

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Plu

Boucle
Nord de Seine

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil de Territoire
du 26 juin 2025

1. Rapport de présentation

1.4 Diagnostic urbain

ELABORATION

Approbation



Argenteuil | Asnières-sur-Seine | Bois-Colombes

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

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009a-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

I. Développement urbain du territoire et patrimoine3

1. Une identité déterminée par sa géographie et affirmée par l'histoire ___ 4
2. Un territoire de campagne et de maraichage _____ 6
3. Le XIXe siècle : d'un territoire agricole à un territoire industriel, les débuts de l'étalement urbain _____ 10
4. Le XXe siècle : un laboratoire urbain résidentiel et économique, la disparition des espaces agricoles _____ 18
5. Fin XXe – début XXIe siècle : désindustrialisation et tertiarisation, rénovation urbaine et renouvellement urbain _____ 25

II. Structuration paysagère du territoire ...28

1. Introduction : Paysage & PLUi, mais pour quoi faire ? _____ 29
2. Le territoire de Boucle Nord de Seine dans les ensembles régionaux ___ 30
3. Les unités paysagères, des spécificités et des enjeux au sein du territoire 41

III. Structuration et formes urbaines60

1. Un territoire de contrastes mais des singularités partagées _____ 61
2. Les familles de tissus de Boucle Nord de Seine, des identités affirmées par l'histoire _____ 74

IV. Monographies communales 115

1. Argenteuil _____ 116
2. Asnières-sur-Seine _____ 144
3. Bois-Colombes _____ 161
4. Clichy-la-Garenne _____ 176
5. Colombes _____ 191
6. Gennevilliers _____ 209
7. Villeneuve la Garenne _____ 230

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009a-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

I. Développement urbain du territoire et patrimoine

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009a-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

1. Une identité déterminée par sa géographie et affirmée par l'histoire

1.1. La plaine de Seine : une géographie favorable au développement mais soumis aux risques

L'identité du territoire de Boucle Nord de Seine s'affirme à la fois par sa géographie et par son histoire. Sa géographie d'une part, via sa localisation au sein de la boucle de la Seine au Nord de Paris qui entoure le territoire et borde presque toutes les communes. Son histoire d'autre part, par l'héritage industriel et ferroviaire qui a laissé des traces dans le paysage et dans les formes urbaines des différents quartiers, et qui marque encore une spécificité économique propre.

Le développement du territoire intercommunal est étroitement lié à sa géographie et à sa topographie fortement marquée, qui s'articule autour de deux grandes entités : les plateaux et les buttes.

Le territoire se caractérise par son inscription dans une boucle convexe de la Seine, au nord-ouest de la petite couronne francilienne. Ce méandre généreux a participé au développement des communes en son sein et délimite des limites naturelles pour 6 communes de Boucle Nord de Seine.

La géographie du territoire est principalement plane au sein de la boucle, cependant sa rive nord, à Argenteuil, est marquée par une géographie plus présente. Les buttes au nord viennent en effet fermer l'urbanisation et confèrent une situation de porte d'entrée de l'Île-de-France encore aujourd'hui agricole.

1.2. Les premiers établissements humains, des origines préhistoriques

Le développement des communes du territoire est étroitement lié à la Seine et à ce qu'elle offrait aux premiers peuplements, notamment des terres fertiles et riches, des situations planes, propices à l'établissement de villages, et un moyen de transport des personnes et des marchandises.

La présence de l'eau a également favorisé le développement d'activités grandes consommatrices d'eau : l'agriculture et les exploitations maraîchères jusqu'au milieu du XIXe siècle, mais aussi les jardiniers, fleuristes, blanchisseurs à Clichy-la-Garenne, puis à partir du XXe siècle, l'activité portuaire et logistique.

Le territoire de Boucle Nord de Seine est ainsi un territoire très anciennement occupé par l'homme. Un site préhistorique, a été mis au jour en 2020 près des berges de la Seine, à Clichy-la-Garenne, dans le cadre des fouilles réalisées sur le site du Bac d'Asnières-sur-Seine.

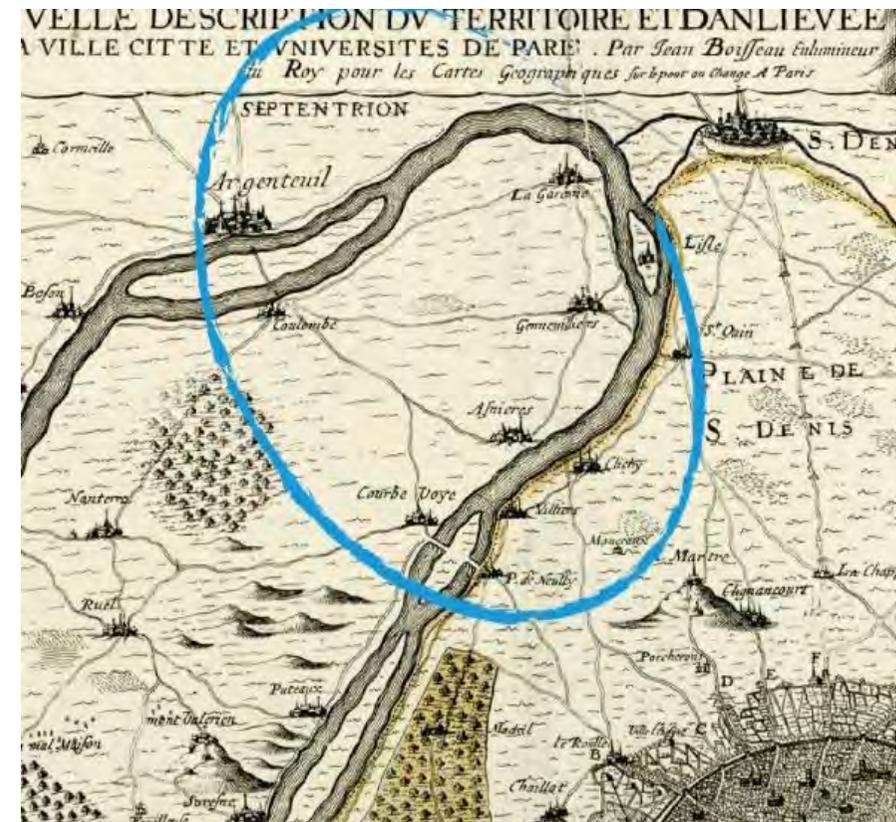
Des vestiges néolithiques et préhistoriques ont également été retrouvés sur la commune d'Argenteuil (silex et outillages), dans un ancien lit de la Seine et dans le quartier du Val Notre Dame, ainsi que sur la butte d'Orgemont.

A Asnières-sur-Seine, c'est un mégalithe de 5 tonnes exhumé lors des travaux de construction du Centre administratif et social dans les années 1930 qui confirme également cette présence très ancienne, relevant de la préhistoire.

Néanmoins, les développements des différentes communes du territoire s'opèrent principalement entre les IIe siècle et Xe siècles. Des villages se créent et se développent, autour de paroisses et de l'activité agricole. La carte de Jean Boisseau, datant de 1640, permet d'apprécier la localisation des différents villages et hameaux qui composent le territoire de Boucle Nord de Seine. On

identifie clairement des implantations privilégiées en bords de Seine. Un réseau peu dense relie les paroisses entre elles.

Les implantations des bourgs/hameaux de Colombes et Gennevilliers varieront néanmoins, afin de s'établir dans les terres, comme le démontre la carte de l'Abbé Delagrive ci-après. Colombes privilégiera un établissement à mi coteau afin de s'isoler des risques d'inondation. Le moulin de Joly demeurera cependant en bord de Seine. Quant à Gennevilliers, du fait de sa vulnérabilité face aux crues, et de la présence de nombreux marécages, elle se développera loin du fleuve.



Nouvelle description du Territoire et Banlievée de la Ville Cité et Universités de Paris - Jean Boisseau – 1640
wikipedia

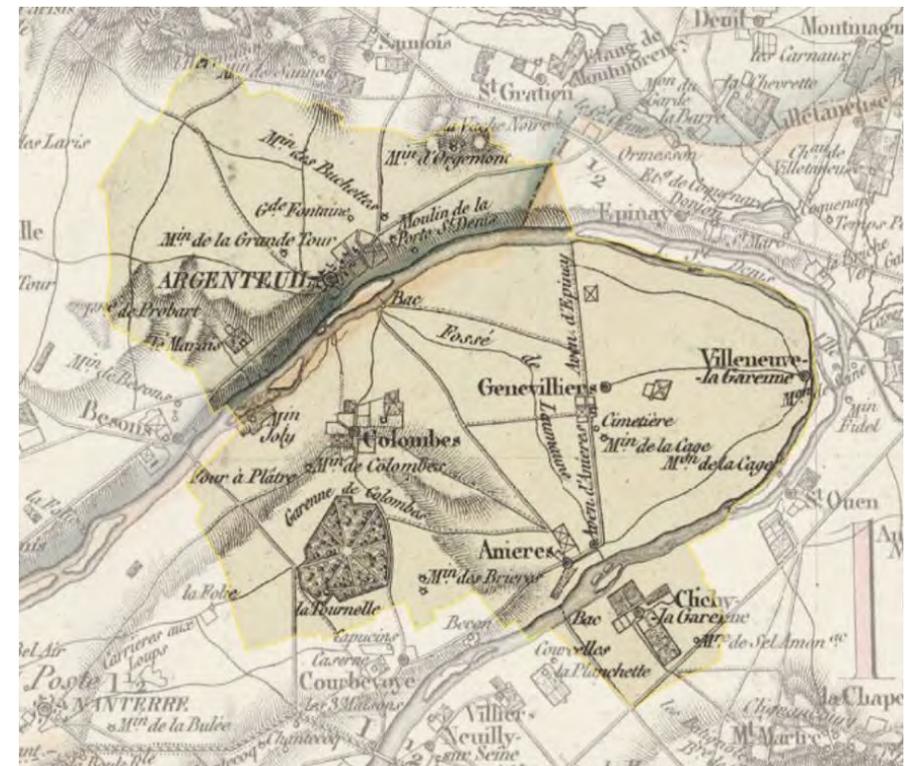
2. Un territoire de campagne et de maraichage jusqu'au milieu du XIXe siècle :

En dehors de la croissance des faubourgs parisiens, peu d'évolutions affectent les villes jusqu'à la fin du XVIIIe siècle. Le territoire de Boucle Nord de Seine va demeurer pendant plusieurs siècles un ensemble de bourgs et villages organisés autour de l'activité agricole, et du transport de ces récoltes. Certaines communes accueillent également des domaines de chasse avec la présence de petites forêts, les garennes.

2.1. Le bassin nourricier de Paris jusqu'au début du XIXe siècle ...

Le territoire de Boucle Nord de Seine est un ensemble de villages et hameaux pratiquement jusqu'au XIXe siècle. La plupart de ces villes ou villages anciens correspondent aux centres des communes actuelles, à l'exception de Bois-Colombes, commune extraite tardivement du territoire de Colombes, en 1896, et qui ne comportent aucune construction avant le XIXe siècle.

La capitale n'a que très peu d'influence sur le développement des communes de Boucle Nord de Seine, même Clichy-la-Garenne, pourtant à ses portes. Cela s'explique en partie par l'absence de franchissements de la Seine, isolant fortement les bourgs de la capitale. Seuls des bacs permettaient la traversée du fleuve, depuis Clichy-la-Garenne à l'intérieur de la boucle, puis vers Argenteuil dans la continuité de la voie traversant la boucle depuis Asnières-sur-Seine. Ce n'est qu'en 1609, qu'est construit le pont de Neuilly, à l'extrême ouest du territoire. Cette construction permettra à Colombes de se développer plus tôt que les autres communes du territoire, notamment le long de l'axe reliant Paris à Saint Germain en Laye. Les premiers ponts, remplaçant les bacs, ne seront érigés qu'au début du XIXe siècle.



Carte des environs de Paris de l'abbé Delagrive, 1731-1741

APUR

Le territoire constitue une vaste plaine agricole qui alimente la capitale en denrées primaires. Les paysans cultivent des céréales et des haricots (etc...). Des vigneron sont également établis sur le territoire, notamment sur les coteaux calcaires d'Argenteuil, mais aussi à Colombes.

L'ensemble des terres sont exploitées et composées de vastes emprises organisées sous forme de lanières, et desservis par un réseau dense de chemins comme en atteste la Carte des environs de Paris de l'abbé Delagrive. (1731 – 1741) Afin d'acheminer les récoltes vers Paris, la Seine est le moyen privilégié de transports des marchandises. Spécialisé dans les céréales, le territoire accueille également des moulins pour moudre ces dernières avant leur acheminement sur Paris. On identifie ainsi sur le plan ci-après les moulins d'Argenteuil (Orgemont – Buchettes) et de nombreux moulins dans la boucle : moulin de la Cage à Gennevilliers ou encore le moulin Joly à Colombes. Ces derniers étaient localisés sur les points hauts pour profiter de l'énergie du vent. Certains noms de rues actuelles renvoient à cette période de l'histoire, comme la rue du Moulin de Cage à Gennevilliers ou la rue du Moulin Bailly à Colombes.



Carte des Chasses du Roi, 1764-1807 - APUR

A Asnières-sur-Seine, de nombreux haras d'élevage d'ânes étaient présents, expliquant en partie le nom de la Ville. Ils étaient employés à la construction de l'abbaye de Saint-Denis, mais aussi au transport des sacs de farine, en provenance des moulins de Sannois et d'Argenteuil, à travers la plaine de Gennevilliers vers les ports des bords de Seine.

A Argenteuil, des carrières de gypse se développent sur les coteaux. Cette activité connaîtra une accélération au début du XIX^e avec la croissance urbaine de Paris, qui entraîne une augmentation de la demande de matériaux de construction, notamment le plâtre. Cette activité perdure toujours aujourd'hui. L'activité viticole va également progresser jusqu'au XIX^e siècle et disparaître peu à peu, suite aux épidémies de phylloxéra au milieu du XIX^e, conduisant les exploitants à revoir leur système de production, et s'orienter vers du maraichage, notamment la production d'asperges et de figes. De

2.2. ... mais également des domaines de chasse pour les nobles

La carte des Chasses du Roi de la fin du XVII^e, permet d'identifier la présence de grands domaines, en lien avec la présence de boisements. Ces deniers, appelés garennes, étaient principalement dédiés à la chasse. La plus vaste est la Garenne de Colombes, situé sur l'actuel territoire de la commune de Bois-Colombes. Les garennes sont des lieux propices pour la chasse et attirent ainsi de nombreux nobles et même le roi, à partir du XVII^e siècle. Les boisements vont connaître des vagues de défrichements à partir du XV^e siècle pour permettre le développement des cultures, pour disparaître totalement au début du XX^e siècle.

A Argenteuil on relève un vaste domaine au sud-ouest de la commune, au lieudit le Marais. Avec sa façade sud tournée vers la Seine et sa façade nord vers un grand parc paysagé, le domaine du Marais constituait du XV^e au XIX^e siècle une des plus remarquables propriétés des environs de Paris. De grandes

plus, l'activité viticole entre en concurrence avec les vins bourguignons et bordelais acheminés vers Paris grâce au chemin de fer. Les argenteuillais sont donc confrontés à devoir se diversifier et se tournent pour certains vers l'artisanat ou l'exploitation des carrières de gypse

A Clichy-la-Garenne, la présence de l'eau et notamment d'une nappe phréatique très proche, a pour conséquence le développement des blanchisseries.

Villeneuve-la-Garenne, jusqu'au XX^e siècle hameau de Gennevilliers, est un village de pêcheurs, qui s'étend sur 1km.

Jusqu'au milieu du XIX^e siècle c'est donc un territoire principalement rural qui perdure, chaque bourg et village étant relié entre eux mais isolés de la capitale et de son développement.

familles nobles et des notables s'y sont succédés. Le château a été détruit par les troupes allemandes pendant la guerre de 1940-1945. Il ne subsiste plus des bâtiments de style Renaissance que le portail et l'ermitage.

A Asnières-sur-Seine, en 1750, Marc-René de Voyer de Paulmy d'Argenson (1722-1787), marquis de Paulmy puis d'Argenson (1757) fait construire un château par Jacques Hardouin-Mansart de Sagonne (petit-fils du célèbre Jules-Hardouin Mansart). Le château d'Asnières-sur-Seine est l'un des seuls rescapés parmi tous les châteaux de Boucle Nord de Seine, avec le Pavillon de Vendôme de Clichy-la-Garenne. Ce dernier est construit à la fin du XVII^e siècle par Jean Delaunay, riche bourgeois, souhaitant profiter de la garenne pour chasser. Le domaine est ensuite acquis par le Prince Philippe de Vendôme. En 1720, le pavillon est vendu au Prince de Conti.



Château du Marais à Argenteuil

Geneanet.org



Pavillon de Vendôme aujourd'hui

Ville de Clichy-la-Garenne

En 1746, le maréchal de Richelieu, petit-neveu du Cardinal, fait bâtir par Giovanni Niccolò Servandoni le château de Gennevilliers. Marie Leczinska, Louis XV et Madame de Pompadour y pratiquèrent la chasse dans les garennes et les bois giboyeux des environs. Les seuls restes visibles de cette demeure en sont les écuries qui se trouvent à l'angle de la rue Carnot et de la rue Jean-Jaurès.

A Colombes, la construction du pont de Neuilly, en 1609, va développer un nouveau paysage de villégiature et l'arrivée d'une nouvelle population autour du bourg. Jusqu'à la veille de la révolution, l'installation des nobles et notables issus de la bourgeoisie s'accroît sur des vastes domaines. Certaines grandes propriétés deviendront royales : le château de la Reine Henriette de 1657 à 1669, fille du roi Henri IV, épouse du roi d'Angleterre Charles Stuart Ier et tante du roi Louis XIV.

À la fin du XVIII^e siècle, l'abbé Antoine Lemoine, seigneur d'Asnières-sur-Seine, décide d'embellir le nom de la commune par « Asnières-sur-Seine-Belle-Île ». « Des gens de bonne condition possèdent ici de grandes maisons bourgeoises ». Ce sont ainsi deux « mondes » qui cohabitent au sein des communes du territoire, une population rurale et une population de nobles, qui vient s'établir et construire son château.

La Révolution française voit se transformer les paroisses en communes et les dignitaires de l'Ancien régime sont chassés de leurs domaines. La Révolution entraîne également des complexités administratives du fait de la création des départements. Chaque ville fait valoir des droits et des conflits de découpage apparaissent. Le milieu de la Seine devient la limite entre les communes.

Entre la fin du XVIII^e et le milieu du XIX^e siècle, Paris poursuit sa croissance en tache d'huile. Les communes du territoire connaissent quant à elle une croissance limitée. A l'aube du XIX^e siècle, au recensement de 1793, les communes de Boucle Nord de Seine totalisent une population de 10 079 habitants.

Formes urbaines héritées : les centres bourgs des communes de Clichy-la-Garenne et Gennevilliers, les grandes demeures héritées des premières résidences de villégiature

Les éléments patrimoniaux : les demeures et châteaux

3. Le XIX^e siècle : d'un territoire agricole à un territoire industriel, les débuts de l'étalement urbain

3.1. La Seine : un lieu privilégié de villégiature et activités diverses

Le territoire conserve pendant une grande partie du XIX^e siècle une attractivité de villégiature pour une population aisée qui souhaite s'éloigner du tumulte parisien. La Seine devient un espace de promenade et de loisirs et accueille de nouvelles activités : les régates ; et de nouvelles constructions : les guinguettes.

Le caractère encore préservé du territoire attire également de nombreux intellectuels, notamment les peintres issus d'un nouveau mouvement pictural. C'est, en effet, pendant cette période industrielle que naît le mouvement impressionniste. Claude Monet, Berthe Morisot, Alfred Sisley, Auguste Renoir, Pissarro viennent immortaliser les berges de la Seine et ses régates. Ils trouvent à Boucle Nord de Seine un terrain de jeu idéal pour exprimer leur art.

En cette fin de siècle, les Impressionnistes fréquentent Asnières-sur-Seine, Clichy-la-Garenne, Gennevilliers, où habitent la famille Manet et le peintre Gustave Caillebotte. De nombreux tableaux renommés y sont peints immortalisant une époque particulière du territoire, où se confronte une population aisée profitant de loisirs et d'une Seine récréative, et une population ouvrière, travaillant dans les usines qui se développent petit à petit le long de la Seine au fil du XIX^e siècle ou dans les champs agricoles de Gennevilliers.



Richard Gallo et son chien au Petit Gennevilliers (à gauche) – La Plaine de Gennevilliers, champs jaunes (à droite), Gustave Caillebotte, 1884



Une baignade à Asnières-sur-Seine, Georges Seurat, 1884 (à gauche) - Les Charbonniers (à Asnières-sur-Seine), Claude Monet, 1875 (à droite)

Les pavillons bourgeois et la pratique de la villégiature

Reconnaissables à leur éclectisme architectural inspiré par exemple des maisons normandes à colombages ou par leur jeu de couleurs et de matériaux, les maisons et pavillons bourgeois représentent l'une des typologies patrimoniales les plus préservées et les plus représentées au sein des communes. Cela s'explique en premier lieu par la présence de grandes propriétés aristocratiques sur le territoire de Boucle Nord de Seine. Asnières-sur-Seine comme Colombes sont par exemple des lieux privilégiés de villégiature de la noblesse depuis l'ancien régime.

L'essor de ce patrimoine coïncide avec la réalisation de nouvelles infrastructures et d'ouvrages d'arts au cours de la première partie du XIXème siècle comme le pont de Bezons, la mise en service de la lignes ferroviaires Paris-Saint-Lazare/Saint-Germain-en-Laye et l'ouverture du tronçon vers Argenteuil, qui concourent au désenclavement de la boucle de Seine. Argenteuil et Asnières-sur-Seine attirent ainsi une population bourgeoise parisienne en quête de nature. La seconde moitié du XIXème siècle voit se développer les demeures bourgeoises sur les communes de Colombes et Bois-Colombes, autour des stations de train nouvellement créés. Le mouvement d'implantation de l'habitat bourgeois va s'amplifier à Colombes, dans les années 1870-80 et conduire à une sédentarisation progressive de cette population.

Cependant, le territoire de Boucle Nord de Seine ayant connu un important renouvellement urbain, le patrimoine qui subsiste, fut essentiellement construit à la fin du 19ème siècle et dans la première moitié du 20ème siècle. A Asnières-sur-Seine, très peu d'édifices sont antérieurs à 1840. La guerre franco-allemande de 1870 va engendrer la destruction du patrimoine bourgeois. Celui-ci va cependant se reconstituer entre 1880 et 1914. A Colombes les villas cossues qui demeurent, datent également de la fin du 19ème siècle.

3.2. Le début du XIXe siècle : de légères mutations avec l'arrivée du chemin de fer et les franchissements de la Seine

Le territoire de Boucle Nord de Seine gardera son activité et ses caractéristiques agricoles longtemps durant le XIXe siècle en comparaison à d'autres territoires limitrophes de Paris. C'est le développement des infrastructures et ouvrages de transports qui vont enclencher le développement du territoire. Or ceux-ci s'y développent tardivement.

Sous le 1^{er} Empire, Napoléon décide le désenclavement de la presqu'île de la Boucle Nord de la Seine, en construisant le pont de Bezons en 1811. L'aménagement de la « route impériale de Paris au Havre » est réalisé en parallèle. En franchissant la Seine, cette route ouvre le secteur au trafic régulier des diligences et amorce l'urbanisation d'une partie ouest du territoire, notamment autour du hameau du « Petit Colombes ».

L'arrivée du chemin de fer et le développement des infrastructures de transports reliant les villes à Paris se développent sur le territoire à partir du 2nd empire. La première ligne de chemin fer reliant Paris à Saint-Germain est mise en service en 1837, suivie par celle menant à Argenteuil, en 1851. Leur tracé est figuré sur la Carte de l'Etat Major de 1820-1866.

Le chemin de fer va venir métamorphoser le paysage autrefois rural du territoire avec la construction des gares, qui constituent des objets architecturaux de qualité, comme par exemple la gare des Carbonnets, dit gare Lisch à Asnières-sur-Seine) ainsi que par des ouvrages d'art, notamment des ponts permettant le franchissement de la Seine. Ils accentuent dans un premier temps le développement de la villégiature pour certains parisiens, qui découvrent une boucle de la Seine aux paysages bucoliques. Cette nouvelle villégiature bourgeoise se développe en franges des bourgs, le long des faubourgs et à proximité des gares. Les grandes demeures d'Argenteuil, de Bois Colombes et Colombes construites à proximité directe de ces infrastructures sont encore aujourd'hui visibles. Ce nouveau réseau vient façonner un paysage encore rural, et amorcer le développement du territoire, qui se développe cependant tardivement au regard des autres territoires franciliens.



Carte d'État Major, 1820-1866 – APUR



Gare Lisich d'Asnières-sur-Seine sur Seine - wikipedia



Pont du chemin de fer à Argenteuil - wikipedia

A Argenteuil, l'extension des moyens de communication et des liaisons rapides avec Paris est facilitée par la construction du Pont d'Argenteuil en 1832. Le franchissement de la Seine par le train s'effectuera à partir de 1861. Les routes d'Enghien et Sannois sont élargies pour permettre une plus grande circulation.

A Asnières-sur-Seine au début du XIXe siècle, c'est une commune à deux visages qui s'organise. Un habitat groupé se structure autour de l'église, tandis que des grandes parcelles aux vastes jardins accompagnent les maisons de plaisance. Plus des 3/4 du territoire demeurent cependant des champs cultivés. C'est la construction du Pont d'Asnières-sur-Seine en 1826, et l'ouverture de la ligne de chemin de fer de St Germain en 1837 qui marquent le tournant du destin de la commune, un centre urbain moderne va se constituer et s'étendre à la mesure de l'accroissement de la population. Le bourg se développe d'abord entre le noyau original et la gare, implantée à 900m du village d'origine. L'habitat encore lâche s'égrène le long des routes principales, en particulier sur la Grande Rue, la rue de la Station et l'avenue d'Argenteuil.

En 1846, à Clichy-la-Garenne, sur les 490 hectares, 300 hectares demeurent encore des terres agricoles et 30 hectares des jardins maraîchers. Malgré sa proximité de Paris, la commune demeure un village, en atteste la carte ci-avant, démontrant une urbanisation limitée le long des axes, et entourés de parcelles agricoles. Les ateliers de blanchisserie se transforment peu à peu au cours du XIXe siècle en teintureries, pour répondre à une demande grandissante des Parisiens qui viennent séjourner dans leur résidence de villégiature et qui dépose leur linge sur leur trajet entre leur résidence principale et secondaire. Levallois-Perret, ancien quartier de Clichy-la-Garenne se sépare de la commune officiellement en 1867, après une séparation physique par la percée de la voie ferrée en 1837.

A Colombes, la première gare ne dessert la commune qu'à partir de 1854. Jusque-là, les riches bourgeois parisiens (commerçants notamment), amateurs de villégiatures proches, faisaient construire à Asnières-sur-Seine. Les nouvelles gares offrent de nouveaux horizons accessibles et des

terrains bon marché (au début). Autour des stations, les habitations se multiplient et, peu à peu gagnent le Village de Colombes. En 1866, le territoire de Colombes demeure cependant essentiellement consacré à l'agriculture.

Bois Colombes, encore hameau des Bourguignons jusqu'en 1857, ne compte que quelques constructions, essentiellement des guinguettes, offrant à la population parisienne des espaces de récréation durant leur séjour. Avec l'ouverture de la gare à Bois-Colombes, en 1857, d'élégants cottages ainsi que des pavillons plus modestes sont construits de part et d'autre de la ligne Paris-Argenteuil, à proximité de la gare.

Gennevilliers (et Villeneuve-la-Garenne), située dans une « presqu'île », est isolée de ces premiers développements, du fait de son éloignement des premiers franchissements de la Seine et non desservie par une gare. Autrefois, terres marécageuses, ces dernières sont investies par la Ville de Paris comme une zone d'épandage de ses boues usées. En effet, en 1866, la Commission des égouts de Paris décide de mettre en place un système d'irrigation des eaux usées sur la commune. La culture maraîchère de hauts rendements y prend son essor et remplace l'agriculture traditionnelle (blé, seigle, orge) auparavant très peu productive.



Plan de 1876 zones d'épandage des eaux usées de Paris – Source : Paris myope.fr

3.3. Une industrialisation timide puis exponentielle, métamorphosant de manière significative le territoire



Carte du département de la Seine exécutée d'après les levés des officiers du Corps d'Etat-Major 1875

En 1856, la population a timidement doublé, passant à 22 140 habitants, porté principalement par le développement de Clichy-la-Garenne qui aux portes de Paris et sous son influence, passe de 1 360 habitants à la fin du XVIIIe à 12 270 habitants en 1856. C'est donc une croissance légère, durant cette première moitié du XIXe siècle, que connaît Boucle Nord de Seine, au regard des autres territoires de première couronne. En comparaison, pour une population équivalente en 1793, le territoire de Grand Paris Seine Ouest voit sa population quadrupler durant la première moitié du XIXe.

En effet, l'arrivée tardive et sur une partie seulement ouest du territoire des grandes infrastructures nouvelles de transports, retarde le développement industriel et l'attractivité résidentielle du territoire.

A partir du milieu du XIXe siècle, le développement des usines le long de la Seine vient cependant métamorphoser profondément les communes du territoire. Les berges de Seine passent ainsi d'un lieu de promenade à un espace productif et portuaire. Les chemins de halage sont transformés en quais pour permettre le débarquement des marchandises, du charbon, etc.

La métallurgie est la première activité industrielle à s'implanter à Argenteuil. Des entreprises importantes s'installent et vont acquérir une réputation nationale, voire internationale, et participent à l'essor de la cité (entreprises de charpentes Joly, chantiers navals Claparède...). À côté de ces entreprises, des ateliers et activités artisanales se développent : mécaniques, serrurerie, boulonnerie, ferronnerie... Puis ce sont les industries chimiques et automobiles qui au début du XXe siècle viennent s'installer sur le territoire de la commune. Argenteuil devient également au début du XXe siècle le berceau de l'aéronautique, avec l'installation de l'entreprise Bréguet Aviation en 1929, qui deviendra Dassault. Une base d'essai pour hydravions est construite dans les années 1910 (Donnêt - Lévêque, usines Schrek...).

A Asnières-sur-Seine, le coût élevé du foncier empêche l'implantation de grandes industries sauf en bord de Seine à l'Est : usine électrique du Triphasé (1900), usine Astra. L'industrie se limite jusque 1860 à quelques entreprises de quelques dizaines de salariés chacune : imprimerie lithographique Goupil, articles de voyage Vuitton, entreprise Tricotel. A l'aube du XXe siècle, les entreprises touchent différents secteurs : le secteur pharmaceutique dont la première implantation remonte à 1866, l'industrie de luxe (Vuitton à partir de 1870, Chanel), la parfumerie, puis, après 1900, les ateliers de mécanique (Air-Equipement, et Chausson en 1907). Le transport fluvial des pondéreux se fait depuis le port au Nord du pont de Clichy-la-Garenne.

A Clichy-la-Garenne les ateliers de blanchisserie se transforment en teintureries expliquant la présence de la savonnerie, et de la marque Monsavon pendant plusieurs décennies à partir de l'entre-deux guerres. Puis se développent la verrerie, l'imprimerie, la chocolaterie, la fabrication de produits chimiques et pharmaceutiques, de câbles électriques, d'accumulateurs...

Les secteurs d'activités des industries de Colombes sont très divers : les pneumatiques (Goodrich / Kléber Colombes), l'automobile (Facel-Véga), l'aéronautique (Rhône et Gnome), la téléphonie (Ericsson), les parfums (Guerlain, Sauze et Kerkoff), etc...

Bois-Colombes demeure un village de villégiature jusqu'à la fin du XIXe siècle et accueille tardivement de premières industries. Celles-ci ne s'implantent que quelques années avant la Première Guerre Mondiale, en atteste l'implantation de l'usine Hispano-Suiza en 1913 qui produit des moteurs d'avion, et s'installe à proximité de la gare de marchandises.

Le développement industriel de Gennevilliers ne prendra son essor que tardivement, au début du XXe siècle, du fait de l'enclavement de son territoire dans la boucle de la Seine. La desserte ferroviaire, réalisée en 1908 entraîne la construction d'usines de façon un peu anarchique. D'importantes entreprises, notamment liées à l'automobile, s'installent.

L'habitat individuel prévaut jusqu'à la fin du XIXe siècle, s'implantant surtout le long des axes routiers, ferroviaires. Cet habitat pavillonnaire se développe au gré des opportunités le long de voie tracée et arborée. On y retrouve des maisons de toutes tailles et formes.



Argenteuil – Usine Lorraine Dietrich



Asnières-sur-Seine sur Seine - Usine électrique de Triphasé

En parallèle, à Asnières-sur-Seine, l'habitat bourgeois, tel qu'il se forme entre 1880 et 1930 (très peu de constructions ont résisté aux événements de 1870-1871) est constitué. L'unique grande propriété subsistant au Nord du village est lotie dans les années 1880 ; le square Joffre en est le dernier vestige. A la fin du XIX^e siècle, Asnières-sur-Seine a acquis pratiquement sa physionomie actuelle. Les surfaces urbaines de certaines communes doublent voire plus jusqu'à la veille du XX^e siècle, l'espace rural se morcelant fortement. Colombes, Bois Colombes et Asnières-sur-Seine se développent autour de l'armature ferroviaire irriguée par les nouvelles gares. Il en est de même pour Argenteuil, qui se développe d'une part en tache d'huile autour de son centre et le long des berges, ainsi que le long de l'armature ferroviaire et de l'avenue Jean Jaurès. L'ouest de Clichy-la-Garenne est également fortement urbanisé entre les voies ferrées et le centre-ville historique. Cette dernière profite de la proximité de Paris pour être équipée rapidement par les réseaux d'électricité et d'assainissement.

Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne conservent leur caractère villageois, la desserte par le chemin de fer de Gennevilliers arrivera tardivement au début du XX^e siècle, tandis qu'à Villeneuve-la-Garenne, la ville demeurera jusqu'au milieu du XX^e siècle une commune maraîchère.

La population de Boucle Nord de Seine a ainsi considérablement augmenté puisqu'elle atteint 134 000 habitants en 1901. L'essor démographique est essentiellement dû à la venue d'ouvriers, surtout entre 1880 jusqu'à la veille de la première guerre mondiale.

Formes urbaines : les grandes et belles demeures, le logement ouvrier : pavillon groupé/pavillon groupé dense

Les éléments patrimoniaux : patrimoine industriel, belles demeures, habitat ouvrier

Les cités ouvrières et cités jardins : souvenirs d'un mode d'habiter

La révolution industrielle va fortement impacter les modes d'habiter du territoire. L'implantation progressive d'usines le long de la Seine à Asnières et Clichy-la-Garenne et à Argenteuil dans la deuxième moitié du XIX^e siècle puis le développement industriel des communes de Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne, vont engendrer un important afflux de main d'œuvre. Dans un contexte de crise du logement, la construction des cités ouvrières et des cités jardins répond au besoin de loger cette nouvelle population ouvrière et plus largement les populations défavorisées.

Ces cités, dont le concept est importé d'Angleterre, sont parmi les premières réalisations dans le domaine du logement social sur le territoire. Ces nouvelles formes d'habitat populaire ont plusieurs caractéristiques communes. Elles bénéficient d'une composition d'ensemble avec une réflexion sur les relations entre espaces privés et publics, sur la hiérarchisation des voies et possèdent une composante végétale et paysagère marquée. Les logements peuvent être des habitations individuelles ou des petits immeubles d'habitations collectives. Certaines cités disposent d'équipements publics (écoles, bains-douches) au bénéfice des habitants du quartier.

Les cités-jardins et cités ouvrières se distinguent par le pittoresque de leur habitat, pour leur cadre de verdure, et représentent à ce titre un patrimoine urbain important au sein de l'intercommunalité comme de la métropole parisienne.

Seine-Saint-Denis Tourisme, Histoire des cités-jardins, Cités-jardins d'Ile-de-France

4. Le XXe siècle : un laboratoire urbain résidentiel et économique, la disparition des espaces agricoles

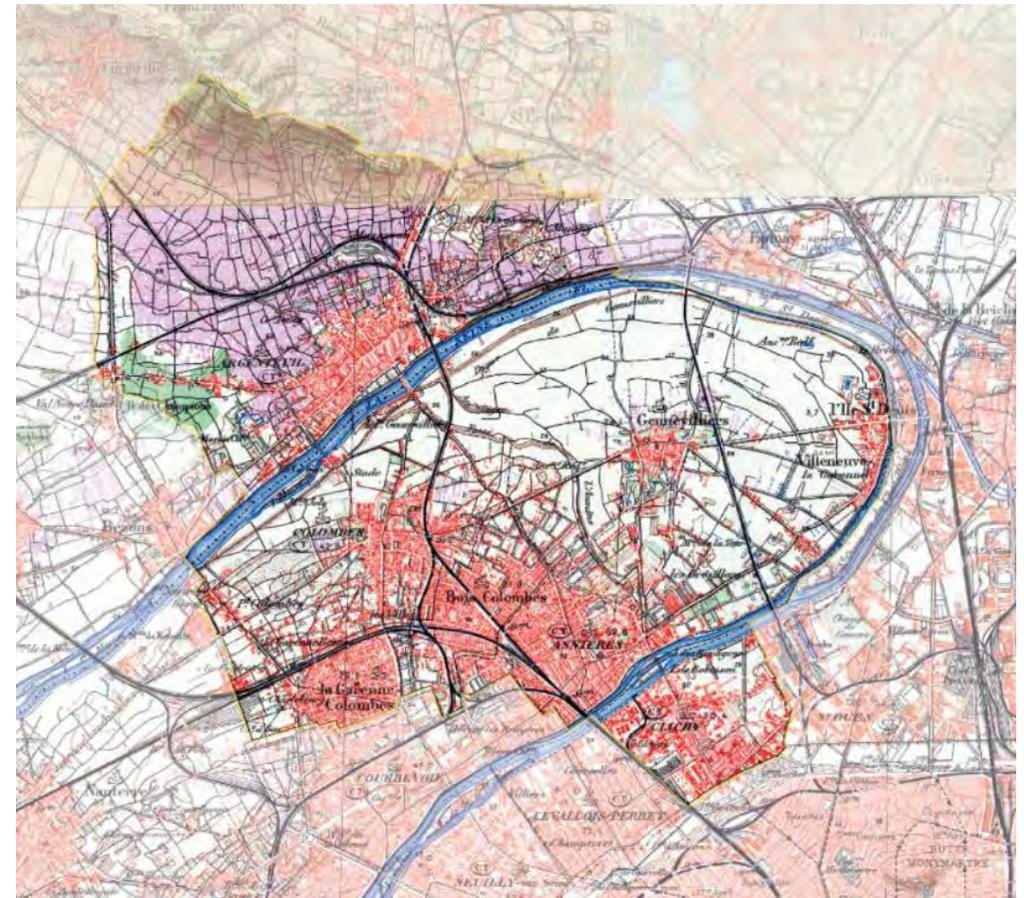
4.1. A la veille de la seconde Guerre Mondiale : une industrialisation et urbanisation massive

Au début du XXe siècle, le développement du réseau routier s'opère via une restructuration et hiérarchisation en fonction des ponts construits au XIXe siècle sur la Seine.

Un phénomène de surpopulation, une absence de dessertes par l'eau et l'électricité conduit certains quartiers à connaître des problématiques d'insalubrité importantes, entraînant une crise du logement dans les années 1930. La crise du logement en région parisienne, conjuguée avec l'exode rural vers les villes, a conduit le gouvernement à appliquer et à compléter la loi Ribot (1908) et la loi Loucheur (1928) en faveur de la réalisation de logements HBM. Ces nouvelles formes de bâti sont fortement présentes sur les communes d'Asnières-sur-Seine, d'Argenteuil et de Clichy-la-Garenne.

Afin de répondre à une croissance industrielle et démographique, des immeubles hauts se mêlent à du petit pavillonnaire pour accueillir les ouvriers près des usines : bicoques, de pavillons et de villas de meulière remplacent les zones maraîchères et agricoles qui subsistent à l'ouest du territoire et sur les communes d'Argenteuil et de Clichy-la-Garenne.

Certains industriels construisent des cités pour leurs ouvriers, c'est le cas de la Cité jardins Lorraine-Dietrich édifée entre 1913 et 1914. Ces 140 logements sont destinés aux ouvriers et contremaîtres de l'usine automobile La Lorraine installée à Argenteuil depuis 1907. Sur une superficie de 0,12 ha, elle compte une soixantaine de maisons, jumelées ou en "bandes" et le reste en habitat collectif.



Carte topographique dite type 1900, 1906

En réponse à cette densification rapide les communes entament des travaux de viabilisation importants, mais également la construction d'équipements structurants (centre de santé, écoles, équipements sportifs, bains douche...). Ces équipements partagent un vocabulaire commun : volumes bas, l'utilisation de la brique et de la meulière, forme en peigne ou en carré. Nombre de ces équipements sont encore présents sur les 7 communes de Boucle Nord de Seine. Ils créent des repères dans des secteurs souvent essentiellement résidentiels.



Bains douche à Argenteuil (à gauche) – Ancienne école rue Ferdiand Buisson à Clichy-la-Garenne (à droite)



Gare de Bois-Colombes (à gauche) et Halle Marché Flachat à Asnières-sur-Seine (droite)

Les équipements publics et la conservation du patrimoine institutionnel

L'accroissement de la population et l'urbanisation progressive du territoire au cours du XIXème et du XXème siècle ont engendré de nouveaux besoins en matière d'équipements publics. Nombre de ces équipements, construits majoritairement avant la seconde guerre mondiale, bénéficient d'une écriture architecturale rappelant leur fonction institutionnelle tout en s'inscrivant dans les styles architecturaux de leur époque. De nombreuses écoles, bureaux de poste, bains-douches référencés, se distinguent par l'utilisation de brique ou de la pierre (les deux étant parfois associés), des jeux de polychromie décorative, les façades pouvant en outre être agrémentés de divers modénatures et ornements.

On retrouve également des édifices publics inspirés de l'architecture industrielle. Comme la halle du marché Flachat, ils se distinguent par leur structure et leur charpente métallique et recourent également à la pierre ou à la brique comme maçonnerie de remplissage.

D'autres édifices, comme la gare de Bois-Colombes (architecte Urbain Cassan 1935), s'inspirent du courant moderniste et sont à ce titre repérable par la sobriété géométrique du dessin de façade, une absence ou une simplification de l'ornementation et une attention à la fonctionnalité du bâtiment.

La vague d'urbanisation qui suit la première guerre mondiale fait augmenter considérablement la population du territoire, passant de 202 000 habitants en 1921 à 309 500 en 1936.

Sur la carte topographique de 1924-1947 on observe un net continuum urbain depuis le sud de Clichy-la-Garenne jusqu'au nord de Colombes. Jusqu'en 1950, Villeneuve-la-Garenne reste isolée les terrasses alluviales les plus basses résistent encore partiellement à la pression de l'urbanisation. Les deux guerres mondiales accélèrent le mouvement favorable aux grandes unités industrielles : il faut des véhicules et des armes qu'il vaut mieux construire à l'ouest de la capitale, loin d'un possible front à l'est. Le territoire de Boucle Nord de Seine constitue un secteur stratégique pour le développement de ces usines.

Les premiers sites industriels commencent à s'installer dans le nord de la boucle avant-guerre à Argenteuil, les terres maraîchères sont investies par les promoteurs qui lotissent, créant de vastes nappes d'habitat, destinés principalement aux ouvriers travaillant dans les usines implantées sur la commune.

A Asnières-sur-Seine en dehors des principales artères, bordées avant 1914 de hauts immeubles en briques ou en pierres de taille, l'ancien territoire agricole est morcelé en opérations individuelles. Jusqu'en 1900, les quartiers ouest se développent et rejoignent Colombes et Courbevoie ; ils acquièrent leur physionomie actuelle. Dans l'entre-deux-guerres, de petits immeubles en brique sont édifiés un peu partout sur le territoire, dans un milieu jusqu'alors pavillonnaire, tandis que quelques ensembles collectifs sont bâtis : cité des chemins de fer du quartier Flachet, H.B.M. d'Asnières-sur-Seine au quartier de la Plaine, cité des Grésillons (HBM de la ville de Paris) à l'emplacement des champs d'épandage des Caboeufs.

A Colombes dans la première moitié du XXe siècle sont construits à peu près en même quantité que les logements individuels, des logements en immeubles collectifs sur les plus grandes parcelles, dont quelques groupes HBM (Jean-Jaurès, Metz, Cerisiers-Verriers, Paul Bert-Kreisser, Saint-Denis-Strasbourg). En 1924, la

commune accueille les Jeux Olympiques : le « Stade Yves du Manoir », accueillera d'ailleurs l'épreuve de hockey sur gazon aux JO de 2024.

A Bois Colombes, des immeubles de rapport sont bâtis à proximité de la gare et de l'hôtel de ville, bien que Bois-Colombes conserve un caractère pavillonnaire très marqué.

A Clichy-la-Garenne, pendant l'entre-deux-guerres, de nouvelles grandes usines apparaissent : Monsavon, L'Oréal, Geoffroy-Delore, Continental Parker, Les Câbles de Lyon, Citroën... En 1945, une petite SARL qui deviendra la société BIC s'installe impasse des Cailloux, de même à l'emplacement des usines Monsavon va se développer le siège de la société l'Oréal. A la fin des années 1950, les entreprises employaient 20 000 personnes et occupaient un quart du territoire communal.

On relève sur la carte topographique 1922 la construction des premières darses et bassins du port de Gennevilliers. Leur construction commence en 1928 et se terminent en 1931. Elles ne seront toutefois vraiment utilisées qu'après la Seconde Guerre mondiale, même si l'armée nazie s'en sert pendant le conflit pour ravitailler ses troupes.

Les industries et le maraîchage poursuivent leur cohabitation jusqu'à la seconde guerre mondiale. La desserte ferroviaire vers la gare du Nord, réalisée en 1909, ainsi que le tramway, allant tous deux vers Paris, entraînent la construction d'usines de façon un peu chaotique. D'importantes entreprises, notamment liées à l'automobile, s'y installent et la commune et ses environs accueillent également de nombreux chiffonniers et ferrailleurs. Durant ces années, une population nouvelle, venant de toutes les régions de France et de la plupart des pays d'Europe et d'Afrique du Nord s'installe à Gennevilliers. De bourgade paysanne dominée par quelques propriétaires terriens, Gennevilliers devient, entre les deux guerres, une ville populaire et ouvrière.

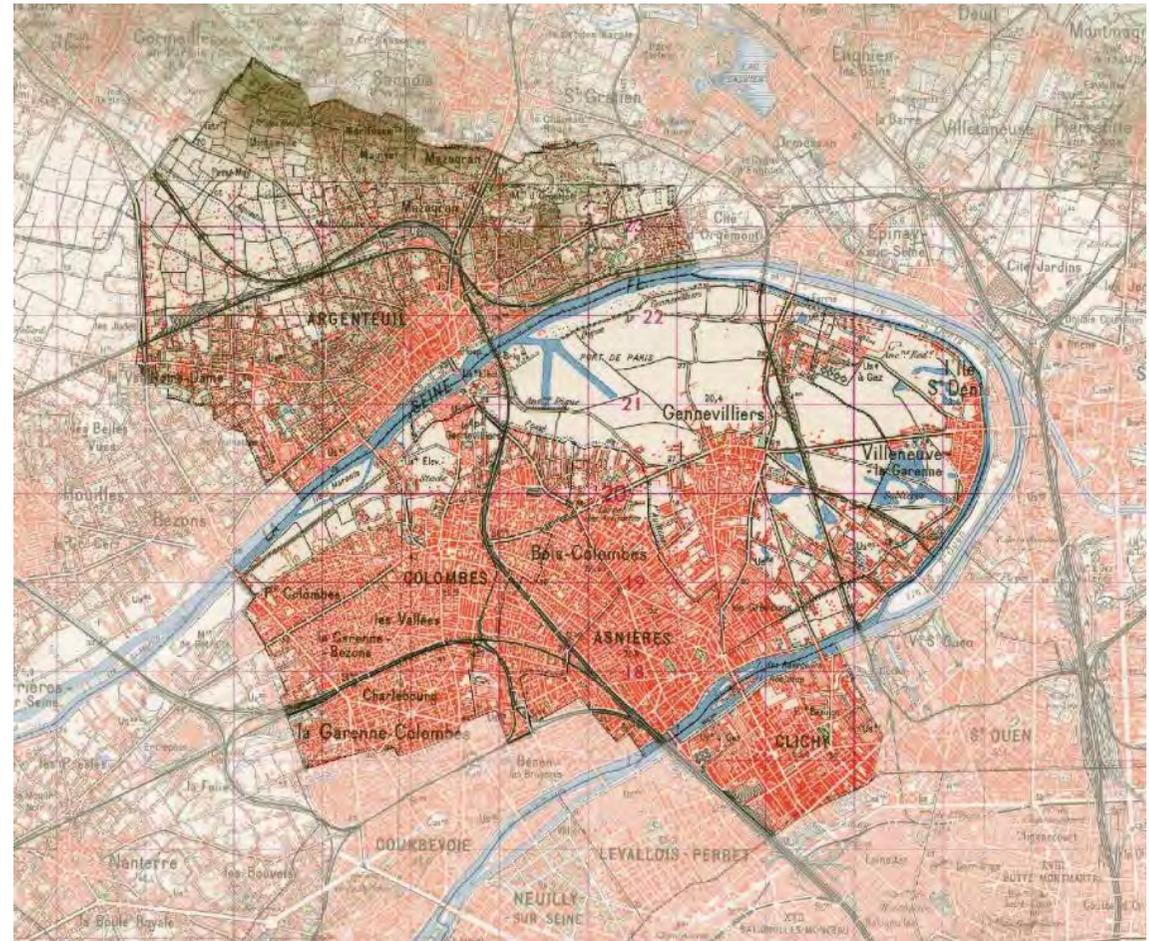
4.2. Les Trente glorieuses : Boucle Nord de Seine un territoire « laboratoire » propice à l'accueil de vastes opérations de grands ensembles

Le territoire de Boucle Nord de Seine paye un lourd tribut à l'issue de la seconde guerre mondiale. Des industries stratégiques, le port et de nombreuses infrastructures ont été bombardées générant une problématique de reconstruction importante. A Gennevilliers, dix bombardements ont frappé la ville, au cours desquels beaucoup d'usines sont endommagées (Chenard, Gnome et Rhône, etc.), mais également près de 69 immeubles.

La crise du logement entraîne l'apparition de taudis dans les zones d'habitat sinistrées par les bombardements et déjà insalubres avant la guerre. A Colombes, en 1968, on recensait près de 12 000 logements vétustes ou ne répondant pas aux normes officielles de confort, soit 44% du parc de résidences principales. En parallèle, des bidonvilles apparaissent à Argenteuil et Gennevilliers sur de vastes terrains vagues.

Parallèlement à cette crise du logement, un nouveau besoin en logement est lié au regain de la natalité. Afin de répondre à ce besoin important, on comble les espaces vides aux portes de Paris. Les derniers vastes espaces de maraîchage disparaissent, comme l'on peut le voir sur les deux cartes topographiques 1934 et 1972.

Les plaines alluviales autrefois occupées par des espaces agricoles, offrent par leur topographie, un lieu propice pour l'établissement des grandes opérations d'habitat moderne. Les techniques permettent de maîtriser le cours de la Seine, les plaines en contrebas deviennent donc constructibles.



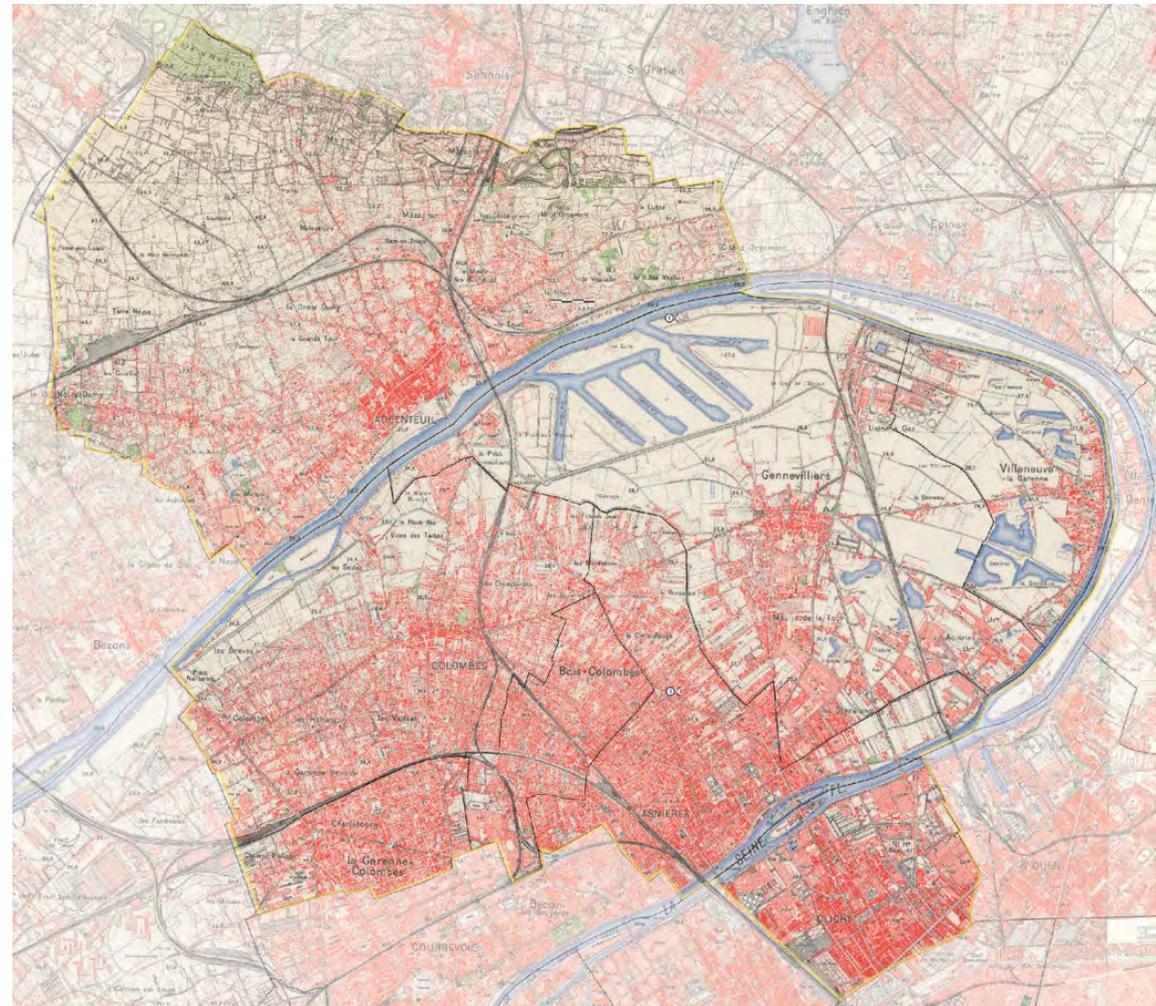
Carte topographique, dite type 1922, 1924-1947

Des types de bâtiments encore peu répandus jusqu'alors deviennent familiers : les grandes unités industrielles et les lotissements de maisons individuelles vont se partager l'essentiel des espaces conquis pendant la première moitié du XXe siècle sur les communes de Colombes, Bois Colombes ou encore Argenteuil. En revanche sur le reliquat des communes de Gennevilliers, Villeneuve-la-Garenne, Asnières-sur-Seine sera construit à partir des années 1950 sous forme d'ensembles de barres et de tours des logements ou des bureaux. Ces grands ensembles sont le symbole de l'urbanisme de l'après-guerre, ils renvoient à leur construction à un urbanisme innovant et de qualité : (vues, « espaces verts », environnements boisés, modernité...).

Ces vastes opérations sont accompagnées de la construction dans les années 1970 des grands équipements structurants tels que l'hôtel de ville Gennevilliers ou l'hôpital Louis Mourier à Colombes.

En parallèle, les grandes infrastructures de transport, traduisent un usage de plus en plus répandu de la voiture. L'A86 est percée sur des délaissés des années 1970. Les quais sont élargis, constituant de vraies voies rapides et isolant les communes des berges de la Seine.

Les communes de Boucle Nord de Seine connaissent un nouveau bouleversement urbain, et voient leurs morphologies historiques disparaître ou être fondues dans un nouvel urbanisme de masse. Les vestiges du passé agricole et maraîcher du territoire ne sont pratiquement plus visibles. Les grands ensembles viennent faire la jonction entre le cœur résidentiel et les activités, en comblant les espaces non bâtis.

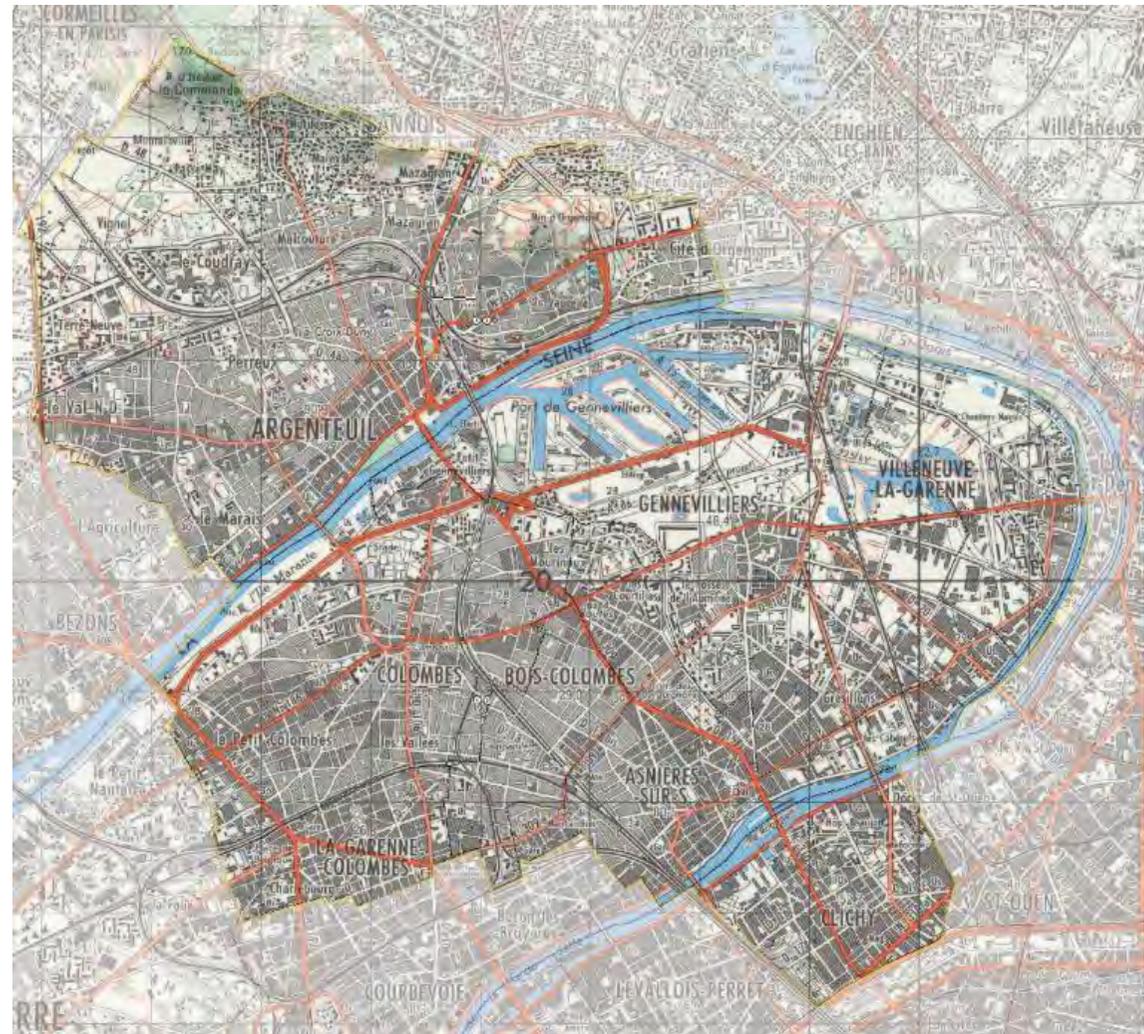


Carte topographique, 1934-1962

La commune d'Argenteuil connaît ainsi des modifications profondes, à une période d'urbanisation diffuse et spontanée succède une période de reconstruction massive et ordonnée, planifiée par les pouvoirs publics. La commune voit disparaître une grande partie de ses tissus anciens et de certains éléments patrimoniaux, mais également d'espaces de maraîchages et agricoles.

A Asnières-sur-Seine, le quartier Nord composé dans l'après-guerre de pavillons modestes, de quelques immeubles dégradés et surtout de nombreux bidonvilles occupés par les chiffonniers et les ferrailleurs va connaître à partir de 1956 et jusqu'au début des années 80, une urbanisation importante traduite par des grands collectifs de logements sociaux. Asnières-sur-Seine a cependant su conserver dans ses quartiers anciens l'essentiel du caractère que lui a donné l'urbanisation des années 1880. En revanche, les quais en amont du pont de Clichy-la-Garenne, élargis dans les années 1960 pour faire face à une circulation croissante, ont perdu la presque totalité de leurs maisons bourgeoises remplacées par des immeubles collectifs.

A Clichy-la-Garenne et Colombes, les années 1960 marquent le début de la désindustrialisation, avec l'amorce de la déconcentration des industries de la banlieue parisienne vers la Province. Les communes voient ainsi de nouvelles mutations se mettre en œuvre. Clichy-la-Garenne voit ainsi les fermetures de l'usine à gaz, des pneumatiques Kléber-Colombes (remplacée par l'INALCO, faculté des langues orientales), de Renault (aujourd'hui collège Jean Macé), des robinetteries Idéal Standard, du Joint Découpe et de l'Union Frigorifique. Les derniers grands établissements industriels ont fermé dans les années 1980.



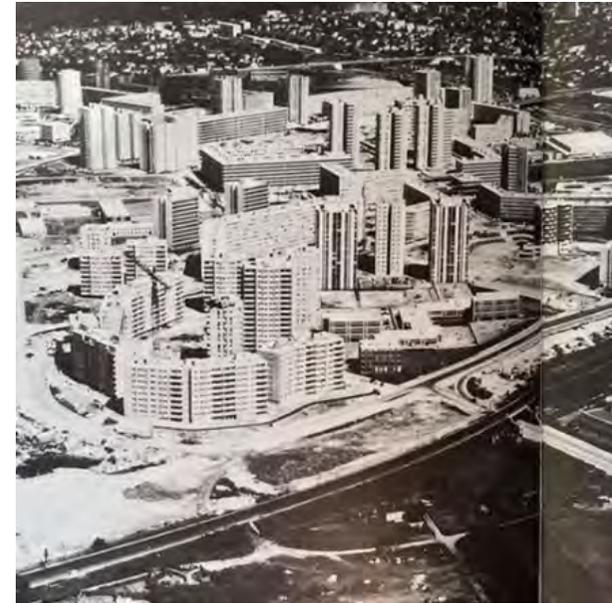
Carte topographique, 1972-1980

A Colombes jusqu'au début des années 1980, ce sont près d'une douzaine d'entreprises qui ferment leurs portes (Wattelez, Barclay, Steigler...). La libération de ce nouveau foncier permet de répondre au besoin en logements. On voit ainsi apparaître à Colombes de grandes opérations de grands ensembles : un programme de nouveaux ensembles collectifs est lancé de 1953 à 1971 : l'île Marante (1962), les Grèves (1971), la cité des musiciens, et le « grand ensemble » des Fossés-Jean (1960-1970).

A Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne, l'industrialisation se poursuit, en lien avec le développement du Port, les communes recensant encore de nombreux terrains vierges (zones d'épandage, zone de maraîchage, etc..). De vastes cités voient également le jour, marquant un tournant dans le paysage urbain, qui constitue l'identité actuelle des deux communes : quartiers du Luth par exemple à Gennevilliers et de la Caravelle à Villeneuve-la-Garenne. La fin du XXe siècle : Un territoire industriel et logistique majeur pour l'agglomération parisienne.

Formes urbaines : habitat collectif discontinu, immeuble sur dalle, cités jardins, grandes emprises portuaires, pavillonnaire groupé et groupé dense lotissements, équipements et industrie du XX^e siècle

Les éléments patrimoniaux : patrimoine du XX^e siècle



Le Val d'Argent d'Argenteuil –: *Pinterest*



Quartier du Luth à Gennevilliers –: *Pinterest*

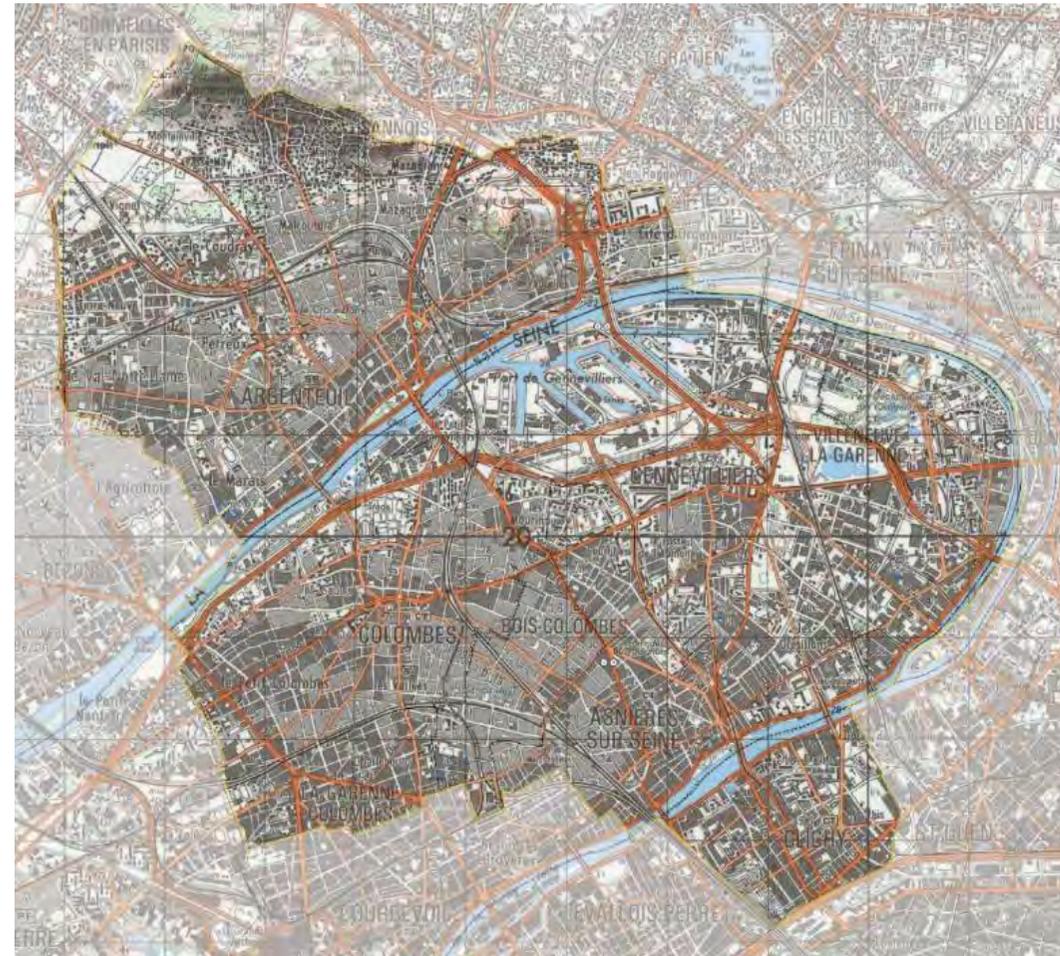
5. Fin XXe – début XXIe siècle : désindustrialisation et tertiarisation, rénovation urbaine et renouvellement urbain

5.1. La fin du XXe siècle : le début de la rénovation urbaine, et la mutation de secteurs économiques

Les années 1980 sont marquées par la poursuite de la désindustrialisation amorçant en parallèle une baisse de la croissance démographique. En effet, entre la fin des années 1960 et le début des années 1990, on observe une baisse de de près de 25 000 habitants à l'échelle du territoire. Les communes le plus touchées sont Argenteuil qui perd à elle seule 10 000 habitants, Colombes et Gennevilliers qui perdent environ 5 000 habitants chacune. Seule Clichy-la-Garenne gagne de la population, tandis que Villeneuve-la-Garenne voit sa population stagner.

Cette fin du XX^e siècle est également marquée par un profond renouvellement urbain de certains quartiers de grands ensembles. Certaines opérations construites rapidement en réponse urgente aux besoins en logements, sont en conséquence victime d'un vieillissement précoce et de problèmes sociaux.

La crise économique et les mutations dans le secteur des activités engendrent une réflexion particulière sur la redéfinition de la structure économique pour certaines communes comme Colombes et Clichy-la-Garenne qui amorcent une tertiarisation de leur tissu économique.



Carte topographique, 1985-1991

La libération de nouveaux fonciers issus de la désindustrialisation de certaines communes les conduit à avoir recours à la zone d'aménagement Concertée : Asnières-sur-Seine (ZAC Argenteuil-Mauriceau, Clichy-la-Garenne (Moreuil, Espace Clichy-la-Garenne, Palloy-Paymal et Berges de Seine).

Asnières-sur-Seine lance à la fin des années 1990 des opérations modestes sur des tissus dégradés (ZAC Argenteuil-Mauriceau, Station, Parfumerie) ou en reconversion suite au départ d'activités industrielles (ZAC du Métro). Les constructions des années 1980-2010 sont généralement mieux intégrées au tissu existant que celles antérieures à 1980.

5.2. Le XXI^e siècle : un enjeu de refaire la ville sur la ville à l'appui d'un futur réseau métropolitain

Le début du XXI^e siècle amorce à une nouvelle dynamique pour les territoires franciliens, et notamment Boucle Nord de Seine. La réponse aux besoins en logements et en emploi demeure, or le territoire est presque totalement urbanisé. L'enjeu est donc de poursuivre la réponse à ces besoins par le renouvellement de la ville sur elle-même.

La poursuite de la désindustrialisation, durant les premières décennies du XXI^e siècle, permet de libérer du foncier à valoriser. Certaines communes favorisent une mixité fonctionnelle tandis que d'autres privilégient le maintien d'activités économiques à proximité des transports et des zones résidentielles.

A Clichy-la-Garenne, la disparition de l'activité industrielle a ouvert une nouvelle étape de l'histoire urbaine avec la succession d'importantes opérations d'aménagement et de reconversion des friches en quartiers modernes à vocation mixte d'habitat, commerces, activités et équipements publics. En 1980, l'arrivée du métro par la prolongation de la ligne 13 a participé à la restructuration d'une partie du centre-ville notamment le long de la rue Martre.

A Colombes, les décennies 1980 et 1990 ont vu continuer la modernisation du centre-ville. D'importants sites industriels ont fait l'objet de profondes mutations à l'image de la redynamisation de la zone Kléber, réalisée dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté en 1984 et du site de La Marine Nationale, transformé en éco-quartier.

Argenteuil se distingue des autres communes de Boucle Nord de Seine par la reprise d'une urbanisation pavillonnaire à la fin des années 1990 conduisant à de vastes nappes au nord de la commune notamment aux Coteaux.



Clichy-la-Garenne – Mutation du quartier Boisseau – Sanzillon (aujourd'hui à gauche et 2000 à droite)

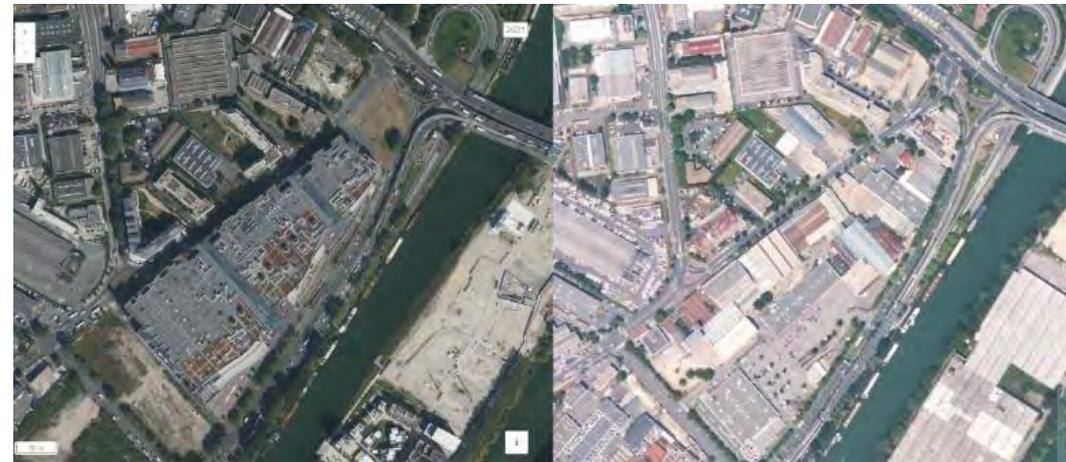
Le départ de certaines usines crée de nouvelles vastes emprises propices au renouvellement urbain. La fin du XXe et le début du XXIe siècles sont ainsi marqués par d'importantes transformations des tissus existants. Or, souvent hors d'échelle, ces opérations ont altéré l'organisation du tissu ancien de façon difficilement réversible.

Ce renouvellement urbain ne concerne pas seulement les sites industriels, mais aussi des tissus résidentiels, de manière plus diffuse et variable selon les sites. Lorsque les jardins sont suffisamment vastes et que les règles d'urbanisme le permettent, des maisons bourgeoises, des hôtels particuliers, des pavillons tendent à disparaître au profit de petites opérations d'habitat collectif. Le comblement de dents creuses permet de poursuivre le renouvellement de la population et la réponse à une croissance démographique qui se poursuit.

En effet, Boucle Nord de Seine entre 1996 et 2019 voit sa population continuer d'augmenter passant de 384 546 habitants à 448 272 habitants. La croissance démographique est portée de manière égale par 3 communes Argenteuil, Asnières-sur-Seine et Clichy-la-Garenne, qui ont toutes les trois respectivement gagné 15 000 habitants chacune.

Formes urbaines : petit habitat collectif, habitat collectif continu, pavillon contemporain, équipements récents

Les éléments patrimoniaux : patrimoine du XXIe siècle



Villeneuve-la-Garenne - Tertiariation d'une économie historiquement industrielle – Centre Commercial Quartz (aujourd'hui à gauche et 2000 à droite)



Argenteuil – Comblement des dents creuses (aujourd'hui à gauche et 2000 à droite)

II. Structuration paysagère du territoire

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009a-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

1. Introduction : Paysage & PLUi, mais pour quoi faire ?

La Convention Européenne du Paysage adoptée par le Comité des Ministres du Conseil de l'Europe le 19 Juillet 2000 définit, dans son article premier, le paysage comme « une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations ».

En ce sens, cette Convention reconnaît le paysage comme un patrimoine commun et culturel, partagé par une société. Un paysage ne se définit donc pas comme la somme des conditions géographiques réunies sur un territoire, mais bien comme la transcription, par un observateur, d'émotions que le territoire procure. En ce sens, le paysage est un objet infiniment subjectif, qui interroge aujourd'hui le cadre de vie des habitants et des acteurs d'un territoire, ainsi que l'insertion qualitative des projets territoriaux dans l'espace.

Par ailleurs, la Convention établit que le paysage n'est pas une donnée figée. Il évolue au gré des saisons, mais aussi sur le temps long. Le paysage est un support dynamique révélateur des politiques de territoire et des grands équilibres d'occupation du sol.

Au premier abord, parler de paysage au sein du territoire de Boucle Nord de Seine peut paraître abscons ; l'ambiance majoritaire est urbaine et minérale, hormis les buttes du Châtaignier et d'Orgemont, le territoire ne cultive pas de vastes panoramas dégagés, les perceptions sont souvent rapprochées et fermées ... mais est-ce que paysage rime forcément avec campagne, bucolique, charme rural français, sentiment d'ouverture, végétal, etc. ? Si les caractéristiques premières des paysages de Boucle Nord de Seine sont très éloignées de ce qu'un paysage peut connoter dans l'imaginaire collectif, il n'en reste pas moins qu'il existe ici, comme partout, et dès lors qu'un observateur se penche et estime (en bien ou en mal...) cet espace, ce territoire. Comme nous le rappelle la Convention Européenne de Florence, le paysage c'est un processus plus qu'un objet... processus d'observation consciente ou

inconsciente, processus qui intéresse tous les espaces, patrimoniaux comme du quotidien.

Ainsi, le paysage intéresse l'élaboration d'un PLUi. Il a même la capacité de garantir des objectifs dont les analyses sectorielles sont dépourvues, comme :

- Redonner du sens au territoire. Cette définition même du paysage qui permet de croiser analyses descriptive, sensible et d'usages.
- Garantir une réflexion transversale. Tout est paysage. Une approche paysagère doit conduire à dépasser des expertises techniques et trop souvent thématiques pour intégrer une démarche de projet impulsant une cohérence à différentes échelles, et s'intéressant aux usages du territoire.
- Comprendre, connaître, se projeter. L'approche paysagère se base également sur une analyse dynamique, qui aura la capacité de répondre à des questions comme : que souhaitons-nous collectivement pour demain ? quel territoire voulons-nous habiter ? que désirons-nous transmettre à nos enfants et petits-enfants ?

Dans le cadre de cette analyse des paysages de Boucle Nord de Seine, nous avons utilisé deux échelles de lecture. La première correspond à l'échelle du territoire. Il s'agit de comprendre les éléments de structuration du paysage, les valeurs communes. La seconde correspond à l'échelle des unités paysagères, c'est-à-dire de secteurs géographiques d'ambiance cohérente. Il s'agit ici d'en analyser les spécificités.

Parce que le territoire de Boucle Nord de Seine ne s'appuie pas réellement sur une configuration géographique cohérente, il convient, en amont de ces deux échelles d'analyse, de dézoomer pour rendre compte du socle géomorphologique.

2. Le territoire de Boucle Nord de Seine dans les ensembles régionaux

2.1. Un territoire à la géomorphologie singulière, mais peu facilement identifiable

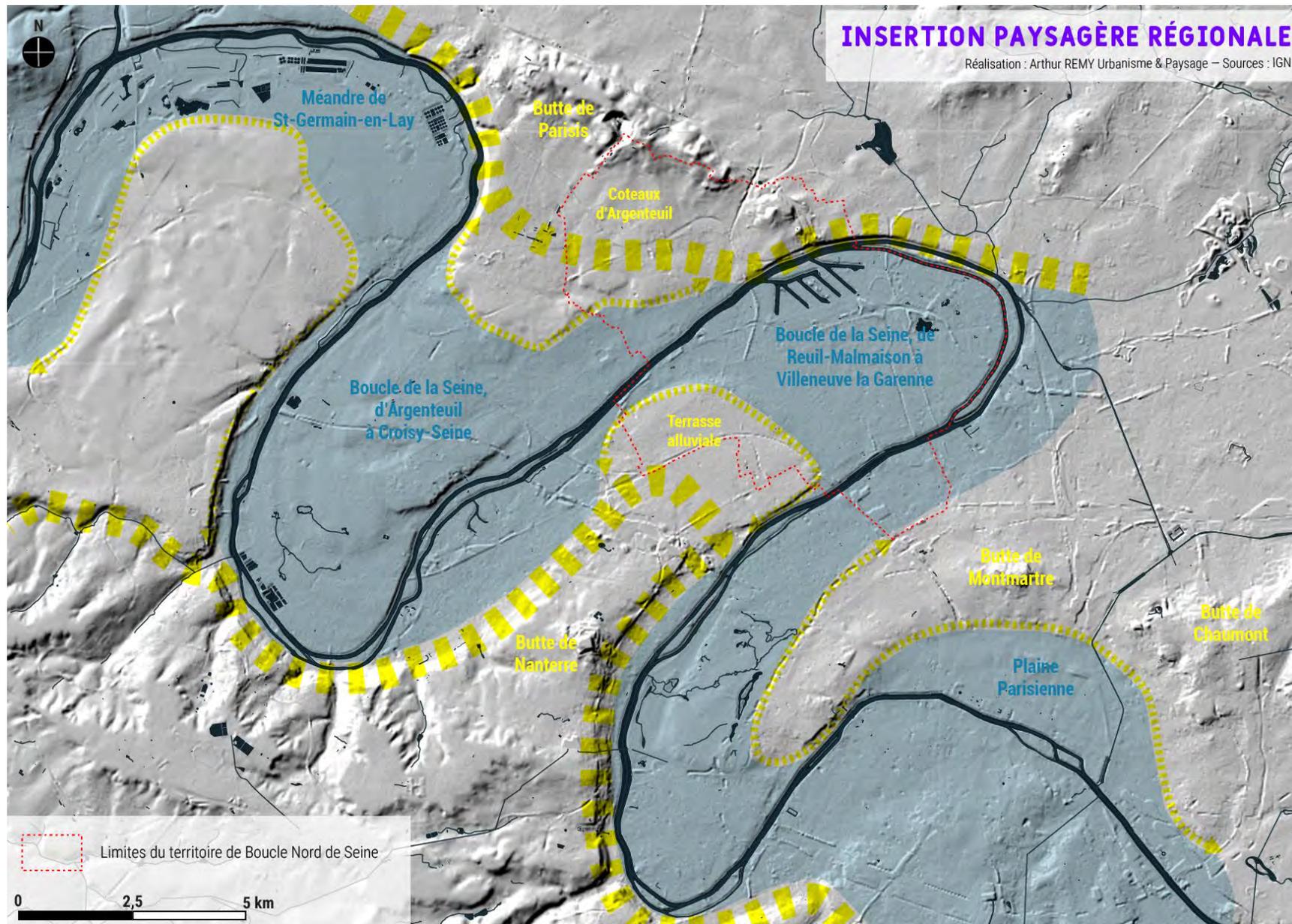
Globalement, les limites du territoire ne correspondent pas à des limites géographiques d'ampleur. Si le territoire de Boucle Nord de Seine est influencé par la Seine (seule une commune du territoire ne dispose pas de façade sur la Seine), ses limites ne permettent pas de comprendre l'insertion géographique et géologique des paysages de Boucle Nord de Seine.

La carte géologique apporte des points de repère sur la structuration géomorphologique des paysages. Après sa traversée de Paris, la Seine adopte un profil de plusieurs boucles jusqu'à son embouchure avec la Manche. Elle s'insère dans une plaine alluviale, bordée d'un système de plateaux calcaires au moins jusqu'à Rouen. Ainsi, le territoire de Boucle Nord de Seine correspond à la seconde boucle à l'aval de Paris. Cette boucle est délimitée par les buttes de Paris au nord et par la butte de Nanterre au sud. Cette configuration géomorphologique permet l'expression d'une unité paysagère à

l'échelle du département des Hauts-de-Seine, nommée au sein de l'Atlas des paysages urbains départemental, « Boucle de la Seine de Rueil-Malmaison à Villeneuve-la-Garenne ».

Si le territoire de Boucle Nord de Seine correspond majoritairement à une situation de presqu'île de la Seine, des éléments de relief complètent le dispositif. Les buttes de Paris correspondent à un réseau de collines d'orientation nord-ouest sud-est initiées depuis le plateau de Vexin français générant un effet de coteau prononcé à Argenteuil.

Enfin, ces configurations de relief méritent d'être complétées par des configurations plus fines. Une terrasse alluviale marque la limite de la plaine alluviale et offre un premier soubresaut du relief en direction de la butte de Nanterre sur le sud-ouest du territoire.



2.2. Aujourd'hui, une place prépondérante des tissus urbains dans la définition des caractéristiques paysagères du territoire

Si le socle géomorphologique a été essentiellement gommé par le développement urbain, il reste un élément fondamental à l'expression des paysages de Boucle Nord de Seine.

Ainsi les grandes lignes de composition du relief, garantissant la place du territoire dans des ensembles paysagers régionaux plus vaste, se lisent également à l'échelle du territoire à travers trois régimes de perception paysagère :

- Les buttes d'Orgemont et des Châtaigniers correspondent à deux des trois buttes de Paris. Leur absence d'urbanisation permet l'expression de grands panoramas à plus de 180° sur les éléments identitaires de Paris. La Tour Eiffel, la Tour Montparnasse, la butte de Montmartre et la Défense sont ainsi reconnaissable depuis les belvédères offerts par ces deux buttes. Le cadre a été aménagé en parc permettant cette découverte.
- Le coteau d'Argenteuil correspond aux flancs sud des buttes d'Orgemont et des Châtaigniers. Il a été urbanisé, mais la pente permet l'expression de cônes de vue.
- La limite de la terrasse alluviale offre un léger soubresaut légèrement perceptible à l'ouest du territoire, particulièrement nord-ouest du territoire où des cônes de vue donnent vers les buttes de Paris.

En creux de ces éléments de relief, la Seine prend place dans une plaine alluviale. Cependant, compte-tenu de l'urbanisation du territoire et de la présence d'un dense réseau d'infrastructures routières et ferroviaires, elle

reste peu perceptible. On ne note pas ou peu de perspectives sur la Seine depuis les axes routiers y conduisant. Par ailleurs, les tissus urbains en bordure de Seine ne cultivent pas ou peu de couture paysagère entre la ville et le fleuve. Ainsi, la Seine prend place dans une aire d'influence paysagère reposant sur une définition plus géographique que de perceptions paysagères.

Cette aire d'influence paysagère et la traversée de la Seine est composée de trois séquences paysagères :

- La Seine routière, sur les traversées d'Asnières-sur-Seine, Clichy-la-Garenne et Gennevilliers, où le rapport à la Seine est très limité, sur les deux rives, du fait de la présence de la RD7 et la RD1.
- L'île St-Denis, sur les traversées de Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne. L'île qui fait face au territoire de Boucle Nord de Seine ferme les perceptions en offrant une ambiance plus intime, plus naturelle.
- La Seine des Ports, sur les traversées de Gennevilliers, Villeneuve-la-Garenne, Colombes et Argenteuil. Cette séquence offre une ambiance tout à fait singulière de par la présence du port. Elle correspond à une unité paysagère décrite plus loin.

DIAGNOSTIC URBAIN



Des rapports à la Seine très inégaux entre partie du territoire ... / Photo : Arthur REMY



... car globalement peu aménagé et mis en valeur
Photo : Arthur REMY



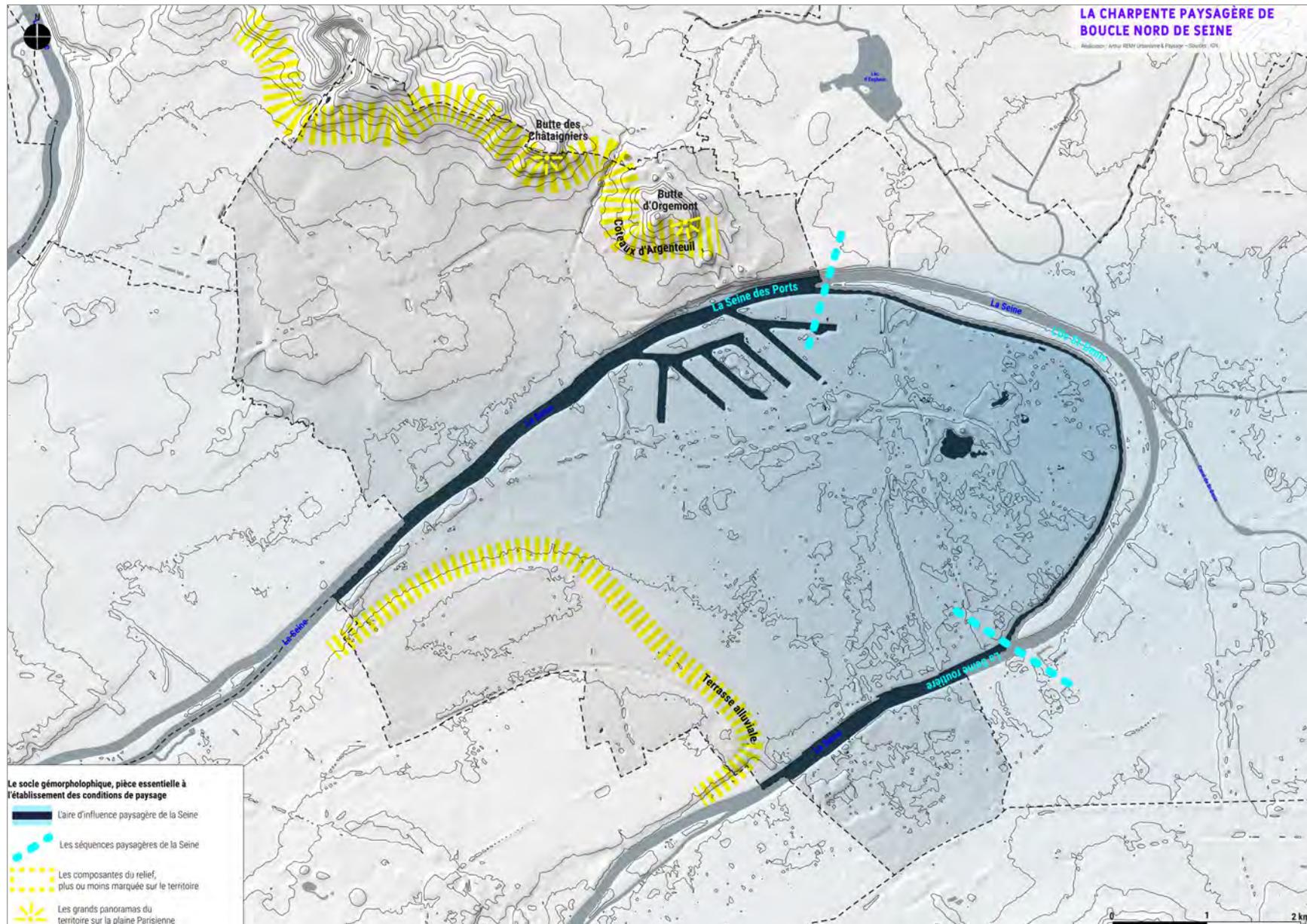
La RD7 coupe toute perception de la Seine/
Photo : Arthur REMY



Une séquence intéressante à Villeneuve-la-Garenne,
mais peu révélée / Photo : Arthur REMY



Au sommet des buttes d'Orgemont et des Châtaigniers, de magistraux points de vue sur la presqu'île de Boucle Nord de Seine au premier plan et sur Paris en second plan / Photo : Arthur REMY



2.3. Les tissus urbains, composante essentielle pour les perceptions paysagères actuelles du territoire

La composante essentielle des perceptions paysagères actuelles du territoire sont les tissus urbains. Ainsi, ce sont eux qui offrent une ambiance privilégiée au territoire de Boucle Nord de Seine.

L'analyse des tissus urbains, rappelée sur la carte de la charpente paysagère, fait apparaître une diversité de situations. Afin de présenter les grandes caractéristiques d'ambiance paysagère par typologie de tissu, nous avons fait le choix de les regrouper dans les grandes familles suivantes :

- Les tissus pavillonnaires présentent une ambiance très intérieure. Les limites de faitages, ainsi que le traitement parcellaire offrent des cadrages aux perceptions de ces quartiers à trois niveaux de perception : la rue, le rapport au ciel et les interstices non bâtis entre la construction et la rue. Ces tissus disposent souvent d'une ambiance très végétale apportée par une végétation privée qui déborde sur rue.
- Les tissus mixtes offrent, comme le nom l'indique, une mixité d'ambiances. Cela peut correspondre à une ambiance de centralité marquée par une architecture, un urbanisme caractéristique (alignement sur rue) et la présence de rez-de-chaussée commerciaux. L'ambiance des tissus mixte peut être aussi de mutations urbaines, avec des quartiers en renouvellement urbain.
- Les tissus collectifs offrent deux typologies d'ambiance. La première concerne des collectifs à l'alignement, de moyenne hauteur (R+3, R+4), structurant une ambiance cadrée par la rue. La seconde concerne des grands ensembles aux hauteurs importantes, faisant repère dans le territoire. À leur pied, l'ambiance est marquée par un rapport peu tenu, peu cadré des espaces publics.
- Les grandes emprises correspondent aux bâtiments d'usage fonctionnel ou industriel. Il s'agit de vastes bâtiments ne qualifiant pas un rapport aisé avec la rue et renvoyant à une ambiance économique, voir délaissée, du territoire.

À l'échelle de Boucle Nord de Seine, ces tissus définissent des quartiers, dans lesquels on note une forte homogénéité, qui garantit l'expression d'une ambiance paysagère principale par quartier. Compte-tenu de l'absence de relief, elles restent très fermées, avec peu d'ouverture sur l'extérieur. Ces tissus urbains offrent une palette très diversifiée, les ambiances paysagères sont très contrastées. Dès lors, une interrogation dans le rapport paysager à l'urbanisation peut se poser à deux niveaux :

- Le rapport au socle géomorphologique semble ignoré par les constructions. Elles se tournent de la Seine, sans pour autant profiter de cette situation. Les caractéristiques fines du relief (particulièrement la terrasse alluviale) sont écrasées par l'ampleur des constructions au nord-ouest du territoire.
- Les transitions, lisières, franges entre quartier ne semblent pas travaillées. Ainsi, on peut passer d'un tissu pavillonnaire à un tissu de grand ensemble, d'un tissu collectif à des grandes emprises urbaines, sans avoir de progressivité des épannelages et des formes urbaines et sans travail de la séquences paysagères. Cette faiblesse des transitions paysagères entre les quartiers exacerbe l'aspect contrasté du territoire de ses ambiances paysagères.

En creux de ces espaces bâtis, une trame d'espaces verts existe. Elle offre une ambiance végétale salvatrice à un territoire très urbanisé, en offrant un cadre d'apaisement et de respiration au territoire. Le réseau apparaît diversifié entre des parcs départementaux d'envergure (Pierre Lagravère, Chanteraines), des parcs communaux, des squares de quartier, ou encore l'aménagement de coulées vertes. Cette diversité apporte aussi une diversité d'usages : sportif, jeux pour enfants, contemplation, détente, ressourcement, etc. Certains, comme le parc Pierre Lagravère, permet un lien intéressant à la Seine



Ambiance végétale et intérieure à Asnières-sur-Seine / Photo : Arthur REMY



Ambiance de centralité à Bois-Colombes/ Photo : Arthur REMY



Parc Départemental Pierre Lagravère / Photo : Arthur REMY



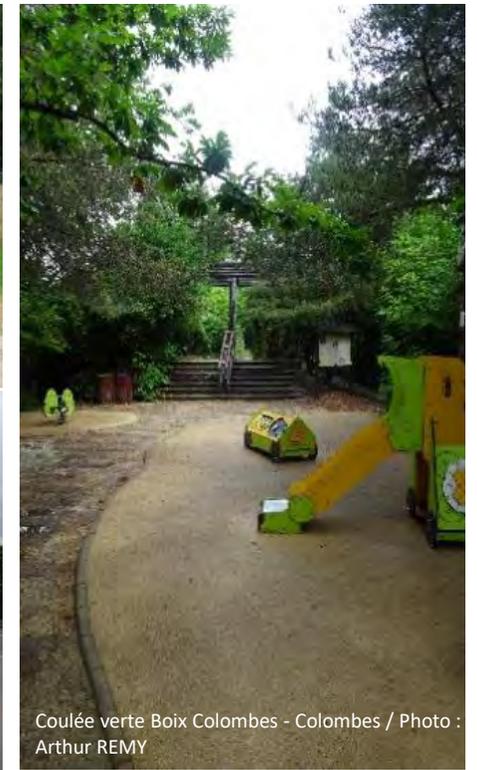
Ambiance structurée à Asnières-sur-Seine / Photo : Arthur REMY



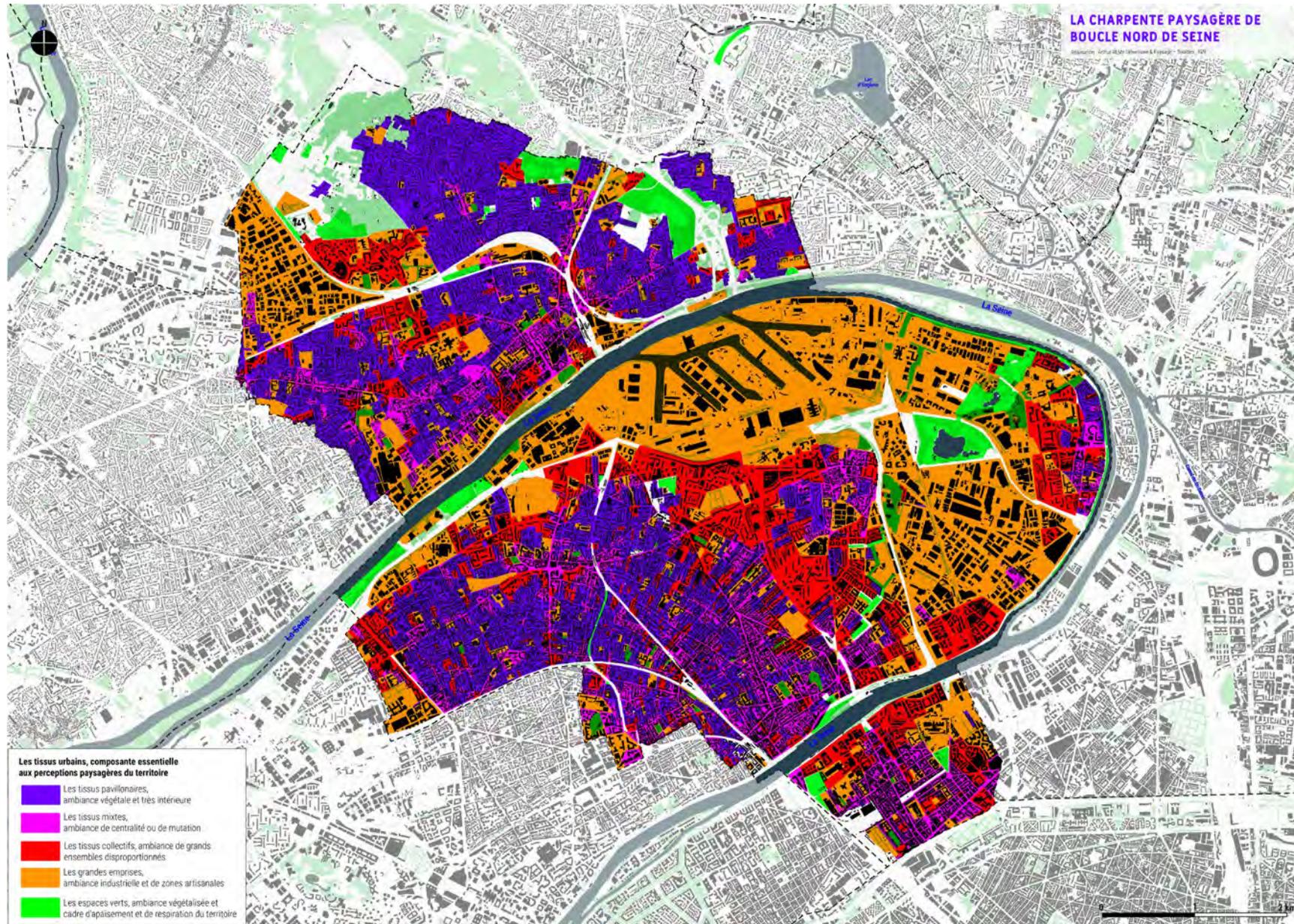
Parc des Impressionnistes/ Photo : Arthur REMY



Ambiance de grands ensembles marquée par des hauteurs importantes à Gennevilliers / Photo : Arthur REMY



Coulée verte Boix Colombes - Colombes / Photo : Arthur REMY



2.4. Les rares moyens de découverte du paysage

Compte-tenu de sa planéité, de son caractère urbanisé, le territoire de Boucle Nord de Seine offre peu de moyens de découverte du paysage et de capacité de repérage quotidienne dans les tissus urbains.

Il existe toutefois quelques points de repère, situés essentiellement à l'extérieur du territoire. Il s'agit d'éléments ponctuels, facilement identifiables et qui offrent une capacité de repérage de par leur morphologie et/ou leur fonction. Sur le territoire de Boucle Nord de Seine, sont concernés :

- La butte d'Orgemont, qui constitue un arrière-plan, un horizon aux perceptions depuis la presqu'île.
- Les Grand Moulins de Paris dans le Port de Gennevilliers, qui de par leur forte hauteur, ressortent du tissu de grande emprise urbaine du port.
- La tour de l'hôtel de ville de Gennevilliers qui ressort en de nombreux points du territoire.
- L'hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine, qui de par sa hauteur, ressort du pavillonnaire dans lequel il est inséré.
- L'hôtel de ville de Bois-Colombes, qui de par sa hauteur, ressort du pavillonnaire dans lequel il est inséré.
- Les tours de la Défense qui composent des points de repère depuis les rues du territoire de Boucle Nord de Seine.
- L'hôpital Beaujon à Clichy-la-Garenne.
- Le Tribunal de Paris, limitrophe de Clichy-la-Garenne, à l'architecture facilement identifiable.

Ces points de repère sont identifiables grâce à un réseau de cônes de vue essentiellement concentrés sur les éléments de relief : coteau d'Argenteuil et rebord de terrasse alluviale. Particulièrement, on note que :

- La Défense, élément extérieur au territoire, s'incarne dans les paysages de Boucle Nord de Seine à la faveur de cônes de vue sur les franges ouest du territoire au niveau de Colombes.
- Le rebord de terrasse alluviale génère quelques ouvertures paysagères sur les buttes de Paris.
- Depuis le coteau d'Argenteuil, des vues s'ouvrent à la faveur de la pente.

Enfin, les ponts sur la Seine permettent d'apprécier des ouvertures fugaces sur la Seine.

La découverte du territoire est renforcée par les voies qui permettent d'apprécier ou non les paysages en fonction des cadrages urbains depuis la rue. En complément, on note la présence de sentes piétonnes et/ou vélo permettant d'une part de mettre en réseau les différents espaces verts du territoire et d'autre part de rendre plus facilement appropriable les paysages. Un réseau de cheminements de petites randonnées sont fléchés.

Le dense réseau routier et ferroviaire est aussi composé d'infrastructures générant des coupures paysagères dans les perceptions et fonctionnelles. En effet, ces éléments sont souvent en trois dimensions et donc particulièrement impactantes. C'est le cas de la RD311 sur les berges de Seine à Argenteuil, la voie ferrée en berges de Seine à Argenteuil, l'A15, l'A86, la RN315, la RD7 en berges de Seine, la RD1 en berge de Seine, la RD19 dans la traversée de Clichy-la-Garenne.

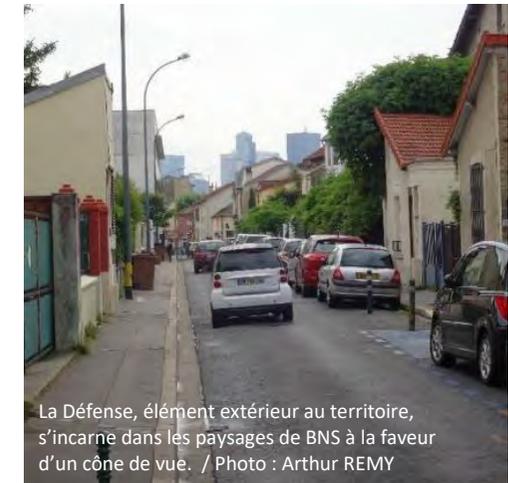
DIAGNOSTIC URBAIN



Cône de vue sur le territoire de BNS et Paris depuis les cotéaux d'Argenteuil / Photo : Arthur REMY



Rupture visuelle et fonctionnelle générée par l'A86 / Photo : Arthur REMY



La Défense, élément extérieur au territoire, s'incarne dans les paysages de BNS à la faveur d'un cône de vue. / Photo : Arthur REMY



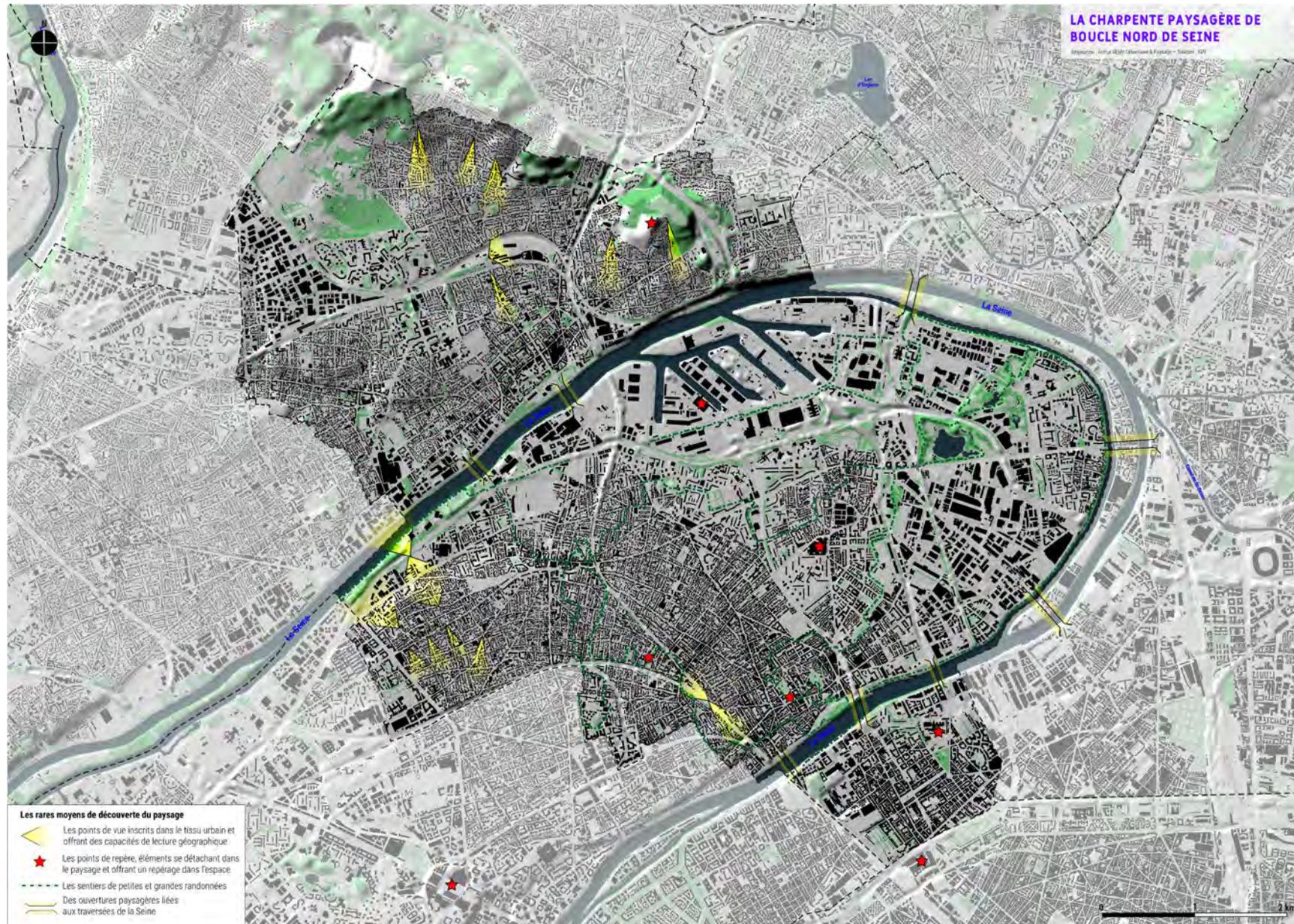
Boulevard urbain / Photo : Arthur REMY



Vue sur la Seine et la Défense depuis le pont de Clichy / Photo : Arthur REMY



Cône de vue sur les buttes de Paris depuis le rebord de terrasse alluviale / Photo : Arthur REMY



2.5. Un patrimoine paysager quasi inexistant

Le patrimoine paysager, au sens de la reconnaissance nationale ou internationale via des dispositifs de protection et de valorisation, est peu présent sur le territoire de Boucle Nord de Seine. Il n'existe pas de sites classés au titre de la loi paysage de 1930. Il existe deux sites inscrits :

- Le cimetière des Chiens à Asnières-sur-Seine-sur-Seine.
- La cité jardin à Gennevilliers.

Cet exercice de prise en compte des éléments composant une charpente paysagère au territoire de Boucle Nord de Seine permet de conclure sur les points suivants :

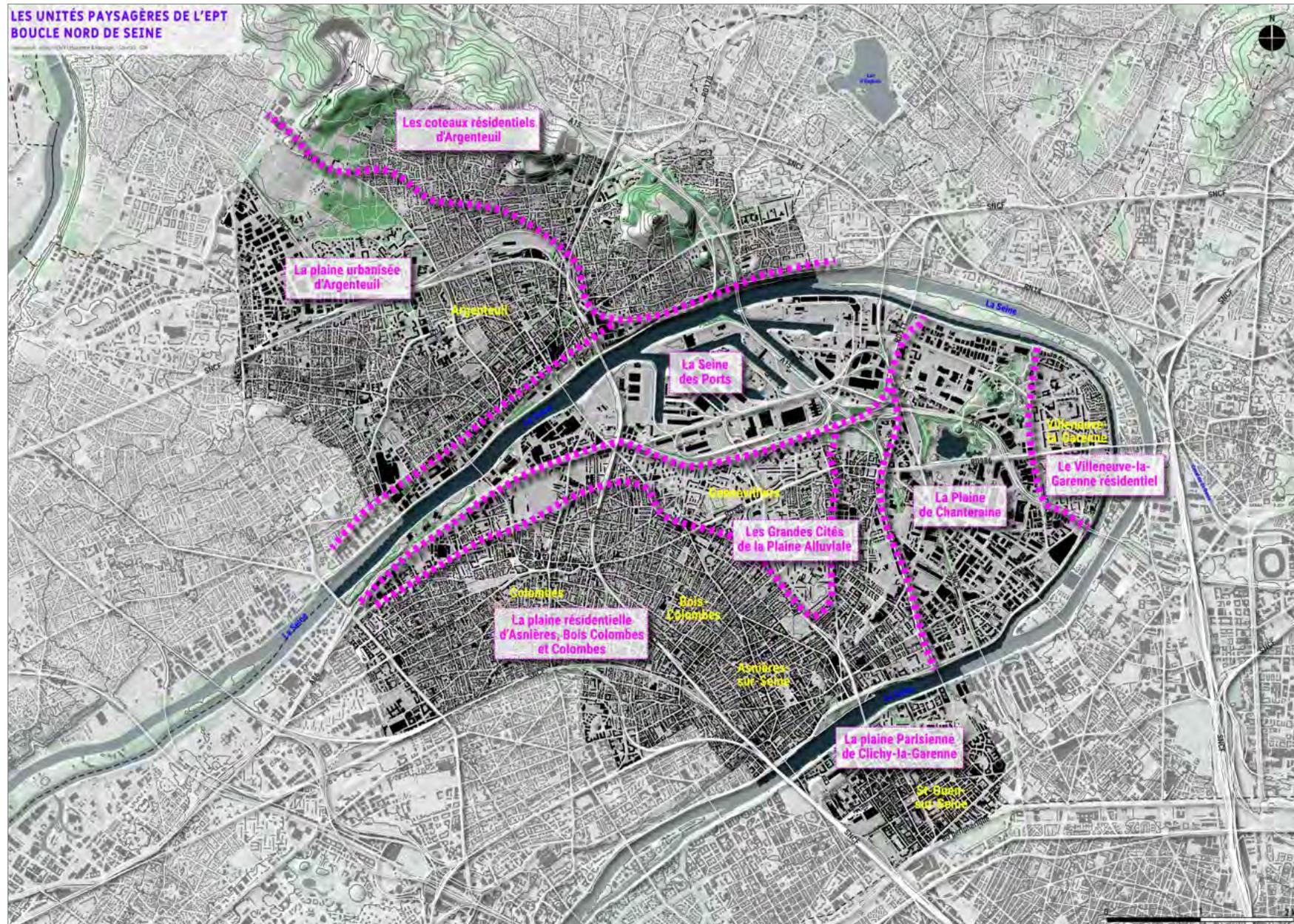
- Les ambiances du territoire apparaissent très contrastées à la faveur de tissus urbains contrastés.
- Les séquences paysagères n'apparaissent pas travaillées entre les différents éléments composant la charpente paysagère. Il en résulte une absence de gestion et de traitement des franges et lisières entre éléments de paysage. Ce qui apporte un paysage assez brut, peu enclin aux transitions paysagères.

Le rapport à la géographie est peu ou pas entretenu. La Seine apparaît oubliée du développement urbain. Elle ne fait pas corps avec.

3. Les unités paysagères, des spécificités et des enjeux au sein du territoire

Si le travail de charpente paysagère apporte des éléments de compréhension sur les éléments de paysage partagés au sein du territoire de Boucle Nord de Seine, les valeurs communes, certaines spécificités n'ont pu être exploitées. Cette analyse des huit unités paysagères composant le territoire de Boucle Nord de Seine visent donc à préciser la charpente paysagère de motifs et d'enjeux paysagers spécifiques à l'unité. Par unité paysagère, on entend un ensemble géographique présentant une ambiance paysagère cohérente.

À Boucle Nord de Seine, les tissus urbains restant primordiaux dans l'édification des paysages, les limites des unités paysagères correspondent, peu ou prou, aux limites entre les différentes familles de tissus urbains.



3.1. Les coteaux résidentiels d'Argenteuil

Cette unité paysagère correspond aux rebords des buttes d'Orgemont et des Châtaigniers, sous la forme d'un coteau prononcé et occupé majoritairement d'un tissu pavillonnaire. L'organisation urbaine suit l'organisation géographique et offre ainsi des vues depuis les rues.

Motifs présents au sein de l'unité paysagère :

- Une pente importante qui génère une organisation urbaine étagée suivant les courbes de niveau du coteau,
- Une belle orientation depuis la pente : est-ouest, donnant sur le sud
- Principalement, un tissu pavillonnaire aux cœurs d'îlots bien végétalisés,
- Des vues magistrales sur le lointain dont des vues à 180° sur Paris,
- Les buttes des Châtaigniers et d'Orgemont, des belvédères sur le territoire et Paris et des points focaux depuis le territoire de la presqu'île.

Enjeux de l'unité paysagère :

- Hiérarchiser les vues et préserver strictement les vues lointaines et d'intérêt pour le territoire
- Adapter les projets urbains aux conditions de la pente pour générer moins d'impact depuis le bas et le haut
- Valoriser les buttes d'Orgemont et des Châtaigniers



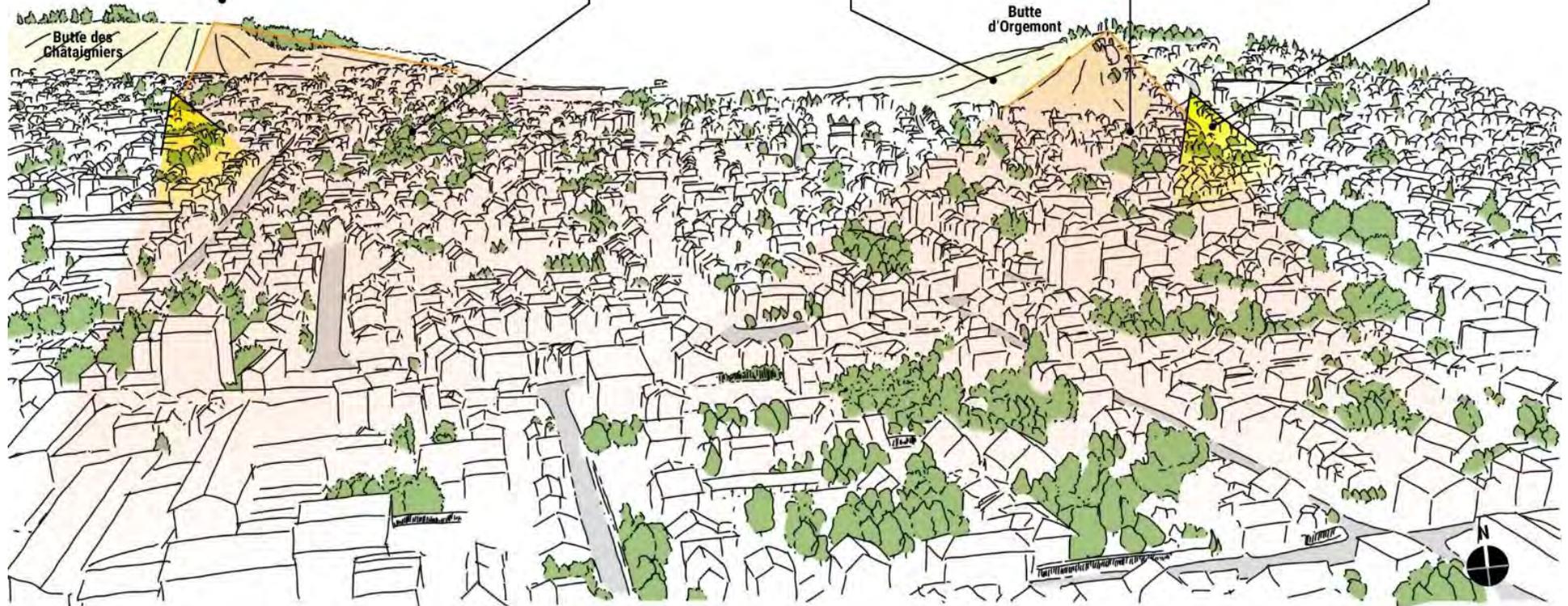
Les buttes des Châtaigniers et d'Orgemont, des belvédères sur le territoire et Paris et des points focaux depuis le territoire de la presqu'île

Principalement, un tissu pavillonnaire aux cœurs d'îlot bien végétalisés

Une belle orientation depuis la pente : est-ouest, donnant sur le sud

Une pente importante qui génère une organisation urbaine étagée suivant les courbes de niveau du coteau

Des vues magistrales sur le lointain dont des 180° sur Paris



3.2. La plaine urbanisée d'Argenteuil

Cette unité paysagère correspond au piedmont des buttes d'Orgemont et des Châtaigniers occupés par un tissu mixte dont il est difficile de s'orienter. La relation à la Seine est quasi inexistante du fait de la présence de la RD311.

Motifs présents au sein de l'unité paysagère :

- Un relief montant progressivement depuis la Seine vers le Nord, avec une rupture au niveau des voies ferrées
- Une façade sur la Seine quasi inexistante et des relations fonctionnelles strictement liées à l'usage automobile
- Une mixité des tissus urbains importante, perturbante et ne permettant pas de signifier là où l'on est



Enjeux de l'unité paysagère :

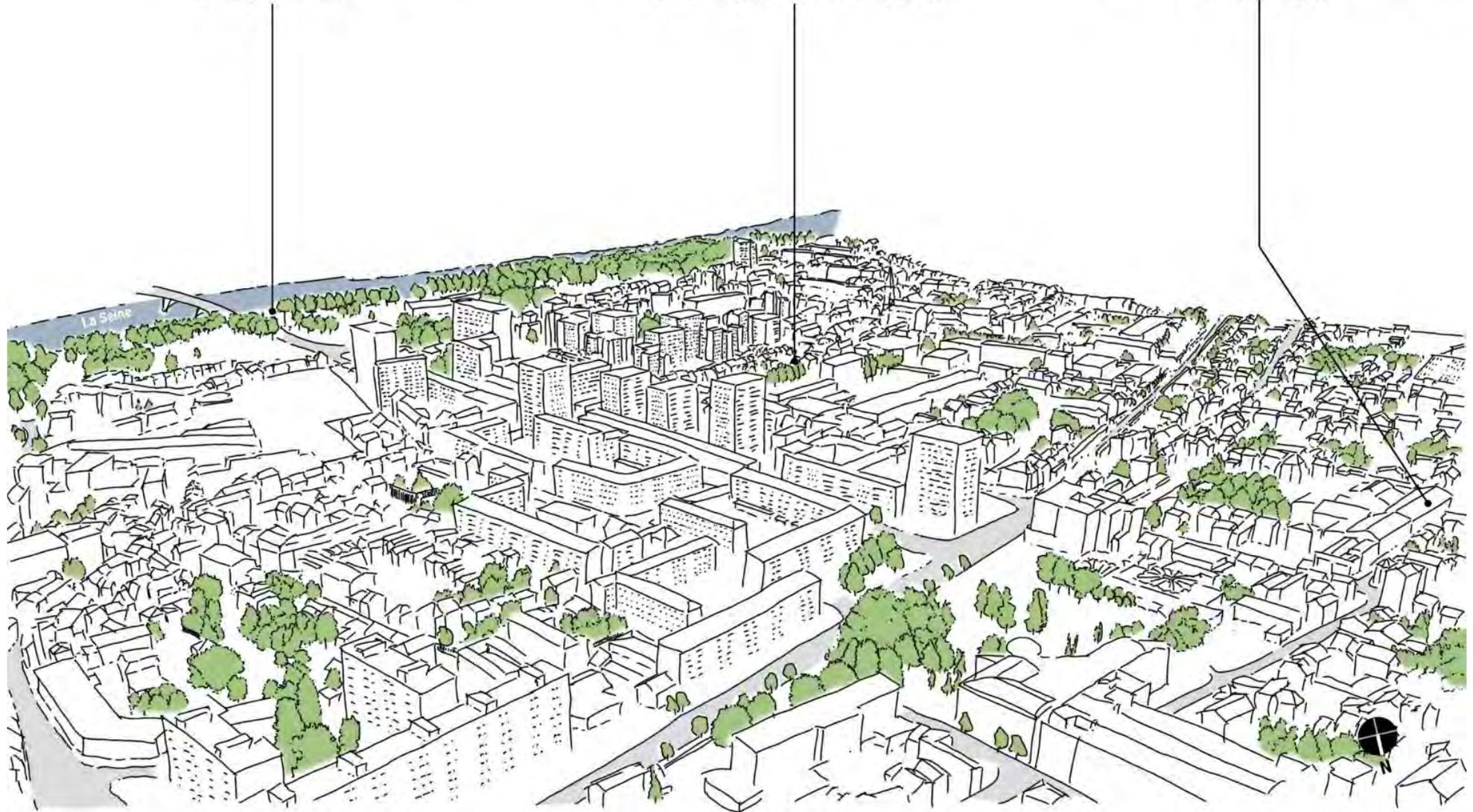
- Préserver la coupure agronaturelle du Parc des Cerisiers
- Rendre plus lisible le tissu urbain en offrant des capacités de repérage : travailler les continuités, les séquences urbaines.



Une façade sur la Seine quasi inexistante et des relations fonctionnelles strictement liées à l'usage automobile

Une mixité des tissus urbains importante, perturbante et ne permettant pas de signifier là où l'on est

Un relief montant progressivement depuis la Seine vers le Nord, avec une rupture au niveau des voies ferrées



3.3. La Seine des Ports

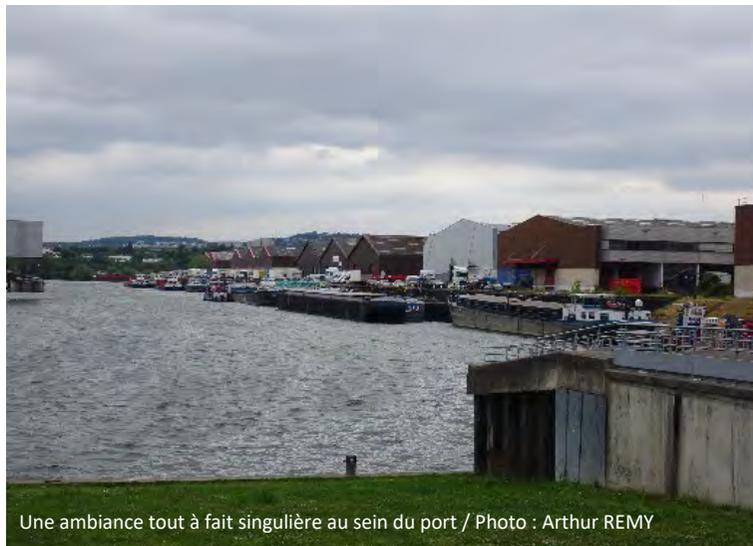
Cette unité paysagère correspond à une langue plus ou moins large le long de la Seine, occupée majoritairement par le port de Gennevilliers, d'où il se dégage une ambiance tout à fait singulière.

Motifs présents au sein de l'unité paysagère :

- Une unité comprise entre berge et terrasse alluviale, dans le fond de vallée alluviale,
- Des berges presque totalement anthropisées au profit des activités économiques, ... ,
- ... mais un parc départemental Pierre Lagravère offrant un dialogue avec la Seine,
- Un ensemble bâti caractéristique des ports industriels, visible depuis l'unité paysagère des Coteaux résidentiels d'Argenteuil,
- Une ambiance tout à fait singulière à l'intérieur du port.

Enjeux de l'unité paysagère :

- Végétaliser au mieux les espaces attenants aux espaces bâtis
- Maîtriser le rapport d'échelle des constructions avec le grand paysage
- Mettre en découverte les paysages spécifiques du port
- Mettre en lien le parc Pierre Lagravère avec d'autres éléments, d'autres parcs.



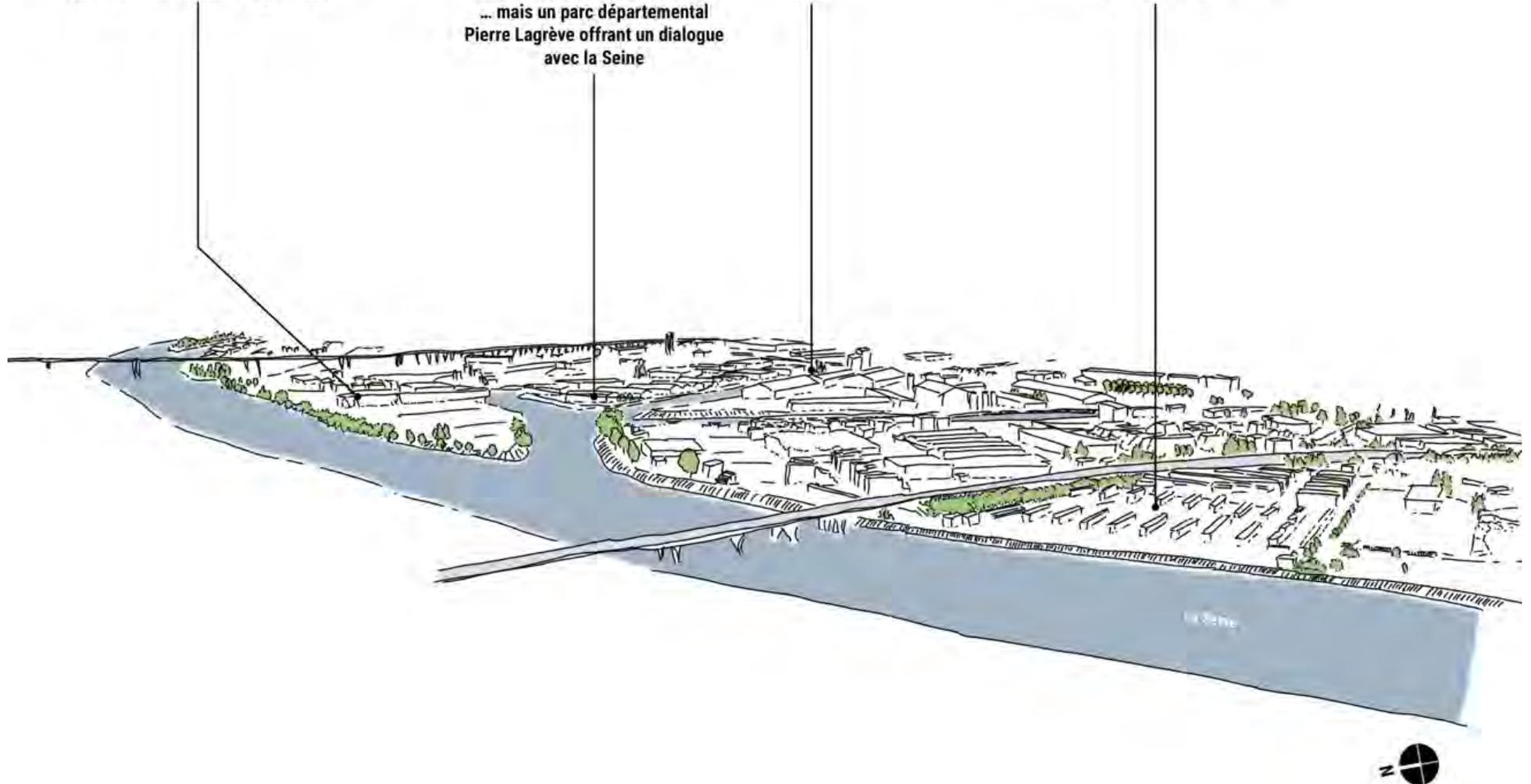
Un ensemble bâti caractéristique des ports industriels visible depuis l'unité paysagère des Coteaux résidentiels d'Argenteuil

Des berges presque totalement antropisées au profit des activités économiques ...

... mais un parc départemental Pierre Lagrève offrant un dialogue avec la Seine

Une ambiance tout à fait singulière à l'intérieur du Port

Une unité comprise entre berge et terrasse alluviale, dans le fond de vallée alluviale



3.4. La Plaine de Chanteraine

Cette unité paysagère correspond aux grandes emprises urbaines de zones d'activités à Villeneuve-la-Garenne, Gennevilliers et Asnières-sur-Seine, connectant les parties nord et sud de la boucle de la Seine. Il s'agit d'un ensemble assez uniforme du fait de la présence d'un même tissu urbain.

Motifs présents au sein de l'unité paysagère :

- Une unité elle aussi comprise dans le fond de vallée alluviale entre berges et terrasses alluviales, mais un rapport à la Seine plus intime, plus « naturel » du fait de l'île St-Denis ...
- Un rapport à la Seine tout de même hétéroclite, permis d'une part par une façade nord via le parc des Chanteraines et d'autre part beaucoup plus routier sur la façade sud,
- Une très importante surface d'entrepôts et de zones d'activités très homogènes d'où il est difficile de lire où l'on est,
- Un parc des Chanteraines offrant une opportunité verte salvatrice, mais très enclavé.



Enjeux de l'unité paysagère :

- Végétaliser au mieux les espaces attenants aux espaces bâtis,
- Désenclaver le parc des Chanteraines et traiter ses interfaces urbaines,
- Développer des espaces publics qui redonnent une échelle humaine à l'unité paysagère.



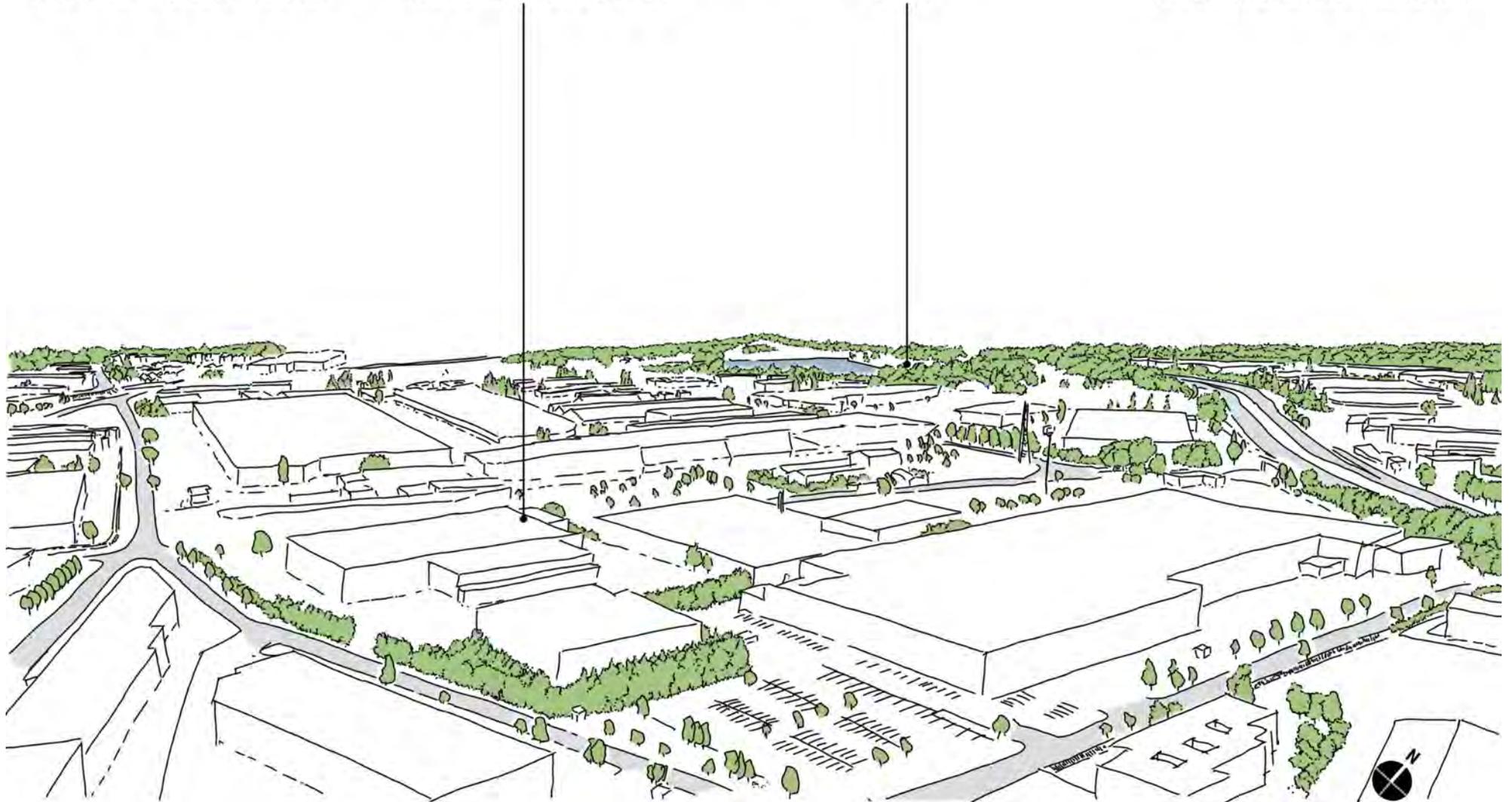
DIAGNOSTIC URBAIN

Une unité comprise dans le fond de vallée alluviale entre berge et terrasse alluviale, mais un rapport à la Seine plus intime, plus « naturel » du fait de l'île St-Denis

Une très importante surface d'entrepôts et de zones d'activités pas très avenantes et très homogène d'où il est difficile de lire où l'on est

Un parc des Chanteraines offrant une opportunité verte salvatrice, mais très enclavé

Un rapport à la Seine tout de même hétéroclite, permis d'une part par une façade nord via le parc des Chanteraines et d'autre part beaucoup plus routier sur la façade sud



3.5. Le Villeneuve-la-Garenne résidentiel

Cette unité paysagère correspond à l'extrémité orientale de la boucle de la Seine, offrant une relation plus apaisée de la Seine.

Motifs présents au sein de l'unité paysagère :

- Une unité elle aussi comprise dans le fond de vallée alluviale entre berges et terrasses alluviales, mais un rapport à la Seine plus intime, plus « naturel » du fait de l'Île St-Denis ...
- ... mais un rapport aux berges de Seine pas totalement assuré et bien qualifié,
- Un sentiment de maîtrise de l'urbanisme et de rapport aisé entre les éléments constitutifs des tissus urbains.

Enjeux de l'unité paysagère :

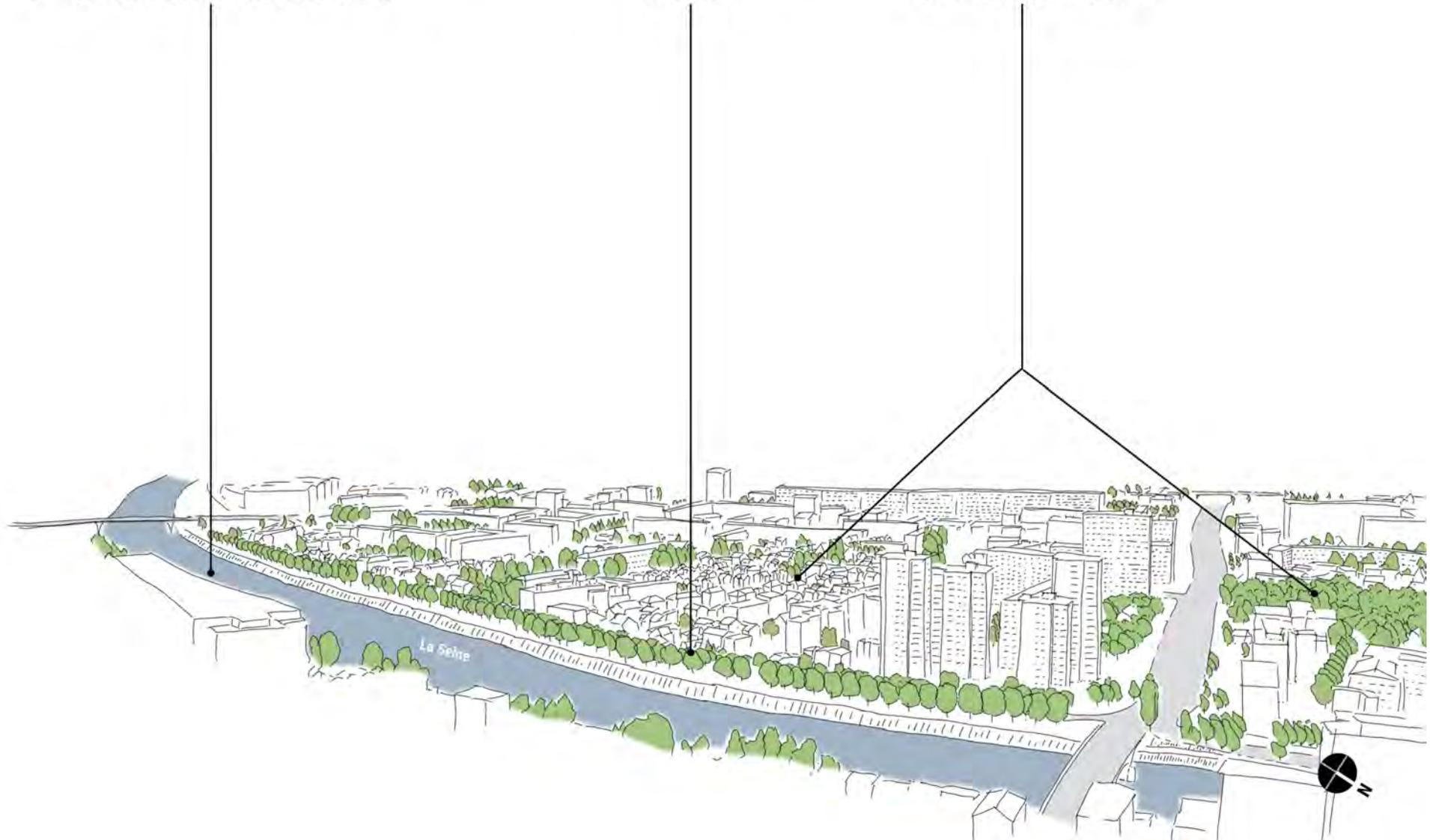
- Créer une façade urbaine cohérente sur la Seine,
- Se saisir de l'opportunité d'une façade sur la Seine pour aménager les berges.



**Une unité comprise dans le fond de vallée alluviale entre
berge et terrasse alluviale, mais un rapport à la Seine plus
intime, plus « naturel » du fait de l'île St-Denis ...**

**... mais un rapport aux berges de
Seine pas totalement assuré et
bien qualifié**

**Un sentiment de maîtrise de l'urbanisme
et de rapport aisé entre les éléments
constitutifs des tissus urbains**



3.6. Les Grandes Cités de la Plaine Alluviale

Cette unité paysagère correspond aux grands ensembles qui suivent la Seine pour s'élargir au centre du territoire de Boucle Nord de Seine. L'ambiance est essentiellement liée à la présence des grands ensembles.

Motifs présents au sein de l'unité paysagère :

- Une légère rupture de pente identifiant le fond de vallée alluviale et une terrasse alluviale faisant limite avec l'unité paysagère de la Plaine résidentielle d'Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes et Colombes.
- Un tissu bâti imposant de grands ensembles qui viennent aplanir l'effet de montée, mais qui offrent des points de repère au sein du territoire,
- Un réseau de micro-espaces verts en pied d'immeuble, appréciable à échelle du piéton.
- Des ouvertures paysagères sur les buttes de Parisis.



Le quartier du Luth à Gennevilliers / Photo : Arthur REMY

Enjeux de l'unité paysagère :

- Être vigilant vis-à-vis de la topographie dans les opérations d'aménagement et de réaménagement,
- Préserver les ouvertures paysagères,
- Structurer urbainement l'unité paysagère en fonction des perspectives paysagères offertes par le tissu urbain.



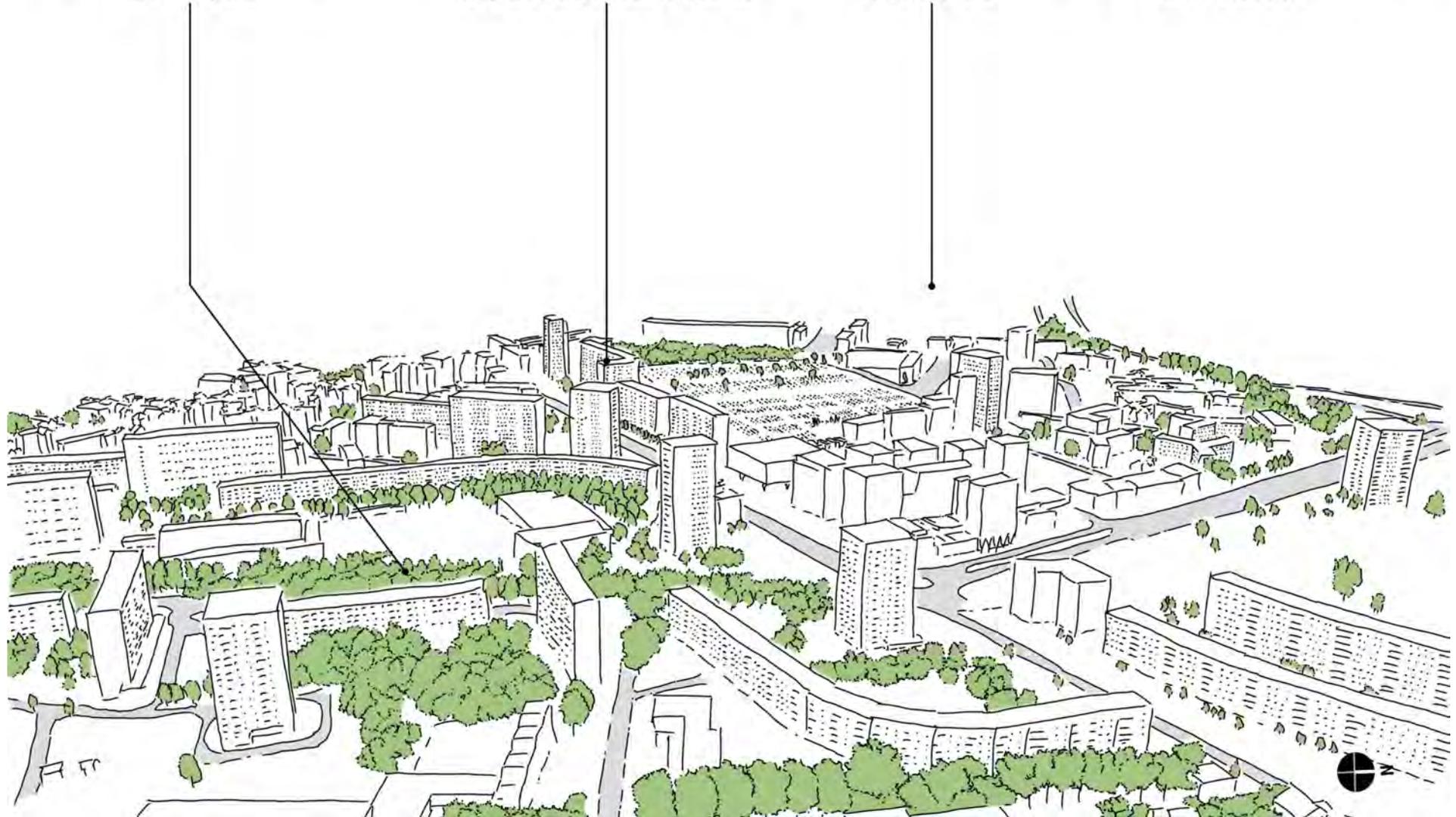
Les bâtiments du grand ensemble écrasent le rebord de terrasse alluviale / Photo : Arthur REMY

Un réseau de micro-espaces verts en pied d'immeuble, appréciable à échelle du piéton

Un tissu bâti imposant de grands ensembles qui viennent aplanir l'effet de montée, mais qui offrent des points de repère au sein du territoire

Des ouvertures paysagères sur les buttes de Paris

Une légère rupture de pente identifiant le fond de vallée alluviale et une terrasse alluviale faisant limite entre unités



3.7. La Plaine résidentielle d'Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes et Colombes

Cette unité paysagère correspond à l'arc ouest / sud formé par un tissu pavillonnaire, suivant une logique d'implantation liée au rebord de la terrasse alluviale et dont l'organisation parcellaire est une permanence des tracés du passé.

Motifs présents au sein de l'unité paysagère :

- Une plaine alluviale s'inscrivant en arc de cercle, organisant un principe urbain caractéristique
- Une forte présence de pavillonnaires, offrant une intériorité à l'unité : le ciel comme référent à l'unité paysagère et peu de conditions de vues dégagées et d'opportunité de repérage
- Un système de passages et d'avenues présent dans le tissu diversifiant les rapports aux paysages, permanence du passé,
- Des îlots densément végétalisés permettant la qualification de l'espace public,
- Quelques ouvertures paysagères sur la Seine depuis les grands axes, ou sur la Défense depuis certaines rues.

Enjeux de l'unité paysagère :

- Maintenir le lien entre organisation urbaine et socle géomorphologique dans les projets urbains,
- Préserver une uniformité intéressante,
- Valoriser les ouvertures paysagères comme des événements permettant de sortir de l'homogénéité de l'ambiance.



Quelques ouvertures paysagères sur la Seine depuis les grands axes, ou sur la Défense depuis certaines rues

Des îlots densément végétalisés permettant la qualification de l'espace public

Une plaine alluviale s'inscrivant en arc de cercle, organisant un principe urbain caractéristique

Un système de passages et d'avenues présent dans le tissu diversifiant les rapports au paysage, permanence du passé

Une forte présence de pavillonnaires, offrant une intériorité à l'unité : le ciel comme référent à l'unité paysagère et peu de condition de vues dégagées et d'opportunité de repérage



3.8. La Plaine Parisienne de Clichy-la-Garenne

Cette unité paysagère correspond à l'avancée des spécificités de l'ambiance parisienne au sein du territoire de Boucle Nord de Seine, malgré la présence de la fracture du périphérique.

Motifs présents au sein de l'unité paysagère :

- Une continuité de l'ambiance paysagère de Paris au sein du territoire, malgré la rupture du boulevard périphérique,
- Des avenues végétalisées par des alignements d'arbres,
- Une forte mixité des tissus, mais un système urbain composé de hauteurs,
- Une absence de vues d'ampleur

Enjeux de l'unité paysagère :

- Accompagner la mutation des berges de Seines
- Traiter l'interface avec le boulevard périphérique



Une forte mixité des tissus,
mais un système urbain
composé de hauteurs

Des avenues
végétalisées par des
alignements d'arbres

Une absence
de vues
d'ampleur

Une continuité de l'ambiance paysagère de
Paris au sein du territoire, malgré la rupture du
boulevard périphérique



A retenir ...

Atouts	Faiblesses	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> Des conditions de paysage très diverses offrant des potentiels de perceptions très différentes : des coteaux d'Argenteuil à une presqu'île et un méandre de la Seine, une diversité d'unités paysagères Un maillage intéressant des espaces verts Une hétérogénéité des tissus urbains 	<ul style="list-style-type: none"> Des infrastructures créant des ruptures de paysage : visuelle, fonctionnelle, géographique Une urbanisation mosaïque offrant peu de relation entre entité urbaine et faisant émerger des rapports urbains sans transition paysagère Un rapport apaisé à la Seine quasi inexistant Peu de perspectives, de vues, de mise en scène paysagère 	<ul style="list-style-type: none"> Préserver les spécificités paysagères du territoire garantissant l'édification des huit unités paysagères du territoire. Renouer un lien fonctionnel et visuel avec la Seine et donner une épaisseur d'expression à la Seine. Maîtriser la réciprocité des vues entre les différentes unités paysagères. Accompagner les projets urbains dans la prise en compte des éléments du socle géomorphologique. Travailler les interfaces urbaines, les lisières paysagères. Mailler de manière cohérente le réseau d'espaces verts.
Opportunités	Menaces	
<ul style="list-style-type: none"> Des outils réglementaires du futur PLUi plus adaptés au socle géomorphologique 	<ul style="list-style-type: none"> De nombreux projets urbains pouvant modifier la structuration paysagère s'ils ne sont pas bien maîtrisés Les impacts du développement du port de Gennevilliers au regard des vues depuis Argenteuil et les buttes de Paris 	

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009a-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

III. Structuration et formes urbaines

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009a-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

1. Un territoire de contrastes mais des singularités partagées

1.1. Une géographie déterminante dans le développement du territoire mais fortement maîtrisée

Tout comme son développement urbain, la structuration et l'organisation territoriale de Boucle Nord de Seine sont marquées par des facteurs géographiques et naturels forts et structurants.

En effet, la topographie relativement plane du territoire, à l'exception des buttes d'Argenteuil, a induit le fonctionnement et la spatialisation urbaine. La Seine, quant à elle, élément majeur du réseau hydrographique affirme ce contraste entre plaine alluviale, au sein de la boucle, et les buttes, qui viennent fermer au nord le territoire. Tous deux ont dicté l'occupation des sols du territoire. Cependant, l'activité humaine a peu à peu modifié la géomorphologie et la géographie d'origine du territoire, par l'aplanissement de certaines zones pour favoriser l'urbanisation, par la destruction des garennes et forêts pour l'agriculture dans un premier temps puis le développement résidentiel et économique dans un deuxième temps, par la création de remblais, notamment pour les infrastructures de transport (ferrée, routière et autoroutière), par la maîtrise du cours de la Seine, afin de limiter les inondations, puis par le percement de darses pour le port de Gennevilliers.

L'histoire intercommunale a également favorisé l'imbrication des communes et de leurs tissus, créant des principes de continuités urbaines gommant les limites communales. En effet, les tissus pavillonnaires entre Bois Colombes et Colombes dissimulent ces limites, du fait de leur histoire commune jusqu'en 1896. Il en est de même pour les tissus des grandes emprises économiques entre Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne qui ne formaient qu'une seule commune jusqu'en 1929. En revanche, l'urbanisation par grandes opérations à partir de la moitié du XXe siècle est venue créer des ruptures d'échelles entre des formes bâties basses (tissus pavillonnaires, mixtes) et les grands ensembles de logements et grandes emprises d'activités.



Argenteuil rue de Balmont – Villeneuve la Garenne Quai Alfred Sisley

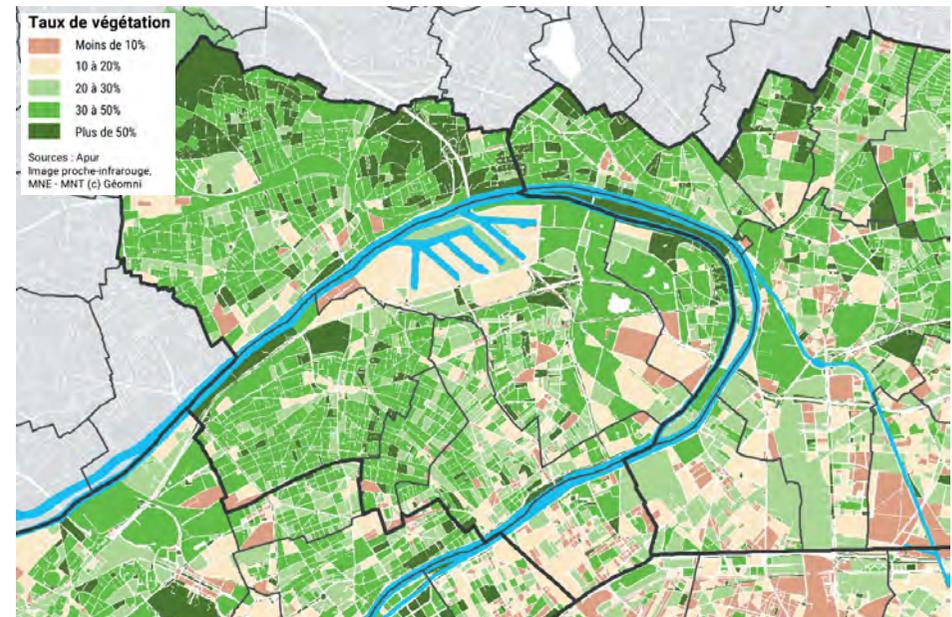
Photos : CODRA

L'hétérogénéité des formes urbaines du territoire se traduit par des jeux de hauteurs variés à l'échelle du territoire animant le paysage urbain. Les hauteurs oscillent du R+1 au sein des tissus historiques notamment villageois, ou encore des tissus pavillonnaires, jusque R+19 avec l'Hôtel de Ville de Gennevilliers. Ce dernier crée d'ailleurs un véritable signal dans le paysage territorial et métropolitain. Depuis, les buttes d'Argenteuil d'autres émergences ponctuelles apparaissent, constituant des éléments d'appels pour le regard, de lecture du territoire et de repère : le beffroi de l'hôtel de ville de Bois-Colombes, les Moulins de Paris sur le Port de Gennevilliers, les tours des grands ensembles des opérations de la seconde moitié du XXe siècle, etc.

Malgré une densité importante, Boucle Nord de Seine n'en demeure pas moins un territoire relativement vert, composé d'un système d'espaces libres, ouverts et verts importants, notamment sur ses différentes franges. La plaine d'Argenteuil et ses buttes s'inscrivent dans un vaste paysage d'entrée sur le Val d'Oise et gomme les limites intercommunales avec les communes de

Sannois et Corneilles en Parisis. Le Parc des Chanteraines traverse le nord des communes de Villeneuve-la-Garenne et Gennevilliers, en franchissant des axes structurants. Le Parc de Lagravère vient animer les berges de Seine et offre des espaces de loisirs et sportifs au territoire. Ce système d'espaces libres et verts est également présent au sein des tissus résidentiels, particulièrement les tissus pavillonnaires. Les communes enregistrant une végétation la plus importante sont les communes d'Argenteuil, Bois-Colombes, Colombes et Villeneuve-la-Garenne, avec un taux de végétation entre 30 et 40% de la surface de la commune, d'après l'APUR.

Enfin, la Seine, élément fondateur et identitaire du territoire, est aujourd'hui peu perceptible. Les ouvertures sur le fleuve sont en effet très différenciées et rythmées selon des séquences différentes. Certaines parties de berges sont végétalisées et accessibles par l'aménagement de Parc, telles que le Parc de Lagravère à Colombes, ou par le réaménagement de promenades comme récemment à Clichy-la-Garenne, en contre-bas de la D1, renouant peu à peu avec l'esprit des guinguettes et des promenades du XIX^e siècle. Néanmoins, les berges ont conservé en très grande partie l'héritage industriel, demeurant principalement à dominante portuaire et économique, comme à Gennevilliers.



Taux de végétation à l'îlot – Source : APUR



Quais de Seine à Asnières-sur-Seine – Quais de Seine à Clichy-la-Garenne

Photos : CODRA

1.2. Un territoire et un paysage façonné par les infrastructures de transports

La situation du territoire intercommunal, entre Paris et le Val d'Oise, et comme trait d'union entre 2 pôles d'emplois structurants la Défense et la Plaine Saint-Denis, a favorisé en partie le développement urbain et économique du territoire. Son développement s'est fortement structuré autour d'un système de transports local et national articulé autour de voies routières majeures, des voies ferrées et de la Seine.

La Seine est demeurée pendant longtemps le moyen de transport privilégié pour le transport des marchandises vers Paris. En effet, sur le territoire les premiers franchissements ont tardé à être construits, en comparaison d'autres territoires, isolant pendant longtemps la boucle du développement de Paris et de ses faubourgs. Aujourd'hui la Seine est traversée de 16 ponts, support tantôt de voie routière, tantôt de voies ferrées.

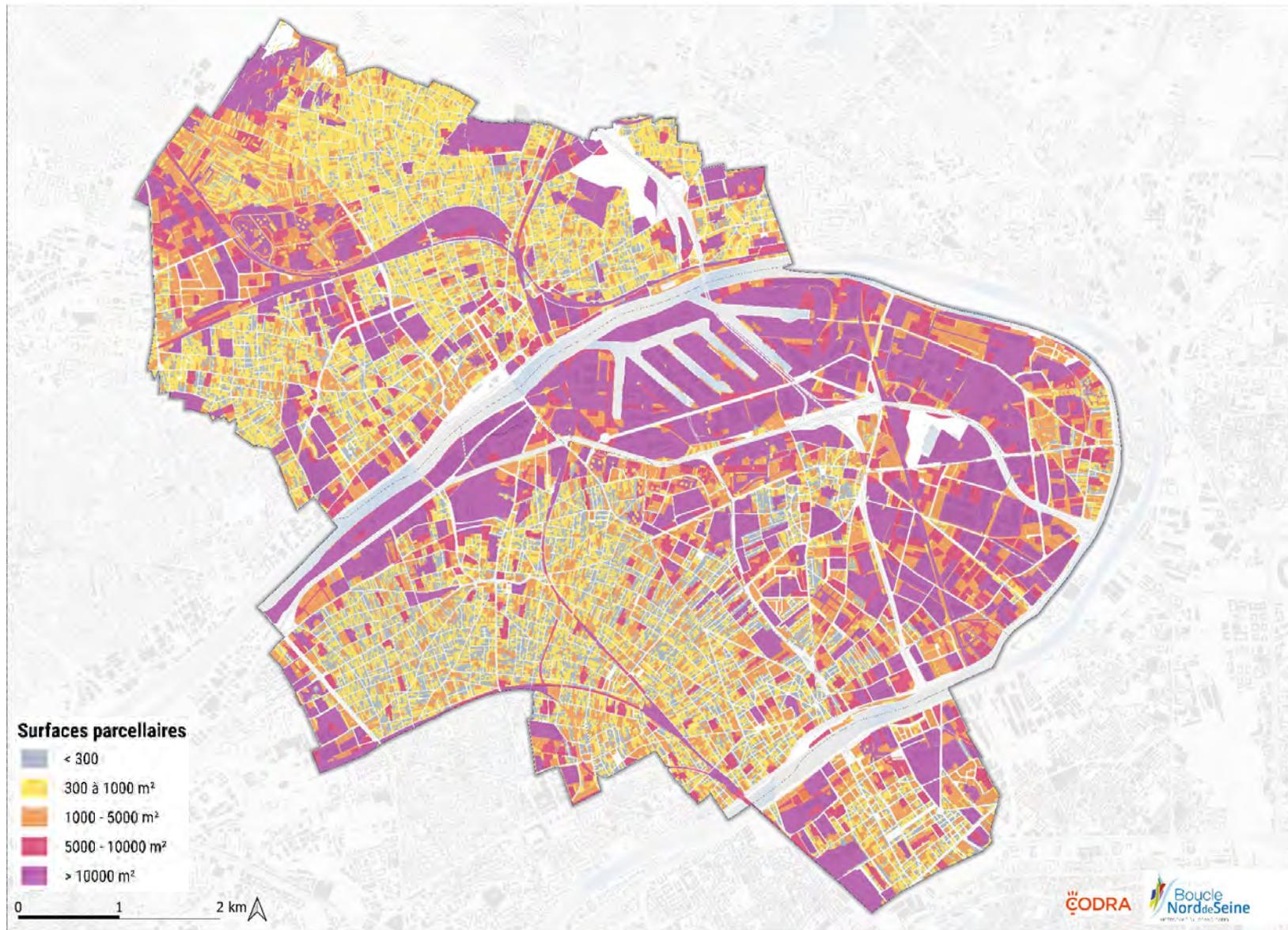
Le réseau ferré sur le territoire est fortement maillé, permettant aux communes d'être reliées à Paris de manière rapide et efficace. L'arrivée du chemin de fer est venue impacter fortement le paysage par le creusement de tranchées d'une part, comme à Bois-Colombes, ou Argenteuil, par la construction d'éléments de superstructures pour son passage en aérien sur d'autres portions. Ce réseau ferré est complété par un système de transports en commun, RER et métro, en grande partie souterrain, à l'exception des portions franchissant la Seine. Ces parties aériennes génèrent des problématiques d'insertion fortes déqualifiant des entrées de ville et de territoires.

L'arrivée du tramway T1 est venue accompagner le renouvellement urbain du nord de la boucle, depuis le carrefour des 4 routes jusque Villeneuve-la-Garenne. A la différence des voies ferrées et voies routières, celui-ci a permis de requalifier des espaces déqualifiés et fortement paupérisés. Il a également permis de conforter et créer des polarités secondaires. Enfin, il permet de

pacifier des axes à forte circulation, permettant un meilleur partage de la voirie avec les modes actifs.

Les trames viaires sont également venues épouser puis marquer le paysage, au fil des siècles, reliant historiquement les villages entre eux, puis raccrochant la boucle à la capitale et au vaste territoire francilien voire national avec les autoroutes. Le réseau viaire est en effet organisé autour de deux axes magistraux, deux autoroutes à rayonnement métropolitain et national, l'A15 et l'A86 traversant et desservant le territoire du nord au sud et d'est en ouest. Ces deux axes sont accompagnés d'un système de départementales se ramifiant à ces grandes infrastructures et desservant le territoire. Structurant le territoire, ce système viaire, vient impacter profondément son fonctionnement, et crée d'importantes coupures, il génère des nuisances fortes pour la population (bruit et pollutions).

L'ensemble de ces tracés sont venus gommer les parcellaires lanières et vernaculaires issus de l'agriculture. On retrouve ainsi un parcellaire très inégal à l'échelle du territoire et des communes, avec des parcelles très vastes issues des opérations de la deuxième moitié du XXe siècle, et des parcelles de plus petites tailles dans les centre-bourgs et urbains et les secteurs pavillonnaires. L'enclavement historique de la presqu'île a également eu pour conséquence des vagues d'urbanisation massives pour répondre à des besoins de chaque époque : industrialisation, construction des grands ensembles modernes. Ces dernières ont ainsi participé à constituer de vastes entités urbaines monofonctionnelles et à la morphologie urbaine unique, comme en atteste les grandes emprises pavillonnaires d'Argenteuil ou les quartiers de grands ensembles du nord d'Asnières-sur-Seine ou des Agnettes, du Luth et du Fossé de l'Aumône à Gennevilliers. Ces grandes entités sont ainsi souvent perçues comme peu liées entre elles, sans transition.



Surfaces parcellaire - BDTOPO IGN, traitement : CODRA

1.3. Des coupures urbaines impactant fortement et divisant certaines parties du territoire

Malgré son rôle essentiel dans le fonctionnement et l'attractivité du territoire, le réseau de transports constitue des barrières majeures entre les différentes parties du territoire. Qu'elles soient urbaines ou naturelles, ces éléments de ruptures génèrent des problématiques de franchissements et par conséquent des phénomènes d'isolement de certains quartiers :

- Les grandes emprises routières, par leur caractère très routier, sont peu voire non poreuses. Les autoroutes génèrent en effet par leur implantation, soit en aérien, soit en tranchée, des barrières très importantes, les franchissements étant sur certaines portions limités.
- Les grandes emprises économiques et portuaires, viennent également créer de vastes enclaves à l'échelle du territoire, confortant même les coupures créées par les infrastructures de transports.
- L'emprise du Port constitue à la fois un atout pour le territoire mais également un élément de rupture fort avec la Seine par l'enclave qu'il crée.
- Des secteurs hérités de l'histoire et en mutation, constituent également des enclaves très peu poreuses, tels que l'avenue Gabriel Péri à cheval sur les communes d'Asnières-sur-Seine et Gennevilliers, ou encore les vastes opérations des trente Glorieuses, tels que le Luth à Gennevilliers, ou le Val d'argent à Argenteuil,
- Les voies ferrées successivement en aérien ou en tranchée viennent diviser les quartiers et parties de communes qu'elles traversent, leurs emprises peuvent être très importantes, notamment à Argenteuil au niveau du croissant ferré, ou à Bois-Colombes, divisant le centre-ville en deux entités,
- La Seine, quant à elle frontière naturelle, isole les communes d'Argenteuil et de Clichy-la-Garenne des autres villes de Boucle Nord de Seine. De plus, du fait d'être doublée par des infrastructures routières sur les communes d'Asnières-sur-Seine, Argenteuil et Clichy, et triplée par la voie ferrée sur la partie est d'Argenteuil, son accès pour les loisirs, la promenade est fortement limité voire impossible. Seules quelques séquences du fleuve sont accessibles aux piétons.



L'A15 à Argenteuil, la Seine et le port de Sable à Clichy, les voies ferrées à Argenteuil, des coupures infrastructurelles et naturelles, des zones en mutations générant des enclaves à Bois-Colombes par exemple, terrains à proximité de la future gare GPE

Photos : CODRA

1.5. Un territoire métropolitain et de proximité

Trait d'union entre Paris et le Val d'Oise, et à l'articulation entre la Plaine Saint Denis et La Défense, le territoire de Boucle Nord de Seine est un territoire traversé par des flux divers (passage, destination, marchands, quotidiens, etc.). Cette logique de flux vient ainsi structurer une ossature urbaine d'échelle métropolitaine, composée par les berges de Seine, les différentes portes d'entrées sur le territoire et les grands axes structurants est/ouest et nord/sud, générant des ambiances et des espaces publics variés mais à vocation majoritairement circulatoire à l'échelle du territoire.

À cette ossature métropolitaine se superpose un maillage fin de centralités principales, caractérisées par leur diversité d'offre, de services et de formes urbaines, de polarités secondaires axées autour d'équipement et de services à rayonnement local, de pôles gares constituants des points d'entrée au cœur du territoire, de micro-polarités animant la vie de quartier pouvant aussi bien être constituées par des bâtiments hébergeant des équipements ou des services que par des espaces ouverts de types parcs, squares, jardins et coulées vertes.

Des berges de Seine encore peu aménagées en faveur des modes actifs

Environ la moitié des berges de Seine situées sur le territoire de Boucle Nord de Seine sont aujourd'hui totalement inaccessibles aux modes actifs (cycles et piétons) soit en raison des voies de circulations particulièrement larges et passantes (la D311 à Argenteuil, une partie de la D7 à Villeneuve-la-Garenne et Asnières et une partie des quais de Clichy-la-Garenne), soit en raison de l'activité industrielle en lien avec la Seine (le Port de Gennevilliers, le chantier naval à Villeneuve-la-Garenne, le Point P d'Asnières et la centrale à béton de Clichy-la-Garenne, le port à sable d'Argenteuil).

Trois parcs publics offrent un accès privilégié aux berges et aux points de vue sur la Seine : le parc Pierre Lagravère de Colombes, le Parc Robinson

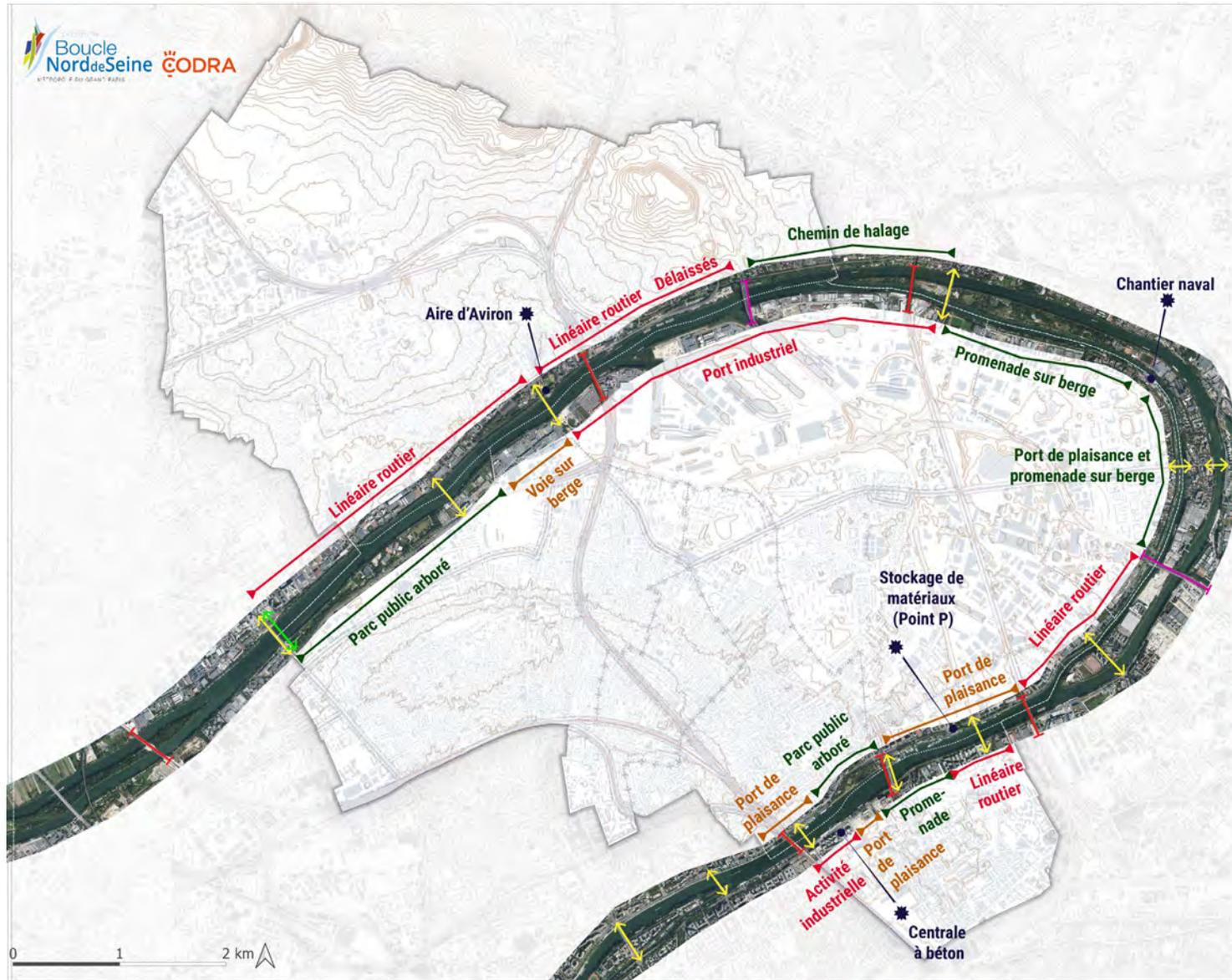
d'Asnières-sur-Seine et le parc des Chanteraines à Villeneuve-la-Garenne. Ces espaces verts en lien direct avec la Seine restent cependant relativement isolés du reste de leur commune en raison du passage de l'A86 à Colombes et de la D7 à Asnières-sur-Seine.

Une grande partie du front de Seine de Villeneuve-la-Garenne est quant à lui rendu accessible par l'aménagement de promenades sur berges permettant un accès relativement continu et accessible depuis les quartiers d'habitation tout en reliant le Parc départemental des Chanteraines et la coulée verte du mail Sisley.

Les autres « séquences » accessibles des berges de Seine se caractérisent par la présence de différents ports de Plaisance avec des abords plus ou moins aménagés en faveur des modes actifs, les espaces privatifs du port générant des coupures ponctuelles d'itinéraires.

Seize ouvrages de franchissement de la Seine sont présents sur le territoire de Boucle Nord de Seine. Seulement l'un d'entre eux, le Pont de Bezons, bénéficie depuis juillet 2022 d'un aménagement spécifiquement dédié aux modes actifs avec deux passerelles en encorbellement en surplomb de la chaussée de roulement. Sept ponts sont totalement inaccessibles aux modes actifs car dédiés au transport ferroviaire ou aux voies des autoroutes A15 et A86.

Il n'existe actuellement pas de passerelle franchissant la Seine spécifiquement dédiée aux piétons et aux cyclistes sur le territoire, mais le projet « Porte St Germain/Berges de Seine » porté par l'Établissement Public Territorial de Boucle Nord de Seine et par la Ville d'Argenteuil prévoit la création d'une passerelle piétonne au niveau du Pont de Colombes permettant de faciliter l'accès, depuis Argenteuil au Parc Pierre Lagravère à Colombes.



ACCESSIBILITÉ DES BERGES

- Berges **inaccessibles** aux modes actifs
- Berges **accessibles mais non favorables** aux modes actifs
- Berges **accessibles et favorables** aux modes actifs

ACCESSIBILITÉ DES FRANCHISSEMENTS

- Franchisement avec **aménagement dédié** aux modes actifs
- Franchisement **accessible** aux modes actifs
- Franchisement **ferroviaire** inaccessible aux modes actifs
- Franchisement **autoroutier** inaccessible aux modes actifs

Aménagement des berges et des franchissements de la Seine - CODRA

Des entrées de villes à valoriser

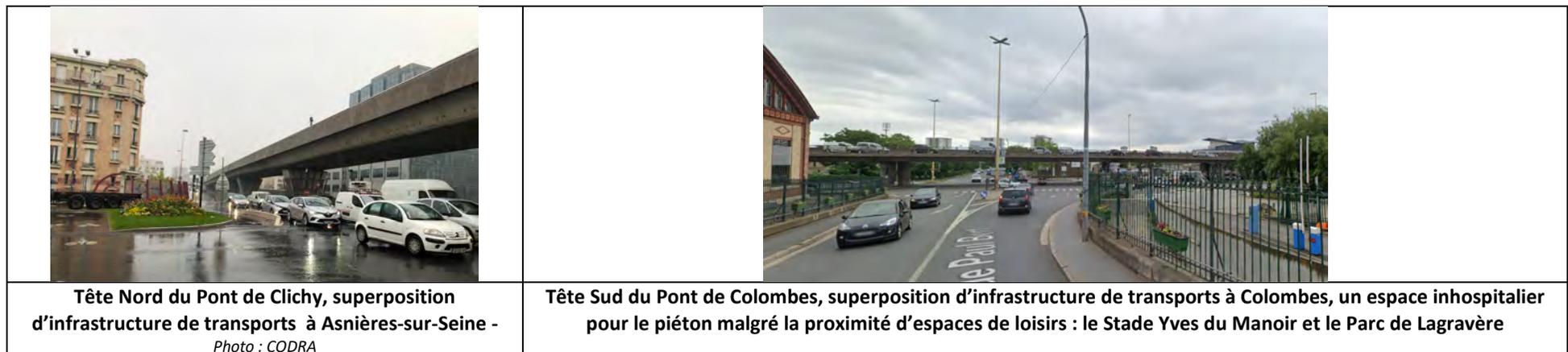
Au regard de leurs localisations et de leurs caractéristiques les portes d'entrées du territoire et des villes peuvent être qualifiées soit d'urbaines, soit de routières. Leur valorisation et leur apaisement constitue des enjeux majeurs pour les accès au territoire. Les premières s'inscrivent dans la continuité du bâti, et sont des espaces animés, à échelle plus ou moins humaine, mais où les usages et les modes sont partagés. Leur qualité varie néanmoins selon les secteurs et les communes. Les deuxièmes partagent un langage commun autour d'une place prépondérante de la voiture, ce sont des espaces hostiles pour les piétons et cyclistes, et peu d'animation y sont présentes.

Plusieurs sous catégories de portes d'entrées peuvent être identifiées (voir carte Structure urbaine et paysagère du territoire) :

- **La Seine**, constitue une des limites physiques du territoire, ainsi de nombreuses portes d'entrée sur le territoire se font par le franchissement de ponts. L'aménagement de ces têtes de ponts sont de qualité inégales, mais la voiture prédomine majoritairement, créant des espaces encombrés, bruyants et dont la lecture est difficile,

comme c'est le cas de la tête nord du Pont de Clichy sur les deux rives, où la partie aérienne du métro intensifie la rudesse du secteur, ou encore la tête sud du Pont de Colombes, où l'autoroute surplombe la D106,

- **Des portes d'entrées urbaines** se retrouvent ainsi déportées à l'intérieur du tissu, au-delà des limites communales, au croisement de plusieurs voies structurantes, et animées par des ensembles de rez-de-chaussée actifs, créant des polarités secondaires ou de proximité,
- **Des carrefours et intersections de voies structurantes** mais animés avec des rez-de-chaussée actifs et un traitement d'espaces publics de qualité, qui génèrent des entrées de ville agréables et à taille humaine, comme entre les communes d'Asnières-sur-Seine et Bois-Colombes,
- **Des portes d'entrée vitrine pour le territoire et pour certaines activités économiques**, notamment les bureaux : le pont de Gennevilliers à Asnières-sur-Seine, ou encore les abords du périphérique au sud de Clichy-la-Garenne, avec des immeubles de bureaux,
- **Dans la continuité d'espace bâti de qualité ou constituant de petites polarités**, générant des espaces animés.





Asnières-sur-Seine, croisement D9/D17, une entrée de ville déportée, mais qui demeure à dominante routière



Villeneuve la Garenne pont – porte d’entrée routière dont l’encombrement aux heures de pointe génère des difficultés de circulation pour le tramway – Photos : CODRA



Entre Bois-Colombes et Asnières-sur-Seine, une continuité de bâti et de fonctions qui gomme les limites communales



Argenteuil, quartier d’Orgemont, une polarité de proximité générant une porte d’entrée animée - Photo : CODRA



Les immeubles de bureaux d’Asnières-sur-Seine et de Clichy-la-Garenne, des éléments signaux, des portes d’entrées vitrines pour le territoire



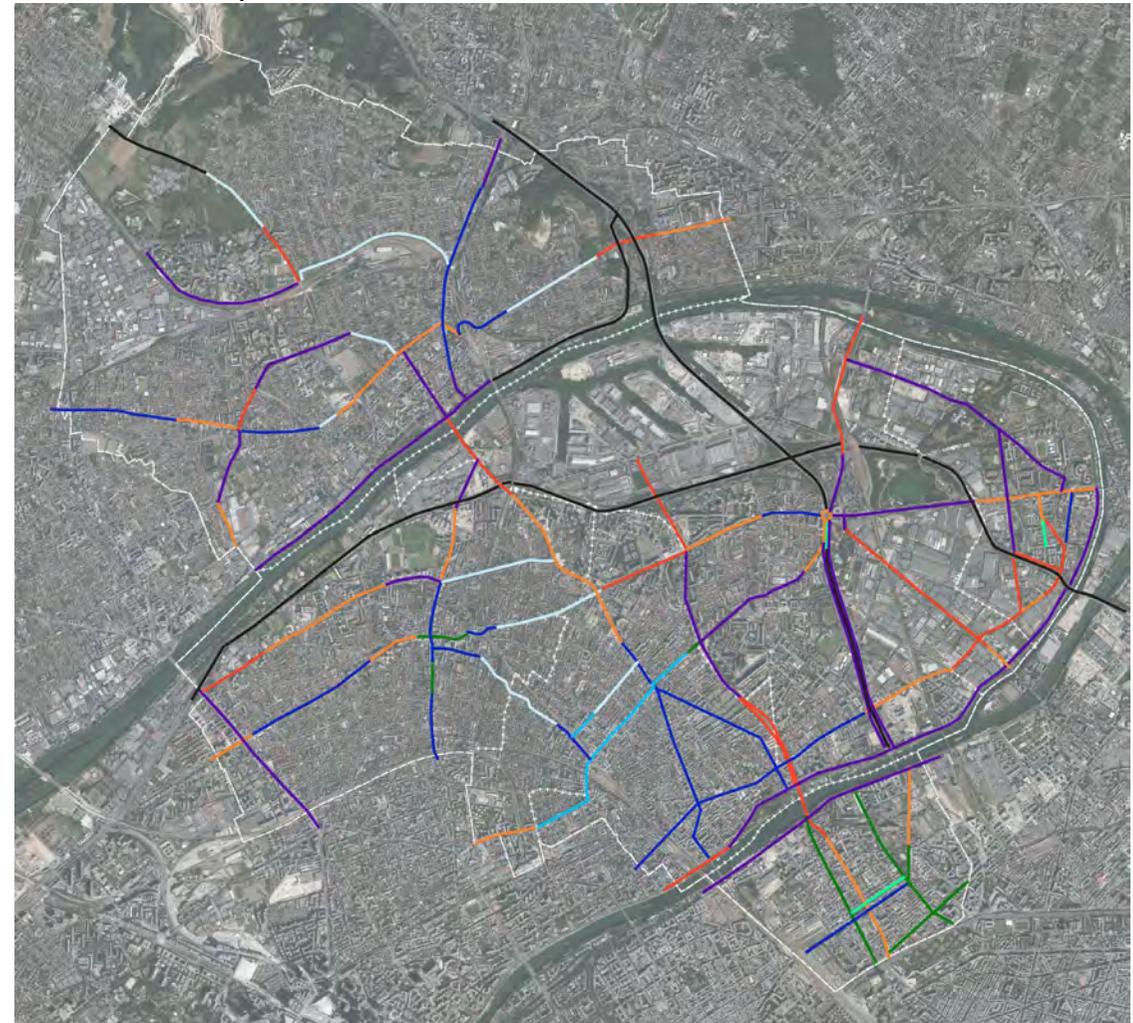
Des axes structurants aux séquences générant des ambiances urbaines variées

Territoire traversant et traversé, les axes structurants de Boucle Nord de Seine restent majoritairement influencés par la diversité des tissus urbains qui le composent. Ces axes génèrent des espaces publics multifformes avec des séquences parfois fortement contrastées, comme le long de la D986 qui traverse les communes de Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne.

- **Séquences de grand axe de circulation** : ces séquences d'axes routiers ont une fonction circulatoire marquée avec un trafic élevé à très élevé et disposent de façon très inégale d'aménagements cyclables¹. Traversant des tissus urbains lâches type zones d'activités économique ou grands ensembles d'habitat collectif, ils se caractérisent par de larges voies organisant une forte séparation des flux piétons/véhicules avec peu de points de traversée. Les aménagements sont de qualité variable avec des axes parfois généreusement arborés (alignements d'arbres, bosquets séparateurs de voie) et organisés autour de larges trottoirs. Les grands axes au traitement plus minéral, se caractérisent par des aménagements souvent déqualifiés avec des trottoirs parfois de faible largeur. Les grands axes de circulation traversant des tissus mixtes ou de grandes opérations récentes d'habitat collectif génèrent ponctuellement des ambiances urbaines en lien avec des rez-de-chaussée actifs.

¹ Cf chapitre IV du diagnostic sur l'analyse des mobilités

Qualification des séquences urbaines sur les axes structurants du territoire- CODRA



- | | |
|---|---|
|  Axe urbain étroit minéral |  Grand axe de circulation minéral |
|  Axe urbain pavillonnaire / résidentiel |  Grand axe de circulation arboré |
|  Axe urbain minéral |  Axe de circulation sans espace public aménagé |
|  Axe urbain arboré | |

- **Séquences d'axe urbain** : ces séquences desservent les tissus de centralité et de polarités secondaires. De largeur réduite, ils supportent cependant un trafic élevé générant un enjeu important d'exposition aux nuisances sonores². Les trottoirs de largeur moyenne à faible accueillent une diversité d'usages générant une ambiance urbaine animée : circulation piétonne, services, extensions des activités en rez-de-chaussée. Ils sont régulièrement ponctués de traversées piétonnes et bénéficient d'aménagements plus ou moins verdoyants complétés par des élargissements et des espaces de respiration type placettes, parvis d'équipements, jardins, squares, etc.
Ces axes disposent d'aménagements cyclable discontinus et de façon très inégale d'une commune à l'autre.
- **Séquences d'axe résidentiel ou pavillonnaire** : ces séquences traversent des tissus pavillonnaires ou d'habitat mixte intégrant de petits collectifs et de petits locaux d'activités. Ces axes se caractérisent par un contraste fort entre leur fonction circulatoire générant un trafic important pouvant dépasser les 8000véhicules/jour et leur ambiance résidentielle avec des aménagements majoritairement dédiés au stationnement automobile (sur chaussée ou au sein des unités foncière) et souvent peu favorables aux modes actifs et parfois peu accessibles (trottoirs trop étroits, stationnement en empiétement sur les trottoirs, dévers importants, etc.)

Un maillage important de centralités et de polarités thématiques

L'une des caractéristiques fortes du territoire est son maillage de centralités et polarités importantes permettant de répondre sur une grande partie du territoire à la ville des proximités (cf carte structure urbaine et paysagère ci-après). Chaque commune jouit d'une centralité principale à vocation multiple (administrative, commerciale, de services), organisée autour de la mairie et

² La plupart des grands axes et des axes urbains du territoire sont concernés par les zones de dépassement de la valeur limite réglementaire (68 dB(A)) – Cf <https://carto.bruitparif.fr>

d'une armature commerciale et de services denses. Celles-ci se localisent au niveau ou à proximité des centres villes historiques et constituent également des pôles de concentration d'emplois. Elles sont donc en grande partie desservies par une gare ou une station de transports, générant des aménagements dédiés aux modes actifs (aires piétonnes, places, parvis, zones 30, zones de rencontre, rues piétonnes, coulées et voies vertes) notamment afin d'accueillir des flux piétons plus importants.



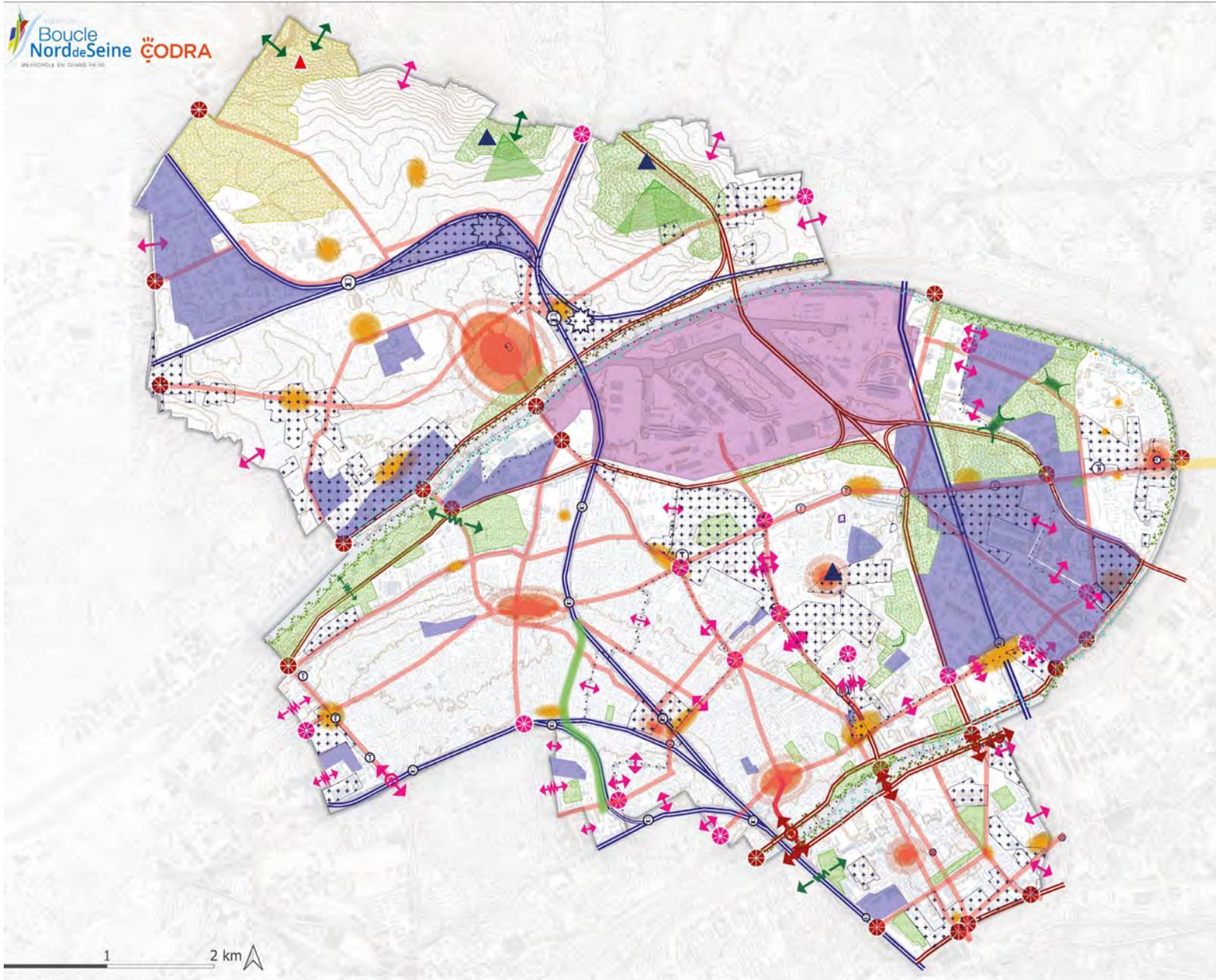
Légende ci-avant :

Rue du général Leclerc à Bois-Colombes (*en haut à gauche*) – rue du Landy Clichy (*en haut à droite*), Rue Saint Denis à Colombes (*en bas à gauche*) – avenue de la libération à Gennevilliers (*en bas à droite*) - CODRA

En relai de ces centralités, des polarités secondaires se structurent autour d'attracteurs de type commercial (hypermarchés, marchés, superettes), de type équipement (lycée, hôpital, mairie de proximité) ou de type pôle de mobilité (gare RER, tramway, gare SNCF). Ces polarités s'insèrent dans des ambiances urbaines très inégales : **les polarités historiques** s'insérant dans des tissus de centre urbain marqués par la présence d'espaces verts et d'espaces publics ouverts organisant des parcours variés et diversifiés comme à Asnières au carrefour de l'Avenue des Grésillons et du boulevard Voltaire ; **les polarités d'équipement et de proximité** s'inscrivent dans des tissus résidentiels et génèrent des poches d'intensité qui se développent le long de petits linéaires commerciaux aux aménagements plus ou moins qualitatifs comme la polarité des Champioux à Argenteuil ou la polarité du Stade à Villeneuve-la-Garenne³. Les polarités liées **aux grandes surfaces commerciales** restent souvent traitées de façon moins favorable aux piétons que les centralités principales car encore majoritairement tournés vers les flux routiers comme la centralité du centre-commercial du Quartz à Villeneuve-la-Garenne.

³ Cf Chapitre IV du diagnostic urbain sur les monographies communales

DIAGNOSTIC URBAIN



STRUCTURE URBAINE ET PASYAGERE DU TERRITOIRE

VOIES ET CONNEXIONS

— Voies structurantes

T Stations de tramway

Gares de train ou RER

M Stations de métro

Espaces logistiques

ACCROCHES ET RUPTURES

- - - Limites communales

● Entrées de ville à caractère routier

● Entrées de ville à caractère urbain

— Coupures urbaines routières

— Coupures urbaines ferroviaires

↔ Continuités urbaines

↔ Transition avec rupture de formes urbaines

↔ Continuités paysagères

↔ Discontinuités paysagères

■ Grandes emprises bâties générant des coupures urbaines

■ Port de Gennevilliers

▲ Éléments signaux dans le paysage territorial et métropolitain

DYNAMIQUES INTERNES

● Centralité principale structurée autour d'une offre de services variés (commerce, mobilité, équipement)

● Polarités secondaires favorisant les proximités

■ Secteurs en mutation ou en mutation à venir

ESPACES VERTS ET PAYSAGE

— Courbes de niveau La Seine, élément fondateur et coupure naturelle

— Espace vert en franchissement — Coulée verte

■ Grandes emprises ouvertes de respiration (espace vert, équipements...)

■ La Seine à dominante routière/ferroviaire

■ La Seine à dominante portuaire ou économique

■ La Seine à dominante végétalisée et récréative

▲ Point de vue sur le grand paysage métropolitain

1 2 km

2. Les familles de tissus de Boucle Nord de Seine, des identités affirmées par l'histoire

Le récit du développement de l'urbanisation sur le territoire de Boucle Nord de Seine permet de comprendre les différentes phases d'évolution du territoire et les ambiances urbaines qui animent les 7 villes du territoire. Boucle Nord de Seine offre un paysage urbain d'une grande diversité, marquée par les principaux mouvements de l'architecture et des grandes idées urbaines des XIX^e et XX^e siècles. La diversité des tissus urbains présents à l'échelle du territoire témoigne de ces époques successives, issues des différentes phases d'expansion et de renouvellement urbain : villégiature, cités ouvrières à proximité des industries, urbanisme moderne, puis urbanisme de renouvellement urbain.

L'analyse qui suit a été réalisée à partir d'une approche typo-morphologique des différents types de tissus urbains. Cette approche résulte du croisement d'une approche fonctionnelle (l'identification de la fonction dominante : habitat, économie...) et d'une approche morphologique (les caractéristiques physiques du tissu et du bâti). Ce travail a été réalisé à l'îlot ou ensemble d'îlots à partir d'arpentages sur site et de l'analyse des vues aériennes de l'année 2022.

L'analyse de la morphologie des villes, permet de repérer les différentes entités urbaines qui la composent et d'en identifier les caractéristiques principales en termes de fonctions, de maillage, de composition et d'aménagement.

Cinq grandes familles morphologiques de tissus sont identifiées et cartographiées sur la carte des tissus urbains, déclinées en sous catégories au regard des contextes variés issus des vagues d'urbanisation et permettant d'appréhender des continuités intercommunales gommant les limites communales :

- Les tissus mixtes et de centralités :

	Centre bourg	Tissu présent le long des axes structurants et historiques des communes telles que Clichy-la-Garenne, Gennevilliers
	Centre urbain	Tissu dans la continuité des centres bourgs ou nouvelles centralités
	Mixte peu dense et composite	Tissu correspondant à d'anciens faubourgs ou à la densification de tissus pavillonnaires groupés, dans la continuité des centres urbains et de bourg
	Mixte dense	Tissu d'ancien faubourg, situé à proximité des grands axes et des polarités urbaines. Tissu en mutation plus ou moins forte, dans la continuité des centres urbains et de bourg

- Les tissus d'habitat pavillonnaire :

	Pavillonnaire composite	Tissu correspondant aux lotissements anciens ou à la mutation d'anciennes parcelles rurales
	Pavillonnaire accolé dense	Tissu correspondant aux lotissements anciens formant de petits ensembles cohérents, densification par division parcellaire, le principe de mitoyenneté est systématique
	Lotissement pavillonnaire homogène	Tissu correspondant à la mutation récente d'anciennes parcelles de maraichages ou d'anciennes friches de taille moyenne voire petite
	Cité jardins	Tissu de type cité jardin comme à Gennevilliers ou Argenteuil
	Grandes demeures	Tissu correspondant à des lotissements anciens accueillant de grandes demeures ou composé de grandes parcelles avec jardins privés

DIAGNOSTIC URBAIN

- Les tissus d'habitat collectif :

Petite opération d'habitat collectif	Parcelle de petite ou moyenne taille venue combler des dents creuses, usage d'habitat collectif principalement, avec quelques pieds d'immeubles actifs.
Tissu d'habitat collectif discontinu	Tissu lié à de grandes opérations concertées sur d'anciens sites industriels, ou agricoles/maraîchers, issu principalement de la reconstruction/période des Trente Glorieuses
Tissu d'habitat collectif continu	Tissu en cours de développement ou récemment livrés, principalement en renouvellement des tissus mixtes, modernes ou sur d'anciennes grandes emprises d'activités, souvent à l'alignement, bâti plutôt épais

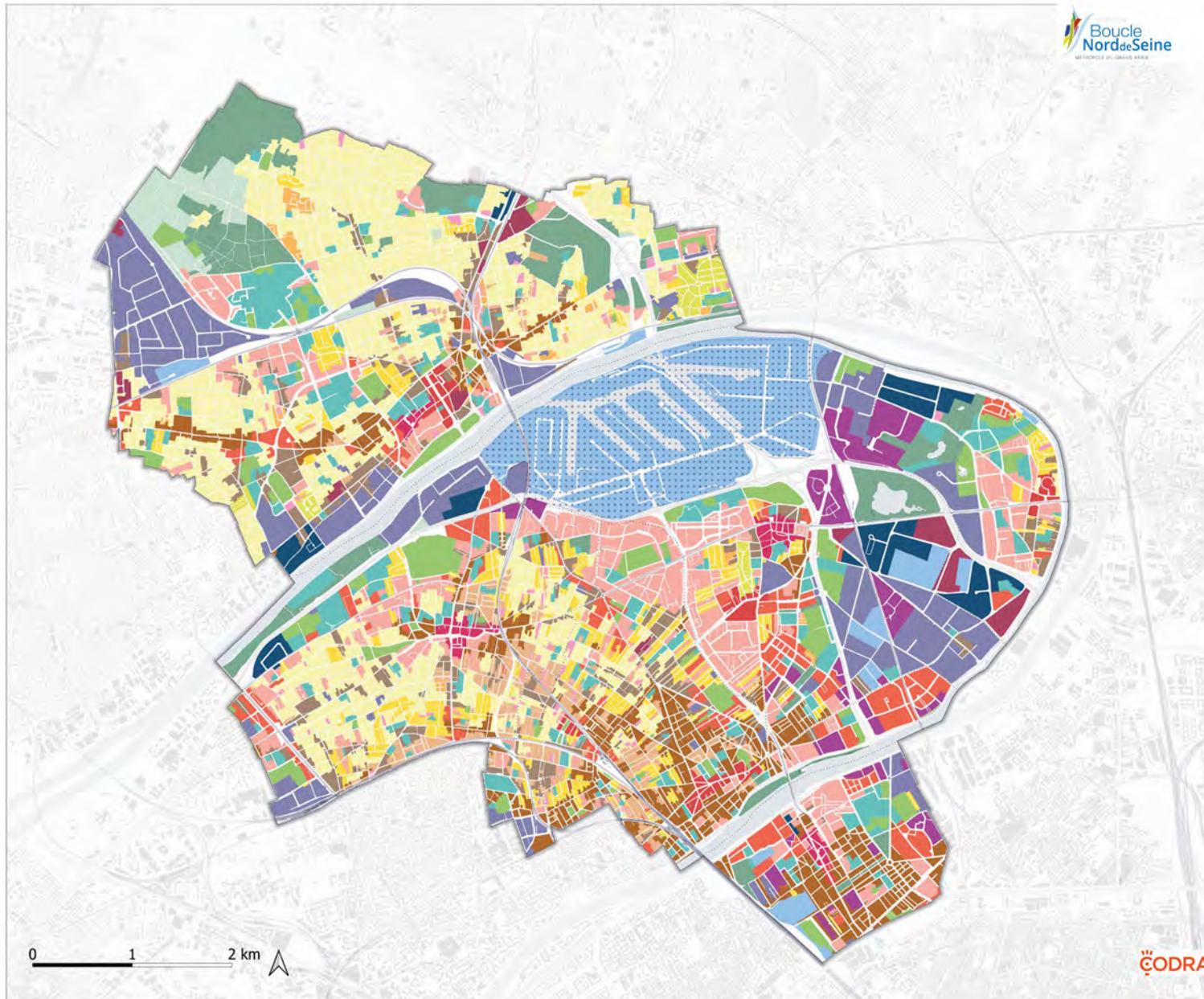
- Les tissus monofonctionnels :

Grande emprise d'activité	Tissu constitué de vastes emprises accueillant des bâtiments de grandes tailles aux architectures et aux espaces publics peu qualitatifs, constructions basses, dédiés aux activités de production et d'industrie. Les grandes emprises créent des enclaves infranchissables et participent au morcellement du territoire.
Grande emprise commerciale	Tissu composé de parcelles de moyenne à grande taille, accueillant de vastes emprises de bâtis commerciaux et de parkings en compléments
Emprise tertiaire	Tissu accueillant des activités de bureaux, constructions au-delà du R+1, voire bâtiments signaux à proximité

	d'axes structurants (périphérique et boulevards urbains), les parcelles sont de tailles petites à moyennes
Emprise d'activités hybrides	Caractéristique des secteurs d'activités en mutation, tissu accueillant des activités économiques diverses (bureaux, artisanat, petites activités économiques), générant des tailles de parcelles et formes bâties variées
Emprise dédiée au port et aux activités de logistiques	Tissu présent sur les bords de Seine, ou le long des axes structurants, notamment A86 et A15 Activités de logistiques, portuaires ou de chantier naval Port de Gennevilliers
Equipement	Constructions destinées aux activités sportives, scolaires, culturelles ou de loisirs, hôpitaux
Grande emprise ouverte	Terrains d'activités sportives (stades, tennis...), aire d'accueil des gens du voyage et cimetières, espaces verts inférieures 1ha mais marquant le paysage urbain

- Les espaces libres :

Espace vert et forêt	Forêts, berges de Seine et espaces verts publics d'envergure (supérieur à 1 ha)
Espace agricole	Espaces agricoles d'envergure (supérieur à 1 ha) et jardins familiaux, concerne principalement Argenteuil



2.1. Les tissus mixtes et de centralités

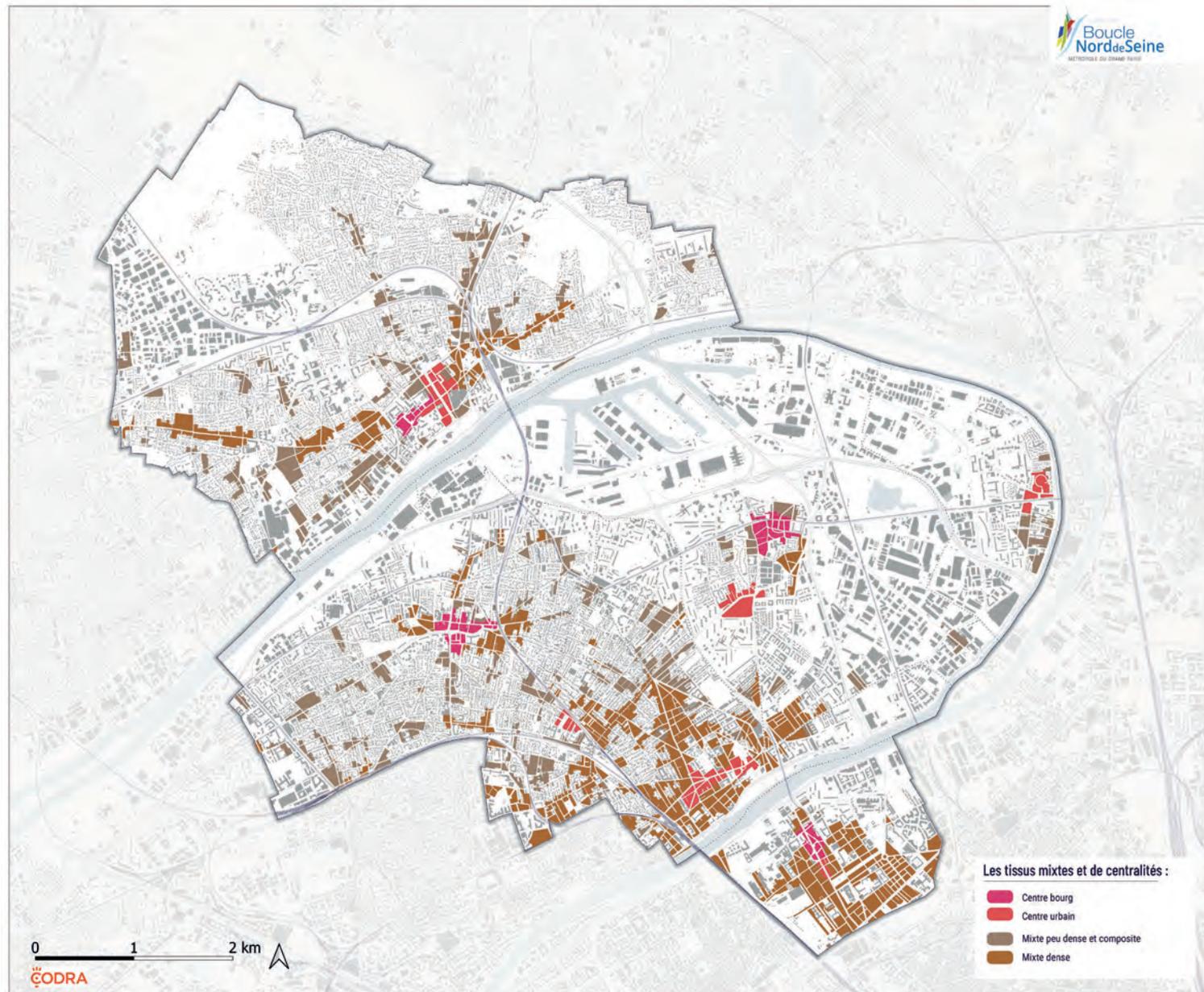
Issus des développements historiques et successifs des communes les tissus urbains mixtes et de centralités sont fortement représentés à l'échelle de Boucle Nord de Seine mais de manière inégale selon les communes.

Boucle Nord de Seine se caractérise par un ensemble de polarités, véritables centres de vie quotidienne, qui perpétuent le « charme » urbain des communes du territoire. Ces centralités sont génératrices d'intensités urbaines, avec des rez-de-chaussée très souvent actifs et la présence régulière d'équipements administratifs, culturels et de santé. La grande partie des communes ont conservé leur centre-bourg villageois. Les communes de Bois-Colombes et Villeneuve-la-Garenne-la-Garenne étant issue de découpage administratif récent, respectivement avec Colombes et Gennevilliers, ne possèdent pas de noyau central historique à la différence des autres communes.

Les tissus mixtes sont très hétérogènes selon leurs localisations et leur époque de constructions. Localisés principalement dans la continuité des centralités ils participent à étendre ces dernières, générant ponctuellement la création de polarités secondaires voire linéaires. Leur évolution, souvent au coup par coup, en font des tissus, certes actifs, mais de qualités inégales ; certains souffrent de problématiques diverses (insalubrités, vacances des rez-de-chaussée actifs, etc.).

Enjeux urbains liés aux tissus de centre-bourg et centre-urbain :

- Conforter les centralités et polarités : valoriser les espaces publics, sur le type d'activités en rez-de-chaussée, redéfinir les mobilités/place de la voiture,
- Limiter l'effet concurrentiel entre les centralités et polarités,
- Contenir ou faire muter l'activité en rez-de-chaussée le long de certains linéaires pour conforter les centralités,
- Enrayer l'habitat indigne/insalubre.



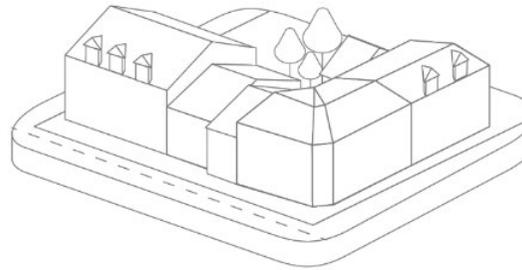
2.1.1. Les tissus hérités de centre-bourgs/villageois, des centres urbains, des nouvelles centralités

L'une des caractéristiques du territoire, est la présence de centralités historiques et récentes qui demeurent vivantes, grâce à l'activité commerciale et de service qui y sont toujours exercées. En effet, au même titre que les zones d'activités, les centres-villes et autres polarités sont des secteurs importants pour l'activité économique du territoire. Leur taille et l'offre de services qu'elles proposent permettent de répondre à la ville des proximités pour une grande partie de leurs résidents.



Centre-bourg de Clichy-la-Garenne – Eglise St Médard - Photo : CODRA

Centre-bourg



Ces tissus reflètent l’empreinte villageoise, avec la présence de constructions relevant d’une architecture et d’une organisation spatiale vernaculaire. Le tissu est présent le long des axes structurants et historiques des communes, en lieu et place des centres identifiés dans la partie précédente sur le développement historique du territoire. Celui-ci est ainsi encore présent dans le quartier dit du Village à Gennevilliers par exemple ou encore au sein du cœur historique de Clichy-la-Garenne, de part et d’autre du nouveau centre-ville d’Argenteuil.

Le bâti se caractérise par la présence d’immeubles et maisons de bourg ancien, construits avant la 2nde guerre mondiale. Ils sont implantés en continu et à l’alignement, matérialisant un front bâti net. Les rez-de-chaussée accueillent en grande partie des activités diverses : commerces, services. La concurrence de certaines polarités a entraîné cependant une déqualification de l’offre de commerces et services, depuis quelques années.

Les hauteurs du bâti sont plutôt basses, allant de R+1+comble à R+3+combles. Leur architecture est variée accueillant des immeubles de rapport en pierre de taille et brique, immeuble en pierre meulière, petit collectif récents, anciennes fermes ou encore maison de maître. Ces tissus recensent un bâti patrimonial ancien créant des repères dans le paysage urbain et participant à la lecture spécifique du tissu. On y recense des églises, mais aussi des immeubles

composés de porches, renvoyant au caractère villageois d’origine. Les cœurs d’îlots sont à vocation privatives, parfois entièrement imperméabilisés et parfois végétalisés sous forme de jardins en bande.

Ces secteurs jouent le rôle de centralité ou de polarité secondaire (comme à Gennevilliers et Argenteuil) et se caractérisent ainsi par une mixité fonctionnelle. Les bâtis sont en effet principalement d’usage mixte, habitat individuel et collectif avec rez-de-chaussées actifs et accueillent des bâtiments administratifs et de loisirs.

Les ambiances demeurent majoritairement minérales du fait d’une densité du bâti importante. Le végétal est peu présent, malgré la présence de vastes espaces publics. Ceux-ci participent souvent à la mise en scène des bâtiments repères.

La forte densité et l’ancienneté du bâti ont pour conséquence la présence d’un bâti dégradé générant des problèmes d’insalubrité pour la plupart des communes recensant ce tissu. La résorption de l’habitat insalubre s’est faite à Clichy-la-Garenne via des dispositifs d’OPAH et d’ORI, depuis les années 2000. Ces outils ont permis de requalifier les îlots insalubres, les dernières opérations se sont achevées en 2021. A Argenteuil, l’EPFIF accompagne la commune par la préemption et le portage sur du bâti insalubre le long de la

rue Paul Vaillant Couturier. Des opérations de renouvellement urbain ont également participé à résorber ce phénomène, souvent au profit d'une démolition, reconstruction, faisant disparaître le bâti d'origine, mais en conservant les principes d'alignement et de faible hauteur.

L'ancienneté de ces tissus génèrent également un maillage viaire de faible largeur, ayant pour conséquence des conflits d'usage entre la voiture et le piéton. Des projets de semi-piétonisation ont été mis en place sur certaines communes, à Colombes par exemple, rue St Denis, afin de permettre au piéton de déambuler plus librement.

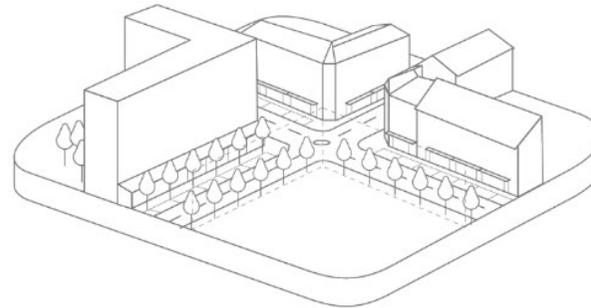


Le Village de Gennevilliers - Photo : CODRA



Centre-bourg d'Argenteuil - Photo : CODRA

Centre-urbain



La lecture du territoire de Boucle Nord de Seine permet d'identifier un centre-urbain par commune, accueillant notamment les fonctions administratives principales (mairie notamment). Ils se caractérisent par la présence d'immeubles anciens (avant 1950) ponctuellement, jouant la transition avec le centre bourg, et d'immeubles plus contemporains, implantés en continu et à l'alignement.

Quelques éléments de bâti patrimonial ancien peuvent être présents, notamment liés aux fonctions administratives, tels que les hôtels de ville de Colombes, Asnières-sur-Seine-sur-Seine ou Bois-Colombes. Contrairement aux centre-bourgs les hauteurs du bâti peuvent être un peu plus importantes, allant de R+1 à R+5.



Centre-ville d'Asnières-sur-Seine - Photo : CODRA

DIAGNOSTIC URBAIN



Centre-ville de Colombes - Photo : CODRA

Ces centralités ont un caractère principalement minéral avec une présence faible du végétal (alignements d'arbres sur l'espace public) et la présence de vastes espaces publics, mettant en scène notamment les bâtiments repères pour la Ville, en particulier les hôtels de ville.

Tout comme les centre-bourgs, le rôle de centralité principale pour les communes confèrent aux centres urbains une mixité fonctionnelle, se traduisant par un bâti aux usages mixtes, accueillant de l'habitat collectif avec des rez-de-chaussée actifs (commerces, services) et des équipements administratifs (souvent les hôtels de ville) et de loisirs comme le théâtre à Asnières-sur-Seine.

Ces tissus sont présents le long des axes historiques ou structurants des communes (boulevard Jean Jaurès à Clichy-la-Garenne par exemple ou encore avenue de Verdun à Villeneuve-la-Garenne).



Centre-ville de Bois-Colombes- Photo : CODRA



Hôtel de ville de Clichy-la-Garenne et son esplanade aménagée et végétalisée.

2.1.2. Les tissus mixtes :

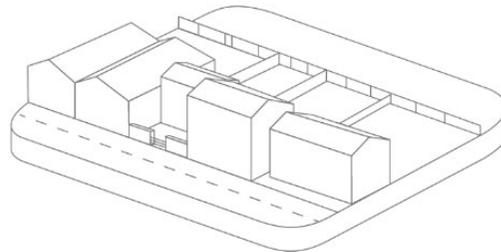
Ces tissus se localisent souvent en continuité des tissus de centralités et constituent des secteurs structurants à l'échelle des villes ou des quartiers offrant des polarités secondaires ou petites polarités de quartiers. Ils sont fortement liés au développement des communes dans la continuité des centralités et à l'implantation des gares, d'où une forte représentation de ces tissus sur l'ouest du territoire, et aux portes de Paris à Clichy. Ils correspondent aux polarités secondaires et traduisent un développement en tache d'huile des communes.

Deux sous-catégories ont été identifiées afin de distinguer les tissus denses de ceux moins denses et plus composites, ayant, pour les derniers, connus une évolution moindre.



Boulevard Gallieni- Villeneuve-la-Garenne - Photo : CODRA

Mixte peu dense et composite :



Rue Jean Allemane - Argenteuil - Photo : CODRA



Colombes - Photo : CODRA

Ces tissus sont composés d'immeubles de logements collectifs de petites tailles ou très ponctuels dans le secteur ainsi que de pavillons et de locaux d'activités (petits entrepôts, commerces de proximité, local d'artisanat, petite industrie). Le bâti est hérité d'époques variées, issus de comblement de dents creuses autour d'une petite polarité. Ce tissu correspond à d'anciens faubourgs ou à la densification de tissus pavillonnaires groupés, dans la continuité des centres urbains et des bourgs, voire de tissus mixtes denses (cf : ci-après).

Leur implantation est hétérogène, les petits immeubles collectifs ainsi que les locaux actifs étant principalement à l'alignement tandis que les habitats individuels sont plus souvent en retrait de l'espace public.

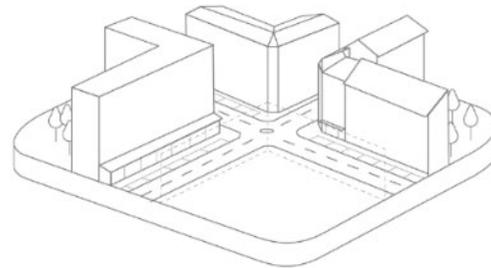
Leur aspect composite est ainsi également lié aux hauteurs du bâti variables de R+C à R+4.

Cette mixité de bâti conduit à un parcellaire très irrégulier de 300 m² à 5 000 m². Les parcelles le plus petites souvent issues de division parcellaire.

Du fait de l'hétérogénéité du bâti et du parcellaire, la présence du végétal est très limitée. Elle peut être composée de haies et jardins privés en fonds de parcelles. Quelques marges de recul paysagées ponctuent certaines voies lorsque le bâti est en retrait. Quelques alignements d'arbres le long de certaines voies demeurent, le long d'une partie de la D122 à Argenteuil par exemple, mais ils restent anecdotiques

Ces tissus connaissent des mutations fortes, avec une tendance à la densification. Il s'agit principalement d'opérations au coup par coup issus de regroupements parcellaires, d'opération de démolition/reconstruction dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

Mixte dense :



Ce tissu se retrouve sur l'ensemble des communes de Boucle Nord de Seine de manière hétérogène, du fait de l'histoire du développement de chaque ville (présence d'une gare, influence de Paris pour Clichy-la-Garenne, urbanisation ancienne pour Asnières-sur-Seine, etc.). Il s'agit de tissu de faubourg et de linéaires d'architecture de style haussmannien notamment à Asnières-sur-Seine, Argenteuil ou Clichy-la-Garenne.

Composés principalement d'immeubles de logements collectifs, la mixité fonctionnelle est caractéristique de ces quartiers avec la présence de locaux d'activités d'époques variées en rez-de-chaussée.

L'implantation du bâti est hétérogène, mais souvent en continu, matérialisant un front bâti structurant, et s'inscrivant dans la continuité des tissus urbains de centralité, présentés précédemment. Ces tissus sont en effet situés à proximité des grands axes et des polarités urbaines. Ce tissu présente ainsi des qualités architecturales variables avec une diversité d'ambiances urbaines générées par différentes séquences urbaines plus ou moins denses, liées à un parcellaire très irrégulier de moins de 300 m² à plus de 5000m². A la différence du tissu mixte peu dense, les hauteurs peuvent atteindre le R+8.

La forte densité de ces secteurs entraîne une faible présence du végétal. Celui est en effet ponctuel avec la présence de squares et jardins arborés ainsi que d'alignements d'arbres.

Ces tissus connaissent une pression foncière plus ou moins forte, selon leur localisation et la forme bâtie des parcelles. Les secteurs à proximité des futures gares du Grand Paris Express connaissent une pression très forte compte tenu des enjeux de densification qui sont attendus autour de ces dernières.



Rue de Paris - Clichy-la-Garenne - Photo : CODRA



Boulevard de Valmy – Colombes - Photo : CODRA

2.2. Les tissus d'habitat pavillonnaire⁴

Les tissus pavillonnaires à l'échelle de Boucle Nord de Seine sont des tissus hérités de différentes vagues d'urbanisation : issu de l'attrait du territoire au XIX^e siècle par les Parisiens pour un tourisme de villégiature, habitat ouvrier de la fin du XIX^e siècle pour se loger à proximité des usines, pavillonnaires des lois Loucheur, pavillonnaires de la 2^e moitié du XX^e siècle par nappe ou en comblement de dents creuses. Les opérations d'habitat pavillonnaire sont plus anecdotiques depuis le début du XXI^e siècle, du fait de la rareté du foncier.

Avec la crise de la Covid-19 et le confinement, les pavillons sont apparus comme plus vivables que les appartements. La part importante de ce type d'habitat sur le territoire de Boucle Nord de Seine constitue un véritable atout pour le territoire, proposant aux portes de Paris une offre attractive. En plus de leur qualité propre en termes d'habitat, ces tissus constituent également un atout dans la perspective de l'adaptation au réchauffement climatique et de la préservation de la biodiversité. En effet, 35% de la surface végétalisée du territoire se trouve dans le pavillonnaire¹. Ces parcelles pavillonnaires recensent un taux de couverture de 43%¹. Néanmoins, d'après l'APUR⁵ près d'1/3 des espaces libres de ces parcelles ne sont pas ou très peu végétalisés et constituerait un support de développement de la végétation. Ces espaces jouent un rôle important de « régulateur naturel des milieux »¹, mais également de support de biodiversité et ainsi d'éléments structurants dans la Trame Verte territoriale.

Pour autant, ces tissus sont fragilisés face à une transformation grandissante sous l'effet conjugué de l'évolution des modes de vie (générant des agrandissements avec ou sans surélévation, des divisions parcellaires et divisions pavillonnaires), de la montée des prix et de la pression des

promoteurs et des aménageurs à la recherche de foncier, notamment aux abords des gares.

Un enjeu de préservation de ces tissus est ainsi très fort sur le territoire, en vue de :

- Conserver la mémoire des différentes périodes d'évolution du territoire et un patrimoine architectural riche,
- Préserver le rôle des espaces libres dans la trame verte et l'adaptation au changement climatique,
- Mais également pour fluidifier le parcours résidentiel.

Les tissus pavillonnaires de Boucle Nord de Seine sont d'une très grande diversité, héritée des différentes périodes de construction et de leur localisation au sein du territoire. Cinq sous-catégories ont ainsi été identifiées en fonction de leur densité (pavillonnaire composite et accolé dense), leur époque de construction, les caractéristiques d'ensemble (lotissement homogène), la taille des parcelles (grandes demeures) et la présence de végétation (cité jardin).

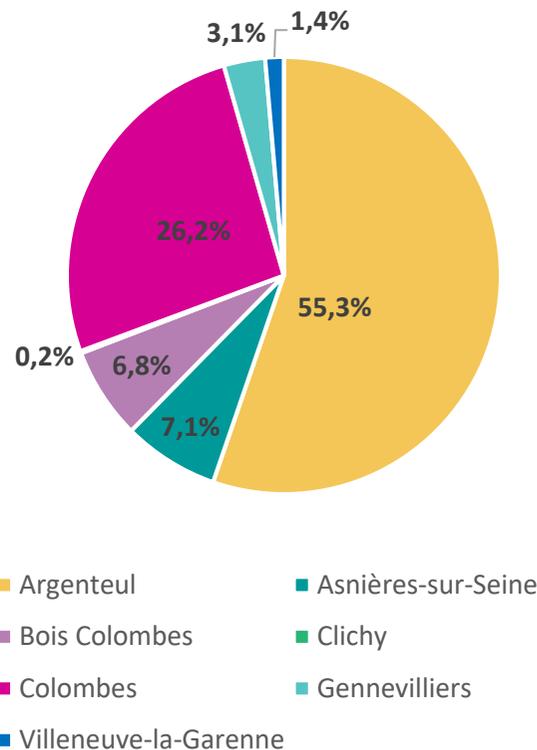
Les quartiers pavillonnaires de Boucle Nord de Seine comportent peu d'espaces publics et ceux-ci sont généralement des espaces fonctionnels de voirie ou des espaces résiduels peu traités. Quelques jardins publics se trouvent au contact des tissus pavillonnaires, offrant des espaces de rencontre dans un territoire dont la structure paysagère et la trame verte est essentiellement conditionnée par les espaces privés.

Les tissus pavillonnaires occupent 25% du territoire. Boucle Nord de Seine recense 33 322² pavillons soit 7,5% du parc de logements individuels de la

⁴ L'analyse des tissus urbains pavillonnaires a été rédigée en partie sur la base du travail réalisé par un groupe d'étudiants de Sciences Po dans le cadre de leur workshop sur « Le devenir des tissus pavillonnaires de l'EPT Boucle Nord de Seine », mené durant leur année universitaire 2021-2022.

⁵ Source : 446 000 pavillons dans la Métropole du Grand Paris, article rédigé par l'APUR, septembre 2020.

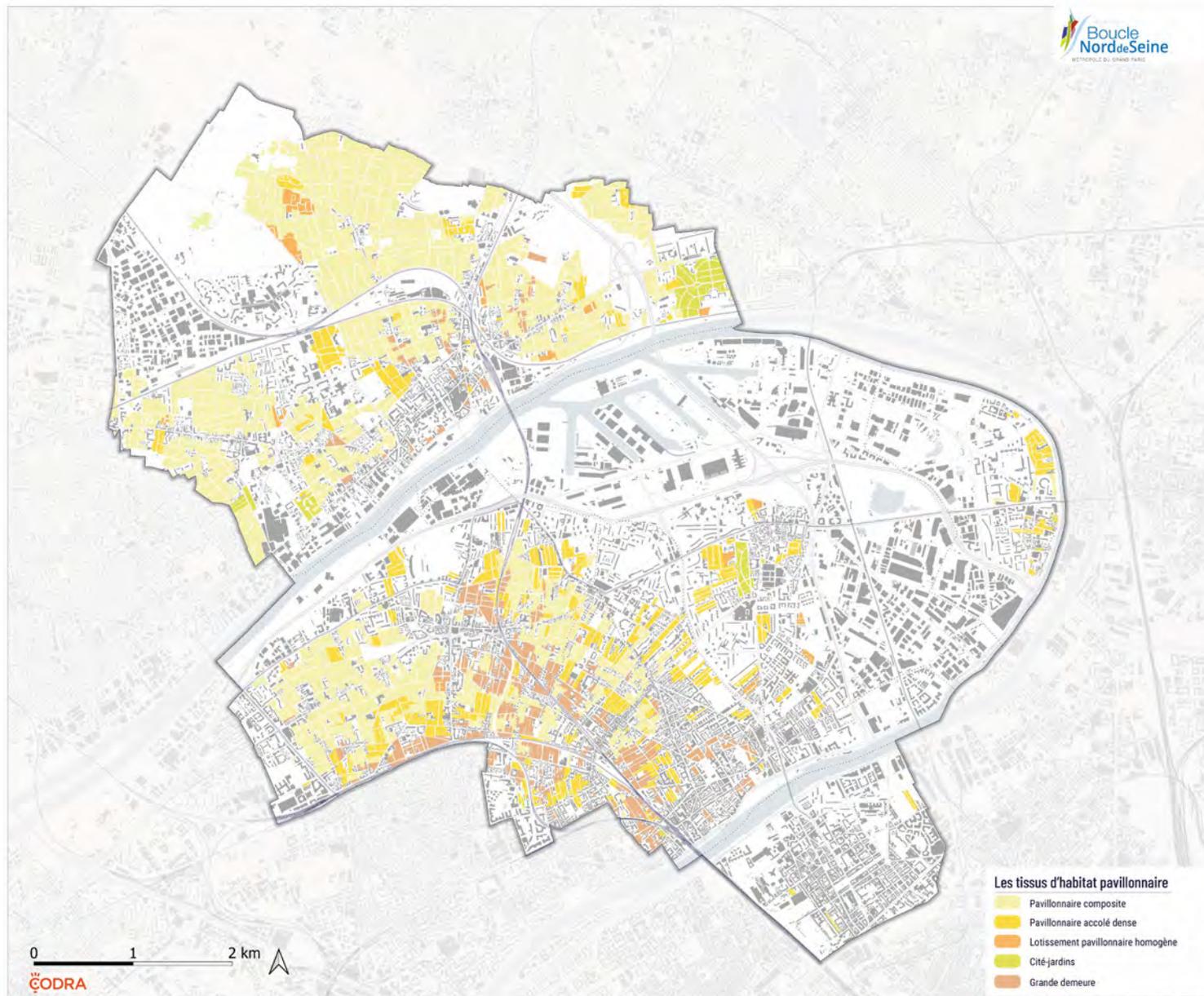
métropole et 17% de son propre parc de logements. Néanmoins cette approche globale gomme une forte hétérogénéité de représentation du tissu à l'échelle du territoire. En effet, on identifie deux grandes poches de tissus pavillonnaires sur le territoire, situées d'une part à Argenteuil et d'autre part autour de Colombes, Bois-Colombes et Asnières-sur-Seine-sur-Seine, elles sont complétées par des quartiers clairsemés sur les autres communes. Argenteuil accueille près de 55% du tissu pavillonnaire du territoire, Colombes plus de 25% et Bois Colombes et Asnières-sur-Seine autour de 7%.



Répartition par commune de la part des tissus pavillonnaires à l'échelle de Boucle Nord de Seine

Les enjeux liés aux tissus pavillonnaires

- Prévenir et faire les choix quant à la l'évolution, la préservation ou la protection des tissus pavillonnaires plutôt que de subir et de réagir aux évolutions portées par des acteurs privés.
- Définir pour chaque tissu en fonction de ses caractéristiques, localisation, attentes sociales et politiques le cadre réglementaire permettant l'évolution vers le devenir souhaité.
- Préserver la forme urbaine pavillonnaire,
- Protéger les bâtis remarquables, mémoire des différentes vagues d'urbanisation de ces tissus,
- Lutter contre la banalisation du tissu pavillonnaire et préserver ses singularités (façades, clôtures, éléments de modénatures pour les grandes demeures, ...),
- Permettre et encadrer la mutation des tissus pavillonnaires : extension, travaux , division parcellaire, voire division pavillonnaire,
- Accompagner à la rénovation énergétique des différentes formes de pavillonnaire (qualité architecturale à préserver mais aussi lutte contre la précarité énergétique),
- Protéger les clôtures et le traitement qualitatif des marges de recul qui participent à la qualité des tissus mais aussi à la trame verte territoriale et à la constitution d'îlot de fraîcheur (espace privé et espace public).

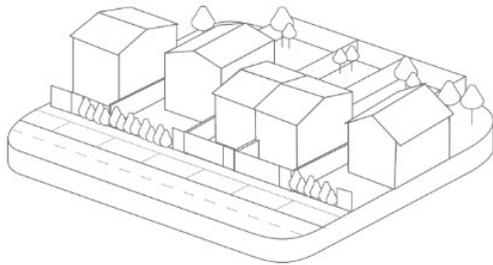


2.2.1. Les tissus pavillonnaires accolés et composites

Présent de manière significative sur les communes d'Argenteuil, Colombes et Bois-Colombes, et plus ponctuellement à Asnières-sur-Seine, ces tissus sont le plus représentés sur le territoire. Ils occupent, en effet, à eux seuls, **20,5% du territoire**. Il s'agit d'un tissu hérité principalement d'initiative individuel ou de lotisseurs, mais caractérisé par une hétérogénéité de la forme bâtie à la différence des opérations d'ensemble des lotissements homogènes et des cités jardins que l'on présentera par la suite.

Deux types de pavillonnaires accolés ont été distingués sur la base de critères de tailles de parcelles et d'emprise au sol du bâti. Un premier type plutôt composite et diffus, où les parcelles sont de tailles moyennes et où le bâti est isolé sur sa parcelle, sans principe de mitoyenneté ou sinon d'un seul côté, et avec des principes de recul variés par rapport à la voirie. A la différence du pavillonnaire accolé dense qui se concentre sur de petites parcelles et est caractérisé par une mitoyenneté pratiquement systématique, voire un alignement sur rue, générant des tailles d'espaces libres et des taux de végétalisation limités.

Pavillonnaire composite



Ce tissu se compose de maisons de ville simples et de pavillonnaires à toitures principalement en double pente à l'architecture modeste. Ce tissu correspond aux lotissements anciens ou à la mutation d'anciennes parcelles rurales. Issu

d'époques variées, des habitations contemporaines aux formes cubiques peuvent venir ponctuer certains quartiers. Le paysage urbain de ces quartiers est fortement marqué par la forte hétérogénéité architecturale des constructions, hérités des marques des différents concepteurs et propriétaires. Le vocabulaire également multiple des portails, murets, clôtures génère des ambiances urbaines de qualités inégales. Néanmoins, uniquement composé d'habitat individuel, ce tissu génère une ambiance résidentielle particulièrement calme. L'espace public n'y joue pas de rôle fédérateur et créateur d'une cohérence urbaine.

L'étroitesse des trottoirs et le stationnement sur voirie crée la déambulation pour les piétons difficiles, à l'image d'une grande majorité des quartiers pavillonnaires du territoire.

Ce tissu constitue de grandes unités continues à l'échelle de ces communes d'Argenteuil, Colombes et Bois-Colombes.

Le bâti est implanté en retrait et en discontinu, libérant des marges de recul très souvent paysagées via la présence de haies décoratives. Le bâti est le plus souvent isolé ou ponctuellement en mitoyenneté simple. La hauteur du bâti

varie de rez-de-chaussée à R+2+comble. La structure du parcellaire est relativement hétérogène avec des formes en lanières héritées des anciennes trames agricoles ou de forme rectangulaire, issue de divisions d'anciens grands domaines. La taille moyenne des parcelles est de 300 m² et peut aller jusqu'à 1 000 m².

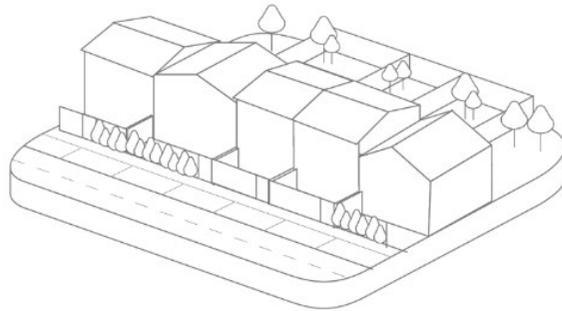
Le végétal est présent de manière modérée par la présence de haies et de jardins privés. Il est peu visible depuis l'espace public, mais peut générer de vastes cœurs d'ilots.

Ils sont fortement représentés sur la commune d'Argenteuil, et notamment sur les coteaux, issus d'un développement de la fin du XX^e, début du XXI^e siècles.



Un tissu pavillonnaire hétérogène, tant dans la forme du bâti que dans les matériaux utilisés (façades, toitures, murets..) – Argenteuil - Photo : CODRA

Pavillonnaire accolé dense



Ce tissu, est plus dense que le pavillonnaire composite et regroupe ainsi les lotissements anciens formant de petits ensembles cohérents ayant fait l'objet d'une densification par division parcellaire. Le bâti est composé de maisons en bande de type simple, villa ou patrimonial, d'époques variées, implantées en continu, et générant des mitoyennetés simples ou doubles. L'alignement est marqué par le bâti ou un muret.

Il intègre notamment les anciennes cités ouvrières par exemple de Clichy-la-Garenne, la villa Bigot ou la Cité Jouffroy Renault.

Le parcellaire en bandes est plus dense et de petite dimension, de l'ordre de 300 m² mais se limitant à 500 m². Quelques parcelles de moins de 1000m² ayant échappé à des divisions parcellaires peuvent être ponctuellement enserrées dans ces tissus.

La hauteur du bâti demeure similaire à la typologie précédente allant de Rez-de-chaussée à R+2.

Du fait d'une densité plus importante, la présence du végétal est modérée. Les haies situées dans les marges de recul, quand il y en a, agrémentent et animent l'espace public. Les jardins privés sont de petites tailles, constituant des cœurs d'îlot de moindre envergure.



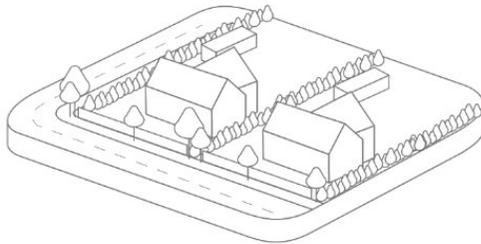
Pavillonnaire mitoyen - Villeneuve-la-Garenne (à gauche) - Photos : CODRA



Colombes (à gauche) – Gennevilliers (à droite) - : CODRA

Il s'en dégage une ambiance résidentielle calme, en rupture avec les tissus mixtes denses alentours beaucoup plus animés et composés de volumétries bâties plus imposantes.

2.2.2. Les lotissements, pavillonnaire homogène



Ils sont peu représentés à l'échelle de Boucle Nord de Seine du fait de la rareté du foncier et se localisent ainsi principalement à Argenteuil, ponctuellement à Gennevilliers ou Colombes. Ils sont de taille réduite en comparaison aux lotissements de la grande couronne francilienne. Le tissu correspond à la mutation récente d'anciennes zones agricoles/maraîchages, d'occupation de grandes dents creuses ou de friches d'activités.

Ces ensembles sont caractérisés par la répétition de la forme architecturale de chaque pavillon, ainsi que la structure de la trame viaire, irriguée par une trame de voies privées générant un phénomène d'entre soi. L'ensemble est souvent peu poreux et isolé de son environnement. Le bâti est composé de maisons de ville, simples et récentes, et est implanté en retrait et en discontinu de l'espace public. Compte tenu de leur intégration au sein de tissus pavillonnaires mais souvent déjà fortement urbanisés, le parcellaire est de petite taille de 300 m² à 500 m².

Les hauteurs du bâti sont plutôt basses de R+comble à R+1+comble.

Du fait d'un parcellaire de petite taille, la présence du végétal est modérée et composée des haies et des jardins privés à l'arrière des maisons. A la différence d'autres lotissements franciliens, on recense peu de bosquets et parterres sur l'espace partagé.



Argenteuil - : CODRA

2.2.3. Les tissus pavillonnaires remarquables

Les cités jardins

Ce tissu est hérité en grande partie de la fin du XIX^e et début du XX^e et correspond aux cités jardins ou inspirés du modèle. Ces ensembles répondent à un besoin de loger une population ouvrière travaillant à proximité. Ces cités sont caractérisées par une composition d'ensemble avec une réflexion sur les relations entre espaces privés et publics, et possèdent une composante végétale et paysagère marquée, encore aujourd'hui bien présente. Les logements peuvent être des habitations individuelles ou des petits immeubles d'habitations collectives. Elles recensent des typologies d'habitat de taille différentes et des bâtis à double ou quatre pans récents, à l'architecture standardisée avec des hauteurs limitées (de plain-pied à R+1+comble). Certaines cités disposent d'équipements publics (écoles, bains-douches) au bénéfice des habitants du quartier.

Le parcellaire est de moyenne et grande taille allant de de 1 000 m² à 5 000 m² et peut comporter plusieurs logements. Le végétal y est très présent et est au cœur de l'aménagement des secteurs via les jardins arborés privés et les aménagements paysagers sur la voirie (bosquets, petites haies), et vient rompre la monotonie issue de la standardisation du bâti.

Le bâti s'implante en retrait et en milieu de parcelle. Le parcellaire est assez homogène (entre 300 m² et 1 000 m²) et irrigué de voies privées.

Les cités Jardins d'Argenteuil font l'objet de prescriptions particulières.

La Cité Jardin de Gennevilliers est encadrée par une ZPPAPUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager valant Site Patrimonial Remarquable (SPR)).

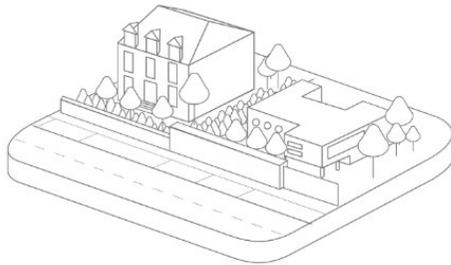


Cité Jardin d'Argenteuil – Argenteuil - : CODRA



Cité jardin – Gennevilliers - : CODRA

Grandes demeures



Ces tissus sont principalement représentés sur les communes de Colombes, Bois-Colombes et Asnières-sur-Seine et Argenteuil du fait de leur passé de villégiature. Composés d'hôtels particuliers ou villas, anciens et modernes, de belles demeures, ces constructions sont principalement issues du XIX^e siècle. Elles se localisaient de manière privilégiée près des gares, où les Parisiens arrivaient par le train.

Implantés en retrait et en discontinu, les bâtis occupent aujourd'hui de vastes parcelles comprises entre 1 000m² à 3 000 m² et clôturées par de grandes haies ou murs. Certaines parcelles ont au fil du temps fait l'objet de division parcellaire au profit d'une nouvelle construction générant des tailles de parcelles plus petites comme à Bois Colombes avenue du Chevreuil ou Asnières-sur-Seine quartier Voltaire.

Ce tissu accueille ainsi un bâti patrimonial ancien et moderne, générant un vocabulaire spécifique : grilles, ferronneries, modénatures, linteaux, etc. Les matériaux le plus utilisés sont la pierre de meulière, la brique et la pierre de taille pour les façades, le zinc, l'ardoise et la tuile plate pour les toitures. Ces bâtisses génèrent un vocabulaire architectural spécifique.

Leur hauteur varie du R+1+comble au R+2+comble.

La taille importante du parcellaire engendre une forte présence du végétal (grands arbres, haies, jardins privés) et accueillent régulièrement sur les voies larges des alignements d'arbres.



Colombes (à gauche) – Argenteuil (à droite) - : CODRA



Avenue du chevreuil à bois Colombes (à gauche) – Rue Jean Jacques Rousseau Asnières sur Seine

La trame viaire est souvent très étroite limitant la circulation automobile à un simple sens unique voire à de voies très étroites appelées les avenues et les villas à Colombes et Bois Colombes, au caractère et domanialité principalement privée, où la circulation automobile est pratiquement impossible.

2.3. Les tissus d'habitat collectif

Les tissus d'habitat collectif représentent 16% à l'échelle du territoire mais de manière concentrée sur certaines parties du territoire, notamment sur les communes de Gennevilliers (19%), Villeneuve-la-Garenne (8%) et Argenteuil (22%). C'est en effet cette dernière qui accueille la part la plus importante de ce tissu sur sa commune.

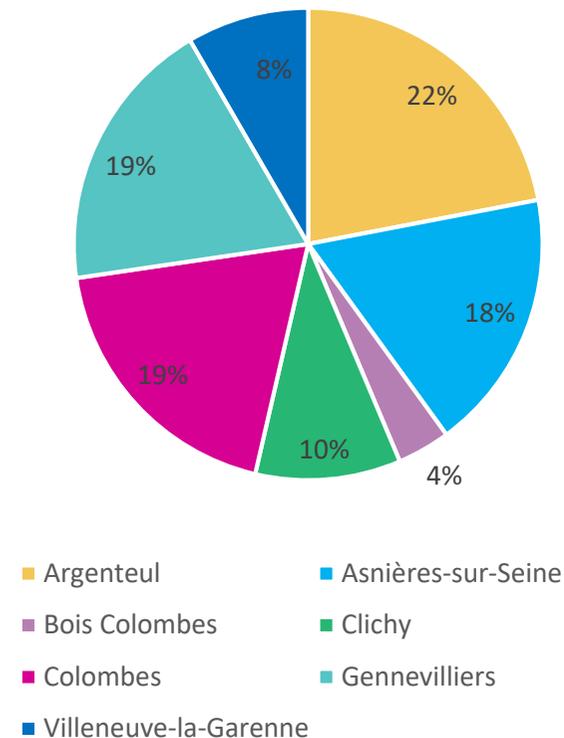
Le passé agricole et maraîcher de ces 3 communes et l'importante disponibilité foncière au lendemain de la seconde guerre mondiale, en ont fait des communes privilégiées d'accueil d'opérations de grands ensembles pour répondre aux besoins de la reconstruction et à l'explosion démographique. Ces grandes opérations ont généré un urbanisme de plan libre principalement discontinu organisés autour de vastes espaces libres, sur de grandes emprises, créant des situations souvent d'enclavement.

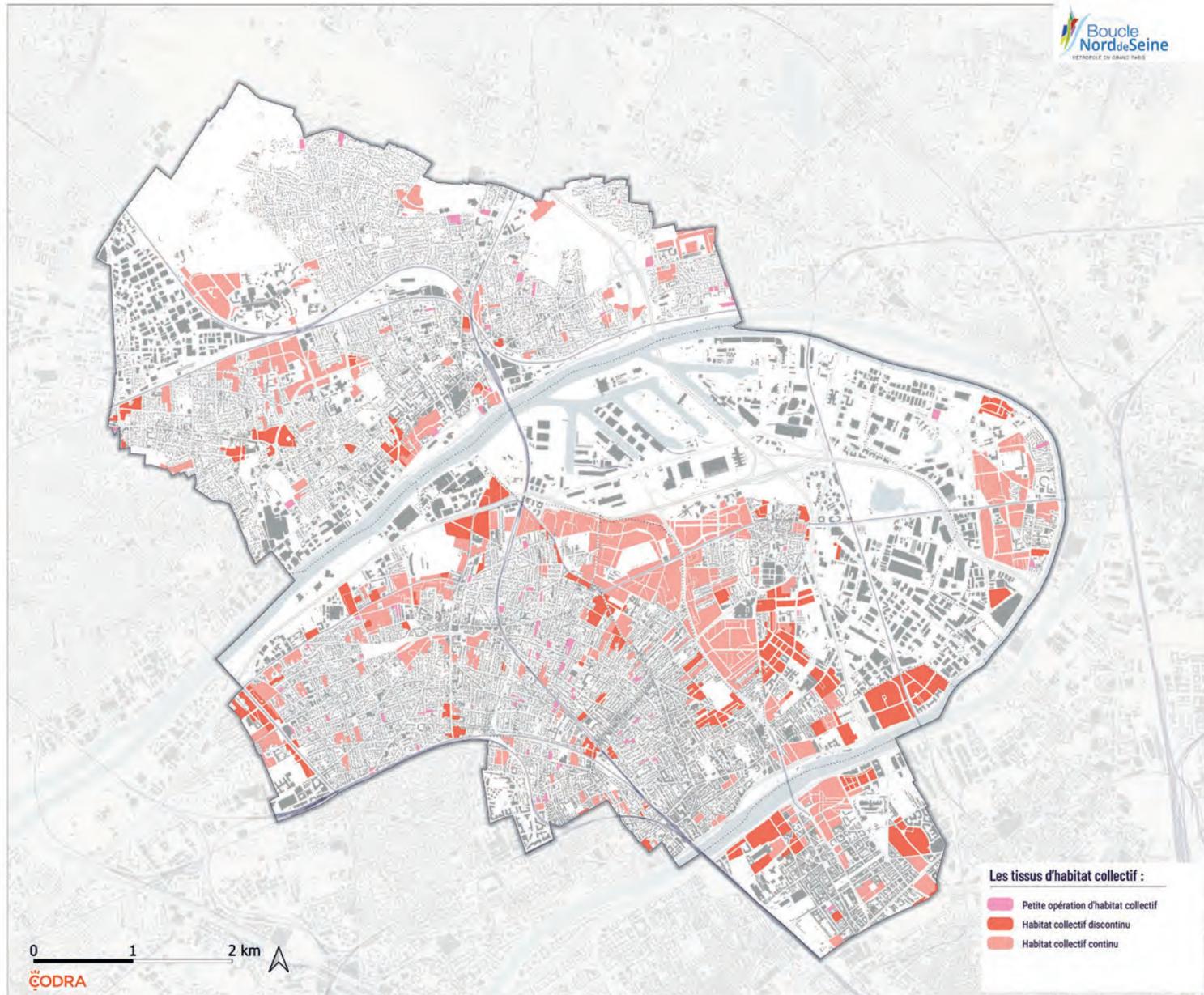
Les opérations récentes viennent rompre avec cette urbanisme moderne, en renouant avec la continuité ou un urbanisme de plot, et s'inscrivant dans un principe de couture urbaine avec l'environnement immédiat.

Les enjeux liés aux tissus d'habitat collectif

- Mettre en place de véritables stratégies de trame verte et d'organisation des espaces publics dans les secteurs à rénover du type grands ensembles.
- Valoriser l'architecture et l'urbanisme injustement stigmatisés issue des grands ensembles
- Accompagner la mutation des petites copropriétés anciennes issues de la période avant les premières réglementations thermiques et fortement énergivores

Répartition par commune de la part des tissus d'habitat collectif à l'échelle de Boucle Nord de Seine





2.3.1. Les petites opérations d'habitat collectif

Ponctuellement réparties sur le territoire ces opérations de petite taille et petits gabarits sont composées d'immeubles collectifs anciens ou récents implantés en retrait ou à l'alignement. Construits sur un parcellaire de dimension petite à moyenne, ces opérations sont pour la plupart venues combler dents creuses et valorisent un foncier souvent au cœur d'un tissu pavillonnaire. Elles viennent également compléter l'offre individuelle des cités jardins.

Leurs gabarits sont moindres que les grandes opérations d'habitat collectif, avec des hauteurs de bâti oscillant entre R+3 et R+5.

La présence du végétal est plus ou moins forte et de qualité. Elle se matérialise par la présence de pelouses, d'alignements d'arbres et de petits espaces publics paysagers, tels que square et aires de jeux. Les fonds de parcelles peuvent également accueillir des espaces verts communs aux résidents.

A usage d'habitat collectif principalement, certaines opérations accueillent quelques pieds d'immeubles actifs, offrant une mixité fonctionnelle relative à certains quartiers pavillonnaires.



Bois Colombes (à gauche) - Rue André Cairon – Rue du Général Leclerc Asnières sur Seine (à droite)

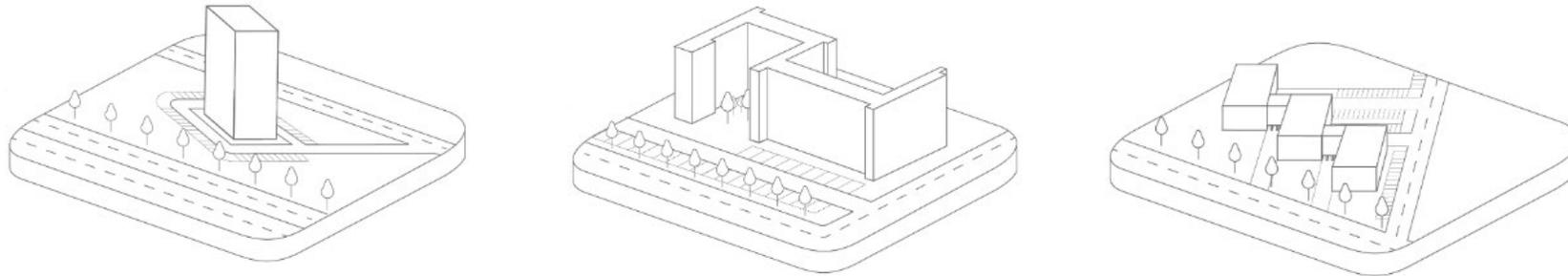


Cité jardin d'Orgemont (à gauche) et petite opération d'angle Avenue du M^{ai} Joffre/rue de la Nonaise – Argenteuil -: CODRA



Place Charles de Gaulle - Villeneuve-la-Garenne -: CODRA

2.3.2. L'habitat collectif discontinu



Ce tissu est caractéristique de l'époque moderne des trente glorieuses et de la reconstruction. Urbanisme composé de tours, barres et plots de logements collectifs, celui-ci privilégiait une implantation en retrait et en discontinu. L'usage du bâti est principalement d'habitat collectif, des socles sont ponctuellement actifs, accueillant commerces, services et équipements. Ce tissu s'est développé au gré des grandes opportunités foncières : la proximité des industries et des grandes infrastructures autoroutières, et sur les espaces agricoles disponibles.

Construits sous forme d'opération d'ensemble et sur de grands espaces libres agricoles, le parcellaire dénote des tissus présentés précédemment avec des grandes dimensions allant de 1 000 m² à plus de 10 000 m². Les gabarits rompent également avec les opérations réalisées jusqu'au lendemain de la seconde guerre mondiale avec des hauteurs de bâti dépassant souvent les R+5 et atteignant jusqu'à R+15.

A la différence de l'habitat pavillonnaire, les constructions privilégiant la hauteur occupent une faible emprise au sol, générant des espaces libres généreux en taille. Cette architecture offre à ces habitants des étages les plus hauts des panoramas et des vues sur le territoire francilien, qui sont non visibles depuis l'espace public du fait de la densité du tissu.



Le Luth - Gennevilliers - CODRA

Ces nombreux espaces libres permettent de dégager des vues lointaines (buttes d'Argenteuil par exemple ou Paris) et vers le ciel. Selon le traitement de ces espaces la présence du végétal est plus ou moins forte et de qualité : pelouses, alignements d'arbres, parcs paysagers.

Dans de nombreux cas, les immeubles sont volontairement dissociés des orientations de l'espace public et du parcellaire des anciennes plaines agricoles sur lesquelles ils ont été construits. Plusieurs opérations comme la cité des Agnettes ont été orientées selon les points cardinaux, sans articulation avec le socle ni avec les constructions voisines. Les bâtiments dialoguent entre eux au sein des opérations, et créent une composition, néanmoins ils ne dialoguent pas avec le tissu environnant, et créent ainsi des enclaves.

Urbanisme répondant à une demande en logement au lendemain de la seconde guerre mondiale. Certaines opérations sont venues s'implanter sur des espaces vierges de toute urbanisation, en cœur de ville (Gennevilliers quartier des Grésillons) mais également en franges (Asnières-sur-Seine, quartier Nord) voire à proximité directe des grandes infrastructures autoroutières (Bois-Colombes/Colombes) générant des problématiques de nuisances et d'isolement. Or de nombreuses opérations ont connu un vieillissement rapide et généré des problématiques urbaines mais aussi sociales. Ce type de tissu fait souvent l'objet de vastes opérations de renouvellement urbain et de rénovation urbaine.

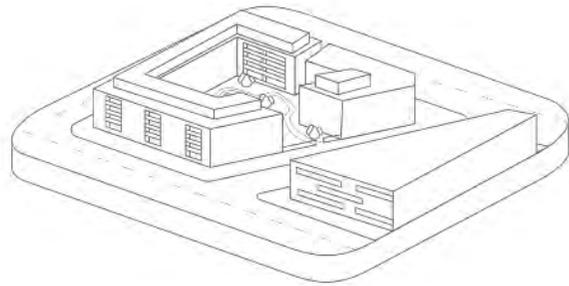


Barres - boulevard Pierre de Coubertin – Colombes - CODRA



Avenue de Verdun – Villeneuve-la-Garenne - CODRA

2.3.3. L'habitat collectif continu



Il s'agit d'un tissu en cours de développement, principalement en renouvellement des tissus mixtes, modernes ou sur d'anciennes grandes emprises d'activités (encadrées par des OAP ou secteurs de plan masse), et issus de vastes projets de ZAC récent.

Îlots d'immeubles collectifs des années 80 à contemporain, l'implantation est souvent hétérogène mais en continu et à l'alignement, voire même sur une ou deux limites séparatives, générant des densités importantes. En effet, à la différence des opérations modernes, l'emprise au sol du bâti est plus importante générant une épaisseur de bâti plus grande.

Ces opérations contemporaines sont principalement à vocation résidentielle mais intègrent parfois des programmations mixtes (commerces, services, bureaux), notamment dans le cas des opérations les plus récentes.

Les typologies bâties sont largement dominées par des macro-lots avec une densité d'emprise bâtie plus importantes que dans les typologies du mouvement moderne. Issue d'une vaste opération mixte couvrant un îlot complet et souvent confiée à un opérateur privé, cet urbanisme fait disparaître l'échelle parcellaire. Cet urbanisme créant des opérations empilant les fonctions, interrogent à long terme sur la mutabilité de ces îlots et leur renouvellement urbain.

Les hauteurs du bâti varient de R+4 à R+8 générant des volumétries homogènes et adaptées au contexte environnant dans lequel l'opération s'intègre.



**Opérations récentes –
Colombes - CODRA**



Rue Teddy Riner - Asnières-sur-Seine - CODRA

Néanmoins, ces opérations récentes ou en cours de réalisation font souvent l'objet d'une attention particulière aux critères de construction et d'aménagement durables, avec des bâtiments aux performances énergétiques élevées.

Le végétal est présent de façon modérée avec des alignements d'arbres sur l'espace public et des cours ou cheminements internes ponctuellement végétalisés.

Le maillage de ces nouvelles opérations veille à répondre à une couture avec les quartiers environnants intégrant régulièrement des aménagements internes et des voies de desserte dédiés aux modes de déplacements actifs.

2.4. Les tissus productifs et servants

Cette famille de tissus regroupe les grandes emprises monofonctionnelles dédiées aux activités économiques, portuaires et logistique et aux services urbains (équipements et emprises ouvertes). Leur monofonctionnalité en font des barrières à l'échelle des communes voire à l'échelle du territoire.

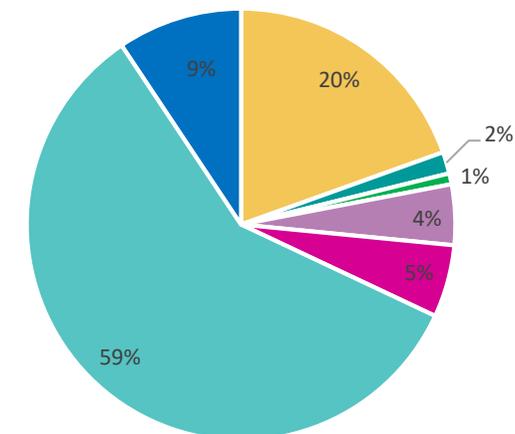
Enjeux urbains liés aux tissus productifs et servants

Maintien de zones productives dans un contexte de besoin accru en logement nécessitant de trouver de nouveaux gisements fonciers.

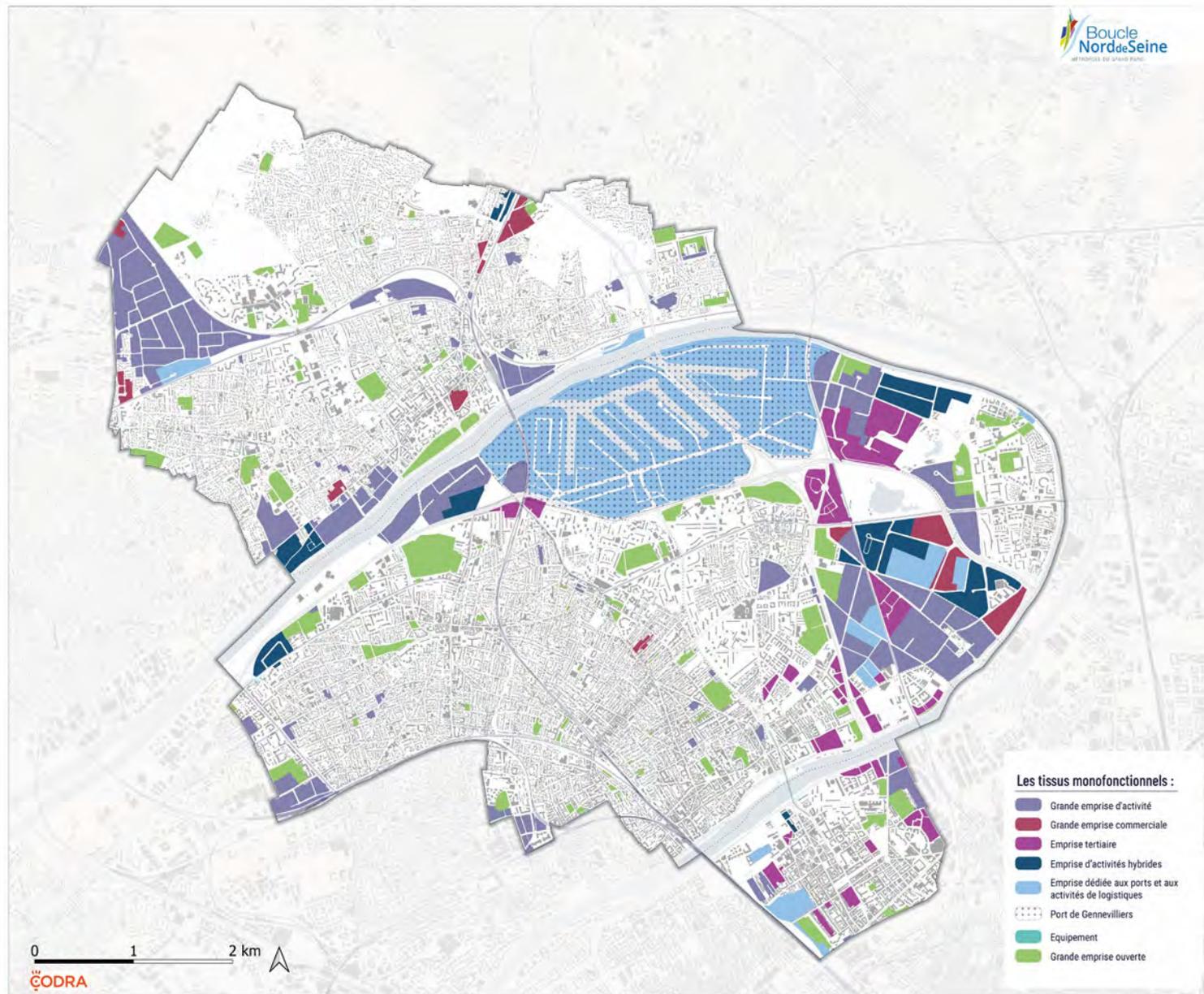
Mise en œuvre d'une architecture industrielle, d'activités qui soit "urbaine" et attractive afin de participer à l'embellissement du territoire et à l'amélioration du cadre de vie

Redonner envie de travailler dans ces zones

La part des tissus économiques sur le territoire de Boucle Nord de Seine représente ¼ du territoire, mais demeure concentré majoritairement au niveau des communes de la « presqu'île » Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne, le long des berges de la Seine, et le long des voies ferrées à Argenteuil.

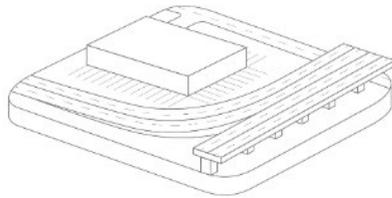


Répartition par commune de la part des tissus économiques à l'échelle de Boucle Nord de Seine



2.4.1. Les tissus économiques et productifs

Les emprises dédiées à l'activité portuaire et logistique



Ce tissu est présent sur les bords de Seine, et le long des axes structurants, notamment A86 et A15, mais également au sein des zones d'activités à l'appui de certaines activités, notamment à Villeneuve-la-Garenne et Gennevilliers.

Il comprend les activités portuaires, de logistiques et le chantier naval de Villeneuve-la-Garenne. Ces emprises sont d'une envergure considérable à l'échelle de Boucle Nord de Seine, puisqu'elles totalisent 482 ha. Le port représente à lui seul 400 ha, soit un peu moins 1/10 du territoire.

Le port se caractérise par un bâti de faible hauteur, avec des émergences ponctuelles, liées à des silos notamment, et la présence de nombreux espaces en eau avec les darses. Les berges sont fortement végétalisées sur une certaine épaisseur limitant l'impact visuel des constructions de faible qualité du port, depuis Argenteuil, sur l'autre rive.

La présence de cette activité génère de grandes emprises de transports composées de larges emprises routières et ferroviaires qui complètent le réseau autoroutes et de voies ferrées traversant le territoire.

La logistique est également présente au sein des zones d'activités économiques à l'appui des autres fonctions. Les bâtis occupent de vastes emprises (parcelles > 10 000m²) et les espaces libres sont majoritairement imperméabilisés pour la circulation des poids lourds et leur stationnement



Grands Moulins de Paris – Port de Gennevilliers - CODRA

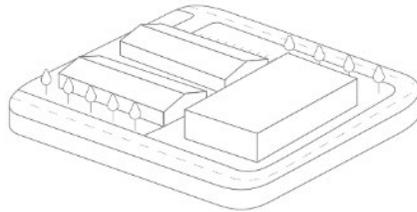


Emprises liées au transport logistique le port (à gauche) et ses arrières (à droite) - CODRA



Parc Eurostore – Villeneuve-la-Garenne - CODRA

Les grandes emprises d'activités économiques



Ce tissu représente à l'échelle de Boucle Nord de Seine 14% du territoire mais est globalement concentré sur 3 communes : Argenteuil, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne. Ces tissus sont desservis par les grandes infrastructures routières et ferroviaires, et dans la continuité du Port de Gennevilliers, en continuité avec l'ensemble des grandes emprises portuaires et logistiques. Elles constituent de vastes emprises non poreuses, génératrices de vastes barrières.

La plus forte concentration de ces espaces se localise au sein de la « presqu'île » historique de Gennevilliers. Gennevilliers recense la moitié de l'ensemble du foncier du territoire dédié aux activités économiques.

Ce tissu regroupe les immeubles de bureaux, les espaces d'entrepôts et les centres commerciaux (Leclerc de Gennevilliers, Côté Seine à Argenteuil et Quartz à Villeneuve-la-Garenne).

Les immeubles présents dans ce tissu sont de composition hétérogène, moderne à contemporain. Leur implantation est plutôt hétérogène et dépend de la fonction du bâti. Les immeubles de bureau et les centres commerciaux sont principalement à alignement, tandis que les bâtiments tertiaires, entrepôts privilégient une implantation en retrait. Les hauteurs du bâti varient, selon la destination du bâti, entre R+3 à R+7.

Le parcellaire est irrégulier mais de grande dimension compris entre 1 000 m² à plus de 10 000 m².



Usine aubert et Duval (à gauche) - Café Richards (à droite) – Gennevilliers – CODRA



Val d'argent (à gauche) – Entreprise Givaudan (à droite) - Argenteuil – CODRA

Cet ensemble de tissu est souvent hérité des vagues d'industrialisation les plus anciennes et recense ainsi un bâti vieillissant, et des espaces libres peu ou qualitatifs. Peu d'attention était portée à la qualité urbaine, architecturale et paysagère de ces emprises à cette époque. Ces ensembles pâtissent ainsi d'une faible présence du végétal : quelques alignements d'arbres, des haies entre les parcelles, des aménagements publics végétalisés ponctuels. Ils sont caractérisés par la présence de vastes étendues minérales accueillant les espaces de parking, de distribution et de circulation.

Les emprises commerciales

La mutation des zones d'activités industrielles a conduit au développement dans la deuxième moitié du XX^e et début du XXI^e à accueillir des espaces commerciaux dédiés principalement au tout voiture. C'est le cas de l'espace commercial des Chanteraines à Gennevilliers. Du fait de cet héritage les parcelles sont de moyenne à grande taille, accueillant de vastes emprises de parkings en compléments de bâtis commerciaux, d'une hauteur moyenne, de R+2 environ. Une attention plus forte est apportée au traitement architectural des bâtiments. Les façades sont animées par l'usage de matériaux différents et d'émergences ponctuelles, ou de retraits ponctuels par rapport au nu des façades.

A Argenteuil ces espaces sont localisés en entrée de ville au nord, rue Jean Allemane et accueillent principalement des concessionnaires.

Une dernière catégorie d'espaces commerciaux vient s'inscrire directement en ville, avec des espaces de parkings souterrains, et occupant une emprise au sol pratiquement totale de la parcelle, c'est le cas des centres commerciaux de Villeneuve-la-Garenne, le Quartz mais également de Côté Seine à Argenteuil ou du centre Leclerc à Clichy-la-Garenne. Leur gabarit imposant et leur localisation dans des tissus urbains déjà constitués, ont pour conséquence une insertion urbaine un peu brutale.



Espace commercial des Chanteraines - vastes espaces de parkings en pied de centre commercial – Gennevilliers - CODRA

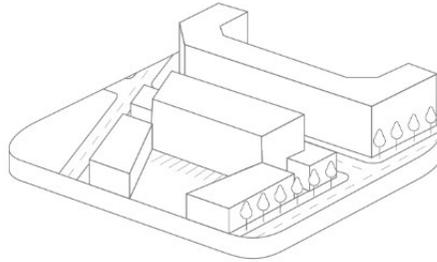


Rue Allemane Argenteuil - CODRA



Centres commerciaux le Quartz - Villeneuve-la-Garenne (à gauche) et Côté Seine à Argenteuil (à droite) - CODRA

Les emprises hybrides



Ce tissu est caractéristique des secteurs d'activités en mutation. Il correspond aux zones d'activités économiques anciennes, vieillissantes et dont le bâti et les espaces publics sont de faibles ou moyennes qualités.

Ce tissu accueille des activités économiques diverses (bureaux, artisanat, petites activités économiques, hôtels), souvent de supports pour les zones d'activités économiques voisines, générant des tailles de parcelles et formes bâties variées. De façon générale, le bâti prend la forme de larges entrepôts ou de petits plots de bureaux de faible hauteur (équivalent à du R+2). Leur implantation en retrait de l'alignement génère des marges de reculs. Ces dernières sont néanmoins peu végétalisées, et accueillent souvent des espaces de stationnement pour les travailleurs ou des espaces de stockage divers. Leur volume bas et la largeur importante des voies, en font des espaces aux proportions démesurées pour le piéton, et de fait relativement inhospitaliers.

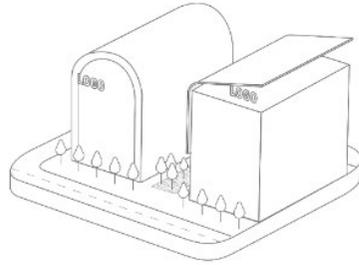


Croissant ferré (à gauche) et Argenteuil – CODRA



Avenue Louis Roche – Gennevilliers – CODRA

Les emprises tertiaires



Ce tissu dédié aux activités tertiaires ponctue le tissu productif et économique au sein de Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne, il demeure relativement confidentiel, avec des constructions plutôt basses.

Il vient en revanche animer des axes structurants franciliens à Asnières-sur-Seine et Clichy-la-Garenne. Les constructions sont souvent des marqueurs dans le paysage urbain et affirment une écriture architecturale contemporaine. C'est le cas notamment des bâtiments livrés récemment tels que le nouveau siège social de BIC à Clichy-la-Garenne.

Il s'agit pour la plupart d'opérations livrées il y a moins d'une vingtaine d'années. Les espaces libres sont plus soignés que les emprises hybrides et accueillent une végétation plus importante. Des aménagements pour les mobilités actives ont été réalisés en parallèle de la requalification de certaines de ces zones.



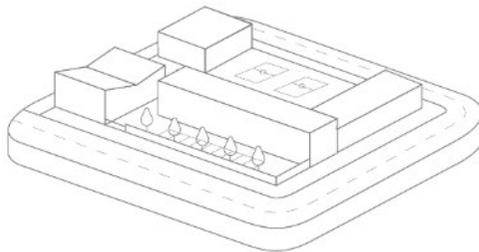
Boulevard Charles de Gaulle – Villeneuve-la-Garenne (à gauche) – Avenue Marcel Paul Gennevilliers (à droite)



Front de Seine - Asnières sur Seine (à gauche) – Siège de BIC - Clichy-la-Garenne (à droite) - CODRA

2.4.2. Les tissus servants d'équipements

Les équipements



Ces constructions sont destinées aux activités sportives, scolaires, culturelles ou de loisirs, de santé (EHPAD, hôpitaux). Il s'agit de foncier principalement public. Leur parcellaire est irrégulier et varie selon le rayonnement de l'équipement, mais il s'agit d'emprises supérieures à 1000m².

Les bâtis occupent une emprise au sol importante. Liés à des périodes de l'histoire des communes, ces bâtiments sont souvent des héritages d'un mouvement architectural. Ils jouent des rôles de marqueurs dans le paysage.

Leur emprise au sol conséquente entraîne une faible présence végétale, voire une forte imperméabilisation de certains espaces libres, comme les cours d'école par exemple. En revanche, certains de ces équipements sont associés à de vastes emprises ouvertes, notamment les équipements sportifs.

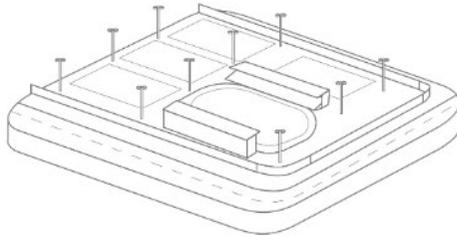


MJC et Théâtre – Colombes - CODRA



Gymnase Teddy Riner – Asnières sur Seine - CODRA

Les grandes emprises ouvertes

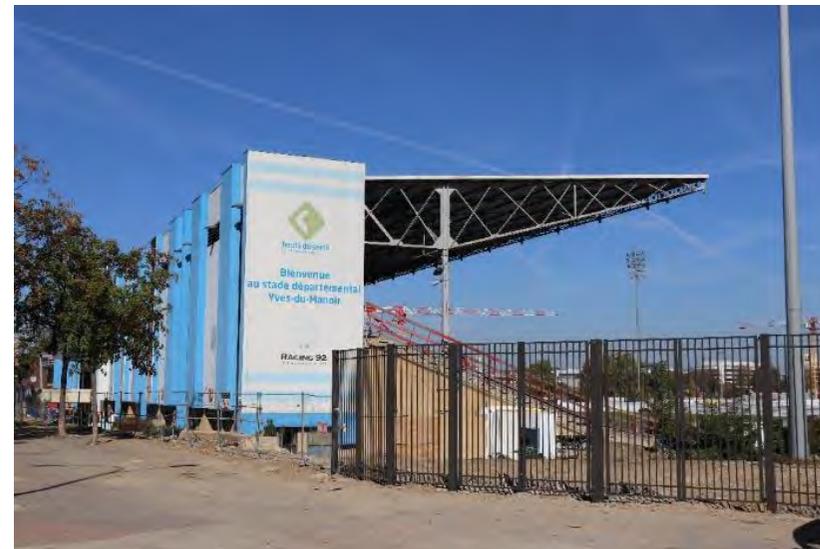


Ces emprises accueillent les terrains d'activités sportives (stades, tennis, ...), les aires d'accueil des gens du voyage, les cimetières et les espaces verts structurants à l'échelle de certains quartiers dont la surface est comprise entre 1000m² et 1ha. Leur parcellaire est irrégulier variant selon le rayonnement de l'équipement et son usage.

Ces parcelles ne sont pas ou peu bâti, il s'agit pour la plupart de bâti annexe, participant au fonctionnement du site. C'est ainsi le végétal qui domine, à l'exception des espaces sportifs dont le caractère paysager est limité car principalement composé de pelouses (natuelles ou synthétiques).



Stade Auguste Delaune - Argenteuil - CODRA



Stade Olympique Yves du Manoir - Colombes - CODRA

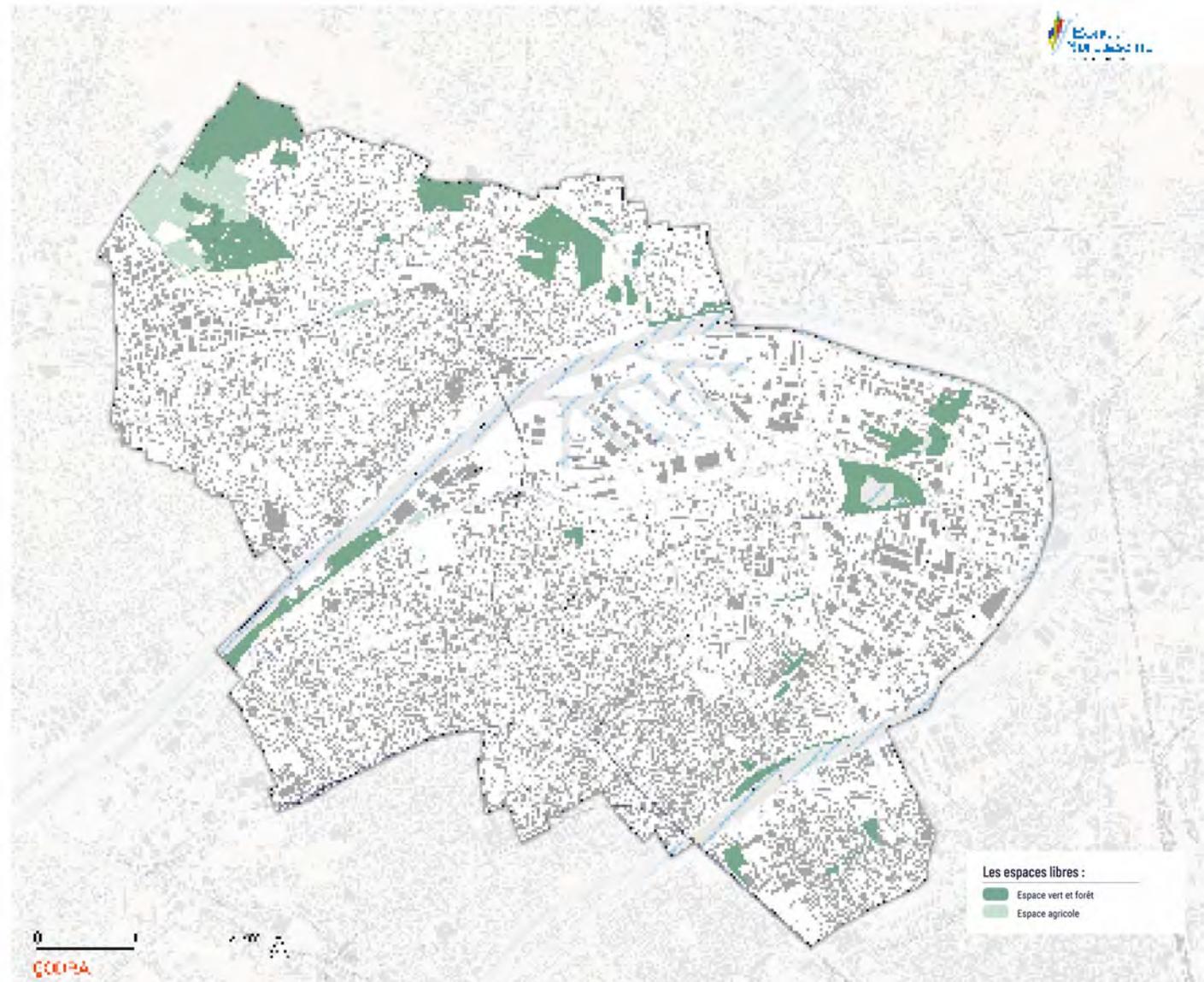
2.5. Les espaces libres

Malgré une densité et une urbanisation importante, Boucle Nord de Seine jouit d'une part relative d'espaces libres au regard d'autres territoires de la Métropole du Grand Paris (MGP). Puisque d'après la TUF de l'Institut Paris Région le territoire de Boucle Nord de Seine recense 13.6% d'espaces ouverts tandis que ces territoires voisins Plaine Commune et Paris Ouest la Défense jouisse respectivement de 17,2% et 14% d'espaces ouverts. Ces espaces sont qui plus est fortement concentrés et localisés sur les franges du territoire : au nord d'Argenteuil, le long des grands axes, et sur quelques linéaires de berges de la Seine.

L'état initial de l'environnement (volume 1.2.) développe plus précisément la thématique des espaces verts publics et des espaces de nature.

Enjeux urbains liés aux espaces libres

- Des espaces de respiration à préserver,
- Une vocation agricole à protéger,
- Des transitions avec ces espaces à ménager,
- Des espaces à étendre et renforcer, notamment le long des berges de Seine.



2.5.1. Les grands espaces verts

Une vaste trame verte est présente sur le territoire Boucle Nord de Seine, composée des buttes d'Argenteuil (Orgemont, Cormeilles Vachon), des berges de Seine et d'espaces verts publics d'envergure dont la superficie est supérieure à 1 ha. Le Parc des Chanteraines par exemple constitue à lui seul un espace vert intercommunal de 82 hectares, construit sur les emprises d'anciennes gravières, qui se situe à cheval sur les territoires des communes de Gennevilliers et de Villeneuve-la-Garenne.

Les Buttes d'Argenteuil quant à elles, constituent un véritable poumon vert pour la commune, occupant près de 15% de la commune. Elles sont visibles depuis les espaces ouverts sur pratiquement l'ensemble du territoire et offrent un panorama sur le Boucle Nord de Seine et sur le grand paysage francilien. Les moulins implantés sur leur point le plus haut participent à accentuer leur fonction de repère dans le paysage. Elles viennent créer une frontière communale et intercommunale au nord du territoire, en formant une sorte de cirque.

La majeure partie des grands espaces verts sont situés en cœur de ville. Les berges de Seine aménagées accompagnent certains de ces grands espaces verts : le Parc Lagravère à Colombes, le Parc des Chanteraines à Villeneuve-la-Garenne, et le Cimetière aux chiens à Asnières-sur-Seine.



Parc des Chanteraines - CODRA



Parc Salengro - Clichy-la-Garenne - CODRA

2.5.2. Les espaces agricoles

Cette dernière sous-catégorie comprend les espaces agricoles d'envergure, concentrés sur Argenteuil. Quelques jardins familiaux répartis plus sporadiquement à l'échelle de Boucle Nord de Seine : Argenteuil, Clichy-la-Garenne... viennent offrir une agriculture urbaine.



Espaces agricoles d'Argenteuil aux portes de la Métropole - CODRA



Jardins partagés – Moulin Joly- Colombes - CODRA

A retenir ...

Atouts	Faiblesses	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> Des ambiances très contrastées à la faveur de tissus urbains diversifiés et la présence également de vastes étendues vierges de toutes constructions : plaine agricole d'Argenteuil, berges de seine, Parc, buttes Des grandes emprises de tissus qui gomment les limites communales Une offre en emprise ouverte dédiée aux loisirs et équipements importante Une variété de tissus résidentiels proposant une offre diversifiée en logements Des emprises économiques importantes, générant de nombreux emplois Un tissu pavillonnaire qui participe fortement à la trame verte intercommunale avec des jardins privés et cœurs d'ilots Une forme bâtie qui renvoie à une identité forte pour certains quartiers 	<ul style="list-style-type: none"> Une cohabitation des fonctions résidentielles, économiques et commerciales relatives à l'échelle des quartiers du fait de ces grandes emprises Des grandes emprises d'activités et portuaires déconnectés des villes et créant de vastes espaces « déshumanisés », qui tournent le dos à la ville habitée Des berges de Seine peu accessibles, dédiées principalement au développement économique et aux déplacements automobiles Un tissu résidentiel ancien, fortement représenté, énergivore, et parfois sur-occupés Des tissus productifs aux qualités urbaines, paysagères et architecturales parfois médiocres Un urbanisme de tours et de barres stigmatisant le logement social et cette forme architecturale 	<ul style="list-style-type: none"> Préserver les singularités de certains quartiers Poursuivre l'urbanisme de couture en travaillant sur les transitions entre tissus, à l'appui notamment du paysage Protéger les tissus pavillonnaires, limiter leur banalisation et encadrer leur mutation Permettre une évolution des ensembles très composites (bâti dégradé) Réinventer une architecture industrielle et d'activités plus « urbaine » et attractive S'appuyer sur des secteurs Trans communaux pour améliorer le cadre de vie des habitants Préserver les tissus économiques
Opportunités	Menaces	
<ul style="list-style-type: none"> Une attractivité pour les familles de biens à des coûts moindres que d'autres communes de 1ère couronne De nombreuses opérations de renouvellement et recomposition en cours 	<ul style="list-style-type: none"> Une tendance à la banalisation des tissus pavillonnaires Une pression sur les espaces économiques au profit du logement, ayant pour conséquence une perte d'espaces productifs La poursuite du phénomène de division parcellaire et pavillonnaire : banalisation, suroccupation Une densification importante en réponse aux objectifs du SDRIF/SCOT, au détriment des singularités des tissus pavillonnaires Augmentation des prix immobiliers, concurrence avec les biens 2^e couronne 	

IV. Monographies communales

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009a-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025

1. Argenteuil

1.1. Une commune au carrefour d'influences géographiques et économiques

La commune d'Argenteuil est délimitée sur un arc Nord-Ouest par les villes de Bezons, Sartrouville et Cormeilles-en-Parisis, sur un pan Est par les communes de Sannois, Saint-Gratien et Epinay sur Seine, et au Nord en limite fluviale par les villes de Colombes et Gennevilliers.

Implantée à l'Ouest du territoire de Boucle Nord de Seine, Argenteuil s'étend sur environ 1 770 hectares et longe la Seine sur près de 5 kilomètres. A l'échelle du Grand Paris, elle se situe entre les pôles de Cergy-Pontoise et de Roissy et dispose d'une desserte ferrée de qualité, notamment vers Paris. La ville possède deux gares sur son territoire (Argenteuil et Val d'Argenteuil) alors que la gare de Sannois attire une partie des argenteuillais habitant à l'Est de la ville. Accueillant une portion de l'autoroute A15, Argenteuil constitue également un lieu de passage privilégié dans le réseau de circulation francilien.

La géomorphologie du territoire est caractérisée par un plateau qui s'étend depuis les buttes du Parisis vers la Seine en pente douce. Les points hauts d'Argenteuil se trouvent au Nord-Est de la commune, au niveau des buttes de Cormeilles et d'Orgemont, dont le relief s'élève respectivement à 167 et 124 mètres NGF. Cette topographie a largement été influencée par les activités d'exploitation de gypse à ciel ouvert avec des phases de remblayage, et par les travaux de l'autoroute A15. Le réseau ferré vient par ailleurs entailler le plateau en son centre, avec la ligne Ermont-Eaubonne, dont le tracé en déblais s'enfonce sur une dizaine de mètres dans le vallon de Mazagran.

Occupé depuis la préhistoire en raison de ses qualités géographiques à proximité de la Seine en plaine non inondable à l'Ouest, le territoire d'Argenteuil se développe dès le Moyen-Age autour des activités viticoles et agricoles et les débuts de

l'exploitation du gypse. Le bourg médiéval, situé en bord de Seine, s'agrandit fortement durant la première moitié du XIXe siècle avec la démolition des remparts et la construction du Pont d'Argenteuil qui facilite les liens avec Paris. Le développement ferroviaire accompagne également l'essor des grandes industries métallurgiques, chimiques et de l'aviation sur la commune. C'est à cette période que les impressionnistes immortalisent les paysages de guinguette et de villégiatures sur les berges de Seine.

Si Argenteuil conserve encore aujourd'hui quelques poches de terres agricoles et de chemins ruraux, l'urbanisation rapide au cours du XXe siècle vient densifier la commune afin de répondre aux besoins en logements des populations ouvrières venant travailler dans les nombreuses usines et ateliers. Marquée par plusieurs bombardements au cours de la seconde Guerre Mondiale et par une crise du logement à la sortie du conflit, Argenteuil fait l'objet de vastes opérations planifiées (création de la dalle du Val d'Argent et reconstruction du centre-ville, autour de l'avenue Gabriel Péri), notamment destinées à résorber l'habitat insalubre dans le centre-ville. Ces opérations de grande ampleur se réalisent en rupture avec le tissu existant et le patrimoine ancien.

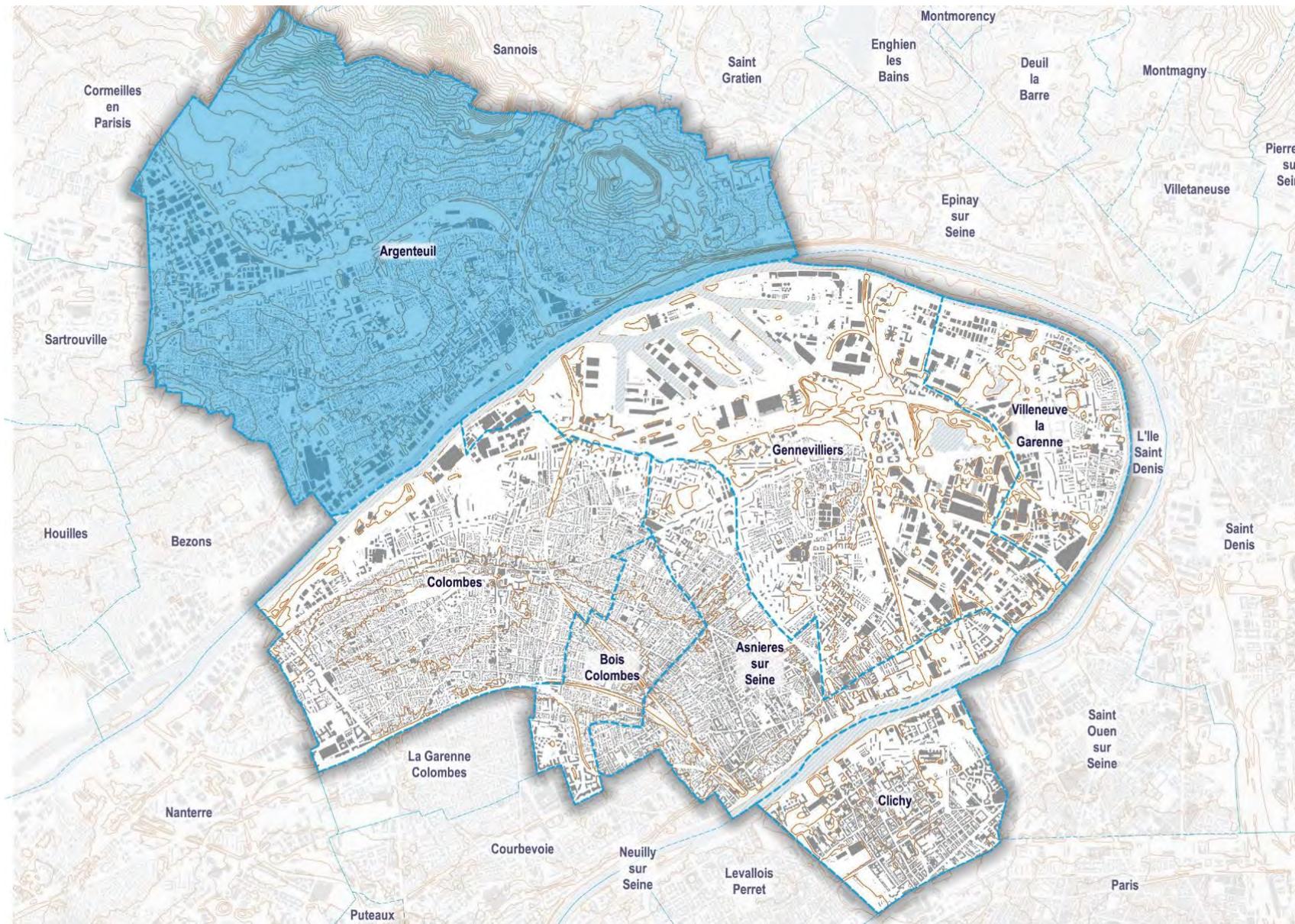
A partir des années 80, la période contemporaine se caractérise par un urbanisme de couture. La ville tente de reconquérir les quartiers anciens et d'intervenir sur le cadre de vie avec des opérations de requalification comme sur l'avenue Gabriel Péri et sur la rue Paul Vaillant-Couturier. Ce sont des opérations de moindre volume qui viennent en substitution de quartiers insalubres. Cette période est marquée par l'utilisation généralisée de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) : Basilique, Val Notre Dame, Champioux, Volembert, ...

A la fin des années 1990, l'urbanisation pavillonnaire est relancée, notamment sur les Coteaux sous forme de parcelles libres ou sous forme de lotissements.

Fin 2002, le centre commercial « Côté Seine » (ZAC Carême Prenant) s'ouvre et s'inscrit dans une politique globale de redynamisation du centre-ville. La requalification du cadre de vie se poursuit par ailleurs avec la requalification de la rue Paul Vaillant-Couturier entre la basilique et l'avenue Gabriel Péri.

Si les caractéristiques géographiques d'Argenteuil ont été un atout essentiel pour le développement de la ville et lui confèrent encore aujourd'hui un rayonnement d'échelle métropolitaine, celles-ci contraignent néanmoins les accès à la ville. Ainsi, les buttes du Paris, au nord-est, isolent Argenteuil des communes de la vallée de Montmorency. Bénéficiant de la plus grande façade fluviale sur la Seine, la commune d'Argenteuil reste néanmoins isolée des autres communes du territoire en raison du nombre limité de franchissements, relativement distants et encombrés.

Localisation d'Argenteuil dans le territoire de Boucle Nord de Seine



1.2. Une structure urbaine définie par les grandes infrastructures

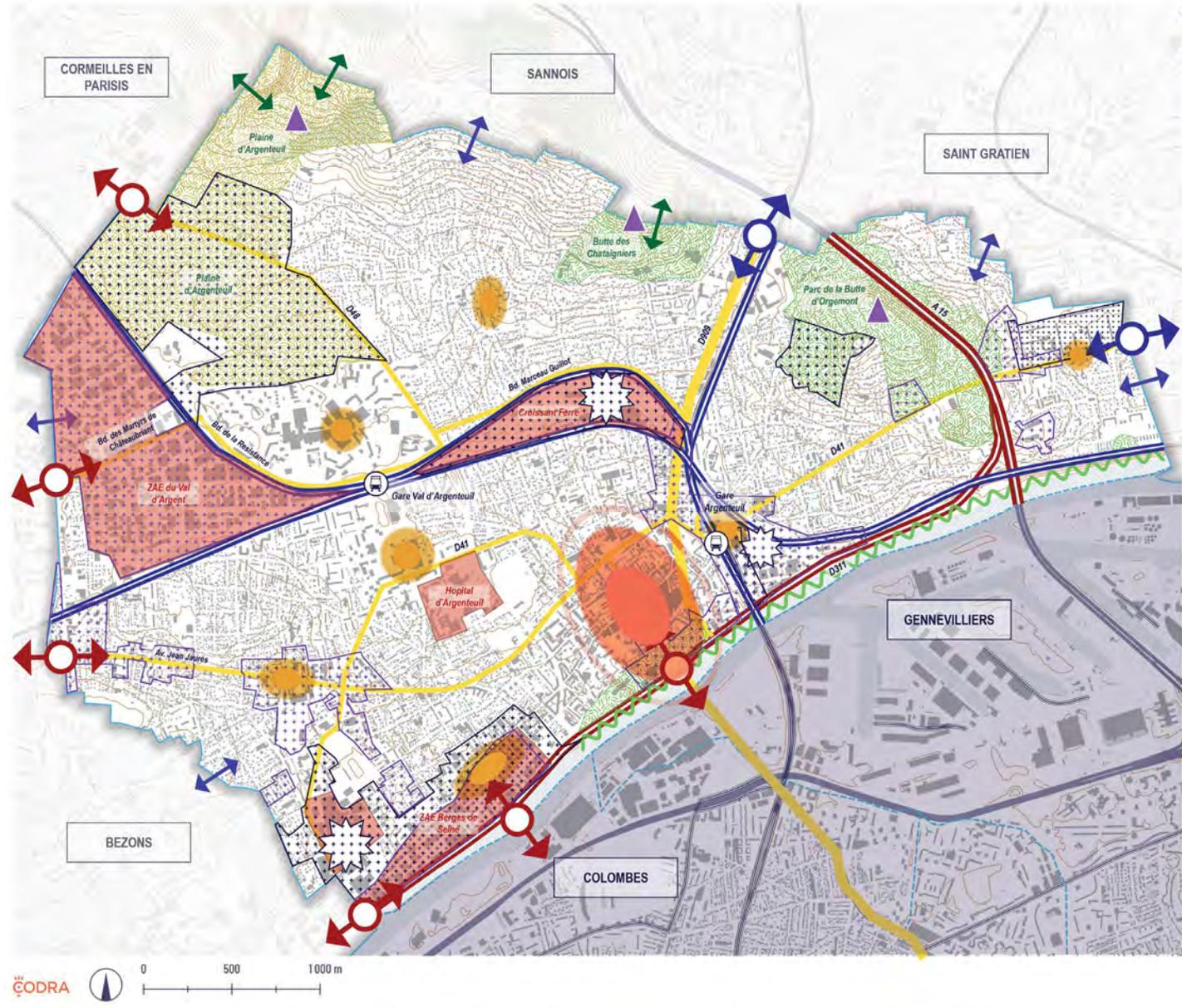
1.2.1. Des bordures communales marquées par des espaces naturels fortement anthropisés

La structure urbaine d'Argenteuil est à la fois marquée par ses entités paysagères (berges de Seine, buttes du Parisis), des coupures infrastructurelles (emprises SNCF, autoroute A15 et voie rapide des bords de Seine) et ses phases de développement et d'urbanisation venant définir six quartiers délimités par des axes structurants.

Au Sud, la façade fluviale d'Argenteuil est séparée du reste de la ville par une route départementale à 4 voies, la RD311, longée par une fine bande végétale arborée côté fleuve. Les bords de Seine se caractérisent ainsi par cinq séquences. Une première très urbaine : le long du secteur de la Porte Saint Germain, le long du parc d'activité de la gare à l'Est, face au port de Gennevilliers. Au niveau du centre-ville, une bande prise entre la RD 311 et le boulevard Héloïse accueille plusieurs espaces verts dont un espace naturel sensible ouvert au public (la Plataneraie) ainsi que divers équipements (marché couvert, équipements culturels et sportifs). Le paysage routier et infrastructurel des berges de Seine offre des points de vue intéressants sur les ouvrages d'art du pont d'Argenteuil (pont en arc métallique achevé en 1947) et du double viaduc de l'A15, dit « viaduc de Gennevilliers » réalisé en béton précontraint et achevé en 1976 (1er viaduc) et en 1991 (doublement du viaduc). Au niveau du viaduc, la D311 bifurque vers le Sud, libérant ainsi les berges de Seine qui s'élargissent jusqu'à la voie ferrée, dégagant une bande végétalisée aujourd'hui non aménagée.

Les limites Nord et Est de la commune se caractérisent par la présence d'une couronne verte chevauchant les communes de Corneilles-en-Parisis et de Sannois, formée par les Buttes du Parisis, des Châtaigniers et d'Orgemont. Le paysage de la butte du Parisis, entre Corneilles et Argenteuil, est défini par la présence de la carrière Lambert (située sur la commune de Corneilles-en-Parisis), dont le site d'exploitation à ciel ouvert fait actuellement l'objet d'un plan de remise en état, tandis que l'activité d'extraction se poursuit en sous-sol. Des espaces agricoles se développent dans le prolongement de la butte, sur les plaines de Mainville et d'Argenteuil délimitées par la voie ferrée et la rue des Allobroges à l'Ouest, une partie de la D48 et le tissu pavillonnaire du quartier des Coteaux au Sud et à l'Est. A l'Est d'Argenteuil, le parc des Châtaigniers et la Butte d'Orgemont constituent deux reliefs marqués, appartenant à l'espace naturel régional des Buttes du Parisis par les voies de l'autoroute A15 et le tissu pavillonnaire des quartiers des Coteaux et d'Orgemont le Moulin.

A l'Ouest, les limites d'Argenteuil avec Bezons sont relativement peu marquées avec une continuité du tissu pavillonnaire tandis que la route à double voie D392 à l'Est vient créer une limite plus nette avec Sartrouville bien que les tissus pavillonnaires et les zones d'activité viennent créer une continuité urbaine.



STRUCTURE URBAINE ARGENTEUIL

VOIES ET CONNEXIONS

- ▬ Voies structurantes
- Gares RER

ACCROCHES ET RUPTURES

- ⋯ Limites communales
- Entrées de ville à caractère routier
- Entrées de ville à caractère urbain
- ▬ Coupures urbaines routières
- ▬ Coupures urbaines ferroviaires
- ↔ Continuités urbaines
- ↔ Continuités paysagères
- ▬ Grandes emprises bâties générant des coupures urbaines
- ▲ Eléments signaux dans le paysage territorial et métropolitain

DYNAMIQUES INTERNES

- Centralité principale structurée autour d'une offre de services variés (commerce, mobilité, équipement)
- Polarités secondaires favorisant les proximités
- Espaces d'activités
- Secteurs en mutation ou en mutation à venir**
- Périmètre d'aménagement
- NPNRU
- Périmètre d'étude

ESPACES VERTS ET PAYSAGE

- Courbes de niveau
- Grandes emprises ouvertes de respiration
- Grandes emprises agricoles
- Végétation ripisylve

1.2.2. Des entrées de ville au sud marquées par l'infrastructure routière sur les bords de Seine

Le front de Seine constitue une limite naturelle avec les communes de Colombes et de Gennevilliers, qui reste néanmoins marqué par des infrastructures routières, peu favorables aux déplacements doux et à la valorisation du paysage de la Seine.

Le Pont Paul-Bert

Le franchissement de la Seine entre les communes de Colombes et d'Argenteuil s'effectue via le pont Paul-Bert via la D15E à vocation routière avec des trottoirs de très faible largeur, rendus inaccessibles côté Argenteuil. La conception de la D15E qui enjambe également le parc d'activité des berges de Seine, a la particularité de déporter l'entrée de ville largement au-delà de la limite administrative, située à l'axe du fleuve. Ainsi l'entrée de ville se situe au cœur du tissu faubourien ancien d'Argenteuil à proximité de la polarité commerciale de la rue Henri Barbusse (ancienne voie qui assurait la liaison entre Saint Germain-en-Laye et Saint Denis) et non loin du centre-ville.

Le Pont d'Argenteuil

Le Pont d'Argenteuil qui franchit le fleuve depuis la ville de Gennevilliers ainsi que le parc des Berges, constitue également une entrée de ville au langage routier avec un large carrefour constitué par le boulevard Héloïse et l'avenue Gabriel Péri, soit deux axes structurants de la commune. Ce carrefour peu propice aux déplacements doux, dégage de larges espaces peu cohérents, de poches de tissu faubourien ancien bas, du conservatoire de musique, de la maison de quartier, des jeunes et de la culture du centre-ville à l'architecture brutaliste, d'un square fermé, et d'ensembles de barres de logements collectifs en R+17 du centre-ville.

La D311 le long des berges de Seine

Les voies sur berges de la D311 créent un lien continu avec la ville de Bezons, avec une transition malgré tout marquée par les récentes constructions d'immeubles de bureaux en R+8 côté Bezons, qui contrastent avec les bâtiments d'activités et de bureaux plus anciens et bas du Parc d'activités des berges de Seine côté Argenteuil.

Pour autant, la présence de cette voie rapide coupe la Ville de sa relation au fleuve et ne permet pas d'offrir aux argenteuillais des activités récréatives en bord de Seine.

1.2.3. Une urbanisation continue aux contours peu qualifiés

La ville d'Argenteuil s'inscrit dans une conurbation dense développant des limites peu marquées et des entrées de ville au statut souvent peu qualifié.

Transition d'un tissu mixte ancien vers un tissu pavillonnaire à Sartrouville

L'avenue Jean Jaurès (ancien chemin qui reliait les terres agricoles à la Seine) constitue l'un des axes historiques d'Argenteuil menant à Sartrouville, le long duquel s'accroche un tissu mixte très hétérogène avec quelques immeubles faubouriens anciens, des pavillons et quelques immeubles collectifs récents. La transition vers Sartrouville se fait de façon progressive, au-delà du croisement avec la route départementale D392 (rue Lucien Sampaix), avec une évolution vers un tissu moins dense et à dominante pavillonnaire.

L'enclave du parc d'activité du Val d'Argent

Situé au nord-ouest de la ville et bordé par la D392, le parc d'activités du Val d'Argent fonctionne de façon isolée du reste de la commune d'Argenteuil et ne constitue donc pas une entrée de ville à proprement parler. Il s'inscrit néanmoins en continuité de la zone d'activités des Sureaux de Sartrouville et de la ZAC des Bois Rochefort de Cormeilles-en-Parisis. Ainsi l'entrée nord du Parc d'activité est signalée par un rond-point organisant le croisement de la D392 et de la D121. Elle

se caractérise par un paysage urbain lâche, à caractère routier, composé d'entrepôts d'activité, d'enseignes de vente « drive », de quelques alignements d'arbres et d'étendues engazonnées non aménagées.

L'entrée Nord de la Plaine d'Argenteuil

Développant un paysage agricole et arboré péri-urbain, l'entrée nord de la plaine d'Argenteuil reste marquée par un flux routier important avec la RD48 permettant de relier Corneilles-en-Parisis et le centre-ville d'Argenteuil.

Avenue du Maréchal Joffre au Nord des Coteaux

Au nord du quartier des Coteaux, la transition avec la commune de Sannois développe une continuité du tissu pavillonnaire qui descend vers le sud d'Argenteuil jusqu'au centre-ville, le long de l'Avenue du Maréchal Joffre.

Entrée Est, boulevard Jean Allemane

L'entrée Est de la ville depuis la commune de Sannois est influencée par le pôle commercial de Sannois et la proximité avec deux bretelles de l'échangeur de l'autoroute A15 et de la D170. Différents tissus hétérogènes se développent le long du boulevard Jean Allemane (D909) avec une alternance d'entrepôts commerciaux ou d'activités et de poches de tissu pavillonnaire ou de petits collectifs souvent dégradés.

1.2.4. Un territoire compartimenté par l'infrastructure ferroviaire et routière

Argenteuil est traversée par trois grands faisceaux de voies ferrées qui se joignent au centre géométrique de la commune et qui se dédoublent pour relier les différentes communes voisines (Sartrouville et Corneilles-en-Parisis à l'Ouest, Gennevilliers au Sud et Epinay-sur-Seine au Nord). La gare de triage et les emprises SNCF inscrites au centre de la commune forment une coupure urbaine particulièrement marquée (surnommée « le croissant ferré ») qui atteint une épaisseur d'environ 350m au point le plus large. Plusieurs ponts routiers et passages sous voies permettent de relier les différents secteurs formés par le tracé des voies.

Le passage de l'A15, le long d'un axe Nord-Sud à l'Est de la commune adossé le long de la Butte d'Orgemont vient également créer une coupure marquée entre les quartiers résidentiels d'Orgemont Ouest et Orgemont Est.

1.2.5. Une polarité principale de centre-ville et des polarités secondaires structurées autour de grandes et moyennes surfaces

Argenteuil s'organise autour d'un développement spécifique « en éventail » qui prend pour point central le centre-ville situé en bord de Seine et traversé par l'avenue Gabriel Péri (D122) au niveau du pont d'Argenteuil.

Quatre voies historiques rayonnent depuis le centre-ville et accueillent des linéaires commerciaux et polarités secondaires : l'avenue Stalingrad et le boulevard Jean Allemane vers l'Est, la rue Henri Barbusse et l'avenue Jean Jaurès vers l'Ouest. D'autres polarités se développent au Nord et à l'Ouest animant les différents quartiers résidentiels.

Polarité du centre-ville

Le centre-ville d'Argenteuil dispose d'un maillage commercial resserré, principalement situé au niveau du rectangle formé par la rue Antonin Georges

Belin, la rue Pierre Joly, la rue Paul Vaillant Couturier, le boulevard Léon Feix et structuré le long de l'avenue Gabriel Péri.

Organisé sous la forme de linéaires commerciaux en pied d'immeuble, il propose une offre commerciale composée de petits points de vente principalement orientés vers l'équipement de la personne, l'alimentaire et les services. À l'inverse, l'offre en restauration et en cafés demeure faible. Cette polarité de centre-ville rassemble par ailleurs l'Hôtel de Ville, différents services publics et équipements culturels situés sur les principaux axes : le boulevard Léon Feix, l'avenue Paul Vaillant Couturier et le boulevard Héloïse. Le centre commercial « Côté Seine » participe au rayonnement intercommunal du centre-ville et vient compléter l'offre du marché couvert Héloïse situé à proximité des bords de Seine.

Polarité secondaire et intercommunale de la rue Henri Barbusse

Située à l'Ouest du centre-ville, cette polarité se développe le long de la rue Henri Barbusse dans le sillon du pôle commercial généré par un petit ensemble de moyennes surfaces alimentaires au croisement avec la rue Ambroise Thomas. Le développement spontané de cette polarité au cœur d'un tissu dense ancien créé aujourd'hui des conflits d'usage entre le stationnement automobile, le passage des bus et les espaces publics piétons particulièrement réduits.

Polarité secondaire et intercommunale d'Orgemont

Localisé à l'extrême Est de la ville, cette polarité se situe au cœur du quartier d'Orgemont, séparé du reste de la ville par l'A15 et principalement tourné vers les communes voisines de Saint-Gratien et d'Épinay-sur-Seine. Plusieurs équipements publics (collège, maison de quartier) se développent à proximité de la route d'Enghien (D311), le long de laquelle s'implante un vaste centre commercial et un marché couvert inséré entre deux barres d'habitat collectif. Le renforcement à venir de ce pôle s'inscrit dans le projet de rénovation urbaine d'Orgemont porté par l'ANRU.

Polarité locale secondaire du Val d'Argent Nord

Cette polarité se situe au cœur du quartier du Val d'Argent Nord et se caractérise par un urbanisme de dalle avec une séparation par superposition des flux routiers et piétons. Ayant fait l'objet de nombreux projets de transformation depuis les années 90, cette polarité s'organise aujourd'hui autour de la place de la Commune de Paris jouant le rôle de parvis avec un accès principal à l'hypermarché et le long de l'Esplanade de l'Europe qui développe un linéaire continu de commerces en pied d'immeuble. Plusieurs bâtiments et pieds de tours ont également fait l'objet de restructurations de façon à venir compléter l'offre commerciale et de services (maison de santé, hôtel d'entreprises, espace Mario Monti).

Polarité secondaire locale du Val d'Argent Sud

Ce pôle commercial de quartier, implanté de part et d'autre de l'avenue Maurice Utrillo est organisé autour d'un supermarché et se constitue d'une vingtaine de commerces alimentaires et de services implantés en rez-de-chaussée des immeubles de logements collectifs. Situé à proximité du centre hospitalier d'Argenteuil, cette polarité tend à s'étendre vers le sud, le long de l'avenue Maurice Utrillo.

Les Champions

Le pôle commercial des Champions se caractérise par un linéaire commercial avec des commerces implantés en pieds d'immeubles anciens, au croisement des avenues Jean Jaurès et du Général Delambre. Ce pôle de quartier est constitué d'un marché couvert, de services, de commerces de proximité, d'un petit supermarché et de deux moyennes surfaces spécialisées. Il joue un rôle important de pôle relais animant une partie du quartier du Val Notre Dame.

La Colonie

Le pôle de proximité de la Colonie est situé le long de la rue de la Grande Ceinture, aux marges du centre-ville d'Argenteuil, dont il est séparé par les voies de chemin de fer. Il est lui-même coupé en deux par les voies ferrées générant une accessibilité

piétonne et routière difficile. Ce pôle commercial se compose d'un petit supermarché, d'un marché couvert et de commerces de proximité installés au rez-de-chaussée de petits immeubles anciens.

Les Coteaux

Ce petit pôle commercial de proximité est avant tout destiné à desservir le quartier résidentiel des Coteaux. Il est composé d'un petit marché couvert et de quelques magasins de proximité situés sur l'avenue du Maréchal Joffre, entre l'avenue Georges Clémenceau et la rue de la Grande Voie.

1.2.6. Des espaces publics et espaces verts inégalement répartis

Si les surfaces d'espaces verts représentent 25% du territoire de la commune, ces derniers restent inégalement répartis avec les différentes buttes et parcs aménagés qui bénéficient principalement aux quartiers d'Orgemont, des Coteaux et du Val Nord, et un maillage discontinu et éclaté de jardins et squares de proximité peu présents dans les quartiers du Val Notre Dame et le Val d'Argent Sud.

Le centre-ville bénéficie quant à lui de la promenade de la Plataneraie et du Parc des berges en bord de Seine et de différents jardins de proximité (jardin de l'ancienne abbaye de la rue Notre-Dame, jardin de la mairie d'Argenteuil sur le boulevard Léon Félix).

Les espaces publics d'Argenteuil sont principalement liés aux grandes allées issues des remembrements urbains qui développent de larges trottoirs le long de linéaires commerciaux soulignés par des alignements d'arbres de haute tige. Marqué par l'urbanisme des années 70, plusieurs esplanades sur dalle se retrouvent à Argenteuil dans les quartiers du centre-ville et du Val d'Argent Nord notamment. Ces espaces font l'objet de différents projets d'amélioration afin de les rendre attractifs et reliés au reste de la ville.

La place de la Basilique constitue l'un des rares espaces publics hérités du tissu ancien. Elle a fait l'objet d'un réaménagement récent, offrant des espaces piétons de qualité et une belle lisibilité d'ensemble.

Quelques opérations récentes de logements collectifs ont permis de développer de petits jardins et cheminements piétons en cœur d'îlots, partiellement ouverts au public.

En dehors de ces espaces beaucoup de secteurs disposent d'espaces publics globalement peu qualitatifs voir dégradés avec des esplanades et espaces libres souvent occupés par le stationnement automobile.

1.3. Un territoire compartimenté et aux identités variées

Argenteuil est traversée par trois grands faisceaux de voies ferrées qui compartimentent la ville en quatre grands secteurs :

- **Un secteur Sud** avec le centre-ville élargi, le quartier du Val d'Argent-Sud et Val Notre Dame à vocation mixte qui concentre les principales polarités et grands équipements de la commune
- **Un secteur Nord** regroupant le quartier des Coteaux et du Val d'Argent Nord principalement résidentiel avec une zone agricole
- **Un secteur Est** qui rassemble les quartiers pavillonnaires d'Orgemont et d'Orgemont le Moulin, séparés par le passage de l'A15.
- **Un secteur Ouest**, contenu entre deux faisceaux de voies ferrées qui correspond à la zone d'activité du Val d'Argent.

Le Centre-Ville

Si le centre-ville d'Argenteuil s'inscrit encore aujourd'hui sur la localisation du centre-bourg historique, celui-ci s'est largement étendu et transformé avec les vagues successives d'urbanisation et de renouvellement urbain. Il se développe donc sur les bords de Seine au Sud, remonte jusqu'aux voies ferrées au Nord et à l'Est, et vient s'imbriquer à l'Ouest d'une part avec le quartier du Val d'Argent Sud - le long de la D48, de la rue de Calais et du boulevard Gallieni – et d'autre part avec le quartier du Val Notre Dame délimité par la rue Jean Moulin.

Le centre-ville s'organise autour des principaux axes Nord-Sud et Est-Ouest de la ville avec la présence ponctuelle de poches de tissu de centre-bourg ancien, notamment à proximité de la rue Paul Vaillant Couturier / Henri Barbusse et du boulevard Jean Allemane. L'hypercentre intègre une grande diversité de tissus avec des opérations d'immeubles collectifs sur dalle, de grands ensembles de barres d'habitation hautes, de grandes emprise commerciales ou d'équipement et des poches ponctuelles de petits immeubles récents ou de pavillons. L'extension Nord

du Centre-Ville s'est notamment réalisée avec l'installation des différents équipements publics et services qui intègre un tissu mixte à dominante pavillonnaire. L'ambiance de la moitié nord du centre-ville correspond ainsi à un quartier résidentiel relativement calme tandis que le Sud polarise l'animation lié aux secteurs de commerces et d'activités.

Le Val Notre-Dame

Ce quartier se caractérise par sa forte densité et sa structure qui témoigne de son ancienne vocation industrielle. Il s'est développé entre la Seine et la voie ferrée, de part et d'autre des axes de la rue Henri Barbusse et l'avenue Jean Jaurès.

Dès le début du XXème siècle, le Val Notre Dame se diversifie avec le développement de lotissements ouvriers. Plusieurs cités jardins et ouvrières apparaissent également (cités du Prunet, du Marais et Lorraine-Dietrich). Les lotissements de l'entre-deux guerres se caractérisaient alors souvent par leurs petites parcelles et leurs espaces de convivialité. Puis, après la seconde guerre mondiale débute une période d'auto-construction collective avec quelques constructions de logements collectifs.

Les dernières parcelles ont été urbanisées au gré des opportunités où le bâti s'est implanté en discontinuité avec l'urbanisation précédente, offrant un paysage urbain très hétérogène. Les parcelles y sont de petites tailles et l'habitat y est souvent ancien et modeste.

La volonté de renforcer les pôles du Val Notre Dame, de réhabiliter des espaces industriels et d'améliorer l'habitat ont justifié les périmètres de projets des Champioux, du Val Notre Dame et Seinergie (secteurs Algorithme, les Pléiades, les Harmoniques et Quai de Seine).

Le Val d'Argent Nord

Le plan global du Val d'Argent a été conçu par l'architecte Roland Dubrulle en 1961. Il s'organise autour de quatre zones selon les principes du fonctionnalisme et du zonage : deux zones d'habitations collectives séparées par la voie ferrée (Val d'Argent et Val d'Argent Sud), une zone industrielle à l'ouest et une zone verte au nord (le parc du Cerisier). La gare du Val d'Argent ouvre en 1970 et assure la desserte des deux quartiers.

Le parc d'activités du Val d'Argent comprend plusieurs entités aménagées progressivement à partir des années 1960. Source d'emplois majeure avec 4 400 emplois et 240 entreprises, la zone industrielle du Val d'Argent reste le premier pôle d'emplois de la ville, avec un quart des emplois du secteur privé recensés sur la commune.

La zone d'habitation du Val d'Argent Nord est édifée autour d'un vaste espace piétonnier sur dalle qui concentre une petite polarité commerciale ayant fait l'objet de plusieurs opérations de rénovations pour pallier le manque d'aménités, les difficultés d'accès et les problèmes de sécurité.

L'ensemble du quartier du Val d'Argent Nord fait l'objet d'une OAP visant la hiérarchisation des espaces publics, le renforcement du pôle commercial et de services autour de la Place de la Commune de Paris et de l'Esplanade de l'Europe, et différentes opérations de démolition-reconstruction en vue d'une diversification de l'habitat.

La Plaine d'Argenteuil

D'une superficie d'une centaine d'hectare, la Plaine d'Argenteuil forme le dernier grand secteur agricole de la ville. Elle a longtemps constitué un haut lieu de l'horticulture et du maraîchage de la région parisienne, mais ce vaste espace n'a quasiment plus été entretenu dans les années 1970-1980.

Une partie accueille des équipements publics et le parc du Cerisier, une autre l'ancienne zone horticole et des champs ouverts (au nord de la rue de la Corse), une

autre des anciens vergers (au sud-est de la rue de la Corse jusqu'à la route de Cormeilles) et tout le secteur autour de la rue de la Corse une zone d'habitat des gens du voyage.

La Plaine d'Argenteuil reste un grand espace agricole et naturel dans le prolongement des buttes du Parisis vers les berges de Seine de Cormeilles-en-Parisis et La Frette-sur-Seine.

Le Val d'Argent Sud

Second versant du plan de grands ensembles du Val d'Argent, ce quartier dispose d'une accroche moins enclavée que la partie Nord permettant des transitions plus ou moins contrastées avec le tissu pavillonnaire et les petits immeubles collectifs récents. Le Val d'Argent dispose par ailleurs d'une dynamique impulsée par la polarité qui se développe au croisement des axes de l'avenue Maurice Utrillo et du Boulevard Général Leclerc. L'hôpital d'Argenteuil situé à proximité de ce pôle constitue un équipement stratégique à vocation intercommunale générant un flux routier important. Le Val d'Argent Sud est également doté d'un site décentralisé de l'université de Cergy-Pontoise à proximité immédiate de la gare.

Les Coteaux

Situé au Nord Est de la commune et en bordure des Buttes du Parisis, la structure agricole marque encore fortement le quartier des Coteaux. Le parcellaire rural, donne des îlots étroits et d'une profondeur importante. Aujourd'hui, le site des Coteaux, exposé plein sud avec des panoramas sur Paris et La Défense, connaît un regain d'intérêt et une progression de l'urbanisation pavillonnaire sur les terrains encore libres. De nouvelles formes d'urbanisation apparaissent et se superposent aux implantations originelles : parcelles en drapeau, lotissements tournés sur eux-mêmes, implantation diffuse du bâti, impasses en raquette...

Peu d'immeubles sont construits, les cités Champagne et Roussillon sont les seuls bâtiments de grande hauteur du quartier construits et marquent profondément le paysage de la ville.

Orgemont

Sur sa partie Est, le quartier d'Orgemont constitue un ensemble particulièrement contraint par l'infrastructure ferroviaire qui le délimite au nord, à l'ouest et au sud et par le viaduc de l'A15 qui le sépare du quartier d'Orgemont à l'Est.

Côté centre-ville à l'ouest et à proximité de la gare se situe l'un des secteurs les plus anciennement urbanisés développant un tissu ancien mixte composé de maisons bourgeoises du XIXe siècle, d'immeubles de rapport et de pavillons.

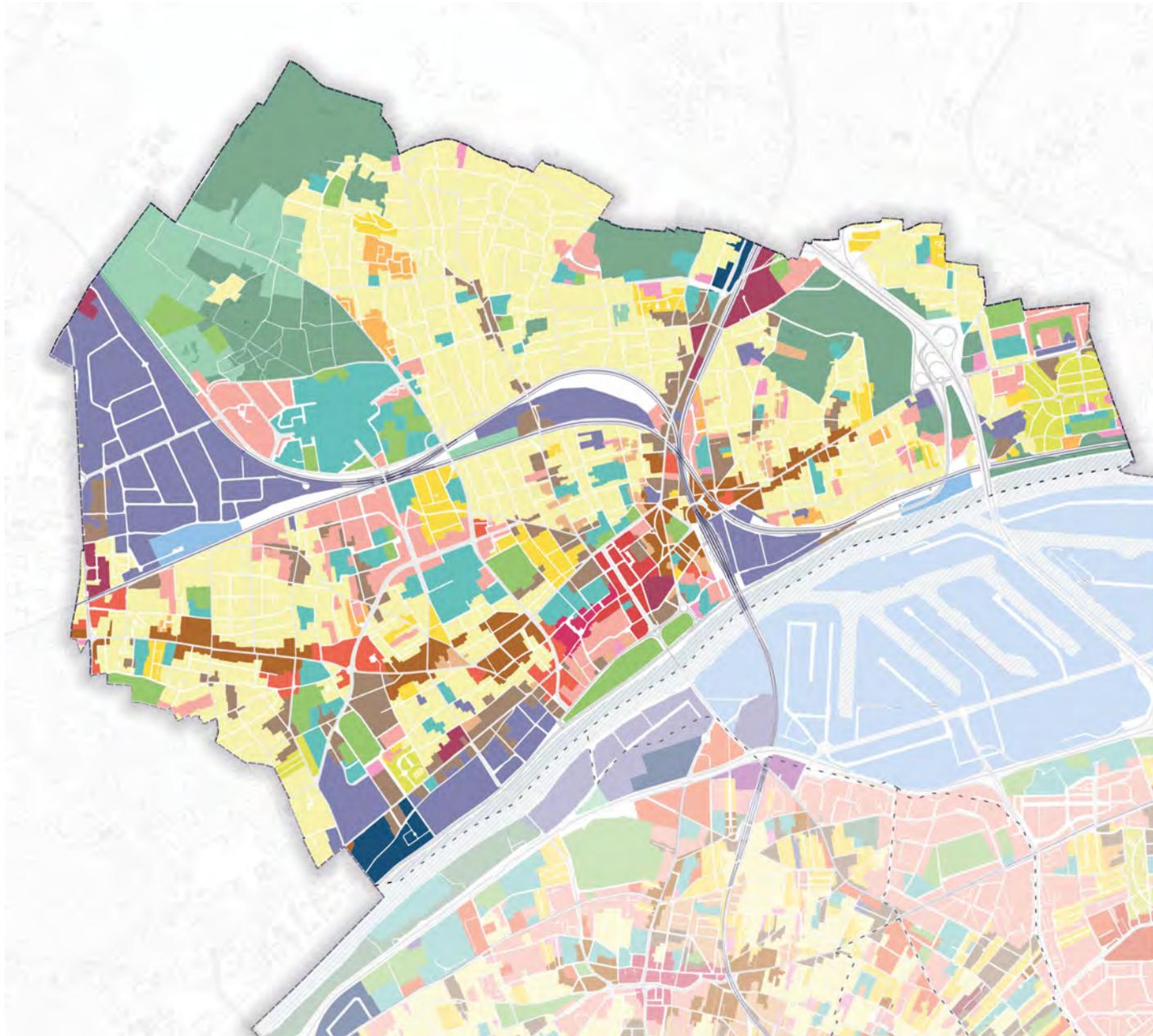
Quartier à dominante pavillonnaire, Orgemont-le-Moulin accueille également plusieurs poches de logements collectifs notamment le flan de la butte d'Orgemont au Nord et à proximité des voies ferrées à l'Ouest.

A l'Ouest, le quartier se développe entre l'infrastructure de l'A15 et les limites communales avec les villes d'Épinay-sur-Seine, de Saint-Gratien et de Sannois. Également très mixte dans ses vocations et formes urbaines, le quartier d'Orgemont inclut la Cité-jardin d'Orgemont (à cheval sur les communes d'Argenteuil et d'Épinay-sur-Seine) construite en 1931 et qui s'étend sur environ 45

hectares. Le projet développe un ensemble peu dense avec une majorité de logements pavillonnaires et quelques immeubles de logements collectifs et intègre également différents équipements publics et des espaces verts dédiés.

La route d'Enghien (D311) sur laquelle on retrouve du bâti ancien faubourien, marque la limite entre la Cité-jardin et la Cité de grands ensemble Joliot-Curie édifée à la fin des années 50. Prenant la forme de barres de logements de R+4 à R+9 qui développent de longs linéaires de bâti continu (jusqu'à 350m de long sans interruption), la cité développe de larges espaces rectangulaires ouverts aménagés en espaces verts ou en lieu d'équipements (place du marché). Un ensemble compact d'équipement scolaires et culturels ainsi qu'un cimetière sont implantés en bordure de la Cité.

Le Nord du quartier d'Orgemont développe une extension pavillonnaire récente sur les coteaux de la Butte qui se prolonge sur la commune de Saint Gratien.



LES FAMILLES DE TISSUS

Les tissus mixtes et de centralités :

- Centre bourg
- Centre urbain
- Mixte peu dense et composite
- Mixte dense

Les tissus d'habitat pavillonnaire :

- Pavillonnaire composite
- Pavillonnaire accolé dense
- Lotissement pavillonnaire homogène
- Cité-jardins
- Grande demeure

Les tissus d'habitat collectif :

- Petite opération d'habitat collectif
- Habitat collectif discontinu
- Habitat collectif continu

Les tissus monofonctionnels :

- Grande emprise d'activité
- Grande emprise commerciale
- Emprise tertiaire
- Emprise d'activités hybrides
- Emprise dédiée aux ports et aux activités de logistiques
- Port de Gennevilliers
- Equipement
- Grande emprise ouverte

Les espaces libres :

- Espace vert et forêt
- Espace agricole

0 0,5 1 km



1.4. Les formes urbaines caractéristiques d'Argenteuil

Argenteuil est une commune à dominante pavillonnaire, marquée par de nombreuses opérations de grands ensembles des années 50-70 et des opérations de renouvellement urbain à partir des années 80. L'habitat individuel occupe ainsi plus des 2/3 de la surface urbanisée. L'habitat collectif occupe 10 % du territoire et se présente sous la forme de grands ensembles (centre-ville, Val d'Argent, Joliot-Curie) et de petits immeubles de ville le long des axes historiques de développement (rue Paul Vaillant-Couturier, rue Henri Barbusse, avenue Jean Jaurès, boulevard Jean Allemane...). En dehors des grandes zones d'activités de la Gare et du Val d'Argent, les tissus urbains anciens de la commune présentent encore une imbrication habitat/activités/commerce. L'abandon de sites industriels et la reconversion de certains espaces d'activités génère par ailleurs l'apparition de friches industrielles.

Tissu de centre bourg

Ce tissu se développe de façon très ponctuelle le long des voies historiques du centre-ville, peu larges et parfois piétonnisées. Le parcellaire s'organise sous forme d'îlots divisé en petites emprises de forme hétérogène. Le bâti y est de hauteur moyenne (R+1+comble à R+5) et prend des formes très hétérogène : immeuble de rapport en pierre de taille et brique, immeuble en pierre meulière, petit collectif récents, une ancienne ferme ou encore maison de maître. L'ambiance y est très minérale avec un front bâti continu implanté à l'alignement et une présence très limitée du végétal (implantation éparse d'arbre sur l'espace public). Quelques ensembles d'habitat patrimonial type maison bourgeoise s'implantent ponctuellement en retrait de l'alignement générant de petits jardins sur l'espace public. Les cœurs d'îlots sont à vocation privatives, parfois entièrement imperméabilisés et parfois végétalisés sous forme de jardins en bande. Sur les voies ouvertes à la circulation les espaces publics sont très contraints avec des trottoirs

très étroits et une forte présence du stationnement automobile. Plusieurs projets de réaménagement sont néanmoins à noter, notamment au niveau de la place de la basilique. Ce tissu à vocation mixte accueil de l'habitat collectif avec des rez-de-chaussée actifs, quelques services et de l'habitat individuel.

Tissu de centre urbain

Le tissu de centre urbain d'Argenteuil se caractérise par des formes urbaines hétérogènes dominées par les opérations de renouvellement des années 70 développant de larges socles actifs en rez-de-chaussée au-dessus desquels se développent des tours d'habitat collectif avec des hauteurs allant jusqu'à R+16. Ce tissu a la particularité de générer une ambiance urbaine à la fois dense et aérée avec une continuité du bâti en RDC+1 au premier plan et des constructions plus hautes en second plan avec un travail de composition d'ensemble générant des élargissements de l'espace public venant créer de larges allées ou des placettes. Implanté le long de l'avenue Gabriel Péri et dans le prolongement du pont d'Argenteuil, ce tissu marque la perspective et l'identité du cœur de ville commerçant et administratif d'Argenteuil.



Tissu de centre bourg, Ruelle de l'Eglise - Codra



Tissu de centre urbain, Avenue Gabriel Péri - Codra

Tissu mixte dense

Ce tissu se retrouve principalement le long des voies historiques d'Argenteuil, en périphérie du centre-ville comme l'avenue Jean Jaurès et la rue de la Grande Ceinture / avenue de Stalingrad. Ce tissu développe un bâti très hétérogène alternant petites emprises d'activités ou d'entrepôts, habitat collectif récent et habitat pavillonnaire ancien ou récent. Il développe un parcellaire en lanière perpendiculaire ou légèrement en oblique vis-à-vis de la voie. Le bâti y est souvent peu entretenu voir dégradé et s'implante de façon continue et à l'alignement, avec des retraits ponctuels pour développer des espaces de stationnement sur les parcelles d'activité. Les hauteurs sont limitées, allant de R+1 à R+5. L'ambiance y est très minérale avec la présence très ponctuelle d'arbres sur l'espace public qui développe des trottoirs étroits, parfois dégradés et envahit par le stationnement automobile.

Tissu Mixte peu dense

Ce tissu se retrouve ponctuellement au sein de secteurs pavillonnaires ayant muté avec la construction de petits collectifs ou conservé du bâti commercial et d'activité. Le bâti y est implanté de façon hétérogène en retrait ou à l'alignement et le plus souvent de façon discontinue. Les petits immeubles d'habitat collectifs atteignent des hauteurs jusqu'à R+3, les pavillons et petits entrepôts d'activités se limitent à R+1+combles. La végétation y est présente de façon modérée, principalement sur les marges de recul et jardins privés. La présence de commerces et de petites activités influence l'animation des quartiers qui restent à dominante résidentielle.



Tissu mixte dense, Avenue Jean Jaurès - : Google Street View



Tissu mixte peu dense, Avenue de Verdunax - : Codra

Pavillonnaire accolé dense

Ce tissu se retrouve majoritairement dans les secteurs pavillonnaires de la moitié Sud d'Argenteuil. Il se caractérise par un parcellaire de taille réduite en lanières. Des pavillons récents (années 70 à nos jours) s'implantent en retrait des voies mais de façon continue vis-à-vis des limites séparatives ou avec de très faibles retraits. Les pavillons sont de taille et d'architecture modeste avec des toitures à double pente parallèles aux voies. La faible taille des parcelles rend la présence de jardins très ponctuelles et sont souvent imperméabilisés. La desserte de ce tissu s'effectue via de petites rues souvent à sens unique avec du stationnement sur voie et des trottoirs de faible largeur. Le paysage est par ailleurs marqué par la présence de nombreux réseaux électriques en aérien.

Pavillonnaire composite

Tissu majoritaire sur la commune il se compose de pavillons construits à des époques variées allant de la fin du XIXe à la période contemporaine. Les constructions sont de tailles moyennes, implantées en retrait des voies et en milieu de parcelle. La forme du parcellaire est hérité du découpage agricole avec des emprises clôturées de taille moyenne permettant l'aménagement de petits jardins en fond et en façade. La présence du végétal y est donc plus marquée que dans le tissu pavillonnaire dense et reste limité aux haies et jardins privés. Le maillage viaire suit les tracés agricoles d'origine et s'adapte aux courbes de niveau notamment dans le quartier des Coteaux. L'implantation discontinue et la faible hauteur du bâti (R+2 maximum) permet de dégager des vues sur le paysage alentour. Quelques espaces encore en friche ou à vocation maraichères sont encore présents sur le quartier des Coteaux. Les espaces dédiés aux cheminements doux sont très limités avec une présence importante du stationnement sur voie.

Cité-Jardin

On dénombre quatre cités jardins à Argenteuil : la cité-jardin de la Lorraine Dietrich, la cité-jardin d'Orgemont, la cité-jardin du Marais, la cité-jardin du Perreux.

Les cités jardins sont nées pendant l'entre-deux guerres. Elles sont liées aux préoccupations de l'époque, notamment hygiénistes. Leur organisation urbaine a été planifiée pour tenir compte des relations entre les espaces collectifs et privés, de la hiérarchisation de ces espaces, du regroupement des habitations, de la forme des espaces publics et de l'implantation des équipements publics.

Les parcelles sont régulières et s'organisent autour d'une composition classique (perspectives, arrondis, traitement des croisements) permettant de casser le côté répétitif des pavillons et de mettre en valeur un équipement ou un élément d'aménagement spécifique via le traitement des points de vue soulignés par des alignements d'arbres. Les pavillons sont homogènes, voir identiques, selon le nombre d'architectes impliqués et les évolutions récentes apportées. La plus importante de ces cités jardins est celle d'Orgemont, mais d'autres cités jardins, plus modestes, sont situées au Val Notre Dame (cité du Marais et cité du Perreux).

La cité-jardin de la Lorraine Dietrich est formée par une soixantaine de maisons en bande destinées à loger les ouvriers et contremaîtres de l'usine automobile La Lorraine installée à Argenteuil depuis 1907. Ces maisons implantées en continu et en retrait de la voie déclinent un même langage architectural générant un front bâti homogène mais non répétitif. L'ornementation des façades et l'équipement des maisons dénotent vis-à-vis des constructions de la même période (lucarnes pendantes, pan de bois, briques, bandeaux en céramique, etc.).



Pavillonnaire groupé dense, Rue Gérard Philippe - : *Codra*



Pavillonnaire groupé, Rue Robespierre - : *Codra*



Cité-jardins du Marais - *Streer view*



Cité-jardins d'Orgemont - : *Codra*

Opérations d'ensemble type lotissement

Plusieurs lotissements sont présents sur la commune et viennent s'imbriquer par poche dans les secteurs pavillonnaires. A la différence des cités jardins, ces ensembles pavillonnaires sont exclusivement à vocation d'habitat et n'intègrent donc pas d'équipements ou de services. Le traitement des espaces publics varie selon les périodes de construction, les lotissements plus récents portant une attention à la qualité des cheminements piétons avec des trottoirs larges ponctués de bosquets. Ils développent une morphologie de pavillons homogènes voir standardisée avec de faibles hauteurs (R+1+combles). Le végétal y est présent de façon modérée et l'implantation très homogène des bâtiments sur des voies rectilignes a tendance à développer un paysage urbain répétitif.

Pavillonnaire verdoyant et arboré

Présent de façon très ponctuelle, ce tissu se situe majoritairement dans le centre-ville. Il prend la forme de maisons de maître en pierre meulière ou de taille, héritées de la période où Argenteuil constituait un lieu de villégiature notamment pour la bourgeoisie parisienne. Le bâti s'implante au centre de larges parcelles avec un large retrait depuis la rue, permettant le développement de jardins généreusement arborés. Les clôtures sont souvent constituées de murs relativement hauts créant un écran opaque avec l'espace public. Disséminé au sein du tissu pavillonnaire composite ou à proximité du centre-bourg ancien il est desservi par de petites voies étroites avec des trottoirs de faible largeur.

Habitat informel

Parfois intégré au tissu pavillonnaire composite, ce tissu est principalement localisé au centre de la Plaine d'Argenteuil le long de la rue de la Corse. Constitué de façon précaire, ce tissu se développe en extension sur les terres agricoles et sur la zone naturelle de loisirs, impliquant une problématique d'imperméabilisation des sols et d'occupation non maîtrisée. Il se compose d'une série de lots clôturés qui accueillent de petites constructions de plein pied et des espaces de stationnement pour camions et camping-cars et fonctionne de façon autonome vis-à-vis du reste de la commune. La faible hauteur et densité des constructions permet de conserver de larges ouvertures visuelles sur le reste du plateau et la commune d'Argenteuil.



Opération d'ensemble, Boulevard du Général Delambre - : *Street view*



Lotissement, Rue de Sauvignon - : *Codra*



Opération d'ensemble, Cité jardins Lorraine Dietrich - *Codra*



Pavillonnaire verdoyant, Rue Baudin - *Codra*



Habitat informel, rue de la Corse - *Street view*

Opérations d'ensemble type habitat Bon Marché (HBM)

Ce tissu, présent de façon très ponctuelle dans le quartier du centre-ville, se développe dès les années 1920 avec la création en 1923 de l'Office public communal d'habitat bon marché d'Argenteuil. Le bâti s'implante sur de larges emprises pour former des ensembles d'habitat collectif qui contrastent par leurs formes (bande continue en forme de U ou rectiligne) et leurs hauteurs (jusqu'à R+6) avec les tissus pavillonnaires environnants. Les logements bénéficient donc d'une exposition de qualité et de vues dégagées sur le paysage urbain. Ces ensembles développent sur leurs espaces libres des cours ou des allées privatives plus ou moins végétalisées.

Habitat collectif discontinu

Construites entre 1960 et 1975, les cités d'habitat collectif sont localisées de manière diffuse sur l'ensemble du territoire communal. Si en centre-ville, il s'agit de rénovation d'îlots insalubres, il s'agit en périphérie d'espaces urbanisés ex nihilo sur des terrains agricoles. Les principaux secteurs d'habitat collectif se situent dans le quartier Joliot-Curie, le Val d'Argent et dans le centre-ville.

Ce tissu d'habitat collectif prend la forme de tours (R+15) ou de barres (jusqu'à 350m de long) implantée de façon libre et déconnectée des voies dessertes principales. Certains ensembles sont construits sur dalle développant de larges esplanades piétonnes sous lesquelles circulent les automobiles. Ce tissu développe de larges espaces ouverts au statut parfois confus. Les ensembles sur dalles sont par essence particulièrement minéralisés et laissent peu de place au végétal, tandis que les cités de plein pied développent en leur centre de larges espaces verts arborés venant alléger le traitement sobre et standardisé des façades. Il s'accompagne souvent d'équipements publics et commerciaux et de larges emprises minéralisées de stationnement aux pieds des constructions.

Habitat collectif continu

Dès les années 80, plusieurs opérations de rénovation urbaine remodelent notamment le centre-ville autour du boulevard du Général de Gaulle avec des immeubles d'habitat collectif venant dessiner de larges îlots via la constitution de ZAC et créer un front bâti continu plus haut et plus marqué que le tissu de centre-urbain ancien. Les constructions s'élèvent jusqu'à R+6 et développent une architecture plus ou moins marquée par le mouvement post-moderne. Les espaces publics sont travaillés de façon à dégager de petites esplanades et de larges trottoirs agrémentés d'alignements d'arbres. Les opérations plus récentes s'implantent quant à elles sur les grands axes de la commune, souvent en périphérie du tissu d'opérations modernes d'habitat collectif dans le cadre des différents plans de rénovation urbaine. Le bâti prend la forme de plots venant structurer des îlots plus ouverts que ceux du centre-ville avec parfois des cheminements et des espaces verts partiellement ouverts au public. Les espaces publics alentours font souvent l'objet d'élargissements de trottoir et de renouvellement des alignements d'arbres.



Opération d'Habitat Bon Marché, Rue Emile Saloy - Streetview



Habitat collectif discontinu, Cité Joliot Curie - Route d'Enghien - Codra



Habitat collectif continu, Avenue du Général de Gaulle - Codra



Habitat collectif continu, Avenue de la Glacière - Codra

Les grandes emprises d'activités

On retrouve trois grands pôles d'activité sur la commune d'Argenteuil situés à proximité des voies ferrées ou en bord de Seine : le parc du Val d'Argent, le parc des Berges de Seine et le parc de la Gare situé dans le quartier du centre-ville. Ces zones se composent de grandes emprises desservies par un maillage rectiligne principalement dédié au trafic routier et notamment aux poids lourds. La spécialisation de ces secteurs créé des espaces déconnectés du reste de la ville.

Ce tissu est caractéristique des secteurs d'activités en mutation, tel que le parc d'activité des berges de Seine qui a amorcé une diversification avec la construction d'un immeuble hôtelier et la rénovation d'anciens entrepôts pour l'accueil d'un laboratoire et d'espaces de bureaux. De façon générale, le bâti prend la forme de larges entrepôts ou de petits plots de bureaux de faible hauteur (équivalent à du R+2).

Les grandes emprises commerciales

On retrouve ce tissu en marge des secteurs d'activités et à proximité des voies ferrées. Ces grandes surfaces prennent la forme de larges entrepôts bas entourés de nappes de parkings. Elles s'adressent aux consommateurs véhiculés et proposent de larges cellules dédiées au commerce alimentaire, d'outillage, d'ameublement ou vestimentaire.

Equipements

Ce tissu prend des formes variées selon la nature des équipements (hôpital, groupe scolaire, ...). Conçu pour être facilement visible et identifiable, il génère le plus souvent une rupture d'échelle avec le tissu environnant, notamment dans les secteurs pavillonnaires avec de larges emprises et une implantation libre en cœur d'îlot. L'effet de rupture en termes de formes et d'échelle reste néanmoins plus limité dans les secteurs d'habitat collectif.

Les grandes emprises ouvertes

Les espaces ouverts à dominante naturelle, agricole et récréative occupent encore des surfaces importantes. Plutôt situés aux franges du territoire, ceux-ci ont échappés à l'urbanisation à cause du relief ou de la présence de carrières.

La Plaine d'Argenteuil a pu conserver son aspect agricole. Les abords de l'autoroute A15, ainsi que les berges de Seine non occupées par la RD 311 (ancienne RN 311), font partie de ces espaces qui aèrent le tissu urbain.



Grandes emprises d'activité, Parc du Val d'Argent – Rue Jean Poulmarch - Google Maps



Parc d'activité hybride, Parc des Berges de Seine - Quai de Bezons - : Codra



Grandes emprise commerciale – rue des Grives - Google Maps



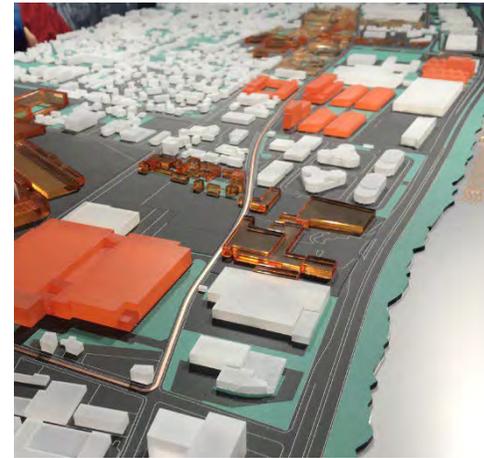
Ecole des Coteaux – Rue de Chailloit - Google Maps

1.5. Les projets et les perspectives d'évolution

Secteur Porte Saint Germain

Principale zone en mutation sur la commune, le secteur Porte Saint-Germain, fait l'objet d'un programme NPNRU, lancé en partenariat avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) sur 75 hectares. Composée d'un tissu mixte et hétérogène, la zone souffre d'une concentration d'habitat dégradé, d'un parc d'activités en pertes de vitesse suite au départ de grands groupes industriels et de la présence de friches sur 9 hectares qui nuisent à la qualité urbaine d'ensemble.

Afin de développer l'attractivité du secteur, un contrat d'intérêt national a été signé avec l'objectif de produire des logements. La programmation vise également à résorber l'habitat indigne, accueillir de nouvelles activités économiques et commerciales, d'aménager de nouveaux espaces verts et de requalifier les berges de Seine dont l'accessibilité piétonne est rendue difficile par la D311. Ce projet est encore dans une phase amont. Actuellement 2 secteurs vont faire l'objet d'une concession d'aménagement et les premières attributions d'îlots ont déjà commencé. A l'intérieur du périmètre de projet, les « friches Yoplait » font aussi l'objet d'un projet de réaménagement, remporté par un groupement mené par Foncière Atland, dans le cadre de l'appel à projet « Inventons la métropole du Grand Paris 2" ».



**Maquette évolutive du
Projet Saint Germain -
fionalazaar.fr**



**Image du projet « Urban Valley » de la
foncière Atland - Lemoniteur.fr**

Projet de la Plaine d'Argenteuil

Porté conjointement par la Ville et l'Agence des Espaces Verts d'Île-de-France (AEV), le projet vise la préservation et la valorisation du vaste espace naturel de la Plaine d'Argenteuil de façon à y associer des fonctions de détente, de loisirs et d'agriculture urbaine, tout en renforçant son accessibilité pour les habitants et en assurant la redynamisation et la pérennité de l'activité agricole.

Ainsi, les éléments de programmation prévoient :

- la redynamisation et la pérennisation d'une zone agricole économiquement viable
- L'aménagement de nouveaux espaces naturels accessibles au public
- Une limitation de la zone de sédentarisation des gens du voyage situés rue de la Corse
- La création d'une aire d'accueil des gens du voyage
- La création d'une desserte permettant d'éviter la circulation routière de transit
- La recherche de synergies entre la zone agricole, le parc du Cerisier, et les activités du centre horticole (Ateliers Nature) ainsi que la mise en valeur de la vigne municipale
- Le développement d'une dimension événementielle de la Plaine



Schéma d'aménagement paysager et agricole de la Plaine d'Argenteuil – Source Ville

Projet « La Seine pour Horizon »

Il s'agit d'un projet d'ensemble de « reconquête des berges » sur les 6 km de façade fluviale de la commune. Il intègre notamment le projet de la Porte Saint Germain, décrit plus haut, la construction d'équipements complémentaires (groupe scolaire du centre-ville, un collège à horizon 2024 et la rénovation du marché Héloïse).

Les interventions majeures travaillent à reconnecter la Ville à son fleuve avec l'aménagement(du jardin de la Plataneraie, l'ouvertures de nouveaux accès à la Seine, la restructuration des carrefours routiers Charles de Gaulle et Général Delambre, la mise en œuvre de continuités piétonnes et cyclistes le long du port à sable, le réaménagement de l'avenue Gabriel-Péri et la requalification du boulevard Héloïse sur la RD 311.

L'objectif étant la valorisation du cadre de vie Argenteuillais (notamment ses espaces verts), ses équipements de loisirs et de travailler les connexions avec la rive gauche, notamment au niveau du pont de Colombes qui devrait être doublé d'une passerelle piétonne et cycliste et par la création d'une piste cyclable sur le Pont d'Argenteuil, en cours d'aménagement.

La dimension récréative et touristique de la Seine et de ses abords est renforcée à travers une programmation qui prévoit la création d'un office de tourisme adossé à la Maison Impressionniste Claude-Monet, le développement de parcours touristique, d'une offre de restauration sur péniche et de navettes fluviales touristiques.

Enfin le projet accompagne le développement du pôle économique des berges de Seine avec le projet « Argenteuil Littoral » dédié à la recherche et développement

pour les entreprises, la création des « Promenades d'Argenteuil » déployant une trentaine de cellules commerciales, d'activité culturelle et de loisirs et la livraison de plusieurs opérations tertiaires (114/116 quai de Bezons, Urban Valley).



Illustration du projet « La Seine pour Horizon » - source Ville

Projet d'aménagement de l'avenue Gabriel Péri

La SPL Paris Sud Aménagement accompagne la Ville dans le cadre du réaménagement de l'avenue Gabriel Péri, épine dorsale du centre-ville reliant le Pont d'Argenteuil à l'Hôtel de Ville sur un linéaire d'environ 600m. Le futur projet fait l'objet d'un concours de maîtrise d'œuvre des espaces publics pour transformer l'axe, aujourd'hui vécu comme une frontière, en promenade urbaine de centre-ville favorisant les modes actifs et permettant de valoriser les interfaces avec les rez-de-chaussée d'immeubles commerciaux et le développement de nouveaux espaces publics conviviaux.

Projet de transformation du pôle gare

Ce projet vise à reconnecter au tissu urbain le site triangulaire du pôle gare d'Argenteuil situé à la jonction des quartiers du centre-ville, d'Orgemont et du croissant ferroviaire, et à proximité de la Seine.

Le Plan-guide réalisé par l'EPT Boucle Nord de Seine en 2021, formalise la stratégie de mutation du secteur :

- Structuration et hiérarchisation des voies de circulation, aménagement de nouveaux espaces publics en lien avec les gares, création d'un tunnel sous la gare d'Argenteuil de façon à relier les parvis Ouest et Est, création potentielle de franchissement des voies vers le quartier d'Orgemont
- Création de socles actifs sur les voies et espaces publics structurants du secteur
- Le projet maintient la vocation économique du secteur tout en introduisant une programmation tertiaire et hôtelière

- La rue des Charretiers fait l'objet d'un élargissement pour permettre une circulation en double sens et devient un axe animé en rez-de-chaussée avec une ouverture paysagère sur la Seine.
- L'accessibilité aux gares et aux berges de Seine pour les modes actifs est renforcée à travers des liens vélo intermodaux et des liaisons avec l'axe de RER vélo prévu le long de la RD311.
- Enfin la trame paysagère repose sur l'axe structurant de la rue des charretiers, la végétalisation du parvis jardiné à l'Est de la gare d'Argenteuil et le prolongement du caractère paysager du site Givaudan sur les autres parcelles privées.



Plan guide stratégique global du pôle gare – Source EPT Boucle Nord de Seine

2. Asnières-sur-Seine

2.1. Un territoire à l'articulation des différentes communes de boucle Nord de Seine

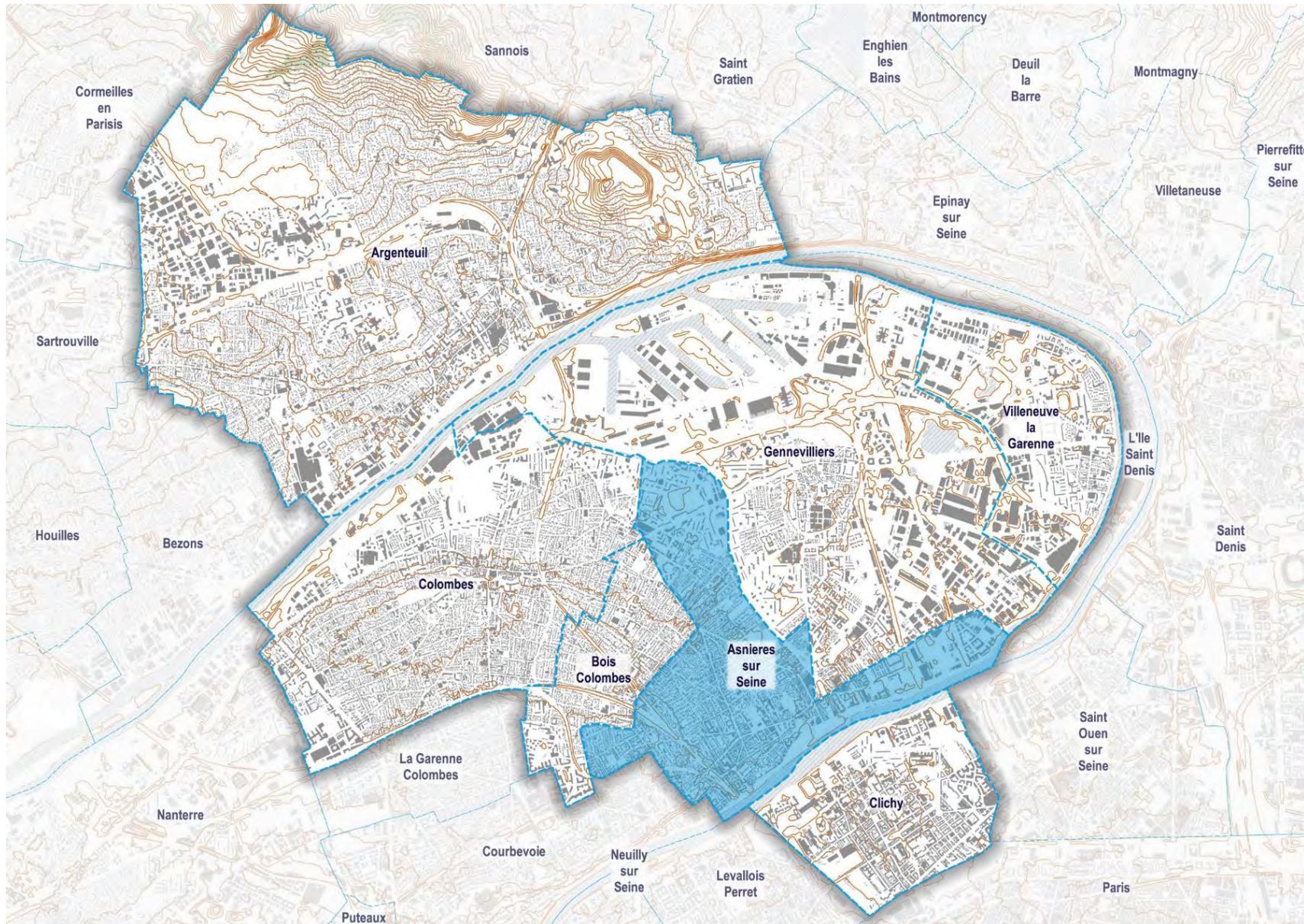
Inscrite au cœur du méandre de la Seine, Asnières-sur-Seine est délimitée au Nord et à l'Est par Gennevilliers, au Nord-Ouest par Colombes et Bois-Colombes et au Sud-Ouest par Courbevoie. Toute sa limite sud est matérialisée par une limite naturelle, la Seine. S'étendant sur 485 hectares, la commune a un relief très peu marqué avec une altitude comprise entre 22 à 43 mètres.

Territoire occupé par les Gallo-Romains, Asnières-sur-Seine est jusqu'au XVII^e siècle, un village rural groupé autour de l'église Sainte-Geneviève. La commune devient ensuite un lieu de villégiature de la noblesse de l'ancien régime. Dans la première moitié du XVIII^e siècle, le village est entouré de jardins paysagers implantés sur de grands domaines et orientés perpendiculairement à la Seine. La construction d'un pont en bois au-dessus de la Seine en 1826 et l'arrivée du chemin de fer en 1837, provoque une première phase d'urbanisation. La ville s'industrialise également à partir du milieu du XIX^e siècle. La ville est entièrement urbanisée en 1930, à l'exception des extrémités Nord et Est du territoire, qui sont aménagées après la seconde guerre mondiale. Un processus de reconversion urbaine est à l'œuvre depuis 1980, notamment sur les friches industrielles. Les formes bâties, héritées comme récentes, se distinguent par leur diversité et la complexité de leur enchevêtrement.

L'histoire de l'urbanisation du territoire se perçoit dans la diversité des entités urbaines, tantôt planifiées par morceaux ou formées par densification du territoire agricole, et dans la diversité des formes bâties. La forme complexe du territoire résulte du découpage par les réseaux viaire et ferroviaire de la boucle de la Seine. Ce réseau fait apparaître des franges de la ville comme des façades urbaines et forme des carrefours structurants qui sont autant d'entrées de ville.

Grâce à un réseau performant de transports en commun, il est possible de rejoindre Paris depuis Asnières-sur-Seine, en 7 minutes. Même si une seule station de train est implantée sur le territoire même d'Asnières sur Seine, la présence d'autres installations en limite communale assure toutefois une excellente desserte ferroviaire de certains secteurs plus excentrés. Ainsi les gares de Bécon-les-Bruyères et de Bois-Colombes sont utilisées par les habitants des quartiers Ouest de la ville alors que celle des Grésillons offre une desserte aux habitants des quartiers Est. Les quartiers situés au Nord de la ville, sont quant à eux, accessibles via la ligne T1 du Tramway tandis que la ligne 13 du métro dessert le flan Est de la commune.

Carte de localisation d'Asnières-sur-Seine dans le territoire de Boucle Nord de Seine



2.2. Un territoire de forme complexe découpé par les infrastructures viaires et ferroviaires

2.2.1. Une réseau viaire caractérisé par la forte présence d'axes de grande circulation

La ville est encadrée par deux axes routiers principaux. L'A86 jouxte la limite Nord de la commune et dispose d'un échangeur avec la D19. La D7 longe, en deux fois deux voies, les bords de Seine et assure une liaison entre le pont de Sèvres et Saint-Denis via la Défense. A l'intérieur de son territoire, la ville est traversée par les radiales connectant Paris, en passant par Clichy : la D909 (avenue d'Argenteuil) qui part du pont d'Asnières et la D19 qui passe par le pont de Clichy et forme la limite communale entre Asnières et Gennevilliers. La circulation de transit sur ces différents axes est importante. De ce fait, l'étroitesse de certains gabarits de voies est à l'origine de nombreuses difficultés de circulation aux heures de pointe.

2.2.2. Des entrées de ville pensées pour la circulation motorisée

Asnières-sur-Seine se distingue par plusieurs types d'interfaces avec les communes voisines, qui en ont en commun d'être majoritairement routiers. Si certaines limites se font dans la continuité des tissus urbains, d'autres se manifestent par une composition architecturale et urbaine particulière.

Visibles en traversant la Seine, les entrées de ville par le Pont d'Asnières, ainsi que par l'intersection entre le Boulevard Voltaire et le Quai du Dr. Dervaux sont matérialisées par un jeu de symétrie et de perspective entre les bâtiments de chaque côté des voies.

Au Nord d'Asnières-sur-Seine, le carrefour des bourguignons comme le carrefour des quatre routes constituent l'intersection de différents tissus urbains. De ce fait, on constate un manque de cohérence et une hétérogénéité dans les formes bâties. Si les morphologies des constructions sont plus homogènes aux abords de l'intersection entre l'avenue de la Redoute et le Boulevard Pierre de Coubertin, ce carrefour est peu qualifié du fait de l'importante mutation du secteur et la largeur des voies rendent sa traversée difficile. L'avenue des Grésillons marque également une rupture avec les tissus urbains de Gennevilliers mais la moindre largeur de la voie favorise davantage la transition urbaine entre les deux communes.

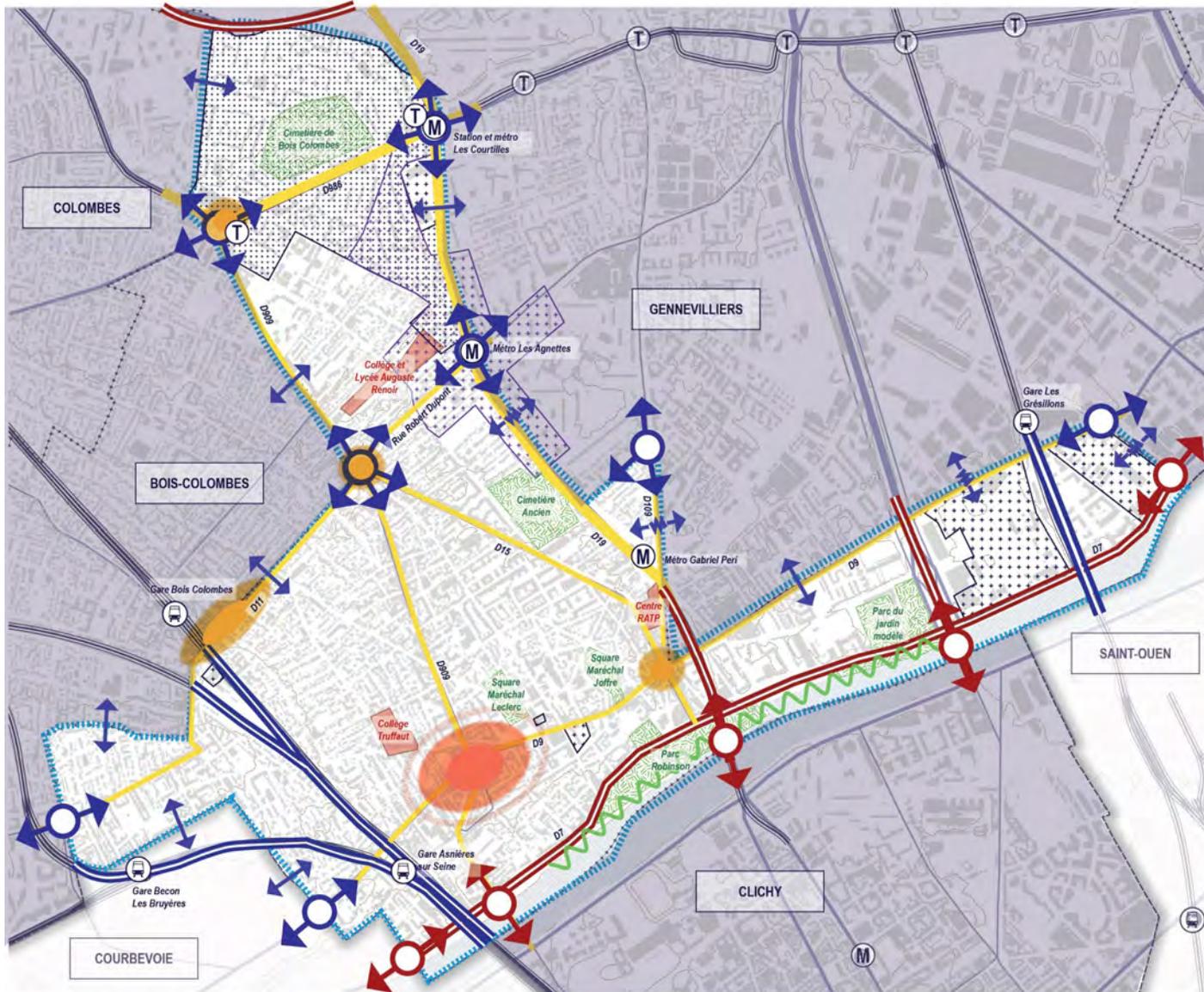
2.2.3. Des espaces publics structurants, peu nombreux mais réaménagés de manière qualitative

Les espaces publics structurants, hors voirie, sont peu nombreux. La plupart des places, placettes, zones piétonnes, squares et aires de jeu se concentrent dans le centre-ville. L'espace public le plus structurant est la place des Victoires, en cours de reconfiguration : la halle du marché a été démolie et reconstruite, la place piétonne sera réaménagée avec une présence affirmée de la végétation. La place de la Mairie s'inscrit également dans ce processus de requalification plus favorable au piéton. Les parcs et squares disposent d'aménagements qui encouragent la halte. Le parc Robinson dispose par ailleurs de cheminements spécifiques qui en font une véritable promenade en bord de Seine. Ce sont cependant des espaces restreints par les horaires d'ouverture et coupés des autres types d'activités urbaines (commerces, sorties d'écoles, accès aux équipements etc.). Les linéaires commerciaux constituent eux aussi des lieux de vie urbaine privilégiés. Ils présentent toutefois peu d'aménagements spécifiques. Certains axes de circulation piétons, comme la rue de la Station ou la rue de Bourguignons, ont été aménagés de manière à concilier la circulation automobile et un usage piéton.

2.2.4. Le front de Seine : un espace coupé du fleuve par le grand axe de circulation des quais

Le front de Seine d'Asnières présente une forte hétérogénéité. D'une longueur d'environ trois kilomètres, il est rythmé d'Ouest en Est par cinq ponts : le pont de chemin fer de la SNCF (1837), le pont d'Asnières (1826), le pont de Clichy, le pont de Lorraine et le pont de chemin de fer du RER C. La partie Ouest est dominée par un bâti renouvelé, qui à l'exception de certaines séquences, est de typologie

disparate. A l'Est, le tissu est constitué d'ensembles collectifs de grandes hauteurs, de terrains en cours de réaménagement et de façades de grands immeubles de bureaux. La voie des quais, axe de grande circulation, s'impose comme une rupture entre la ville et la Seine. Les berges disposent cependant d'un potentiel important dans une démarche d'ouverture de la ville sur le fleuve.



**STRUCTURE URBAINE
 ASNIERES SUR SEINE**

VOIES ET CONNEXIONS

- Voies structurantes
- Stations de tramway
- Gares de train ou RER
- Stations de métro

ACCROCHES ET RUPTURES

- Limites communales
- Entrées de ville à caractère routier
- Entrées de ville à caractère urbain
- Coupures urbaines routières
- Coupures urbaines ferroviaires
- Continuités urbaines
- Transition avec rupture de formes urbaines
- Grandes emprises bâties générant des coupures urbaines

DYNAMIQUES INTERNES

- Centralité principale structurée autour d'une offre de services variés (commerce, mobilité, équipement)
- Polarités secondaires favorisant les proximités

- Secteurs en mutation ou en mutation à venir
- ZAC / périmètres d'aménagement
 - NPNRU
 - Périmètre d'étude

ESPACES VERTS ET PAYSAGE

- Courbes de niveau
- Grandes emprises ouvertes de respiration
- Ouverture sur la Seine végétalisée



2.3. Des quartiers aux identités contrastées, articulés autour du centre-ville

Asnières se distingue par un centre-ville traditionnel, structuré entre le noyau urbain originel et la gare, le long de trois voies anciennes parallèles à la Seine (avenue de la Marne, rue Pierre Brossolette, rue Maurice Bokanowski et rue du Château), et limité perpendiculairement à la Seine par les voies ferrées et le boulevard Voltaire, qui fut jusqu'à la fin du XIX^e siècle la limite Nord/Est de la ville. D'une manière générale, au-delà des limites des tissus de centralités et des tissus mixtes denses, relativement homogènes, un fort contraste distingue les différents quartiers Asniérois. Les grands ensembles prédominent dans le paysage du Nord de la commune. A l'Est, l'excroissance qui se situe au-delà du boulevard Voltaire est un patchwork de formes urbaines très variées. Enfin à l'Ouest du centre-ville, Asnières comporte un grand secteur résidentiel majoritairement pavillonnaire, plutôt bourgeois et verdoyant.

Centre-Ville

Les vestiges de la ville ancienne sont peu nombreux. Ce sont principalement : le château, quelques demeures, une partie des jardins, l'église Sainte Geneviève, la structure de l'îlot du village constitué au XVIII^e siècle, et de quelques constructions anciennes. Le quartier a subi un processus de sédimentation avec des renouvellements successifs créant des irrégularités d'alignements et des largeurs de trottoirs variables. Les espaces publics s'organisent autour de l'axe de la rue Pierre Brossolette, créant plusieurs séquences urbaines remarquables via la place Voltaire, le square Voyer d'Argenson, le square Marechal Joffre, le parvis de l'Hôtel de Ville, la place de l'église et la place du marché des Victoires. Il s'agit du quartier le mieux doté en matière d'espaces verts ouverts au public mais la présence végétale reste néanmoins limitée dans les rues. Le quartier justifie également son statut de polarité par le regroupement des principaux équipements culturels : la

médiathèque « Emile Bernard », Le Grand Théâtre et son studio et l'espace culturel Concorde.

Quartier Voltaire

Le secteur Voltaire-Métro est constitué par un tissu dense de faubourg et se caractérise par un enchevêtrement d'artères routières : l'avenue Gabriel Péri, la rue des Bas, le Boulevard Voltaire et l'avenue des Grésillons. Le pôle multimodal Gabriel Péri est constitué d'espaces publics fragmentés par les voies de circulation et la D19. Même aménagés, ce sont des espaces de transit, difficiles à traverser, ce qui fait de ce nœud de transport une coupure dans la ville plutôt qu'un espace fédérateur. Plus au sud, la place Voltaire est majoritairement dévolue à la circulation routière.

Quartier du Ménil

Au Nord du centre-ville, le secteur du Ménil se caractérise par un tissu de faubourg et par sa mixité combinant pavillons, immeubles résidentiels, ateliers et petits hangars. Le réseau de desserte est organisé perpendiculairement autour de la rue du Ménil. C'est une zone qui s'est urbanisée par des opérations individuelles successives en conservant le découpage foncier agricole.

Grésillons – Bords de Seine

Isolé du reste du territoire, le quartier des Grésillons s'est urbanisé à partir de la fin du XIX^e siècle sur les grands terrains du bord de Seine. Traversé par 3 infrastructures transversales : la RD19, la RD17 (débouche de l'A15), et la voie de chemin de fer des docks de Saint-Ouen à Ermont Eaubonne, le quartier est une zone mixte d'habitat et d'activités et comporte plusieurs sous-secteurs en mutation. De grands collectifs en tours, implantés sur le front de Seine, côtoient des poches résiduelles de tissu de faubourg anciens. L'immobilier de bureau occupe également une large

partie de la façade sur le fleuve. A l'extrême Est, les tissus contemporains façonnent un nouveau paysage. Ce sont des morceaux de ville mixte, mêlant principalement des logements, des équipements, des hébergements hôteliers et des commerces. De nouveaux squares et parcs sont implantés en cœur d'îlots comme le parc Marguerite Yourcenar ou le parc de la DS, qui viennent compléter le square de Lattre de Tassigny. Malgré leur proximité, les berges de Seine restent très routières. Il est par conséquent peu aisé de les traverser pour bénéficier des usages et animations du Port Van Gogh.

Hauts d'Asnières

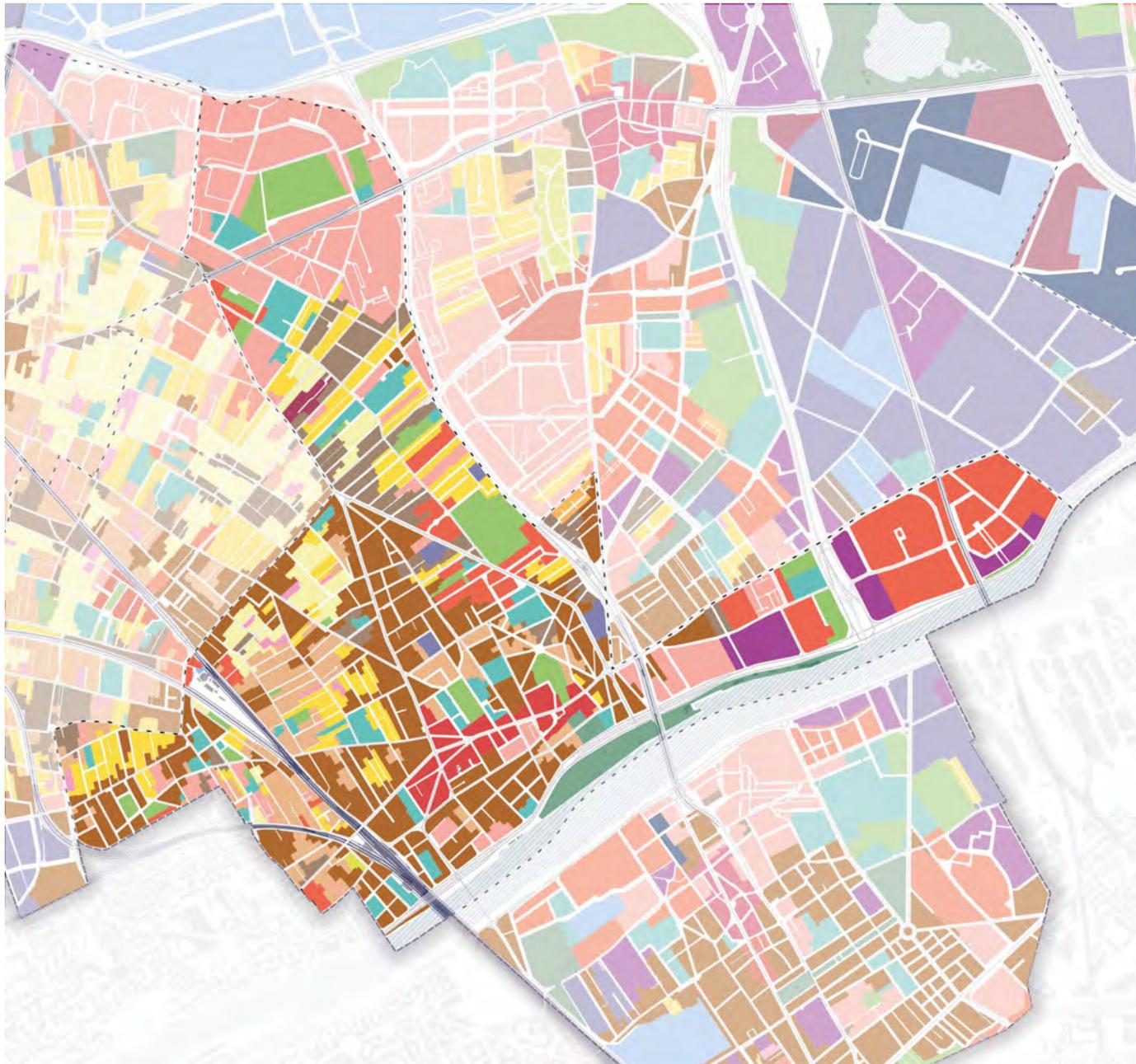
Le quartier Nord-Coubertin correspond aux territoires situés au Nord de la rue Robert Dupont. Il s'agit de la dernière partie urbanisée de la ville. Les tissus mixtes peu denses et les zones pavillonnaires cohabitent avec les grands ensembles, bâtis à partir de 1956 autour des grands cimetières Nord. Les lieux de vies et de rencontre du quartier sont essentiellement liés aux activités commerciales et aux équipements sportifs, notamment autour du stade Blaise Matuidi et de la piste d'athlétisme Ladji Doucouré, très utilisés. Trois parcs publics existent dans le quartier Nord : le parc Pompidou et les squares du Souvenir Français et Clemenceau. Sur l'ensemble du quartier, le bâti est généralement en bon état et la présence du végétal est importante. Le quartier souffre cependant d'un relatif enclavement.

Bécon-Bourguignons

A l'Ouest de l'avenue d'Argenteuil, le quartier Bécon-Bourguignons est divisé par l'infrastructure ferroviaire des lignes de transilien L et J. Sur l'ensemble du quartier, le tissu urbain présente un bâti et se caractérise par la présence du végétal et un aspect aéré. Le secteur dense Bécon-Flachat se caractérise par un tissu dense d'immeubles datant principalement de l'après-guerre et le secteur Bourguignons

est constitué d'un tissu pavillonnaire au réseau viaire et à la trame parcellaire en lanières hérités de l'ancien territoire agricole. Les voies ferrées ont cependant perturbé cet ordre ancien entraînant sa reconfiguration. Le secteur conserve un peu de mixité typologique avec des pavillons de villégiature de caractère bourgeois, des maisons en bande ainsi que des immeubles de gabarit moyen aux angles et sur les voies primaires du quartier. Les jardins arborés en cœur d'îlot donnent un caractère vert et aéré à l'ensemble de ce secteur.

Plusieurs espaces publics majeurs du quartier sont liés aux trois gares ferroviaires (gare d'Asnières-sur-Seine, gare de Bécon-les-Bruyères, gare de Bois-Colombes), où se concentrent également des commerces. Le parvis de la gare de Bécon-les-Bruyères présente des qualités attribuables à son aménagement végétal et favorable aux modes actifs. En limite nord, le parvis de la gare de Bois-Colombes est pavé et ordonnancé avec des jardinières et du mobilier urbain. Au niveau de l'embranchement de la ligne L du transilien, le vaste espace à l'état de friche autour de la gare Lisch est actuellement abandonné et dispose d'un fort potentiel de réaménagement. Le futur du site avait fait l'objet d'une consultation dans le cadre de l'appel à projets « Inventons la métropole du Grand Paris 2 ». Le quartier dispose de nombreux commerces qui participent fortement à son animation. La principale artère commerçante et la rue de Bourguignons. Sa configuration en fait un espace public animé grâce à la réduction de l'emprise de la voie carrossable, l'élargissement trottoirs avec traitement pavé, la réduction des places de stationnement ainsi que l'installation de potelets métalliques. Parmi les espaces publics paysagers, les deux principaux squares sont le square Gilbert Thomain et Sylvain. Le quartier compte aussi d'autres petits jardins publics : square du Maréchal Juin, square Max de Nansouty, square Princesse Palatine, jardin des Champs, square du 8 mai 1945.



LES FAMILLES DE TISSUS

Les tissus mixtes et de centralités :

- Centre bourg
- Centre urbain
- Mixte peu dense et composite
- Mixte dense

Les tissus d'habitat pavillonnaire :

- Pavillonnaire composite
- Pavillonnaire accolé dense
- Lotissement pavillonnaire homogène
- Cité-jardins
- Grande demeure

Les tissus d'habitat collectif :

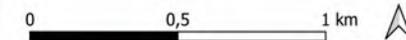
- Petite opération d'habitat collectif
- Habitat collectif discontinu
- Habitat collectif continu

Les tissus monofonctionnels :

- Grande emprise d'activité
- Grande emprise commerciale
- Emprise tertiaire
- Emprise d'activités hybrides
- Emprise dédiée aux ports et aux activités de logistiques
- Port de Gennevilliers
- Equipement
- Grande emprise ouverte

Les espaces libres :

- Espace vert et forêt
- Espace agricole



2.4. Les formes urbaines caractéristiques d'Asnières-sur-Seine

Tissu de centre urbain

Le tissu de centre-ville historique est dominé par les habitations, les équipements et les commerces. Ce tissu s'est constitué autour du noyau villageois, il présente ainsi quelques traces de vestiges anciens mais s'est surtout développé au cours du XIX^e siècle. Il se structure le long de voiries anciennes et un réseau viaire plus récent. Les îlots sont de taille moyenne et les parcelles sont petites dans l'ensemble à l'exception de celles accueillant certains ensembles résidentiels de logements collectifs. Les hauteurs d'immeubles varient de R+4 à R+6 et disposent souvent de combles habités. La trame commerciale de rez-de-chaussée associée à la proximité d'équipements contribue à l'animation de ce tissu. Le bâti s'implante à l'alignement. Les façades des immeubles anciens prédominent dans le paysage bâti. Elles se caractérisent par l'usage de la brique, de la pierre de taille ou des enduits de plâtre ainsi par la présence de modénatures. Des opérations individuelles plus récentes, s'insèrent ponctuellement dans le tissu. Ces immeubles conservent cependant les gabarits et les rythmes de façade des immeubles plus anciens. Les voiries sont peu végétalisées et les arbres sont peu présents. Les places et placettes disposent cependant de parterres plantés.

Tissu mixte dense

Ce tissu s'inscrit en continuité du tissu de centralité. La vocation principale est l'habitation mais cette forme urbaine comporte également des services, des commerces et des équipements publics. Les voies de largeur moyennes délimitent des îlots compacts et denses. Les formes bâties sont très hétérogènes. Les immeubles anciens côtoient des réalisations contemporaines, des maisons de ville, et des immeubles tertiaires. Les rez-de-chaussée commerciaux sont plus ponctuels que dans les tissus de centralité. La plupart des constructions forment des fronts de rue linéaires, tandis que certaines constructions sont implantées avec des reculs plus ou moins importants, créant des rues aux largeurs inégales. Les hauteurs du

bâti varient entre 2 et 7 niveaux. Dans certaines zones, l'impression de densité est renforcée par les faibles distances entre les façades sur rue. L'empreinte de la trame végétale se manifeste ponctuellement par des massifs plantés ou des arbres présents sur le domaine privé avec la présence de jardins en cœur d'îlot et sur les parcelles de pavillons et maisons de ville. Dans les secteurs en renouvellement urbain, des linéaires plantés font leur apparition le long de certaines voies.

Tissu mixte peu dense

Ce tissu de faubourg, de qualité architecturale parfois inégale, fait l'objet d'un renouvellement via des opérations immobilières ponctuelles. C'est un tissu d'habitation mixte, comportant quelques activités. Le parcellaire en lanière est hérité des anciennes activités agricoles. Ce tissu est notamment composé :

- D'immeubles en R+3 ou R+4, implantés à l'alignement de manière continue avec des pignons aveugles visibles au droit des limites séparatives, ou en retrait, leur accès étant précédé d'espaces semi-privés. Le bâti est de morphologie disparate, résultant d'opérations non concertées, mais l'ensemble forme des îlots réguliers, avec une densité bâtie moyenne. Il s'est développé en continuité des tissus mixtes denses et des zones pavillonnaires, créant une transition entre les deux types de tissus ;
- De maisons en bande en R+1 ou R+2, avec une implantation en recul ou à l'alignement.

Des équipements, hangars, ateliers, garages sont implantés ponctuellement dans ce tissu. La présence du végétal repose sur les parcelles privées des maisons disposant d'un jardin arboré en front de rue et/ou en fond de parcelle. Ce tissu dégage cependant une ambiance générale très minérale.



Tissu de centre urbain, rue Bapst - Codra



Tissu mixte dense, Boulevard Voltaire- Codra



Tissu mixte peu dense et composite, rue du Ménil- Codra



Tissu de centre urbain, rue Pierre Brossolette- Codra



Tissu mixte dense, Avenue d'Argenteuil- Codra



Tissu mixte peu dense et composite, rue Mortinat- Codra

Pavillonnaire accolé dense

Présent de manière éparse, sous formes de poches localisées principalement à proximité de la rue du Ménil, ce tissu d'habitations individuelles a conservé sa structure urbaine traditionnelle. Les voiries de desserte, en sens unique, reprennent le tracé des anciens chemins ruraux. Les îlots aux dimensions régulières, conservent de manière plus ou moins marquée, la forme laniérée des anciennes parcelles agricoles et leur étroitesse typique. On y trouve surtout des maisons en R+1+combles ou R+2+combles, majoritairement implantées en continuité avec une implantation en recul ou à l'alignement. Ce tissu moyennement dense, s'est essentiellement développé par opération individuelle ce qui explique la diversité des gabarits et des écritures architecturales des constructions. Certaines parcelles disposent d'un jardin arboré en front de rue et/ou en fond de parcelle mais le tissu est globalement moyennement verdoyant et les emprises publiques sont très minérales.

Pavillonnaire composite

Moins présents sur la commune, les tissus pavillonnaires composite partagent des caractéristiques avec le tissu pavillonnaire accolé. Les pavillons sont cependant majoritairement implantés en recul par rapport à la voirie. Les jardins et courettes prédominent par conséquent en front de rue. Les constructions ne dépassent pas les 2 étages et sont de qualité disparate. Ce tissu aéré, à la densité ressentie faible, offre une atmosphère intimiste. La trame verte se développe en « pas-japonais » par le développement de végétations sur les différentes emprises privées.

Tissu de grandes demeures

Ce tissu à dominante résidentiel, s'est structuré en s'adaptant au tracé des chemins desservant l'ancien parcellaire agricole. Il apparaît comme singulier par la présence en nombre de pavillons remarquables aux dimensions imposantes et par la présence marquée du végétal. Ces demeures disposent en effet de jardins densément plantés, d'arbres anciens dont certains sont de haute tige. Les plantes grimpantes recouvrent certaines parties de façades, de clôtures et de mobilier urbain, renforçant l'atmosphère verdoyante. Le réseau viaire est constitué de voies primaires et de voies secondaires étroites baptisées « avenues », parfois en impasse, desservant souvent les habitations perpendiculairement aux voies principales. Le bâti est dominé par des gabarits de faible hauteur (R+1, R+2) produisant une densité ressentie faible. Les écritures architecturales sont variées mais certaines constructions disposent de caractères communs car relevant d'opérations concertées. La plupart des constructions sont en retrait de la rue ou des emprises publiques. Par rapport aux limites séparatives, les demeures peuvent s'implanter en contiguïté les unes des autres ou bien s'implanter en retrait.



Pavillonnaire accolé dense, Avenue saint-Lucie - Codra



Pavillonnaire composite, rue André Cayron
- Google Street View



Tissu de grandes demeures, Avenue des Marronniers - Google Street View



Pavillonnaire accolé dense, Avenue des trois frères
Codra



Pavillonnaire composite, rue Jeanne d'Arc - Codra



Tissu de grandes demeures, rue August Thomas
Codra

Grandes opérations modernes

Au sein de cette morphologie bâtie, le maillage viaire, relativement lâche et irrégulier, délimite des îlots aux dimensions variables mais globalement de grande ampleur. Les immeubles se présentent sous la forme de barres et de tours aux gabarits imposants. Ces constructions ont des hauteurs qui oscillent entre 5 et 19 niveaux et définissent une densité moyenne. Le bâti s'insère en effet, à distance des limites parcellaires, dans de grandes emprises libres mêlant jardins paysagers, poches de stationnement et cheminements piétons. Des clôtures permettent sur certains îlots, de délimiter les emprises publiques des lots privés.

Grandes opérations contemporaines

Ce tissu mixte à dominante résidentielle, s'inscrit dans un objectif de reconquête des friches industrielles des abords de la Seine et de mutation des tissus urbains peu qualifiés. Ces opérations peuvent s'insérer dans un maillage viaire et foncier déjà constitué ou sur du parcellaire remembré. Les nouvelles constructions sont structurées sur des principes d'îlots ouverts. Les immeubles s'implantent à l'alignement ou avec un faible recul par rapport aux voies publiques. Les hauteurs du bâti sont variables (de R+4 à R+19). Les constructions peuvent ainsi s'inscrire dans la même enveloppe que des immeubles anciens ou prendre la forme de tours. Les gabarits sont relativement imposants et se distinguent des tissus urbains mixtes anciens par une épaisseur plus importante. La trame verte se développe grâce à la présence d'arbres et de massifs sur l'espace public ainsi que l'aménagement de mails plantés. Certains cœurs d'îlots s'ouvrent pour accueillir le public dans des jardins paysagers et des squares.

Équipements

Les équipements se concentrent davantage dans la partie méridionale de la commune. Ils se démarquent de leur environnement bâti par leurs parcelles de plus grande envergure. On constate cependant que les équipements au Nord de la commune disposent de davantage de foncier tandis que les équipements en centre-ville sont plus contraints. L'implantation du bâti est variable, à l'alignement ou en recul des voiries. Si les constructions possèdent généralement moins de 5 niveaux, elles disposent de surfaces de plancher importantes. L'architecture des équipements permet de rapidement identifier les services qu'ils assurent.



Grandes opérations modernes, rue Neuve des Mourinoux - Codra



Grandes opérations contemporaines, rue Eugénie Eboué - Codra



Equipements, rue Henri Martin - Codra



Grandes opérations modernes, rue de l'Abbé Lemire - Google Street View



Grandes opérations contemporaines, rue Olympe de Gouges - Codra



Equipements, rue Sarah Bernhardt - Codra

Emprises tertiaires

Les grands projets de bureaux se concentrent dans le quartier des Grésillons, le long de la Seine. Les emprises foncières sont importantes, certaines parcelles s'approchant des 20 000 m² de superficie. Les façades en verre et en métal, possèdent une écriture architecturale contemporaine affirmée. La hauteur des bâtiments est relativement importante (de 5 à 10 niveaux). Les constructions qui s'implantent en retrait, disposent d'espaces de stationnement en pied d'immeuble. Sur les constructions à l'alignement, les retraits partiels créent des interstices aménagés en jardins ou en terrasses. Ce tissu possède un niveau de végétalisation intéressant grâce aux jardins et autres massifs plantés sur les parcelles privées ainsi que la présence de linéaires d'arbres le long des quais de la Seine.

Emprises d'activités

Si Asnières-sur-Seine possède une histoire industrielle, les espaces dédiés aux activités économiques ont aujourd'hui presque totalement disparu du territoire de la commune. Les emprises restantes sont des grandes parcelles qui jouxtent un tissu urbain résidentiel. A l'image des ateliers Louis Vuitton, le bâti ancien présente généralement un intérêt patrimonial. Les constructions ne sont pas très hautes et s'implantent de manière variable par rapport aux voiries. Le caractère minéral de ce type de tissu est relativement marqué.



Emprises tertiaires, Quai Aulagnier - Codra



Grandes emprises d'activités, rue de la Comète - Codra



Emprises tertiaires, Quai Aulagnier - Codra



Grandes emprises d'activités, Avenue Gabriel Péri - Codra

2.5. Les projets et les perspectives d'évolution

Mutation du quartier Grésillons-Bords de Seine

Créées il y a une dizaine d'années, les ZAC PSA et Parc des Affaires ont considérablement transformé les anciennes emprises industrielles du quartier des Grésillons. Ces deux projets urbains, vont progressivement arriver à leur terme dans les prochaines années. Les enjeux opérationnels de la commune s'orientent progressivement sur les problématiques de renouvellement urbain.

ZAC « les Courtilles »

Les secteurs nécessitant une requalification se concentrent essentiellement au nord du territoire communal. Dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU), l'EPT et la Ville d'Asnières-sur-Seine ont engagé une étude sur le réaménagement du secteur « Sud des Hauts d'Asnières – Les Courtilles » en vue de la création d'une ZAC.

La réflexion menée sur le secteur a donné lieu à la création d'un périmètre d'intervention. Le projet vise à désenclaver le quartier en assurant une couture urbaine avec le tissu pavillonnaire environnant et une meilleure connexion avec les transports en commun des Courtilles et des Agnettes. Le projet doit aussi permettre de faire émerger une nouvelle offre d'équipements, de logements et d'améliorer l'habitat existant. Une attention particulière sera apportée aux enjeux de relogement des habitants du quartier. Une transformation du site patinoire est également envisagée afin d'atténuer l'obstacle urbain que constitue cet équipement. En lieu et place, seront aménagés un parc ainsi que des terrains de sports.



Zac « Courtilles » - Vue projetée des futurs aménagements -
bouclenorddeseine.fr

Requalification du Quartier Voltaire – Gabriel Péri

Le quartier faubourien Voltaire fait face à une problématique de paupérisation. La ville s'est donnée pour mission de résorber l'habitat indigne et insalubre et de requalifier les voiries, inadaptées aux déplacements cyclables. En interface directe, l'îlot du Clos, sur la commune de Gennevilliers, fait lui aussi l'objet d'études de requalification urbaine.

Renforcement de l'offre en équipements scolaires

S'agissant des services d'intérêts collectifs, la ville enregistre une tension importante sur les équipements scolaires dans le secondaire. Afin de répondre à ce besoin, un nouveau collège verra le jour en 2025, avenue des Grésillons, sur le site Asnières-Université. Au centre-ville, les halles du marché des Victoires font quant à elles, l'objet d'une reconstruction (première phase livrée fin 2022, halle gourmande livrée en 2024).

3. Bois-Colombes

3.1. Une commune au cœur de la plaine alluviale de Boucle Nord de Seine

Bois-Colombes est située au nord-ouest de Paris, à environ 2 km du quartier d'affaires de La Défense et 6 km de la gare Saint-Lazare, au cœur de la boucle formée par la Seine. Elle est la seule commune du territoire de Boucle Nord de Seine à ne pas être au contact direct du fleuve. Bois-Colombes s'inscrit ainsi au sein d'un ensemble urbain dense, délimité par les communes d'Asnières sur Seine, Courbevoie, La Garenne-Colombe et Colombes.

Issues d'un découpage administratif tardif à la fin du XIX^e siècle, 1896, les limites de Bois-Colombes sont principalement positionnées en continuité des tissus urbains adjacents et le long de voies structurantes :

- au Nord, le long de la D909 en limite avec Asnières et de la D986 en périphérie de Colombes ;
- à l'Ouest de Bois-Colombes à travers différents quartiers pavillonnaires, en continuité de Colombes avec une entrée marquée par la passerelle de la coulée verte franchissant les voies au niveau de la gare « Les Vallées » du transilien L ;
- au Sud, la limite avec Courbevoie est particulièrement marquée par l'un des bras du transilien L ;
- tandis que la bordure Est de Bois-Colombes traverse un quartier pavillonnaire avant de longer la D11 en périphérie d'Asnières.

Le développement de Bois-Colombes est intrinsèquement lié à la commune de Colombes et à l'arrivée du chemin de fer et du tramway au cours de la seconde moitié du XIX^e siècle. Ainsi la ville se développe rapidement, passant de destination de villégiature verdoyante, à un ensemble entièrement urbanisé en réponse aux besoins de logements, d'équipements et d'industries.

Elle s'est donc développé le long des axes délimitant la commune (la RD909, RD986 et la RD11).

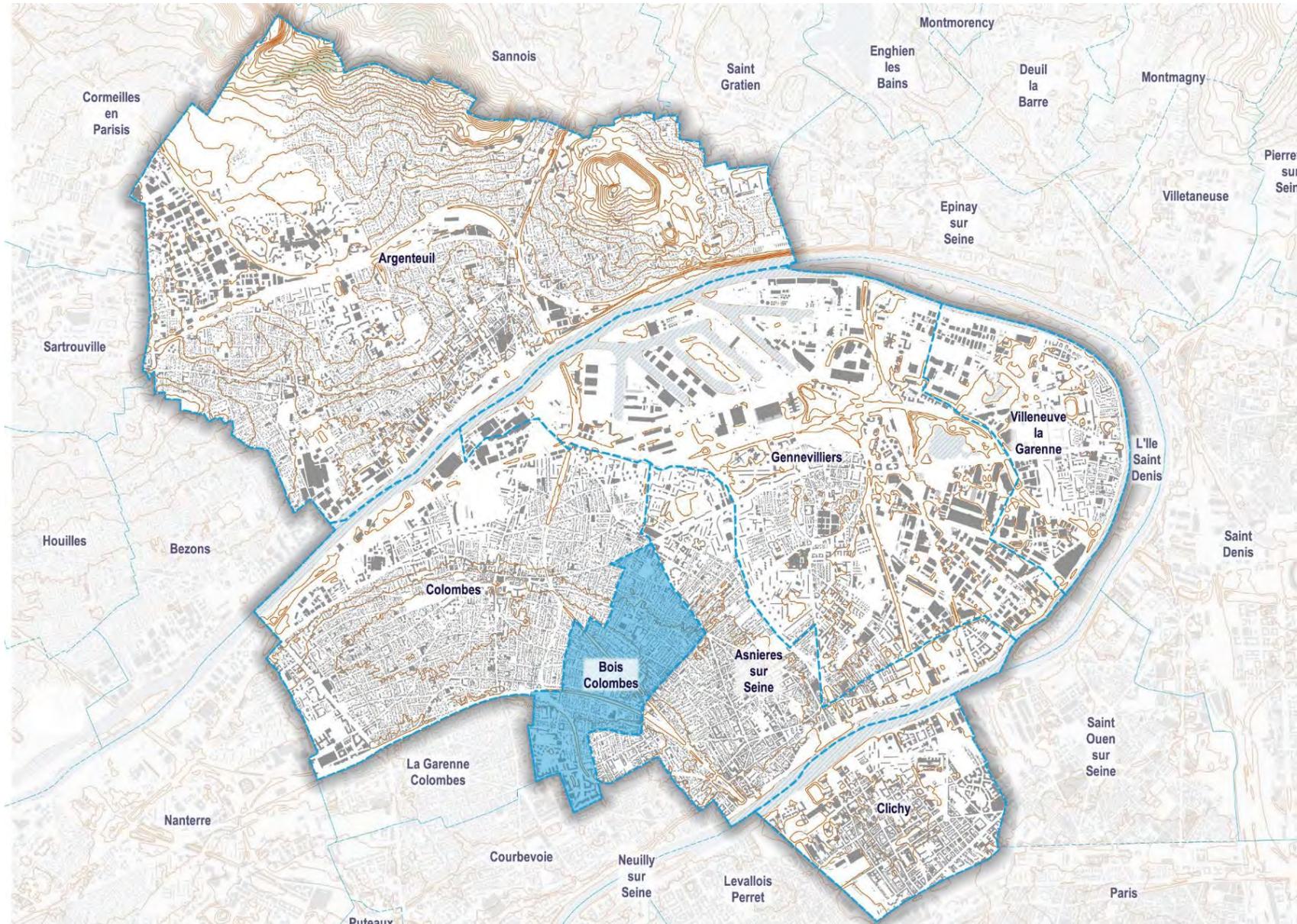
Les axes structurants de l'A86 et de l'A15, les boulevards périphériques, les voies sur berges offrent à la commune une accessibilité facilitée aussi bien vers la polarité de Paris, qu'en dehors de la métropole parisienne, mais indirectement, sans la traverser.

Trois gares SNCF ont été implantées à Bois-Colombes au cours du XIX^e siècle et l'arrivée du tram T1 en 2019, lui assurent une bonne desserte ferroviaire :

- la gare de Bois-Colombes (ligne Paris Saint-Lazare /Argenteuil–Cormeilles) située en centre-ville ;
- la gare des Vallées (ligne Paris Saint-Lazare / Nanterre-Cergy), à l'ouest de la commune, centre de gravité du quartier « intercommunal » et très commerçant des Vallées ;
- la gare de Bécon-les-Bruyères (Paris Saint-Lazare / La Défense – Versailles rive droite), en limite d'Asnières-sur-Seine et de Courbevoie, qui dessert la ZAC des Bruyères.
- Le terminus Asnières Quatre Routes (ligne de tramway T1 Asnières – Noisy-le-Sec) situé au niveau de la pointe Nord.

Le relief peu marqué de la commune n'influe pas particulièrement le développement de Bois-Colombes. Seule une légère déclivité vers la Seine, en direction du Port de Gennevilliers, peut être constatée, avec des ruptures de pente importantes au niveau des trois tranchées ferroviaires qui coupent la commune d'est en ouest.

Carte de localisation de Bois-Colombes dans le territoire de Boucle Nord de Seine



3.2. Une urbanisation par les périphéries, morcelée par les voies ferrées

Les pointes Sud et Nord de la commune constituent les deux entrées de ville véritablement signalées : au Sud par le creusement des voies de la ligne L du transilien et la réalisation de la ZAC des Bruyères, au Nord par la ZAC Pompidou et l'arrivée du terminus de la ligne de tramway T1. Les immeubles hauts d'habitation et de bureaux (R+6 à R+8) et de style architectural contemporain des ZAC nord et sud génèrent en effet des contrastes importants avec les tissus urbains environnants, composés d'immeubles de faubourgs datant des années 30.

Si aujourd'hui la trame urbaine de Bois-Colombes reste marquée par les coupures induites par les trois axes ferroviaires qui la traversent, différents aménagements au niveau des franchissements ont permis ponctuellement de les adoucir et d'induire de nouvelles continuités :

- Au niveau des voies de la ligne L où le franchissement se traduit par la transformation de l'ancienne voie ferrée stratégique en promenade verte et le traitement paysager dans le prolongement du square Georges Clémenceau, rue Henri Litolff,
- La passerelle Saint-Germain qui relie les équipements sportifs et le cœur de la ville
- L'aménagement de la place Gabriel Péri jouant le rôle d'esplanade de la gare de Bois Colombes qui surplombe les voies de la ligne J, permettant de relier les quartiers résidentiels en périphérie d'Asnières sur Seine.

Les coupures ferroviaires demeurent toutefois une réelle problématique pour le fonctionnement urbain de Bois-Colombes et tout particulièrement en cœur de ville qui accueillera une gare du GPE et un pôle d'échange multimodal.

Les espaces publics structurants de Bois Colombes constituent des espaces d'ouverture et de respiration disséminés dans le tissu dense de la commune, sans pour autant faire l'objet de plan d'ordonnancement d'ensemble :

- Dans le secteur central de Bois-Colombes, la place de la République se développe sous forme de bande, face à la mairie, de façon relativement fermée, l'accessibilité se faisant principalement par ses entrées nord et

sud. Le square Emile Tricon complète parallèlement la séquence délimitée par la mairie, l'école élémentaire Paul Bert et la Médiathèque Jean-Monet,

- Également dans le secteur centre, le square Franklin Roosevelt s'insère dans un secteur pavillonnaire patrimonial et offre au centre-ville son poumon vert (au même titre que Le parc des Bruyères pour le sud et le parc Pompidou pour le nord),
- Au nord, l'aménagement d'ensemble lié aux opérations de la ZAC Pompidou et le Mignon, a permis le développement du parc Pompidou sur plus d'1 hectare avec différentes installations dédiées aux loisirs et aux activités sportives.
- Au sud, le parc des Bruyères est implanté au cœur de la ZAC du même nom, offrant de larges pelouses et un bassin aménagé aux pieds des nouveaux immeubles d'habitation et de bureaux.

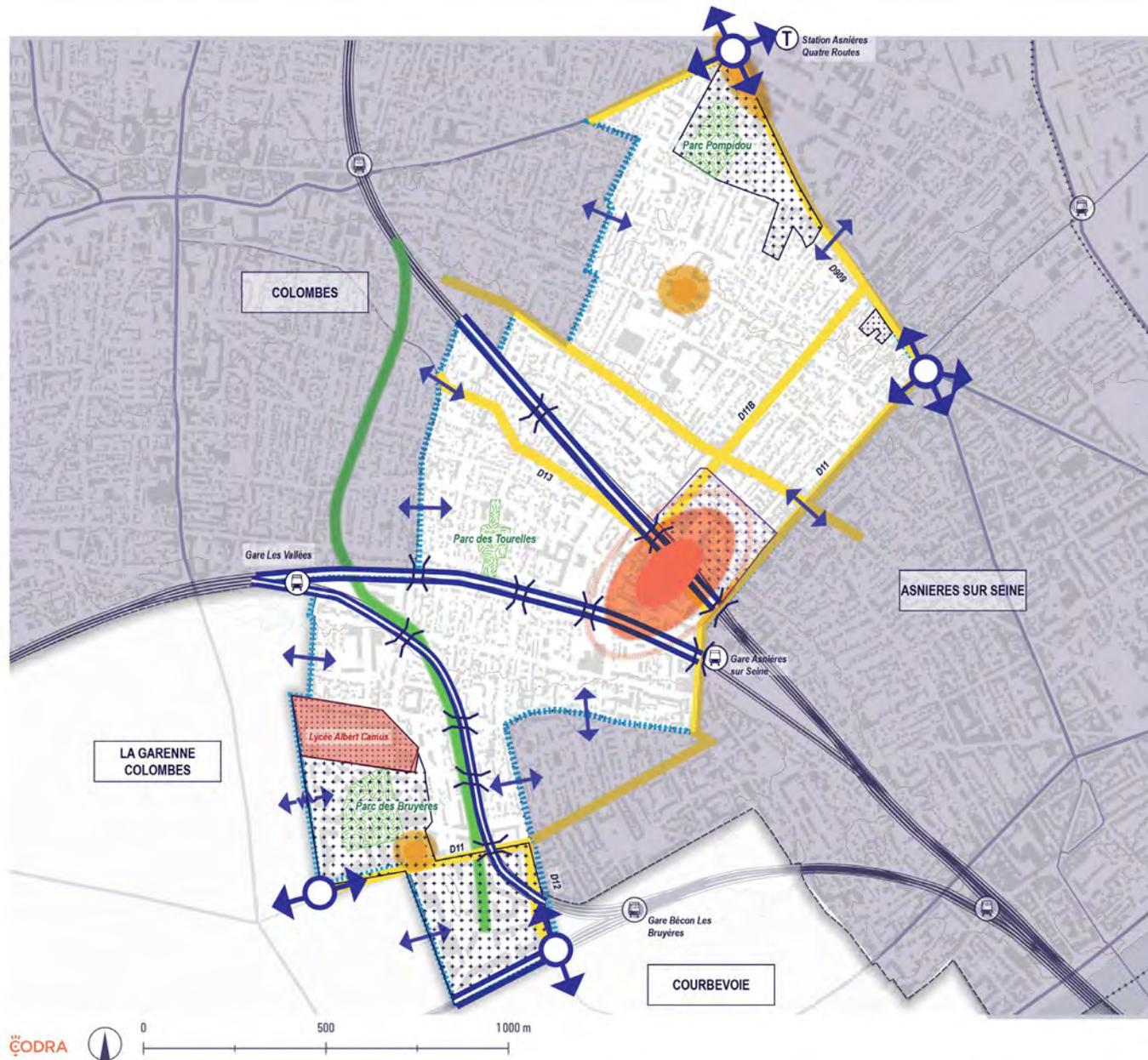
D'une façon générale, l'essentiel de la végétation communale relève du domaine privé, particulièrement perceptible depuis les nombreuses villas ou avenues qui traversent la commune.

De nombreuses ruelles (impasses, accès, dessertes ou traverses) permettent une déambulation piétonnière à travers ce tissu conférant un aspect intimiste au paysage. En outre, une atmosphère de « village » se dégage dans certaines parties de la commune, principalement en centre-ville au niveau de la rue des Bourguignons, peu hautes et regroupant de nombreux commerces de proximité en rez-de-chaussée ; également au niveau de la place de la gare des Vallées mais orienté vers la Garenne-Colombes.

Le paysage de Bois-Colombes n'est pas orienté par le relief naturel, dans la mesure où les différences d'altitude sont faibles. La pente douce descendant vers le nord est en effet estompée par la densité du bâti offrant des perceptions rapprochées et peu d'ouverture sur le grand paysage, à l'exception des ponts ferroviaires qui offrent quelques vues plus lointaines.

Par ailleurs, certains éléments se distinguent dans la ville par leur hauteur :

- Le beffroi de l'Hôtel de Ville est ainsi visible dans toute la ville, voire au-delà (visibilité assez large depuis l'ensemble du territoire de Boucle Nord de Seine) : il constitue un véritable élément de repère.
- La soufflerie Hispano-Suiza se distingue par sa volumétrie imposante et singulière. Elle marquera fortement le nouveau quartier du site des Bruyères en assurant la transition avec l'identité industrielle historique.
- Les tours de la Défense, situées au sud de Bois-Colombes, s'imposent dans le panorama au niveau des vues ouvertes vers le sud-ouest.



**STRUCTURE URBAINE
 BOIS-COLOMBES**

VOIES ET CONNEXIONS

- Voies structurantes
- Stations de tramway
- Gares de train ou RER

ACCROCHES ET RUPTURES

- Limites communales
- Entrées de ville à caractère urbain
- Coupures urbaines ferroviaires
- Continuités urbaines
- Transition avec rupture de formes urbaines
- Franchissements
- Grandes emprises bâties générant des coupures urbaines

DYNAMIQUES INTERNES

- Centralité principale structurée autour d'une offre de services variés (commerce, mobilité, équipement)
- Polarités secondaires favorisant les proximités

Secteurs en mutation ou en mutation à venir

- ZAC
- Secteur d'aménagement
- Périmètre d'étude

ESPACES VERTS ET PAYSAGE

- Courbes de niveau
- Grandes emprises ouvertes de respiration
- Coulée verte

3.3. Trois secteurs s'inscrivant globalement en continuité des tissus urbains des communes limitrophes

Une partition nord-sud du territoire communal est observable avec :

- En extrémité nord de la commune, le quartier Mermoz/Victor-Hugo/Argenteuil, comprenant des ensembles de logements collectifs et la ZAC Pompidou Le Mignon, le long des avenues Agent Sarre et Argenteuil, avec notamment la requalification urbaine opérée par la ZAC Pompidou Le Mignon,
- Un secteur central dense de centre-ville autour de l'hôtel de ville et de la gare de Bois-Colombes, constitué de logements pavillonnaires et de petits collectifs dans lequel s'insèrent, le long de la rue des Bourguignons et du Général Leclerc, des zones commerciales,
- Au sud, le quartier Bruyères-et-Vallées, dédié à l'implantation d'entreprises tertiaires (ZAC des Bruyères) ainsi qu'aux établissements d'enseignement (lycée Albert Camus). Ce secteur de plus de 18 hectares a constitué l'enjeu d'aménagement prioritaire de reconquête des friches industrielles depuis la fin des années 90, pour l'accueil de nouvelles activités et le rééquilibrage fonctionnel global de la ville.

Le caractère pavillonnaire marqué de chacun des trois secteurs contribue, cependant, à créer une continuité architecturale et d'identité pour la commune.

Le centre-ville : une bipolarisation

Le centre-ville est délimité, au sud, par la ligne SNCF Paris-Mantes (bien que l'influence du centre-ville aille aujourd'hui au-delà depuis l'aménagement de la passerelle Saint-Germain) et, au nord, par la rue Victor Hugo. Il est caractérisé par une double centralité :

- Autour de la place de la République où se trouve un pôle administratif et d'équipements : Hôtel de Ville, Hôtel des Postes, groupe scolaire Paul Bert, médiathèque et équipements sportifs
- La rue des Bourguignons et le marché central qui concentre de nombreux commerces, activités et services en rez-de-chaussée. Ce

secteur linéaire constitue donc un second pôle, orienté vers le commerce.

La notion de bipolarisation est liée à la séparation en deux du centre-ville par les voies ferrées de Mantes et Saint-Germain, bien que la gare de Bois-Colombes participe à l'animation du centre-ville.

Le quartier Mermoz/Victor-Hugo/Argenteuil au nord : un tissu en recomposition

Ce quartier est délimité du centre-ville par la rue Victor Hugo. Il s'agit d'un secteur principalement pavillonnaire intégrant quelques immeubles collectifs (notamment autour du carrefour des Quatre Routes et de la place Jean Mermoz), avec historiquement une forte proportion de logements sociaux (rééquilibrage en cours) et des équipements (notamment socio-éducatifs). Par ailleurs, l'urbanisation s'étant tout d'abord développée le long des grandes artères servant de limites communales, la rue des Bourguignons, l'avenue d'Argenteuil et l'avenue de l'agent Sarre sont aujourd'hui des zones linéairement denses. Les bâtiments sont implantés à l'alignement le long de ces axes qui se caractérisent par une mixité fonctionnelle.

Dans le cadre du projet de revalorisation du Quartier engagé depuis les années 2000, une centralité de quartier a été redéveloppée autour de la Place Mermoz entièrement reconfigurée et paysagée, notamment autour de nouveaux commerces, du marché hebdomadaire et d'équipements publics renouvelés (groupe scolaire St Exupéry, centre omnisports, mairie de quartier en cours de construction, ...).

Le quartier Bruyères-et-vallées sud : le pôle d'activités tertiaires de Bois-Colombes

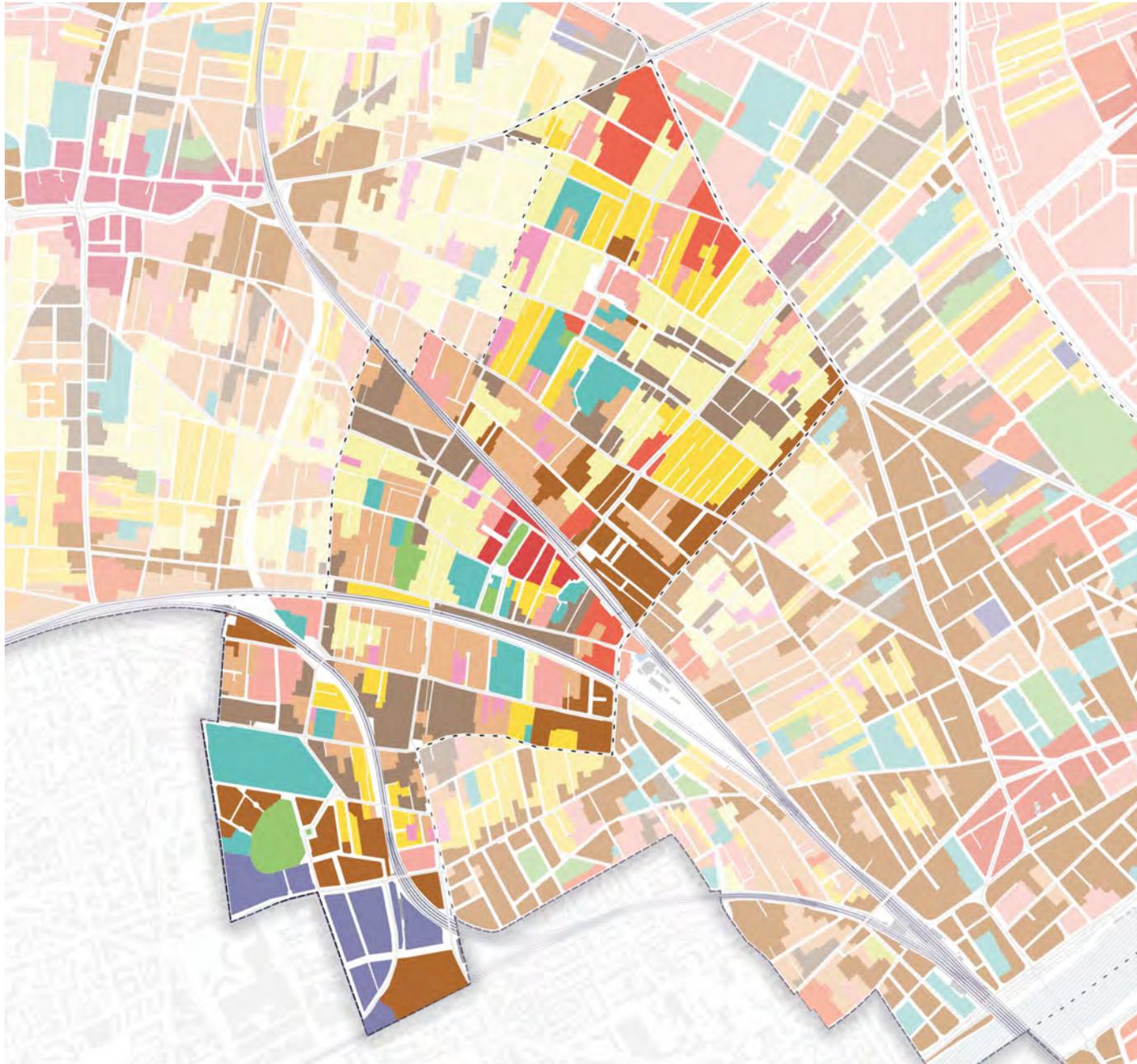
Situé au sud de la ligne SNCF Paris-Mantes ce quartier dense avec une dominante pavillonnaire, développe cependant des polarités aux morphologies hétérogènes :

la proximité du centre-ville confère à sa partie nord-est un caractère relativement mixte, présentant habitat et activités, et relativement dense.

A l'ouest du quartier, un pôle d'animation s'est développé autour de la gare des Vallées et concentre un certain nombre de commerces de proximité en rez-de-chaussée. Cette polarité est néanmoins tournée vers la commune Garenne-Colombes. L'urbanisation y est relativement dense, caractérisée par de l'habitat collectif.

La partie sud est caractérisée par un tissu beaucoup plus ouvert, composé par de grand ensembles bâtis. Elle est en effet composée d'une zone d'équipements (lycée, collège et centre sportif Albert Camus), et de la ZAC des Bruyères, initiée au début des années 2000 et en cours de réalisation pour sa phase finale le long des voies ferrées. Une petite polarité commerciale de quartier a par ailleurs été développée au sein de la première tranche du quartier des Bruyères déjà réalisé, à travers les rez-de-chaussée d'immeubles adressés sur la place de la Renaissance et à proximité de l'entrée sud du Parc des Bruyères ainsi que le long de l'avenue de l'Europe.

La région Île-de-France mène actuellement la restructuration du lycée d'enseignement général Albert-Camus. Des travaux de rénovation de grande ampleur ont débuté en été 2021 pour une durée de 3 ans. Afin de moderniser cet équipement d'envergure, des bâtiments seront restructurés, d'autres seront construits, tout en maintenant l'activité sur site. L'entrée du lycée sera notamment déplacée et un grand parvis sera créé pour fluidifier les entrées/sorties des lycéens.



LES FAMILLES DE TISSUS

Les tissus mixtes et de centralités :

- Centre bourg
- Centre urbain
- Mixte peu dense et composite
- Mixte dense

Les tissus d'habitat pavillonnaire :

- Pavillonnaire composite
- Pavillonnaire accolé dense
- Lotissement pavillonnaire homogène
- Cité-jardins
- Grande demeure

Les tissus d'habitat collectif :

- Petite opération d'habitat collectif
- Habitat collectif discontinu
- Habitat collectif continu

Les tissus monofonctionnels :

- Grande emprise d'activité
- Grande emprise commerciale
- Emprise tertiaire
- Emprise d'activités hybrides
- Emprise dédiée aux ports et aux activités de logistiques
- Port de Gennevilliers
- Equipement
- Grande emprise ouverte

Les espaces libres :

- Espace vert et forêt
- Espace agricole

0 0,25 0,5 km



3.4. Les formes urbaines caractéristiques de Bois-Colombes

Si Bois-Colombes se caractérise principalement par son tissu pavillonnaire, les grandes opérations d'aménagement récentes à ses extrémités Nord et Sud marquent le dynamisme de la commune qui accueille un pôle tertiaire conséquent dans le cadre de la ZAC des Bruyères et le développement de programmes mixtes au Nord avec les ZAC Pompidou et Le Mignon.

Tissu de centre urbain

Le tissu de centre urbain se caractérise par des bâtiments relativement hauts (R+5+C place de la République), construits en ordre continu et formant front bâti. De vocation mixte, il concentre du commerce et des activités (place de la République, rue des Bourguignons notamment) situées le plus souvent en rez-de-chaussée, des équipements structurants (Hôtel de Ville, écoles, gare, halles, maison de retraite, crèche, etc.) et de l'habitation. Cette mixité génère une ambiance animée ponctuée d'un seul grand espace public de respiration autour de la mairie (place de la République et Square Emile Tricon). La présence du végétal y est modérée avec quelques alignements d'arbres présents de façon ponctuelle et la présence de jardins arborés sur les parcelles de villas.

Tissu Mixte dense

Principalement situé dans le secteur nord de la commune, le tissu mixte dense de Bois-Colombes forme un front bâti continu le long des axes commerçants de l'avenue d'Argenteuil et de la partie de la rue des Bourguignons comprise entre la rue Victor Hugo et l'avenue d'Argenteuil. Ce tissu intègre à la fois de l'habitat, des commerces, des activités artisanales ou tertiaires et des équipements.

Les constructions sont, le plus souvent, implantées à l'alignement et comprennent de l'activité en rez-de-chaussée. Le bâti est hétérogène, notamment en ce qui concerne les hauteurs (de R+1 à R+6/7) et les styles architecturaux (surfaces commerciales, pavillons, immeubles de rapport, immeubles des années 1970, etc.).

Ce tissu génère des ambiances animées et très minérales, avec une végétation peu présente.

Tissu Mixte peu dense

Composé de bâtis aux gabarits variés, ces secteurs sont représentés principalement le long des voies ferrées et dans la continuité du tissu urbain. Ce tissu intègre également une cité jardin située rue Gramme construite en 1929 par les architectes Dubreuil, Hummel et Maurey pour le compte de l'OPHBM, composée de 9 petits immeubles (R+4) en brique rouge organisés autour d'une large bande de jardins.



Tissu de centre urbain, Rue des Bourguignons - Codra



Tissu de centre urbain- Place de la République - Codra



Tissu mixte peu dense, Rue Raspail - Codra



Tissu mixte dense, Rue Foch - Codra

Tissu pavillonnaire composite

Tissu majoritaire à Bois-Colombes, les pavillons qui le composent font l'unité du paysage bâti de la commune avec une présence marquée du végétal via les jardins et fronts de parcelles arborés. Les constructions sont d'architectures et de gabarits divers, et s'implantent de façon hétérogène. Ils ont majoritairement été construits dans la première partie du XX^e siècle, sous forme de "villas" ou lotissements desservis le plus souvent par des voies (privées) en impasse ou traversantes, mais de faible gabarit, ne permettant que rarement la circulation automobile. Il en résulte une ambiance apaisée et verdoyante.

Tissu pavillonnaire composite accolé

Ce tissu se compose de petits pavillons (R+1+combles) implanté en double mitoyenneté sur de petites parcelles en lanières resserrées formant des bandes continues le long de voie de faible gabarit souvent privées. Ce tissu se répartit à travers la commune sous forme de de petits ensembles isolés. Du fait de la taille réduite des parcelles et donc des jardins, la végétation y est moins présente que dans le tissu pavillonnaire diffus. L'âge des constructions et le style architectural y est également hétérogène.

Tissu de grandes demeures et arboré

Ce tissu regroupe les constructions de type pavillon, maison bourgeoise ou villa à caractère patrimonial ou bénéficiant d'un cadre verdoyant et arboré. On y trouve également des ensembles cohérents de type cité-jardin, ayant la particularité d'associer de l'habitat collectif et de l'habitat individuel au sein d'îlots peu denses organisés autour de parterres végétalisés et de jardins arborés. Souvent implanté sur de petites rues à sens unique sous forme de poches, ce tissu développe une ambiance résidentielle calme et verdoyante à proximité de tissus plus denses d'habitat collectif créant des effets de contraste souvent importants.



Cité jardin, rue de Gramme - Codra



Tissu de grandes demeures - Codra



Pavillonnaire groupé dense, rue Carnot -



Pavillonnaire groupé, rue Marie Laure - Codra

Tissu d'habitat collectif discontinu

Ce tissu est composé de grands ensembles à dominante habitat collectif de la période moderne. Les bâtiments sont relativement hauts (jusqu'à R+11) et construits à l'alignement sur les voies structurantes et s'implantent de façon libre sur les larges emprises foncières, permettant le développement de surfaces végétalisées (pelouses). On peut toutefois y trouver quelques constructions de plus petites superficie et hauteur, avenue de l'Europe notamment, amenées à muter à terme.

Il se développe très ponctuellement dans les secteurs Nord et Sud, le long des grands axes périphériques de la commune, dans le prolongement des communes voisines.

Tissu habitat collectif continu (ZAC des Bruyères et ZAC Pompidou Le Mignon)

Ce tissu correspond principalement aux deux ZAC situées aux extrémités Nord et Sud de Bois-Colombes. Au sud la ZAC des Bruyères une programmation mixte d'habitat collectif, de bureaux, de commerces et services, amenée à devenir un pôle tertiaire conséquent s'intégrant dans la dynamique économique de l'ouest parisien (La Défense, Saint-Denis, etc.).

L'opération développe des immeubles d'habitation avec balcons, de taille modérée (R+5) et implantés sous forme d'îlots clôturés développant de petits espaces végétalisés entre chaque plot. Des cheminements dédiés aux circulations douces ont par ailleurs été aménagés et permettent une perméabilité du secteur avec les quartiers environnants.

En cours de livraison, la ZAC Pompidou s'organise également sous forme d'îlots autour du parc Georges Pompidou. Les immeubles d'habitation s'implantent à l'alignement des avenues de l'Agent Sarre et d'Argenteuil et s'élèvent jusqu'à R+7 avec des rez-de-chaussée actifs.

Tissu de grands équipements

Il s'agit essentiellement d'équipements scolaires et sportifs qui s'implantent sur de larges parcelles, de période de construction et de style architecturaux variés. Ces emprises sont disséminées dans les tissus environnants, à l'exception de la cité scolaire Albert Camus en cours de reconstruction située dans le prolongement de la ZAC des Bruyères qui constitue la plus large emprise (plus de 4 hectares). Si les emprises bâties peuvent être importantes les hauteurs restent modérées et en cohérence avec les tissus environnants sans dépasser une hauteur de R+4.

Tissu de grandes emprises tertiaires

Le pôle tertiaire de la ZAC des Bruyères génère des hauteurs d'immeubles relativement hauts (jusqu'à R+10) qui s'implantent à l'alignement et en continu le long de voies nouvelles relativement larges intégrant des alignements d'arbres. Les constructions sont de style contemporain avec de grandes façades vitrées et accueillent plusieurs sièges sociaux de grandes entreprises. Une attention a été portée aux traitements des abords piétonniers avec le développement d'un maillage de circulations douces générant un tissu urbain aéré.



Habitat collectif discontinu, rue des Peupliers - Codra



Habitat collectif continu - ZAC des Bruyères, Rue du Moulin-Bailly - Codra



**Emprise tertiaire - ZAC des Bruyères,
Rue de Bois Colombes - Codra**



Grand équipement, Complexe sportif, Avenue Renée - Codra

3.5. Les projets et les perspectives d'évolution

Achèvement du pôle tertiaire des Bruyères

A proximité de la gare de Bécon-les-Bruyères, qui accueillera la ligne 15 du Grand Paris Express, en interface avec Courbevoie, le pôle tertiaire des Bruyères est actuellement dans une phase d'achèvement. La livraison d'une tranche préliminaire en 2019 a permis d'accueillir les ateliers de maintenance de la SNCF. Les deux derniers immeubles, situés le long des voies ferrées, seront livrés en 2022, marquant la fin du réaménagement de l'ancienne friche industrielle d'Hispano-Suiza, initié 20 ans plus tôt. Cette opération répond et introduit une articulation avec les projets de renouvellement urbain également menés sur les communes limitrophes, notamment à Courbevoie avec la construction de l'écoquartier « Village Delage » affirmant également une programmation d'activités tertiaires. La vocation tertiaire du site a permis d'attirer de grandes entreprises et de conforter l'attractivité économique de cette porte d'entrée sur Bois-Colombes.

Image de l'immeuble de bureaux « ALPHABET » - bois-colombes.fr



Démarche de valorisation du Quartier Nord et renouvellement du secteur de l'Avenue d'Argenteuil

Au nord de la ville, en limite avec Colombes et Asnières-sur-Seine, la ZAC Pompidou-Le Mignon, lancée en 2008, concomitamment à la mise en œuvre d'un projet plus large de revalorisation du quartier nord, entre également dans une phase d'achèvement. Cette opération mixte à dominante résidentielle, procède à la fois du principe de renouvellement d'emprises de logements sociaux type ANRU et d'opération d'éradication de bâti et d'habitat dégradés, voire insalubre. La ZAC PLM a permis la réalisation de plus de 800 logements, de commerces et d'équipements de proximité. Le parc Pompidou, de superficie doublée et entièrement reconfiguré, constitue désormais un véritable poumon vert pour le quartier à l'instar du parc des Bruyères et du Parc des Tourelles, respectivement pour le sud et le centre.

Les locaux neufs d'activité le long de l'avenue d'Argenteuil déploieront une vitrine économique dynamique et diversifiée pour cette façade nord de Bois-Colombes en permettant l'accueil d'enseignes nationales, de commerces de proximité ainsi qu'une cité artisanale.

Démarche de dynamisation du quartier de gare des Bruyères

L'arrivée de la gare du Grand Paris Express constitue l'un des enjeux majeurs pour les perspectives d'évolution du secteur avec la construction d'un véritable pôle multimodal en plein centre-ville. Il s'agira, au travers de l'aménagement du pôle de travailler au désenclavement du site pour l'intégrer pleinement au fonctionnement du centre-ville, via notamment la construction de nouveaux franchissements des voies ferrées sur gare, tout en apportant les conditions d'un développement économique adapté et attentif au maintien d'un cadre de vie à échelle humaine.

4. Clichy-la-Garenne

4.1. Une porte d'entrée sur Paris

Du fait de sa position entre la Seine en aval de Paris et la limite Nord de la capitale, Clichy-la-Garenne constitue pour le territoire de Boucle Nord Seine, une porte d'entrée sur la capitale, premier pôle économique national. La commune profite par ailleurs de sa proximité avec les pôles économiques de La Défense, pôle tertiaire métropolitain d'envergure internationale, et de la plaine Saint Denis, deuxième pôle tertiaire de la région, ce qui renforce son positionnement de ville attractive pour les entreprises. La ville jouxte également les communes de Levallois-Perret et de Saint-Ouen. Fortement urbanisée, son relief s'inscrit dans la topographie générale de pente douce descendant de la butte Montmartre à la Seine. La Seine matérialise sa limite nord.

Au bas Moyen-Âge, Clichy-la-Garenne était encore densément boisé et fut une vaste paroisse jusqu'au XVII^e siècle. Son territoire se réduit progressivement jusqu'à atteindre ses 307 hectares actuels au XIX^e siècle, la ville s'étant entre temps affirmée comme un territoire productif. Clichy va profiter de sa proximité avec Paris et notamment de la construction des infrastructures routières et ferroviaires reliées à la capitale, comme le chemin de fer de la ligne Paris–Saint Germain-en-Laye en 1837, pour se développer. L'accroissement de la population, à la fin du XIX^e siècle, notamment due au développement industriel, s'accompagne de la réalisation de nouveaux espaces publics et d'équipements. Les manufactures et les usines vont croître jusqu'à employer 20 000 personnes au cours des trente glorieuses, pour ensuite péricliter progressivement. Ces industries vont profondément marquer la morphologie urbaine de la ville. A partir des années 1980, les friches industrielles se résorbent aux profits de nouveaux quartiers mixtes accompagnés de nouveaux équipements et espaces verts.

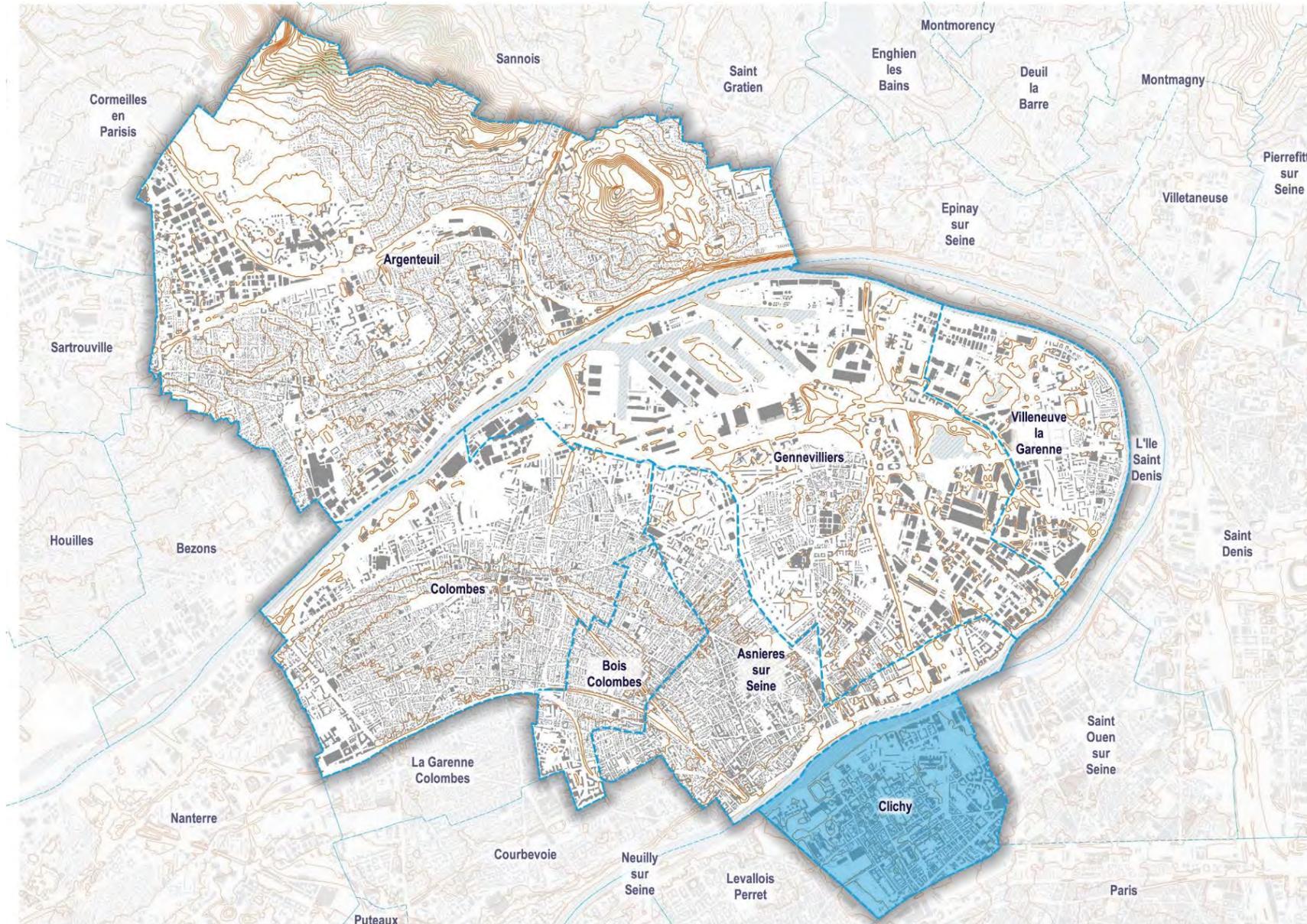
4.1.1. Une commune circonscrite par les infrastructures

Les contours de la ville sont aujourd'hui fortement marqués par les infrastructures. Au Nord, la Seine matérialise une limite naturelle, mais elle demeure peu accessible et appropriable par les riverains du fait de son doublement par la D1. Au Sud, le boulevard périphérique surélevé, construit en 1969, constitue une rupture forte avec Paris. Cette coupure dans le paysage urbain engendre d'importantes nuisances aussi bien visuelles que sonores. Le faisceau ferré desservant la gare Saint-Lazare et les emprises RFF d'environ 15 hectares, matérialisent fortement la frontière Ouest. Ce sont des terrains servant de zones de stockage et d'entretien du réseau. De ce fait, les tunnels reliant Clichy-la-Garenne à Levallois constituent les seuls points d'accès entre les deux villes et l'accès piéton y demeure actuellement insatisfaisant. Leur caractère routier et l'absence d'aménagements dédiés ne permet pas un accès aisé aux modes actifs. Au nord-Est, la limite avec Saint-Ouen se matérialise par de grands tènements fonciers accueillant historiquement Total. Ce secteur est identifié comme une zone de mutation prioritaire pour créer une nouvelle continuité avec Saint-Ouen. Le projet de ZAC Seine-Liberté permettra, à cet effet, de créer à termes une continuité urbaine entre les deux villes, à travers des principes de liaisons continues et un système d'espaces publics complémentaires.

La ville est desservie par les infrastructures de transports en commun suivantes :

- Les stations Mairie de Clichy et Porte de Clichy de la ligne 13 du métro ;
- Les stations Saint-Ouen ou Porte de Clichy de la ligne 14 du métro ;
- Les stations Saint-Ouen et Porte de Clichy du RER C
- La station Clichy-Levallois de la ligne L du Transilien ;
- Les stations Porte de Clichy-Tribunal de Paris, Honoré de Balzac et Epinettes-Pouchet du tram 3B.

Carte de localisation de Clichy-La-Garenne dans le territoire de Boucle Nord de Seine



4.2. Une commune mixte et dense

4.2.1. Des caractéristiques urbaines d'une grande ville et des espaces publics centré sur l'armature commerciale

Du fait de sa proximité avec Paris, Clichy possède les caractéristiques urbaines des grandes villes tout en conservant une échelle de proximité. D'une surface de 3 km² seulement, la taille de la commune permet d'être parcouru de long en large rapidement. De plus, la majorité des îlots sont mixtes (habitat, activités, commerce) et offrent des vies de quartier animés. Le tissu commercial est un élément structurant de l'animation de quartier. La localisation des locaux commerciaux fait apparaître un réseau de rues « actives ». Les linéaires commerciaux les plus importants sont situés le long des voies historiques à l'origine de l'urbanisation de Clichy.

Une centralité historique institutionnelle et marchande s'est développée autour du noyau villageois et de la place du marché, sur la rue de Paris et le boulevard Jean Jaurès, où elle forme un alignement commercial presque continu. Plusieurs pôles de quartier d'importances inégales émaillent le reste du tissu urbain. La place de la République et le boulevard du Général Leclerc, forment une véritable centralité spatiale et symbolique. L'offre de commerces, d'équipements et de services y est riche et concurrentielle. D'autres secteurs disposent d'une offre commerciale plus ponctuelle ou l'offre de commerces et services y est plus mesurée. C'est notamment le cas de la rue Anatole France et du quartier Bac d'Asnières.

4.2.2. Un renforcement de la présence du végétale

La couverture végétale correspond aujourd'hui à plus de 14% de la superficie de la ville et la superficie d'espaces verts par habitants est de 7,5m². L'aménagement du parc des impressionnistes dans le quartier du Bac a permis de renforcer l'armature d'espaces verts en complément des parcs Roger Salengro, Biche et Mozart. Le réaménagement du quai de Clichy Charles-de-Gaulle, située à cheval entre Levallois-Perret et Clichy-la-Garenne, en une promenade plantée s'inscrit dans une démarche progressive de reconquête des berges de Seine. La ville a également ouvert 124 jardins familiaux dans les allées de l'Europe, à Chance Milly, à la paroisse Saint Vincent de Paul et à la fondation Roguet. La ville possède en outre, plusieurs allées plantées, des squares de proximités, plusieurs équipements avec des espaces verts ainsi que des cœurs d'îlots arborés. Le projet ZAC Seine Liberté permettra également de renforcer la trame verte en lien avec les berges.

4.2.3. Un maillage viaire structuré par des axes de transit régionaux

A l'échelle municipale, la ville est structurée par 2 axes majeurs de transit radiaux. Le Boulevard Jean Jaurès (D911) et la rue Martre (D19), qui traversent la commune en son centre selon une direction Nord-Sud et assurent la liaison entre Paris et le reste du territoire de la boucle Nord de Seine via le Pont de Clichy. La route d'Asnières et la route du Général Roguet se raccordent respectivement au pont d'Asnières et au pont de Gennevilliers. S'agissant des artères concentriques, outre le quai de Clichy, l'axe routier majeur est celui du boulevard Victor Hugo (D912) qui met en relation la Porte de Clichy et Paris-Ouest avec Saint-Ouen et le département de Seine-Saint-Denis.

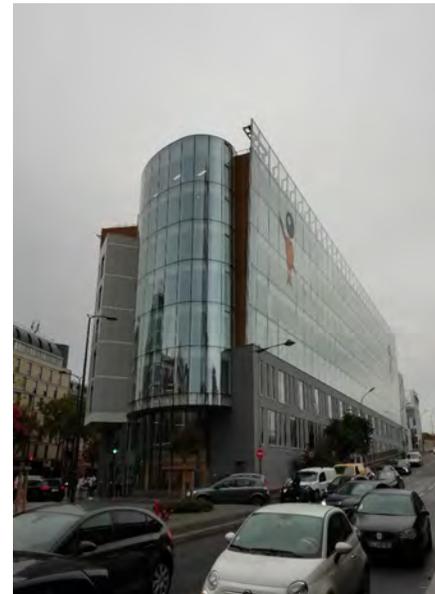
Le positionnement géographique de Clichy en fait un passage obligé entre la banlieue Nord et Paris et subit les migrations pendulaires Val-d'Oise – Paris. Les axes structurants et secondaires nord-sud, sont le support d'un trafic intense

provenant des autoroutes A15, A16 et A86. Ils accueillent le transit d'échelle régionale par les ponts et entrent dans Paris par la Porte d'Asnières, Porte de Clichy et Porte Pouchet. Cette diffusion du trafic de transit dans la voirie locale est source de nuisances et engendre des conflits d'usages. Il y a donc un enjeu entre le transit automobile dense d'échelle supra communale et les pratiques des habitants sur la commune même, dont l'étendue limitée permet au quotidien l'accessibilité piétonne à la plupart des équipements et services. Par conséquent, la ville s'organise selon un maillage routier longitudinal Nord-Ouest/Sud-Est, tandis que les voiries parallèles à la Seine et au périphérique sont moins développées.

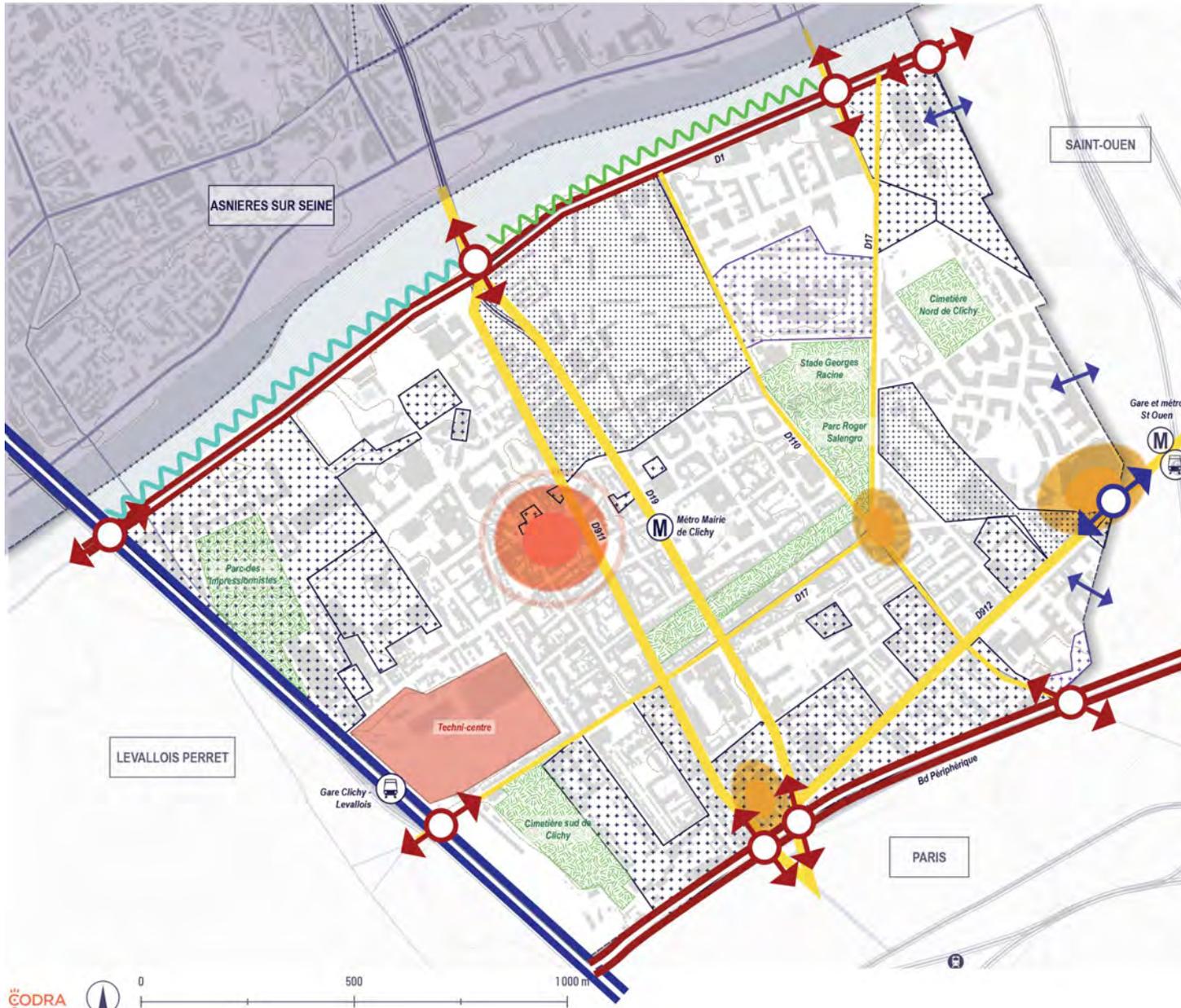
4.2.4. Des entrées de villes marquées autour du boulevard périphérique et des franchissements de la Seine

Les principales entrées de villes véritablement signalées se situent au niveau des nœuds d'échanges routiers. Au Sud-Ouest, la porte de Clichy constitue une interface de connexion majeure avec Paris. Bordée par des esplanades piétonnes, elle permet d'offrir des perspectives sur une série de façades éclectiques. Des immeubles vitrés habillent certains angles de rues. Au Nord, l'intersection entre le quai de Clichy (D1) et le pont d'Asnières se matérialise par une perspective sur des bâtiments imposants. Les entrées de ville par les deux autres ponts (pont de Clichy et pont de Gennevilliers) s'inscrivent dans la continuité du tissu urbain, sans autre signal que le franchissement de la Seine pour marquer l'accès à la ville. A l'Est le

boulevard Victor Hugo constitue le principal point de passage depuis Saint-Ouen. La transition d'une commune est peu marquée grâce à la continuité des morphologies bâties. L'accès à Clichy par le boulevard du Bois le Prêtre, se caractérise quant à lui, par son caractère routier et la présence d'immeubles de grande hauteur.



La porte de Clichy, rue du 8 mai 1945- Codra



**STRUCTURE URBAINE
CLICHY**

VOIES ET CONNEXIONS

- ▬ Voies structurantes
- Gares de train ou RER
- Stations de métro

ACCROCHES ET RUPTURES

- Limites communales
- Entrées de ville à caractère routier
- Entrées de ville à caractère urbain
- Coupures urbaines routières
- Coupures urbaines ferroviaires
- Continuités urbaines
- Transition avec rupture de formes urbaines
- Grandes emprises bâties générant des coupures urbaines

DYNAMIQUES INTERNES

- Centralité principale structurée autour d'une offre de services variés (commerce, mobilité, équipement)
- Polarités secondaires favorisant les proximités
- Secteurs en mutation ou en mutation à venir
- ZAC / périmètres d'aménagement
- NPNRU
- Périmètre d'étude

ESPACES VERTS ET PAYSAGE

- Courbes de niveau
- Grandes emprises ouvertes de respiration
- Ouverture sur la Seine végétalisée
- Ouverture sur la Seine à dominante portuaire (industrie)



4.3. Une imbrication de formes urbaines et de paysages diversifiés

Le paysage urbain de Clichy présente une grande diversité d'ambiances et de tissus urbains. Ces différents tissus ont été façonnés par les principaux mouvements de l'architecture et de l'urbanisme du XIX^e et XX^e siècle. Des tissus anciens de différentes époques et des secteurs d'urbanisation plus récents coexistent.

Le centre-ville

Le centre-ville correspond au Clichy historique. Le quartier par sa cohérence urbaine, est une composante majeure de l'identité communale. Ce secteur forme un paysage dense, composite et riche de sa diversité importante en termes de types, de hauteurs, de matériaux. La cohérence dans les rapports d'échelles entre le parcellaire, les fronts bâtis, la voirie et le végétal crée une certaine harmonie. Ce paysage est aussi caractérisé par une importante mixité fonctionnelle mêlant habitations, commerces et services. Il regroupe à la fois du tissu de centre-bourg ancien, du tissu de faubourg et du tissu haussmannien.

Fournier Bac d'Asnières

Le nom du quartier est dû à la présence d'un bac jusqu'en dans les années 1840, qui permettait de connecter Clichy-la-Garenne à Asnières-sur-Seine. La construction d'un pont en 1843, dans le prolongement de la rue du Bac d'Asnières, entraîne le développement industriel du quartier. Le site accueille jusqu'en 1960 la Société du Gaz de Paris (SGP) avec son usine et ses sept gazomètres. A la fermeture du site, le Bac d'Asnières est dominé par les friches. Le secteur est en profonde mutation depuis le début de son réaménagement dans les années 2000. Le territoire qui conserve des parties dédiées aux activités, intègre également des développements de logements collectifs, de bureaux et des commerces de proximité. Le secteur se dote graduellement de plusieurs équipements publics scolaires, de loisirs, de culture et de sports comme le centre culturel omnisport ainsi que le groupe scolaire Gustave Eiffel. La trame verte s'est renforcée avec la création du parc des impressionnistes, d'une superficie de 5 hectares.

L'entrée de ville

Localisé sur la frange Sud-Ouest de ville, le long des limites communales avec Paris et Levallois-Perret, le quartier de l'entrée de ville est en mutation. Ce processus se fait dans une dynamique de réaménagement de la porte de Clichy et de la porte Pouchet. Le quartier se distingue par une forte densité et une mixité importante, tant dans les usages que dans l'hétérogénéité des formes urbaines qui s'y côtoient. Le quartier est dominé par les tissus de faubourg, les îlots contemporains, et les activités économiques. Sur sa partie Ouest, les emprises ferroviaires de RFF, bien que structurante dans la morphologie du quartier, sont peu visibles depuis l'espace public.

Berges de Seine Beaujon

Le quartier occupe la partie Nord-Est du territoire, le long de la Seine et des quais de Clichy. Des équipements majeurs comme l'hôpital Beaujon, construit en 1935, le lycée Newton et le pôle sportif structuré autour du stade Racine, marquent l'identité du site. Le quartier regroupe également des tissus de grands ensembles et des grandes opérations d'aménagement contemporaines. Sur la partie Est du quartier, de grands tènements fonciers en friche, dont la friche Total, sont en cours de réaménagement.

République-Victor-Hugo

Ce quartier se développe sur la partie Est de la commune, essentiellement en limite avec Saint-Ouen mais aussi avec le périphérique parisien, dans sa partie Sud. Le boulevard Victor Hugo et la place de la république structurent le maillage viaire. Au sein de ce quartier dense, plusieurs formes urbaines hétérogènes cohabitent. On compte ainsi des tissus haussmanniens autour de place de la République, des grands ensembles, des opérations contemporaines et une présente limitée d'îlots faubourien.

DIAGNOSTIC URBAIN



LES FAMILLES DE TISSUS

Les tissus mixtes et de centralités :

- Centre bourg
- Centre urbain
- Mixte peu dense et composite
- Mixte dense

Les tissus d'habitat pavillonnaire :

- Pavillonnaire composite
- Pavillonnaire accolé dense
- Lotissement pavillonnaire homogène
- Cité-jardins
- Grande demeure

Les tissus d'habitat collectif :

- Petite opération d'habitat collectif
- Habitat collectif discontinu
- Habitat collectif continu

Les tissus monofonctionnels :

- Grande emprise d'activité
- Grande emprise commerciale
- Emprise tertiaire
- Emprise d'activités hybrides
- Emprise dédiée aux ports et aux activités de logistiques
- Port de Gennevilliers
- Equipement
- Grande emprise ouverte

Les espaces libres :

- Espace vert et forêt
- Espace agricole

0 0,25 0,5 km



4.4. Les formes urbaines caractéristiques de Clichy-la-Garenne

Tissu de centre-bourg

Ce tissu historique se retrouve dans le centre ancien, autour de la rue de Paris, de la rue de l'Ancienne Mairie et de la rue de Neuilly, mais également de façon plus ponctuelle dans d'autres quartiers de Clichy-la-Garenne. Composé essentiellement d'habitations et de commerces, il se caractérise par des rues relativement étroites et des îlots denses aux formes irrégulières dont l'organisation spatiale vernaculaire a été partiellement conservée au fil du temps. Les parcelles sont étroites et longues. Les constructions sont alignées sur la rue et constituent des fronts bâtis relativement bas (R+2, R+3), ce qui crée une atmosphère de village. Certaines constructions ont conservé des porches permettant d'accéder aux cœurs d'îlot. Le paysage est très minéral et la végétation quasiment absente.

Tissu mixte dense

A Clichy, le tissu mixte dense est constitué d'une part, par les immeubles de faubourg issus du processus d'urbanisation de la commune dans la deuxième partie du XIX^e siècle, et d'autres part, par les réalisations construites entre la deuxième partie du XIX^e siècle et les années 1930, aux caractéristiques proches des immeubles haussmanniens parisiens. Les îlots ont une emprise au sol importante. Les immeubles sont de taille moyenne (R+3 à R+5), alignés sur rue, et forment des îlots denses avec des cours intérieures. Le parcellaire de ces entités est souvent étroit avec une certaine profondeur permettant la réalisation d'un second bâtiment, de qualité moindre en arrière-cour. De l'activité commerciale est présente en rez-de-chaussée. Des arbres et des bosquets sont présents sur certains axes, cœurs d'îlots et places mais l'ensemble conserve une atmosphère très minérale. Les façades, reconnaissables à leurs modénatures sont principalement construites en brique, en pierre de taille, en moellon, ou en enduits de plâtre. Ce tissu crée une unité urbaine et paysagère, qui concourt à l'identité de la ville.

D'autres constructions de type Habitation loyer Bon Marché (HBM), s'intègrent dans ce tissu urbain et forment des îlots avec une forte emprise au sol. La morphologie bâtie en forme de peigne crée des retraits partiels par rapport à la voirie. Les constructions sont de hauteur moyenne, en R+7. Ces « Habitations Bon Marchés » conçues comme des quartiers et comprenaient à l'origine des équipements de santé et d'hygiène tel que des dispensaires ou des bains-douches. Ces cités sont majoritairement construites en briques en en béton et certaines d'entre elles s'inscrivent dans la « ceinture rouge » parisienne.

Tissu de centre-urbain

Autour de la mairie de Clichy se développe un tissu qui accueille les fonctions urbaines de centralité (poste, marché, etc.). Il partage les caractéristiques morphologiques du tissu mixte dense. Les rez-de-chaussée des fronts bâtis sont presque exclusivement actifs et créent une atmosphère animée.



Tissu de centre-bourg, rue Méderic - Codra



Tissu de Centre-urbain, rue de Paris - Codra



Tissu mixte dense, rue Villeneuve - Codra



Tissu de centre-bourg, rue Martre - Codra



Tissu de Centre-urbain, Boulevard Jean Jaurès - Codra



Tissu mixte dense, Boulevard du Général Leclerc - Codra

Grandes opérations modernes

Pendant la période de reconstruction, les besoins de logements et de nouveaux équipements nécessitent la réalisation massive de nouvelles habitations. Des grands ensembles sont alors bâtis, principalement le long des grands axes (rue Martre, boulevard V. Hugo, etc.) et dans le quartier Nord-Beaujon. Ces quartiers sont majoritairement composés de barres, de tours et de plots. Les parcelles sont de grande taille et les constructions s'implantent usuellement en retrait par rapport aux rues. Leur implantation est dictée en effet par la recherche d'une orientation nord-sud plutôt que par un souci de continuité du front bâti. Les hauteurs des constructions sont variables (de R+4 à R+17). Des jardins paysagers occupent en partie les espaces extérieurs des ensembles collectifs. Les dalles sont plantées ou utilisées pour le stationnement.

Grandes opérations contemporaines

Avec la désindustrialisation de la commune dans les années 1980 et 1990, de nombreux terrains laissés libres font l'objet de réaménagement via plusieurs zones d'aménagement. Les constructions, mêlant habitation, commerces et bureaux, sont de hauteur moyenne (R+6). Certains immeubles, d'inspiration « néo-Haussmannienne » disposent de façades percées de balcons ou terrasses, de combles aménagés ainsi que de toitures en zinc. Les édifices forment des fronts bâtis et se développent sur des îlots compacts et denses. Les rues sont quelquefois aménagées avec des alignements d'arbres et les cœurs d'îlots sont également arborés, ce qui, associée à la présence de parcs, offre une bonne proportion d'espaces végétalisés. On retrouve dans le quartier du Bac d'Asnières et à proximité de la porte de Clichy, des variantes de ce tissu. Certains édifices prennent la forme de plots implantés de manière discontinue les uns par rapports aux autres.

Pavillonnaire accolé dense

La ville compte également quelques exemples d'ensembles concertés de maisons individuelles. Les cités jardins et cités ouvrières tel que la cité Jouffray Renault ainsi que la villa Simone Bigot et la villa Emile présentent une homogénéité forte. Ce sont originellement des lotissements dédiés à l'habitat social. Ce type de lotissements s'organise en vis-à-vis autour de voies étroites qui peuvent être spécifiquement construites pour l'opération, desservant une structure parcellaire régulière de terrains de dimension réduite. Le tissu est composé de gabarits bas et homogènes (R+1) avec une écriture architecturale commune. Selon les cas de figure, les constructions s'implantent en limite de voie ou en retrait avec des courettes parfois végétalisées côté rue. Les maisons sont généralement mitoyennes les unes aux autres même si on observe des discontinuités. Ce sont des tissus essentiellement résidentiels qui n'accueillent que rarement des commerces.



Grandes opérations modernes, rue Gustave Eiffel - Codra



Grandes opérations contemporaines, rue Villeneuve- Google Street View



Pavillonnaire groupé dense, impasse Dumur - Google Street View



Grandes opérations modernes, Boulevard Victor Hugo- Codra



Grandes opérations contemporaines, route d'Asnières- Codra



Pavillonnaire groupé dense, cité Jouffroy- fourieimmo.wordpress.com

Equipements

Equipement d'importance intercommunal, l'hôpital Beaujon constitue la pièce maîtresse d'un pôle de services publics comprenant également des équipements scolaires, des équipements sportifs, une maison des associations, etc. Les parcelles sont de grande taille. Les bâtiments sont de hauteur variable (de 1 à 4 niveaux, l'Hôpital Beaujon disposant de 12 niveaux) et s'implantent en retrait des emprises publiques. En dehors de cette polarité, les autres équipements jouxtent les tissus urbains denses et s'insèrent dans la même trame urbaine.

Emprises logistiques

Les emprises logistiques de la commune sont composées des emprises ferroviaires de la RFF ainsi que d'un entrepôt, situé dans le quartier du Bac d'Asnières. Ce sont des tènements fonciers importants, accueillant du bâti de grande capacité mais de hauteur limité (1 à 3 étages). Les espaces libres sont essentiellement imperméabilisés et dédiés au stationnement ou aux activités.

Emprises d'activité hybrides

Sur les franges Nord-Est de la commune, les tissus urbains présentent un paysage très disparate. Le foncier accueille des espaces de stockage, une fourrière, des services de collecte de déchets. Une partie de ces activités sera délocalisée au profit d'opérations mixtes dans le cadre du processus de renouvellement urbain engagé par la commune. Les parcelles sont de grande taille et délimitées par des clôtures, le maillage viaire est distendu. Certains terrains sont en friches, d'autres conservent des constructions, types entrepôts ou ateliers, plus ou moins dégradées, implantées en retrait de la voirie. Les terrains inutilisés ont été colonisés par la végétation.

Emprises tertiaires

Une part non négligeable du foncier de Clichy-la-Garenne est à vocation tertiaire. Cela s'explique notamment par le voisinage immédiat de Paris et la qualité de sa desserte en transports en commun. La commune accueille aussi bien des petites entreprises que des grands groupes, comme le siège social de L'Oréal. On retrouve des îlots à dominante tertiaire, mais les bureaux peuvent également s'insérer dans des îlots mixtes résidentiels. Les parcelles sont comparativement plus grandes que celles des tissus d'habitation. Les immeubles ont entre 4 et 9 niveaux. Ces gabarits moyens associés une implantation à l'alignement dans la majorité des cas, permettent une insertion relativement harmonieuse de ce type de tissu. Les espaces verts sont peu présents. Sur certaines voiries, des linéaires d'arbres sont situés au droit des bureaux mais ce n'est pas toujours le cas.



Equipements, Boulevard du Général Leclerc- Codra



rue Gusave Eiffel- Codra



Emprises tertiaires, Allée de l'Europe- Codra



Equipements, rue Ferdinand Buisson- Codra



Emprises dédiées aux activités logistiques, rue de Neuilly- Codra



Emprises tertiaires, Allée Jean Prouvé- Codra



Emprise d'activités hybrides, rue des 3 Pavillons - Codra



Emprise d'activités hybrides, rue du Général Roguet - Codra

4.5. Les projets et les perspectives d'évolution

Mutation des entrées de villes

Relié à la Seine et porte d'entrée sur la commune depuis le pont d'Asnières-sur-Seine et Levallois-Perret, la ZAC de l'Ecoquartier du Bac a pour ambition de désenclaver un secteur relativement délaissé afin de faire émerger un morceau de ville mixte mêlant logements, activités économiques et équipements culturels.

Cette ambition de restructuration des secteurs en interface avec les communes limitrophes, se retrouve également dans l'aménagement de la ZAC Entrée de Ville. Situé face au XVII^e arrondissement parisien, sur un quart du territoire communal, la programmation se compose d'une nouvelle offre résidentielle diversifiée, ainsi que de nouveaux commerces, espaces et équipements publics. La vocation tertiaire du quartier est mise en avant avec la réalisation d'importantes surfaces de bureaux. Le parc Marcel Bich constitue l'espace vert majeur du site. L'opération est aujourd'hui, largement engagée, les actions les plus significatives ayant été réalisées. Afin de pacifier le franchissement du périphérique, des réflexions sont menées pour investir le dessous de l'infrastructure, mais celles-ci en sont encore au stade de l'étude.

Une nouvelle ZAC, nommée « Seine-Liberté », est en projet afin d'encadrer l'aménagement du nord-est de la Ville. La requalification de ce secteur traduit la volonté de la municipalité de créer un tissu urbain en continuité des réalisations en cours dans la ZAC des Docks de Saint-Ouen. La programmation du site prévoit des logements, des surfaces commerciales de proximité, un groupe scolaire intercommunal avec gymnase et des espaces verts. L'aménagement d'une artère principale traversant le futur quartier, permettra de faciliter les accès aux stations de la ligne 14 et du RER C et de fluidifier le trafic au sein de la zone.



Vue axiométrique du projet Seine-Liberté - www.ville-clichy.fr

« Urban Osmose »

Sur le site de l'ancien centre commercial Léon-Blum, le projet lauréat « Urban Osmose » de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 », porté par un groupement emmené par Pichet, a franchi une nouvelle étape avec l'organisation d'une participation publique. Le programme prévoit, la démolition de l'ancien centre commercial et la réalisation d'un complexe « multifonctionnel » mêlant bureaux, résidence de « coliving » et un équipement public à vocation culturelle et associative.



Image du projet « Urban Osmose »- lesechos.fr

Renforcement de la trame verte

Occupant toute la limite Nord-Est de la commune, les Berges de la Seine constituent un véritable enjeu pour la commune. Aujourd'hui une partie de celles-ci, on fait l'objet d'un réaménagement, porté par le département en concertation avec la municipalité. La ville s'assure du lien avec ces opérations, en développant de nouvelles liaisons entre les berges et les tissus urbains. En outre, la ville prévoit de réaliser un parc sur le site en friche de l'INALCO qui se situe à proximité des berges, et de végétaliser les abords de la ZAC Seine Liberté. La ville ambitionne également de créer des couloirs de biodiversité. Cela se traduirait concrètement par l'ouverture de son cimetière sur le XVII^e arrondissement, afin de permettre un accès traversant à cet espace végétalisé. La commune projette également de renforcer la composante végétale sur les allées Gambetta.

5. Colombes

5.1. Une ville dense délimitée par les grandes infrastructures et les bords de Seine

La ville de Colombes est située au Nord-Ouest de la petite couronne francilienne, à l'extrémité de la boucle Nord des Hauts-de-Seine. Elle est entourée des communes de Nanterre, Bezons, Gennevilliers, Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes et la Garenne-Colombes (toutes les deux détachées de Colombes à partir de 1896 et 1910).

Densément urbanisée, la ville de Colombe atteint un taux de 85% d'urbanisation sur une superficie de 780 hectares. Plus grande cité pavillonnaire de la petite couronne parisienne, elle demeure néanmoins un territoire diversifié. Traversée par de grandes infrastructures routières et ferroviaires, elle dispose d'un maillage dense de circulations la reliant aux communes voisines et à la capitale toute proche.

Colombes se caractérise également par un relief peu marqué, formant une légère butte au cœur de la ville et un rivage fluvial sur la Seine long de 2,6km, qui établit une séparation naturelle à l'Ouest avec la commune d'Argenteuil. La proximité du port autonome de Gennevilliers et du pôle tertiaire métropolitain de La Défense, influence particulièrement le développement de Colombes sur ses franges Sud et Nord.

Le paysage urbain est par ailleurs marqué par sa situation géographique issue du développement du bourg ancien à mi coteau et au-dessus de la plaine inondable et par une urbanisation progressive au sud-est avec l'arrivée du chemin de fer et au nord-ouest avec la sécurisation de la plaine alluviale en bord de Seine.

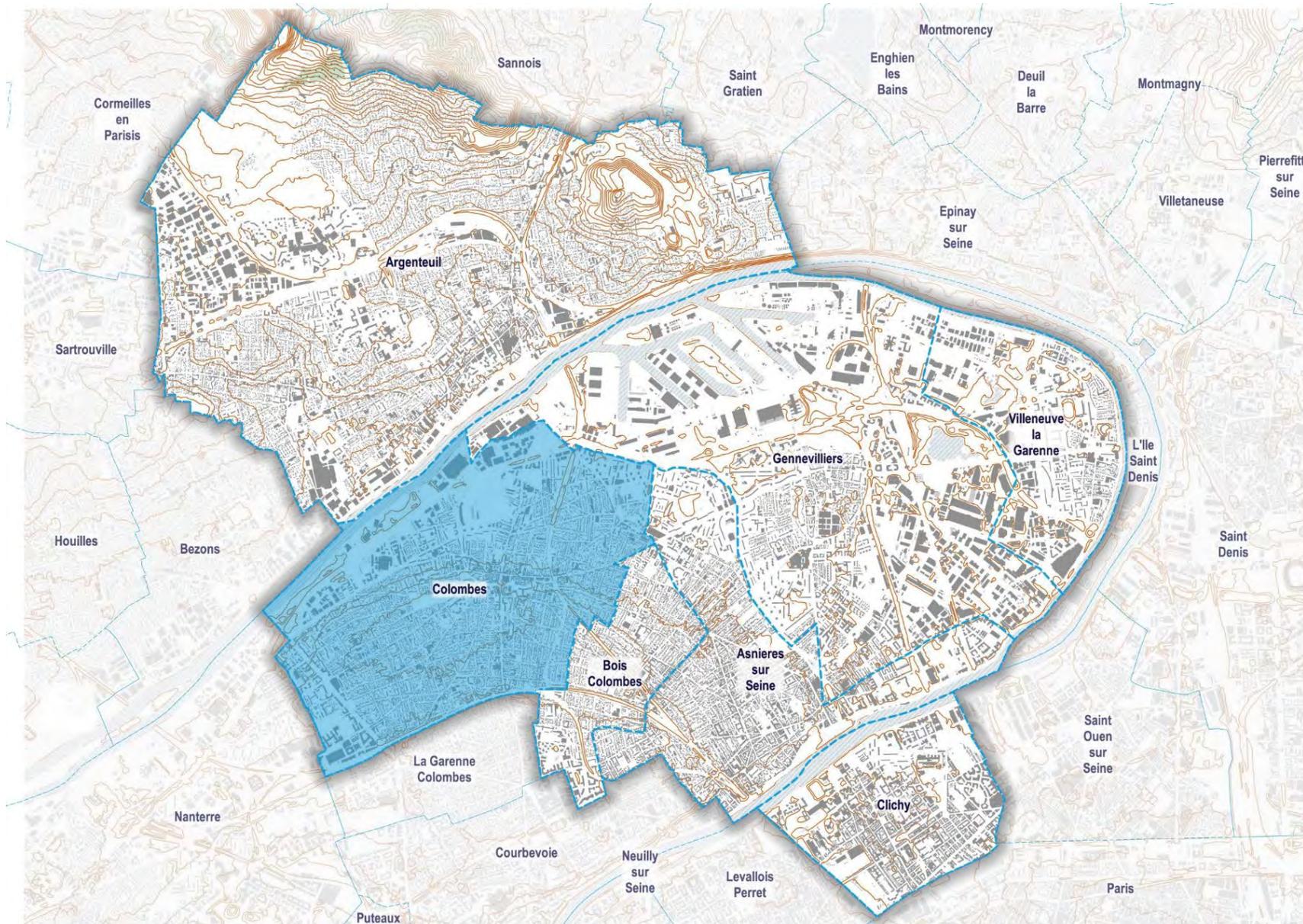
L'arrivée dans les années 60 de l'A86 qui longe les bords de Seine à l'Ouest, marque une séparation franche au Nord avec les rives de Seine, le parc départemental Pierre Lagravère et ses équipements sportifs, et le port autonome de Gennevilliers. Cette limite particulièrement opaque dispose de peu de points de passage et un langage d'infrastructure autoroutière (bretelles d'échanges, murs antibruit).

Les limites Est de la commune, en interface avec Asnières et Bois-Colombes s'inscrivent dans la continuité des tissus résidentiels adjacents et sont quant à elles peu perceptibles.

Au Sud, les voies ferrées des lignes de transilien L et J marquent une coupure franche avec la commune de La Garenne-Colombes, franchissable en deux points via le maillage routier et via quatre passerelles piétonnes, dont la coulée verte qui se prolonge sur la commune de Bois-Colombes.

La limite Sud-Ouest avec Nanterre est marquée par la présence de grandes emprises d'équipements et d'activités économiques, dont le centre hospitalier Max Fourestier de Nanterre, les ateliers de maintenance du tramway de la RATP et la zone d'activités Charles de Gaulle. Ce secteur fait également l'objet de plusieurs opérations de renouvellement avec la ZAC de la Marine 2 et le projet NPNRU du Petit-Colombes.

Carte de localisation de Colombes dans le territoire de Boucle Nord de Seine



5.2. Une commune multipolarisée et aux fonctions urbaines marquées

5.2.1. Un maillage viaire dense complété par l'infrastructure ferroviaire

La Ville de Colombes est densément maillée d'axes routiers structurants sur un axe nord/sud (D909, D13, D106, D992) permettant de franchir la Seine vers le Val d'Oise et de rejoindre la capitale parisienne. L'axe est/ouest (D986 et l'A86) instaure une liaison rapide avec Gennevilliers à l'Ouest et Nanterre à l'Est.

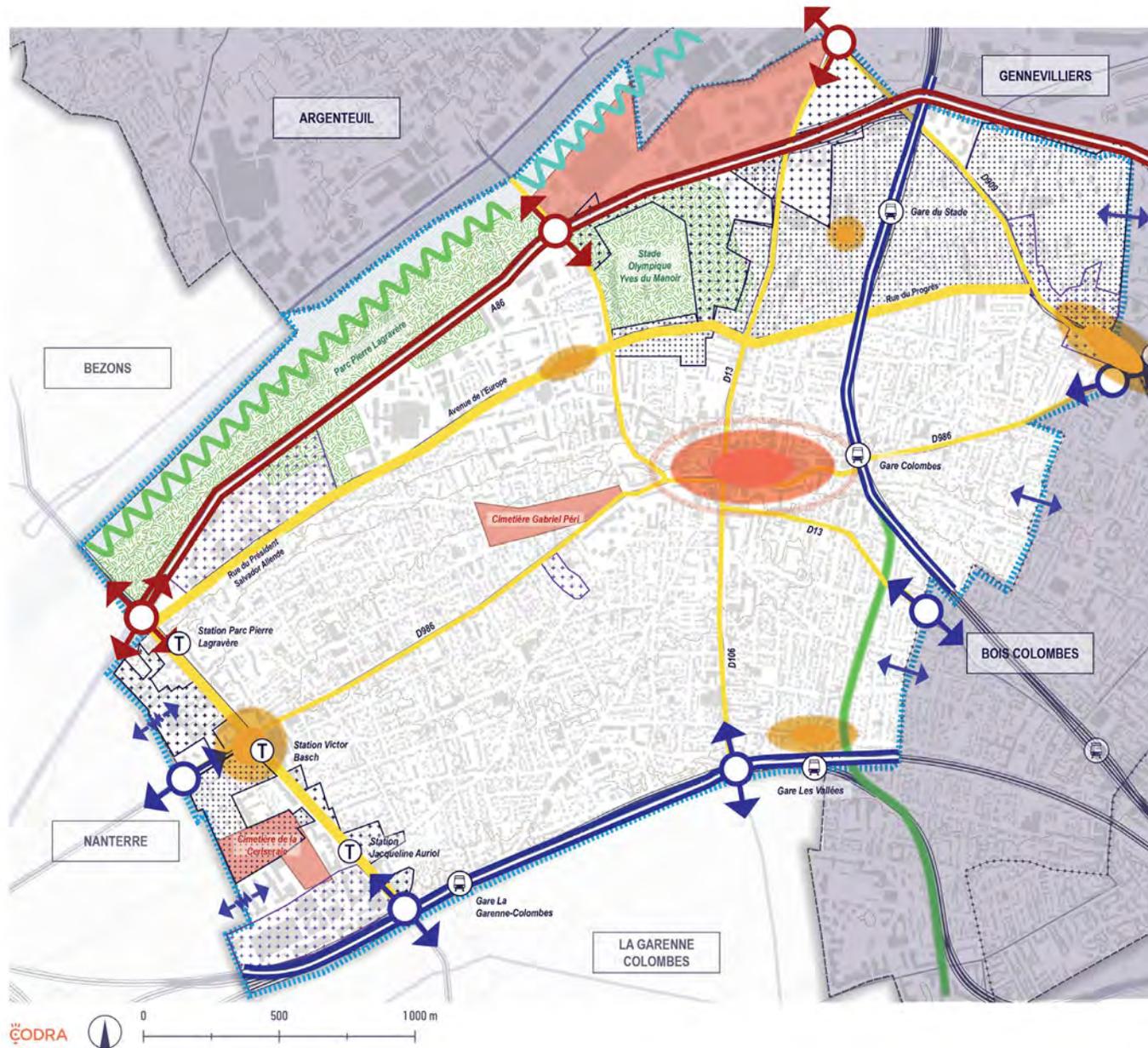
Le réseau de voies ferrées vient créer plusieurs ruptures à l'Est du centre-ville et aux limites Sud de la commune tout en permettant une bonne connexion avec Paris et l'Ouest de l'Ile-de-France grâce aux nombreuses gares accessibles : les gares de Colombes et du Stade à l'Est et les gares des Vallées, et de la Garenne-Colombes au Sud.

A l'Ouest de Colombes, le prolongement de la ligne de tramway T2 en 2011, le long de l'ancienne route impériale entre Paris et le Havre facilite aujourd'hui la liaison avec le quartier d'affaire de la Défense.

5.2.2. Une trame verte présente malgré la densité bâtie

Avec près de 11 hectares, le parc Lagravère qui se développe le long de la Seine constitue l'espace vert le plus important de la commune. Il est à la fois dédié aux sports, aux loisirs et à la promenade. Le parc offre une densité végétale forte le long de l'A86 et une ouverture exceptionnelle sur la Seine mais reste toutefois coupé du reste du territoire colombien en raison de l'infrastructure autoroutière créant des entrées peu accessibles et peu inscrites dans la ville.

Malgré la densité bâtie, la trame verte privée est importante à Colombes et contribue à façonner son caractère de « ville-jardin ». Les squares, jardins et parcs publics de Colombes représentent quant à eux 2% de la commune soit une superficie de 17 hectares intégrés aux différents tissus urbains. La Ville présente ainsi un réseau varié de parcs et jardins avec notamment le parc Gustave Caillebotte, espace de proximité du quartier Fossés Jean et la coulée verte aménagée en 1995 sur l'emprise des anciennes voies ferrées qui rattachaient Colombes à Courbevoie. D'une largeur de 20 mètres, elle s'étend sur une longueur de 850 mètres et offre un corridor végétal à travers le tissu pavillonnaire du quartier des Vallées.



**STRUCTURE URBAINE
 COLOMBES**

VOIES ET CONNEXIONS

- Voies structurantes
- Stations de tramway
- Gares RER

ACCROCHES ET RUPTURES

- Limites communales
- Entrées de ville à caractère routier
- Entrées de ville à caractère urbain
- Coupures urbaines routières
- Coupures urbaines ferroviaires
- Continuités urbaines
- Transition avec rupture de formes urbaines
- Grandes emprises générant des coupures urbaines

DYNAMIQUES INTERNES

- Centralité principale structurée autour d'une offre de services variés (commerce, mobilité, équipement)
- Polarités secondaires favorisant les proximités

Secteurs en mutation ou en mutation à venir

- ZAC
- NPNRU
- Périmètre d'étude

ESPACES VERTS ET PAYSAGE

- Courbes de niveau
- Grandes emprises ouvertes de respiration
- Coulée verte
- Ouverture sur la Seine à dominante portuaire (Industrie)
- Ouverture sur la Seine végétalisée



5.2.3. Des entrées de villes marquées et en cours de requalification

Colombes dispose de six secteurs d'entrée de ville constituant autant de points de contacts stratégiques avec les territoires voisins.

L'interface avec Bezons au Nord du boulevard Charles de Gaulle

Les espaces publics du boulevard Charles de Gaulle ont été requalifiés pour accueillir le passage du tramway T2 et les berges de Seine du Parc Lagravère ont été réaménagées dans le cadre du prolongement de la promenade bleue. Cette entrée de ville reste toutefois marquée par le passage sous l'A86 et l'échangeur de la Prairie qui génère encore aujourd'hui des espaces incommodes et à caractère autoroutier.

L'interface avec la Garenne-Colombes au sud du boulevard Charles de Gaulle

Point de franchissement des voies ferrées marquant la limite avec La Garenne Colombes, cette entrée de ville est marquée par des espaces publics requalifiés et élargis à l'occasion de l'arrivée du T2. La construction de nouveaux immeubles tertiaires sur le site Charles de Gaulle a également permis la transformation du front bâti à l'Ouest du Boulevard, tandis que la façade Est, marquée par un tissu d'immeubles collectifs anciens, reste en cours de renouvellement.

L'interface avec Bois-Colombes au Sud de l'avenue Henri Barbusse - Pont de la Puce

Ce secteur a été remodelée grâce au projet urbain et architectural visant la reconstitution d'un front bâti symétrique et contemporain. Cette opération valorise le paysage d'une entrée de ville colombienne surplombant le passage des voies ferrées en dévers.

L'interface avec Asnières et Bois-Colombes - Carrefour des quatre routes

Le secteur fait l'objet de mutations importantes engagées par les villes d'Asnières et Bois-Colombes : aménagement d'espaces verts en cœur d'îlot, construction de logements/commerces et reconstitution de fronts bâtis, dont l'impact reste cependant limité côté Colombes.

L'interface avec Gennevilliers au niveau de la zone d'activité Kleber

Dans le cadre de l'extension de son terminal portuaire, la ville de Gennevilliers a lancé la construction de grandes emprises de bureaux et de services venant recréer un front urbain bâti, avec un traitement paysager le long de l'avenue d'Argenteuil - RD909 (avenue de Stalingrad à Colombes). Cet axe routier, surplombé par un passage de voie ferrées, est en cours de restructuration et devra notamment faciliter la circulation des modes de déplacements actifs.

L'interface avec Argenteuil au niveau de la rue Paul Bert

Interface stratégique puisque donnant accès à différentes grandes entités (parc départemental Lagravère, stade Yves du Manoir, usine des eaux classée et protégée au titre des monuments historiques), cette entrée de ville prend la forme d'un vaste échangeur routier créant une rupture forte entre le quartier résidentiel, les équipements sportifs et les bords de Seine.

5.2.4. Une structure urbaine morcelée

La structure urbaine de Colombes est intimement liée à ses axes de communication routiers et de voies ferrées. Il en résulte une organisation sous forme de polarités multiples, issues à la fois du développement historique de la ville (polarité du centre-ville, linéaire du boulevard Charles de Gaulle et linéaire de l'avenue de Stalingrad) et des secteurs de gares ou d'équipements (polarités de la gare de La Garennes-Colombes, gare des Vallées, gare du Stade, et du linéaire de l'avenue de l'Europe). Cette fragmentation de polarités se retrouve dans la diversité des identités urbaines présentes à Colombes.

5.3. Un territoire aux identités et vocations multiples

5.3.1. Des vocations urbaines influencée par les communes voisines au Nord et à l'Ouest

L'histoire de Colombes, son développement et son organisation ont produit des tissus urbains qui se différencient fortement du fait de leur structure et de leurs morphologies urbaines. Cette organisation donne naissance à un morcellement de quartiers dont les caractéristiques découlent du développement historique de la commune et de l'influence de ses différentes limites.

Urbanisée tardivement en raison des crues de la Seine, une large bande se développe le long de l'A86 pour accueillir les grands équipements sportifs et les secteurs d'activités inclus par les quartiers de Grèves-Le Plateau, de l'Europe, et du Stade. Le quartier de Fausses-Jean - Bouviers s'inscrit quant à lui dans le prolongement du tissu de grands ensembles d'Asnières-sur-Seine. Le quartier Charles de Gaulle au Sud, en restructuration depuis les années 80, voit se développer à son extrémité Sud un nouveau pôle tertiaire dans le prolongement des liens avec Nanterre et La Défense.

Quartier Grèves / Plateau

Situé au nord-ouest de Colombes, ce quartier regroupe deux secteurs distincts en raison de leurs morphologies : la zone pavillonnaire du « plateau » et les « grands îlots » aménagés à partir des années 1950, suite à la maîtrise du cours de la Seine ouvrant de nouvelles opportunités de construction sur la plaine alluviale.

Développé lors de la seconde vague ouvrière de 1921 à 1936 le Plateau est principalement constitué de petits pavillons implantés à l'alignement des voies, sur des parcelles longues et étroites laissant des cœurs d'îlots peu denses et végétalisés. Le maillage des rues suit la topographie du territoire avec des voies principales orientées sur un axe Est/Ouest.

Plusieurs résidences de logements sociaux ou à vocation mixte ont été construites au cœur du tissu pavillonnaire, apportant une mixité de typologie et de morphologies urbaines, telles que les ZAC « Bellevue » et « Jules Ferry » et le programme « Dunant- Bellevue ».

En dehors de l'habitat et des activités, les fonctions urbaines sont peu diversifiées. Les équipements implantés sur le quartier sont principalement liés à l'éducation. Les grands équipements de loisirs situés en bord de Seine, au sein du parc départemental Pierre Lagravère (piscine, cours de tennis), sont accessibles par une passerelle piétonne qui franchit l'autoroute à partir de la rue Charles Péguy. Les commerces y sont rares, à l'exception du petit centre commercial des Grèves.

Quartier Europe

Une grande partie du quartier Europe appartenant à la zone inondable, son urbanisation ne s'est développée qu'à partir de la seconde moitié du XX^e siècle et plus particulièrement de 1955 à 1970.

Le quartier Europe, à dominante d'habitat, regroupe des caractéristiques semblables à celles du quartier Plateau / Grèves :

- La zone Est bordée au Nord par l'autoroute A86 qui limite la perméabilité vers le parc Lagravère et la Seine ;
- L'avenue de L'Europe, sur un axe Est-Ouest, structure le quartier et distribue une zone pavillonnaire au sud, et de grands îlots d'équipements et d'immeubles d'habitat collectif au nord.
- Au sud-est, le long du centre-ville se trouve les HBM des années 1920-1930 dont celui de la rue de Strasbourg, le premier construit à Colombes en 1924, celui du 205 rue Saint-Denis, en 1932 ;

Deux polarités sont identifiables sur le quartier Europe : l'une est liée au pôle de services et de commerces des rues Paul Bert et Edgar Quinet (square, la crèche, la PMI et aux commerces), la seconde liée à la « Place de l'Europe », avec la présence

d'un pôle d'équipements et d'un pôle commercial récemment renforcé par différentes opérations de redynamisation.

Quartier du Stade

Le quartier du Stade, au nord de la commune, est délimité par de grandes enclaves difficilement franchissables : à l'est, la voie ferrée et la gare du Stade, au nord l'A86 et le parc d'activités Kléber, et à l'ouest le Stade Yves du Manoir. Au sud, le quartier côtoie le centre-ville au niveau de l'avenue Audra et du boulevard Gambetta. L'organisation des Jeux Olympiques en 1924 au Stade Yves du Manoir engendre simultanément l'ouverture de la gare du Stade et la construction d'un quartier d'Habitations Bon Marché (HBM) autour de la rue Jean Jaurès, venant accompagner l'essor industriel de Colombes et répondre aux besoins de logements.

Aujourd'hui, l'animation de ce quartier est en partie liée à la présence autour de la gare du Stade, d'activités et de commerces dynamisés par le passage des actifs et des voyageurs. Le projet de réaménagement du parvis de la gare et le quartier en cours de construction sur la ZAC de l'Arc Sportif, ont également permis de renforcer cette polarité autour de laquelle viennent s'attacher de nouveaux programmes de logements et de bureaux, à proximité des équipements scolaires existants.

Quartier des Fossés-Jean

À l'extrémité Est de la commune, le quartier Fossés-Jean est délimité par une interface perméable à l'Est avec Asnières, au Sud avec la rue du Progrès et le Boulevard Marceau, et par une coupure marquée à l'Ouest par l'autoroute A86 au nord et la voie ferrée.

Au Nord-Est, le quartier est marqué par la politique de lutte contre les bidonvilles et l'habitat indigne qui donnera lieu à un urbanisme planifié de grands ensembles dessiné par l'architecte Marcel Roux en 1962. Le quartier se compose ainsi de tours de grande hauteur (R+12) et de barres d'habitations implantées selon un plan libre autour d'équipements scolaires et commerciaux et de larges espaces verts traversés par des cheminements piétons. Récemment, le secteur a fait l'objet de

plusieurs opérations renouvellement urbain, avec la démolition-reconstruction de certains bâtiments et la requalification des espaces publics et paysagers.

À l'ouest de l'avenue de Stalingrad, le quartier développe un tissu résidentiel d'habitat collectif datant des années 80-90 et de pavillonnaire ancien, né de l'urbanisation de l'entre-deux guerres.

L'avenue de Stalingrad constitue l'épine dorsale du quartier, par ailleurs pressenti pour accueillir le prolongement du tramway T1. La polarité de l'angle des rues Michelet et Stalingrad, a récemment été renforcée par la construction de l'espace Jacques Chirac qui regroupe les services administratifs, culturels et sociaux du quartier. Ce projet a entraîné le renouvellement des abords du bâtiment avec un élargissement des trottoirs et un nouveau maillage permettant le désenclavement du secteur.

Quartier Charles de Gaulle

Situé à l'Ouest de Colombes, le quartier Charles de Gaulle est marqué par d'importantes mutations initiées dans les années 80 ayant permis l'affirmation de pôles économiques et commerciaux tout en conservant le caractère mixte du quartier. Après une trentaine d'années de travaux, portant principalement sur le remaniement des franges sud-ouest et nord (ZAC Champs Philippe I et II), la restructuration du quartier s'achève actuellement avec la réalisation de la ZAC de la Marine, la ZAC Charles de Gaulle Est. Quartier particulièrement mixte, il s'organise aujourd'hui autour d'une centralité constituée par le carrefour des Quatre-Chemins et autour des places Aragon et Victor Basch, qui regroupe un centre administratif de proximité, une polarité commerciale et d'équipements. Le reste du quartier se caractérise par une ambiance résidentielle, avec un tissu pavillonnaire verdoyant hérité des années de villégiature, d'habitat collectif et d'une opération récente d'écoquartier en limite communale.

La ZAC Charles de Gaulle Est vient restructurer la frange sud-est du boulevard du même nom. Cette nouvelle composition urbaine, définie par une trame urbaine

aérée, alternant volumes construits, espaces de respiration et percées visuelles vers les cœurs d'îlots, vient marquer l'alignement sur le boulevard et assurer une transition avec la zone pavillonnaire.

5.3.2. Un centre-ville éclectique et en renouvellement depuis les années 60

Quartier Centre

Le cœur historique de Colombes a fait l'objet de nombreuses opérations de rénovation et de restructuration qui rendent sa structure de bourg d'origine aujourd'hui peu lisible et son tissu urbain particulièrement éclectique. Seule la rue Saint-Denis qui constitue aujourd'hui une façade commerciale récemment piétonnisée et les îlots de l'ancienne mairie et des bains douches municipaux, situés boulevard des Oiseaux, ont conservé leurs caractéristiques de bourg ancien.

La place centrale du Général Leclerc où se croisent les axes cardinaux historiques de la ville (rue Verdun vers le Nord, rue du Bournard vers l'Est, Avenue Henri Barbusse vers le sud et la rue Gabriel Péri vers l'Ouest) constitue un large carrefour sans espace public à proprement parler sur lequel on retrouve l'ancienne église Saint-Pierre Saint-Paul, un îlot bas ancien qui accueille le musée municipal d'art et d'histoire et des îlots beaucoup plus hauts et denses (jusqu'à R+10) issus des opérations de renouvellement de la seconde moitié du XXe siècle.

Les opérations d'élargissement de voies et de restructuration des années 80-90, développent sur ces axes des fronts bâtis discontinus formés par des immeubles d'habitat collectif d'époques variés, ponctués d'ouvertures générés par les parvis de différents équipements comme la nouvelle église Saint Pierre Saint Paul construite en béton armé et de style brutaliste sur la rue Gabriel Péri, ou le théâtre de l'Avant-Seine adressé sur la rue Saint-Denis.

Entre la fin des années 60 et le début des années 70 plusieurs opérations de logements collectifs viennent créer des ruptures d'échelles et de morphologie urbaines avec le tissu de centre bourg et pavillonnaire ancien.

Au cœur de Colombes et à proximité de la nouvelle mairie, la place Henri Neveu, l'opération dite « le Forum » développe un urbanisme de dalle avec un ensemble de tours d'habitation s'élevant jusqu'à R+17 et accueillant en sous-sol des parkings et le marché municipal central. Le bâtiment central de cette opération, construit par l'architecte Jacques Auzolle, surnommé la « Pagode », représente une pyramide structurée par les horizontalités des garde-corps en béton et élancée par l'échancrure des balcons au centre.

Cette constitution de la Ville et son évolution par strates successives génère ainsi des morphologies architecturales, et des ambiances urbaines fortement contrastés qui marquent aujourd'hui l'identité du centre-ville.

5.3.3. Des quartiers à vocation résidentielle au Sud et à l'Est

Quartier Agent Sarre

A l'Est du centre-ville, ce quartier s'est développé autour de l'avenue de l'Agent Sarre et s'étend au nord jusqu'à la rue du Progrès et au boulevard Marceau, à l'est jusqu'à l'avenue de Stalingrad, et au sud jusqu'à la commune de Bois-Colombes.

L'avenue de l'Agent Sarre est un axe historique et structurant de Colombes, qui a conservé son aspect résidentiel pavillonnaire. Peu animée en dehors des activités et commerces implantés dans sa partie la plus proche de la gare, elle connecte la polarité du centre-ville à l'ouest et le carrefour des Quatre routes à l'est, véritable pôle commercial, à la jonction de Bois-Colombes et Asnières.

En dehors de l'Avenue de l'Agent Sarre, les voies principales irriguent un ensemble de petites rues et avenues au sein du tissu pavillonnaire, dont l'organisation et la taille sont assez différentes. Ce tissu s'est formé au XIXème siècle par les villégiatures installées à proximité de la voie ferrée et la première urbanisation dense sous forme de lotissement.

Le quartier regroupe par ailleurs un grand nombre d'équipements scolaires et de services publics. Bien doté en couverture végétale en raison du caractère pavillonnaire dominant, il dispose du square des Sazières en bordure de l'avenue

de l'Agent Sarre. Le square Georges Pompidou situé sur la commune de Bois Colombes a un rayonnement qui dépasse les limites communales dont bénéficient les habitants de Colombes.

Quartier des Vallées

Ce quartier est localisé au sud-est de la commune, en limite de Bois-Colombes à l'est et de la Garenne-Colombes au sud. La frontière avec cette dernière est fortement matérialisée par la voie ferrée. Au nord, la rue du Maréchal Joffre détermine la limite avec le quartier du centre-ville. L'avenue Henri Barbusse matérialise la limite ouest du quartier.

A forte dominante pavillonnaire, le bâti présente une relative homogénéité. Toutefois, la partie située aux abords de la gare et le long des rues des Vallées et Felix Faure est caractéristique d'une polarité de quartier, avec un bâti plus dense et une forte présence commerciale.

A l'arrière de la rue du Maréchal Joffre, se trouvent les HBM de la rue des Cerisiers, opération de 2 bâtiments en brique de 6 étages, contenant 80 logements, livrés en 1935. Plusieurs établissements scolaires affluent le long de l'avenue Henri Barbusse.

Le quartier est par ailleurs traversé par la « Coulée Verte » reliant la gare des Vallées et la gare de Colombes (centre). Elle constitue à la fois un cheminement vers le centre-ville, un lieu de promenade, ainsi qu'un support pédagogique pour les sorties scolaires.

Quartier de la Petite Garenne

Situé au Sud de la ville, ce quartier est circonscrit par des limites marquées : les rues d'Estienne d'Orves et Colbert à l'ouest, l'avenue Henri Barbusse à l'est, et la voie ferrée au sud, matérialisant également la limite communale avec La Garenne-Colombes. Au nord, le quartier est délimité par les rues Jacques Eleonor Fermé et Bouin, en limite du centre-ville.

Il est traversé par la rue des Voies du Bois, axe de transit communal, reliant La Garenne-Colombes et le sud du Petit-Colombes au centre-ville. Cet axe est utilisé comme voie intercommunale de délestage. Le maillage viaire, complété par un réseau d'avenues privées, délimite des îlots de dimensions réduites.

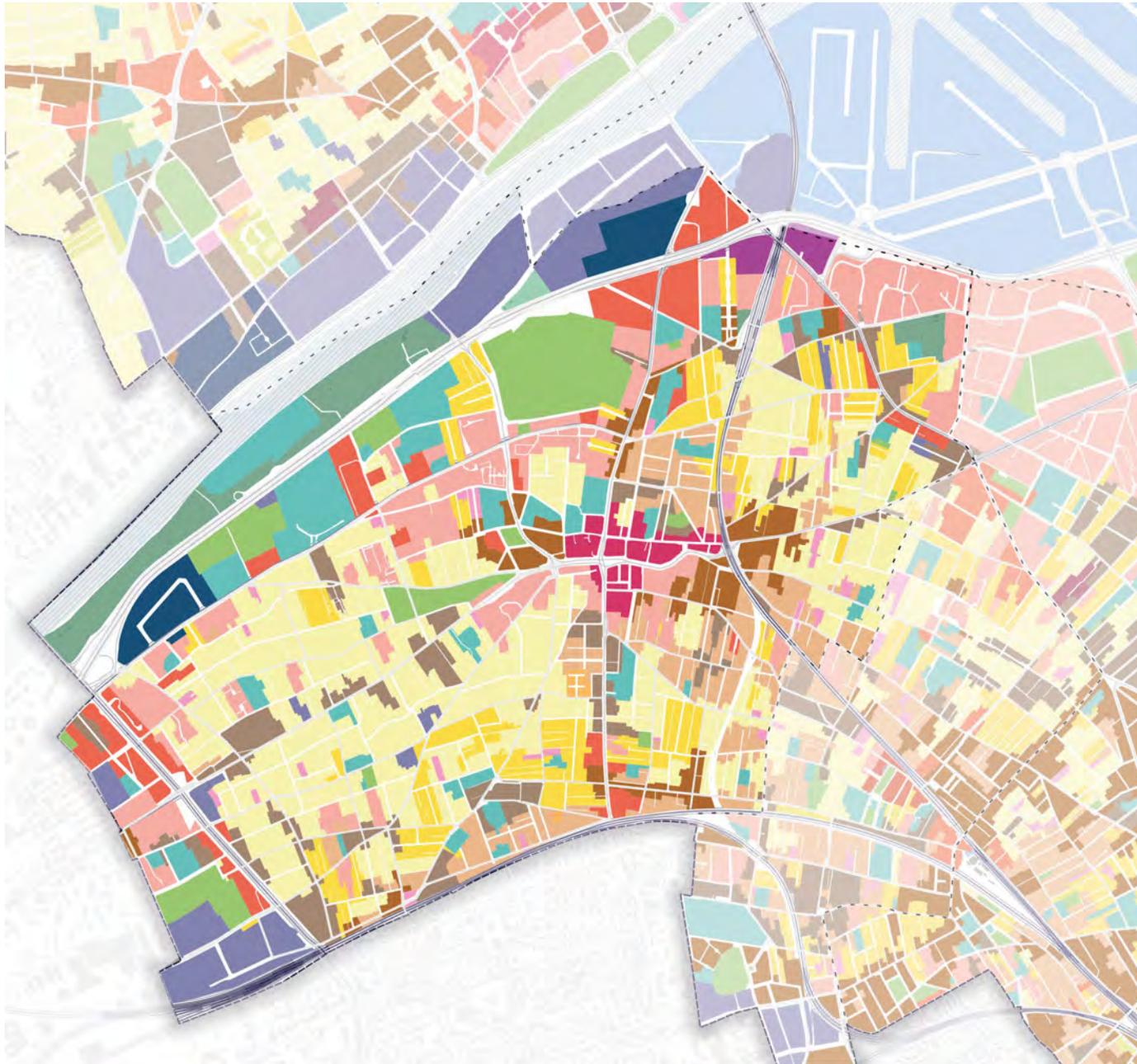
Il s'agit d'un secteur principalement dédié à l'habitat pavillonnaire, même s'il est ponctué d'immeubles collectifs et d'emprises d'activités. Les équipements comptent un lycée professionnel, des écoles élémentaires et maternelles, ainsi que la mairie de quartier Jean Wiener. La qualité paysagère du quartier est principalement assurée par les jardins privatifs et les squares Colbert et Médéric situés en limite du quartier.

Les principales concentrations commerciales se situent avenue Henri Barbusse et au voisinage de la gare de La Garenne-Colombes, rue Pierre Brossolette et rue du Commerce.

Quartier Gabriel Péri

Le quartier a très schématiquement la forme d'un triangle délimité au sud par la rue d'Estienne d'Orves, à l'ouest par la rue Colbert et au nord par les rues Henri Dunant, Bellevue, et Salvador Allende. Principalement pavillonnaire, ce quartier est traversé par la rue Gabriel Péri, ligne de crête de Colombes, qui constitue pour celui-ci une véritable épine dorsale.

La fonction dominante du quartier est l'habitat, majoritairement pavillonnaire. Au sein de cette nappe de pavillons, se trouvent de petits immeubles d'habitat collectif, privé ou social, résidences des années 1990 qui s'insèrent dans l'environnement pavillonnaire et aux croisements des rues. Ponctuellement, le quartier prend un aspect plus dense à ses extrémités est et ouest, au niveau des polarités des Quatre Chemins et du Centre-Ville.



LES FAMILLES DE TISSUS

Les tissus mixtes et de centralités :

- Centre bourg
- Centre urbain
- Mixte peu dense et composite
- Mixte dense

Les tissus d'habitat pavillonnaire :

- Pavillonnaire composite
- Pavillonnaire accolé dense
- Lotissement pavillonnaire homogène
- Cité-jardins
- Grande demeure

Les tissus d'habitat collectif :

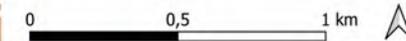
- Petite opération d'habitat collectif
- Habitat collectif discontinu
- Habitat collectif continu

Les tissus monofonctionnels :

- Grande emprise d'activité
- Grande emprise commerciale
- Emprise tertiaire
- Emprise d'activités hybrides
- Emprise dédiée aux ports et aux activités de logistiques
- Port de Gennevilliers
- Equipement
- Grande emprise ouverte

Les espaces libres :

- Espace vert et forêt
- Espace agricole



5.4. Les formes urbaines caractéristiques de Colombes

Le tissu urbain de Colombes présente une grande variété de formes urbaines, de densités et de styles architecturaux témoignant des différentes phases de développement de la commune et des nombreuses opérations de renouvellement qui débutent dès les années 80. Un tiers des logements de la commune sont cependant du pavillonnaire.

Tissu de centre-bourg

Ce tissu est ponctuellement présent dans l'hypercentre de Colombes, notamment autour de la rue St-Denis. Il se caractérise par des îlots non réguliers et denses avec une emprise au sol quasi totale, desservis par des venelles ou impasses. Le bâti y est très hétérogène avec des hauteurs allant de R+1 à R+5 et des morphologies variées (anciennes granges, fermes, maisons de bourg, villas bourgeoises, immeubles de rapport). Les rez-de-chaussée souvent actifs (nombreux commerces et la piétonisation des voies de desserte), génèrent une ambiance piétonne animée. Le végétal y est néanmoins très peu présent.

Tissu mixte dense

Ce tissu se retrouve principalement aux abords du centre-ville en transition avec le tissu pavillonnaire composite. Ils se compose de bâti hétérogène de type pavillons, d'immeubles d'habitat collectif et de petits locaux tertiaires ou d'activité (jusqu'à R+6). Ce tissu intègre ponctuellement des activités en rez-de-chaussée venant participer à la dynamisation du quartier.

La végétation y est présente de façon équilibrée avec des alignements d'arbres sur l'espace public et des percées visuelles ponctuelles sur les jardins privatifs et cœurs d'îlots végétalisés.

Tissu mixte peu dense

Ce tissu hétérogène se retrouve le long des axes secondaires et assure une transition vers les tissus pavillonnaires. La diversité des formes et des époques de construction de maisons de bourg, de pavillons et de petits immeubles collectif est héritée de mutations successives dans le diffus. Le bâti s'implante de façon discontinue avec quelques constructions implantées en double mitoyenneté, avec des hauteurs limitées (jusqu'à R+3). La présence du végétal se manifeste principalement sur les emprises les plus larges des immeubles collectifs implantés en retrait. Quelques alignements d'arbres sur l'espace public dessinent par ailleurs des continuités paysagères avec les jardins arborés des tissus de grandes demeures que l'on retrouve souvent en arrière-plan.



Tissu de centre bourg, rue St Denis - Codra



Tissu de centre bourg, rue Saint-Hilaire - Codra



Tissu mixte peu dense, boulevard de Flandre- Codra



Tissu mixte dense, Avenue de l'Agent Sarre- Google Street View

Tissu pavillonnaire composite

Présent sous forme de petits ensembles parfois limités à six unités foncières, ce tissu d'ensembles cohérents a peu à peu été absorbé par le tissu pavillonnaire diffus ou fait l'objet de renouvellement qui le rend parfois peu perceptible aujourd'hui. Principalement constitué au XIXe siècle, il se caractérise par une structure parcellaire régulière, parfois distribuée via de nouvelles voies, avec une architecture semblable, voire identique, de l'habitat. Les parcelles sont parfois importantes avec des constructions qui s'implantent sur de larges emprises bordées de végétation. L'ensemble est desservi par des allées plantées souvent de largeur réduite, à sens unique, générant une ambiance résidentielle calme et verdoyante. Le bâti y est plus au moins modeste selon les opérations, on y retrouve donc des maisons ouvrières en bande, des maisons de ville simples souvent mitoyennes, comme des villas ornementées et de style éclectique, implantée en milieu de parcelle.

Tissu pavillonnaire accolé dense

Tissu majoritairement présent sur la commune, le pavillonnaire composite se caractérise par une structure urbaine qui prend la forme de petites parcelles

en lanières étroites et profondes, héritées du découpage agricole de la période rurale. Les pavillons ont des périodes de constructions variées, du XIXe siècle à nos jours, avec des hauteurs limitées allant de RDC + combles à R+1+combles. Les constructions s'implantent en retrait et en milieu de parcelle ou en mitoyenneté avec des courettes parfois végétalisées sur rue et des jardins en bandes qui se développent en fond. La présence du végétal y est équilibrée, plus largement présente en cœur d'îlot et ponctuellement perceptible depuis les voies souvent de faible largeur et à sens unique, venant développer un paysage urbain aéré.

Tissu de grandes demeures

Hérité du développement de l'habitat bourgeois de villégiature au XIXe siècle, ce tissu est ponctuellement présent notamment le long de la coulée verte et des voies ferrées au sud de Colombes, dans les quartiers des Vallées et de la Petite Garenne. Les constructions sont de type villas bourgeoises et s'implantent au centre de parcelles de taille moyenne et de forme rectangulaire. La taille des parcelles permet le développement de jardins arborés venant renforcer la nappe végétale qui se développe également le long des voies avec des alignements d'arbres récurrents. Le bâti reste de faible hauteur, en R+2+comble maximum et prend des formes variées (villas et des hôtels particuliers).

Tissu d'opérations d'habitat collectif de type HBM

Au cours de la première moitié du XXe siècle, plusieurs opérations d'ensemble d'habitats collectifs, les HBM, sont construits à Colombes pour remédier à la crise du logement. Ce tissu prend ainsi la forme de grands programmes de logements sociaux qui lient l'esthétisme aux préoccupations de santé publique. Ce tissu se développe sur de larges emprises sous forme de plots de hauteur moyenne (R+5 à R+8) desservis par des voies internes privées souvent qualifié par un traitement paysager de qualité. Ce tissu s'implante sur les grands axes et sont souvent situés à proximité des tissus de grands ensembles modernes.



Pavillonnaire groupé, rue de l'industrie- Codra



Tissu pavillonnaire groupé dense, Rue Berthe- Codra



Tissu de grandes demeures, rue Theodule Ribot- Codra



Tissu d'habitat collectif type HBM, Rue de Metz- Google Street View

Tissu d'habitat collectif discontinu

Ce tissu se développe majoritairement dans les quartiers les plus récemment urbanisés de la commune, au sein d'une large bande sur les franges Ouest et Nord de Colombes mais aussi dans le centre-ville ayant fait l'objet de vaste opération de renouvellement. A vocation principale d'habitat collectif, ce tissu intègre selon l'ampleur de l'opération les équipements nécessaires au fonctionnement du quartier (centre commercial, installations sportives, services publics).

Les bâtiments prennent la forme de barres de tours ou de plots et reprennent les principes architecturaux du mouvement moderne : construction sur pilotis, le plan et la façade libres, les fenêtres en bandeaux, et enfin le toit terrasse. Ils s'implantent parfois sur de larges dalles venant créer des niveaux ouverts sur une place en décaissé et accueillent des équipements publics ou des commerces.

Les compositions ouvertes dégagent de larges espaces publics plus ou moins végétalisés et ayant parfois fait l'objet de requalification paysagère comme dans le quartier Fossés-Jean.

Tissu d'habitat collectif continu

Ce tissu ponctue les différents quartiers de la commune ayant fait l'objet de rénovation urbaine depuis le milieu des années 80. Il se caractérise par une morphologie d'îlots bâtis, venant dégager des jardins ou cours intérieures plus ou moins végétalisées. Relativement dense, il est à vocation principale d'habitation et accueille ponctuellement des activités ou commerces sur les rez-de-chaussée sur rue. Le bâti s'implante à l'alignement sur de larges voies structurantes, ponctuées d'alignements d'arbres et s'élève de R+5 à R+8. De type continu ce tissu génère de longs linéaires, parfois ponctués d'ouvertures de type venelles piétonnes ou des percées visuelle générés par les cheminements assurant la desserte des cœurs et des fonds d'îlot. Emergeant le plus souvent dans le cadre de larges opérations de type ZAC il s'articule souvent avec des équipements publics (espaces verts, sportifs, services...) et à proximité des stations de tramway ou de train.

Tissu de grandes emprises économiques et d'activités hybrides

Présent dans les secteurs d'entrées de ville et à proximité des grandes infrastructures routières et de transports en commun, il s'inscrit généralement dans le prolongement des communes limitrophes (Gennevilliers et Nanterre notamment). Prenant la forme de zones d'activités dédiés, il s'implante sur de larges emprises héritées des activités industrielles ou de vaste opération de renouvellement. Le bâti prend la forme de barres ou de larges îlots selon leur période de construction allant des années 70 à nos jours. Au nord du quartier Grèves le Plateau, on retrouve un tissu d'activités hybrides avec l'installation de surfaces commerciales induisant un aménagement des espaces publics plus urbains et également adressés aux piétons.

Tissus de grandes emprises tertiaires

On le retrouve notamment au sud du boulevard Charles de Gaulle. Les bâtiments, issus de programmes récents, présentent une signature architecturale utilisant le verre et l'acier, à l'image des immeubles de La Défense et génèrent de longs linéaires de rez-de-chaussée peu animés sur un espace public parfois ponctué d'alignements d'arbres.



Tissu d'habitat collectif discontinu, boulevard Pierre de Coubertin-
Codra



Tissu d'habitat collectif continu, boulevard Charles de Gaulle- *Codra*



Tissu de grandes entreprises tertiaires, Boulevard Charles de Gaulle-
Google Street View



Tissu d'emprise d'activités hybrides- *Google Street View*

5.5. Les projets et les perspectives d'évolution

Le Petit Colombes

Le quartier du Petit Colombes va bénéficier du Nouveau programme national de renouvellement urbain. Le projet prévoit la réhabilitation de 787 logements sociaux et le développement d'une mixité de l'habitat avec la construction de plus de 200 logements libres. Des logements sociaux seront démolis et reconstitués ailleurs à Colombes. Le volet paysager prévoit l'extension du square existant. L'objectif est également de rendre les îlots plus perméables aux cheminements piétons et de réhabiliter les équipements existants. Les travaux des dernières opérations sont prévus pour être achevés fin 2030.

L'entrée de ville Sud-Ouest

Dans la perspective de requalifier son entrée de ville, la commune a pour ambition d'accompagner l'émergence d'une nouvelle polarité sur la zone économique située à l'interface avec Nanterre et La-Garenne-Colombes. Cet ensemble d'activités est aujourd'hui marqué par une vacance de ses cellules commerciales et tertiaires et nécessite à ce titre d'être redynamisé. A proximité immédiate, la ZAC « Charles de Gaulle Est » a permis d'entamer la mue de boulevard du même nom. Proposant une façade urbaine modernisée, la programmation comprend une dominante de logement (en accession, sociaux ainsi qu'en BRS) ainsi que des surfaces tertiaires, des commerces, des services et des équipements.



Image du programme de logements « Courbes »

Renforcement de la trame verte

Colombes étant en déficit d'espaces verts, la commune cherche à renforcer la composante végétale dans ses espaces urbains. Dans ce contexte, la création de nouveaux espaces verts et la mise en commun des espaces semi-privés des grands ensembles apparaissent comme de vrais enjeux pour les prochaines années. La trame verte locale se consolide cependant au gré des opérations d'aménagement. En termes de liaisons douces, la ville dispose d'un maillage discontinu et initie de ce fait, des projets de restructuration. L'important axe de circulation que représente la rue Paul Bert, sera par exemple réaménagé avec la création d'une piste cyclable bidirectionnelle

L'Arc Sportif

Secteur majeur de mutation de la commune, la friche industrielle de l'ancien site Thalès s'étend sur 18 hectares, à proximité immédiate de l'A86. La commune a pour ambition d'en faire un quartier mixte dénommé l'« Arc sportif » par sa proximité avec le stade Yves-du-Manoir, point central des Jeux olympiques d'été de 1924 et sélectionné pour l'accueil de la compétition de hockey sur gazon à l'occasion des JOP 2024. Le site, composé de 3 îlots, doit accueillir des logements et des équipements publics destinés aux futurs habitants (écoles, crèches, etc.) Les constructions le long de l'A86 feront office d'écran phonique et abriteront notamment des commerces de proximité, des hôtels et une ferme urbaine verticale. Au sein des cœurs d'îlots se développeront les espaces verts, parcs, jardins et mails. Le projet prévoit également la réalisation d'un grand complexe sportif regroupant de multiples activités de loisirs et de sports. L'hôtel des sports aura lui pour fonction de proposer une résidence et des services dédiés aux clubs et sélections sportives. Un gymnase multisport, un practice de golf, un parcours sportif, un terrain de baseball ainsi qu'un stade de foot viendront conforter la vocation sportive du secteur.



Image du projet de serre Verticale de Nexity- lemoniteur.fr

6. Gennevilliers

6.1. Une commune connectant les deux rives du méandre de Boucle Nord de Seine

Gennevilliers occupe une position stratégique à la confluence d'infrastructures routières majeures (A15, A86). La commune, qui s'étend sur une surface de plus de 1000 hectares, est limitée au Nord comme au Sud par la Seine. Elle partage également en bord de Seine des limites communales avec les villes d'Argenteuil, d'Épinay-sur-Seine, de l'île Saint-Denis, et de Saint-Ouen. À l'Ouest, la ville est délimitée par les communes de Colombes et d'Asnières-sur-Seine et à l'Est par la commune de Villeneuve-la-Garenne. Le territoire de Gennevilliers présente une topographie plane de plaine alluviale, en plein cœur du bassin parisien. Cette localisation dans un méandre de la Seine, l'absence de relief, ainsi que la présence marquée d'emprises d'activités et des voies de communication constituent des éléments forts de son identité. Elle a pendant longtemps eu le surnom de « presque-île » de Gennevilliers.

Cette identité s'est constituée de manière progressive. Bourg rural au XVIII^e siècle, Gennevilliers se transforme à partir du début du XX^e siècle et l'industrie en pleine croissance supplante peu à peu la culture maraîchère, grâce à une réserve foncière importante et accessible. La commune se dote dans les années 1930, d'équipements culturels et de structures d'enseignement adaptés à une nouvelle population attirée par l'essor industriel. La reconstruction est marquée par le développement des grands ensembles, afin de résorber l'habitat insalubre et de faire face à l'accroissement démographique. Le port, inauguré en 1950, va jouer un rôle important dans la consolidation de la vocation économique d'une large partie du territoire communal. Le phénomène de désindustrialisation va cependant impacter la commune. Face au départ d'établissements industriels, des programmes de réaménagement des friches en quartiers mixtes, sont mis en place à partir de la fin du XX^e siècle.

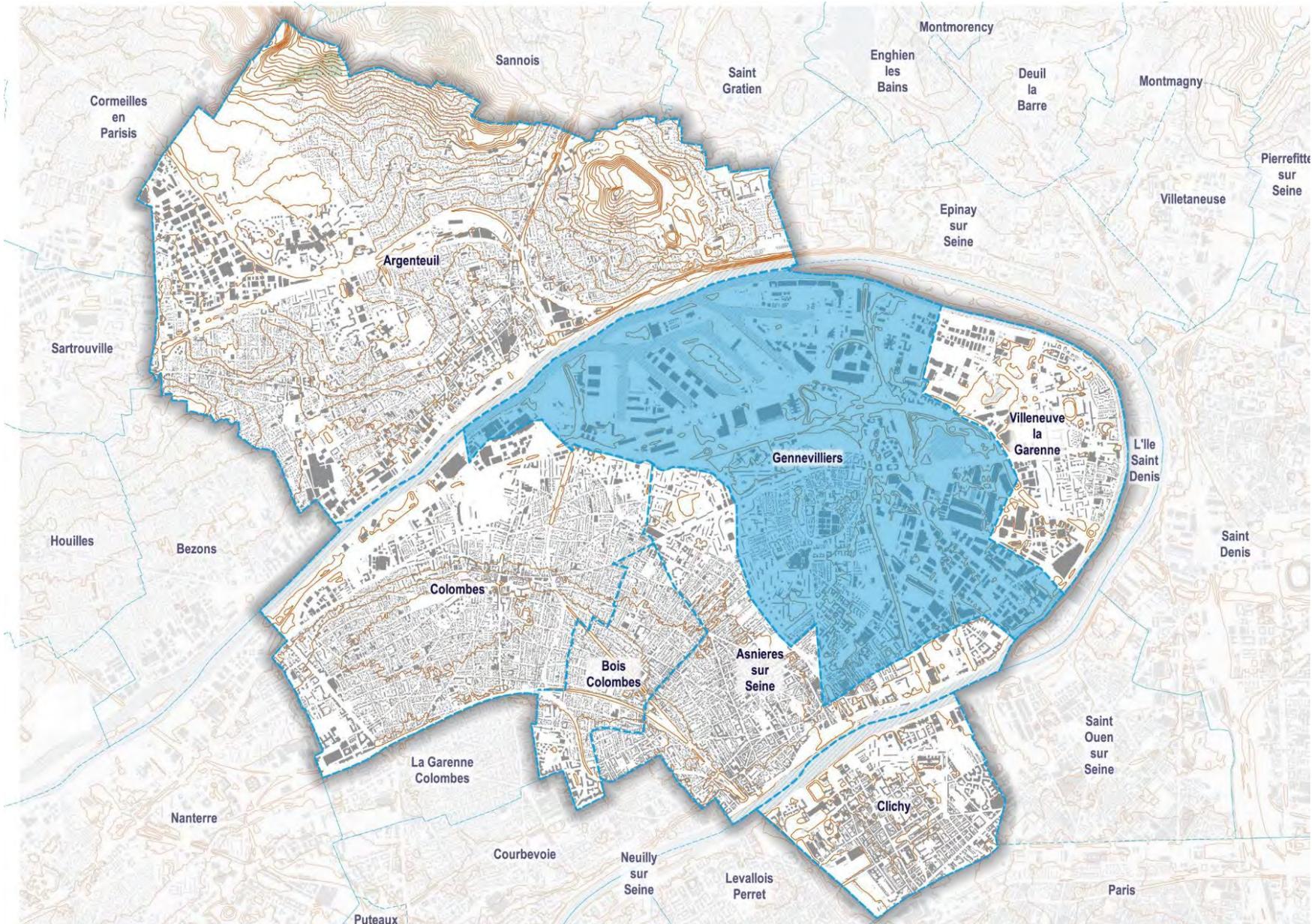
6.1.1. Un territoire peu ouvert, aux franges communales imbriquées avec les tissus des communes voisines

L'un des éléments marquants de la structure urbaine de Gennevilliers est la présence d'emprises d'activités sur la plus grande partie de ses limites communales au Nord et à l'Est. À l'Est, on observe une continuité de la zone d'activité sur le territoire de Villeneuve-la-Garenne de sorte que la limite entre les communes est peu matérialisée. Le Parc des Chanteraines, se développe également à la fois sur la commune de Gennevilliers et de Villeneuve-la-Garenne et constitue un élément majeur de continuité verte paysagère, grâce au franchissement aménagé par-dessus la coupure que constitue l'A86.

Les franges du territoire sont occupées au Nord et au Sud par la présence de la Seine. Au nord, la façade fluviale se matérialise essentiellement par la présence des darses et des môles qui abritent les activités industrielles de la plateforme portuaire. Au Sud-Est, la Seine offre un contraste important entre les équipements sportifs et les tissus d'habitation de l'île Saint-Denis et les abords fluviaux dominés par la zone d'activité, côté Gennevilliers.

À l'Ouest, l'interface avec Asnières-sur-Seine se caractérise davantage par une même mixité urbaine dans les fonctions. Un certain contraste existe cependant dans les morphologies construites entre les deux communes, notamment entre les tissus de grands ensembles du quartier des Agnettes et les tissus composites et pavillonnaires voisins d'Asnières-sur-Seine.

Carte de localisation de Gennevilliers dans le territoire de Boucle Nord de Seine



6.2. Un territoire à la confluence d'infrastructures routières majeures

6.2.1. Des axes de grande circulation qui façonnent l'armature urbaine de la ville

Traversant Gennevilliers, les autoroutes A15/RN315 et A86 la accueillent le transit d'échelle régionale et permettent notamment de desservir les sites d'activités économiques. L'attractivité du territoire de Boucle Nord de Seine est liée à la présence de ces axes, qui garantissent une bonne desserte routière à l'ensemble des communes du territoire. Certains franchissements de ces infrastructures sont aménagés pour favoriser les mobilités douces et assurent les connexions entre les différents tissus urbains.

Un second niveau de voiries supporte le transit supra-communal. L'avenue des Grésillons, implantée parallèlement à la Seine en limite avec Asnières-sur-Seine ainsi que la D7 (quai des Grésillons) dont le tracé suit des berges de Seine, constituent deux axes structurants au Sud. A l'Ouest, la D19 (rue des Bas, boulevard Pierre de Coubertin, etc.) matérialise la limite entre Gennevilliers et Asnières-sur-Seine. A l'Est, l'avenue Louis Roche et la D986 (avenue du Général de Gaulle) sont les voies de dessertes principales du tissu d'activité. La D911 et D909 traversent la partie Nord du territoire et permettent de rejoindre les communes d'Épinay-sur-Seine et d'Argenteuil, via le pont d'Épinay - Grand Bras et le pont d'Argenteuil. Enfin, la route principale du port permet de desservir le réseau de rues internes du port de Gennevilliers.

A l'échelle communale, la ville possède un bon maillage de voies qui irriguent les quartiers. Dans les secteurs mixtes à caractère urbain, le maillage est plus resserré assurant la facilité des déplacements. Les sites d'activités ont un maillage viaire plus lâche. Les îlots sont de grande envergure et nécessitent des contournements importants. La zone du Port se caractérise par une voirie interne largement dimensionnée et adaptée à la desserte de ces différents secteurs.

S'agissant des transports collectifs, la commune est desservie par deux gares du RER C et a vu son réseau évoluer avec le prolongement de la ligne de métro 13 jusqu'aux Courtilles ainsi que le prolongement du tramway T1 jusqu'à Asnières-sur-Seine. Plus de quinze lignes de bus du réseau RATP desservent également Gennevilliers. Ce réseau sera complété par deux futures gares du Grand Paris Express aux Agnettes et aux Grésillons à l'horizon 2032.

6.2.2. Une répartition géographique très nette des vocations

La composition urbaine de Gennevilliers se distingue par la répartition géographique très nette des vocations de la commune. Cette organisation, en partie due au morcellement du territoire par les grandes infrastructures de transport, résulte d'une volonté d'aménagement de la Ville, traduite en 1947 par le plan communal d'aménagement.

Le découpage du territoire, hérité de ce plan, divise la commune en trois grands secteurs structurants : le Port, les activités économiques et la zone résidentielle ; les grandes infrastructures de transport jouant à la fois un rôle d'interface et de séparation entre ces grandes entités.

Au nord de l'autoroute A86, un tiers du territoire (400 ha), est occupé par le port industriel « Haropa Ports – Plateforme de Gennevilliers ». Le deuxième tiers, situé à l'est de la ville (à l'est de la RN315), est occupé par des activités à dominante industrielle, artisanale, tertiaire et commerciale. On y trouve également deux grands parcs, celui des Sévines et le parc départemental des Chanteraines. Le dernier tiers, situé au Sud-Ouest (bordé au nord par l'A86 et à l'est par la RN315), rassemble les quartiers résidentiels et d'occupation mixte de services et d'équipements.

6.2.3. Une ville peu ouverte sur les communes limitrophes

La ville de Gennevilliers est finalement peu tournée sur les villes voisines. Les ponts, les grands axes routiers et les zones d'activités constituent les principales portes d'entrée sur la commune mais se distinguent par leur caractère routier et ne sont pas toujours attractifs.

La rue des Bas au niveau de la station de métro Gabriel Péri, desservie par le pont de Clichy, est une entrée de ville qui se matérialise par un carrefour aux dimensions importantes au caractère routier prégnant et un tissu urbain mixte. Cette configuration se retrouve sur les deux autres entrées de ville depuis Asnières : les carrefours au niveau des stations de métro Agnettes et Courtilles. L'entrée de ville par le pont de Saint-Ouen, qui dessert la commune au Sud-Est, est marquée par l'implantation de l'usine du groupe Panzani qui signale la vocation économique du quartier desservi. A l'Est, la principale entrée de ville se situe à l'intersection entre l'A86 et l'avenue du Général de Gaulle. Le carrefour a été réaménagé pour accueillir la prolongation du tramway T1 et dispose d'aménagements paysagers et d'espaces de voiries réservés aux cyclistes. Le caractère routier continue cependant de prédominer. L'intersection au Nord, entre le chemin des Petits Marais et la D911 (avenue Marcel Paul) constitue une entrée de ville sur Gennevilliers depuis Epinay-sur-Seine et le pont du même nom. Ce nœud routier longe un tronçon du Parc des Chanteraines. Au Nord-Ouest, l'entrée de ville majeure est l'intersection entre l'avenue de Stalingrad et la route Principale du Port. Elle se distingue par une forte densité, la présence de grands collectifs et d'immeubles tertiaires et des gabarits de voies imposants.

6.2.4. Des polarités commerciales concentrées dans les quartiers au caractère urbain marqué

L'attractivité commerciale de Gennevilliers se concentre principalement sur 4 pôles, majoritairement localisés dans les tissus mixtes. :

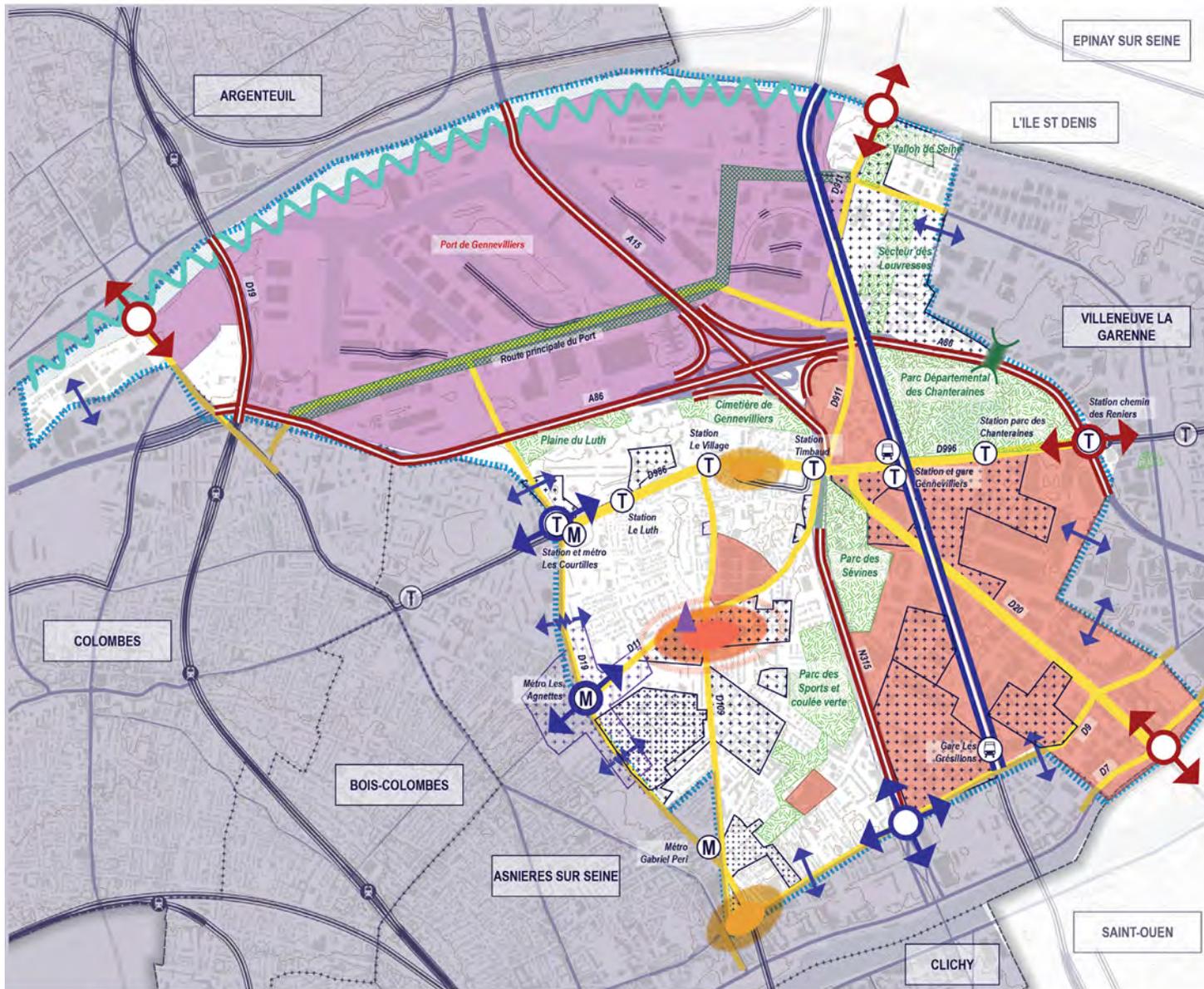
- Le village : son armature commerciale est caractéristique d'un quartier traditionnel. Les cellules commerciales s'implantent en rez-de-chaussée d'immeuble et s'organisent autour de la place Jean Grandel. La place accueille également un marché non sédentaire.
- Le centre administratif, culturel et commercial autour de la Mairie de Gennevilliers : cette polarité commerciale majeure est structurée par l'hypermarché carrefour et une galerie commerciale et bénéficie d'un accès motorisé aisé grâce à la proximité d'axes de grande circulation. Elle est complétée par les commerces du nouveau centre-ville livrés en 2022 et 2023 et auxquels viendront s'ajouter d'autres commerces prévus dans la phase suivante de la ZAC du centre-ville.
- Les Grésillons : la majeure partie des activités sont installées dans l'avenue des Grésillons. L'offre est dominée par les typologies de commerces de bouche, cafés, restaurants, hôtels. Le quartier dispose également d'un grand marché couvert
- Les retails parcs (le parc d'activités commerciales des Chanteraines et le centre commercial Enox) : Ces parcs situés au cœur de la zone d'activités de Gennevilliers, regroupent des restaurants et des boutiques de grandes enseignes et disposent d'importantes emprises dédiées au stationnement.

6.2.5. Des espaces verts pensés en connexion les uns aux autres

Véritable « infrastructure verte », la « coulée verte » est la principale armature paysagère de Gennevilliers. Constituée d'une chaîne d'espaces verts de différentes natures s'étendant des berges de Seine de Villeneuve-la-Garenne jusqu'à Asnières-sur-Seine, sa réalisation phasée depuis 1995 a pour objectif de répondre aux besoins en espaces verts des habitants et des actifs ainsi que d'améliorer, au sein des quartiers ou entre quartiers, la pratique des modes actifs. Elle constitue également un facteur de continuité écologique, support de biodiversité. Cette continuité d'espaces verts s'étend ainsi sur plus de 7 km et se compose sur le territoire de Gennevilliers :

- du parc départemental des Chanteraines, le plus grand parc aménagé de l'ensemble du territoire de Boucle Nord de Seine. Le Parc étant notamment coupé par l'autoroute A86, l'aménagement d'un franchissement permet d'assurer sa continuité ;
- du parc des Sévines d'une surface de 12 hectares ;
- du parc des sports constitué d'équipements sportifs, d'alignements d'arbres et de grandes surfaces de prairies ;
- des allées Maria Casarès,
- du jardin Chenard et Walcker ;
- des allées Manouchian ;
- du Square Camille-Ronce ;
- des allées Rosa Parks, dernier tronçon de cette succession d'espaces verts.

Dans la partie Nord de Gennevilliers, « L'Arboretum » constitue une seconde trame verte qui se développe spécifiquement sur l'emprise du port. Fonctionnant comme berge "déportée" au cœur de la plateforme portuaire, son tracé paysager vient couvrir une piste cyclable parallèlement à la route principale du port.



STRUCTURE URBAINE GENNEVILLIERS

VOIES ET CONNEXIONS

- Voies structurantes
- Stations de tramway
- Gares de train ou RER
- Stations de métro

ACCROCHES ET RUPTURES

- Limites communales
- Entrées de ville à caractère routier
- Entrées de ville à caractère urbain
- Coupures urbaines routières
- Coupures urbaines ferroviaires
- Continuités urbaines
- Transition avec rupture de formes urbaines
- Continuités paysagères

- Grandes emprises bâties générant des coupures urbaines
- Port de Gennevilliers

- Élément signal dans le paysage territorial et métropolitain (Mairie)

DYNAMIQUES INTERNES

- Centralité principale structurée autour d'une offre de services variés (commerce, mobilité, équipement)
- Polarités secondaires favorisant les proximités
- Espaces logistiques

Secteurs en mutation ou en mutation à venir

- ZAC / périmètres d'aménagement
- NPNRU
- Périmètre d'étude

ESPACES VERTS ET PAYSAGE

- Courbes de niveau
- Espace vert en franchissement
- Arboretum du Port
- Grandes emprises ouvertes de respiration
- Ouverture sur la Seine à dominante portuaire



6.3. Une ville où les emprises économiques prédominent

Dominé par des tissus monofonctionnels d'activités économiques au Nord et à l'Est, Gennevilliers offre à l'inverse dans sa partie Sud-Ouest, une imbrication complexe de formes urbaines variées qui témoignent d'une stratification de plusieurs modèles d'urbanisation.

Le village

Au centre de la commune, le village se distingue par son caractère dense et ancien. Il se compose d'une partie centrale bien conservée et d'un secteur périphérique dont les caractéristiques urbaines sont moins homogènes. Les îlots centraux et périphériques délimitent des espaces publics (rues, places, placettes) dont la qualité va en décroissant du centre à la périphérie. Aux espaces publics bien délimités par des constructions relativement homogènes, implantées sur l'alignement, succèdent des espaces plus ouverts, dans un tissu urbain moins dense, pour finalement arriver aux espaces éclatés de la périphérie, où il n'y a plus d'enveloppe précise de la rue. La pointe Sud du quartier est exclusivement occupée par le site industriel historique de Mersen (ex-Carbone-Lorraine)

Les Chevrins et Cité-jardin

Situé à l'Ouest du village, ce quartier à vocation résidentielle regroupe deux tissus pavillonnaires distincts. A l'Ouest, le tissu pavillonnaire est de nature hétérogène. La rue des Chevrins marque la transition de ce tissu vers la cité-jardin, au caractère patrimonial, urbanistique et paysager plus affirmé. La cité telle que définie par le projet d'origine est complétée sur son flanc Est, par un autre secteur qui comporte des équipements et des espaces publics.

Le Luth

Localisé à l'Ouest de la commune et délimité au nord par l'A86, ce quartier à vocation résidentielle, fut édifié à partir des années 1960 afin de loger une

population croissante. Le quartier dispose également de quelques sites activités tertiaires. Le Luth se distingue par sa composition d'ensemble rassemblant plus milliers de logements et divers équipements nécessaires à la vie de la cité. Dès les années 1980, la municipalité décide de mettre en œuvre une politique de rénovation urbaine. Celle-ci vise à améliorer un cadre de vie qui s'était peu à peu dégradé et à offrir une nouvelle dynamique au quartier en l'ouvrant sur la ville via le percement de bâtiments et des démolitions localisées, ainsi que la création du centre social Aimé Césaire.

Les Agnettes

Le quartier des Agnettes est situé à l'Ouest de la commune, en limite communale avec Asnières-sur-Seine. Son périmètre est compris entre la rue des Bas, la rue Louis Calmel, la rue Basly et l'avenue Gabriel Péri. Le quartier est majoritairement occupé par les grands ensembles de la cité des Agnettes, construits entre 1955 et 1974. Au sud du quartier, se situe une poche de tissu pavillonnaire et de tissus d'immeubles de faubourg. Au Nord-Est, le Centre administratif, culturel et commercial qui comprend notamment la Mairie, la salle des fêtes et le conservatoire, constitue le « centre urbain » du territoire communal. L'hôtel de ville, implanté dans une tour de 20 étages, constitue un véritable bâtiment signal, dans le paysage de Boucle Nord de Seine. Le quartier des Agnettes fait l'objet d'un conventionnement avec l'ANRU signé en juillet 2022 dans le cadre du NPNRU.

Les Grésillons

Le quartier des Grésillons, au Sud-Ouest de la commune, se développe au milieu du 19ème siècle. C'est un secteur qui bénéficie d'une bonne desserte grâce à la présence de la station RER Les Grésillons. Le sud du quartier conserve une structure urbaine traditionnelle de bâtiments généralement mitoyens et à l'alignement et

apparaît comme un quartier mixte et dense à dominante résidentielle. La partie nord est constituée du site industriel aéronautique SECAN et des tissus d'opérations contemporaines tertiaires et habitations.

Le Fossé de l'Aumône

Le quartier Fossé de l'Aumône est localisé à la frange Ouest de la commune et délimité par le boulevard Pierre de Coubertin. Cela correspond également au tracé de la ligne 13 du métro qui assure sa desserte en transports collectifs. Sur toute sa longueur, le quartier marque la limite entre Asnières-sur-Seine et Gennevilliers. Sa morphologie a été profondément remaniée dans les années 1970 avec la construction de tours et de barres d'habitation à l'emplacement d'anciens jardins familiaux. Des poches de tissus pavillonnaires préexistants sont également présentes. La partie Nord-Ouest dispose d'un centre d'équipements sportifs et éducatifs.

Centre et République

Les quartiers Centre et République se singularisent par sa forte hétérogénéité et par ses nombreuses mutations récentes qui témoignent de son dynamisme. Les nombreuses zones d'aménagement concerté en cours et récemment terminées reconfigurent le paysage et créent de nouveaux morceaux de ville. Des poches de tissu plus anciens subsistent néanmoins de manière éparse. Ces secteurs urbains contemporains ont permis de tisser des liens avec les quartiers alentours et le Parc des sports, maillon important de la coulée verte genevoise.

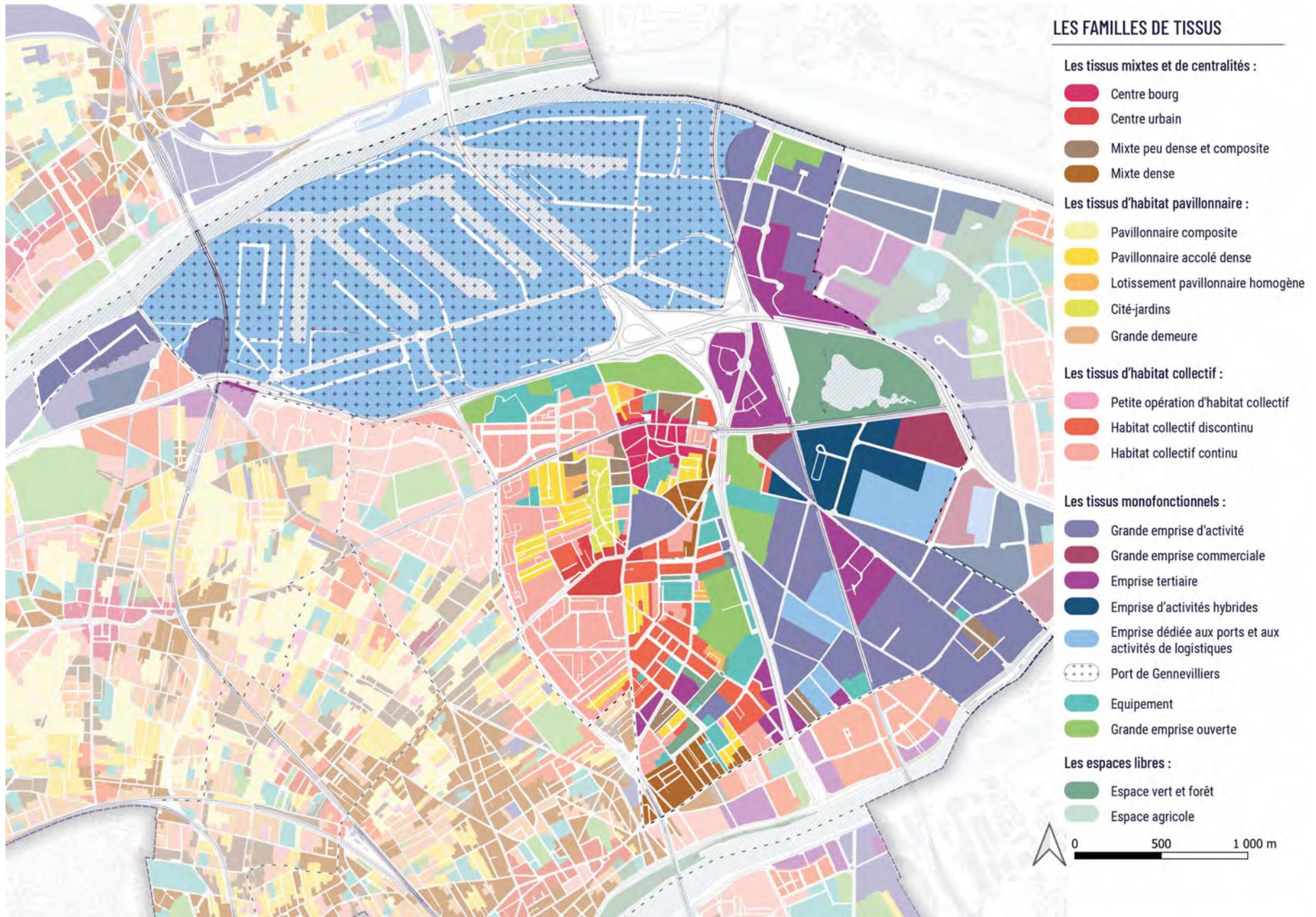
Territoire économique

Au sud, le secteur du Pont de St Ouen est très spécifique : c'est la seule partie de territoire genevois qui borde la Seine au sud de la D9. Il est délimité à l'Ouest par la commune d'Asnières-sur-Seine et à l'Est par la commune de Villeneuve-la-Garenne. Ce territoire consacré aux activités, accueille plusieurs parcs destinés aux entreprises comprenant des ateliers, des entrepôts ainsi que des bâtiments tertiaires. On y retrouve néanmoins un tissu ancien de part et d'autre de l'avenue Louis Roch. Fortement dégradé, il fait actuellement l'objet d'opérations de restructuration.

Le reste du territoire économique est situé à l'est de la D911 (avenue Cély et avenue Marcel Paul) et délimité au nord par la Seine. Il se caractérise par son imposante superficie. Son flanc Est marque la limite communale avec Villeneuve-la-Garenne. A vocation essentiellement économique, son foncier est principalement dédié à l'industrie, au tertiaire, ainsi qu'aux grands commerces. Le territoire économique accueille deux grandes ZAC : La ZAC Sud Chanteraines et la ZAC Gare des Grésillons

Le port

Le Port est majoritairement occupé par le Haropa Ports-Plateforme de Gennevilliers. Le secteur, délimité par la Seine, occupe la quasi-totalité de la limite nord de la commune. Délimité au sud par l'autoroute A86, c'est un quartier très enclavé qui forme un « isolat » urbain. Les darses et les môles permettant le déchargement des marchandises, constituent le signal paysager le plus reconnaissable. Les bâtiments et installations servent essentiellement au stockage ainsi qu'au déchargement/transbordement. La partie Ouest du quartier est occupée par le site industriel de l'entreprise SAFRAN.



6.4. Les formes urbaines caractéristiques de Gennevilliers

Tissu de centre bourg

Le tissu de centre bourg est un tissu d'habitat collectif et individuel aux fonctions et formes urbaines diverses. La structure urbaine traditionnelle est composée de voiries anciennes, au tracé irrégulier, de largeurs moyennes à étroites. Les îlots sont relativement petits et densément bâtis, les constructions organisées par des petites parcelles. Le bâti s'inscrit dans des gabarits relativement bas, variant de R+1+combles à R+5 et s'implante généralement à l'alignement. L'aspect extérieur des constructions est dominé par la brique ou les enduit de plâtre. Quelques constructions sont implantées en retrait de l'alignement, en ordre continu ou discontinu.

L'espace public se caractérise par des trottoirs étroits. L'enveloppe des rues est relativement bien définie grâce à la matérialisation des limites entre celles-ci et les espaces libres sur emprise privé qui offrent une transition entre la rue et le logement. Les emprises publiques sont minérales et peu plantées mais certaines esplanades et placettes ont un couvert végétal. Les espaces libres des cœurs d'îlots privatifs sont occupés par des jardins individuels. Les opérations d'habitations individuelles, implantées en retrait, développent des jardins ou des terrasses au-devant de la rue. Les emprises des équipements disposent également d'espaces verts en cœur d'îlot (EHPAD, écoles). Les opérations récentes construites notamment le long du tram sont venues respectées les gabarits historiques, permettant de conserver la lecture du quartier lorsque l'on parcourt celui-ci.

Tissu de centre urbain

Le tissu mixte de centre urbain s'organise autour de la Mairie. C'est un tissu très mixte combinant services administratifs et culturels ainsi qu'un centre commercial, des cellules commerciales à rez-de-chaussée et des immeubles d'habitations. La Mairie occupe un rôle de signal urbain par son architecture imbriquant les fonctions et sa tour dominant les constructions environnantes. Autour, les îlots sont denses, et constitués d'immeubles anciens ou contemporains, alignés sur rue. C'est un tissu en cours de requalification en vue de consolider son statut de centralité. La trame verte et l'accessibilité aux modes actifs sont renforcées par l'aménagement d'une nouvelle esplanade et d'un mail planté.

Tissu mixte dense

Les tissus mixtes denses sont principalement localisés au sud du village ainsi que dans le quartier de Grésillons. Ce sont des tissus constitués à vocation résidentielle mais dans lesquels on retrouve également des équipements publics et des commerces. Le maillage viaire est dense et défini des îlots de formes variés. Les constructions s'implantent essentiellement à l'alignement mais les cœurs d'îlots sont moins densément bâtis. Les immeubles constituent la typologie majoritaire. Leur époque de construction est variée mais ils partagent en commun des gabarits de hauteur moyenne comprise entre 3 et 6 niveaux. Les maisons en bande sont également présentes de manière ponctuelle. Si certaines rues disposent d'arbres et de jardinières, leur présence est disparate. Les cœurs d'îlots disposent d'espaces verts plus généreux mais peu visibles depuis l'espace public.



Tissu de centre-bourg, rue du Puisard - Codra



Tissu de centre urbain, Avenue de la Libération - Codra



Tissu mixte dense, rue Georges - Google Street View



Tissu de centre-bourg, place Jean Grandel - Codra



Tissu de centre urbain, allée Maria Casares - Codra



Tissu mixte dense, rue Jules Larose - Codra

Tissu mixte peu dense

A Gennevilliers, les tissus mixtes peu denses ont une organisation urbaine traditionnelle issue d'anciennes parcelles agricoles et qualifiée par de rues étroites, généralement à sens unique. Les îlots sont longs et étroits et le parcellaire est en lanière. Certaines voiries ont été réaménagées pour élargir les trottoirs même si leur largeur est globalement faible. Le faible prospect entre constructions de part et d'autre des voies, crée une certaine intimité. Résultant d'opérations individuelles de densification ou de démolition/reconstruction, les constructions se démarquent par leur hétérogénéité tant dans leur date de construction que dans leur morphologie. Le tissu comporte ainsi des maisons de ville en bande de faible hauteur (R+1+combles), des maisons individuelles en retrait de faibles hauteur (RdC + combles à R+1 + combles), du petit collectif de faible hauteur (R+2) et des immeubles de hauteur moyenne (R+4). Le bâti s'implante essentiellement à l'alignement et de manière continue. Certaines rues disposent d'une trame commerçante en rez-de-chaussée. Les cœurs d'îlots disposent d'une cour commune, ou de jardins privés. L'espace public, quant à lui, a un caractère minéral marqué.

Tissu pavillonnaire accolé dense

Dans ce tissu, situé de façon éparse dans les quartiers à dominante résidentielle, les rues sont de dimension moyenne avec des îlots de taille variée, moyennement denses et formés de petites parcelles. Les constructions ont des hauteurs faibles (R+1+combles). Les pavillons s'implantent essentiellement en retrait par rapport à la voirie et sont parfois adossés au fond de parcelle. Les constructions sont implantées en mitoyenneté mais peuvent aussi être implantées en retrait des limites séparatives tout en restant rapprochées les unes des autres. Les courettes sur rue sont essentiellement minérales et la flore est présente de manière inégale. Les fonds de parcelles non bâtis accueillent parfois des jardins, contribuant à la végétalisation des cœurs d'îlots.

Pavillonnaire verdoyant / Cité jardin

Ce tissu correspond au quartier de la cité-jardin de Gennevilliers. Le réseau de rues principales délimite des îlots de formes longitudinales et courbes. Des avenues étroites et des sentes piétonnes créent des porosités à travers ces îlots peu denses. Les constructions forment des maisons en bande, de faible hauteur (R+1+combles.), implantées en retrait de la voirie. L'écriture architecturale homogène concourt à la cohérence d'ensemble. La végétation est très présente et contribue à matérialiser les limites des courettes et jardins aux abords des rues. Les parcelles en lanière permettent le développement de jardins en longueur en fond de parcelle. Les cœurs d'îlots sont par conséquent très végétalisés. On note aussi la présence de quelques arbres sur l'emprise publique.



Tissu mixte peu dense et composite, rue Dupressoir- Google Street View



Tissu pavillonnaire groupé dense, rue Justin- Codra



Pavillonnaire verdoyant et arboré, rue Chevreuil- Codra



Tissu mixte peu dense et composite, rue Richelieu- Google Street View



Tissu pavillonnaire groupé dense, rue Justin- Codra



Pavillonnaire verdoyant et arboré, rue Chevreuil- Codra

Tissu lotissement pavillonnaire homogène

Les lotissements pavillonnaires homogènes sont des opérations concertées d'habitations individuelles. A Gennevilliers, cette typologie bâtie se retrouve de manière dispersée dans plusieurs quartiers à dominante résidentielle. Ces ensembles constituent parfois des copropriétés closes, disposant de leurs propres voiries internes. Les constructions sont constituées de maisons doubles, en bande ou plus rarement de pavillons distants les uns des autres. Les bâtis disposent généralement de 2 niveaux et un comble. Les pavillons d'un même lotissement sont architecturalement très proches les uns des autres, créant ainsi un paysage urbain uni. Certains ensembles possèdent des jardins en cœur d'îlot ou en front de rue.

Grandes opérations contemporaines

Cette typologie de tissu en renouvellement urbain, s'est développée majoritairement dans le quartier Chandon-Brénu et dans le quartier de Grésillons. On le retrouve aussi de manière plus ponctuelle dans d'autres quartiers. C'est un tissu majoritairement composé d'habitation collective. On retient la présence de commerces sur certains rez-de-chaussée. L'armature urbaine est structurée par des îlots ouverts aux formes relativement régulières. Les limites avec l'espace public sont clairement matérialisées. Les constructions sont implantées à l'alignement, ou avec un faible recul. Certaines constructions sont implantées avec des reculs partiels créant des cours sur rue. La hauteur des bâtiments est moyenne (R+3 à R+8) mais quelques émergences ponctuelles de plots de grande hauteur marquent le paysage (plot de R+16 à l'angle avenue Chausson et D109 (avenue Gabriel Péri)). S'agissant des limites séparatives, les bâtis sont majoritairement implantés de manière continue mais peuvent dans certaines configurations être implantés en retrait. Ces espacements entre les constructions créent des perspectives sur les cœurs d'îlots. La limite avec l'emprise publique au droit de ces ouvertures est matérialisée par une clôture. Les voies sont aménagées avec des linéaires d'arbres plantés sur des bandes de pleine terre et certains cœurs d'îlots sont aménagés en squares publics.

Grandes opérations modernes

On retrouve les grandes opérations modernes au centre de la boucle de la Seine, entre le port et la limite communale avec Asnières-sur-Seine. Les îlots, moyennement denses présentent des formes et des tailles très variées. Ainsi si les barres prédominent dans le quartier du Luth, le quartier des Agnettes dispose de nombreuses tours. Les bâtiments sont majoritairement en retrait des limites parcellaires mais dans quelques cas de figure, les constructions sont implantées à l'alignement avec l'emprise publique. Les bâtis varient également en hauteur, certaines d'entre eux comportent jusqu'à 19 niveaux (Hôtel de ville). Les équipements et commerces sont relativement présents et prennent la forme de bâtiments indépendants, cependant les commerces se développent également en pied d'immeubles. L'espace public se développe entre aménagements paysagers, voirie, nappes de stationnement en surface et cheminements piétons.



Cité jardin, Rue Richelieu- *Codra*



**Grandes opérations modernes, Boulevard
Beaumarchais - *Codra***



**Grandes opérations contemporaines, Avenue Gabriel
Péri - *Codra***



**Lotissement pavillonnaire homogène, Avenue
Chandon- *Google Street View***



**Grandes opérations modernes, rue Louis Camel-
*Codra***



**Grandes opérations contemporaines, rue de la
Baneza- *Google Street View***

Équipements

Les équipements sont essentiellement situés dans les quartiers urbains mixtes à dominante résidentielle du territoire. Par leur fonction et leur écriture architecturale, ils se distinguent dans le paysage et constituent bien souvent un repère à l'échelle du quartier. Les parcelles sont de grandes dimensions et constituent parfois un îlot foncier à elles seules. Le bâti s'implante de manière disparate. Certaines écoles s'implantent à l'alignement permettant d'aménager les espaces en retrait de la rue en cour de récréation. Les constructions disposent de gabarits peu élevés, le nombre de niveaux des édifices étant compris entre 1 et 4 niveaux. Les espaces libres, plus importants que ceux des tissus résidentiels, permettent le développement d'une trame verte tandis que les voiries disposent d'aménagements paysagers et d'alignement d'arbres.

Emprises dédiées au port et aux activités logistiques

Au sein des emprises portuaires et des tissus logistiques, le réseau viaire est pensé pour le trafic de poids lourds. Le paysage bâti est essentiellement composé d'une nappe d'entrepôts implantés de façon discontinue et couvrant des superficies importantes. Dans le port, les terrains le long des darses sont aménagés en quais pour permettre le déchargement des marchandises. On constate la présence d'alignements d'arbres le long de voies et de bandes d'herbes sur les emprises publiques hors voiries. De plus, les terrains en friche ou sous-utilisés laissent apparaître une végétation spontanée.

Emprises d'activités

Les emprises d'activités monopolisent les secteurs Sud-Est et Nord-est de Gennevilliers. On retrouve également cette typologie de tissu à l'extrémité ouest de la ville, sur le site actuel de SAFRAN, près du pont d'Argenteuil. Le maillage est très lâche, les voies de circulation ont un gabarit assez large pour permettre les déplacements et le stationnement de camions. Malgré la présence relativement continue d'un trottoir, ce tissu reste peu adapté aux circulations piétonnes. De grands tènements fonciers forment des îlots de grande ampleur au caractère peu urbain, la présence de voiries privées assurant la desserte interne des îlots. La limite avec la rue se matérialise parfois par une clôture. Les constructions sont implantées de manière discontinue, en retrait de la rue. Les gabarits sont parfois très imposants, mais leur hauteur est toujours relativement basse. L'impression de faible densité est renforcée par cette mise à distance des bâtiments de la voirie. Les espaces libres sont vastes et occupés par des poches de stationnement. La présence du végétal est variable. Elle se situe notamment aux abords des stationnements, au pied de certaines constructions et se manifeste également par des alignements d'arbres sur certaines voies.



Equipements, Avenue Marcel Paul- Codra



**Grandes emprises d'activités, rue du Fossé Blanc-
Codra**



Emprises dédiées au port, quai d'une darse- Codra



Equipements, rue Richelieu- Codra



**Grandes emprises d'activités, rue du Moulin du
Cage- Codra**



**Emprises dédiées au port, route principale du Port-
Codra**

Emprises tertiaires

L'immobilier de bureau se répartit entre deux configurations urbaines. Une partie du foncier tertiaire se situe dans des zones d'activités dédiées. Ce sont des zones de développement économique qui font l'objet d'une cohérence d'ensemble sur des emprises importantes. Les parcelles sont plus grandes que celles des tissus urbains mixtes tout en restant inférieures aux emprises dédiées aux activités industrielles et les hauteurs du bâti varient entre R+1 et R+6. Leur implantation se fait principalement en retrait et de manière discontinue. Les espaces libres sont aménagés pour le stationnement et disposent également d'arbres, de haies et d'espaces enherbés. La limite avec l'espace public est généralement matérialisée par une clôture et les rues sont principalement destinées aux circulations automobiles. D'autres espaces de bureaux sont situés dans des tissus plus constitués, dans le quartier des Grésillons. Les hauteurs de bâti sont similaires mais leur implantation se fait davantage à l'alignement de manière à créer des fronts bâtis. Les emprises publiques sont ainsi davantage tenues et disposent d'une trame verte et de voies cyclables.

Emprises d'activités hybrides

A Gennevilliers, les emprises d'activités hybrides correspondent à des tissus à dominante économique en cours de mutation, dans lesquels seront introduits, dans une logique de mixité, de commerces, de services et d'équipements publics. Ces transformations à venir se traduisent par la présence de friches, envahies par la végétation et ayant vocation à être réaménagées.

Emprises commerciales

Les tissus à dominante commerciale sont situés à l'Est de la commune, au sein des quartiers à dominante économique de la ville. Les espaces commerciaux sont majoritairement ceux du parc d'activités commerciales Enox et du parc d'activités Chanteraines, qui regroupent des grandes enseignes spécialisées dans l'équipement de la maison et de la personne et de espaces de restauration. Les constructions développent de très grandes surfaces utiles sur un ou deux niveaux. Les zones de stationnement se déploient sur de grandes superficies, entrecoupés de parterres plantés.



Emprises tertiaires, Avenue Marcel Paul - Codra



Emprises d'activités hybrides, Avenue du Vieux chemin de Saint-Denis - Codra



Emprises commerciales, Avenue du Général de Gaulle - Codra



Emprises tertiaires, Avenue des Louvresses - Codra



Emprises d'activités hybrides, Avenue du Général de Gaulle - Google Street View



Emprises commerciales, Avenue du Général de Gaulle - Codra

6.5. Les projets et les perspectives d'évolution

ZAC « Gare des Grésillons »

Avec l'arrivée de la future gare du réseau du Grand Paris Express, le secteur gare des Grésillons est appelé à jouer un rôle de plus en plus structurant à l'interface entre Asnières-sur-Seine et Gennevilliers. Le projet d'aménagement de la ZAC « Gare des Grésillons » vise à satisfaire cette ambition tout en confortant la vocation économique de son tissu, en développant sur près de 30 hectares un axe prioritairement destiné aux nouvelles activités industrielles

ZAC multi sites du Luth

Afin de proposer un modèle de quartier plus agréable, la ville a initié depuis près de 20 ans, la modernisation du quartier du Luth, au nord de la commune. La ZAC multisites se compose de deux secteurs : Luth Centre, dont la rénovation est aujourd'hui terminée, et Luth Ouest, en cours de développement. Sur ce site, retenu dans le cadre de la démarche inventons la métropole du Grand Paris 1, le programme initial prévoyait davantage de surfaces tertiaires mais pour s'adapter aux évolutions conjoncturelles, le programme global a évolué vers une offre plus diversifiée, un Talent Maker Lab (TML), proposant des résidences en « coliving », des commerces et des équipements, et moins de bureaux.

ZAC « Sud Chanteraines »

Le secteur sud des Chanteraines constitue actuellement une zone enclavée et isolée, presque exclusivement occupée par des activités. Le projet urbain de la ZAC « Sud Chanteraines » propose, de par sa proximité avec le parc des Chanteraines, une stratégie de transformation progressive du site en un morceau de ville renouvelé mêlant habitat et activités économiques. Le redéveloppement doit également permettre, par un travail de coutures urbaines, de relier davantage le Parc des Chanteraines et le Parc des Sévines.



Image axonométrique du futur projet « Sud Chanteraines » - ville-genevilliers.fr

ZAC des Agnettes

Le quartier des Agnettes, édifié dans les années 1960, est concerné par des problématiques de dégradation du bâti conjugués à une dégradation de la situation socio-économique de ses habitants. Le maillage viaire du quartier va être recomposé et sa trame verte renforcée. La programmation du projet prévoit des démolitions de logements, une construction importante de nouveaux logements, la création d'équipements publics, le développement de nouveaux commerces en pied d'immeubles et la création de locaux à vocation économique. L'opération de rénovation urbaine a franchi une nouvelle étape avec la signature de la convention NPNRU entre la ville et l'ANRU en juillet 2022.



Plan du projet de réaménagement du quartier des Agnettes-
ville-gennevilliers.fr

Poursuite de la ZAC du centre-ville

Localisée à proximité immédiate de l'hôtel de Ville sur une emprise de 10 hectares, la ZAC centre-ville vise à affirmer une centralité définie par sa mixité d'usage tout en développant une offre d'habitat collectif maillée par un réseau de voirie et d'espaces publics qualitatifs et arborés.

Initiés en 2017, les travaux de mise en œuvre de la ZAC du centre-ville se poursuivront jusqu'en 2024 sur les derniers lots, le long de la rue Georges Thoretton.

Développement de la trame verte et bleue

La ville s'inscrit dans une démarche de conciliation du développement de la trame verte et bleue et du développement économique de son territoire. La ville a d'ores et déjà recréé des places d'eau et a amorcé la revalorisation de ses berges. Une réflexion est actuellement menée sur l'instauration de nouveaux usages de loisirs sur le grand bras de la Seine, le long de l'île Saint-Denis. Des enjeux de végétalisation ont également été identifiés dans les zones d'activité économiques ainsi que dans le port.

7. Villeneuve la Garenne

7.1. Une commune relativement isolée au creux du méandre de la Seine

Villeneuve-la-Garenne se développe le long de la rive convexe du méandre de la Seine, à l'extrémité Est du territoire de Boucle Nord de Seine. Limitrophe à l'ouest et au sud de la commune de Gennevilliers et au nord et à l'Est de L'Île-Saint-Denis, elle possède environ 4 kilomètres de berges sur le fleuve.

Reliée à l'île Saint Denis par un seul pont et au territoire de la Seine-Saint-Denis par l'autoroute A86, Villeneuve la Garenne est relativement isolée des communes lui faisant face le long du fleuve (L'Île-Saint-Denis, Epinay-sur-Seine, Saint-Denis).

L'aménagement récent d'une voie piétonne et cyclable le long des bords de Seine, développée dans le cadre du Schéma départemental des parcours buissonniers, permet aujourd'hui de cheminer sur l'ensemble des bords de Seine, avec néanmoins une interruption au niveau du site des chantiers navals au nord et l'interruption du parcours au niveau de l'échangeur de l'A86 au sud. Ce cheminement permet de créer un lien visuel et d'ouvrir des points de vue sur le paysage urbain et le Parc Départemental de L'Île-Saint-Denis.

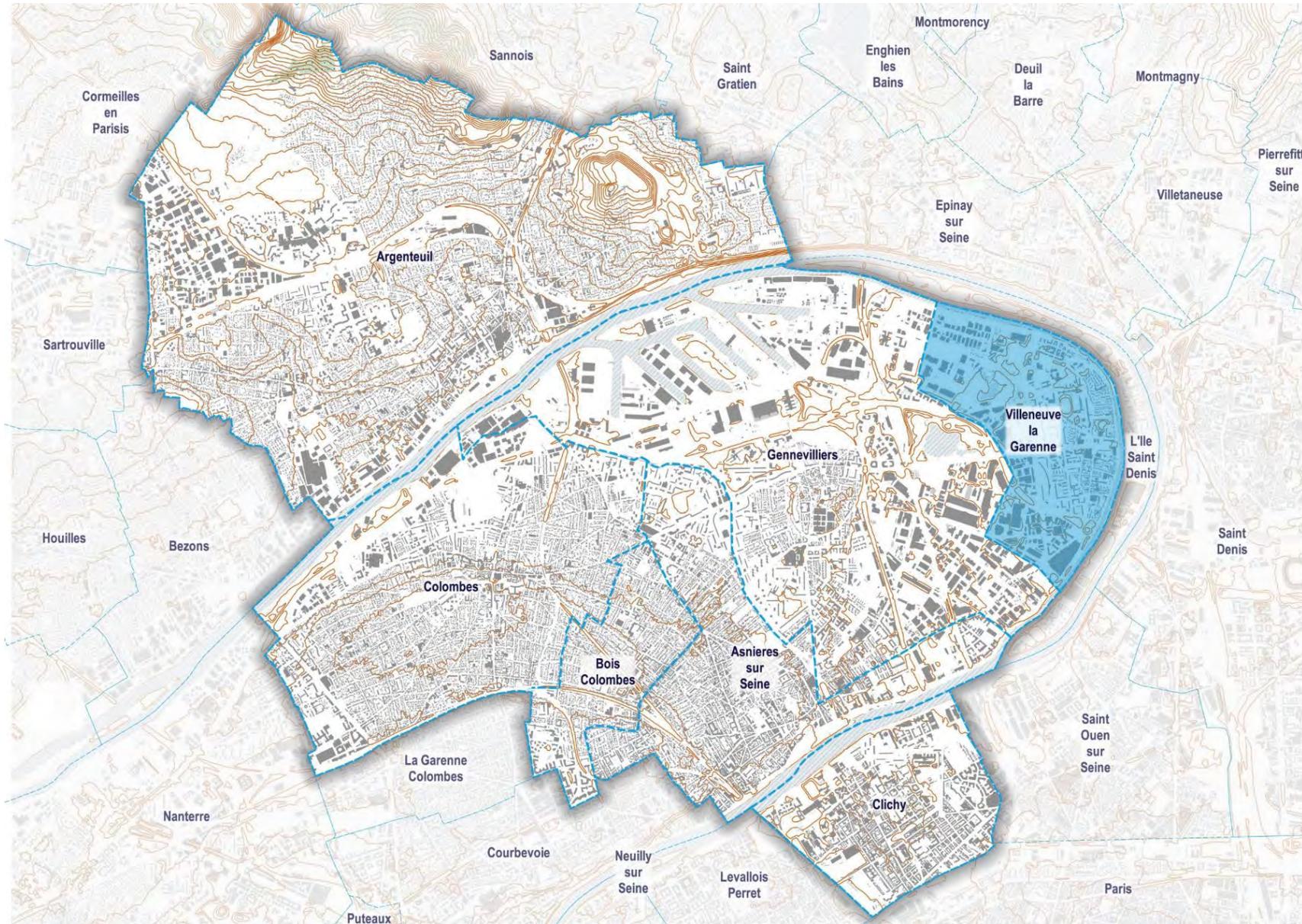
Côté Gennevilliers, les franges urbaines s'inscrivent dans la continuité des zones d'activités à cheval sur les deux communes et qui occupent près d'un tiers du territoire de Villeneuve-la-Garenne. L'autoroute A86 limite et constitue une coupure entre les deux communes, avec le Parc d'activité des Chanteraines et la zone d'activité du 8 Mai 1945 côté Villeneuve-la-Garenne et le Parc départemental

des Chanteraines côté Gennevilliers qui se prolonge sur le territoire villénogarennois avec un passage étroit venant couvrir les voies de l'A86.

A la différence des autres communes du territoire de Boucle Nord de Seine, Villeneuve-la-Garenne n'est pas contrainte par de grandes emprises ferroviaires. Seule la ligne de tramway T1 traverse d'est en ouest la commune, le long de l'avenue de Verdun, permettant notamment de relier le RER C à Gennevilliers et le RER D à Saint-Denis. En revanche, elle est traversée par l'autoroute A86 au sud, « super-périphérique parisien » reliant les préfectures et sous-préfectures de la grande couronne parisienne. Cette infrastructure crée une topographie marquée et une vraie coupure entre les deux parties de ville située de part et d'autre. Seuls deux franchissements existent : avenues Gallieni et Jean Jaurès.

La commune est aujourd'hui traversée par 2 lignes à haute tension. Ces lignes ont entraîné pendant de nombreuses années des servitudes d'inconstructibilité. Une partie des lignes ne seront plus alimentées en 2024, et seront démantelées en 2025, après les JOP. Ces travaux permettront de libérer près de 32 hectares de foncier. La commune présente peu de relief. Une grande partie du territoire communal est ainsi concerné par le risque de submersion en cas de débordement de la Seine.

Carte de localisation de Villeneuve-la-Garenne dans le territoire de Boucle Nord de Seine



7.1.1. Un développement marqué par l'industrie et plusieurs plans d'aménagement d'ensemble

Historiquement, la commune de Villeneuve la Garenne s'est développée en bord de Seine de part et d'autre de l'actuel pont de L'Île-Saint-Denis. Rattachée à la commune de Gennevilliers et devenue lieu de villégiature pour les Parisiens après la Révolution, la ville connaît un premier bond démographique au XIX^e siècle. La construction de deux ponts sur la Seine, à l'emplacement des ponts actuels, permet de faciliter les liens avec les villes de Saint-Denis et de Paris. L'activité y est alors essentiellement agricole et liée à la pêche, la navigation marchande et aux activités de plaisance.

Au début du XX^e siècle, l'arrivée du chemin de fer reliant Saint-Ouen-les-Docks à Ermont-Eaubonne, aujourd'hui hors service, accompagne le développement industriel de la ville où l'exploitation des sablières s'intensifie après la Première Guerre Mondiale. En 1929, un premier plan d'aménagement organise la ville autour du réaménagement de voies principales et d'un plan de zonage encore lisible aujourd'hui : des zones d'habitat dans le centre de part et d'autre de l'avenue de

Verdun, des zones d'habitat collectif en bordure des voies principales et des zones industrielles et d'activités aux extrémités nord et sud de la commune.

La forte croissance démographique se poursuit dans les années 50 et 60, et génère de grandes opérations d'aménagement destinées à la création de logement sociaux, accompagnant le développement de zones industrielles et des infrastructures routières.

Des années 60 au début des années 90, plusieurs projets sont menés de façon à désenclaver la commune avec notamment la mise en service d'une voie express le long des bords de Seine et de l'Autoroute A86, elle-même achevée en 1982 avec la construction de l'ouvrage d'art du Pont sur la Seine franchissant L'Île-Saint-Denis et reliant Saint-Ouen. Récemment, de nouveaux projets de renouvellement ont été menés avec la construction du centre commercial Quartz à l'entrée sud de la commune, le renouvellement et la densification du centre-ville avec le renouvellement des grands ensembles, l'achèvement du Parc départemental des Chanteraines, à cheval sur la commune de Gennevilliers et la transformation des anciens chantiers navals en quartiers d'habitation.

7.2. Organisation et structure urbaine

7.2.1. Des entrées de ville souvent marquées par l'infrastructure routière

Relativement enclavée sur son front de Seine, Villeneuve-la-Garenne dispose de deux points d'entrée par franchissement : le pont de l'Île Saint-Denis dans le prolongement de l'axe de l'avenue de Verdun et le pont de l'A86 sur la Seine permettant de rejoindre le territoire de la ville de Saint-Denis.

Achévé au début du XX^e siècle, le Pont de L'Île-Saint-Denis se distingue par sa structure en arcs métalliques supportés par des piles maçonnées et ses gardes corps et candélabres en fer forgé. Circulé en double sens avec une voie centrale réservée au tramway, il offre un point de passage également accessible aux piétons et aux cyclistes avec une ouverture sur le front arboré des quais de Seine induisant une respiration entre le tissu ancien et dense de l'île-Saint-Denis et le tissu moderne et lâche du cœur de ville de Villeneuve-la-Garenne.

A contrario, le pont de l'A86 sur la Seine constitue un franchissement uniquement autoroutier qui prend la forme d'un double pont en béton, encore surplombé par le passage de ligne à haute tension. Il vient créer une boucle de desserte permettant de rejoindre les quais vers le centre-ville au nord et vers le quartier de la Bongarde et la ville de Gennevilliers au sud.

Les abords sud de la commune prennent également un caractère routier avec une continuité des voies sur berges (D7) et des zones d'activités le long de la D9 entre Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne. Les abords du centre commercial de la Bongarde ont néanmoins fait l'objet de projets de requalification récents, venant élargir les trottoirs et apaiser la circulation.

Le passage de la D986 sous l'autoroute A86, constitue le principal point d'entrée ouest sur la commune. Il prend la forme d'un large rond-point à 3 voies permettant de rejoindre les bretelles de l'autoroute et le passage du tramway en son centre. Point d'entrée à caractère routier, celui-ci dispose néanmoins de circulations piétonnes et bandes cyclables, déportées en périphérie du rond-point. Un point de passage secondaire sous l'A86 permet de rejoindre la zone industrielle des Reniers, via l'avenue de la Longue Bertrane.

Le Parc Départemental de Chanteraines, à cheval sur les communes de Gennevilliers et de Villeneuve-la-Garenne, permet de franchir l'A86 via un passage végétalisé couvrant les voies. Ce passage est intéressant pour les modes doux car il permet de rejoindre la promenade des bords de Seine depuis Gennevilliers de façon directe et de renforcer les continuités de biodiversité sur le territoire.

Au nord-ouest, le boulevard Charles de Gaulle permet d'accéder à la zone d'activités du Val de Seine depuis Gennevilliers. Si un alignement d'arbre vient distinguer l'entrée dans la commune, une transition se crée entre les deux zones d'activités avec un trafic routier important sur le boulevard qui ne dispose pas d'aménagements cyclables et qui reste peu emprunté par les piétons.

**STRUCTURE URBAINE
 VILLENEUVE-LA-GARENNE**

VOIES ET CONNEXIONS

-  Voies structurantes
-  Stations de tramway

ACCROCHES ET RUPTURES

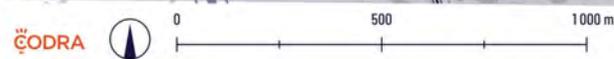
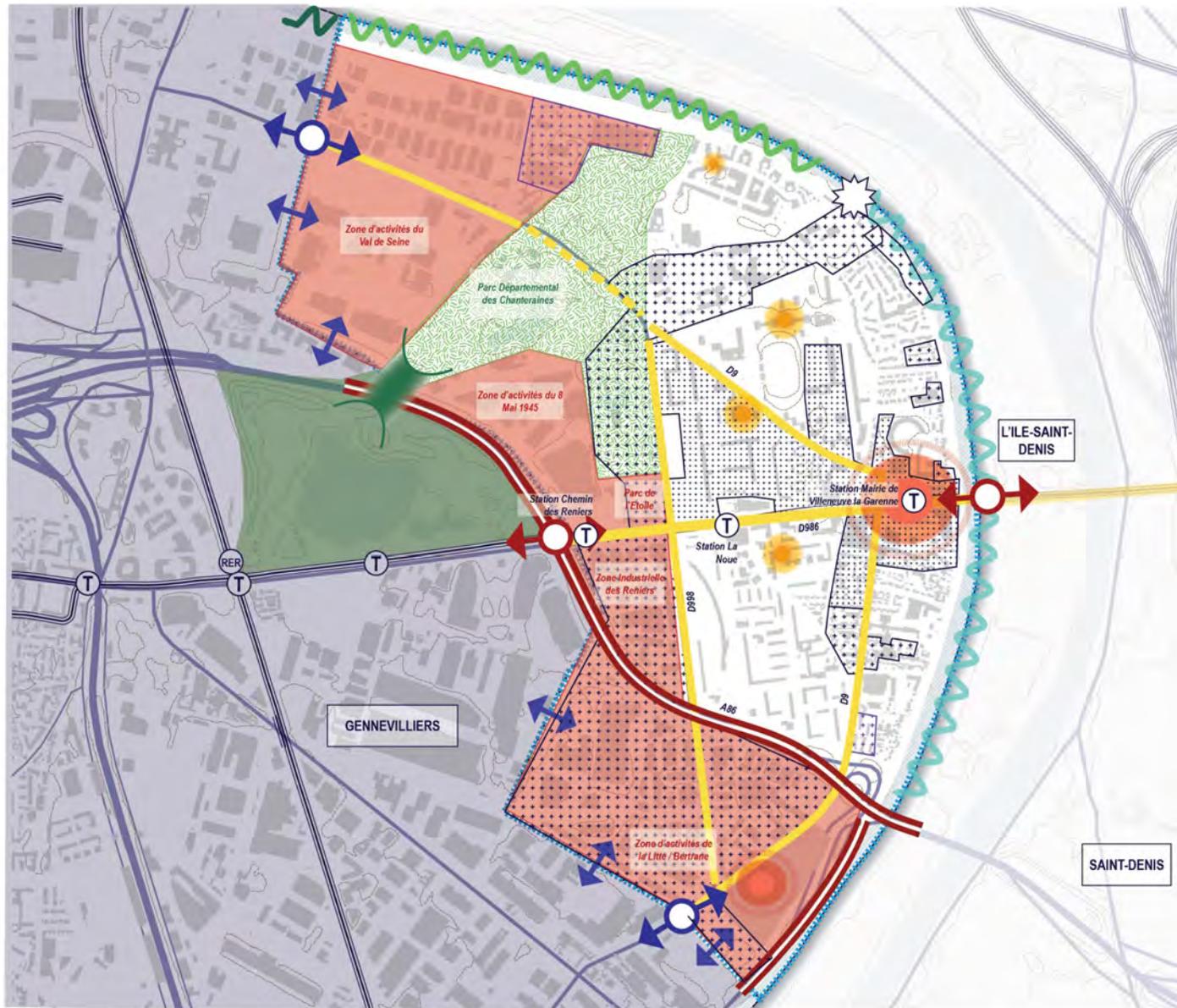
-  Limites communales
-  Entrées de ville à caractère routier
-  Entrées de ville à caractère urbain
-  Coupures urbaines routières
-  Continuités urbaines
-  Grandes emprises bâties générant des coupures urbaines

DYNAMIQUES INTERNES

-  Centralité principale structurée autour d'une offre de services variés (commerce, mobilité, équipement)
-  Polarités secondaires favorisant les proximités
-  Chantiers navals
- Secteurs en mutation ou en mutation à venir**
-  Périmètre d'aménagement
-  NPNRU
-  Périmètre d'étude

ESPACES VERTS ET PAYSAGE

-  Courbes de niveau
-  Espace vert en franchissement
-  Grandes emprises ouvertes de respiration
-  Ouverture sur la Seine à dominante portuaire (plaisance)
-  Ouverture sur la Seine végétalisée



7.2.2. Une dualité entre secteurs d'activité et secteurs résidentiels

La structure urbaine de Villeneuve-la-Garenne est aujourd'hui encore fortement marquée par son activité industrielle et logistique qui divise la commune en deux, le long d'un axe nord-sud délimitant les secteurs à vocation d'activités et d'équipements côté Gennevilliers à l'ouest, et les secteurs habités côté Seine à l'est. La présence de quatre lignes aériennes hautes tension et très haute tension marque par ailleurs la vocation industrielle du secteur Est de la commune.

Véritable coupure urbaine, les murs de remblais de l'A86 viennent isoler la pointe sud de la commune, principalement occupée par les zones d'activité de La Litte et de La Bongarde, des quartiers résidentiels au sud du centre-ville.

Les secteurs résidentiels et du centre sont ainsi délimités par le Parc des Chanteraines, par l'axe nord-sud de la D998 (avenue du Marechal Leclerc et avenue Jean Jaurès), par le fleuve et par les voies de l'autoroute A86, bien que le quartier de la Bongarde ait récemment fait l'objet de projets de renouvellement avec la construction d'immeubles résidentiels autour du centre commercial.

7.2.3. Une majorité de petites polarités commerciales insérées en rez-de-chaussée des tissus d'habitat collectif

Le cœur administratif de Villeneuve-la-Garenne s'accroche sur l'axe structurant est-ouest de l'avenue de Verdun, le long de laquelle se développent des linéaires commerciaux et de services en pied d'immeuble et au rez-de-chaussée des aménagements sous dalle. Plusieurs équipements et petits commerces se développent en second plan et le long des voies perpendiculaires à l'avenue de Verdun ce qui participe à l'éclatement de la polarité du centre-ville, qui apparaît peu lisible.

L'aménagement récent de la voie promenade, à proximité de l'hôpital, a par ailleurs permis la relocalisation de la polarité Haut de la Noue dans les pieds d'immeubles adressés à l'angle de l'avenue de Verdun.

Trois autres polarités locales sont présentes dans les secteurs résidentiels de Villeneuve-la-Garenne :

- La **polarité de Gaulle**, située à proximité du stade Gaston Bouillant, au croisement du boulevard Charles de Gaulle et de la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny. Elle s'organise autour d'un petit centre-commercial, partiellement inséré en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation récents. Un élargissement de trottoir permet le développement de terrasses adressées sur un rond-point circulé.
- La **polarité Jean Moulin**, avec une série de locaux commerciaux reliant les quatre tours de l'avenue Jean Moulin, à proximité du stade Gaston Bouillant. On y trouve une offre de petits commerces de proximité (restauration rapide, superettes, pharmacie) et de service (banque). Elle ne fait pas l'objet d'un traitement spécifique de l'espace public et reste difficilement identifiable notamment en raison des espaces de stationnement qui masquent les vitrines et le traitement peu qualitatif des espaces publics.
- La **micro-polarité Ponant**, localisée en rez-de-chaussée d'immeuble récents adressés sur l'avenue du Ponant. Elle se compose d'un linéaire de cinq commerces de proximité qui bénéficient des proportions généreuses des trottoirs sur l'avenue.
- En 2014 a ouvert le **centre commercial Quartz** déployant 86 000 m² de surface commerciale. Localisé en bord de Seine il est accessible depuis la D7 et la D9 et forme une large emprise bâtie avec une animation de façade colorée qui dénote dans le paysage. Cet important pôle au rayonnement intercommunal est venu cependant créer une importante concurrence pour les polarités commerciales du reste de la commune.

7.2.4. Un réseau d'espaces verts et de circulations douces en développement

La ville de Villeneuve-la-Garenne propose un vaste « réseau » d'espaces verts. Ce réseau s'organise autour du parc départemental des Chanteraines qui s'étend sur plus de 82 hectares, de Gennevilliers à la promenade des Mariniers à Villeneuve-la-Garenne. Il bénéficie du label Eve® ("espace végétal écologique"), décerné en mai 2012.

En quatre ans, le parc a été agrandi de 10 hectares grâce à l'aménagement de cinq nouveaux secteurs inaugurés en 2014 (les Mariniers, les Louvresses, la Garennes, Epinay et Vallons-de-Seine). Ces aménagements prolongent le tracé d'un itinéraire de randonnée le PR1 et relie le parc au bord de la Seine avec sa Promenade bleue.

La commune dispose par ailleurs d'une série d'espaces verts secondaires de type parcs, squares et jardins répartis dans les tissus résidentiels. Un important maillage d'alignements d'arbres, repérés au plan de zonage et également présents dans les secteurs d'activités, permet de renforcer la trame de verdure de la commune, qui travaille ainsi au développement de continuités végétales et de circulations douces qui s'exprime au travers du principe de « Ville parc ».

Ainsi trois axes verts principaux permettent de relier les quartiers habités aux espaces verts majeurs :

- le mail Sisley (ou coulée verte), il relie le parc départemental des Chanteraines aux berges de la Seine à travers le quartier Villerenne, desservant des équipements comme la Fosse aux Astres ou le collège et le lycée Pompidou.
- le mail Marie Curie, espace piétonnier planté, traverse le quartier de la Caravelle du nord au sud, entre le mail Sisley et l'avenue de Verdun ;
- la "Voie promenade" est un axe piétonnier qui traverse la partie résidentielle de la ville du nord au sud. Elle aboutit aux terrasses plantées qui bordent l'autoroute A86.

Le paysage de Villeneuve-la-Garenne est également marqué par la proximité de la Seine, dont les berges sont aménagées le long du Parc des Chanteraines et le long des quais d'Asnières et Alfred Sisley. Encore peu mises en valeur, les berges doivent faire l'objet d'un grand projet de réaménagement prévu par le Conseil Départemental.

7.3. Six secteurs aux tendances morphologiques variées

Le territoire habité de Villeneuve-la-Garenne se divise en six secteurs qui correspondent parfois à des formes urbaines spécifiques (grands ensembles, tissus pavillonnaires) ou qui en englobent des morphologies variées.

Quartier Centre-ville

Situé en bord de Seine et à l'emplacement du cœur historique de la ville, le centre-ville de Villeneuve-la-Garenne conserve peu de trace du tissu ancien qui le composait, avec seulement quelques maisons de villégiatures du XIXe siècle et quelques maisons plus modestes implantées le long des quais. Le centre-ville a en effet connu d'importantes transformations des années 60 aux années 80 avec la construction de plusieurs grands ensembles d'habitat collectif qui caractérisent aujourd'hui le paysage d'entrée de ville sur le pont de l'Île Saint Denis et le linéaire bâti le long de l'avenue de Verdun. Celle-ci constitue la colonne vertébrale du centre-ville qui s'étend au sud, englobant les abords de l'hôpital, le « secteur Emmaüs », le quartier pavillonnaire de la rue Pierre Brossolette, et au nord le square de la Mairie jusqu'aux abords de la cité de la Rotonde. Récemment, dans le cadre d'un contrat NPNRU et avec l'arrivée du tramway, l'avenue de Verdun ainsi que les abords de l'hôpital ont fait l'objet de plusieurs opérations de requalification avec l'aménagement de la Voie promenade, la rénovation d'immeubles et la construction de logements collectifs neufs. Aujourd'hui le centre-ville fait l'objet d'un vaste projet d'aménagement au niveau des secteurs Emmaüs et dans son tissu pavillonnaire appelé à muter en partie vers des ensembles de petits immeubles d'habitat collectif.

Quartier Quai d'Asnières

Le quartier Quai d'Asnières rassemble une diversité de typologies urbaines qui lui donnent un caractère mixte, dans le prolongement du quartier de centre-ville. On y retrouve en effet plusieurs poches de tissu pavillonnaire ancien de type maison ouvrière ou maison de villégiature, quelques petits entrepôts, un ensemble d'habitat collectif des années 70 et plusieurs opérations de construction récentes à contemporaines. Le quartier développe des ambiances variées plus ou moins minérales avec une présence plus marquée du végétal sur les bords de Seine. La limite sud du quartier est marquée par la présence des boucles de l'échangeur de l'A86 dont le caractère routier contraste fortement avec l'ambiance résidentiel des ensembles pavillonnaires. Le quartier accueille quelques équipements collectifs de proximité tel que l'espace Pierre Brossolette. Toujours en mutation le quartier fait l'objet d'une OAP sur le secteur Gallieni de façon restructurer le tissu d'activité économique et d'affirmer son lien avec le centre-ville.

Quartier Villerenne

Ce quartier se développe au nord du centre-ville, il forme une bande le long des bords de Seine à l'est et se délimite à l'ouest par la rue de la Fosse aux Astres, la coulée verte reliant les quais au Parc des Chanteraines et le boulevard Charles de Gaulle. Il se divise en deux parties distinctes :

- On retrouve à proximité du centre-ville plusieurs ensembles d'habitat pavillonnaire qui se sont développés à des époques variées. Plusieurs opérations récentes d'habitat collectif ont pris place sur d'anciennes dents creuses. Cette succession d'ensembles pavillonnaires crée un maillage interne souvent en impasse qui isole les lotissements les uns des autres venant également isoler les quartiers nord de la Seine.
- A proximité du Parc des Chanteraines se trouve un ensemble d'îlots résidentiels récents et relativement isolés du reste de la commune. Cette bande est également traversée par plusieurs lignes aériennes de

haute tension dont les piles marquent fortement le paysage du quartier. La partie résidentielle constitue une extension récente de la ville qui a pris place sur une ancienne friche libérée après le départ de la Société Française de Construction Navale. Sur une emprise de 7 hectares, elle se compose d'îlots et de plots d'habitat collectif et intègre un micro-pôle de commerces de proximité ainsi qu'une école maternelle. Le quartier fonctionne de manière quasiment autonome, bénéficiant de la proximité avec le Parc des Chanteraines et les nombreux équipements collectifs.

Quartiers Nord

Les quartiers Nord se caractérisent par un tissu de grands ensembles des années 60 et la présence de plusieurs groupes scolaires et équipements. Le passage des lignes à hautes tensions marque particulièrement le paysage de ces quartiers structurés autour de grands axes de circulation et qui développent une ambiance urbaine relativement lâche, traversée par la coulée verte permettant de rejoindre les berges de Seine.

Quartier Caravelle / Parc de l'Eglise

Ce secteur jouxte à l'ouest le parc des Chanteraines et la zone d'activité du 8 Mai 1945. Il est délimité au sud par l'avenue de Verdun et rejoint les quartiers du centre-ville et Jean-moulin / Sisley le long de l'avenue Charles de Gaulle. Si quelques bandes de tissu pavillonnaire et d'habitat collectif ancien perdurent le long des rues Chaillon et de l'Avenir, le reste du quartier accueille un tissu de logements collectifs édifiés entre les années 60 et 70 dont le grand ensemble HLM de la Caravelle dessiné par l'architecte Jean Dubuisson et rénové par les architectes-urbanistes Roland Castro et Sophie Denissof durant les années 90. Le quartier, aujourd'hui ouvert sur le reste de la ville, est traversé du Nord au Sud par le mail piéton Marie-Curie reliant la coulée verte et l'avenue de Verdun sur laquelle se trouve le tramway.

Quartiers Sud

Composé de plusieurs grands ensembles construits dans les années 60 et 70, ce quartier fait l'objet de rénovations et de réhabilitations de grande envergure depuis 2003 avec notamment un programme de rénovation urbaine porté par l'ANRU. Ainsi les pieds d'immeubles et les espaces publics ont été élargis et remodelés de façon à développer un parcours paysager et différentes échelles d'espaces verts de proximité. Une Voie Promenade qui traverse le quartier du nord au sud a été aménagée avec un tronçon réservé aux circulations douces. Plusieurs bâtiments ont fait l'objet de rénovations en façade avec des restructurations internes et en sous-sol. Si le quartier est bien ouvert sur l'avenue de Verdun au Nord, il est coupé au Sud du reste de la commune par les voies de l'A86 qui prend appui sur murs remblais, ménageant un passage sous voies au niveau de la boucle de l'échangeur côté Seine et un passage routier souterrain le long de la D998 qui constitue une séparation à l'ouest avec la zone industrielle des Reniers. La bordure ouest du quartier suit la rue du fond de la Noue, marquant la limite avec le quartier Rive de Seine-Gallieni.



LES FAMILLES DE TISSUS

Les tissus mixtes et de centralités :

- Centre bourg
- Centre urbain
- Mixte peu dense et composite
- Mixte dense

Les tissus d'habitat pavillonnaire :

- Pavillonnaire composite
- Pavillonnaire accolé dense
- Lotissement pavillonnaire homogène
- Cité-jardins
- Grande demeure

Les tissus d'habitat collectif :

- Petite opération d'habitat collectif
- Habitat collectif discontinu
- Habitat collectif continu

Les tissus monofonctionnels :

- Grande emprise d'activité
- Grande emprise commerciale
- Emprise tertiaire
- Emprise d'activités hybrides
- Emprise dédiée aux ports et aux activités de logistiques
- Port de Gennevilliers
- Equipement
- Grande emprise ouverte

Les espaces libres :

- Espace vert et forêt
- Espace agricole

0 0,25 0,5 km



7.4. Les formes urbaines caractéristiques de Villeneuve-la-Garenne

Si Villeneuve-la-Garenne se caractérise par l'importance de ses emprises d'activités et d'industrie, son territoire habité se compose majoritairement de tissus avec des emprises au sol relativement faibles ce qui génère un paysage urbain aéré avec une présence plus ou moins forte de la végétation.

Centre urbain

Villeneuve-la-Garenne étant rattachée à la Ville de Gennevilliers jusqu'en 1923, on ne retrouve pas sur la commune de tissu de centre bourg ou de centre urbain à proprement parler. Le centre historique de Villeneuve la Garenne a par ailleurs fait l'objet de restructurations lourdes au cours des années 60 et 70, avec la construction de grands ensembles et l'affirmation d'axes structurants. Néanmoins, quelques poches de bâti ancien accolé à des pavillons récents, génère un tissu composite peu dense à proximité du centre-ville. Ces ensembles sont ponctuellement animés en rez-de-chaussée de petits commerces de proximité dispersés.

Tissu mixte peu dense

Ce tissu prend la forme de petits immeubles d'habitat collectif, associé à de petits pavillons à toiture à double pan ou de petits entrepôts d'activités comme dans le secteur Gallieni. Les hauteurs y sont hétérogènes avec des variations de R+1 à R+3. Les constructions datent d'époques variées allant du XIX^e siècle à nos jours et l'on y retrouve quelques maisons meulières datant du début du XX^e siècle Il dégage une ambiance majoritairement minérale à l'exception des axes soulignés par des alignements d'arbres.



Tissu centre urbain, Avenue de Verdun- Codra



Tissu mixte peu dense, Boulevard Gallieni- Codra

Tissu pavillonnaire composite

Également présent de façon très ponctuelle, le tissu pavillonnaire composite de Villeneuve-la-Garenne a conservé les caractéristiques du tissu ancien avec des parcelles de taille réduite, peu profondes en raison des divisions successives. Le bâti se compose uniquement de pavillons de typologies et d'époques variées avec des hauteurs du rez-de-chaussée avec combles à R+2+combles. Le bâti s'implante en léger retrait de la voie et des limites séparatives, générant des espaces de jardin ou parking réduits. On le retrouve sur la commune par petites bandes à proximité de tissus de grands ensembles d'habitat collectif créant des ruptures d'échelle importante entre les différents secteurs d'habitation.

Tissu pavillonnaire accolé dense

Bien représenté sur la commune, le tissu pavillonnaire accolé dense est présent sous forme de petits ensembles cohérents avec des tailles un parcellaire et des gabarits relativement homogènes.

Il s'implante en retrait de la rue et de façon mitoyenne avec une densité d'emprise au sol importante avec une présence limitée u végétal (petites haies ou arbustes ponctuels). Il se développe sur un maillage de voies locales souvent à sens unique ou en cul de sac générant une ambiance résidentielle calme.

Tissu de grandes demeures

Principalement présent le long des bords de Seine, ce tissu témoigne de l'ancienne fonction de villégiature de la commune. Il s'implante sur de larges parcelles très en retrait de la voie et en milieu de parcelle. Le bâti prend la forme de larges maisons bourgeoises aux façades ornementées. Les hauteurs restent limitées jusqu'au R+3. Et les terrains sont clôturés par des grilles ou murets souvent opaques. Les jardins y sont arborés et verdoyants venant conforter la présence du végétal assurée par les alignements d'arbres des bords de Seine.



Tissu pavillonnaire groupé, Rue Mathilde Milliard - *Codra*



Tissu pavillonnaire groupé dense, Rue Pointet - *Google Street View*



Tissu pavillonnaire remarquable, Quai Alfred Sisley - *Codra*

Tissu d'habitat collectif discontinu

Le tissu de grands ensembles est très présent à Villeneuve la Garenne qui a fait l'objet de nombreuses constructions HLM durant les années 1950-1960 (les quartiers Sud et La Caravelle notamment). La composition urbaine est typique de leur période de construction : barres et tours articulées autour d'espaces délaissés et de l'implantation d'équipements scolaires ou de surfaces commerciales. Ce tissu a beaucoup évolué à partir des années 90 avec des projets de requalification visant à désenclaver ces ensembles souvent repliés sur eux-mêmes par un maillage de voies circulées plus denses permettant de les relier au reste de la commune.

Ainsi l'implantation des immeubles suit aujourd'hui le tracé des voies et plusieurs barres ont été redécoupées bien que certaines conservent des proportions impressionnantes (plus de 300m de long dans les quartiers sud). Les barres s'élèvent à des hauteurs allant jusqu'à R+10 et les tours jusqu'à R+16. Le bâti a souvent fait l'objet de rénovations (reprise des façades, isolation par l'extérieur) et les abords de nouveaux aménagements paysagers de façon à faciliter les modes de déplacements doux et à s'inscrire dans le réseau de verdure de la commune. Si une grande partie des espaces libres reste dédiée au stationnement automobile la présence de nombreux alignements d'arbres et de parterres végétalisés permet d'adoucir la grande échelle et le caractère répétitif de certains bâtiments en créant une ambiance urbaine au sol diversifiée. Par ailleurs, la présence de petits pôles commerciaux en rez-de-chaussée d'immeuble ou sous dalle contribue à l'animation d'une ambiance de quartier.

Tissu d'habitat collectif continu

Ce tissu particulièrement dense prend la forme d'îlots bâtis, implantés à l'alignement. Les hauteurs se limitent au R+6 et les bâtiments développent souvent des espaces extérieurs sous forme de balcons ou de loggias. Dans le quartier du Ponant, le profil très réduit de voirie, bordé d'alignements d'arbres de ce tissu crée une ambiance résidentielle de petite centralité, renforcée par la présence ponctuelle de commerces de proximité en rez-de-chaussée. Plusieurs venelles et mails permettent une circulation aisée aux modes doux et de relier les espaces verts de proximité. Le quartier développe également des résidences fermées moins denses et implantées en retrait de la rue.



Tissu d'habitat discontinu, Avenue Jean Moulin- Codra



Tissu d'habitat continu, Avenue du Ponant- Codra

Tissu de grandes emprises d'activités

Ce tissu occupe environs un quart du territoire communal et se développe au nord le long de la Seine pour descendre vers le sud le long de l'A86. On trouve ainsi à Villeneuve la Garenne six zones d'activités et industrielles :

- **La zone d'activité du Val de Seine (zone d'activité hybride)** : situé à l'entrée de ville nord de la commune cette zone se compose d'entrepôts logistiques qui s'implantent au centre d'emprises de tailles plus ou moins importantes. Bien qu'isolé du reste de la ville cette zone dispose de trottoirs aménagés avec des alignements d'arbres, créant un rappel du traitement des grandes avenues de la ville habitée. Actuellement en mutation, elle revêt un caractère hybride en raison de la diversification des activités intégrant du commerce et des espaces de bureaux. La requalification des espaces publics le long du boulevard Charles de Gaulle amorce par ailleurs une transition avec le tissu à dominante tertiaire à proximité du Parc des Chanteraines.

- **Le Parc d'activité des Chanteraines (activités tertiaires majoritaires)** : Situés à proximité du Parc départemental des Chanteraines entre l'A86 et la ZA du Val de Seine, les anciens terrains Gaz de France ont fait l'objet d'un vaste projet d'aménagement afin d'accueillir un parc à vocation mixte d'activités et de bureaux d'une superficie de près de 17 hectares. Le bâti y prend la forme de vastes îlots bâtis sur des hauteurs allant de R+4 à R+8. Les espaces publics ont fait l'objet d'aménagements qualitatifs qui intègrent le circuit de cheminements permettant de relier la Seine au parc des Chanteraines.

- **La zone d'activité du 8 Mai 1945 (activités logistiques)** : Formant un triangle délimité par l'A86, le parc des Chanteraines et l'avenue de Verdun, cette zone constituent un ensemble de très grandes emprises accueillant de l'activité logistique et du commerce de gros dont une partie est directement adressée sur l'avenue de Verdun.

- **La zone industrielle des Reniers** : Située au sud de l'avenue de Verdun celle-ci marque fortement l'entrée de ville ouest de la commune avec une usine de production chimique adressée en premier plan sur l'avenue empruntée par le tramway. Le reste de la zone est principalement occupé par de larges entrepôts d'activité logistique.

- **Zone d'activité de la Litte / Bertrane** : Elle se situe sur la pointe sud du territoire communal et se prolonge sur le territoire de Gennevilliers.

- **Zone commerciale de La Bongarde** : Également située au sud et à proximité des bords de Seine, cette zone fait actuellement l'objet de transformations lourdes avec l'arrivée récente d'un large centre commercial Quartz et la livraison de plusieurs opérations d'habitat collectifs et d'espaces publics.



Tissu d'activités hybride, ZAE du Val de Seine, Boulevard Charles de Gaulle- Codra



Tissu d'activités hybride, ZAE du Val de Seine, Boulevard Charles de Gaulle- Codra



ZAE Val de Seine- Codra



Grande emprise d'activité, ZI des Reniers, Avenue de Verdun- Codra

7.5. Les projets et les perspectives d'évolution

Restructuration du centre-ville

La commune de Villeneuve-la-Garenne est également engagée dans une démarche consistant d'une part, à restructurer son centre-ville et, d'autre part, à se réappropriier ses bords de Seine. De nouveaux îlots d'habitation vont ainsi être construits dans ces secteurs afin de proposer une offre diversifiée de logements. Le projet va aussi permettre la réalisation d'un groupe scolaire, d'une médiathèque et de divers commerces

En continuité du centre, l'Ecoquartier « Gallieni Sud » a vocation à accueillir près de 410 ménages dans un environnement urbain requalifié et de créer des coupures urbaines pour faciliter les déplacements inter-quartiers.



Image du projet de renouvellement urbain du quartier de centre-ville -
ecoquartiers.logement.gouv.fr

Opération d'intérêt Métropolitain

A l'intérieur d'un secteur couvert par une Opération d'intérêt Métropolitain, le démantèlement des deux lignes à très haute tension qui traversent la commune, va permettre de libérer 32 hectares de foncier. Ces espaces à reconquérir font l'objet d'une réflexion afin d'y introduire une plus grande mixité fonctionnelle et de nouvelles typologies d'habitat.

Reconnexion des berges de Seine aux tissus urbains

Les ambitions de réaménagements des berges de Seine portent, quant à elles, sur plusieurs échelles. A l'échelle communale, la ville entreprend de renforcer le maillage viaire dédié aux modes actifs pour accéder aux rives de Seine tandis qu'à l'échelle intercommunale, l'objectif est d'assurer connexion plus affirmée aux berges de Gennevilliers et d'Asnières-sur-Seine ainsi que de développer une passerelle réservée aux circulations douces et aux bus, pour accéder en quelques minutes à la gare de Saint-Denis Pleyel.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009a-DE
Date de télétransmission : 27/06/2025
Date de réception préfecture : 27/06/2025



Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine

1 bis rue de la Paix - 92230 Gennevilliers

plui@bouclenorddeSeine.fr

www.bouclenorddeSeine.fr/plui

