augmentation de l'emprise au sol qui leur est dédiée (80% contre 70% pour les activités dans l'ancienne zone UA). Enfin, du fait de leurs vocations spécifiques, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article. |
| - Hauteur maximale des constructions (article 10) | La hauteur maximum de la zone UA a été augmentée par rapport aux zones du POS antérieur lui correspondant : 26 mètres contre 20 mètres en moyenne anciennement. L'objectif est encore une fois de permettre une densification de cette zone centrale. Toujours dans le souci de mieux intégrer les ZAC, des règles particulières ont été définies sur le secteur de l'îlot « H ». |
| - Aspect extérieur des constructions (articles 11) | <p>Les règles édictées au PLU s'efforcent de décliner dans différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures..., les principales caractéristiques constitutives de la composition architecturale des constructions du futur centre-ville.</p> <p>Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences d'intégration architecturale et urbaine dans le tissu existant et à la protection de certains bâtiments d'intérêt architectural, patrimonial ou paysager figurés aux documents graphiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La liste des matériaux proscrits a été complétée par les bardages métalliques, en fibrociment ou en PVC en façade et les enduits à gros grains. La préservation et la mise en valeur des éléments architecturaux intéressants des bâtis anciens lors de leur restauration a également été ajouté. - Le traitement des façades commerciales a été réglementé contrairement au POS antérieur, et des recommandations sur l'utilisation des antennes paraboliques ont été ajoutées. - Les règles du POS antérieur concernant les toitures ont été conservées. - Concernant les clôtures, des dispositions complémentaires à celles du POS antérieures ont été admises pour permettre l'intégration dans le tissu urbain d'une architecture de conception originale difficilement intégrable dans les normes générales. Mais ces clôtures devront néanmoins respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que les perspectives monumentales. Il est rappelé également que l'implantation et la forme des enseignes des commerces et entreprises, devront respecter les modalités inscrites dans la réglementation communale sur les publicités, enseignes et pré enseignes. |
| - Stationnement (article 12) | <p>D'un point de vue général, les normes de stationnement du PLU ont été établies au regard de celles du POS censées assurer une couverture optimale des besoins. Cependant afin d'optimiser la situation du stationnement, des vérifications de la pertinence de ces règles ont été effectuées à travers l'expérience des problèmes posés lors de l'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols. Ces vérifications ont amené dans certains cas à procéder aux ajustements des règles de stationnement parfois nécessaires pour le fonctionnement urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les surfaces de stationnement ont été précisées pour chaque type de logement (individuel/collectif, aidé/non aidé) - afin d'encourager l'usage des transports en commun, la contrainte de stationnement a été renforcée pour les bureaux (40% de la SHON au lieu de 60% de la SHON) ; - le stationnement des commerces et restaurants a été précisé avec le même objectif ; |

| | |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> - le stationnement en sous-sol a été imposé en tout ou partie des places de stationnement pour les opérations générant une SHON importante ; - le stationnement des 2 roues a été imposé et généralisé aux constructions à usage d'activités ou d'équipement public ; - la présence de place de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées a été rappelée ; - les normes de stationnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ont été assouplies par rapport aux normes générales du fait de leurs vocations spécifiques. |
| - Espaces libres / plantations (articles 13) | <p>Toujours dans le souci d'une densification du tissu urbain, le traitement obligatoire des terrains en espace vert est abaissé à 20% (contre 25% antérieurement en zone UA), avec un minimum de 15% pour les implantations commerciales.</p> <p>Des règles sur l'obligation de planter ont été ajoutées au précédent règlement, notamment pour les aires de stationnement.</p> <p>Du fait de leurs vocations spécifiques, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles.</p> |
| Possibilité d'occupation du sol (article 14) | <p>Le COS globale de la zone UA (2,5) souligne la volonté de la ville de densifier ce secteur plus que les autres, d'y privilégier les bureaux (COS de 2), puis l'habitat (COS de 1,8), le commerce (COS de 1,5), et enfin d'y maintenir quelques activités (artisanat et industrie : COS de 0,5).</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cette règle.</p> |

Zone UB



Secteurs concernés :

Il s'agit, en périphérie nord et est de la zone UA, la partie centrale de la ville offrant l'image actuelle la plus urbaine, par la diversité des fonctions, les formes et les volumes bâtis. Outre l'habitat collectif dominant, sous forme de maisons de villes, d'immeubles, y sont inscrits des services administratifs, commerces, équipements...

La forme urbaine dominante repose notamment sur une implantation généralement continue de la plupart des bâtiments.

Ce zonage s'applique sur la moitié est du secteur résidentiel et au sud sur les Grésillons. Elle intègre les périmètres des ZAC Centre, Barbusse –Chandon et Grésillons, et une partie de la ZAC Camélinat. Sur la moitié ouest du secteur résidentiel, elle recouvre plusieurs îlots situés au sud de l'avenue Lanternier, à l'est du quartier du Fossé de l'Aumône, au sud des Agnettes et au nord de la Cité Aubrun.

Objectifs principaux :

Il s'agit de maintenir et de développer une forme urbaine mixte et dense, dans un cadre urbain de qualité et au maillage renforcé afin de mieux circuler entre quartiers de la ville. L'ensemble des fonctions urbaines y est autorisé. Il s'agit de travailler de nouveaux secteurs de ville en les reliant aux anciens, dans un objectif de qualité et d'amélioration de l'image de la ville.

Bien desservis dans un proche avenir par des transports en commun performants, les modalités d'aménagement autorisées sont compatibles avec les objectifs du PDU de la Région Ile de France, en alliant densité des logements, qualité des espaces publics, maillage de la ville et prise en compte du patrimoine et des paysages urbains.



Secteur UBa : inscrit du « Village », correspondant à la partie la plus ancienne de Gennevilliers, regroupé autour de l'Eglise et de la place Jean Grandel. Ce secteur conserve une structure urbaine traditionnelle de bâtiments généralement mitoyens et à l'alignement. Subsistent encore quelques bâtiments de caractère rural. Le prochain passage du tramway s'inscrit notamment dans ce secteur. Le présent PLU a pour objet de préserver et de mettre en valeur ces particularités. NB : un secteur de plan masse vient préciser les modalités d'occupation des sols du présent règlement : « Village » (cf. document graphique en annexe pour le secteur du marché couvert).

| ARTICLES DU REGLEMENT DE LA ZONE UB | MOTIVATION DES REGLES |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nature de l'occupation du sol (articles 1 et 2) | Idem UA La zone UB accueille les mêmes fonctions que la zone UA avec des densités moindres. Du fait de son caractère villageois et de sa forme urbaine spécifique, le secteur UBa du centre ancien fait l'objet mesures spécifiques. Ainsi, toute demande d'autorisation de construire ou de modification de façade à l'intérieur du périmètre de limitation de hauteur tel qu'il est délimité sur les documents graphiques, devra s'inspirer des règles du « Cahier des recommandations architecturales » annexé au présent dossier. |
| Condition de l'occupation du sol : | |
| - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées (articles 3) | Idem UA |
| - Conditions de desserte par les réseaux (articles 4) | Idem UA |
| - Caractéristiques des terrains (article 5) | Idem UA |
| - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées (articles 6) | Idem UA Afin de conserver ses caractéristiques urbaines, le secteur UBa intègre un « secteur central Village » où l'implantation des constructions se fera obligatoirement à l'alignement. De plus pour préserver l'esprit de son paysage urbain dense, les parcelles d'angle font l'objet d'une réglementation spécifique. |
| - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 7) | Idem UA , à l'exception du secteur de plan masse du Village, pour lequel les règles d'implantation sont définies par le document graphique annexé. Afin d'intégrer la ZAC Justin dans la zone UB, des prescriptions spécifiques d'implantations des constructions situées au-delà de la bande des 30 mètres ont été instituées dans l'îlot délimité par les rues Pierre Timbaud, Rollet-Salvan et Villebois-Mareuil. Ces constructions pourront ainsi être implantées en limite de la propriété voisine. |
| - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (articles 8) | Idem UA , à l'exception du secteur de plan masse du Village, pour lequel les règles d'implantation sont définies par le document graphique annexé. |
| - Emprise au sol (article 9) | Idem UA , à l'exception du secteur de plan masse du Village, pour lequel les règles d'implantation sont définies par le document graphique annexé. |
| - Hauteur maximale des constructions (article 10) | La hauteur maximum de la zone UB a été conservée par rapport aux zones du POS antérieur lui correspondant (20 mètres). Toujours dans le but de conserver son caractère urbain, le secteur UBa du Village fait l'objet d'un périmètre de limitation de hauteur figurant au plan de zonage. La hauteur des constructions ne peut y excéder 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage. Les toitures doivent également avoir une pente entre 35° et 45°. De même, la hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté, augmentée de 2 mètres. |
| - Aspect extérieur des constructions (articles 11) | Idem UA Il est déterminé des règles spécifiques pour les clôtures à édifier sur parcelles adressées sur les rues Pierre Mignard, François Boucher, Elisabeth Vigée Lebrun, Allée Simon Hurtrelle, Allée Madame de Staal, Allée Martin Gaudin et rue de l'Arbre Sec : les clôtures ne pourront dépasser une hauteur totale de 2,60 m ; pour les clôtures sur voie, elles ne devront pas comporter des parties pleines supérieures à 0,80 m. |

| | |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Le secteur UBa, « secteur central Village », fait l'objet de recommandations concernant la pente des toitures, la longueur des ouvertures, la hauteur des clôtures. |
| - Stationnement (article 12) | Idem UA |
| - Espaces libres / plantations (articles 13) | Le traitement obligatoire des terrains en espace vert est maintenu à 25%. Idem UA |
| Possibilité d'occupation du sol (article 14) | Le COS global de la zone UB (1,5) est inférieur à celui de la zone UA plus dense. Sa morphologie actuelle est conservée avec un COS identique pour l'habitat et les bureaux (1,5), un COS inférieur pour le commerce (1), et le maintien de quelques activités (artisanat et industrie : COS de 0,5). Pour maintenir le caractère de centralité du Village, un supplément de C.O.S. de 0,40 est accordé pour les commerces sur les parcelles ayant façade sur les rues indiquées au document graphique. Cependant, seuls les petites commerces (< 300 m ²) sont autorisés dans ce secteur. |

Zone UBG



Secteurs concernés

Il s'agit des Grésillons, au sud de Gennevilliers, en limite avec la ville d'Asnières. Réparti autour d'un axe majeur en terme de dessertes et de liaisons intercommunales, ce secteur conserve également une structure urbaine traditionnelle de bâtiments généralement mitoyens et à l'alignement. Depuis quelques années, il fait l'objet de mutation par le biais d'une ZAC multi sites.

Objectifs principaux :

Le PLU inscrit à la fois les formes urbaines à préserver et les accompagnements d'actions souhaitées en matière de renouvellement urbain. Il est notamment prévu des aménagements publics en faveur de la poursuite de la coulée verte (cheminements piétons-vélos), conformément au PADD et aux orientations d'aménagement sur ce secteur.

NB : un secteur de plan masse vient préciser les modalités d'occupation des sols du présent règlement : « Grésillons » (cf. document graphique en annexe).

| ARTICLES DU REGLEMENT DE LA ZONE UBG | MOTIVATION DES REGLES |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nature de l'occupation du sol (articles 1 et 2) | Idem UA Un secteur de plan masse des « Grésillons » vient préciser les modalités d'occupation des sols (document graphique en annexe). |
| Condition de l'occupation du sol : | |
| - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées (articles 3) | Idem UA |
| - Conditions de desserte par les réseaux (articles 4) | Idem UA |
| - Caractéristiques des terrains (article 5) | Idem UA |
| - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées (articles 6) | Afin de conserver ses caractéristiques urbaines, la zone UBG des Grésillons fait l'objet d'un secteur de plan masse qui détermine les modalités d'implantation des constructions par rapport aux voies : alignement obligatoire ou retrait possible dans une bande constructible. |
| - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 7) | La règle imposée ici est conservée du POS antérieur (les distances minimales d'implantation en retrait de l'ex-zone UBG sont conservées). Toutefois, des précisions ont été apportées : - soit pour rendre les règles plus souples (extensions en rez de chaussée autorisées dans les espaces libres) ; - soit pour des raisons d'homogénéité architecturale et urbaine sur les secteurs de continuité (constructions édifiées en ordre continu sur les 2 premiers niveaux) |
| - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (articles 8) | La règle imposée ici est conservée du POS antérieur. |
| - Emprise au sol (article 9) | Les emprises constructibles sont fixées au plan masse : les infrastructures sont admises dans les zones constructibles à 60% et dans les espaces libres plantés à 60%, dans la mesure où sont respectées les règles de l'article UBG 13. |
| - Hauteur maximale des constructions (article 10) | Les hauteurs maximums des constructions de la zone UBG sont précisées au plan masse. Le règlement précise en outre : - la hauteur en mètres correspondant à ces niveaux ; - la hauteur minimum sur les secteurs de continuité ; - certaines exceptions de comptage de niveaux. |
| - Aspect extérieur des constructions (articles 11) | Idem UA |
| - Stationnement (article 12) | Idem UA |
| - Espaces libres / plantations (articles 13) | Le plan masse fixe les espaces libres soumis à obligation de plantation. En ce qui concerne les zones constructibles (à 60%), les règles de plantation obligatoire ont été modifiées pour les adapter aux nouvelles règles de constructibilité (25% de la superficie). |
| Possibilité d'occupation du sol (article 14) | Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UBG ; les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application des articles précédents et des dispositions du plan masse. |

Zone UC



Secteurs concernés

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat collectif, semi-dense où les bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu, et entourés d'espaces verts.

Dans cette zone, on retrouve les îlots qui bordent le boulevard intercommunal (Fossé de l'Aumone) ainsi que la zone au sud-ouest du Centre-Administratif (Les Agnettes). Elle est principalement localisée à l'ouest de la ville, le long de la Départementale 19.

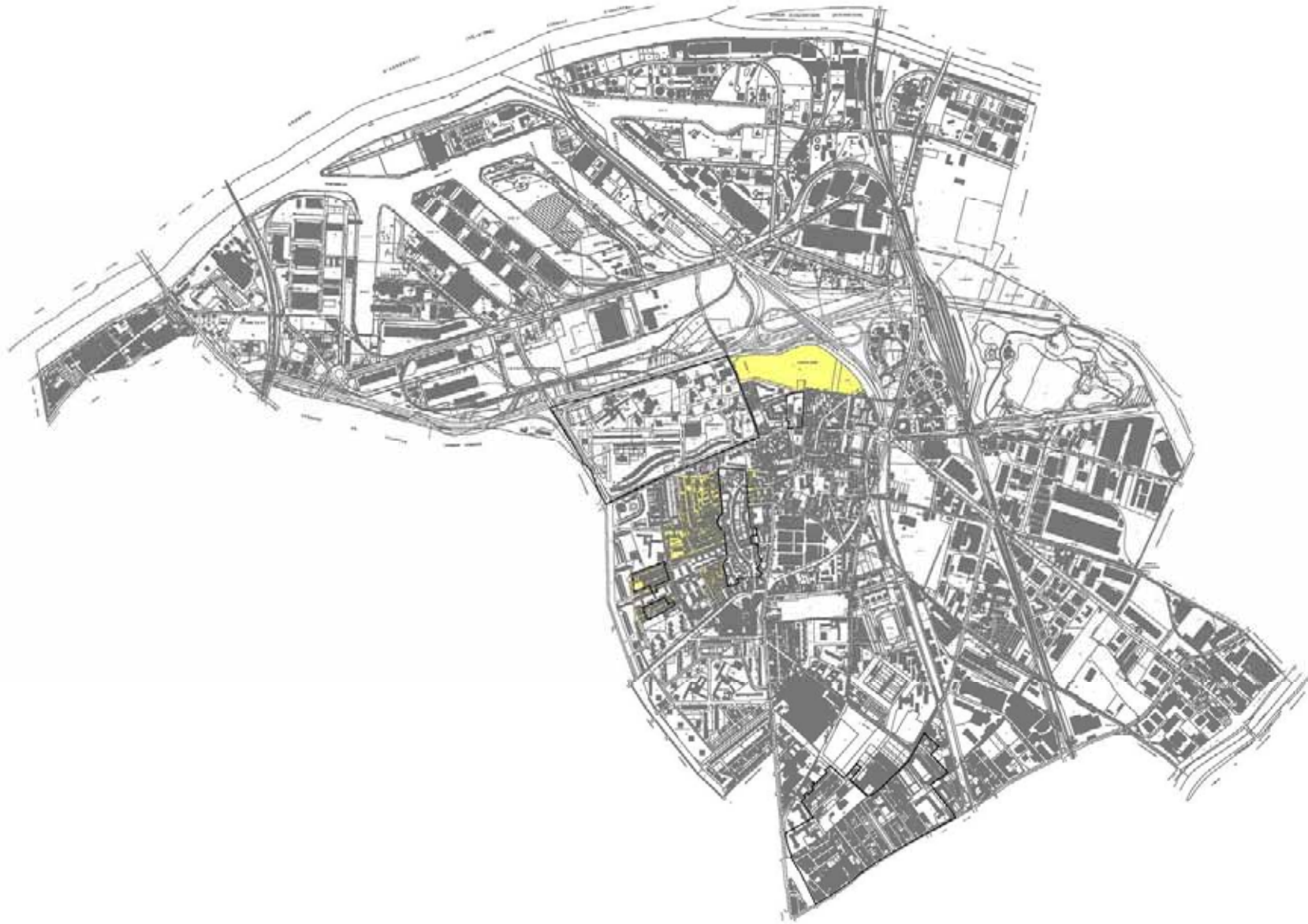
La zone située à l'ouest du Luth, ne figurant pas au POS et où s'appliquait anciennement le RNU, a été intégré dans ce zonage.

Objectifs principaux

Le PLU inscrit la préservation des formes urbaines en place, dans un cadre où les espaces non bâtis (au moins 50%) ont vocation à être plantés et paysagés. La vocation d'habitat collectif y est dominante, avec des équipements d'intérêt collectif et dans des formes urbaines intermédiaires entre les zones UA et UB à forte centralité, et les autres quartiers de la ville (par exemple les hauteurs des bâtiments sont limitées à 20m).

| ARTICLES DU REGLEMENT DE LA ZONE UC | MOTIVATION DES REGLES |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nature de l'occupation du sol (articles 1 et 2) | Idem UA |
| Condition de l'occupation du sol : | |
| - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées (articles 3) | Idem UA |
| - Conditions de desserte par les réseaux (articles 4) | Idem UA |
| - Caractéristiques des terrains (article 5) | Idem UA |
| - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées (articles 6) | Pour conserver le caractère urbain de ces quartiers (semi denses avec des espaces verts), la règle imposée ici est conservée du POS antérieur (ex-zone UC) : reculement obligatoire des constructions par rapport à la voie (minimum de 6 m) avec traitement obligatoire de la marge à 50% en espace verts plantés d'arbres. |
| - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 7) | Pour les mêmes raisons que précédemment, la règle imposée ici est conservée du POS antérieur (ex-zone UC) : mêmes principes d'implantation des constructions que la zone UA, avec une bande de référence de 25 mètres de profondeur au lieu de 30 mètres et des distances de retrait différentes. |
| - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (articles 8) | Idem UA |
| - Emprise au sol (article 9) | La règle imposée ici est conservée du POS antérieur (ex-zone UC), avec la même exception à la règle qu'en zone UA concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif |
| - Hauteur maximale des constructions (article 10) | La hauteur maximum de la zone UC a été conservée par rapport à la zone UC du POS antérieur (20 mètres). Il est par ailleurs précisé, comme dans la zone UBG, que les sous-sols semi-enterrés ne dépassant pas une hauteur de 1,5 mètres au-dessus du sol naturel ne sont pas comptés comme niveau. |
| - Aspect extérieur des constructions (articles 11) | Idem UA , avec une reprise de règles spécifiques à l'ex-zone UC concernant la hauteur des clôtures et leur aspect (partie pleine inférieure à 0,8 m). |
| - Stationnement (article 12) | Idem UA |
| - Espaces libres / plantations (articles 13) | Le traitement obligatoire des terrains en espace vert est maintenu à 50%. Idem UA |
| Possibilité d'occupation du sol (article 14) | La zone UC possède un COS global de 1 correspondant à l'ancien COS global de la zone UCb. |

Zone UD



Secteurs concernés

Il s'agit des secteurs à dominante d'habitations individuelles, le plus souvent implantées en ordre discontinu sur des parcelles de taille modeste. Cette dominante s'exprime avec une mixité relative de petits immeubles de logements collectifs.

Ce zonage s'applique notamment sur le secteur situé entre la Cité-jardins et le quartier du Fossé de l'Aumône : quartier dit « Les Chevrins ».

Objectifs principaux

Dans le respect d'un objectif d'habitat diversifié, ces quartiers situés principalement au centre de la commune, ont vocation à être préservés et mis en valeur. La vocation résidentielle, accompagnée d'équipements et de services est maintenue et favorisée.

Deux petits secteurs d'habitat individuel dense dans le quartier du Fossé de l'Aumône font l'objet de prescriptions particulières transcrites dans des plans masse joints en annexe. L'objet de cette mesure vise la préservation et la mise en valeur de ces deux secteurs typiques hérités du passé urbain de la ville, et également dans un souci de préserver une mixité des logements avec un parc d'habitations individuelles qui peut faire l'objet d'aménagement et d'amélioration du bâti. Les cos y sont les plus faibles de toute la commune.

| ARTICLES DU REGLEMENT DE LA ZONE UD | MOTIVATION DES REGLES |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nature de l'occupation du sol (articles 1 et 2) | Idem UA |
| Condition de l'occupation du sol : | |
| - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées (articles 3) | Idem UA |
| - Conditions de desserte par les réseaux (articles 4) | Idem UA |
| - Caractéristiques des terrains (article 5) | Idem UA |
| - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées (articles 6) | Pour conserver le caractère résidentielle de ces quartiers, la règle imposée ici est conservée du POS antérieur (ex-zone UD) : reculement obligatoire des constructions par rapport à la voie (minimum de 4 m), à l'exception de garages ou locaux techniques, avec traitement obligatoire de la marge à 50% en espace verts plantés d'arbres. Par ailleurs, les deux secteurs du Fossé de l'Aumône sont concernés par des règles spécifiques traduites dans leur plan masse. |
| - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 7) | Pour les mêmes raisons que précédemment, la règle imposée ici est conservée du POS antérieur (ex-zone UD) : mêmes principes d'implantation des constructions que la zone UC, avec une différence de traitement des alignements en fond de parcelle selon la profondeur des terrains. Les secteurs du Fossé de l'Aumône sont concernés par des règles spécifiques traduites dans les plans masses avec des principes se basant sur la continuité des constructions sur une même parcelle et entre parcelles voisines. |
| - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (articles 8) | Idem UA , sauf pour la distance minimale entre une construction d'habitation individuelle et un garage qui n'est pas fixée. |
| - Emprise au sol (article 9) | La règle imposée ici est conservée du POS antérieur (ex-zone UD), avec la même exception à la règle qu'en zone UA concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exception des secteurs de plan masse pour lequel les règles d'implantation sont définies par le document graphique annexé. |
| - Hauteur maximale des constructions (article 10) | La hauteur maximum de la zone UD a été conservée par rapport aux zones du POS antérieur lui correspondant (9 mètres ou 12 mètres selon que la superficie du terrain est inférieure ou supérieure à 2 000 m ²). Les niveaux maximums des constructions des secteurs du Fossé de l'Aumône sont précisés au plan masse. Le règlement précise la hauteur en mètres correspondant à ces niveaux. |
| - Aspect extérieur des constructions (articles 11) | Idem UA , avec une reprises de règles spécifiques à l'ex-zone UD concernant la hauteur des clôtures et leur aspect (partie pleine inférieure à 0,8 m). |
| - Stationnement (article 12) | Idem UA |
| - Espaces libres / plantations (articles 13) | Le traitement obligatoire des terrains en espace vert est augmenté à 60% (contre 50% dans l'ex-zone UD), à l'exception des secteurs de plan masse (25%). Idem UA |
| Possibilité d'occupation du sol (article 14) | La zone UD conserve son COS global de 0,6. |

ZONE UE



Secteurs concernés

Il s'agit des secteurs à dominante d'activités économiques, le plus souvent implantés de façon discontinue sur les parcelles, à l'est de la ville, du nord au sud, en frange urbaine avec Villeneuve la Garenne et partiellement avec Asnières au sud.

Il s'agit également d'une zone à l'extrémité ouest de la ville, sur le site actuel de la SNECMA, près du pont d'Argenteuil.

Objectifs principaux

Le développement économique est un objectif fort du PADD de Gennevilliers. Le PLU affiche l'ambition de promouvoir le territoire économique par des formes plus urbaines, plus respectueuses de l'environnement et du cadre urbain et permettant de diversifier les offres foncières. Il s'agit d'accompagner le renouvellement fort des entreprises, dans une logique de promotion de qualité et de complémentarité avec les vocations du Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers. A ce titre, par exemple, la fonction de logistique et de stockage n'est pas incitée dans cette zone.

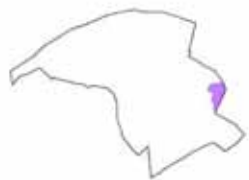
Dans le PLU, cette zone comprend 5 secteurs aux affectations et formes urbaines sensiblement différenciées :



- **UEa**, correspondant à des secteurs aux densités possibles les plus importantes, pour y permettre l'implantation des services aux entreprises et aux populations à proximité des gares et stations de transport en commun performant (gares RER/SNCF, futur tramway)



- **UEb** correspondant principalement aux sites occupés par la SNECMA et EDF.



- **UEc**, « secteurs d'activités commerciales », à l'est de l'avenue du Général de Gaulle, et autour de la rue du Vieux Chemin de Saint Denis. La vocation de ce secteur est l'accueil de surfaces commerciales spécialisées, dans la continuité de l'existant sur Gennevilliers et Villeneuve la Garenne.

Deux secteurs de parcs d'activités, où la poursuite des mutations des activités économiques concernera des activités mixtes (industries, bureaux, services...) et sera accompagnée d'ambitions particulières en matière de paysagement et de liaisons entre les secteurs d'activités économiques.



- **UEd** où dans un cadre de vocations économiques mixtes, les vocations d'activités industrielles, de production font l'objet de mesures un peu plus incitatives que les autres ;



- **UEe** où dans un cadre de vocations économiques mixtes, les vocations d'activités tertiaires et de services font l'objet de mesures un peu plus incitatives que les autres ;

Un schéma d'orientation d'aménagement a été établi pour une grande partie de cette zone (partie est et partie nord, intégrant la ZAC des Louvresses, notamment).

L'ensemble de la zone fait l'objet de maillages routiers supplémentaires afin d'en améliorer les conditions d'accès et de desserte. Les espaces publics et les espaces privatifs sont mis à contribution pour améliorer le paysage urbain de ces territoires économiques.

| ARTICLES DU REGLEMENT DE LA ZONE UE | MOTIVATION DES REGLES |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Nature de l'occupation du sol (articles 1 et 2)</p> | <p>La zone UE a vocation à accueillir les activités économiques de la commune. Dès lors, le règlement interdit l'habitat (à l'exception de ceux liés à l'activité économique), ainsi que les constructions et installations qui, en raison de leur aspect ou de leurs conditions de fonctionnement, risqueraient d'être incompatibles avec le caractère urbain et l'image que la ville souhaite donner à cette zone (dépôts de matériaux, terrains de camping, carrières, affouillements, etc...), et celles qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.</p> <p>Les installations classées nouvelles et l'extension d'installations classées sont autorisées sous certaines réserves.</p> <p>La construction de déchetteries est interdite à l'exception d'un secteur classé en emplacement réservé au PLU qui en accueillera une.</p> <p>Du fait de l'insertion des voies ferrées dans la zone UE, les ouvrages et constructions pouvant être nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire sont autorisés.</p> <p>Par ailleurs, les normes relatives à l'isolement acoustique contre les bruits devront être appliquées.</p> <p>Enfin, des règles spécifiques de maîtrise de l'urbanisation sont ajoutées pour tenir compte des risques technologiques liés aux entreprises classées SEVESO situées au Nord de la commune (ISOCHEM et RUBIS STOCKAGE). Ces règles diffèrent selon qu'elles se situent dans le rayon de danger Z1 ou Z2. L'entreprise RUBIS-STOCKAGE génère également des prescriptions particulières liées au phénomène du Boil-Over.</p> |
| <p>Condition de l'occupation du sol :</p> | |
| <p>- Conditions de desserte par les voies publiques ou privées (articles 3)</p> | <p>Idem UA, sans précision de largeur de voie ou de limitation d'accès.</p> |
| <p>- Conditions de desserte par les réseaux (articles 4)</p> | <p>Idem UA, à l'exception de l'eau potable et de l'assainissement dont les règles édictées correspondent mieux aux exigences formulées par les gestionnaires du réseau du Port Autonome – Plate forme de Gennevilliers.</p> |
| <p>- Caractéristiques des terrains (article 5)</p> | <p>Idem UA</p> |
| <p>- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées (articles 6)</p> | <p>L'obligation d'implantation des constructions en retrait est conservée du POS antérieur, mais ce retrait est raccourci à 5 mètres (contre 10 m dans l'ex-zone UF) pour permettre au tissu de la zone économique de devenir plus urbain par rapprochement des façades sur la voie.</p> <p>Afin de conserver la structure actuelle de vitrine urbaine le long de l'autoroute A15, les bâtiments devront s'implanter à l'alignement le long de l'avenue Laurent Cely.</p> <p>La zone d'activité économique est également structurée par des portes d'entrée et des axes de desserte principaux le long desquelles l'implantation des bâtiments se fera en recul par rapport à la voie. Ainsi, les axes d'entrée de ville (Quai du Moulin de Cage, quai des Grésillons et avenue d'Argenteuil) font l'objet de reculements obligatoires indiqués au document graphique du zonage.</p> <p>Toutefois, certaines constructions pourront être autorisées dans la marge de recul (éléments techniques et fonctionnels des activités, les constructions desservies par la voie ferrée ou utiles à son exploitation).</p> |
| <p>- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 7)</p> | <p>La règle imposée ici est simplifiée par rapport au POS antérieur : elle est généralisée à toutes les zones économiques de la commune. Les constructions pourront s'implanter en limite ou en retrait (sauf en fond de parcelles ou le retrait est obligatoire) avec des distances minimales de retrait calquées sur l'ex-zone UFb.</p> <p>Afin de mieux intégrer les ZAC, des règles particulières ont été définies sur le secteur des Louvresses.</p> |

| ARTICLES DU REGLEMENT DE LA ZONE UE | MOTIVATION DES REGLES |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (articles 8) | Idem UA Afin de mieux intégrer les ZAC, des règles particulières ont été définies sur le secteur des Louvresses. |
| - Emprise au sol (article 9) | Contrairement au POS antérieur, cette article fait l'objet d'une réglementation au même titre que les autres zones : l'emprise au sol est limitée à 60%. Ce choix a pour objectif de laisser de la place aux espaces verts plantés (cf. article 13) et de conférer à cette zone économique un tissu plus urbain et plus attractif en évitant l'implantation des bâtiments sur la totalité d'une parcelle. Cette règle ne s'applique pas aux activités économiques situées à l'ouest de l'autoroute A15, le long de l'avenue Laurent Cely, celle-ci ayant volontairement un caractère dense de vitrine urbaine, sur de petites parcelles (ZAC Barbusse-Chandon). Comme pour les autres zones, cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. |
| - Hauteur maximale des constructions (article 10) | La hauteur maximum de la zone UE a été généralisée à 26 mètres contre 23 et 30 mètres dans le POS antérieur. Certaines constructions pourront déroger à cette règle : constructions existantes pour des travaux de réhabilitations ou de confortation, bâtiments industriels repérés comme « bâtiment remarquable à préserver » sur le document graphique joint. |
| - Aspect extérieur des constructions (articles 11) | Comme pour la zone UA, ces règles s'efforcent de décliner dans différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures..., les principales caractéristiques constitutives de la composition architecturale des constructions de la zone économique. Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences d'intégration architecturale et urbaine et à la protection de certains bâtiments d'intérêt architectural, patrimonial ou paysager figurés aux documents graphiques. - La liste des matériaux conseillés ou proscrits diffère quelque peu des autres zones urbaines : préférence pour les teintes claires et interdiction des matériaux légers (sauf pour les constructions temporaires). - Les règles du POS antérieur concernant les toitures ont été complétées pour permettre leur meilleure intégration dans le paysage urbain de la ville : interdiction des toitures réfléchissantes, toits terrasses paysagers. - Les clôtures devront respecter des normes de hauteurs et de composition (partie basse maçonnerie, barreaudage). |
| - Stationnement (article 12) | Idem UA , à l'exception des activités économique de la ZAC Barbusse Chandon (le long de l'avenue Laurent Cely). |
| - Espaces libres / plantations (articles 13) | Cet article a été complété de façon conséquente par rapport au POS antérieur, dans un souci de paysagement de la zone économique, notamment le long des voies : - traitement en espace verts sur 15% des parcelles (préférentiellement le long des voies) ; - traitement des marges de recul en espace vert obligatoire ; - règles sur le verdissement des aires de stationnement... Les activités de la ZAC Barbusse Chandon et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent encore une fois déroger à ces règles. |
| Possibilité d'occupation du sol (article 14) | Les COS diffèrent selon les 5 types de zones économiques, leur situation et leur vocation principale. Ainsi, en se basant sur ce qui a été dit précédemment (cf. objectifs principaux de la zone UE) : - la zone UEa, la plus dense, a un COS global supérieure aux autres zones (2,5) avec des COS important pour les bureaux (2) ; - la zone UEb est un peu moins dense (COS global de 2) avec une prédominance de l'industrie (1,5) ; - la zone UEc, dédiée au commerce, a un COS plus important pour le commerce (1) ; - les zones UEd et UEe se distinguent par leurs COS de bureau (plus fort en UEe) et d'industrie (plus fort en UEd), et la zone UEe |

| | |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>permet une plus grande constructibilité (COS global de 1,5 contre 1,2 en UEd). Enfin, pour éviter l'implantation de trop nombreux entrepôts non pourvoyeurs d'emplois, il est précisé que le cos qui est lié à cette vocation n'est utilisable que dans le cas d'une unité foncière où il est prévu des surfaces construites à vocation économique autre (bureaux, commerce, industrie...).</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Zone UEP



Secteurs concernés

Il s'agit de l'emprise du Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers, au nord de la 86, à dominante d'activités économiques, en particulier autour des activités portuaires, de la logistique et d'activités industrielles. Les bâtiments sont le plus souvent implantés de façon discontinue sur les parcelles, parfois avec de grands volumes.

C'est une zone qui est traversée ou bordée par plusieurs infrastructures routières majeures (RD 19, A86, débouché de l'A15,) et voies ferrées.

Objectifs principaux

En tenant compte du schéma d'aménagement du Port, et des orientations d'aménagement inscrites dans ce PLU, cette zone comprend **5 secteurs** aux affectations et formes urbaines sensiblement différenciées :



- **UEPa**, correspondant à des secteurs aux densités de construction peu élevées, afin d'inciter à un paysagement fort des espaces proches de l'artère routière principale du Port. Le principe de « l'arboretum » qui se mettra progressivement en place, est également de jouer un rôle de « bassin de rétention », ou d'espaces –tampon en cas d'inondation.



- **UEPb**, localisés en extrémité des darses du Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers, et pour lesquels le choix d'aménagement est de les inscrire dans des secteurs de moindre constructibilité, notamment en hauteur, afin de permettre une meilleure ouverture visuelle vers la Seine à partir des espaces publics proches.



- **UEPc**, La vocation de ce secteur est l'accueil de services aux entreprises et populations actives en place (« centre de vie » dans le schéma d'aménagement du Port). Il faut noter que c'est sur ce secteur que doit s'inscrire le prolongement de la ligne de métro n°13 avec la future station terminus « du Port ».



- **UEPd**, correspondant aux secteurs limitrophes avec le nord de la ville multifonctions. L'axe de type autoroutier A86 crée une coupure forte entre ces deux entités, mais il est souhaité que les formes urbaines y soient plus proches des formes « de la ville habitée ». Les vocations économiques autorisées sont mixtes, avec une part d'immeubles de bureaux possibles ;



- **UEPe** : il s'agit de la plus grande partie du Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers, regroupant des entreprises où dans un cadre de vocations économiques mixtes, les vocations d'activités tertiaires et de services font l'objet de mesures un peu plus incitatives que les autres. C'est le secteur qui bénéficie des constructibilités les plus fortes en matière d'activités économiques de stockage, logistiques, industrielles...

Cette zone est concernée par des zones de maîtrise de l'urbanisation autour des dépôts pétroliers situés au nord du Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers.(Z1, Z2).

L'ensemble de cette zone est un atout important pour Gennevilliers et un équipement de rang régional, voire national.

L'objectif est de lui permettre de mettre en place un développement attendu performant et respectueux de l'environnement et du cadre urbain global à la fois de la commune, mais aussi pour les communes situées au nord de la Seine et qui ont des vues directes sur le Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers.

C'est la raison pour laquelle les secteurs UEPa et UEPb ont pour objet de mettre en œuvre des aménagements « verts » sur le Port, à partir des espaces communs.

Enfin, dans le souci d'un traitement qualitatif des entrées de villes, une bande de 50 mètres d'interdiction d'implantation de constructions à usage d'entrepôts a été imposée le long de l'avenue d'Argenteuil, côté Est.

| ARTICLES DU REGLEMENT DE LA ZONE UEP | MOTIVATION DES REGLES |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nature de l'occupation du sol (articles 1 et 2) | La zone UEP accueille les activités économiques du Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers. Idem UE , à l'exception de la zone UEPa, de l'arboretum, où ne sont autorisées que les constructions qui tiennent compte de la réalisation et de la mise en valeur d'espaces verts. Les règles spécifiques de maîtrise de l'urbanisation ajoutées pour tenir compte des risques technologiques concernent les entreprises du port classées SEVESO (TOTAL, SOGEP et TRAPIL). Ces trois entreprises génèrent également des prescriptions particulières liées au phénomène du Boil-Over. |
| Condition de l'occupation du sol : | |
| - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées (articles 3) | Idem UA , avec des précisions sur les places de retournement et les accès ferroviaires et fluviaux. |
| - Conditions de desserte par les réseaux (articles 4) | Idem UA |
| - Caractéristiques des terrains (article 5) | Idem UA |
| - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées (articles 6) | La rédaction de cet article a été améliorée. Elle se base sur une hiérarchisation de la voirie en axes primaires, secondaire et tertiaires. Ainsi, à l'exception de la zone UEPa pour laquelle le retrait est au minimum de 10 mètres, les retraits de toutes les zones diffèrent selon la catégorie de la voie : 10 mètres minimum le long de la voirie primaire, 5 mètres minimum le long des voies secondaires et à l'alignement le long des voies tertiaire. L'alinéa concernant l'implantation par rapport aux voies ferrées est reprise du POS antérieur. |
| - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 7) | La règle imposée ici est reprise du POS antérieur (ex-zone UP) : retrait de 6 mètres minimum. |
| ARTICLES DU REGLEMENT DE LA ZONE UE | MOTIVATION DES REGLES |
| - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (articles 8) | La règle imposée ici est reprise du POS antérieur (ex-zone UP). |
| - Emprise au sol (article 9) | La règle imposée ici est reprise du POS antérieur (ex-zone UP) : 60% d'emprise au sol ; à l'exception des zones UEPa de l'arboretum (5%) et UEPb des darses (20%) qui n'ont pas véritablement vocation à être urbanisées. |
| - Hauteur maximale des constructions (article 10) | La règle imposée ici est reprise du POS antérieur (ex-zone UP) : hauteur maximum de 30 m ; à l'exception des zones UEPa de l'arboretum (9m) et UEPb des darses (12m) dont les éventuelles constructions ne doivent pas « boucher » les vues sur la Seine. |
| - Aspect extérieur des constructions (articles 11) | Comme pour les zones UA et UE, ces règles s'efforcent de décliner dans différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures..., les principales caractéristiques constitutives de la composition architecturale des constructions du Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers. Les contraintes imposées par cet article sont moins importantes que dans les autres zones (matériaux, façades, toitures), à l'exception des clôtures qui doivent respecter une certaine hauteur et une certaine forme (treillis soudé noir ou barreaudage). |
| - Stationnement (article 12) | Idem UA |
| - Espaces libres / plantations (articles 13) | Comme dans la zone UE, cet article a été complété de façon conséquente par rapport au POS antérieur, dans un souci de paysagement du Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers, notamment le long des voies : - traitement en espaces verts sur 10% de la surface des parcelles (préférentiellement le long des voies), à l'exception de la zone |

| | |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>UEPa (85%) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - traitement des marges de recul en espace vert obligatoire ; - la zone UEPe déroge toutefois à cette règle pour ne pas contraindre les activités principales du port ; - règles sur le verdissement des aires de stationnement... |
| Possibilité d'occupation du sol (article 14) | <p>Les COS diffèrent selon les 5 types de zones, leur situation et leur vocation principale. Ainsi, en se basant sur ce qui a été dit précédemment (cf. objectifs principaux de la zone UEP) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zone UEPa, de l'arboretum, a un faible COS (0,1) ; - la zone UEPb , des darses, a un aussi un faible COS (0,5) qui permet toutefois plus de constructibilité ; - la zone UEPc, dédiée au pôle de services, a un COS global important (2,5), avec une préférence pour les bureaux (2) ; - les zones UEPd et UEPe ont un COS global de 1,5 avec une préférence pour les activités industrielles et artisanales (1,5). |

Zone UL



Secteurs concernés

Il s'agit du quartier du Luth, localisé au nord de la ville multifonctions. Il s'agit d'un quartier de grands ensembles collectifs, complétés par des équipements publics, du commerce de quartier. Les bâtiments sont souvent sous formes de barres et de tours, implantés en retrait et de façon discontinue sur les parcelles, et entourés d'espaces verts et de stationnement.

De nombreux projets de renouvellement urbain ont été engagés sur ce quartier qui va prochainement bénéficier de l'arrivée du tramway et du prolongement de la ligne 13 du métro.

Objectifs principaux

Le PLU confirme l'enjeu d'ouvrir ce quartier sur les autres quartiers de la ville, et d'en diversifier les fonctions, tout en accompagnant les projets liés à la politique de la ville et au renouvellement urbain déjà engagé. Le prochain passage du tramway et l'ouverture d'une station de métro seront des éléments majeurs de mise en œuvre de ces objectifs.

Au regard des caractéristiques du quartier, la zone UL est découpée en **3 secteurs** :



- **ULa**, correspondant à la plus grande partie du secteur, à vocation de logements collectifs et d'équipements publics,



- **ULb**, correspondant à la partie ouest du quartier, à proximité du boulevard Pierre de Coubertin (RD19) et du futur pôle d'échange métro / tramway AG III. Il a une vocation économique dominante.



- **ULc**, correspondant au secteur central du quartier, à vocation dominante de commerces et d'équipements.

Le plan de zonage et les prescriptions du règlement sont complétés par un secteur de plan masse sur l'ensemble du quartier ;

| ARTICLES DU REGLEMENT DE LA ZONE UL | MOTIVATION DES REGLES |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nature de l'occupation du sol (articles 1 et 2) | Idem UA Un secteur de plan masse du «Luth» vient compléter les modalités d'occupation des sols (document graphique en annexe). Il est précisé par ailleurs des possibilités d'implantation limitées pour les constructions autres que l'habitat en zone ULa (dédiée à l'habitat et aux équipements), et de façon préférentielle en pied d'immeuble ou au 2 ^{ème} étage. De même, les constructions autres que les activités économiques sont autorisées à hauteur de 10% de la SHON dans la zone ULb (dédiée aux activités économiques). |
| Condition de l'occupation du sol : | |
| - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées (articles 3) | Idem UA |
| - Conditions de desserte par les réseaux (articles 4) | Idem UA |
| - Caractéristiques des terrains (article 5) | Idem UA |
| - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées (articles 6) | Afin de conserver ses caractéristiques urbaines, la zone UBL du Luth fait l'objet d'un secteur de plan masse qui détermine les modalités d'implantation des constructions par rapport aux voies : alignement ou retrait, sachant que 50 % au moins de l'emprise des constructions nouvelles devront être à l'alignement de la voirie de desserte principale. Une réglementation spécifique pour les saillies est prévue dans ce quartier en mutation : seulement à partir du 3 ^{ème} niveau, avec un linéaire ne dépassant pas 50% de la façade. |
| - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 7) | Les constructions peuvent s'implanter en limite lorsqu'il s'agit d'extension d'immeuble existant, sous certaines conditions en zone ULa permettant de conserver son caractère urbain actuel. Les retraits sont réglementés comme dans toutes les zones. |
| - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (articles 8) | Idem UA |
| - Emprise au sol (article 9) | Les emprises constructibles sont fixées au plan masse. |
| - Hauteur maximale des constructions (article 10) | Les hauteurs maximums des constructions de la zone UL sont précisées au plan masse. Le règlement précise en outre la hauteur en mètres correspondant à ces niveaux. |
| - Aspect extérieur des constructions (articles 11) | Idem UA , avec des règles différentes pour les clôtures pour qu'elle s'insère dans le paysage urbain du Luth. |
| - Stationnement (article 12) | Idem UA |
| - Espaces libres / plantations (articles 13) | Le plan masse fixe les espaces libres qui devront être aménagés en espaces verts pouvant comporter des aires de jeux et des installations légères liées à ces espaces et des cheminements piétonniers. |
| Possibilité d'occupation du sol (article 14) | Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UL ; les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application des articles précédents et des dispositions du plan masse. |

Zone UP



Secteur concerné

Il s'agit du quartier de la Cité-Jardins de Gennevilliers, secteur faisant déjà l'objet d'une inscription en site protégé.

L'objet du PLU est de préserver les caractéristiques du bâti, des implantations et des vocations de cette zone. Les vocations y sont mixtes, avec une dominante d'habitat individuel dense, en mitoyenneté. Equipements publics, logements collectifs, espaces verts sont également présents sur cette zone.

Certaines constructions devront être sauvegardées.

Objectifs principaux

Pour prendre en compte les variétés d'urbanisation présentes sur cette zone, autour de « l'esprit cité-jardins », il a été choisi de la répartir en **2 secteurs** :



- **UPa** : il s'agit du secteur le plus représentatif de la cité-jardins, caractérisé par une dominante d'habitat individuel sous forme de « pavillons » souvent mitoyens au moins sur un côté. Ce secteur fait l'objet d'un plan masse, visant notamment à donner un cadre aux modalités d'implantation des bâtiments annexes (type garages, remises).



- **UPb**: située le long des rues Louis Calmel et surtout Jean Jaurès, il s'agit de la partie de la zone la plus mixte : habitat individuel, collectif, équipements, services et commerces, le plus souvent implantés à l'alignement et en continu. Les hauteurs y sont également plus élevées. L'objectif est de maintenir les densités en place, en préservant le caractère spécifique des implantations et des vocations variées.

NB : L'ensemble formé par la zone UP est intégré dans un périmètre de ZPPAUP en cours de validation par les services de l'Etat au moment de l'arrêt du PLU. Une fois le dossier de ZPPAUP approuvé, celui-ci se substituera au zonage du PLU sur son périmètre, en tant que servitude d'utilité publique.

| ARTICLES DU REGLEMENT DE LA ZONE UP | MOTIVATION DES REGLES |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nature de l'occupation du sol (articles 1 et 2) | Idem UA |
| Condition de l'occupation du sol : | |
| - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées (articles 3) | Cette règle traduit la volonté de conserver les caractéristiques architecturales et urbaines de la cité-jardins, son organisation viaire et les tracés des voies d'origines. Les accès automobiles à l'intérieur des jardins des « pavillons » sont également limités. |
| - Conditions de desserte par les réseaux (articles 4) | Idem UA , à l'exception des réseaux de télécommunication qui font l'objet d'un traitement particulier pour être compatible avec la structure architecturale et urbaine de la cité-jardins : enterrement des câbles, leur suppression si possible en façade, ... |
| - Caractéristiques des terrains (article 5) | Toujours dans le souci de conserver l'aspect architectural et urbain de la cité-jardin, les limites des jardins des « pavillons » sous forme de « clôtures végétalisées » devront être conservées, notamment en cas de division parcellaire. En secteur UPb, les terrains devront avoir une forme et une surface compatibles avec la structure architecturale et urbaine de la cité-jardins. |
| - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées (articles 6) | La zone UPa fait l'objet d'un secteur de plan masse qui détermine les modalités d'implantation des constructions. En zone UPb, les constructions actuelles devront garder leur implantation d'origine, et les nouvelles constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait. Toutefois, l'alignement sera obligatoire sur les rues Jean Jaurès et Louis Calmel. La règle concernant les saillis est la même qu'en zone UA. |
| - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 7) | Le même principe que l'article 6 est appliqué pour cette règle : plan masse en zone UPa, conservation de l'implantation des constructions existante en zone UPb, et conditions générales d'implantation (idem UA) pour les nouvelles constructions. |
| - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (articles 8) | De même : plan masse en zone UPa et conditions générales d'implantation (idem UA) pour la zone UPb. |
| - Emprise au sol (article 9) | En zone UPa, les emprises constructibles sont fixées au plan masse : annexes en limite de jardins et accolés deux à deux, superficie maximale des abris de jardins à respecter. En zone UPb, l'emprise est fixé à 60% (idem UA) avec un souci de compatibilité avec la structure architecturale et urbaine de la cité-jardins. |
| - Hauteur maximale des constructions (article 10) | Les hauteurs maximums des constructions de la zone UP sont différentes selon qu'il s'agit de pavillons (R+1) ou d'immeubles collectifs (R+4). Le règlement précise en outre : - en zone UPa, la conservation de la hauteur d'origine des pavillons et des règles spécifiques pour les garages et abris ; - en zone UPb, des règles spécifiques selon les secteurs (Louis Calmel, Félix Faure et Jean Jaurès) pour leur conférer une certaine harmonie. |
| - Aspect extérieur des constructions (articles 11) | Les règles édictées ici s'efforcent de décliner dans différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures..., les principales caractéristiques constitutives de la composition architecturale des constructions de la cité-jardin. Les contraintes imposées par cet article son nombreuses, elles correspondent aux exigences d'intégration architecturale et urbaine énoncées dans le dossier arrêté de ZPPAUP en cours de validation. |
| - Stationnement (article 12) | La zone UPa conserve sa structure d'origine, elle ne fait pas l'objet de règles dans cet article. La zone UPb, reprend les prescriptions de la zone UA |

| | |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Espaces libres / plantations (articles 13) | Tout comme pour l'article 11, cet article reprend les nombreuses prescriptions énoncées dans le dossier arrêté de ZPPAUP : règles générales sur l'obligation de planter, règles spécifiques sur les cours et jardin et les espaces publics (voies, places, « closes » et « venelles »). |
| Possibilité d'occupation du sol (article 14) | Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UPa ; les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application des articles précédents et des dispositions du plan masse. La zone UPb possède un COS global de 1,5, prioritaire à l'habitat et aux bureaux (1,5). Pour ne pas dénaturer le quartier, seuls les commerces de moins de 300 m ² sont autorisés. |

Zone N



Secteurs concernés

Il s'agit d'une zone naturelle recouvrant l'intégralité du Parc des Chanteraines situé sur la commune de Gennevilliers, ainsi que son projet d'extension au nord de la commune, le long de la Seine.

Il s'agit également de parties de la ville multi fonctions concernées par l'inscription de la « coulée verte » constituée par des cheminements et des aménagements plantés pour les piétons et les cyclistes. Cette politique reprend celle du Département et les orientations de la Boucle des Hauts de Seine.

Objectifs principaux

Cette zone a vocation à protéger l'espace naturel unique sur la commune et partagé avec Villeneuve la Garenne ; il est également important de rappeler qu'ils sont en partie concernés par des champs captants et que la vocation naturelle y est donc justifiée pour limiter les risques de pollution sur ce point de captage d'eau potable très important à l'échelle de la région.

Il joue aussi, par ses aménagements, le rôle d'un vaste espace de loisirs et de détente pour les populations.

La constructibilité y est très réduite, et uniquement pour des aménagements liés à la vocation de sports, loisirs et détente de ce site. La logique est la même pour les terrains concernés par la coulée verte.

Viennent compléter le zonage :

- Des emplacements réservés pour aménagement ou création de voirie, équipements publics ou espaces verts
- Des espaces préservés au titre des éléments des sites, paysages et bâtiments remarquables (article L.123-1.7 du code de l'urbanisme)

Cf. annexes du rapport de présentation et du règlement.

| ARTICLES DU REGLEMENT DE LA ZONE N | MOTIVATION DES REGLES |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nature de l'occupation du sol (articles 1 et 2) | La zone N n'a pas vocation à accueillir de constructions. Dès lors, le règlement interdit toutes les constructions et installations, les lotissements, les dépôts de matériaux, les terrains de camping, les carrières, les affouillements, etc... Toutefois, les extensions des constructions existantes sont autorisées (à hauteur de 25% de la SHON) ainsi que quelques installations ou équipements s'ils sont nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée (culturelle, de sport ou de loisir), ou liés aux captages d'eau potable. |
| Condition de l'occupation du sol : | |
| - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées (articles 3) | Les dispositions retenues par cet article ont pour but de garantir des conditions d'accès et de desserte sécurisées. |
| - Conditions de desserte par les réseaux (articles 4) | Les dispositions édictées par cet article correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, et au respect des réglementations en vigueur. |
| - Caractéristiques des terrains (article 5) | Sans objet |
| - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées (articles 6) | Les normes de retrait retenues garantissent le maintien du caractère naturel de la zone tout en permettant certaines souplesses pour les installations nécessaires aux services publics (transformateur EDF, ...) : les constructions autorisés à l'article 2 peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait, avec des retraits obligatoires pour les installations mineures d'intérêt général. |
| - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 7) | Les normes retenues sont justifiées par le caractère naturel de la zone. Elles permettent en effet de maintenir le principe d'une urbanisation peu dense et aérée concourant ainsi au maintien du caractère faiblement bâti de la zone. |
| - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (articles 8) | Cf. article 7 |
| - Emprise au sol (article 9) | Le règlement fixe l'emprise des constructions à un maximum de 1 % du terrain d'assiette d'opération pour l'ensemble de la zone N. Cette prescription très limitative est édictée au regard du caractère naturel, et faiblement bâti, de la zone qu'il importe de préserver au maximum. |
| - Hauteur maximale des constructions (article 10) | La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 9 mètres au faite du toit, sauf s'il est démontré que les nécessités fonctionnelles imposent un dépassement. L'aménagement et l'extension des constructions existantes de hauteur supérieure à 4 mètres sont possibles dans la limite de la hauteur des bâtiments existants. |
| - Aspect extérieur des constructions (articles 11) | Compte tenu de la vocation naturelle de la zone, le PLU n'impose qu'un principe de bonne insertion des constructions dans leur environnement dont la réalisation sera examinée au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. |
| - Stationnement (article 12) | Compte tenu de la vocation naturelle de la zone et des marges de retrait importantes du bâti par rapport aux voies, le PLU se contente d'exiger la réalisation du stationnement en dehors des voies publiques afin de ne pas compromettre les conditions de desserte de la zone. |
| - Espaces libres / plantations (articles 13) | Sans objet |
| Possibilité d'occupation du sol (article 14) | Sans objet |

QUATRIEME PARTIE :

*EVALUATION DES INCIDENCES DU
PLU SUR L'ENVIRONNEMENT*

I- IMPACT DU PLU SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE

Question « environnementale » posée : dans quelle mesure le PLU encourage t'il la densité et la diversité des fonctions de la ville, dans l'objectif, d'une part, de limiter les extensions urbaines sur des territoires nouveaux et, d'autre part, de limiter les déplacements automobiles engendrés par des espaces mono-fonctionnels ou trop étalés ?

Le territoire de Gennevilliers est un territoire urbanisé dans sa totalité avec une densité élevée, voisine de 140 habitants / hectare. Dans les logiques de gestion économe de l'espace et de protection de l'environnement, préconisées par les dernières lois d'aménagement et d'urbanisme, le développement urbain à Gennevilliers se fera par un renouvellement et une recomposition de la structure urbaine encourageant densité, diversité des fonctions de la ville, amélioration de l'offre en transports en commun.

LES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

| | Réponses du PLU apportées à l'enjeu environnemental 1 | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | PADD et Orientations d'aménagement | Zonage et règlement |
| <p>1. Gestion économe de l'espace, diversité et mixité des fonctions urbaines</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Constituer un tissu urbain mixte - Améliorer l'accessibilité du centre ville - Étendre et diversifier l'offre commerciale du centre - Renforcer la vocation commerciale d'autres quartiers d'habitation (Le Luth) | <ul style="list-style-type: none"> - Zonage spécifique et nouveau sur le secteur du centre ville (« UA ») favorisant densité et mixité: le centre ville dense accueillera aussi bien de l'habitat que des activités économiques (commerces, services, bureaux) - Modification de l'emprise au sol maximum dans les quartiers Grésillons et Chevrins (60% au PLU contre 50% au POS) pour permettre une plus grande densification de ces quartiers - Autres mesures réglementaires en faveur de la densité en zone UA : COS de 2,5, coefficient d'espaces libres et plantations abaissé de 25 à 20%, hauteur maximum des constructions élevée de 20 mètres au POS à 26 mètres au PLU |

II- IMPACT DU PLU SUR LA BIODIVERSITE

Question « environnementale » posée : dans quelle mesure le PLU protège et met en valeur le patrimoine végétal présent sur son territoire?

Bien qu'urbanisé dans sa totalité, le territoire communal de Gennevilliers est marqué par la présence d'un patrimoine végétal varié : rives de Seine, grands espaces verts urbains (Parc des Chanteraines et Parc des Sévines), espaces verts de proximité et plantations d'alignement. Le PLU favorise la mise en valeur ou la protection de ces espaces naturels présents au cœur du tissu urbain. Il encourage d'autre part à la poursuite de la constitution d'une coulée verte, axe nord-sud de continuité entre différents éléments du patrimoine végétal de la ville.

LES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

| | Réponses du PLU apportées à l'enjeu environnemental 2 | |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | PADD et Orientations d'aménagement | Zonage et règlement |
| 2. Protection de la biodiversité | <ul style="list-style-type: none"> - Poursuite de la réalisation de la coulée verte - Mise en valeur et développement du patrimoine végétal de la commune : création d'espaces verts de proximité (Square Camille Ronce), aménagement de jardins familiaux, plantations d'alignement, extension du Parc des Chanteraines, aménagements paysagers du territoire économique - Valorisation des berges de Seine - Protection des espaces naturels sensibles | <ul style="list-style-type: none"> - Inscription en zone naturelle (N) du parc des Chanteraines et de son projet d'extension, de la coulée verte - Emplacement réservé pour l'extension du parc des Chanteraines vers le nord, pour la réalisation de la coulée verte dans sa partie sud, pour l'extension des jardins familiaux - Obligations réglementaires renforcées en matière de plantations (voir tableau 1) - Utilisation de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme pour la protection d'espaces verts existants à protéger (voir tableau 2) |

Tableau 1 : les contraintes réglementaires par zone du PLU en matière de plantations et espaces libres (article 13)

| | % de superficie de traitement obligatoire en espace vert | Commentaires | Évolution |
|-----|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| UA | 20 % | Superficie d'espaces verts imposés passe de 25% au POS à 20% au PLU pour permettre une plus grande densité Règles nouvelles sur l'obligation de planter, notamment pour les aires de stationnement | - |
| UB | 25% | Pas d'évolution par rapport au POS | = |
| UBG | 25% | Règle adaptée aux nouvelles règles de constructibilité | + |
| UC | 50% | Pas d'évolution par rapport au POS | = |
| UD | 60% | Superficie d'espaces verts imposés passe de 50% au POS à 60% au PLU. Mise en valeur des quartiers à dominante d'habitat individuel | + |
| UE | 15% de préférence le long des voies | Traitement des marges de recul en espace vert obligatoire Règles de verdissage des aires de stationnement | + |
| UEP | 10% de préférence le long des voies | | + |
| UL | Pas de coefficient général | Fixé par le plan masse | = |
| UP | Pas de coefficient général | Reprise des prescriptions du dossier de ZPPAUP | + |

Tableau 2 : le patrimoine naturel protégé au PLU au titre des articles L123-1-7 et L130-1 du Code de l'Urbanisme

| LISTE DES ESPACES VERTS EXISTANTS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1.7 | LISTE DES ESPACES BOISES CLASSES |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - Parc des Chanteraines le long de la Seine - « Coulée verte » Parc des Sévines hors périmètres équipements sportifs - Cimetière - Jardins familiaux - Espace « 74-115 » quartier des Grésillons - Espaces Naturels sensibles (Conseil Général 92) : Berge de Seine: quai du petit Gennevilliers , Berge de Seine : route de la Seine, Berge de Seine : route du bassin n°6, Berge de Seine : Quai des Grésillons, Quai du Moulin de Cage, Talus SNCF | 19 – 19bis, rue Jean Jaurès |

III- IMPACT DU PLU SUR LA QUALITE DE L'EAU ET LES RISQUES LIES A L'EAU

Question « environnementale » posée : dans quelle mesure le PLU participe t'il à une gestion durable des ressources en eau et intègre t-il les risques liés à l'eau (ruissellements, inondations) ?

Le PLU intègre les sensibilités et les contraintes liées à l'eau et qui marquent fortement le territoire communal : des risques d'inondation de plaine liés au débordement de la Seine, la présence de ressources en eau utilisées à des fins d'alimentation en eau potable (champ captant), une prédominance d'espaces urbanisés et imperméabilisés.

LES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

| | Réponses du PLU apportées à l'enjeu environnemental 3 | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | PADD et Orientations d'aménagement | Zonage et règlement |
| 3. Gestion de l'eau | <ul style="list-style-type: none"> - Protection de la zone humide du parc des Chanteraines - Intégration du règlement d'assainissement communal dans le PLU | <ul style="list-style-type: none"> - La zone humide du Parc des Chanteraines est classée en zone naturelle (N) ce qui induit une protection du site de captage d'eau potable du Parc des Chanteraines - L'article 4 du règlement encadre les conditions de desserte par les réseaux d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) dans un objectif de réduction des pollutions et de maîtrise des eaux de ruissellement ; le règlement d'assainissement communal est annexé au PLU - Les articles 5, 9 et 14 du règlement encadrent et limitent les possibilités d'imperméabilisation des surfaces. L'emprise au sol en zone UE est réglementée alors qu'elle ne l'était pas dans le POS. Les possibilités d'emprise au sol sont légèrement renforcées en zone UA et UB dans un objectif de densification de la ville (voir tableau 3) - Le règlement du PLU, dans ses articles 1 et 2, prend en compte les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) - Les périmètres des espaces concernés par la zone inondable sont reportés sur un document graphique annexé au plan de zonage. |

Tableau 3 : le PLU et l'imperméabilisation des sols

| | Emprise au sol des constructions (article 9) | % de superficie de traitement obligatoire en espace vert (article 13) | Coefficient d'occupation des sols (article 14) |
|------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| UA | 60% | 20 % | 2,5 |
| UB | 60% | 25% | 1,5 |
| UBG | Fixée par le plan masse | 25% | Pas de COS (plan masse) |
| UC | Idem POS | 50% | 1 |
| UD | Idem POS | 60% | 0,6 |
| UE | 60% | 15% de préférence le long des voies | 1 à 2,5 |
| UEP | UEP : 60% UEPa : 5% UEPb : 20% | 10% de préférence le long des voies | UEPa : 0,1 UEPb : 0,5 UEPc : 2,5 UEPd et UEPe : 1,5 |
| UL | Fixée par le plan masse | Fixé par le plan masse | Pas de COS (Plan masse) |
| UP | UPa : fixé au plan masse UPb : 60% | Reprise des prescriptions du dossier de ZPPAUP | UPa : pas de COS UPb : 1,5 |

IV- IMPACT DU PLU SUR LES PAYSAGES DE LA VILLE

Question « environnementale » posée : dans quelle mesure le PLU participe-t-il à la mise en valeur du cadre de vie, du patrimoine bâti et des paysages urbains ?

Le paysage urbain de la commune est caractérisé, d'une part, par une diversité des formes d'habitat et, d'autre part, par la présence d'un patrimoine bâti remarquable lié, entre autre, à l'activité industrielle. En outre, plusieurs secteurs urbains possèdent un caractère patrimonial ancré dans le passé de la commune. A ce titre, ils représentent une véritable richesse et des symboles forts pour les habitants : quartier du Village, Cité-Jardins, Grésillons. Le PLU intègre les enjeux de protection et de valorisation de ce patrimoine urbain et paysager.

LES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

| | Réponses du PLU apportées à l'enjeu environnemental 4 | |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | PADD et Orientations d'aménagement | Zonage et règlement |
| 4. La mise en valeur du patrimoine bâti et des paysages de la ville | <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la réhabilitation des constructions - Permettre des opérations nécessaires de densification, d'aménagement, de mise en valeur. Conserver le caractère urbain traditionnel des secteurs à valeur patrimoniale : centres anciens du village, des Grésillons et de la Cité Jardins - Protéger les bâtiments repérés au titre de leur caractère architectural ou de leur importance dans l'histoire de la commune - Orientations d'aménagement pour la restructuration des secteurs les plus dégradés (parties de la ville multi-fonctions, quartier du Pont de Saint-Ouen, friches industrielles) | <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement encadre de manière stricte (article 11) l'aspect extérieur des constructions (liste de matériaux proscrits, traitement des façades commerciales, toitures, clôtures) - Prescriptions réglementaires et recommandations pour les deux secteurs de la ville dotés d'un caractère architectural et patrimonial, la cité-jardins (UP) et le village (UBa) (voir tableau 4) - Protection d'édifices repérés comme éléments du patrimoine bâti à préserver (voir tableau 5) - Respect de la diversité des formes urbaines présentes à Gennevilliers (secteurs urbains denses, secteurs de grands ensembles, secteurs pavillonnaires, secteurs à vocations économiques dominantes) dans le règlement et le zonage du PLU - Le zonage et le règlement aux abords des darses dans le Port (plus faibles emprises et hauteurs des bâtiments), et sur le site spécifique prévu pour la mise en œuvre d'un arboretum, vont dans le sens d'une valorisation du passage de la Seine |

Tableau 4 : Règles spécifiques du PLU pour la protection et la mise en valeur des quartiers du village (UBa) et de la Cité Jardin (UP)

| | Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées | Hauteur maximale des constructions | Plan masse | Divers |
|------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------|--------|
| UBa | A l'alignement Réglementation spécifique pour les parcelles d'angle | 12 m à l'égout du toit 15 m au faîtage | OUI | |
| UPa | Modalités définies par plan masse | Conservation de la hauteur d'origine des pavillons | OUI | ZPPAUP |

Tableau 5 : La protection au PLU des édifices repérés comme éléments du patrimoine bâti

| BATIMENTS PUBLICS | BATIMENTS D'HABITATION | BATIMENTS INDUSTRIELS | ENTITES URBAINES | ELEMENTS D'ARCHITECTURE |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3, PLACE JEAN GRANDEL 16/18, RUE PIERRE TIMBAUD RUE MARCEL PAUL Gare SNCF 17, RUE AGUADO 5, RUE EUGENE VARLIN 62, RUE PIERRE TIMBAUD 6, RUE DE LA PROCESSION 31, RUE FRANCOIS KOVAC 29, AVENUE DES GRESILLONS 41, AVENUE DES GRESILLONS RUE PIERRE TIMBAUD 9 RUE JEAN JAURES 3, BOULEVARD GALLIENI 37 RUE FRANCOIS KOVAC 81 RUE PIERRE TIMBAUD 35 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER | 2/4 RUE JEAN JAURES 2/6 AVENUE DE LA GARE 1 AVENUE DE LA GARE 1/3 RUE SAINTE-MARIE | 50-100, RUE DU FOSSE BLANC 37-41, RUE JEAN JAURES 62, ROUTE PRINCIPALE DU PORT 60, ROUTE PRINCIPALE DU PORT 291, AVENUE D'ARGENTEUIL 6-14, AVENUE LOUIS ROCHE 53, RUE DU FOSSE BLANC 119 AVENUE LOUIS ROCHE | 9BIS à 17 VILLA DES FLEURS 1 à 8, VILLA DES LILAS PAVILLONS PASSAGE MAGNE 21-31 et 26-34 RUE GEORGE SAND | PLACE ROL TANGUY Monument aux Morts 140-142, AVENUE MARCEL PAUL Grille d'entrée de l'ancienne usine à gaz |

V- IMPACT DU PLU SUR LA SANTE HUMAINE

Question « environnementale » posée : dans quelle mesure le PLU participe-t-il à limiter les risques et les nuisances portant atteinte à la santé humaine (risques technologiques, pollutions de sol et nuisances sonores) ?

Le territoire communal, parce qu'il est ou a été le support d'activités économiques et industrielles intenses, est notamment marqué par l'existence de risques et de pollutions qui, non maîtrisés, induiraient des impacts forts sur la santé et la salubrité publiques. Le PLU intègre ces contraintes et enjeux forts liés aux risques industriels et aux pollutions de sol.

LES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

| | Réponses du PLU apportées à l'enjeu environnemental 5 | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | PADD et Orientations d'aménagement | Zonage et règlement |
| <p>5. Gestion des risques industriels, des pollutions de sol, des nuisances sonores, et protection de la santé humaine</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Revalorisation du patrimoine foncier faisant l'objet de pollution avérée de sol - Prévention des risques technologiques : extension des périmètres de maîtrise de l'urbanisation des sites classés SEVESO - Maîtrise de l'urbanisation en tissu résidentiel d'activités non nuisantes et non dangereuses - Création d'une déchetterie afin d'améliorer les modalités liées au tri sélectif et au traitement des déchets - Intégration dans le PLU du classement des zones de bruit des infrastructures de transport | <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement des zones mixtes autorise les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes à condition que ces dernières soient nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée et sous certaines réserves - Le zonage et le règlement tiennent compte des zones de maîtrise de l'urbanisation liées au risque industriel autour des entrepôts pétroliers situés au nord de la zone UEP, dans le Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers (en bordure de Seine) - Le PLU intègre les prescriptions d'isolement acoustique pour les bâtiments d'habitation situés dans les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres - Un emplacement réservé est prévu pour la réalisation d'une déchetterie, afin d'améliorer les modalités liées au tri sélectif et au traitement des déchets - La zone humide du Parc des Chanteraines est classée en zone naturelle (N) ce qui induit une protection du site de captage d'eau potable du Parc des Chanteraines |

VI- IMPACT DU PLU SUR LA CONSOMMATION DES RESSOURCES ENERGETIQUES ET LA QUALITE DE L'AIR

Question « environnementale » posée : dans quelle mesure le PLU contribue-t-il, au travers notamment des mesures prises pour limiter les déplacements automobiles et encourager les transports en commun et les modes doux, à une meilleure gestion des ressources énergétiques et à une protection de la qualité de l'air ?

A Gennevilliers comme ailleurs, la mobilité croissante des personnes et des biens conduit à l'urgente nécessité de maîtriser les pollutions et nuisances induites, en proposant notamment des modes de transport efficaces alternatifs à l'automobile. Cet enjeu majeur est intégré dans le nouveau PLU (prolongement de la ligne 13bis du métro, de la ligne T1 du tramway, constitution d'un pôle multimodal), au même titre que la nécessité d'un meilleur partage de l'espace public et de l'encouragement aux modes doux.

LES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

| | Réponses du PLU apportées à l'enjeu environnemental 6 | |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | PADD et Orientations d'aménagement | Zonage et règlement |
| 6. La maîtrise des déplacements automobiles | <ul style="list-style-type: none"> - Densification et mixité des programmes - Partage de l'espace public entre les différents modes de déplacements - Gestion et régulation du stationnement - Mesures en faveur de l'usage des transports en commun et de leurs conditions de circulation - Orientations d'aménagement sur le secteur central, sur le secteur "entrée de ville Péri-Barbusse", sur le secteur du Luth, sur le territoire économique, sur le territoire portuaire, qui comprennent toutes des actions liées à l'amélioration des déplacements tous modes | <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement de toutes les zones du PLU (article 12), renforce les contraintes de stationnement concernant les bureaux, les commerces et restaurants, afin d'encourager à l'usage des transports en commun - Pour les secteurs d'habitat, les normes de stationnement ont été adaptées à chaque type de logement. |

ANNEXES

ANNEXE 1 : LISTE DES BATIMENTS ET ENTITES URBAINES REMARQUABLES

LISTE DES BATIMENTS ET ENTITES URBAINES REMARQUABLES

BATIMENTS PUBLICS

3, PLACE JEAN GRANDEL

Ecole des Beaux Arts Edouard MANET

Ancienne mairie, construite en 1862

Architecte : Jacques LEQUEUX

16/18, RUE PIERRE TIMBAUD

Salle communale de la Ferme de l'Horloge

Ferme rurale construite entre la fin de l'Ancien Régime et le XVIIIème siècle

Acquise en 1974, elle est restaurée par la Ville en 1983

RUE MARCEL PAUL

Gare SNCF

Elle est ouverte à l'exploitation le 1er juillet 1908 pour desservir Gennevilliers sur la ligne de chemin de fer allant des docks de Saint-Ouen à Ermont-Eaubonne

Désaffectée, elle est aujourd'hui occupée par un établissement de restauration rapide.

17, RUE AGUADO

Fondation Buzenval

Construite au début du XIXème siècle par Alexandre Aguado, banquier, elle est rachetée par la commune à la fin du XIXème siècle et devient le presbytère en 1900.

5, RUE EUGENE VARLIN

Maison des anciens combattants

Initialement école privée catholique pour jeunes filles

62, RUE PIERRE TIMBAUD

Halle couverte du marché du Village

Construite en 1928, elle a été réhabilitée par la ville dans les années 80

6, RUE DE LA PROCESSION

Ancienne boucherie devenue à la fin du XXème siècle, une antenne de la Mairie de Gennevilliers

31, RUE FRANCOIS KOVAC

Poste des Grésillons

Construite en 1934. Les décors sculptés sont confiés à M. Rondest

Architecte : Louis Grossard

29, AVENUE DES GRESILLONS

Halle couverte du marché des Grésillons

Réalisé en 1937, le projet comprend une salle des Fêtes, il est reconstruit en 1984 après sa démolition en 1977.

Architectes : Louis Grossard et Georges Auzolle

41, AVENUE DES GRESILLONS

Centre dramatique national- Théâtre de Gennevilliers

Initialement salle des Fêtes des Grésillons construite en 1938 ; elle est dotée d'une ossature en béton, exemple d'architecture moderne

Architectes : Louis Grossard et Georges Auzolle

RUE PIERRE TIMBAUD

Espace santé jeunes

Restructuration des locaux par la ville en 2000 anciennement occupés par la société CTM (Cinéma Tirage Maurice) construits en 1913

9 RUE JEAN JAURES

Anciens locaux de l'école d'arts plastiques

Logement de fonction du directeur de l'école Edouard Manet

3, BOULEVARD GALIENI

Ancien groupe scolaire construit en 1912 (école maternelle) par l'architecte Auguste Cousteix. Elle est agrandie en 1930 par l'architecte Pierre Martin (école primaire)

Salles festives Galliéni

37 RUE FRANCOIS KOVAC

Ecoles élémentaires des Grésillons mixtes A et B

Achevée en 1893, elle constitue la première école du quartier des Grésillons.

81 RUE PIERRE TIMBAUD

Ecole Maternelle Aguado

Construite en 1873

Architecte : Jean Paul LEQUEUX

Elle sera agrandie en 1908 puis en 1911 avec une entrée par la place du Puits Ponceau.

35 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER

Ecole maternelle

Construction avant 1930

BATIMENTS D'HABITATION

2/4 RUE JEAN JAURES

Ancienne poste du Village

Construite avant 1915

Propriété privée à usage d'habitation

2/6 AVENUE DE LA GARE

Ancien hôtel –restaurant

Construit avant 1915

Propriété OPMHLM

Réhabilité à usage d'habitation en 1995

1 AVENUE DE LA GARE

Immeuble de rapport

Construit avant 1915

1/3 RUE SAINTE-MARIE

Construction contemporaine

Architecte : Jean Paul BUFFI

Propriété OPM HLM

BATIMENTS INDUSTRIELS

50-100, RUE DU FOSSE BLANC

Site Thalès (ex Thomson CSF)

Construit en 1934, les bâtiments sont remaniés en 1955 puis en 1970

Restructuration en 1988 par l'agence Reichen et Robert qui valu à l'entreprise le trophée « forme 88 »

37-41, RUE JEAN JAURES

Etablissements Carbone Lorraine

Bâtiment administratif et locaux du personnel

Pavillons d'habitation du personnel

Construit à partir de 1913

62, ROUTE PRINCIPALE DU PORT

Bâtiment administratif du Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers

60, ROUTE PRINCIPALE DU PORT

Ancien bâtiment des Douanes, réhabilité en pépinière d'entreprises

291, AVENUE D'ARGENTEUIL

Etablissement SNECMA

Bâtiment administratif

Architecte : Auguste Perret

6-14, AVENUE LOUIS ROCHE

Semoulerie Panzani

Construite après la seconde guerre mondiale

Architectes : François Vitale et Georges Courtelin

53, RUE DU FOSSE BLANC

Etablissement Cinzano-Vernhes

Construite en 1936

Architecte : Jules Demoisson

119 AVENUE LOUIS ROCHE

Etablissements Delachaux
Bâtiment administratif et restaurant d'entreprise
Construit en 1916
Architecte : Michel Roux Spitz

ENTITES URBAINES

9BIS à 17 VILLA DES FLEURS
Construction entre 1915 et 1948

1 à 8, VILLA DES LILAS
Maisons programmées en courée
Construction entre 1915 et 1948

PAVILLONS PASSAGE MAGNE

21-31 et 26-34 RUE GEORGE SAND
Maisons « Castors »

ELEMENTS D'ARCHITECTURE

PLACE ROL TANGUY
Monument aux Morts
Cession terrain en 1954 entre l'entreprise Carbone Lorraine et la ville
Le monument, inauguré en 1956, est confié à Georges Auzolle, architecte de la ville et au sculpteur Joffre

140-142, AVENUE MARCEL PAUL
Grille d'entrée de l'ancienne usine à gaz

ANNEXE 2 : LISTE DES EMBLEMENTS RESERVES

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES LIES AUX OPERATIONS DE VOIRIE

| N° de référence | Opérations de voirie | Bénéficiaire | Quartier | Parcelles cadastrales | Surface (m²) |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Création | | | | | |
| 1 | Thomas Edison : dévoiement entre le Vieux Chemin de S Denis et de Gaulle | Commune de Gennevilliers | Secteur d'activités | K83, 87, 249, 257, 262 257, 258, 255, 252 | 1 422 |
| 2 | Deux voies parallèles SNCF Grésillons – Caboeufs | Commune de Gennevilliers | Secteur d'activités | AO81, 99, 102, 143, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 101, 140 | 6 581 |
| 3 | Nouvelle voirie Ilot Delachaux | Commune de Gennevilliers | Secteur d'activités | O1, 46, 66, 91, 68 | 6 194 |
| 4 | Voie nouvelle perpendiculaire à RD19 | Commune de Gennevilliers | Le Luth | Y265, Y333 | 1 329 |
| 5 | Voie nouvelle nord-sud. | Commune de Gennevilliers | Le Luth | X397, 405, 597, 416, 399, 403, 422, 624, 625, 413, 566, 567, 568, 407, 412 | 4 355 |
| 6 | Voie nouvelle Luth Ouest | Commune de Gennevilliers | Le Luth | Y333, X597, 567, 412,484 | 4 946 |
| 7 | Jules Larose : modification entre Félicie et Timbaud | Conseil général | Le Village | T249, 274 | 3 568 |
| 8 | Rue de l'Union. | Commune de Gennevilliers | Le Village | T92, 219, 245, 246, 247, 248 | 989 |
| 9 | Nouvelle voirie Carbone Lorraine | Commune de Gennevilliers | Le Village | AH96 | 7 290 |
| 10 | Voirie ancien cimetière entre Barbusse et Debussy à 24 m | Commune de Gennevilliers | Chandon-Brenu | AH12, 18 | 4 103 |
| 11 | Voirie entre Georges Thoretton et Puits Guyon. | Commune de Gennevilliers | Chandon-Brenu | AH12, 14, 15, 16, 17, 103 | 5 611 |
| 12 | Nouvelle voirie îlot Thoretton - Camélinat | Commune de Gennevilliers | Chandon-Brenu | AH38, 39, 40, 63, 64 | 3 550 |
| 13 | Nouvelles voiries de l'îlot « G » | Commune de Gennevilliers | Chandon-Brenu | AK7, 42 | 15 995 |
| 14 | Nouvelles voiries de l'îlot « H » | Commune de Gennevilliers | Les Grésillons | AK181, 185, 116, 82, 166, 163 | 4 639 |
| 15 | Liaison Industrie-de Gaulle | Commune de Gennevilliers | Secteur d'activités | J1, 255, L164, 165, 167, 195 | 1 547 |
| 16 | Rue de Seine : prolongement jusqu'à Bongarde | Commune de Gennevilliers | Secteur d'activités | N96, 105, 144, 146, 148, 202 | 1 613 |
| 17 | Nouvelle voirie Ilot Bongarde 2 ^{ème} tranche | Commune de Gennevilliers | Secteur d'activités | O29, 97, 95, 104, 105 | 2 167 |
| 18 | Voirie CFA | Commune de Gennevilliers | Secteur d'activités | I364 | 1 286 |
| 19 | Ilot Chemin du Pont | Commune de Gennevilliers | Chevrens | AB37, 38, 39a, 35, 40, 41, 129 | 3 290 |
| 20 | Passage Danton Dezert | Commune de Gennevilliers | Les Grésillons | AL79, 157, 159, 163 | 599 |

| N° de référence | Opérations de voirie | Bénéficiaire | Quartier | Parcelles cadastrales | Surface (m²) |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Elargissements | | | | | |
| 21 | Rue de Seine | Commune de Gennevilliers | Secteur d'activités | N68, 69, 73, 74, 83, 170, 75, 171 | 2 293 |
| 22 | Caboeufs entre le Fossé Blanc et Louise Michel à 16 m | Commune de Gennevilliers | Secteur d'activités | O1, P234, 82, 43, 192, 63, 68 | 5 830 |
| 22 bis | Caboeufs entre le Fossé Blanc et Laurent Cély à 20 m | Commune de Gennevilliers | Secteur d'activités | AM233, 232, 221, Q86, 87, 88, 79, 77, 150, 151, 63, 62, 61, 157 | 2 538 |
| 23 | Caboeufs prolongée à 16 m | Commune de Gennevilliers | Secteur d'activités | N156, 174, 162, 152, 176, 177, 178, 108 | 2 915 |
| 24 | Vuillemin à 16 m | Commune de Gennevilliers | Secteur d'activités | AN57, AO135, 54, 55, 121 à 131, 62 à 73, 58 | 3 452 |
| 25 | Louise Michel – Galliéni à 20 m | Conseil général | Secteur d'activités | N160, 191, 205, 204, 74, 73, 59, 58, 212, 46, 9, 167, 8, 156, 203, 213, 175, 75, 254 | 3 147 |
| 26 | Marcel Paul à 30 m | Conseil général | Secteur d'activités | E6, 24 F104, 199, 185 198 H5, 6, 7, 8, 32, 39, 40, G23, 85, 86 | 8 315 |
| 27 | Chemin des Petits Marais entre la ligne SNCF et Marcel Paul | Commune de Gennevilliers | Secteur d'activités | H30, 33, 39 | 1 702 |
| 28 | Chemin des Petits Marais entre la route du bassin n°6 et la ligne SNCF | Port Autonome de Paris | Secteur d'activités | F198, 156, 110, 114, 51, 54, 53, 41, 109, 112, 26 | 4 287 |
| 29 | Dequevauvilliers à 30 m. | Conseil général | Secteur d'activités | G52, 77 à 82, H43 | 6 424 |
| 30 | Rue Transversale à 16 m | Commune de Gennevilliers | Secteur d'activités | AN163, 67, 35, 57 | 3 458 |
| 31 | Pont Saint Ouen | Conseil général | Secteur d'activités | / | 623 |
| 32 | Louis Roche à 30 m | Conseil général | Secteur d'activités | N206, 248, 222, 220, 29, 218, 31, 244, 210, 47, 48, 224, 229, 241, 232, 230, 214, 236, 234, 212, O81, 83, 85, 65, 9, 73, 71, 69, 67, 92, 99, 91, 98, 76, P89, 90, 218, 216, 209, 19, 18, 212, 220, 189, 187, 12, 54, 11, 204, 191, 224, 1, 42, 179, 177, 175, 173, 110, 103, 100, 96, 146, 142, 150, 235, 234 | 27 812 |
| 33 | Jean Perrin | Commune de Gennevilliers | Le Luth | X611, 521, 602, 626, 532 V161 | 2 467 |
| 34 | Au droit du Gymnase Guy Moquet à 20 m | Commune de Gennevilliers | Le Luth | X630, 550, 526, 597 Y354, 346, 347, 350, 353, 354, 329 | 4 302 |

| N° de référence | Opérations de voirie | Bénéficiaire | Quartier | Parcelles cadastrales | Surface (m²) |
|-----------------|---------------------------------------------------------|--------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 35 | Voie Guimier | Commune de Gennevilliers | Le Luth | X528, 550, 610, Y360, 345, 346 | 2 505 |
| 36 | Av du Luth | Commune de Gennevilliers | Le Luth | X597, Y356, 354, 329 | 452 |
| 37 | Lucien Lanternier | Conseil général | Le Luth | X597, 496, Z271, 276 | 5 695 |
| 38 | Rue du Pont d'Argenteuil | Commune de Gennevilliers | FA-CCJ | AC18, 17, 19, 23, 11, 15, 48, 56, 131, AB85, 86, 87, 88, 162, 211, 210 | 756 |
| 39 | Rue des Chevrins | Commune de Gennevilliers | FA-CCJ | AE116, 169, 167, 115, 112, 113, 110, 166, 165, 21, 8, 3, 1, 164, 255, 103, 104, AB127, 142, 183, 181, 176, 174, 108, 187, 194, 196, 236, 95, 94, 93, 92, 91, 89, 88, 177, 204, 202, 200, 198, 206, 195, 191, 192, 171, 236 | 259 |
| 40 | Rue Villebois Mareuil | Commune de Gennevilliers | Le Village | U21, 22, 93, 108, 109, 104, 110, 131, V662, 205, 568, 800, 276 à 279, 513, 559, 561 | 5 160 |
| 41 | Rue Pierre Timbaud. | Conseil général | Le Village | U83, 84, 8 à 12, 14 à 17, 19, 117, 23, 122, 137, 51 à 55 | 2 018 |
| 42 | Deslandes et Croix des Vignes | Commune de Gennevilliers | Le Village | AH84, 193, 195, 96, 98 | 1 353 |
| 43 | Félicie | Conseil général | Le Village | T167, 237, 249 | 1 181 |
| 44 | République | Commune de Gennevilliers | Chandon-Brenu | AK41, 54 | 7 690 |
| 45 | Chandon-entre Gabriel Péri et Debussy à 17 m. | Commune de Gennevilliers | Chandon-Brenu | AJ1, 103, AI110 à 113, 91, 92, 95, 96, 97, 74 à 78, 61 | 887 |
| 46 | Chandon entre Debussy et Paul Vaillant Couturier à 17 m | Commune de Gennevilliers | Chandon-Brenu | AM264, 297, 298, 263, 256, 299, 265, 266 AK1, 2, 5, 42, 130, 128 | 3 304 |
| 47 | Barbusse entre République et Gabriel Péri à 17 m | Conseil général | Chandon-Brenu | AK21, 55, 51, 25, 28, 29, 30, 31, 72, 73 | 2 069 |
| 48 | Boulevard Camélinat à 24 m | Conseil général | Chandon-Brenu | AH57 à 65, 191, 192, 195 | 3 100 |
| 49 | Gabriel Péri à 24 m | Conseil général | Les Agnettes | AF 240, 241, 243, 244, 613, 614, 631, 632, 575, 192, AI30, 31, 32, 135, 140, AG115, 116, AH1, 2, 9, 10, 11, 13, 44, 55, 101, 106 | 1 677 |

| N° de référence | Opérations de voirie | Bénéficiaire | Quartier | Parcelles cadastrales | Surface (m²) |
|----------------------|------------------------------------------|--------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 50 | Rue de l'Association | Commune de Gennevilliers | Les Agnettes | AF 131 à 134, 141 à 145, 151, 152, 546, 154 à 156, 547, 158 à 160, 548 | 1 600 |
| 51 | Paul Vaillant Couturier | Commune de Gennevilliers | Les Grésillons | AP226, 222, 218, 231, 237, 211, 265, 261, 263, 85, 25, 264 | 752 |
| 52 | Emprise derrière La Poste des Grésillons | Commune de Gennevilliers | Les Grésillons | AQ 153 à 155 | 247 |
| 53 | Rue Sainte Marie | Commune de Gennevilliers | Les Grésillons | AQ130 à 134 | 65 |
| 54 | RD 9 | Conseil général | Les Grésillons | AQ171, 172, 91, 322, 250, 251, 260, 262, 206, 236, 142, 118, 143, 167 | 1 185 |
| Recomposition | | | | | |
| 55 | Rond point Noël Bertrane Moulin de Cage | Commune de Gennevilliers | Secteur d'activités | O77, P87, 88 | |
| 56 | Delacroix : dévoiement à l'angle | Commune de Gennevilliers | Le Luth | X521 | 21 |
| 57 | Angle Sainte Geneviève – Lanternier | Commune de Gennevilliers | FA-CCJ | AB12, 57, 56, 39a, 38, 37, 35 | 408 |
| 58 | Place du Marché | Commune de Gennevilliers | Le Village | U27, 97, 104, 132, 133, 110, 130, 138 | 2 026 |
| 59 | Parvis Mairie | Commune de Gennevilliers | Chandon-Brenu | AH1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 | 2 201 |
| 60 | Angle République Péri | Commune de Gennevilliers | Chandon-Brenu | AK49, 42 | 207 |
| Total | | | | | 205 279 |

LISTE DES MARGES DE RECUL

| N° de référence | Marges de recul | Quartier |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 61 | Berges de Seine du Pont St Ouen | Secteur d'activités |
| 62 | Rue des Raverdis | Secteur d'activités |
| 63 | Rue Alexandre | Secteur d'activités |
| 64 | Rue Justin | Le Village |
| 65 | Rue des Collines | Le Village |
| 66 | Rue Paul Vaillant Couturier : entre l'av. Chandon et la voie nouvelle à 20m | Les Grésillons |
| 67 | Avenue du Pont d'Argenteuil | Secteur d'activités |
| 68 | Rue Jean Jaurès à l'angle Joseph Leclainche | FA-CCJ |

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES LIES AU PROLONGEMENT DE LA LIGNE 13 DU METRO

| N° de référence | Opérations | Bénéficiaire | Quartier | Parcelles cadastrales | Surface (m ²) | Surface (ha) |
|-----------------|-------------------|--------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------|
| 69 | Ligne 13 du métro | RATP | Le Luth | Y361, 333 | 3 450 | 0,345 |
| | | | Port Autonome de Paris | Y242, 172, 174, 176, 178, 180, 182, 184, 188, 190, 192, 194, 196, 198, 199, 201, D103, 142, 23, 24 | 19 650 | 1,965 |

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES LIES AUX EQUIPEMENTS, ESPACES VERTS OU ESPACES PUBLICS

| N° de référence | Equipements | Bénéficiaire | Quartier | Parcelles cadastrales | Surface (m²) |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Equipements publics | | | | | |
| 1 | Déchetterie 93 rue des Caboeufs | Commune de Gennevilliers | Secteur d'activités | Q150 | 2 561 |
| 2 | Hôtel CFA | Commune de Gennevilliers | Secteur d'activités | I364 | 10 974 |
| 3 | IUT | Conseil général | Secteur d'activités | V533, 531, 763, 772, 771, 774, 776, 768, 563, 753, 756, 527, 535, 690, 685 674, 777, 720, 728, 781, 780, 778, 733, 739, 740, 738, 713, 721, 729, 737, 756, 735, 749, 755, 756 | 24 983 |
| 4 | Plate-forme des permis de conduire | Etat | Secteur d'activités | H44 | 23 584 |
| 5 | Parc de stationnement, Parc des Chanteraines | Conseil général | Secteur d'activités | K265 | 2 210 |
| 6 | Emplacement pour les Gens du Voyage | Commune de Gennevilliers | Secteur d'activités | H5, 6, 7 | 2 368 |
| 7 | Piscine | Commune de Gennevilliers | Chandon-Brenu | AM158, 308, 321, 310, 316, 357, 448, 449, 357, 358, Q 158, 144, 162 | 7 514 |
| 8 | Halte garderie 145 147 Henri Barbusse | Commune de Gennevilliers | Chandon-Brenu | R146 | 185 |
| 10 | Parc de stationnement espace Jean Moulin Graindorge | Commune de Gennevilliers | Le Village | T249 | 1 670 |
| 11 | 4ème collège | Conseil général | Les Agnettes | AF 156, 155, 154, 152, 151, 546, 140 à 145, 373, 147, 139, 138, 148, 350, 351, 88 à 91, 567, 560, 536, 131 à 135, 137, 188 à 191 | 11 051 |
| 12 | Equipement sportif Guy Môquet | Conseil général | Le Luth | Y329, 354, 345, 346, 353 | 2 851 |
| Total | | | | | 85 913 |
| Espaces verts ou espaces publics (voies piétonnes, places,...) | | | | | |
| 13 | Extension Chanteraines site Val de Seine | Conseil général | Secteur d'activités | G47, 51, 77, 78, 79, 82 | 52 354 |
| 14 | Extension jardins familiaux | Commune de Gennevilliers | Le Village | V568 | 4 232 |
| 15 | Mail Delacroix-Jean Perrin | Commune de Gennevilliers | Le Luth | X521 | 1 396 |
| 16 | « Coulee verte » Puits Guyon | Commune de Gennevilliers | Chandon-Brenu | AH12, 7, 8, 9 | 6 284 |
| 17 | « Coulee verte » Lycée Galilée | Commune de Gennevilliers | Chandon-Brenu | AM256 | 4 578 |
| 18 | « Coulee verte » Camille Ronce | Commune de Gennevilliers | Les Grésillons | AL89, 136, 129, 87, 88 | 18 601 |
| 19 | « Coulee verte » Passage 3F | Commune de Gennevilliers | Les Grésillons | AL151, 123 | 4 885 |
| 20 | Cheminement piéton des Grésillons | Commune de Gennevilliers | Les Grésillons | AQ89, 88, 264, 108, 277, 220, 225, 265, 239, AP61 | 1 113 |
| 21 | Square PVC quartier des Grésillons | Commune de Gennevilliers | Les Grésillons | AP227, 224, 220, 219, 223, 212, 210, 264, 260, 262, 25, 228, 225, 221, 241, 242, 239 | 5 669 |
| Total | | | | | 99 112 |

LISTE DES ESPACES VERTS EXISTANTS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1.7

| N° de référence | Espaces verts | Bénéficiaire | Quartier | Parcelles cadastrales | Surface (m²) |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|------------------------------------------------------|----------------|
| 22 | Parc des Chanteraines le long de la Seine | Conseil général | Secteur d'activités | G99, 46, 100 | 9 905 |
| 23 | « Coulée verte » Parc des Sévines hors périmètres équipements sportifs | Commune de Gennevilliers | Secteur d'activités | Q157, 106, 61, 62, 63, L152, 224, 225 | 99 893 |
| 24 | Cimetière | Commune de Gennevilliers | Le Village | V662, 205 | 72 472 |
| 25 | Jardins familiaux | Commune de Gennevilliers | Le Village | V800 | 10 142 |
| 26 | Espace « 74-115 » quartier des Grésillons | Commune de Gennevilliers | Les Grésillons | AP140, 171, 105, 260, 262, 229, 257, 76, 77, 141, 61 | 4 802 |
| 27 | Espaces Naturels sensibles: | | | | 98 386 |
| | Berge de Seine: quai du petit Gennevilliers | | | Dans section A | |
| | Berge de Seine: route de la Seine | | | C29, 30, 56 | |
| | Berge de Seine: route du bassin n°6 | | | F83 | |
| | Berge de Seine: Quai des Grésillons, Quai du Moulin de Cage | | | Dans section N | |
| | Talus SNCF | | | P43, AO147, 140 | |
| Total | | | | | 295 600 |

LISTE DES ESPACES BOISES CLASSES

| Secteur | Parcelles cadastrales | Surface (m²) | Surface (ha) |
|-----------------------------|-----------------------|--------------|--------------|
| 19 – 19bis, rue Jean Jaurès | S 247 | 1 209 | 0,12 |