

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Plu*i*

Boucle Nord de Seine

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

1. Rapport de présentation

1.5 Justification des choix retenus

ELABORATION

Approbation



Argenteuil | Asnières-sur-Seine | Bois-Colombes

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

Justifications

Table des matières

I.	Partie 1 : Explication des choix retenus pour établir le PADD....	7
A	Un projet en réponse aux enjeux nationaux et territoriaux _____	9
	1. Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme	9
	2. Un projet en réponse aux objectifs territoriaux	10
B	AXE 1 - Un territoire d'équilibres riche de ses diversités _____	13
C	AXE 2 - Un territoire engagé dans une transition environnementale ambitieuse ____	18
D	AXE 3 - Un territoire du « vivre ensemble » _____	23
E	AXE 4 - Un territoire actif, productif et innovant _____	29
II.	Partie 2 : Exposé des motifs des choix retenus pour mettre en œuvre les orientations et objectifs du PADD	35
A	Les outils règlementaires pour mettre en œuvre les orientations du PADD _____	37
B	Contenu du règlement _____	41
	1. Rôle, portée et articulation	41
	2. Exposé des motifs de délimitation des zones.....	41
	3. La structure du règlement écrit.....	42
C	Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement _____	43
	1. Cadre de définition des OAP.....	43
	2. Présentation des OAP sectorielles.....	44
	Asnières / Gennevilliers - Grésillons Seine	47
	Argenteuil – Cœur de Ville	50
	Argenteuil - Cœur de Ville – <i>zoom Gare Grande Ceinture</i>	54
	Argenteuil - Cœur de Ville – <i>zoom Laugier</i>	55
	Argenteuil - Plaine d'Argenteuil.....	56
	Argenteuil - Croissant ferré	58
	Argenteuil - Allemane.....	60
	Argenteuil - Butte Vachon	62
	Argenteuil : Orgemont - Joliot Curie.....	64
	Argenteuil - Jean Jaurès.....	66
	Argenteuil - Porte Saint Germain – Berges de Seine	68
	Argenteuil - Parc activités Val d'Argent	70
	Asnières-sur-Seine - Riverplaza	72
	Asnières-sur-Seine - Glatz-Briffault	74
	Asnières-sur-Seine - Voltaire / rue du R.P.C. Gilbert	76
	Asnières-sur-Seine - Courtilles.....	77
	Bois-Colombes - Centre-ville	79
	Bois-Colombes : Entrée de ville Argenteuil – De Gaulle	81
	Clichy-la-Garenne : BIC Bérégovoy	83

	Clichy-la-Garenne - Allées de l'Europe.....	85
	Clichy-la-Garenne - Seine Liberté.....	87
	Clichy-la-Garenne - Beaujon	89
	Gennevilliers - Territoire économique.....	91
	Gennevilliers : Sud Chanteraines.....	93
	Gennevilliers : Secteur Portuaire.....	95
	Villeneuve-la-Garenne - Centre-ville de Villeneuve.....	97
	Villeneuve-la-Garenne - Gallieni.....	99
	Villeneuve-la-Garenne - Sud A86.....	101
	Villeneuve-la-Garenne - Caravelle	103
	Villeneuve-la-Garenne - Jean Moulin	105
	Villeneuve-la-Garenne : OIM Nord	107
	Villeneuve-la-Garenne : Extension Parc	109
	3. Présentation des OAP thématiques	111
	OAP thématique : PRESERVER LES TRAMES ENVIRONNEMENTALES	113
	OAP thématique : RENOUER AVEC LA SEINE.....	116
	OAP thématique : APAISER LES MOBILITES	117
	OAP thématique : FAVORISER LA DURABILITE DES CONSTRUCTIONS.....	122
D	Justifications de l'encadrement des destinations et sous destinations _____	123
	1. Fondements juridiques.....	123
	2. Les orientations stratégiques du PADD ayant conduit à cet encadrement.....	123
	3. Les règles retenues pour les destinations et sous-destinations.....	125
E	Justifications de l'encadrement des règles de mixité fonctionnelle et sociale _____	136
	1. Des secteurs de taille minimale de logements et de mixité sociale.....	136
	2. Prescriptions en faveur de la préservation et du développement de la diversité commerciale	139
F	Justification des règles d'implantation _____	143
	1. Fondements juridiques.....	143
	2. Fondements stratégiques.....	143
	3. Eléments ayant guidés la délimitation des zones en fonction de l'indice de forme urbaine	145
	4. Articulation avec les indices de densité au sol et de hauteur	147
	5. Principe de règles communes et par indices	147
G	Justifications des règles de densité au sol _____	155
	1. Fondements juridiques.....	155
	2. Fondements stratégiques.....	155
	3. Les orientations stratégiques du PADD ayant conduit à cet encadrement.....	156
	3. Les règles retenues pour les règles de densité au sol	156
H	Justifications des règles de hauteur _____	160

1.	Fondements juridiques.....	160
2.	Fondements stratégiques.....	160
3.	Eléments ayant guidés la délimitation des zones en fonction de l'indice de hauteur 160	
4.	Principe de règles communes et par indices.....	161
I	Justification des règles d'aspect extérieur _____	165
1.	Aspect des matériaux, des façades, des toitures et des éléments techniques :	166
2.	Aspect des clôtures.....	168
3.	Aspect des devantures commerciales	169
J	Justifications des règles pour le patrimoine bâti, naturel et paysager _____	170
1.	Fondements juridiques.....	170
2.	Fondements stratégiques.....	170
3.	Eléments ayant guidés l'élaboration de l'inventaire patrimonial	170
4.	Fiches descriptives illustrées du patrimoine	172
5.	Justification des prescriptions pour assurer la préservation et la valorisation du patrimoine bâti.....	174
K	Justification des règles de stationnement _____	177
1.	Fondements juridiques des dispositions prises pour les règles de stationnement – article 8.....	177
2.	Les orientations stratégiques du PADD ayant présidé à la mise en œuvre des règles de stationnement	178
3.	Principes pour les règles de stationnement	179
4.	Des règles adaptées au territoire et à ses spécificités.....	180
L	Justification des règles relatives à l'équipement et aux réseaux _____	183
1.	Voies de desserte et accès – article 9.....	183
2.	Desserte par les réseaux – article 10.....	184
M	Justification de l'insertion de dispositions particulières _____	186
1.	Emplacements réservés et servitudes dites de localisation	186
2.	Espaces écologiques et/ou paysagers protégés	191
3.	Périmètres d'attente de projet d'aménagement global.....	196
4.	Secteur de plans de masse	197
5.	Secteurs de tailles et de capacité d'accueil limitées	200
N	Principes et justifications des zones agricoles (A) et Naturelles (N) _____	202
O	Justification des zones Urbaines de Projet (UP) _____	205
1.	Fondements stratégiques.....	205
2.	UPGE01- La ZAC Sud Chanteraines à Gennevilliers	206
3.	UPGE02- La ZAC Gare des Grésillons à Gennevilliers	206
4.	UPGE03- La ZAC Centre-Ville à Gennevilliers	207
5.	UPGE04- 115 avenue des Grésillons à Gennevilliers	207
6.	UPGE06- La ZAC Les Agnettes à Gennevilliers	207

7.	UPGE07- La ZAC Chandon-République à Gennevilliers	208
8.	UPGE05 - La Gare des Agnettes et UPGE08 - La Gare des Grésillons à Gennevilliers 208	
9.	UPAS01- Le secteur Coubertin/Courtilles à Asnières-sur-Seine	209
10.	UPAS02 – La ZAC Parc des Affaires à Asnières-sur-Seine	209
11.	UPAR01- Le secteur Ile Héloïse à Argenteuil	209
12.	UPAR02- Le Secteur Barbusse-Pont Neuf à Argenteuil	210
13.	UPAR03- Le Secteur Mirabeau à Argenteuil.....	211
14.	UPCO01 – La ZAC Arc Sportif à Colombes	212
15.	UPCO02 – Le secteur Fossé Jean à Colombes.....	213
16.	UPCO03 – La ZAC Charles de Gaulle à Colombes	213
17.	UPCO04 – Le secteur Petit Colombes à Colombes	213
18.	UPCL01 – La ZAC Seine Liberté à Clichy-la-Garenne.....	215

III. Partie n° 3 : Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et analyse des capacités de mutation et des dispositions favorisant la densification 216

A	Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis	218
1.	Cadre de réalisation de l'analyse.....	218
2.	Eléments de méthode et résultats bruts.....	218
3.	Synthèse et capacités objectives	220
B	Dispositions favorisant la densification _____	223
C	Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers 2012-2023	224
D	Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain _____	225
E	Dispositions prises en faveur d'une limitation de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers _____	225
F	Indicateurs de suivi du PLUi _____	225

I. Partie 1 : Explication des choix retenus pour établir le PADD

Le PLUI comporte un document spécifique traduisant le projet d'ensemble global et cohérent d'aménagement du territoire de l'Etablissement Public Territorial de Boucle Nord de Seine pour les 15 prochaines années : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figurent dans les autres pièces du dossier de PLUi (zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation), afin de permettre sa mise en œuvre à travers l'instruction des permis de construire.

A Un projet en réponse aux enjeux nationaux et territoriaux

1. Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national. Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer :

- **L'équilibre** entre :
 - Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
 - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,
 - Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
 - La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel,
 - Les besoins en matière de mobilité ;
- La **qualité** urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La **diversité des fonctions** urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- La **sécurité et la salubrité** publiques ;
- La **prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La **protection des milieux** naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La **lutte contre le changement climatique et l'adaptation** à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

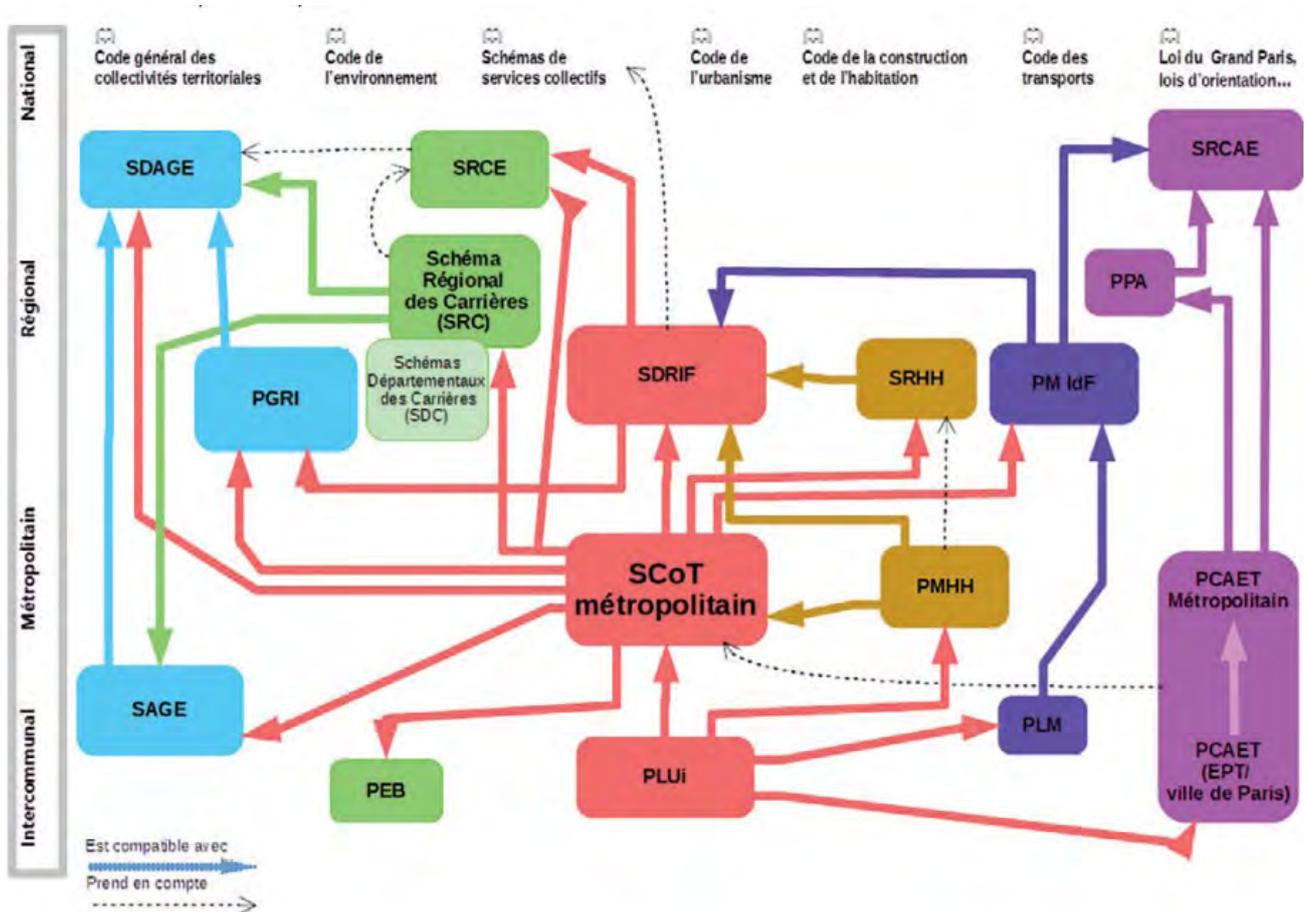
Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi de L'Etablissement Public Territorial de Boucle Nord de Seine.

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « développement durable » dont les principes peuvent être résumés de la façon suivante :

- Satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans obérer l'avenir,
- Préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine et améliorer le cadre de vie,
- Répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens,
- Promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- Créer les conditions d'implantation durable de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires,
- Maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes « actifs » de déplacement (marche et vélo notamment).

Ces principes ont directement guidé l'élaboration du PADD.

En outre, dans la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, et donc son PADD, doivent être compatibles avec les documents de rang supérieur suivants :



Hiérarchie des Normes – Source : DRIEAT Ile de France

Certains contenus de ces documents et la déclinaison de leurs orientations susceptibles d'impacter l'aménagement et le fonctionnement de L'Etablissement Public Territorial de Boucle Nord de Seine, sont développés dans les chapitres du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement et l'articulation du PLUi avec ces documents figure dans le chapitre de l'évaluation environnementale. Ils font partie des invariants qui ont été pris en compte dans l'élaboration du projet de L'Etablissement Public Territorial de Boucle Nord de Seine.

Le chapitre Présentation du Territoire du diagnostic présente le contenu et les incidences des documents supra communaux s'imposant au PLUi de boucle Nord de Seine.

2. Un projet en réponse aux objectifs territoriaux

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi de L'Etablissement Public Territorial de Boucle Nord de Seine résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation les enseignements du diagnostic et la volonté politique d'aboutir à un projet de territoire durable.

Dans cette perspective, la démarche adoptée pour définir le PADD s'est déroulée en deux temps. Tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic, enrichi par la démarche de concertation auprès des habitants à travers plusieurs dispositifs : questionnaire en ligne, stands PLUi, concours photo et ateliers publics thématiques et transversaux. Ensuite, les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés, aux tendances, ainsi qu'aux objectifs des documents de rang supérieur et éléments formulés par les Personnes Publiques Associées et en lien avec les options politiques

retenues dans le cadre de la stratégie territoriale de 2018 et dans le cadre de la délibération du 15 avril 2021 relative à la prescription du PLUi.

Les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLUi définis dans la délibération de prescription sont les suivants :

- Conforter l'inscription du territoire dans les dynamiques métropolitaines et régionales, tout en préservant et valorisant ses spécificités et en affirmant son identité :
 - Valoriser la géographie du territoire, et en particulier la présence de la Seine dans ses dimensions économiques, paysagères, environnementales et de loisirs
 - Faciliter les déplacements des habitants et salariés au sein du territoire et l'accès aux grands pôles d'emplois situés à proximité (Paris, La Défense, Plaine Saint-Denis), notamment en accompagnant le développement des transports en commun et en développant les itinéraires de mobilités actives
 - Préserver et mettre en valeur la diversité et la richesse des identités communales et des quartiers
 - Favoriser la réalisation des grands projets permettant le rayonnement et un développement ambitieux et qualitatif du territoire
- Accompagner les mutations urbaines en veillant à l'amélioration des équilibres sociaux et territoriaux :
 - Offrir aux habitants des possibilités diversifiées de parcours résidentiels au sein du territoire, des services publics et privés de proximité et une qualité urbaine pour tous
 - Accompagner l'évolution des tissus urbains, notamment par un renouvellement urbain bien intégré à l'existant, qualitatif et durable
 - Préserver et mettre en valeur les qualités des tissus pavillonnaires, tout en permettant les adaptations nécessaires
 - Renforcer les polarités de commerces et services aux différentes échelles, les interconnecter et améliorer leur accessibilité
 - Résorber les fractures urbaines (voies ferrées, voies rapides, lignes à haute tension, franchissements de Seine, ...)
- Affirmer la diversité économique du territoire et permettre le développement d'un écosystème varié :
 - Renforcer l'attractivité économique du territoire, en veillant à offrir aux entreprises un cadre de vie qualitatif et un écosystème dynamique
 - Développer une offre de foncier et immobilier économique diversifiée et préserver la capacité d'accueil des entreprises, notamment au sein de parcs d'activités requalifiés
 - Encadrer le développement de la fonction logistique en lien avec la plateforme portuaire de Gennevilliers
 - Favoriser l'insertion urbaine de l'activité économique, en s'appuyant notamment sur le développement des commerces et services
- Faire exister et rayonner le territoire en tant que pôle métropolitain d'écologie urbaine :
 - Engager le territoire dans la transition énergétique et favoriser la sobriété dans les aménagements, les constructions neuves et la rénovation du bâti existant
 - Réduire l'empreinte écologique du territoire et renforcer sa résilience face au changement climatique
 - Valoriser et développer les espaces naturels et trames vertes, en favorisant leur mise en relation (continuités paysagères, corridors écologiques, mosaïque verte des tissus pavillonnaires, ...)
 - Renforcer la place de la nature en ville pour améliorer le cadre de vie et lutter contre les îlots de chaleur urbain
 - Favoriser le développement d'une agriculture urbaine répondant aux enjeux de développement des circuits courts, notamment au sein de la Plaine d'Argenteuil.

Les enjeux portés par l'Etat dans sa note d'enjeux transmise dans le cadre de son Porter A connaissance sont les suivants :

- Tirer profit de l'héritage industriel et du positionnement stratégique pour accroître et diversifier son attractivité
 - Préserver l'identité industrielle du territoire pour conforter son positionnement économique
 - Affirmer le rôle fonctionnel de la Seine à travers la plateforme multimodale du port de Gennevilliers.
 - Analyser et profiter des mutations du tissu économique pour déployer une stratégie de valorisation de la fonction industrielle et d'accueil de filières économiques d'excellence.
 - Permettre de freiner le remplacement progressif des activités industrielles par l'immobilier tertiaire, et plus largement de maîtriser le développement du tertiaire sur l'ensemble du territoire.
 - Contribuer à offrir des parcours résidentiels aux entreprises.
 - Saisir l'opportunité du Grand Paris pour le développement équilibré du territoire
 - Favoriser l'intensification urbaine pour maintenir l'équilibre habitat emploi.
 - Accorder une attention particulière aux franges de BNS avec les territoires voisins, à la cohérence des programmations des projets d'envergure du Grand Paris et à la mise en continuité de ces derniers à travers la Seine.
 - Contribuer à la réalisation d'opérations d'aménagement de qualité (excellence environnementale, urbaine et paysagère) tout en veillant à assurer la continuité entre la ville résidentielle et les zones d'activité, et entre BNS et les territoires voisins.
 - Faire des quartiers de gares du Grand Paris Express des vitrines d'intensité urbaine et des leviers pour la transition écologique et énergétique du territoire.
 - Contribuer au développement de l'intermodalité et encourager le rabattement vers les nouvelles gares.
- Décloisonner et rééquilibrer le territoire
 - Rééquilibrer l'offre sociale à l'échelle du territoire
 - Permettre d'assurer la mixité sociale à l'échelle du territoire.
 - Contribuer au développement de la mobilité résidentielle des ménages par la production d'une offre diversifiée de logements.
 - Contribuer à la maîtrise des prix du foncier et de l'immobilier.
 - Décloisonner à l'échelle du bassin de vie
 - Contribuer à atténuer les fractures territoriales et désenclaver certains quartiers.
 - Encourager la mixité fonctionnelle à l'échelle du quartier, entre autres en relançant le commerce de proximité et en menant une politique intercommunale pour l'aménagement commercial.
 - Résorber les discontinuités par le biais d'une politique favorable aux mobilités et en particulier aux modes doux.
- Construire un territoire résilient qui valorise son cadre de vie
 - Réduire la vulnérabilité et accroître la résilience du territoire
 - Effectuer une analyse globale de la vulnérabilité du territoire vis-à-vis de ces risques.
 - Être couplé à une stratégie de sensibilisation de la population aux risques, et à l'élaboration d'un plan de gestion de crise intercommunal.
 - Contribuer à la mise en place d'un urbanisme favorable à la santé, et assurer la transition énergétique sur le territoire.
 - Fédérer autour du cadre de vie : la Seine, le patrimoine naturel et culturel
 - Conforter le rôle de la Seine comme élément paysager structurant.

- Réaffirmer l'identité productive du territoire.
- Construire une cohérence urbaine en lien avec la trame verte et bleue et un réseau d'espaces verts, selon le principe du « zéro artificialisation nette ».

Les orientations générales du PADD ont été débattues en conseil municipal de chaque commune puis au Conseil de Territoire du 22 juin 2023.

Le PADD est organisé en 4 axes et 12 défis portant des ambitions fortes pour la construction territoriale des 15 prochaines années. Le PADD a ainsi pour objectif que Boucle Nord de Seine soit une intercommunalité résiliente, solidaire avec une forte capacité d'attraction liée à son dynamisme.

B AXE 1 - Un territoire d'équilibres riche de ses diversités

Principaux enseignements du diagnostic et de l'état initial de l'environnement :

Le diagnostic a fait ressortir le rôle étroit de la géographie particulière et de l'histoire du territoire de Boucle Nord de Seine dans sa composition et ses armatures urbaines, mais aussi son rôle dans l'espace métropolitain.

Le territoire est une boucle de la Seine délimitée au Nord par les Buttes de Paris et au Sud par la Butte de Nanterre. Les buttes de Paris, génèrent un effet de coteau prononcé à Argenteuil. Cette géographie organise aujourd'hui les grands panoramas du territoire des 7 communes mais également de la métropole du Grand Paris. La boucle quant à elle est plutôt marquée par une géographie plane, constituant une plaine alluviale et inondable. Cette situation géographique particulière est à l'origine d'un développement récent et rapide. Jusqu'au début du XIXe siècle, le territoire est le bassin nourricier de Paris. Au cours du XIXe siècle, les grandes parcelles agricoles deviennent un foncier intéressant pour le développement de l'industrie. Au lendemain de la seconde guerre mondiale, de grandes emprises sont encore disponibles pour assurer la reconstruction pour du logement et pour poursuivre l'industrialisation et l'accueil d'entreprises, mais également pour développer un vaste réseau routier structurant pour le territoire métropolitain mais également régional (RD311, RD1 et R7) voire national (A86 et A15). Puis vers la fin du XXe et début XXIe siècle, le territoire est marqué par la désindustrialisation et tertiarisation de son économie, les grands ensembles font l'objet de plan de rénovation urbaine et de renouvellement urbain.

Le territoire de Boucle Nord de Seine constitue également une porte d'entrée depuis le Val d'Oise vers la métropole parisienne, et inversement. Le réseau de transports ferroviaires, fluviaux et routiers déployés depuis le milieu du XXe siècle, rend en effet ce territoire accessible, mais ces infrastructures génèrent des flux de transit où le territoire peine à être une étape. Ce constat s'observe tant d'un point de vue des flux de mobilités, mais également d'un point de vue des flux d'habitants où certains résidents restent pour une période de vie mais le quittent, ayant pour conséquence un solde migratoire négatif sur le territoire. L'ambition portée par le territoire est ainsi de devenir un territoire de destination à l'appui de nouveaux projets de transports et d'un équilibre emploi et résidence pour retenir la population et répondre aux parcours résidentiels.



Défi 1.1 : Reconquérir la Seine

Réaliser de nouveaux franchissements en faveur des modes actifs pour tisser des liens entre les communes

Maintenir les usages existants sur le fleuve et ses berges
 ⚓ port de plaisance/loisirs 🏠 port à vocation économique

Développer des espaces de loisirs, sportifs et récréatifs

Conforter le port de Gennevilliers comme porte d'entrée pour l'Axe Seine au sein de la Métropole du Grand Paris

Atténuer les coupures urbaines dues aux grandes infrastructures de transports par la requalification et/ou apaisement des franchissements

Défi 1.2 : Conforter l'attractivité territoriale

Soutenir et accompagner les projets de transports collectifs Faire des gares/stations des lieux de destination et d'ancrage

- ligne 15 du GPE
- extension T1 à Colombes
- Tram train 11 à Argenteuil
- «Bus Entre Seine» à Argenteuil
- Prolongement des lignes :
 13 vers le Port de Gennevilliers
 3 vers Bécon les Bruyères
 4 vers Gare de Montmorency
- arrêt supplémentaire de la ligne C du RER

Créer de meilleures cohérences urbaines au sein d'espaces stratégiques à l'interface entre les villes

Défi 1.3 : Révéler la diversité des paysages et des patrimoines

- Donner à voir et préserver les vues et panoramas remarquables
- Gérer les enjeux paysagers à l'échelle des tissus urbains
- Protéger les grands parcs et espaces naturels du territoire



Cartographie de l'axe 1 : Un territoire d'équilibres et riche de ses diversités

DEFI 1.1 Reconquérir la Seine

Orientations du PADD	Fondement et justification
<p>1.1.1 : Redonner à la Seine sa place dans le paysage</p>	<p>La Seine borde 6 des 7 villes du territoire et est ponctuée de séquences urbaines et paysagères différentes : routière, économique, portuaire, récréative, ... En effet, le territoire s'est au fur et à mesure de son développement détourné et éloigné de la Seine, par une urbanisation et un réseau des infrastructures générant des masques et mettant à distance la Seine de la ville. On observe également un rapport à la Seine qui semble oublié de certains développements urbains récents.</p> <p>L'enjeu est ainsi de permettre de renouer avec le fleuve tant d'un point de vue paysager, fonctionnel et urbain. Le PADD invite ainsi à investir les espaces libres (friches, espaces en renouvellement urbain) en travaillant sur un vocabulaire commun et en lien avec la Seine, à valoriser les singularités et les panoramas qu'offrent le fleuve, et à assurer la continuité des cheminements sur les berges et de part et d'autre du fleuve en matérialisant notamment les projets de passerelles sur la cartographie qui accompagne les orientations écrites.</p>
<p>1.1.2 : Concilier la multiplicité des usages de la Seine</p>	<p>Les berges de la Seine, au fur et à mesure de l'histoire, à partir de la 2^e moitié du XIX^e siècle et surtout du XX^e siècle, sont devenues des espaces de flux avec notamment les routes départementales (RD311 à Argenteuil, RD1 à Asnières-sur-Seine, RD7 à Clichy-la-Garenne), économiques (dont le port de Gennevilliers), habités. Il demeure des séquences plus calmes voire naturelles, notamment à Villeneuve-la-Garenne ou au Parc Lagravère de Colombes.</p> <p>L'enjeu du PADD est de venir affirmer le maintien des usages actuels du fleuve et de ses berges, puisqu'ils participent au fonctionnement et à l'identité du territoire. Mais il s'agit également de créer de nouveaux usages en synergie avec les existants, tout en tendant vers des objectifs de renaturation et de paysagement.</p>

DEFI 1.2 Conforter l'attractivité territoriale

Orientations du PADD	Fondement et justification
<p>1.2.1 : Tendre vers un territoire d'équilibre et d'ancrage</p>	<p>Grâce à son réseau de transports ferroviaires, routiers et fluviaux, le territoire se positionne naturellement comme un lieu de flux et de passages. Cependant, l'enjeu crucial pour son développement est de devenir non seulement un territoire de passage, mais surtout un territoire de destination. Un des aspects clés de cette transition est l'offre en logements. Actuellement, le territoire est davantage un lieu de passage pour certains ménages, comme en témoigne un solde migratoire négatif. Afin de retenir une population de jeunes actifs qui pourraient être tentés de partir et permettre le parcours résidentiel des habitants, le PADD affiche l'ambition de tendre vers un équilibre entre l'offre en logements et l'offre en emplois.</p> <p>Pour atteindre cet objectif, le PADD capitalise sur les transports existants et les projets en cours, notamment la mise en service de la ligne 15 du réseau Grand Paris Express, à horizon 2031. À plus long terme, des projets de transports structurants sont envisagés pour renforcer les liaisons aux territoires voisins. Cela inclut notamment l'extension des lignes de métro 1, 3, 4 et 13, qui renforceront la connectivité avec les pôles d'emploi et les centres urbains voisins. Ces projets et prolongements sont repérés sur la cartographie de l'axe 1 du PADD.</p> <p>Une attention particulière est portée à Argenteuil, situé de l'autre côté de la boucle et identifié comme une polarité régionale dans le projet de SDRIF-E. Pour mieux desservir cette zone, il est demandé l'étude d'une liaison de transport reliant Argenteuil à Gennevilliers, ainsi que l'intégration de la ligne</p>

Orientations du PADD	Fondement et justification
	<p>19 reliant Cergy à Gonesse, facilitant ainsi les déplacements au sein du territoire et vers les zones environnantes.</p> <p>En parallèle, il est essentiel de préserver la spécificité portuaire du territoire, notamment à Gennevilliers, ainsi que les ports urbains d'Argenteuil, Asnières-sur-Seine et Clichy-la-Garenne. Cette diversité d'opportunité doit contribuer à renforcer le rôle du territoire au-delà de l'échelle métropolitaine, le positionnant comme un acteur clé dans le vaste territoire entre Le Havre et Paris.</p>
<p>1.2.2 : Apaiser pour mieux relier</p>	<p>Les infrastructures de transports lourdes qui traversent le territoire, scindent celui-ci en plusieurs morceaux, créant des enclaves, des difficultés de franchissement.</p> <p>Le PADD porte l'ambition de réduire les coupures urbaines générées par les infrastructures et d'améliorer et apaiser les entrées ville qui demeurent aujourd'hui dédiées au tout voiture et où les piétons et les cyclistes peinent à trouver leur place.</p> <p>Cet urbanisme du tout voiture répondant jusqu'à présent à des enjeux communaux participent également à créer des problèmes de lisibilité de l'espace public et la création d'enclave infrastructurelle d'une commune à une autre. Le PADD affiche ainsi un objectif de travailler les franges et interfaces entre communes comme levier pour apaiser et mieux relier le territoire. Les interfaces stratégiques sont repérées sur la cartographie de l'axe 1. L'analyse des unités paysagères établit dans le diagnostic démontre que les unités paysagères dépassent les limites communales. Cette analyse établit ainsi l'enjeu de cohérences et de continuités à retrouver entre les communes en travaillant notamment sur les gabarits des constructions.</p> <p>Enfin, le diagnostic a fait ressortir que l'urbanisme des Trente Glorieuses a créé de grandes emprises monofonctionnelles constituant de vastes enclaves. Le PADD vise à les rendre poreuses pour les traverser et favoriser la couture aux tissus environnants.</p>

DEFI 1.3 Révéler la diversité des paysages et des patrimoines

Orientations du PADD	Fondement et justification
<p>1.3.1 : Mettre en valeur les paysages diversifiés</p>	<p>Le territoire présente une grande diversité de paysages, offrant des possibilités de perception très variées : des coteaux d'Argenteuil aux presqu'îles et aux méandres de la Seine. En effet, le diagnostic a fait émerger 8 unités paysagères dessinées par l'assemblage de la géographie et de l'urbanisation par vague. Ces unités paysagères participent à gommer les limites communales et dessinent des ensembles cohérents à l'échelle du territoire.</p> <p>Pour révéler les caractéristiques du territoire, le PADD affiche l'objectif de faire de la géographie un invariant dans les projets urbains, en lien notamment avec la Seine. Chaque unité paysagère fait ainsi l'objet d'une grande orientation spécifique dans le PADD.</p> <p>L'enjeu est de conforter les singularités de ces ensembles paysagers interterritoriaux.</p> <p>Il s'agit également de mettre en valeur les vues et les panoramas sur la Seine, le grand paysage métropolitain, etc. Les principaux panoramas et vues sont repérés sur la cartographie qui accompagne les orientations écrites.</p> <p>Enfin, ces unités paysagères s'appuyant également sur des ensembles cohérents de formes urbaines, d'une commune à une autre, le PADD affiche l'objectif d'assurer et maintenir cette cohérence.</p>

Orientations du PADD	Fondement et justification
<p>1.3.2 : Préserver l'héritage historique et architectural</p>	<p>La formation historique de Boucle Nord de Seine est encore visible aujourd'hui dans les grands ensembles continus de tissus urbains et dans l'architecture typique de ces tissus. Le territoire jouit ainsi d'un patrimoine diversifié issu de différentes périodes de l'histoire et des tissus urbains dans lesquels ceux-ci s'inscrivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les maisons et demeures, issus du passé de villégiature, - Les immeubles d'habitation type haussmannien, - Les HBM, - Les grands ensembles de la période de reconstruction, - Les édifices publics et religieux hérités de différentes périodes, - Les bâtiments industriels et les cités jardins de la fin XIXe ou XXe siècle, - ... <p>Face à une mutation et une pression foncière qui s'exerce sur certains tissus, le PADD affirme des orientations favorables à la préservation de cet héritage historique par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la protection et la valorisation du patrimoine bâti, - l'accompagnement de la mutation de certains bâtis au regard des évolutions et besoins sociétaux et environnementaux. <p>Le PADD porte également l'ambition de protéger le patrimoine industriel et immatériel du territoire qui participe, au même titre que les belles demeures et maisons en meulrières, à rappeler une période importante du développement et de l'histoire du territoire.</p>
<p>1.3.3 : Valoriser les formes urbaines diversifiées</p>	<p>Aujourd'hui, les tissus urbains et l'organisation des espaces publics jouent une place prépondérante dans la définition des caractéristiques paysagères du territoire et dans la lecture des villes. L'une des particularités de Boucle Nord de Seine est la présence d'un tissu pavillonnaire conséquent. Cette spécificité est une opportunité pour le territoire car ces tissus participent à la trame verte intercommunale avec ses jardins privés et cœurs d'îlots, mais aussi parce qu'ils répondent à des besoins résidentiels pour les familles. Le PADD affiche ainsi un objectif à la fois de préservation mais également d'accompagnement à la transformation de ces tissus notamment au regard des enjeux de rénovation énergétique. Ces tissus sont souvent anciens, et hérités de périodes avant 1974, année de la première réglementation thermique.</p> <p>L'autre spécificité du territoire de Boucle Nord de Seine est son tissu de grands ensembles d'habitat collectif. Le diagnostic fait en effet ressortir cet urbanisme des Trente Glorieuse comme une des grandes vagues d'urbanisation du territoire. De nombreux terrains au lendemain de la seconde guerre mondiale étaient encore disponibles sur les communes d'Argenteuil, Villeneuve-la-Garenne et Gennevilliers notamment, du fait de la présence de vastes emprise agricoles et maraichères ou encore de la présence dans la boucle d'une vaste zone d'épandage des boues usées de Paris. Comme beaucoup de grands ensembles, ces espaces souffrent parfois d'une image dégradée. Enfin, Boucle Nord de Seine est un territoire de mutation, avec nombreuses opérations de renouvellement et/ou recomposition en cours. Le PADD porte ainsi une ambition de qualité pour une insertion urbaine en cohérence avec la ville existante pour que chaque nouvelle opération apporte une plus-value au quartier qui l'accueille.</p>

C AXE 2 - Un territoire engagé dans une transition environnementale ambitieuse

Principaux enseignements du diagnostic et de l'état initial de l'environnement :

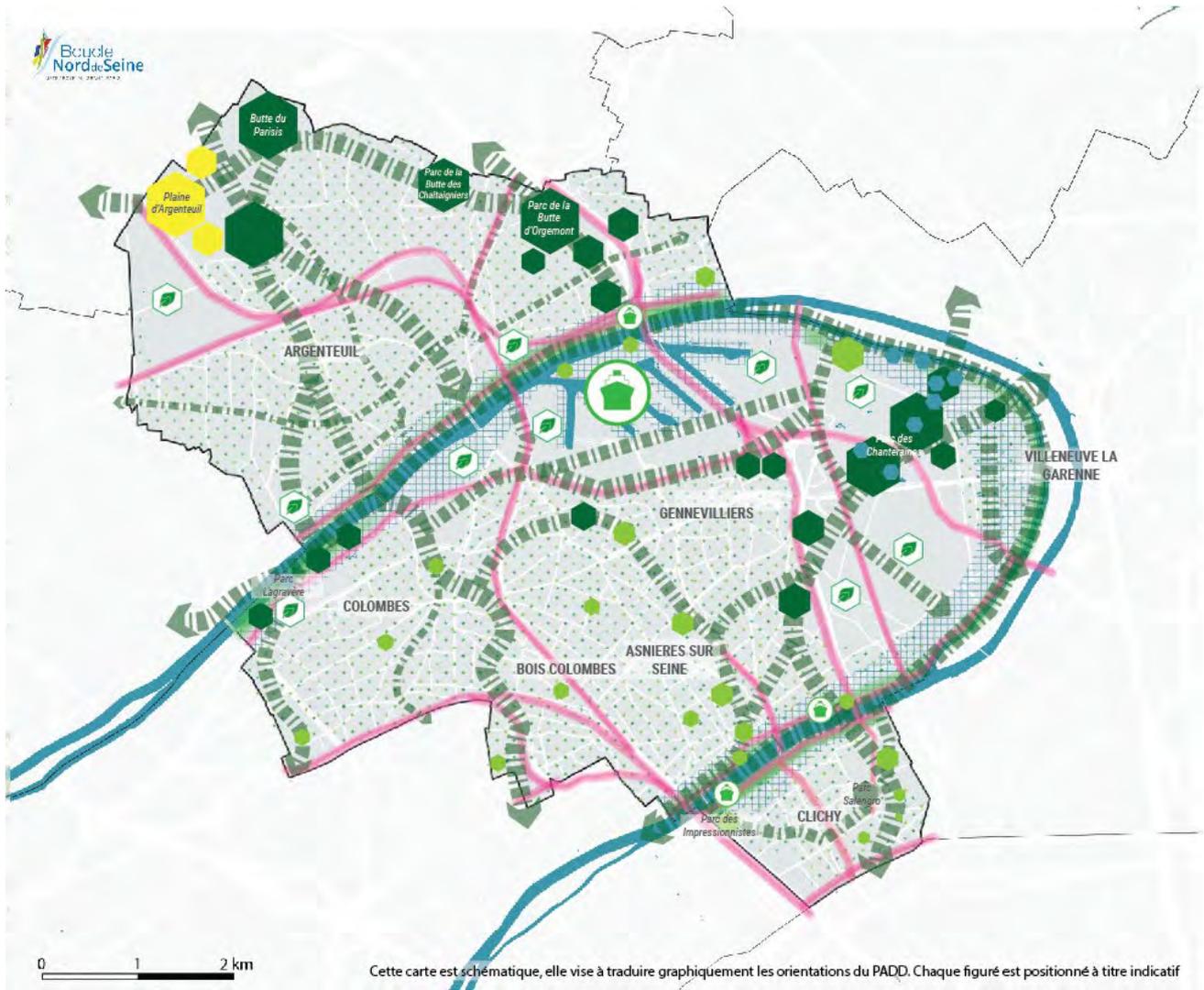
Boucle Nord de Seine est un territoire très dense avec globalement peu d'espaces verts publics, en dehors des grands espaces végétalisés tels que les buttes du Parisien et le Parc des Chanteraines. Les sept communes de Boucle Nord de Seine possèdent un réseau d'espaces verts publics, formant parfois une continuité verte intercommunale, qui participe à la trame écologique du territoire. Il existe cependant une grande inégalité entre les communes quant au nombre, aux surfaces et à la diversité des espaces verts publics. En effet, plusieurs communes du territoire comportent moins de 10 m² d'espaces verts accessibles au public par habitant, objectif fixé par le SDRIF-E. Cette carence en espaces verts publics peut toutefois être nuancée par la présence de nombreux jardins privés.

Le passé industriel et la géographie du territoire font de Boucle Nord de Seine, un territoire fragile face à un contexte de risques et nuisances importantes. L'état initial de l'environnement, fait en effet, ressortir des cumuls de risques, pollutions et nuisances sur certains secteurs, notamment à proximité d'infrastructures de transports lourds ou au sein de la boucle où risques naturels, industriels et nuisances et pollutions se mêlent. L'importante urbanisation du territoire et sa faible végétalisation sur certaines parties du ont également pour conséquence un nombre important de secteurs soumis à l'aléa îlot de chaleur urbain, et ainsi une vulnérabilité du territoire face au changement climatique et à l'augmentation des phénomènes de fortes chaleurs mais aussi de fortes pluies dans les secteurs très minéralisés.

Cette vulnérabilité du territoire incite ainsi à porter fortement un objectif de transition environnementale forte pour améliorer le cadre de vie des usagers.

Chiffres clés :

- 32 000 ha d'espaces à caractère naturel,
 - o 16 140 ha d'espaces boisés ;
 - o 2560 ha d'espaces ouverts ou semi-ouverts ;
 - o 13 180 ha d'espaces composites.
- Production d'énergie renouvelable en 2015 : 364,6 GWh, soit 6% de la consommation énergétique la même année.
- Consommation d'énergie renouvelable en 2015 : 12% du mix énergétique.



Défi 2.1 : Amplifier la nature en ville et améliorer le rapport au vivant

Assurer une renaturation des berges de Seine

Préserver les plans d'eau, mares et les zones humides

Maintenir et renforcer les grands noyaux de biodiversité du territoire

Consolider les grandes composantes de la trame verte locale et les connecter

Protéger la mosaïque des espaces verts des tissus résidentiels (jardins et cœurs d'îlots)

Renforcer la végétalisation des zones d'activités économiques



Défi 2.2 : Devenir un territoire sobre et économe

Préserver et valoriser les espaces agricoles

Défi 2.3 : Réussir la « ville santé »

Limiter les nuisances liées aux axes ferrés ou routiers de grand trafic, en lien avec les gestionnaires de ces infrastructures

Faire des ports d'activité des outils au service d'un territoire décarbonné



Cartographie de l'axe 2 : Un territoire engagé dans une transition environnementale ambitieuse

DEFI 2.1 Amplifier la nature en ville et améliorer le rapport au vivant

Orientations du PADD	Fondement et justification
<p>2.1.1 : Renforcer la trame bleue essentielle au territoire</p>	<p>La trame bleue est principalement représentée par la Seine et son enveloppe de zone humide potentielle. Les mares quant à elles sont présentes surtout à Villeneuve-la-Garenne dans le Parc des Chanteraines, ainsi que dans le parc de Lagravère à Colombes, présentant des formes diverses de noues ou de points d'eau. On note aussi la présence de mares sur la butte des Châtaigniers. Pour renforcer la trame bleue, le PADD porte l'ambition de préserver et recréer des espaces en eau.</p> <p>La géographie du territoire en fait un territoire vulnérable aux risques d'inondations, de ruissellement et de remontées de nappes. La problématique de la gestion des eaux pluviales est ainsi confortée dans le PADD par des objectifs de déploiement d'une gestion intégrée des eaux pluviales, d'augmentation de la pleine terre, de protection de la ressource en eau...</p> <p>Le fleuve, colonne vertébrale de la trame bleue, présente des séquences différentes en termes d'usages et de fonctions. Toutefois, peu de berges naturelles ont été préservées suite à l'industrialisation de certaines portions et la création d'axes structurants : RD1, RD7, RD311. Or la Seine et ses berges constituent un corridor écologique et un réservoir de biodiversité reconnus à l'échelle nationale. Le PADD affiche ainsi un objectif de favoriser la renaturation de certaines berges.</p>
<p>2.1.2 : Consolider un écosystème porteur de biodiversité</p>	<p>L'état initial de l'environnement a permis d'établir une étude précise des différentes trames écologique composant le territoire et de leur rôle dans la préservation de la biodiversité ainsi que les menaces qu'elles rencontrent à l'heure du changement climatique.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La trame verte du territoire est très morcelée, puisque plus de 185 ha sont composés d'unités de moins de 100 m² et plus de 380 ha d'unités de moins de 1 000 m². Toutefois, 40 % du territoire participent à la trame verte, avec notamment 16 700 ha de noyaux primaires (espaces >5 hectares). - La trame bleue est principalement représentée par la Seine et son enveloppe de zone humide potentielle. C'est aussi dans son lit majeur que sont localisées la plupart des mares. - La trame brune présente globalement une fonctionnalité limitée sur l'ensemble de la boucle de Seine et les zones alluviales d'Argenteuil, du fait d'une importante urbanisation et de fait, minéralisation du sol. - La trame blanche assez morcelée entre les axes de communication et est localisée dans les cœurs d'îlots et les parcs. A contrario les espaces très bruyants sont très continus (voies) et constituent donc des barrières largement peu franchissables. - Enfin, le territoire présente une trame noire localement bonne avec des composantes apaisées au niveau des buttes du Parisis et de la plaine agricole d'Argenteuil, de la Seine, une partie du Port de Gennevilliers et des parcs. <p>Au regard de ces éléments, le PADD affiche des objectifs de renforcement et de protection des différentes trames du territoire pour la biodiversité mais aussi pour les rôles rendus aux humains.</p> <p>Le PADD porte ainsi l'ambition de maintenir les grands noyaux de biodiversité et consolider les grandes composantes de la trame verte.</p> <p>Mais il s'agit aussi de préserver les plus petits espaces qui constituent des zones relais par la biodiversité. Dans de nombreux secteurs résidentiels, notamment pavillonnaires, les cœurs d'îlots végétalisés apportent une</p>

Orientations du PADD	Fondement et justification
	<p>certaine végétalisation autrement inexistante. Il y a donc un véritable enjeu à préserver ceux-ci. Le renforcement de la pleine terre participe également au développement de la trame verte, notamment dans un territoire comme Boucle Nord de Seine, très fortement urbanisé.</p> <p>Le PADD prévoit également de protéger et diversifier la trame arborée par un travail de strates végétales et de protection des arbres remarquables du territoire.</p> <p>Enfin les trames noires et blanches autour des grands noyaux de biodiversité font également l'objet d'orientations spécifiques pour leur protection.</p>

DEFI 2.2 Devenir un territoire sobre et économe

Orientations du PADD	Fondement et justification
<p>2.2.1 : Réduire l'empreinte carbone liée aux constructions et aménagements existants et à venir</p>	<p>Le principal secteur de consommation d'énergie à Boucle Nord de Seine est le parc bâti (résidentiel et tertiaire). En effet, 64% du parc de logements a été construit avant la 1ère réglementation thermique. Les commerces et les bureaux sont quant à eux les plus hauts consommateurs d'énergie du secteur tertiaire à Boucle Nord de Seine.</p> <p>L'état initial de l'environnement révèle un potentiel en termes de ressources en énergies renouvelables, en géothermie et énergie solaire, mais leur exploitation demeure limitée. En effet, les réseaux de chaleur et/ou de froid sont estimés encore largement incomplets. Un potentiel de récupération de chaleur fatale existe sur le territoire et mérite d'être valorisé.</p> <p>Le PADD porte ainsi l'ambition de réduire les émissions de polluants et GES aux constructions et bâtiments fortement énergivores. C'est dans ce contexte que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) embrasse l'ambition de réduire les émissions de polluants et de gaz à effet de serre émanant des constructions et bâtiments particulièrement énergivores. L'objectif est double : concilier rénovation énergétique et préservation de l'identité architecturale, dans une démarche d'urbanisme plus sobre et orientée vers une économie circulaire.</p> <p>Pour répondre aux défis de sobriété, il est primordial de favoriser un mix énergétique diversifié, tout en stimulant la recherche d'innovations en matière de performance énergétique et d'utilisation de nouveaux matériaux. En outre, la valorisation des cinquièmes façades, souvent négligées jusqu'à présent, peut jouer un rôle significatif dans la réduction de l'empreinte carbone de la région. En effet, le bâti de Boucle Nord de Seine représente un fort potentiel de gisement solaire brut.</p> <p>Le PADD porte également une attention particulière à la réversibilité des constructions, assurant ainsi une adaptabilité aux évolutions futures.</p> <p>Ainsi, l'ambition du PADD est de transformer Boucle Nord de Seine en un territoire innovant, où la transition énergétique s'associe harmonieusement à la préservation du patrimoine architectural et à la promotion d'un développement durable.</p>
<p>2.2.2 : Economiser l'espace, notamment de pleine terre</p>	<p>Le territoire est densément urbanisé et minéral avec un gradient entre les communes au sud en proximité de Paris et celles au Nord de la boucle. La consommation annuelle d'espaces naturels, agricoles ou forestiers est estimée à environ 1,5 hectare pour l'ensemble du territoire. Ainsi, environ 3% des espaces naturels agricoles ou forestiers du territoire ont été consommés ces 10 dernières années.</p> <p>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. A ce titre, et en cohérence avec la loi Climat</p>

Orientations du PADD	Fondement et justification
	<p>et Résilience du 22 août 2021, l'objectif est de diviser par deux la consommation d'espace sur le territoire. Ainsi pour la période 2025-2035, moins de 7,5 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers pourraient être consommés pour les besoins de développement.</p> <p>Les rares espaces naturels, agricoles et forestiers de Boucle Nord de Seine se trouvent en grande majorité à Argenteuil, au nord de la commune avec les buttes du Parisis et la plaine d'Argenteuil. La Plaine est soumise à une forte pression foncière. Il y a donc un véritable enjeu à la préserver. C'est ce qu'affirme le PADD à travers la valorisation des espaces agricoles.</p>

DEFI 2.3 Réussir la « ville santé »

Orientations du PADD	Fondement et justification
<p>2.3.1: Tendre vers un urbanisme favorable à la Santé</p>	<p>La pollution de l'air est un réel enjeu à Boucle Nord de Seine.</p> <p>La qualité de l'air constitue une forte atteinte à la santé des populations et celle-ci n'est pas satisfaisante. Les principales sources de pollution de l'air sont la circulation routière, les activités industrielles et certains modes de chauffage du parc bâti.</p> <p>Les grands axes de déplacements (ex : autoroutes A86 et A15, routes nationales et départementales, RN 315, RD311 etc.) sont les secteurs où les enjeux sont les plus élevés. Il est ainsi indiqué dans le PADD que les gestionnaires des transports et des grandes infrastructures routières seront mobilisés pour accompagner le territoire à lutter contre les émissions de polluants et la gestion des nuisances. Il s'agira également de déployer des modes alternatifs à la voiture individuelle et faciliter le report vers d'autres modes de transports, pour réduire l'émission de polluants et de gaz à effets de serre.</p> <p>Le PADD vient également affirmer l'objectif d'intervenir sur la mise à niveau thermique du parc de logement existant, très énergivore, et des nouveaux logements dans la continuité de la RE2020.</p> <p>Boucle Nord de Seine est particulièrement sujet au phénomène d'îlot de chaleur urbain du fait de sa forte densité et de surfaces très minéralisées. Le phénomène d'îlot de chaleur urbain génère des nuisances sur la santé des populations en été, car il accentue l'effet de l'aléa canicule. Le territoire recense près de 8 m² d'espace vert par habitant, contre les 12 m² recommandés par l'OMS et les 10m² attendus par le Plan Vert Ile de France. Le PADD affiche ainsi un objectif de créer de nouveaux espaces verts ouverts au public et de pérenniser les espaces de loisirs existants, afin de tendre vers 10m² d'espace verts ouverts au public.</p>
<p>2.3.2 : Renforcer la résilience face au changement climatique</p>	<p>La vulnérabilité du territoire face aux risques, nuisances et au changement climatique, a conduit à croiser les enjeux de perméabilité du sol, de travail sur les matériaux, de la présence de l'eau en ville pour permettre de renforcer la résilience des 7 villes de Boucle Nord de Seine.</p> <p>Pour répondre à ce défi le PADD affiche les objectifs de</p> <ul style="list-style-type: none"> • S'appuyer sur la nature en ville et son renforcement : Le PADD encourage l'intégration de la nature en milieu urbain afin de renforcer la résilience du territoire. Cela inclut la préservation et l'expansion des espaces verts en ville, ainsi que la promotion de la biodiversité. • Préserver les espaces de pleine terre, la cinquième façade et la désimperméabilisation de certains espaces : Pour lutter contre les phénomènes de ruissellement et d'îlots de chaleur urbains, il est crucial de maintenir les espaces de pleine terre, de valoriser les toits

Orientations du PADD	Fondement et justification
	<p>végétalisés (cinquième façade), et de réduire l'imperméabilisation des sols en favorisant des revêtements perméables.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Veiller à des aménagements urbains qui anticipent les risques d'inondations par ruissellement : En tenant compte des risques d'inondations, notamment liés au ruissellement des eaux pluviales, le PADD encourage la mise en place d'aménagements urbains adaptés, tels que des zones tampons, des bassins de rétention ou des revêtements de sols absorbants. • Prendre en compte les risques liés à la composition des sols (argiles, gypse) : Étant donné les particularités des sols dans la région, notamment la présence d'argiles et de gypse, il est essentiel de prendre en compte ces caractéristiques dans les projets d'aménagement urbain pour éviter les risques de mouvements de terrain ou de subsidence.
<p>2.3.3 : Maîtriser la localisation et l'impact des projets</p>	<p>Le diagnostic effectué a mis en lumière le caractère contraint du territoire de Boucle Nord de Seine : l'industrialisation a engendré la présence de nombreux sites pollués, les infrastructures de transport génèrent des nuisances et des pollutions diverses, et les risques naturels sont significativement présents en raison de la géographie et de la géologie du territoire. Cependant, à l'heure de redévelopper la ville sur elle-même et face aux enjeux de répondre aux besoins en logements et en emplois, la localisation et l'impact des projets restent des enjeux majeurs.</p> <p>C'est dans cette optique que le territoire exprime, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la volonté d'offrir un cadre de vie idéal et des nouveaux quartiers où il fait bon vivre et travailler. Il s'agit ainsi de veiller à limiter l'exposition des populations aux risques et aux nuisances présents sur le territoire.</p> <p>En garantissant une localisation appropriée des projets, le territoire s'engage à préserver la santé et le bien-être des habitants, tout en favorisant un développement urbain durable.</p>

D AXE 3 - Un territoire du « vivre ensemble »

Principaux enseignements du diagnostic et de l'état initial de l'environnement :

D'un point de vue démographique, Boucle Nord de Seine connaît une croissance dynamique, avec un taux de croissance de 0,5% porté principalement par un solde naturel élevé, atteignant +1,25% par an. La population est globalement jeune, mais on observe une tendance au vieillissement. En termes de composition des ménages, le profil est plutôt familial, avec une moyenne de 2,38 personnes par ménage. Cependant, on constate un faible desserrement de la population, avec une légère diminution de -0,10% par an, accompagnée par une progression des personnes seules et des familles monoparentales. Les disparités socio-économiques sont importantes, notamment en ce qui concerne le taux de pauvreté, qui varie considérablement d'une commune à l'autre.

En ce qui concerne le logement, Boucle Nord de Seine se caractérise par une forte prédominance de logements collectifs, représentant 9 logements sur 10. Le taux de logements vacants est de 7,1%. Le parc de logements est principalement occupé par des locataires, et 17% des résidences principales sont suroccupées. Il est également majoritairement ancien. La demande en logements est en hausse, en corrélation avec une production importante de nouveaux logements : on observe une augmentation progressive des livraisons, passant de 2000 par an à 3000 par an, avec un objectif fixé par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) 2900 logements par an. Un pic de livraisons a été atteint en 2018, de façon ponctuelle, mais cela a eu un impact notable sur les équipements et leur financement. L'enjeu étant pour les collectivités de répondre rapidement aux besoins d'une nouvelle population.

Justifications

Dans un territoire où l'accessibilité est une priorité, la présence d'un maillage dense de voiries magistrales et structurantes constitue un atout majeur. Deux artères principales, l'A15 et l'A86, se croisent à Gennevilliers, offrant ainsi des voies essentielles pour les déplacements. Ces voies sont complétées par un réseau de routes structurantes, telles que la RN315 en direction de Paris et la RD7 vers La Défense, qui convergent vers ces pôles économiques majeurs.

Cependant, ce maillage est contraint par les franchissements de la Seine, ce qui peut parfois limiter la fluidité des déplacements. Du fait de cette infrastructure routière dense, les niveaux de trafic restent très élevés, ce qui peut poser des défis en termes de circulation et de pollution.

Une desserte dense par les transports en commun vient compléter ce réseau routier. Les trains, le métro et le tramway assurent une connectivité efficace dans la région. En effet, la majorité des habitants utilisent les transports collectifs pour se rendre au travail, grâce à six lignes de transport ferré et un maillage complémentaire du territoire par les lignes de bus.

Plusieurs projets sont en cours pour améliorer encore davantage l'accessibilité. Cependant, ces projets sont planifiés à des horizons très différents, ce qui soulève des questions quant à leur capacité à accueillir de nouveaux résidents et emplois.

Enfin, cet axe du PADD vient également répondre aux enjeux de la ville des proximités et des aménités : cadre de vie, commerce, équipements. Le territoire offre en effet d'intéressantes prédispositions pour la ville du ¼ d'heure... Le diagnostic commercial identifie des polarités commerciales multiples, bien réparties, valorisant généralement les centres-villes et aisément accessibles à pied sauf à Argenteuil. En matière d'équipements, le diagnostic pose le constat que l'offre en équipements se situe dans la moyenne basse de la métropole. On observe un bon niveau global en équipements sportifs et en équipements pour répondre aux besoins de vieillissement de la population. Toutefois, un déficit a été relevé en matière d'équipements culturels, malgré les qualités reconnues de programmation, ou de soins de proximité. Les équipements scolaires et de la petite enfance sont répartis de manière inégale sur le territoire et ayant pour conséquence des manques dans certaines communes et une offre de très haut niveau dans d'autres.

Chiffres clés du diagnostic :

- 449 272 habitants en 2019
- 183 800 ménages en 2018, avec 2,38 personnes par ménage
- 202 000 logements en 2018, dont 63 900 logements sociaux
- Un objectif règlementaire de 2900 lgts autorisés / an
- 52% des actifs, soit 103 000 personnes utilisent les transports collectifs pour se déplacer vers leur lieu de travail
- 67 300 actifs, soit 34% utilisent la voiture individuelle
- La marche et le vélo quant à eux représentent 11% des déplacements (respectivement 15 325 actifs soit 8% et 6 057 actifs soit 3%)
- Le taux de motorisation est de 0,74 véhicule par ménage à l'échelle de Boucle Nord de Seine en 2019. Il était de 0,78 en 2008, soit une diminution de 4,6% en 11 ans.
- Taux de motorisation de 0,5 à Clichy-la-Garenne, jusque 0,93 à Argenteuil
- 653 équipements pour 100 000 habitants, contre 943/100 000 pour la MGP, 765/100 000 pour la MGP (hors Paris)

DEFI 3.1 Aménager un territoire pour tous et à tout âge

Orientations du PADD	Fondement et justification
<p>3.1.1 : Fluidifier les parcours résidentiels pour favoriser l'ancrage des populations</p>	<p>Une dynamique de projets est à l'œuvre sur le territoire, ce qui se traduit par une importante proportion de ménages ayant emménagé depuis moins de 4 ans, avec 34 %. Cette tendance est couplée à un solde naturel très fort, ce qui entraîne un renouvellement rapide de la population, malgré un solde migratoire négatif, un phénomène historique sur le territoire. Cette dynamique globale efface cependant certaines spécificités : par exemple, Gennevilliers affiche un solde migratoire positif, mais les nouveaux projets ont capté une partie de la population qui partait, ce qui soulève l'enjeu de l'ancrage des populations. Une autre caractéristique du territoire est sa population jeune et familiale, mais ces caractéristiques tendent à s'atténuer. Cela s'explique par plusieurs facteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'effet des migrations résidentielles, qui voient le territoire accueillir de plus en plus de personnes seules et de couples sans enfants. • Le vieillissement structurel de la population. <p>Le territoire de Boucle Nord de Seine est en pleine évolution démographique et urbaine, avec des défis à relever en matière de logement, de vieillissement de la population et de réduction des inégalités socio-économiques. Le PADD vient ainsi répondre aux enjeux de fluidifier les parcours résidentiels afin de répondre aux besoins changeants de la population et de favoriser l'ancrage des habitants dans le territoire</p> <p>L'objectif principal du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) n'est pas d'uniformiser le territoire, mais plutôt de veiller à un rééquilibrage et une complémentarité tout en préservant ses spécificités et en répondant aux enjeux réglementaires.</p> <p>Dans cette optique, il apparaît nécessaire de diversifier le parc de logements pour répondre aux différents besoins des habitants et leur permettre de réaliser leurs différents parcours résidentiels.</p> <p>De plus, il est nécessaire de répondre aux besoins en logements sociaux et en logements destinés à des publics spécifiques tels que les étudiants, les personnes âgées, les personnes handicapées et les gens du voyage. Il est primordial d'intégrer la programmation de ces logements dans les projets de développement urbain afin de favoriser leur intégration harmonieuse au sein de la communauté.</p> <p>Enfin, dans le cadre d'une réflexion sur l'urbanisme circulaire, il est essentiel d'envisager la réversibilité des constructions. Cette approche permet de concevoir des bâtiments et des aménagements urbains qui peuvent évoluer et s'adapter aux besoins changeants de la société, favorisant ainsi la durabilité et la flexibilité du territoire.</p>
<p>3.1.2 : Améliorer les qualités du parc de logements existants et en projet</p>	<p>Le territoire de Boucle Nord de Seine compte un parc locatif social souvent stigmatisé, caractérisé par de grands ensembles qui connaissent parfois des dysfonctionnements. Dans cette perspective, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'inscrit dans la continuité du renouvellement urbain de ces quartiers, visant à améliorer leur cadre de vie et à leur redonner une certaine attractivité.</p> <p>La présence d'un parc ancien et de copropriétés dégradées, parfois soumises à l'emprise de marchands de sommeil dans certains secteurs, constitue un défi majeur pour le territoire de Boucle Nord de Seine. Pour répondre à cette problématique, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) vise à accompagner la rénovation de ce parc, principalement localisé dans les tissus anciens de la région.</p> <p>Boucle Nord de Seine est un territoire de projets, caractérisé par une production de logements importante, notamment grâce au développement de grandes opérations programmées. On observe également un</p>

Orientations du PADD	Fondement et justification
	<p>développement de la commercialisation de logements "intermédiaires", qui viennent compléter la palette d'offres disponibles (même si cette tendance nécessite encore d'être consolidée). Dans ce contexte, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) souhaite poursuivre la diversité des modes de fabrication de la ville, tout en veillant à la qualité des logements. La crise du COVID a en effet fait émerger les besoins d'avoir accès à des espaces extérieurs et à des logements lumineux et de qualité.</p> <p>Enfin, de nouvelles formes d'habiter émergent ces dernières années, le PADD affiche un objectif d'encadrement de celles-ci, notamment le coliving qui recouvre des réalités diverses et peu maîtrisées.</p>

DEFI 3.2 Irriguer la ville de mobilités apaisées

Orientations du PADD	Fondement et justification
<p>3.2.1 : Développer des modes alternatifs à l'usage individuel de la voiture</p>	<p>Le diagnostic a mis en évidence des éléments favorables à la ville des proximités, tels que la densité urbaine, le maillage de pôles générateurs et un relief globalement peu marqué. Ces caractéristiques font de la marche le premier mode de déplacement, tous modes confondus. Cependant, il a également souligné un enjeu de cohérence entre la planification urbaine et la desserte en transports collectifs. En effet, les transports collectifs sont ancrés dans les pratiques, étant le mode de déplacement le plus utilisé pour aller travailler.</p> <p>Malgré une desserte en transports collectifs importante à Gennevilliers, on observe une hausse du taux de motorisation et un recours accru à la voiture pour les déplacements domicile-travail, supérieurs à la moyenne. Cette augmentation est en partie liée à une évolution de la population et à l'ubérisation de nombreux autoentrepreneurs. Cette tendance s'explique en partie par la croissance démographique, qui augmente le nombre de véhicules possédés par les ménages.</p> <p>Le territoire est maillé de polarités hiérarchisées et diverses, mais des coupures existent, pénalisant les connexions, notamment pour les piétons et les cyclistes. Des enclaves compartimentent et séparent certains secteurs. L'objectif est de rendre accessible les aménités du quotidien pour répondre aux besoins de la ville des proximités.</p> <p>Dans ce contexte, l'enjeu est de conforter la ville des proximités afin d'augmenter la part des modes de transport alternatifs à la voiture. Le PADD vise ainsi à augmenter la marchabilité des villes et à assurer la continuité des itinéraires cyclables pour renforcer les déplacements doux. De plus, il prévoit de s'appuyer sur les projets du Grand Paris Express et d'autres projets de transports collectifs pour renforcer l'intermodalité, favorisant ainsi une mobilité plus durable et cohérente sur le territoire.</p>
<p>3.2.2 : Apaiser et sécuriser les déplacements à pied et à vélo</p>	<p>Les conditions de déplacement à pied et à vélo varient considérablement selon les secteurs du territoire. Le diagnostic révèle un maillage hétérogène du réseau cyclable, avec des zones particulièrement denses à Asnières-sur-Seine, Clichy-la-Garenne, Colombes et Gennevilliers. Ce maillage est cependant partiel à Argenteuil et Villeneuve-la-Garenne, et ponctuel à Bois-Colombes.</p> <p>Bien que des zones piétonnes soient présentes dans la plupart des communes, elles sont souvent limitées en longueur. Le relief du territoire est globalement peu contraignant, exception faite d'Argenteuil.</p> <p>Cependant, le constat principal réside dans les grandes infrastructures de transports, générant des coupures et des ruptures dans les déplacements. Ainsi, le PADD cherche à améliorer la sécurité et la praticabilité des</p>

Orientations du PADD	Fondement et justification
	<p>déplacements à pied et à vélo sur le territoire, en exploitant ses atouts naturels et en repensant l'organisation de ses infrastructures urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Travailler sur les infrastructures qui génèrent des coupures et qui sont dédiées au tout voiture, afin de permettre aux piétons et cyclistes de s'y déplacer en toute sécurité. Ceci favorisera la liaison entre les différents pôles générateurs de déplacements et les zones résidentielles. • Redéfinir le partage des espaces circulés en bord de Seine, afin de permettre aux modes actifs de s'y déplacer plus aisément. • Anticiper l'évolution des modes de transport en facilitant le stationnement des nouvelles mobilités telles que les vélos cargos, les vélos à assistance électrique (VAE) et les trottinettes.

DEFI 3.3 Renforcer le territoire des proximités et du quotidien

Orientations du PADD	Fondement et justification
<p>3.3.1 : Améliorer le cadre de vie immédiat</p>	<p>Le territoire de Boucle Nord de Seine présente une forme bâtie qui confère une identité forte à certains quartiers, mais on observe également une tendance à la banalisation des tissus pavillonnaires. En réponse à ce constat, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) se fixe pour ambition de renforcer l'attractivité du territoire en imposant des standards élevés en termes de qualité dans ces opérations.</p> <p>Comme évoqué précédemment, le territoire propose également des éléments favorables à la ville des proximités. La concertation a ainsi révélé des attentes en matière d'amélioration de la qualité de vie et des services pour les usagers : désengorger les espaces publics, favoriser la ville du quart d'heure dans les nouvelles opérations, renforcer les polarités existantes, et travailler sur la qualité des matériaux. Ces contributions sont précisées et détaillées dans le bilan de la concertation.</p> <p>Dans ce cadre, le PADD porte des objectifs de développement et d'amélioration des aménités au service des habitants, comme notamment développer les espaces verts pour augmenter la qualité de vie et favoriser la biodiversité, conforter les lieux de vie et les espaces publics pour offrir des environnements conviviaux et attrayants. Il s'agit également d'en améliorer l'accessibilité pour tous (tout genre, à tout âge, en cas de situation de handicap...)</p> <p>Le PADD affiche notamment un objectif de fixer un ratio d'espaces verts plus élevé pour les opérations d'aménagement, afin de répondre aux normes recommandées et d'améliorer le cadre de vie des habitants. Pour rappel le ratio actuel d'espaces verts par habitant est de 8m², alors que le SCOT recommande 10m² et l'OMS 12m².</p>
<p>3.3.2 : Assurer des commerces au service des usagers du territoire</p>	<p>Le territoire de Boucle Nord de Seine présente une diversité de polarités commerciales, généralement bien réparties et valorisant les centres-villes. Cependant, certaines difficultés sont observées, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • À Villeneuve-la-Garenne, où le centre-ville souffre de la concurrence du centre commercial régional du Quartz et de travaux en cours. • À Argenteuil et Colombes, où les linéaires commerciaux sont un peu distendus, entraînant une perte de visibilité. • À Argenteuil particulièrement, l'accessibilité à pied des polarités commerciales est plus difficile en raison de la taille importante du territoire communal. <p>Afin de répondre à ces constats, le PADD affiche plusieurs objectifs :</p>

Orientations du PADD	Fondement et justification
	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir l'offre commerciale existante et la conforter dans les nouvelles programmations, tout en évitant de créer une concurrence entre les polarités et centralités. • Ne pas favoriser le développement de grandes surfaces commerciales, afin de préserver l'équilibre commercial du territoire. • Encadrer le développement des nouvelles offres commerciales qui pourraient contribuer à la perte d'animation des rez-de-chaussée et des espaces publics des centralités et polarités : darkstore (entrepôts) et dark kitchen (cuisine dédiée à la vente en ligne). <p>En adoptant ces mesures, le PADD vise à maintenir la vitalité commerciale du territoire tout en préservant la qualité de vie des habitants et en favorisant l'animation des espaces urbains</p>
<p>3.3.3 : Renforcer l'offre en équipements du quotidien</p>	<p>Le territoire de Boucle Nord de Seine offre une gamme d'équipements dans la moyenne basse de la métropole, mais bénéficie d'un bon niveau général de services publics. Cependant, certaines lacunes sont observées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des déficits sont constatés pour l'accueil de la petite enfance, ce qui peut conduire certains ménages à quitter le territoire. • Un déficit général en équipements pour les effectifs croissants de collégiens et lycéens, avec des établissements partiellement inadaptés. • manque d'équipements et de structures pour les étudiants par rapport aux territoires voisins. <p>Dans ce contexte, les objectifs portés par le PADD sont de renforcer l'offre pour la petite enfance.</p> <p>Bien que quelques équipements rayonnent au-delà du territoire (comme les hôpitaux, le cimetière aux Chiens, la Maison des Impressionnistes), il n'existe pas d'équipement de destination majeur. Le PADD vise donc à accroître le rayonnement et la visibilité des grands équipements du territoire, notamment en les mettant en réseau et en favorisant leurs liaisons.</p> <p>Le PADD affiche l'objectif également d'anticiper et d'adapter les besoins en équipements pour les habitants, afin de garantir un cadre de vie de qualité et de répondre aux besoins de la population en évolution.</p>

E AXE 4 - Un territoire actif, productif et innovant

Principaux enseignements du diagnostic et de l'état initial de l'environnement :

Le territoire de Boucle Nord de Seine est singulier d'un point de vue économique. Boucle Nord de Seine a historiquement été marqué par son activité industrielle, mais il évolue désormais vers une économie plus diversifiée, accueillant des secteurs tels que l'industrie chimique, la fabrication de produits informatiques et électroniques, la fabrication de matériel de transport, l'énergie et le recyclage des déchets.

Malgré la désindustrialisation amorcée dans les années 1970, le territoire connaît un regain récent d'activité, notamment dans des secteurs comme Gennevilliers, qui bénéficient d'une situation exceptionnelle avec la présence du port. On observe également une croissance de l'emploi à Villeneuve-la-Garenne. Cependant, cette croissance n'est pas uniforme sur l'ensemble du territoire, avec des diminutions d'emplois ailleurs et une tendance à la résidentialisation de certaines zones.

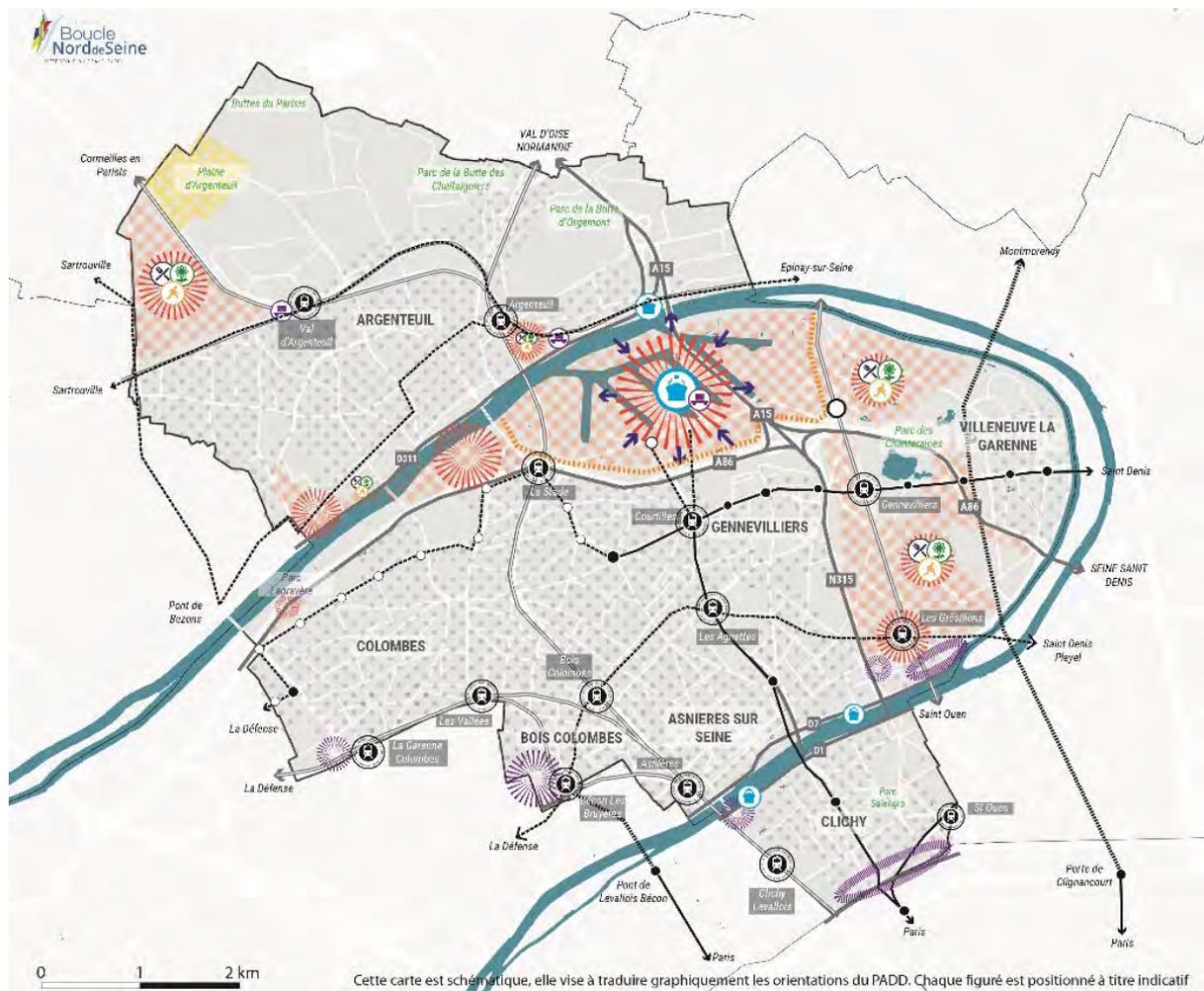
Justifications

Le port de Gennevilliers est un atout majeur pour le territoire, tant sur le plan logistique qu'industriel. Il est identifié comme un secteur à préserver et à développer dans les documents de planification territoriale tels que le SCoT et le SDRIF-E.

Pour assurer un développement économique équilibré, il est essentiel de capitaliser sur ces atouts et opportunités tout en tenant compte des besoins en emplois et en logements.

Chiffres clés du diagnostic :

- Un indice de concentration d'emploi de 93,5, qui se dégrade vite : -3 points entre 2013 et 2019
- Parmi les 197 117 actifs ayant un emploi qui résident sur le territoire de Boucle Nord de Seine, près de 134 500 (68%) travaillent à l'extérieur.
- 58% travaillent dans une autre commune de la Métropole du Grand Paris
- 122 669 actifs viennent travailler sur le territoire de Boucle Nord de Seine.
- 50% viennent d'une autre commune de la Métropole du Grand Paris





Cartographie de l'axe 4 : Un territoire du «vivre ensemble»

DEFI 4.1 Conforter le territoire actif et productif en faveur de l'emploi

Orientations du PADD	Fondement et justification
<p>4.1.1 : Conforter l'écosystème économique par la complémentarité des offres</p>	<p>Avec près de 185 000 emplois et plus de 37 000 entreprises, Boucle Nord de Seine est l'un des rares lieux de développement économique diversifié de la petite couronne, jouant un rôle crucial pour le développement économique et industriel métropolitain. Les villes d'Argenteuil, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne abritent d'importantes zones d'activités économiques à forte présence industrielle. En parallèle, les villes de Clichy-la-Garenne, Colombes, Bois-Colombes et Asnières-sur-Seine bénéficient d'une activité tertiaire soutenue au sein d'un tissu urbain plus dense.</p> <p>Malgré une histoire industrielle commune, l'emploi industriel a nettement diminué depuis les années 1990, mais des opportunités existent pour renouveler l'offre industrielle et de production. La croissance de l'emploi est freinée par une résidentialisation excessive, qui consomme beaucoup d'espaces productifs. Le territoire, labellisé "Territoire d'industrie" depuis 2018, met un accent particulier sur les villes d'Argenteuil et de Gennevilliers, en réponse à la volonté nationale de réindustrialiser la France.</p> <p>Face à la désindustrialisation et à la résidentialisation croissante, le PADD (vise à maîtriser l'avenir des terrains les plus stratégiques (proches des transports, situés dans de vastes zones d'activités favorisant les synergies entre entreprises) en sanctuarisant leur vocation économique.</p> <p>En raison de cette spécialisation industrielle, Boucle Nord de Seine est resté en marge du croissant ouest parisien. Toutefois, le territoire offre des opportunités pour renouveler l'offre industrielle et de production. Il demeure accessible pour le développement économique, une accessibilité qui sera renforcée avec le Grand Paris Express. Le PADD valorise la complémentarité économique et fonctionnelle des différents lieux d'activités pour assurer un parcours résidentiel efficient des entreprises à l'intérieur du territoire.</p> <p>La progression de l'immobilier de bureau apporte une diversification de l'activité et des emplois. Bien que le marché du bureau soit peu enclin à se</p>

Orientations du PADD	Fondement et justification
	<p>maintenir sur le territoire, à l'exception de Clichy-la-Garenne, il est nécessaire de disposer des bureaux dans les futurs projets pour maintenir les emplois tertiaires, répondre aux besoins des actifs résidents, accompagner les développements industriels et assurer la complémentarité des offres.</p> <p>Enfin, pour renforcer l'attractivité du territoire pour les entreprises, le PADD affiche l'objectif de créer ou de favoriser l'accès aux aménités urbaines au sein des pôles économiques, afin d'offrir un meilleur cadre de travail et de diversifier les activités pour répondre aux nouveaux besoins des entreprises.</p>
<p>4.1.2 : Conforter le territoire d'emploi et limiter sa résidentialisation</p>	<p>Boucle Nord de Seine ne constitue pas un véritable pôle d'emplois métropolitain, au titre de la définition de l'INSEE (c'est-à-dire que le nombre d'emplois offerts reste inférieur au nombre d'actifs résidents), du fait de la spécialisation du territoire et de sa situation entre 3 grands pôles d'emplois métropolitains fortement concurrentiels : La Défense, Paris et Plaine Commune. Le PADD porte ainsi l'ambition de renforcer son attractivité et son activité économique en cohérence avec l'arrivée des futures gares du Grand Paris Express, en faisant de ces quartiers de gare des espaces de destinations, notamment pour l'emploi, et non plus des zones de transit.</p> <p>Le PADD affiche également l'enjeu de disposer d'une offre de formations en adéquation avec les besoins des entreprises. Il s'agit en effet de rapprocher la formation de l'emploi en permettant l'accueil de nouvelles structures de formations professionnelles et d'enseignement supérieur en lien avec les entreprises du territoire. Il s'agit de venir renforcer et compléter une filière d'enseignement supérieur et de formation professionnelle discrète mais investie sur des champs spécifiques.</p>

DEFI 4.2 Soutenir les mutations et la valorisation des secteurs d'activités

Orientations du PADD	Fondement et justification
<p>4.2.1 : Garantir un environnement architectural et urbain agréable et attractif</p>	<p>Le territoire porte des ambitions fortes en termes de développement durable, en s'appuyant sur des acteurs majeurs de l'économie verte. L'objectif est de réussir la transformation qualitative des secteurs d'activité obsolètes et d'améliorer la qualité d'utilisation des espaces dédiés aux emplois. Dans une démarche de renouvellement urbain visant à limiter la résidentialisation excessive, le PADD ambitionne d'encourager l'adaptation, la mutation, voire la densification des secteurs d'activités et des parcs tertiaires vieillissants ou vacants, ainsi que le renouvellement des friches commerciales, industrielles et tertiaires pour accueillir de nouvelles activités économiques et des équipements. Ces zones en mutation doivent également répondre aux besoins des entreprises, en proposant des offres hybrides et innovantes (tiers-lieux, laboratoires, micro-usines, etc.), adaptées aux exigences des startups et d'autres entreprises émergentes.</p> <p>Enfin, il est crucial de renforcer l'attractivité de ces espaces économiques, qui souffrent pour certains d'une image négative en raison de leur vieillissement et d'un héritage de périodes aux préoccupations différentes. Cela passe par l'exigence d'une haute qualité architecturale, paysagère et environnementale des zones, parcs et emprises d'activités, ainsi que des bâtiments qui y seront implantés.</p>
<p>4.2.2 : Permettre la diversité de l'écosystème entrepreneurial</p>	<p>Boucle Nord de Seine est un territoire d'activités économiques en constante évolution et régénération depuis plusieurs décennies. Ce contexte favorable permet d'accueillir des filières d'excellence et des entreprises innovantes,</p>

Orientations du PADD	Fondement et justification
	<p>nécessitant des expérimentations et une flexibilité pour accompagner les mutations actuelles et futures. Le PLUi doit ainsi répondre aux besoins des nouvelles industries.</p> <p>Le PADD poursuit ainsi des objectifs de maintien et développement des filières industrielles d'excellence, d'encourager l'émergence d'activités innovantes et spécifiques et de soutenir les projets d'économie sociale et solidaire.</p>

DEFI 4.3 Affirmer la singularité portuaire au bénéfice de la transition environnementale

Orientations du PADD	Fondement et justification
<p>4.3 1 : Valoriser la singularité industrialo-portuaire</p>	<p>Equipement exceptionnel, le port HAROPA de Gennevilliers est un atout logistique et industriel majeur pour le territoire et la métropole. Il couvre 401 hectares dont 272 hectares pour les entreprises, avec des Services logistiques et des entreprises industrielles.</p> <p>Aux portes de Paris, le Port de Gennevilliers est un maillon clé de l'axe Seine et est ainsi identifié comme plateforme portuaire multimodale à préserver et développer dans le SCoT métropolitain du Grand Paris.</p> <p>Malgré un taux d'occupation de l'ordre de 95%, le territoire souhaite intensifier l'activité portuaire en résonance avec les besoins de qualité environnementale de la Métropole du futur, en impliquant l'émergence d'une logistique bas carbone (logistique fluviale notamment) mais également en renforçant l'intermodalité rail-route, le fret ferroviaire et fluvial.</p> <p>Il s'agit également de conforter le port de Gennevilliers et les infrastructures de quai existantes comme outil de développement économique du territoire : asseoir sa position de porte d'entrée pour l'axe seine aux portes de Paris, renforcer son accessibilité pour les travailleurs, améliorer ses qualités urbaines et environnementales, etc.</p> <p>Enfin, le territoire de Boucle Nord de Seine accueille également trois autres ports (Argenteuil, Asnières-sur-Seine et Clichy-la-Garenne) avec lesquels la complémentarité devra être assurée.</p>
<p>4.3 2 : Encadrer l'activité logistique</p>	<p>Le port génère ainsi un écosystème de la logistique important sur le territoire. A tel point que la logistique concurrence désormais le secteur industriel dans la recherche de foncier. Or cette activité génère de fortes nuisances induites et subies par la population : trafic routier, pollution atmosphérique, nuisances sonores, paysage peu qualitatif, sur un territoire déjà fortement impacté. Le territoire souhaite ainsi circonscrire l'activité de grande logistique au seul secteur portuaire, en permettant sa densification, pour limiter notamment les flux de poids lourds dans les Villes. En complément le PLUi veillera permettre la logistique du dernier kilomètre là où elle s'intègre aux projets du territoire.</p>

II. Partie 2 : Exposé des motifs des choix retenus pour mettre en œuvre les orientations et objectifs du PADD

Conformément à l'article R-151-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit justifier la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que des dispositions édictées par le règlement (graphique et écrit) pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables. La justification doit également démontrer la complémentarité entre ces différentes dispositions règlementaires.

A Les outils règlementaires pour mettre en œuvre les orientations du PADD

Les tableaux ci-après présentent les outils règlementaires déployés pour répondre aux objectifs du PADD. Les outils sont présentés dans les chapitres suivants de cette Partie 2 : Exposé des motifs des choix retenus.

AXE 1 Un territoire d'équilibres et riche de ses diversités	
Orientations et défis du PADD	Traduction règlementaire
<p>Défi 1.1 Reconquérir la Seine</p> <p><i>Orientation 1.1.1 : Redonner à la Seine sa place dans le paysage</i></p> <p><i>Orientation 1.1.2 : Concilier la multiplicité des usages de la Seine</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> OAP « Renouer avec la Seine » : une OAP territoriale et multithématique Emplacements réservés et/ou servitudes de localisation pour assurer des continuités modes actifs, des franchissements ou encore des espaces verts Dans les projets urbains en lien avec la Seine, principe d'OAP sectorielle pour favoriser une façade sur la Seine
<p>Défi 1.2 : Conforter l'attractivité territoriale</p> <p><i>Orientation 1.2.1 : Tendre vers un territoire d'équilibre et d'ancrage</i></p> <p><i>Orientation 1.2.2 : Apaiser pour mieux relier</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Emplacements réservés et/ou servitudes de localisation pour de nouveaux franchissements piétons/vélos de voies routières ou ferrées OAP sectorielle autour des futures gares du GPE (entrée de territoire) : OAP Grésillons Seine autour de la Gare des Grésillons, OAP Centre-Ville de Bois-Colombes autour de la Gare de Bois-Colombes, Règlement et zonage harmonisés pour les secteurs « trans-communaux » tels que les routes des Bourguignons et d'Argenteuil, entre Bois-Colombes et Asnières-sur-Seine, zones d'activité économique des Louvresses à Gennevilliers et Val de Seine à Villeneuve-la-Garenne et à Colombes, ou encore les tissus résidentiels de Bois-Colombes et Colombes. Règles d'implantation et de volumétrie similaires sur les secteurs d'interface, notamment les tissus résidentiels du croissant pavillonnaire : Bois-Colombes, Colombes et Asnières-sur-Seine.
<p>Défi 1.3 : Révéler la diversité des paysages et des patrimoines</p> <p><i>Orientation 1.3.1 : Mettre en valeur les paysages diversifiés</i></p> <p><i>Orientation 1.3.2 : Préserver l'héritage historique et architectural</i></p> <p><i>Orientation 1.3.3 : Valoriser les formes urbaines diversifiées</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Cônes de vue à protéger à travers l'OAP Seine et les OAP sectorielles Règles de volumétrie, d'implantation et de végétalisation en lien avec les caractéristiques relevées pour les unités foncières et les tissus qui les composent, ainsi que les unités paysagères Obligation de contextualisation pour les futurs projets urbains au travers les OAP sectorielles Protection du patrimoine bâti : Eléments bâtis ou ensembles urbains patrimoniaux protégés OAP sectorielles et règlement adapté à travers les zones UP, sur certains sites en renouvellement urbain (QPV/NPNRU/projets) Règles d'implantation et de volumétrie tenant compte du bâti existant.

AXE 2 Un territoire engagé dans une transition environnementale ambitieuse	
Orientations et défis du PADD	Traduction règlementaire
<p>Défi 2.1 Amplifier la nature en ville</p> <p><i>Orientation 2.1.1 : Renforcer la Trame Bleue essentielle au territoire</i></p> <p><i>Orientation 2.1.2 : Consolider un écosystème porteur de biodiversité</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place de zonages harmonisés (zone N ou UEp) à l'échelle des 7 villes concernant les espaces naturels et apparentés OAP thématique « Renouer avec la Seine » : une OAP territoriale et multithématique OAP thématique « Renforcer les continuités écologiques » : intégrant les différentes situations, y compris les continuités possibles à l'occasion des projets en milieu urbain dense Règlement intégrant l'obligation de gestion vertueuse des eaux pluviales Taux de pleine-terre différencié selon les quartiers et les enjeux Création/maintien d'espaces écologiques ou paysagers protégés (L.153-23 du CU) intégrant notamment les espaces d'intérêt locaux dont certains cœurs d'îlots Disposition réglementaire imposant la création de plantations multi-strates OAP sectorielles pour les projets urbains intégrant des principes de zones de quiétude
<p>Défi 2.2 : Devenir un territoire sobre et économe</p> <p><i>Orientation 2.2.1 : Réduire l'empreinte carbone liée aux constructions et aménagements existants et à venir</i></p> <p><i>Orientation 2.2.2 : Economiser l'espace, notamment de pleine terre</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Règlement intégrant des dispositions spécifiques pour faciliter le confort thermique des logements existants (règles d'implantation) et intégrant des règles dérogatoires pour les constructions existantes OAP thématique Favoriser la durabilité des constructions OAP sectorielles visant explicitement le réemploi de matériaux liés à la déconstruction des sites urbanisés. Dispositifs réglementaire favorables à la réalisation de dispositifs EnR sur bâti existant Dispositifs réglementaire imposant la valorisation des toitures soit pour la réalisation de dispositifs EnR ou végétalisation de la toiture Zonage qui maintient les équilibres et évite de consommer du foncier NAF Sanctuarisation par un zonage A et Ap des espaces agricoles de la Plaine d'Argenteuil Protection des jardins partagés par un zonage UEj Permettre l'agriculture urbaine dans les zones urbaines et zones de projets UP Règlement permettant une relative densification au sein de certains espaces déjà urbanisés
<p>Défi 2.3 : Réussir la ville Santé</p> <p><i>Orientation 11 : Tendre vers un urbanisme favorable à la Santé</i></p> <p><i>Orientation 12 : Renforcer la résilience face au changement climatique</i></p> <p><i>Orientation 13 : Maîtriser la localisation et l'impact des projets</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Imposer la création de nouveaux espaces verts ouverts au public pour les projets urbains via les OAP sectorielles Identification des principaux espaces sportifs et de loisirs via un zonage particulier UE et UEp et, le cas échéant, des espaces paysagers protégés Délimiter des emplacements réservés et servitude localisation pour espaces verts et cheminements/connexions Intégrer les risques et les ICU dans la formulation des OAP sectorielles : obligation de création d'îlot de fraîcheurs, toiture à effet albedo positif, etc. Prévoir un échancier pour l'ouverture à l'urbanisation et les réalisations au sein de certains secteurs de projet Identifier une bande sanitaire aux abords des infrastructures générant d'importantes pollutions et nuisances, interdisant l'accueil de publics sensibles

AXE 3 : Un territoire du «vivre ensemble»	
Orientations et défis du PADD	Traduction réglementaire
<p>Défi 3.1 : Aménager un territoire pour tous et à tout âge</p> <p><i>Orientation 3.1.1 : Fluidifier les parcours résidentiels pour favoriser l’ancrage des populations</i></p> <p><i>Orientation 3.1.2 : Améliorer les qualités du parc de logements existants et en projet</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Secteurs de mixité sociale avec des règles adhoc en fonction des situations locales • Emplacements réservés pour opération de logements sociaux • Emplacements réservés pour aire d’accueil des gens du voyage • Permettre la sous-destination hébergement en fonction des besoins • Règlement permettant des extensions/surélévation de bâtiments existants, selon les tissus • Exigence d’espaces verts/libres, voire d’espaces extérieurs, à intégrer aux règlements • OAP sectorielles et zonage spécifique UP, pour les secteurs en renouvellement urbain • Définition du coliving afin de clarifier la situation
<p>Défi 3.2 : Irriguer la ville de mobilités apaisées</p> <p><i>Orientation 3.2.1 : Développer des modes alternatifs à l’usage individuel de la voiture</i></p> <p><i>Orientation 3.2.2 : Apaiser et sécuriser les déplacements à pied et à vélo</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Emplacements réservés pour voiries, cheminements, franchissements • OAP Apaiser les mobilités permettant une traduction opérationnelle du Schéma des Mobilités Actives Territorial en précisant une échelle opération d’aménagement pour travailler les interfaces espace public • Règles de stationnement véhicule particulier, vélo et marchandises différencié selon les secteurs et les sous-destinations • OAP sectorielles des projets urbains intégrant la hiérarchie de la voirie et l’identification des liaisons douces
<p>Défi 3.3 : Renforcer le territoire des proximités et du quotidien</p> <p><i>Orientation 3.3.1 : Améliorer le cadre de vie immédiat</i></p> <p><i>Orientation 3.3.2 : Assurer des commerces au service des usagers du territoire</i></p> <p><i>Orientation 3.3.3 : Renforcer l’offre en équipements du quotidien</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Imposer la création de nouveaux espaces verts ouverts au public pour les projets urbains via les OAP sectorielles et les secteurs de plan masse • Au sein des OAP sectorielles : intégrer la mixité fonctionnelle à l’échelle des projets urbains et les principes pour le partage de la voirie et l’aménagement des espaces publics • Linéaires de commerces et des polarités commerciales protégés et fixer des règles adaptées et différenciées • Autoriser/interdire certaines destinations ou sous-destinations en fonction des tissus urbains, et des polarités existantes ou recherchées • Superficie pour les grands commerces limitée en dehors des centralités • OAP sectorielle s’agissant des projets urbains qui intègre des établissements scolaire ou d’autres équipements structurants • Emplacements réservés ou servitudes de localisation pour les équipements publics

AXE 4 : Un territoire actif, productif et innovant

Orientations et défis du PADD	Traduction réglementaire
<p>Défi 4.1 : Conforter le territoire actif et productif en faveur de l'emploi</p> <p><i>Orientation 4.1.1 : Conforter l'écosystème économique par la complémentarité des offres</i></p> <p><i>Orientation 4.1.2 : Conforter le territoire d'emploi et limiter sa résidentialisation</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mixité fonctionnelle autorisée et encadrée sur certains secteurs des zones d'activités pour permettre la création de lieux offrant des aménités urbaines • Destination habitation interdite là où elle n'est pas souhaitable ou opportune • Encadrer la proportion de bureaux par rapport aux autres destinations, en fonction des situations locales • Emplacements réservés pour voiries et cheminements si nécessaire, voire pour des équipements d'enseignement
<p>Défi 4.2 : Soutenir les mutations et la valorisation des secteurs d'activités</p> <p><i>Orientation 4.2.1 : Garantir un environnement architectural et urbain agréable et attractif</i></p> <p><i>Orientation 4.2.2 : Permettre la diversité de l'écosystème entrepreneurial</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Travail en finesse au sein des zonages d'activités sur le type de destination admises : plusieurs types de zones UA (activités) • Edicter des règles d'implantations, volumétriques, d'aspect extérieur et de végétalisation adaptées aux contextes, aux unités paysagères et aux trames à renforcer (TVB) • Edicter des règles qualitatives et alternatives permettant une souplesse favorable aux innovations • Augmenter les règles de gabarits dans les secteurs densifiables en privilégiant la hauteur pour préserver les sols
<p>Défi 4.3 : Affirmer la singularité portuaire au bénéfice de la transition environnementale</p> <p><i>Orientation 4.3.1 : Valoriser la singularité industrialo-portuaire</i></p> <p><i>Orientation 4.3.2 : Encadrer l'activité logistique</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zonage et règlement spécifique dédié au secteur portuaire • OAP sectorielle sur le secteur du port de Gennevilliers • Interdire la logistique en dehors des zones portuaires ou dédiées exclusivement à la logistique

B Contenu du règlement

1. Rôle, portée et articulation

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine. Il couvre les communes d'Argenteuil, Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne.

Les règles instituées par le règlement littéral et ses documents graphiques sont opposables dans un rapport de conformité à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

2. Exposé des motifs de délimitation des zones

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par le plan local d'urbanisme intercommunal s'appliquent sur la totalité du territoire. Le dispositif réglementaire est composé :

- D'un règlement écrit organisé en 2 tomes :
 - Tome 1 : les dispositions générales et les dispositions applicables aux zones urbaines – hors secteurs de projets, les dispositions applicables aux zones à urbaniser, les dispositions applicables aux zones agricoles et les dispositions applicables aux zones naturelles,
 - Tome 2 : les dispositions applicables aux zones urbaines de projets (zones UP).
- D'un plan de zonage délimitant des zones :
 - Zone Urbaine (U) ;
 - Zones Urbaines de Projets (UP) ;
 - Zone A Urbaniser AU ;
 - Zone Naturelle (N) ;
 - Zone Agricole (A) ;
- D'un règlement graphique comportant également des inscriptions relatives à :
 - La délimitation des **emplacements réservés et servitudes de localisation** aux équipements et installations d'intérêt général, voies, ouvrages, espaces verts, programmes de logements dans un objectif de mixité sociale au titre des articles L.151-41 et R.151-34 et R.151-37 du Code de l'urbanisme.
 - Des **alignements d'arbres** à préserver ou à créer, pour leur rôle dans les paysages urbains et pour leur contribution à la biodiversité urbaine au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
 - La délimitation **d'espaces écologiques et/ou paysagers à protéger** au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme qui font l'objet de prescriptions particulières. Il s'agit notamment de cœurs d'ilots à caractère végétalisé marqué, de mares, de jardins familiaux ou collectifs, de mails, de talus d'infrastructures de transport.
 - Des **espaces boisés classés** au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
 - Des **arbres remarquables** qui par leur âge, leur dimension, leur espèce ou leur localisation emblématique, sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
 - La localisation de **patrimoines bâtis remarquables** (construction seule) ou **d'ensembles bâtis à caractère patrimonial**, au titre des articles L.151-19 et R.151-41 du Code de l'urbanisme qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains ou ruraux, font l'objet de prescriptions particulières.
 - Des périmètres de servitude de **« périmètre d'attente de projet d'aménagement global »** pendant une période maximum de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PLUi (au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme).
 - Un périmètre de **secteur de taille et capacité d'accueil limitées** délimité en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

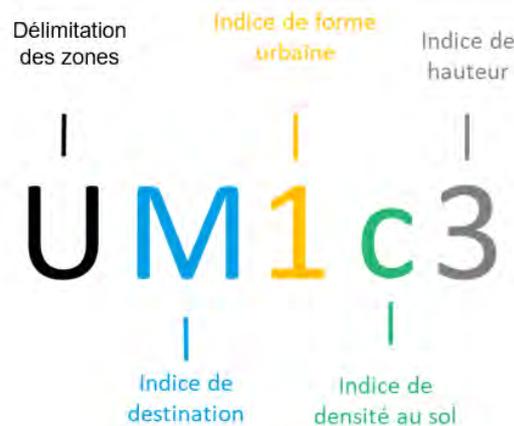
- Les **périmètres de dynamiques commerciales** visant à favoriser des implantations commerciales regroupées et à préserver la diversité commerciale dans les communes, repérés au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du Code de l'urbanisme.
- La localisation des **linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale** repérés au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du Code de l'urbanisme.
- Des périmètres des secteurs soumis aux **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP), dans un rapport de compatibilité (au titre des articles L.151-47, R.151-2, R.151-6 et suivants du Code de l'urbanisme).
- Les **périmètres de maîtrise de l'urbanisation** autour des sites industriels.
- Les **secteurs de plan masse**.
- Des **dispositions particulières** nécessitant une représentation graphique (bandes constructibles, reculs d'alignement, filets de hauteur, bande de constructibilité limitée, ...).
- Le règlement graphique comporte également un plan des périmètres – Territoire (5.0) précisant :
 - Des **périmètres et servitudes relatives à la mixité sociale** au titre des articles L.151-14 et L.151-15 du Code de l'Urbanisme dont des **secteurs de mixité sociale (SMS)** et des **secteurs de taille minimale de logement (STML)**.
 - Les périmètres de 500 mètres autour des arrêts de transports collectifs structurants.

3. La structure du règlement écrit

Le règlement écrit est composé de 2 tomes.

Le **premier tome** est organisé en 4 parties :

- **Titre 1 : Les dispositions générales.** Il s'agit d'un chapitre qui pose et explique la structure et l'organisation du règlement ainsi que l'articulation des pièces réglementaires entre elles. Il comprend une partie relative à l'articulation du PLUi avec d'autres législations, un lexique des termes réglementaires utilisés par le règlement ainsi que les dispositions communes applicables à toutes zones.
- **Titre 2 : Les dispositions applicables aux zones U.** Le règlement littéral applicable est composé de 3 sections et 10 articles. La zone urbaine est réglementée selon un système d'indices qui correspond à la dénomination du secteur :



- L'indice réglementaire de **destination** encadre les vocations des constructions. Les dispositions applicables sont précisées à l'article 1.
- L'indice réglementaire de **forme urbaine** encadre l'implantation et la volumétrie des constructions. Les dispositions applicables sont précisées à l'article 3.
- L'indice réglementaire de **densité au sol** encadre l'emprise au sol et le traitement des espaces libres. Les dispositions applicables sont précisées à l'article 4.
- L'indice réglementaire de **hauteur** encadre la hauteur maximale des constructions. Les dispositions applicables sont précisées à l'article 5.
 - **Cas spécifique des secteurs de plan masse** : Lorsqu'un secteur est encadré par un indice **0** pour l'indice de **forme urbaine**, il s'agit d'un secteur de plan masse. En ce cas, il faut se référer à l'atlas des secteurs de plan masse, en annexe du règlement. Les dispositions des articles **3** (formes urbaines), **4** (emprise au sol) et **5** (hauteurs) ne s'appliquent pas à ces secteurs.

- **Titre 3 : Les dispositions applicables à la zone agricole.** Les zones agricoles disposent d'un règlement spécifique, afin de mieux prendre en compte leurs spécificités et leurs enjeux, qui diffèrent des zones urbaines. Le règlement ne répond pas au système d'indices.
- **Titre 4 : Les dispositions applicables à la zone naturelle.** A l'instar des zones agricoles, les zones naturelles bénéficient d'un règlement particulier. Le règlement ne répond pas au système d'indices.

Le **deuxième tome** recense les **dispositions applicables aux zones de projets**, les zones UP. Il est présenté par Ville. Les zones de projets disposent d'un règlement spécifique qui ne répond pas au système d'indices. Ce dispositif particulier a été mis en place afin de préserver la réalisation de projets engagés avant l'élaboration du PLUi, et qui nécessitent un règlement spécifique. Ces zones n'ont pas vocation à être pérenne dans le temps. Une fois le projet réalisé, le PLUi sera modifié pour supprimer la zone spécifique liée au projet, et le secteur sera réintégré dans le dispositif réglementaire général.

C Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement

1. Cadre de définition des OAP

Conformément aux articles L.151-6, R.151-6 et R.151-7 du Code de l'urbanisme, le PLUi de Boucle Nord de Seine comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

En application des articles L151-6-1 et L151-6-2, les OAP définissent :

- Un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.
- Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Conformément à l'article L.151-7, ces orientations peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagements et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports ;
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Conformément également à l'article R151-6, les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

En application de l'article R151-7, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs.

Le PLUi comporte 2 types d'OAP :

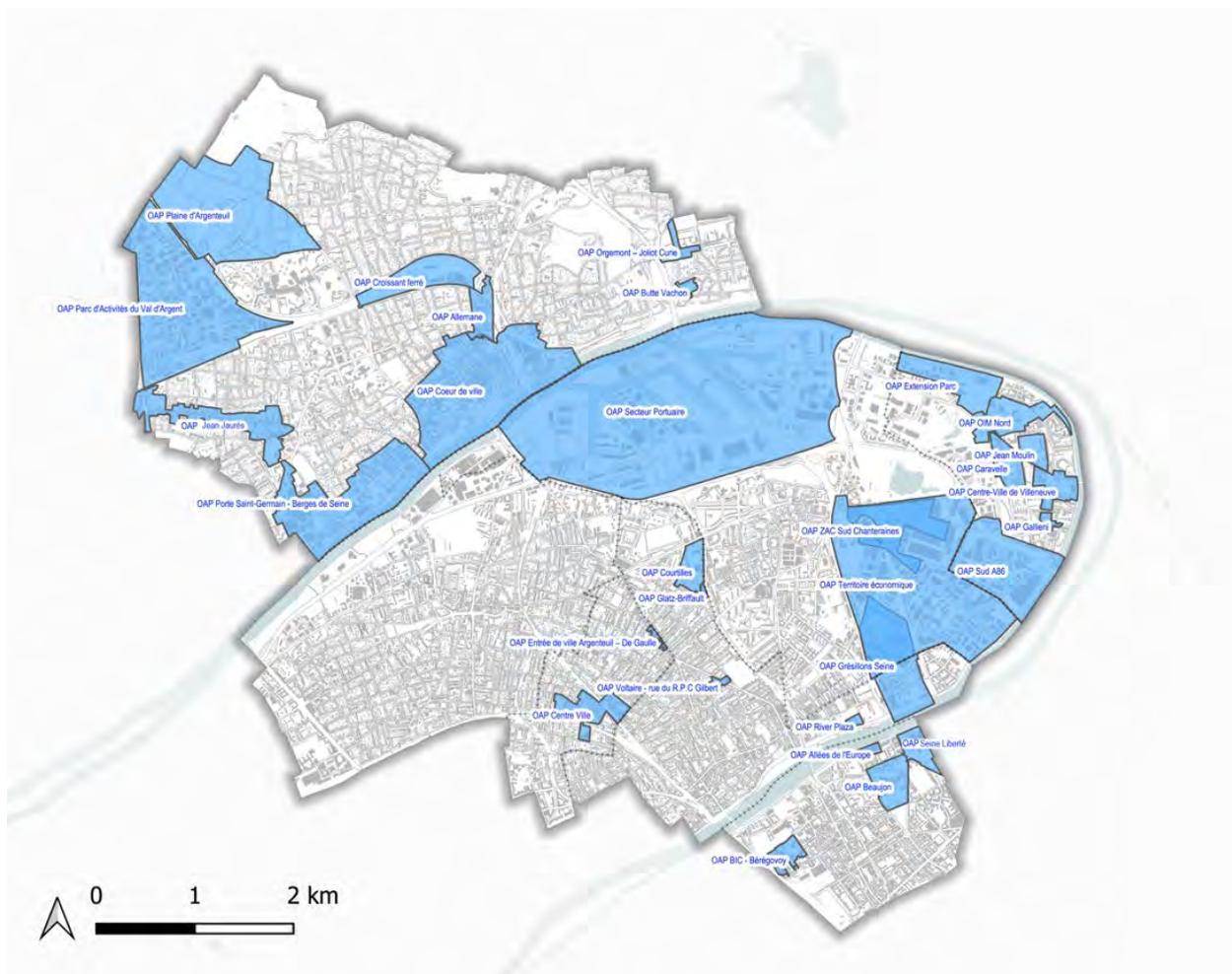
Justifications

- OAP sectorielles : qui s’appliquent sur des secteurs de projet ou à enjeux d’aménagement spécifique.
- OAP thématiques : qui s’appliquent de façon transversale sur l’ensemble du territoire.

2. Présentation des OAP sectorielles

Présentation générale :

Le PLUi comporte **30 OAP sectorielles dont 1 OAP intercommunale.**



Carte de localisation des OAP sectorielles sur le territoire de Boucle Nord de Seine

Communes	OAP	Surface (ha)
Secteurs intercommunaux	Asnières Gennevilliers - Grésillons Seine	50,72
Argenteuil	Argenteuil - Cœur de Ville	133,04
	<ul style="list-style-type: none"> • Zoom Gare Grande Ceinture • Zoom Laugier 	29,88
	Argenteuil - Plaine d'Argenteuil	1,13
		120,05

	Argenteuil - Le croissant ferré	29,36
	Argenteuil - Allemane	11,88
	Argenteuil - Butte Vachon	2,45
	Argenteuil - Orgemont - Joliot Curie	5,39
	Argenteuil - Jean Jaurès	37,02
	Argenteuil - Porte Saint Germain / Berges de Seine	85,08
	• Zoom Barbusse-Pont Neuf	1,91
	• Zoom Mirabeau	0,92
Argenteuil - Parc d'activité du Val d'Argent	136,68	
Asnières-sur-Seine	Asnières-sur-Seine – River Plaza	1,68
	Asnières-sur-Seine - Glatz-Briffault	0,78
	Asnières-sur-Seine - Voltaire - rue du R.P.C. Gilbert	1,82
	Asnières-sur-Seine - Courtilles	10,98
Bois-Colombes	Bois-Colombes - Centre-ville	17,69
	Bois-Colombes - Entrée de ville Argenteuil – De Gaulle	1,36
Clichy-la-Garenne	Clichy-la-Garenne – BIC Bérégovoy	7,99
	Clichy-la-Garenne - Allées de l'Europe	1,85
	Clichy-la-Garenne - Seine Liberté	9,77
	Clichy-la-Garenne - Beaujon	16,49
Gennevilliers	Gennevilliers - Territoire économique	221,57
	Gennevilliers - ZAC Sud Chanteraines	32,62
	Gennevilliers - Secteur Portuaire	453,27
Villeneuve-la-Garenne	Villeneuve-la-Garenne - Centre-ville de Villeneuve	12,27
	Villeneuve-la-Garenne -Gallieni	2,32
	Villeneuve-la-Garenne – Sud A 86	64,78
	Villeneuve-la-Garenne - Caravelle	12,61
	Villeneuve-la-Garenne - Jean Moulin	8,03
	Villeneuve-la-Garenne - Secteur OIM Nord	22,11
	Villeneuve-la-Garenne - Extension Parc	27,86

L'état d'avancement des projets est également divers puisque certaines OAP ont été inscrites sur des secteurs où des travaux sont en cours, tandis que d'autres concernent des secteurs à fort potentiel de mutation et dont le projet est en cours de définition (généralement à l'appui d'études urbaines, elles-mêmes différemment avancées). Dans ce dernier cas, il s'agit de fixer un cadre et des invariants pour les futurs projets.

Pour chaque secteur sont définies des orientations concernant :

- L'aménagement des espaces publics et l'organisation des mobilités ;
- Le traitement paysager et la mise en valeur des continuités écologiques ;
- La programmation (en termes d'habitat, commerce, équipement, services...)

Justifications

- La structure des espaces bâtis et la morphologie urbaine ;
- La manière de concevoir des projets permettant de lutter contre le changement climatique et de s'y adapter.

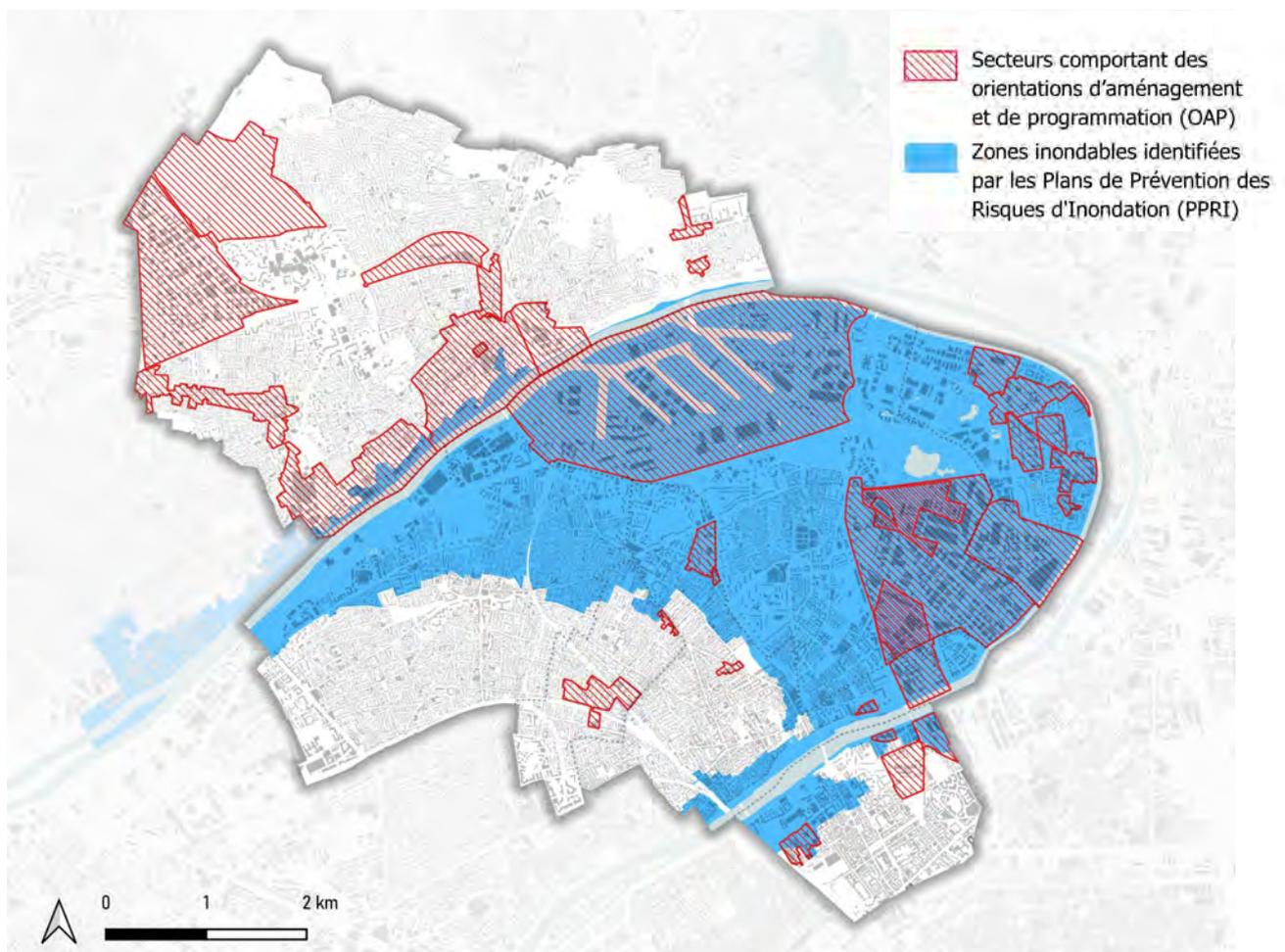
Pour chacune de ces thématiques, le niveau de précision des prescriptions inscrites dans les OAP est dépendant du niveau d'avancement des réflexions sur chaque site. Elles traduisent précisément les orientations validées (cadre et invariants), tout en permettant l'ajustement de chaque projet dans le temps (en particulier pour ceux en cours de définition).

Pour chaque OAP sectorielles sont présentés successivement :

- Une analyse contextuelle (état des lieux - diagnostic)
- Le lien entre les enjeux identifiés sur le secteur, les réponses apportées par l'OAP et leurs complémentarités avec les autres dispositions réglementaires.

Localisation des OAP sectorielles au regard des zones inondables :

Une majorité des OAP sectorielles est située dans les zones inondables identifiées par les Plans de Préventions des Risques d'Inondation (PPRI). La réglementation afférente à ces zones inondables s'applique aux constructions et aménagements programmées dans les orientations graphiques et écrites.



Carte de localisation des OAP sectorielles en regard des zones inondables sur le territoire de Boucle Nord de Seine

Asnières / Gennevilliers - Grésillons Seine

Eléments de contexte

Situation :

- Secteur intercommunal localisé autour de la gare du RER C « Les Grésillons » et de l'avenue des Grésillons qui matérialise la limite entre Asnières-sur-Seine et Gennevilliers.

Contexte :

- Arrivée future d'une nouvelle gare du Grand Paris express (ligne 15 ouest) en interconnexion avec le RER C.
- Zone en mutation concernée par plusieurs projets à Gennevilliers avec la ZAC Gare des Grésillons et plusieurs projets en cours (Caboeufs fossé Blanc, Louise Michel) et à Asnières-sur-Seine avec la ZAC Parc d'Affaires, la ZAC PSA (supprimée en 2024) et la ZAC Bords de Seine (supprimée en 2015). Ces projets transforment et modernisent l'image du quartier.
- Les projets en cours sur les deux communes sont une opportunité de contribuer au renforcement de l'équilibre entre emplois productifs et logements, pour une ville équilibrée.

Fonctionnement :

- Le secteur est desservi par 5 lignes de bus (lignes 138, 175, 177, 366, 577) ainsi que par la station de RER C « Les Grésillons ».
- Ambiances urbaines et paysagères : Quartier industriel en cours de restructuration, déjà largement requalifié sur Asnières-sur-Seine, caractérisé par une diversité d'activités et de formes urbaines, des terrains de dimensions variables et la présence de friches au Nord de l'avenue des Grésillons.
- Plusieurs vocations urbaines juxtaposés : emprises d'activités, opérations contemporaines de logements collectifs et d'immeubles tertiaires, équipements et parcs publics, édifices propres au tissu industriel qui domine le secteur depuis son développement.

Environnement :

- Les opérations en cours prévoient l'aménagement de squares publics et de continuités végétales afin de compenser le faible couvert végétalisé existant.

Contraintes/nuisances :

- Le secteur est partiellement exposé au phénomène d'îlot de chaleur urbain
- Les abords de la N315 et de la RD7 sont exposés à un dépassement des seuils de bruit réglementaires.
- Le secteur est classé en zone A et B du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).
- Plusieurs sites industriels sont recensés par les bases de données SIS (secteur d'information sur les sols) et BASOL

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUI

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Revitaliser le quartier de Gare <i>Orientations du PADD n° 1.2.2, 3.3.1, 4.2.1</i></p>	<p>L'OAP prévoit le renforcement de la mixité fonctionnelle aux abords de la gare et la création et la requalification de voies.</p>	<p>-Plusieurs ER espaces publics et des linéaires de commerces type 1 sont inscrits au règlement graphique.</p>
<p>Promouvoir une ville intense <i>Orientations du PADD n° 3.3.1, 3.3.3, 4.1.1</i></p>	<p>L'OAP prescrit sur le secteur le maintien des vocations industrielles, le développement d'une offre mixte (logements, commerces et services) et le renforcement du cœur de ville en lien avec la gare des Grésillons.</p>	<p>- Les dispositions réglementaires de la zone UPGE02 contribuent à la mise en œuvre des objectifs d'aménagement de la ZAC Gare des Grésillons, permettant notamment une programmation économique axée sur l'innovation avec une relative densité des constructions (emprise au sol, hauteur), accompagnée d'une trame verte renforcée au regard du contexte actuel du site.</p> <p>- Les dispositions réglementaires de la zone UPAS02 autorisent le renouvellement urbain à destination mixte d'habitation, de bureaux, de commerces, de services et d'équipements publics, développée sur d'anciennes emprises industrielles, au sud-est de la commune.</p>
<p>Promouvoir une ville ouverte et inclusive <i>Orientations du PADD n° 3.2.2</i></p>	<p>L'OAP promeut les mobilités douces, favorisant l'accessibilité du secteur, en rendant les déplacements plus sûrs et confortables.</p>	<p>-Plusieurs ER visant à élargir certaines voiries sont inscrits au zonage, permettant leur reconfiguration.</p>
<p>Densifier au profit de la transition écologique <i>Orientations du PADD n° 2.2.1, 2.2.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit le réemploi des friches et l'implantation de volumes compacts limitant l'imperméabilisation des surfaces non bâties et favorisant l'éclairage naturel.</p> <p>Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle est également prévue ainsi que le recours aux dispositifs permettant la récupération des eaux de pluies et la réduction de la consommation en eau potable.</p>	<p>-L'OAP thématique « favoriser la durabilité des constructions » prévoit des orientations en faveur du réemploi du bâti existant et du développement d'une architecture bioclimatique et contextuelle.</p>
<p>Diversifier les fonctions urbaines complémentaires <i>Orientations du PADD n° 1.2.1, 3.3.1</i></p>	<p>L'OAP prescrit sur le secteur le maintien des vocations industrielles, le développement d'une offre mixte (logements, commerces et services) et le renforcement du cœur de ville en lien avec la gare des Grésillons.</p>	<p>- Les dispositions réglementaires de la zone UPGE02 contribuent à la mise en œuvre des objectifs d'aménagement de la ZAC Gare des Grésillons permettant notamment une programmation économique axée sur l'innovation avec une densité des constructions (emprise au sol, hauteur), accompagnée d'une trame verte renforcée au regard du contexte actuel du site.</p>
<p>Conforter la vocation économique et productive du secteur <i>Orientations du PADD n° 4.1.1, 4.2.1, 4.2.2</i></p>	<p>L'OAP prescrit sur le secteur le maintien des vocations industrielles.</p>	<p>- Les dispositions réglementaires de la zone UPAS02 autorisent le renouvellement urbain à</p>

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
		destination mixte d'habitation, de bureaux, de commerces, de services et d'équipements publics, développée sur d'anciennes emprises industrielles, au sud-est de la commune.
<p>Proscrire l'implantation de la logistique <i>Orientation du PADD n° 2.3.3</i></p>	L'OAP ne prévoit pas l'implantation de locaux logistiques.	- Les zones UPAS02 et UPGE02 interdisent la destination entrepôt.
<p>Optimiser les flux <i>Orientation du PADD n° 3.2.1</i></p>	L'OAP prescrit la requalification des axes structurants, le développement de l'intermodalité et de l'usage des transports décarbonés ainsi que l'optimisation du stationnement.	<p>-Plusieurs ER inscrits au règlement graphique permettront d'élargir les espaces publics</p> <p>-L'OAP thématique « apaiser les mobilités » prévoit des orientations permettant d'organiser et traiter les espaces publics et la voirie, de gérer les interfaces avec l'espace public et la desserte ainsi que le stationnement des véhicules.</p>
<p>Renforcer la place et le maillage viaire dévolue aux piétons et aux modes actifs <i>Orientation du PADD n° 3.2.2</i></p>	L'OAP prévoit de pacifier le réseau viaire existant, d'améliorer la qualité et le confort des aménagements des espaces publics et de maintenir et développer des cheminements piétons de qualité.	<p>-L'OAP thématique « apaiser les mobilités » prévoit des orientations permettant d'accompagner le développement d'une mobilité active et durable.</p> <p>-L'OAP thématique « Renouer avec la Seine » prévoit la création d'un maillage dédié aux modes actifs le long des berges de Seine.</p>
<p>Favoriser la connexion du secteur à la Seine et aux autres quartiers <i>Orientations du PADD n° 1.1.1, 1.1.2</i></p>	L'OAP prescrit le maintien et la création d'un maillage viaire et piéton en direction de la Seine ainsi que la requalification de la RD7 le long des berges de Seine.	-L'OAP thématique « Renouer avec la Seine » prévoit le maintien et la création de porosités visuelles entre le secteur et la Seine.
<p>Poursuivre la désimperméabilisation du secteur en renforçant la place du couvert végétal <i>Orientations du PADD n° 2.1.1, 2.1.2</i></p>	L'OAP prévoit des orientations d'aménagement des espaces publics et des projets en faveur des continuités écologiques et en faveur de l'accueil de la biodiversité.	<p>-Plusieurs secteurs de réalisation d'espaces libres, de plantations et d'aires de jeux et de loisirs sont identifiés dans le périmètre de l'OAP</p> <p>-Un ER pour espaces vert est inscrit au règlement graphique</p> <p>- Un secteur UEp (parc et squares) est défini sur le secteur.</p>

Argenteuil – Cœur de Ville

L'OAP Cœur de Ville d'Argenteuil est une OAP multi-sites avec deux zooms sur l'îlot Laugier et la Gare – Grande Ceinture.

Éléments de contexte

Situation :

L'OAP Cœur de ville s'inscrit dans le sud du quartier Centre-Ville d'Argenteuil en lien avec la Seine, la Gare et la zone d'activité de la gare.

Contexte :

- Le cœur de ville correspond à l'hyper-centre d'Argenteuil. C'est un donc un secteur emblématique et stratégique du territoire qui nécessite une attention particulière afin d'affirmer sa fonction de centralité et d'entrée de ville de dimension métropolitaine et départementale. L'accroche avec le fleuve doit être affirmée afin de retrouver un accès avec les berges de Seine.
- La ville a engagé le renouveau du centre-ville à travers le développement d'actions ciblant la dynamique commerciale, un programme de travaux d'espaces publics ambitieux et l'accompagnement d'opérations immobilières de logement notamment autour des rues H. Dunant, Paul vaillant Couturier et Laugier en réponse à la problématique de logements dégradés.
- Situé dans le cœur de ville et à 10 minutes de Paris, la Zone d'activité de la Gare est un secteur stratégique du territoire. De ce fait, elle connaît aujourd'hui une dynamique de projets économiques privés qui est très importante et qui nécessite d'être accompagnée. De la même manière le secteur de la Grande Ceinture à vocation plus résidentielle subit une pression immobilière très forte.

Fonctionnement :

Cœur de ville

- L'avenue G. Péri, le boulevard Léon Feix, le boulevard Héloïse, l'avenue Foch, la rue des Charretiers, la rue Maurice Berteaux constituent les axes principaux du cœur de ville
- La RD 311 située au sud du secteur est une voie rapide qui coupe l'accès du territoire aux berges de Seine
- De nombreuses lignes de Bus traversent le secteur
- L'activité commerciale est concentrée sur l'avenue G. Péri et la rue Paul Vaillant Couturier, et dans le centre commercial Côté Seine.
- La gare d'Argenteuil s'ouvre sur le cœur de ville
- Le secteur intègre le parc d'activité de la Gare qui bénéficie d'une zone à forte activité économique due à l'attractivité de la capitale (9 min de Paris en train)

Zoom Laugier

- Le site Laugier marque l'angle des rue Pierre Joly et rue Paul Vaillant Couturier et est desservi à l'arrière par l'allée Théodrade. Il est composé d'anciens bâtis de petites activités et d'immeubles d'habitation dégradés.
- Les rez-de-chaussée donnant sur la rue Paul Vaillant couturier accueillent des commerces et activités de services. L'ensemble fait face au centre commercial Côté Seine.

Zoom Gare/Grande Ceinture

- Ce secteur est entouré de voies ferroviaires à l'ouest (ligne J) et à l'est, et de la D311 et de la Seine au sud. La Gare d'Argenteuil est limitrophe au quartier mais il n'existe pas d'accès direct aux quais depuis le secteur, ce qui oblige à contourner les voies au nord (rue du Dr Leray) ou au sud (rue de la Voie des Bans). De plus, le site est aujourd'hui faiblement desservi en bus.
- Il est couvert en grande majorité par un parc d'activités avec des entreprises occupant de grandes emprises : des entrepôts de stockage, de logistique, des ateliers de carrosserie et concessionnaires, ainsi qu'une usine Otis (fabricant d'ascenseurs) et le siège de Givaudan France (fabricant de parfums).
- Le secteur Grande Ceinture a une vocation résidentielle et comprend quelques maisons en meunières à préserver.

Justifications

- La centralité autour du marché de la Colonie concentre quelques cafés, restaurants et commerces de proximité

Ambiances urbaines et paysagères :

Cœur de ville

- Le centre-ville d'Argenteuil a subi des destructions successives suite aux bombardements de la Seconde Guerre mondiale et à la rénovation engagée par la politique de résorption de l'habitat insalubre. De ce fait, plusieurs familles morphologiques se distinguent : l'îlot urbain fermé du centre ancien densément bâti avec un découpage parcellaire en lanière et perpendiculaire à la rue et l'îlot urbain ouvert de la ville moderne bâti sur des parcelles remembrées de largeur plus importante.
- Noyau historique du développement urbain d'Argenteuil, le secteur concentre un patrimoine important (basilique, ancien hospice, ancienne abbaye, reste des murs d'enceinte, la Maison Héloïse...).
- Les espaces publics sont structurés autour de deux axes principaux : la rue Paul Vaillant Couturier, rue commerciale historique d'Argenteuil qui permet de rejoindre la Gare à la basilique, et l'avenue G. Péri artère commerciale principale qui marque l'entrée de ville en reliant la Seine au parc de l'Hôtel de ville.
- L'ambiance urbaine est encore très routière avec la présence de la RD311 qui coupe l'accès au fleuve et l'avenue G. Péri qui fonctionne en 2 fois 1 voie.

Zoom Laugier

- Il s'agit d'un secteur animé du fait de sa localisation en centre-ville, mais qui en cœur d'îlot est plutôt préservé du fait de son statut résidentiel.

Zoom Gare/Grande Ceinture

Plusieurs ambiances ressortent, de ce site, liées aux fonctions des sous-secteurs :

- Une ambiance animée en journée autour du marché de la colonie, liée à la présence de commerces et de voies routières bruyantes, néanmoins les espaces publics sont peu végétalisés et peu fonctionnels.
- Une ambiance plutôt calme au sein des espaces économiques, liées à une faible circulation automobile et la présence d'entreprises peu génératrices de bruits. Les espaces y sont très minéraux à l'ouest du fait de vastes entrepôts, en revanche la présence de plus petites entreprises et à dominante tertiaire à l'est a pour conséquence une présence végétale plus importante.

Environnement :

Cœur de ville

- Le cœur de ville d'Argenteuil bénéficie d'espaces verts de qualité : parc de l'Hôtel de ville, jardin des impressionnistes, square des deux abbés, jardin de l'ancienne abbaye, jardin du conservatoire, square Pierre Joly et le Parc des Berges. Ils permettent d'aérer le centre-ville dont l'ambiance est très minérale malgré les alignements d'arbre le long des axes structurants (av G. Péri, Bd Léon Feix, bd Jeanne d'Arc) et la Plataneraie (ancienne île Héloïse).
- Les berges de Seine qui bordent le centre-ville constituent une trame verte et bleue qui nécessite d'être valoriser.

Zoom Laugier

- Malgré la présence de quelques jardins, le cœur d'îlot est peu végétalisé du fait de l'emprise importante du bâti.

Zoom Gare/Grande Ceinture

- La trame verte est constituée de plusieurs friches au sein des emprises économiques, des talus ferroviaires et des quais de Seine derrière la D311. La Seine quant à elle constitue la trame bleue, mais elle est très peu en lien avec le reste du quartier.

Contraintes/nuisances :

- Les principales nuisances sont liées au trafic routier important sur la RD 311 qui fonctionne comme une voie rapide et l'avenue G. Péri qui fonctionne en 2 fois deux voies.

Justifications

- Le faisceau ferré crée une coupure importante entre le cœur de ville et la zone d'activité de la Gare mais plus largement avec le quartier d'Orgemont.
- Le quartier de la Grande Ceinture et la zone d'activité sont assez enclavés du fait des coupures que constituent les voies ferrées et de la difficulté à rejoindre le cœur de ville. Les industries présentes, peuvent être également causes de nuisances.
- Le quartier est partiellement localisé en zone inondable identifié dans le PPRI.
- Plusieurs sites industriels sont recensés par les bases de données SIS (secteur d'information sur les sols) et BASOL.

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Améliorer l'attractivité du cœur de ville notamment à travers l'aménagement de l'avenue Gabriel Péri</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.2.2, 3.3.1, 3.3.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit des aménagements dans le cœur de ville en faveur des mobilités actives et de l'animation urbaine avec la requalification des espaces publics, la sécurisation des carrefours, la valorisation des équipements publics</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Plusieurs ER inscrits au PLUi permettront l'élargissement des espaces publics. - Des alignements d'arbres à protégés sont inscrit au règlement graphique - Différents linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale sont inscrits dans le secteur de l'OAP avec un focus commerces de proximité et restauration et un focus commerces et services.
<p>Relier le cœur de ville à la Seine</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.1.1</i></p>	<p>L'OAP prescrit la réalisation d'une voie verte le long des berges de Seine, la valorisation de son paysage, la mise en valeur de points de vue panoramique et la liaison des espaces verts existants avec la Seine.</p>	<p>-L'OAP thématique « Renouer avec la Seine » prévoit dans ce secteur la création d'itinéraires modes actifs entre la ville et la Seine et l'aménagement d'un espace public stratégique reliant l'avenue Gabriel Péri et les berges de Seine.</p>
<p>Améliorer la dynamique commerciale du cœur de ville</p> <p><i>Orientations du PADD n° 3.3.1, 3.3.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit le renfort de la dynamique commerciale du centre-ville avec la valorisation des rez-de-chaussée commerciaux et la dynamisation des espaces publics sur les principaux axes (avenue Gabriel Péri et rue Paul Vaillant Couturier).</p>	<p>- Différents linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale sont repérés au plan de zonage dans le secteur de l'OAP avec un focus commerces de proximité et restauration et un focus commerces et services.</p>
<p>Affirmer le carrefour Héloïse comme une entrée de ville à vocation départementale et métropolitaine</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.2.2, 1.3.1</i></p>	<p>L'OAP prescrit au niveau du carrefour Héloïse la requalification des espaces publics la mise en valeur du point de vue panoramique sur la Seine, la valorisation des équipements et des parcs existants.</p>	<p>-Les dispositions réglementaires de la zone UPAR01 autorisent le renouvellement urbain à destination du développement d'un pôle à dominante culturelle, loisirs et de commerces. L'implantation de logements et d'équipements y est également autorisée.</p> <p>-L'OAP thématique « Renouer avec la Seine » prévoit dans ce secteur l'aménagement de vues sur la Seine</p>
<p>Favoriser les mobilités actives à travers l'aménagement d'espaces publics</p> <p><i>Orientations du PADD n° 3.2.1, 3.2.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit l'apaisement en faveur des mobilités active de la RD311, l'optimisation et la diminution de la place de la voiture, l'amélioration des itinéraires pétons à travers le centre-ville avec des liaisons entre les différents espaces verts.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Plusieurs ER inscrits au PLUi permettront l'élargissement des espaces publics. - L'OAP thématique « Apaiser les mobilités » prévoit des orientations à l'échelle des opérations de construction

Justifications

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
		et des opérations d'aménagement en faveur d'une mobilité active et durable.
<p>Valoriser les équipements publics et le patrimoine <i>Orientation du PADD n° 1.3.2</i></p>	<p>L'OAP prescrit l'engagement d'une réflexion pour valoriser les équipements publics du secteur.</p>	<p>-Les dispositions réglementaires de la zone UPAR01 autorisent le renouvellement urbain à destination du développement d'un pôle à dominante culturelle, loisirs et de commerces. L'implantation de logements et d'équipements y est également autorisée.</p> <p>-De nombreux patrimoines bâtis remarquables sont repérés au plan graphique et font l'objet de règles spécifiques.</p>
<p>Transformer la RD311 en boulevard urbain et en voie verte <i>Orientations du PADD n° 2.3.1, 2.3.3, 3.2.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit l'apaisement de la RD311 à travers l'aménagement de traversées apaisées et sécurisées, d'une voie verte le long du fleuve et d'espaces de loisirs au pied du pont d'Argenteuil.</p>	<p>-L'OAP thématique « Renouer avec la Seine » prévoit l'apaisement de la RD311 ainsi qu'un principe de maillage mode actif en lien avec les berges de Seine.</p>

Argenteuil - Cœur de Ville – zoom Gare Grande Ceinture

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Impulser le renouveau de la Zone d'activité de la Gare</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.2.1, 4.1.2</i></p>	<p>L'OAP prescrit la mise en place de conditions d'accueil optimales pour les entreprises.</p>	<p>-La majeure partie du secteur de l'OAP est située en zone UA exclusivement dédiée aux activités économiques.</p>
<p>Connecter la ZA à son contexte urbain en lien avec la gare, le centre-ville, Orgemont et la Seine</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.2.2,</i></p>	<p>L'OAP prévoit la création de nouveaux accès à la gare par tunnel ou franchissement de voies ainsi que l'aménagement d'un cadre urbain qualitatif et favorable à l'installation de nouvelles activités aux abords de la gare.</p>	<p>- Plusieurs ER inscrits au PLUi permettront l'élargissement des espaces publics, notamment à proximité du pôle gare.</p>
<p>Offrir des espaces publics accessibles aux mobilités actives, végétaliser et ouverts sur la Seine</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.1.1, 2.1.2, 3.2.2</i></p>	<p>L'OAP fixe des principes d'aménagement en faveur des modes actifs (pistes cyclables, apaisement de la circulation, requalification des espaces publics).</p> <p>L'OAP prévoit la préservation et le développement d'espaces verts et de continuités paysagères le long des voies ferrées et en lien avec les berges de Seine.</p>	<p>Plusieurs ER inscrits au PLUi permettront l'élargissement des espaces publics.</p>
<p>Maîtriser les dynamiques immobilières</p> <p><i>Orientations du PADD n° 4.1.2, 2.3.3</i></p>	<p>L'OAP prévoit des secteurs de développement ciblés pour le résidentiel en lien sur l'îlot nord et le maintien des activités économiques sur le reste du secteur.</p>	<p>-Dans les zones mixte et d'activité, la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics est autorisée sans condition.</p> <p>-Dans la zone d'activité, la destination logement est autorisée par le règlement à condition d'être liée et nécessaire à la préservation de l'activité et à son gardiennage.</p> <p>-Dans la zone mixte, la destination logement est autorisée sans condition.</p>
<p>Préserver et valoriser le patrimoine existant</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.3.2, 4.1.1</i></p>	<p>L'OAP prévoit la préservation et la valorisation du patrimoine remarquable présent dans le périmètre ainsi que le développement de commerces et de services au RDC des constructions situées aux abords de la gare.</p>	<p>- 5 patrimoines bâtis remarquables sont identifiés par le règlement graphique et donc soumis à des règles de préservation et de protection particulières.</p>

Argenteuil - Cœur de Ville – *zoom Laugier*

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Lutter contre l'habitat indigne et insalubre à travers le développement d'une offre de logements qualitative et répondant aux besoins des habitants en centre-ville</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.2.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.3.3</i></p>	<p>L'OAP prescrit une reconfiguration de l'îlot à destination résidentielle avec l'implantation d'une offre de commerces et services en RDC. Une forte ambition environnementale et l'aménagement d'îlots de fraîcheur est également développée.</p> <p>L'OAP prévoit la diversification de l'offre de logement avec la création de 135 nouveaux logements maximum, en accession à la propriété.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'OAP est en secteur mixte qui autorise la destination logement sans condition. - L'ensemble du périmètre de l'OAP est inscrit dans le périmètre de STML-1, imposant 50% de T3 et plus pour les opérations de 8 logements et plus.
<p>Améliorer l'accessibilité du secteur de l'OAP et l'ouvrir sur son environnement urbain</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.2.1, 1.2.2, 3.3.1</i></p>	<p>L'OAP prévoit la création d'une nouvelle porosité nord/sud pour les modes actifs, la création d'une nouvelle connexion est/ouest ainsi que la création d'un réseau d'espaces verts traversants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Un ER inscrit au PLUi, permettra la création d'une liaison entre la rue Laugier et la rue Pierre Joly.
<p>Renforcer la présence végétale en cœur d'îlots</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.3.2, 4.1.1</i></p>	<p>L'OAP prévoit la création d'un espace vert traversant en cœur d'îlot ainsi que l'aménagement paysager des nouvelles traversées créées. Des prescriptions en faveur de la biodiversité et des continuités écologiques sont également prises.</p>	<ul style="list-style-type: none"> -L'indice g dans lequel se situe l'OAP fixe un taux minimal de pleine terre à 30% et un taux minimal d'autres espaces végétalisés de 10%. -Le règlement prévoit également des règles de protection et des prescriptions pour les plantations.
<p>Conforter l'animation commerciale en rez-de-chaussée de la rue Paul Vaillant Couturier</p> <p><i>Orientations du PADD n° 3.3.1, 3.3.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit l'implantation de nouveaux commerces du quotidien en RDC des opérations aux abords de la rue Paul Vaillant Couturier et en lien avec la requalification de l'espace public.</p>	<ul style="list-style-type: none"> -La rue Paul Vaillant Couturier est couverte par un linéaire de commerce type 1 visant la préservation des RDC actifs.

Argenteuil - Plaine d'Argenteuil

Éléments de contexte

Situation :

- La Plaine d'Argenteuil se trouve au nord-est d'Argenteuil, au pied des Buttes du Parisis et en limite de Corneilles-en-Parisis.

Contexte :

- Le vaste espace ouvert de la Plaine d'Argenteuil constitue une opportunité de redéploiement d'activités agricoles et de loisir au sein d'un territoire carencé en espaces verts. Maillon de la ceinture verte régionale du Nord-Ouest de l'agglomération parisienne, ce vaste espace ouvert de 119 ha, dont 88 ha de terres agricoles, est un des rares espaces de nature et d'agriculture aussi important au sein de la Métropole du Grand Paris.
- La plaine d'Argenteuil se décompose en plusieurs entités aux caractéristiques paysagères spécifiques : la Plaine d'Ardival, la Plaine de Mainville, la Plaine des Cerisiers, la Plaine des Allobroges.

Fonctionnement :

- Les Plaines de Mainville, celle d'Ardival et ponctuellement celle des Cerisiers sont cultivées à ce jour.
- Au Sud de la Plaine d'Argenteuil, des espaces de jardins familiaux et collectifs ont pris place, ainsi que plusieurs équipements tels que le parc du Cerisier, le centre horticole, le cimetière du Chemin Vert, le stade.
- Aujourd'hui, seulement un tiers de la surface agricole est cultivée, et on ne trouve aucun siège d'exploitation sur le territoire. Les agriculteurs présents souffrent d'une précarité foncière importante (agriculteurs qui ne sont pas propriétaires des terres, absence de baux ruraux).
- Au Centre de la Plaine, le un secteur habité autour de la rue de la Corse s'est développé et est occupé par une population issue des de gens du voyage majoritairement sédentaire

Ambiances urbaines et paysagères :

- Sur les terres agricoles, on se trouve des productions maraichères et fruitières, des grandes cultures, des vignes et une trame arboricole fragilisée. Ce secteur est un espace ouvert qui permet des vues lointaines.

Environnement :

- Deux parties de la Plaine d'Argenteuil sont classées en ENS (Espace Naturel Sensible), au nord de la RD48. La partie de lande, à la pointe Sud-Est de la Plaine a été identifiée comme un secteur très riche en biodiversité.

Contraintes/nuisances :

- Des études de sol ont fait apparaître des niveaux de pollution importants. Au préalable à tout aménagement, des études sanitaires seront nécessaires pour s'assurer de la présence ou non de toute pollution.

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Préserver et amplifier la valeur écologique du site, créer des continuités écologiques entre la Plaine, les Buttes et les berges de Seine, en lien avec la Trame Verte et Bleue métropolitaine et territoriale</p> <p><i>Orientations du PADD n° 2.1.1, 2.1.2, 2.2.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit la préservation, la restauration et la valorisation des caractéristiques paysagères et des qualités écologiques milieux existants (alignements d'arbres, haies, strates herbacées, franges paysagées...)</p>	<p>-La majeure partie du périmètre de l'OAP est couverte par une zone N et Np, et une zone A et Ap qui limitent fortement la constructibilité et l'imperméabilisation des sols.</p>
<p>Préserver et valoriser la Plaine pour des activités agricoles d'envergure régionale, de loisirs et au service des habitants</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.3.1, 2.2.2, 2.3.1</i></p>	<p>Sont programmés sur le périmètre de l'OAP : une couveuse agricole, un pôle agricole maraîcher, ainsi que l'aménagement de nouveaux espaces publics de convivialité (placettes) et l'ouverture du Parc des Cerisiers sur la Plaine.</p>	<p>-La majeure partie du périmètre de l'OAP est couverte par une zone A ou Ap qui priorise la destination exploitation agricole et forestière.</p>
<p>Reconquérir et rendre la Plaine plus accessible aux Argenteuillais et visiteurs</p> <p><i>Orientations du PADD n° 2.2.2, 2.3.1</i></p>	<p>La remise en état et le renforcement de la trame de chemins piétons ainsi que l'aménagement multimodal de la Route de Cormeilles sont prescrits.</p>	<p>-Un ER inscrit le long de la Route de Cormeilles, permettra l'élargissement de la voie en faveur des modes actifs.</p>
<p>Assurer la redynamisation et la pérennité de l'activité et des fonctions agricoles</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.3.2, 4.1.1</i></p>	<p>L'OAP prévoit la création d'une nouvelle couveuse agricole et d'un pôle agricole maraîcher intégrant des infrastructures agricoles, des points de ventes et des équipements destinés à l'accueil du public.</p>	<p>-La zone Agricole autorise la destination exploitation agricole et forestière et autorise sous condition les destinations logement, artisanat et commerce de détail, activité de service avec accueil d'une clientèle, locaux et bureaux accueillant du public.</p>
<p>Créer une limite franche entre le hameau et le reste de la plaine afin d'éviter l'extension des occupations illicites</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.3.1, 2.3.3</i></p>	<p>L'OAP prévoit l'encadrement du développement du secteur habité de la Plaine avec un traitement des limites sous forme de franges paysagères.</p>	<p>-Le hameau est délimité par un STECAL au sein de la zone Agricole de la Plaine d'Argenteuil.</p>

Argenteuil - Croissant ferré

Eléments de contexte

Situation :

- Site au nord du centre-ville et au sud des coteaux, entre deux voies ferrées, le croissant ferré constitue une enclave forte à l'échelle du territoire d'Argenteuil.
- Surface : 10 hectares

Fonctionnement :

- Ce vaste entre-deux ferroviaire est occupé par la gare de triage, des activités industrielles traditionnelles et un noyau d'habitat le long de l'avenue de Verdun, qui constitue le seul franchissement nord-sud.
- Situé à mi-chemin entre les deux gares d'Argenteuil, cet espace forme une coupure importante entre le centre-ville et le quartier des Coteaux ainsi qu'entre Orgemont et le Val d'Argent.
- La ligne 2 de bus traverse l'Avenue de Verdun sans s'arrêter à l'intérieur du croissant ferré, les arrêts se trouvant juste en bordure du site.

Environnement :

- Les friches ferroviaires à l'Est du croissant et les talus des voies ferrées constituent les espaces végétalisés.

Contraintes/nuisances :

- Cet espace est coupé du reste de la ville par les voies ferrées qui l'entourent et dont il n'existe qu'un seul franchissement. L'activité ferroviaire qui s'y déroule peut de plus être source de nuisances, tout comme certaines activités industrielles présentes sur le site.
- Un site industriel est recensé dans la base de données BASOL.

Ambiances urbaines et paysagères :

Ce site constitue une jonction paysagère entre la butte des Châtaigniers et la Seine.

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Minimiser la coupure urbaine et la possibilité de développer un nouveau quartier mixte à destination d'activités, d'habitat et d'équipements, doté d'un espace vert, en prolongement centre-ville, <i>Orientations du PADD n° 1.2.1, 1.2.2, 1.3.1, 3.3.2, 3.3.3</i></p>	<p>L'OAP prescrit la création de franchissements et liaisons piétonnes nord-sud au-dessus des voies. La programmation d'un nouveau quartier mixte (habitat, activités économiques et équipements est également prévue au sud du périmètre).</p>	<p>-Le périmètre de l'OAP est en partie classé en secteur mixte autorisant le logement, certains commerces et activités de service, équipements et autres activités.</p>
<p>Réaliser une voie de liaison est - ouest (barreau RD 48 - RD 909) entre la route de Cormelles et le boulevard Jean Allemane qui permettra de mieux distribuer le trafic à l'échelle de la ville, <i>Orientations du PADD n° 3.2.1, 4.2.1</i></p>	<p>L'OAP prévoit la création d'un nouvel axe routier est-ouest support de transport collectif.</p>	<p>-L'OAP thématique « Mieux se déplacer » prévoit des orientations visant la résorption des coupures urbaines et la requalification des points de franchissement.</p>
<p>Accompagner la suppression du passage à niveau sur l'avenue de Verdun, <i>Orientation du PADD n° 3.3.1</i></p>	<p>L'OAP prévoit la création de carrefours sécurisés.</p>	<p>-Plusieurs ER sont inscrit au PLUi à proximité du passage à niveau, permettant la reconfiguration du secteur.</p>
<p>Minimiser les nuisances acoustiques liées à la future Tangentielle Nord et veiller à son insertion dans l'environnement urbain. <i>Orientations du PADD n° 2.3.1, 2.3.3, 3.3.1</i></p>	<p>L'OAP prescrit la conservation de la zone de fret au nord du périmètre afin de minimiser les nuisances sonores ainsi que la bonne insertion urbaine, paysagère et fonctionnelle de la Tangentielle Nord.</p>	<p>-L'OAP thématique « Mieux se déplacer » prévoit des orientations visant la réduction des nuisances des grands axes de circulation automobiles et voies ferrées.</p>

Argenteuil - Allemane

Eléments de contexte

Situation :

- Le secteur Allemane se situe à la fois dans le quartier centre-ville à proximité de la gare d'Argenteuil. Il fait fonction de porte d'entrée nord du centre-ville.

Contexte :

- Le boulevard Jean Allemane est l'un des axes d'entrée nord de la Ville d'Argenteuil. Il compte parmi les axes historiques qui structurent la ville.

Fonctionnement :

- Cinq lignes de bus y circulent, permettant de relier le site au reste de la commune et à la gare d'Argenteuil.
- Il est constitué d'un tissu mixte habitat et économique. Le long du Boulevard se trouvent quelques commerces et services en rez-de-chaussée, ainsi que quelques emprises économiques plus importantes (Monoprix, Speedy, Shurgard).

Ambiances urbaines et paysagères :

- L'habitat est diversifié, avec du bâti de faubourg, des opérations d'habitat collectif et du tissu pavillonnaire. Le boulevard est ainsi marqué par des principes d'implantations divers avec des successions d'alignement et des reculs ponctuels.
- Le quartier nécessite un recyclage immobilier du fait de la présence de logements indignes et insalubres.
- De vastes emprises économiques viennent également ponctuer le linéaire.
- Le tissu urbain et architectural du secteur est hétérogène

Environnement :

- Les jardins privés du tissu pavillonnaire constituent la trame verte du quartier.

Contraintes/nuisances :

- Le boulevard Jean Allemane accueille une circulation importante, liée au statut d'entrée de Ville de l'axe et du report de flux de l'autoroute A15, source de nuisances sonores. Le nord du site est également longé par la voie ferrée, également génératrice de nuisances sonores.
- Le secteur accueille des activités économiques, générant également des nuisances olfactives, sonores, souvent difficilement compatibles avec une destination logement à proximité.

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Maitriser la mutation du secteur en valorisant le tissu bâti et le paysage urbain environnant</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.2.2, 1.3.1</i></p>	<p>L'OAP prescrit le réaménagement et la requalification du secteur avec différentes séquences permettant la mise en valeur de la diversité des paysages.</p>	<p>-L'OAP est couverte par des indices variés de densité au sol et de végétalisation de façon à tenir compte de la diversité des paysages du secteur.</p>
<p>Renforcer le lien inter-quartier entre Allemane et Orgemont</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.2.2, 3.3.1</i></p>	<p>L'OAP prévoit la mise en valeur du franchissement des voies séparant Allemane et Orgemont, ainsi que des aménagements internes facilitant l'accès aux arrêts de bus et vers la gare.</p>	<p>-L'OAP thématique « Mieux se déplacer » prévoit des orientations visant la résorption des coupures urbaines et la requalification des points de franchissement.</p>
<p>Diversifier l'offre en logements</p> <p><i>Orientation du PADD n° 3.3.1</i></p>	<p>L'OAP prescrit une programmation résidentielle mixte ainsi que la diversification de l'offre de logements.</p>	<p>-L'OAP est couverte par deux types de STML permettant la diversification des typologies de logements.</p>
<p>Renforcer l'offre commerciale, de services et d'activités en lien avec le développement de l'offre résidentielle</p> <p><i>Orientations du PADD n° 3.3.1, 3.3.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit le renforcement de l'offre commerciale, de services et d'activités, notamment en RDC des abords du boulevard Jean Allemane.</p>	<p>-Plusieurs linéaires de commerces sont inscrits au PLUi permettant la protection des linéaires de commerces et services.</p>

Argenteuil - Butte Vachon

Éléments de contexte

Situation :

- Le quartier Butte Vachon se trouve à l'extrémité Est d'Argenteuil, séparé du reste de la ville par les buttes d'Orgemont et surtout par l'autoroute A15. Le site offre une possibilité de mutabilité rapide du fait d'être une seule unité foncière de 24 652m².
- Du fait de sa monofonctionnalité, une activité de casse automobiles, le site constitue une enclave au sein d'un tissu pavillonnaire. De plus, le franchissement de l'autoroute est difficile, les liens avec le reste de la Ville d'Argenteuil se font depuis la rue d'Épinay et la rue des déserts.

Fonctionnement :

- Malgré sa situation d'enclave, le site dispose de 3 accès : un premier depuis la rue d'Épinay au nord ; un deuxième au sud depuis la rue des Déserts au sud et un troisième par l'impasse Vachon à l'ouest.
- La desserte en bus du quartier est limitée. Seule la rue d'Épinay est desservie par une ligne de bus.

Ambiances urbaines et paysagères :

- Du fait de sa légère déclivité le secteur offre des situations de panorama sur la vallée et le quartier d'Orgemont (Cité Jardin / route d'Enghien / cité Joliot Curie/ parc de la Butte d'Orgemont). La Butte Vachon constitue la dernière émergence du système géographique des buttes du Parisis qui vient mourir dans la vallée de la Seine.
- Une micro-forêt s'est développée aux abords de l'autoroute sur un délaissé, créant un masque visuel et sonore, et une réserve de biodiversité.

Environnement :

- Le site se situe à proximité des berges de Seine et au croisement de plusieurs éléments de la trame verte communale : les buttes d'Orgemont, les délaissés de l'autoroute, la cité Jardin d'Orgemont, etc.

Contraintes/nuisances :

- La parcelle est concernée par plusieurs servitudes et contraintes majeures, à savoir :
 - le périmètre de protection des Monuments Historique de l'Allée couverte des Déserts qui imposera la consultation de l'architecte de bâtiments de France ;
 - le passage du Trapil qui limite, sur une partie du site les possibilités d'investissement du sous-sol ;
 - l'autoroute A15, et les nuisances sonores qui y sont liées ;
 - le risque de ruissellement des eaux pluviales qui impose de permettre l'écoulement vers la vallée.

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Ancrer le site des Buttes Vachon au reste du territoire d'Argenteuil</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.3.1, 1.3.3,</i></p>	<p>L'OAP prévoit la création d'un espace vert central et traversant, permettant de relier les buttes du Parisis et les berges de Seine et d'ouvrir le site sur le grand paysage.</p>	<p>-Le secteur est classé en zone résidentielle du PLUi et fait l'objet d'un Plan Masse permettant d'assurer des porosités et des liens avec le reste du quartier et d'encadrer la hauteur des constructions en cohérence avec les tissus adjacents.</p>
<p>Offrir une nouvelle offre de logements en garantissant une qualité constructive d'ensemble (bâti et traitement des espaces publics)</p> <p><i>Orientation du PADD n° 1.3.2, 1.3.3, 4.2.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.3.1</i></p>	<p>- La programmation de 150 nouveaux logements sur le secteur avec une diversification de l'habitat ainsi qu'un renforcement de l'offre commerciale sont également prévus.</p> <p>- L'OAP prévoit une mixité de typologies et de gabarits ainsi qu'une part importante d'espaces verts au sein des futures constructions avec une préservation de l'intimité des bâtiments environnants ainsi qu'une attention particulière portée aux franges et points d'entrées du projet.</p>	<p>-L'OAP thématique « Bio-climatisme et construction durable » prévoit des orientations visant la valorisation du contexte urbain et le développement d'une architecture bioclimatique et contextuelle.</p>
<p>Valoriser le site en réinterprétant les modèles bâtis et d'espaces publics de la cité jardin d'Orgemont</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.3.2, 1.3.3,</i></p>	<p>L'OAP prescrit la réinterprétation contemporaine des principes urbains de la cité jardin d'Orgemont avec un soin particulier apporté à la qualité architecturale du projet.</p>	<p>-Le secteur de plan masse tient compte des principes urbains de la cité jardin d'Orgemont inscrite en tant qu'ensemble bâti à caractère patrimonial par le règlement graphique.</p>
<p>Ouvrir le site vers le site archéologique de l'Allée Couverte des Déserts et le fleuve en s'appuyant sur la création d'une trame verte/continuités écologiques</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.3.2, 1.3.3, 2.1.1, 2.1.2</i></p>	<p>- L'OAP dessine un principe de continuité paysagère vers l'Allée Couverte des Déserts.</p> <p>- Le site de l'OAP sera accessible dans la continuité de l'Allée Couverte des Déserts. En effet, l'OAP amorce un principe de liaisons pour les modes actifs.</p> <p>- L'OAP prévoit la restauration des continuités écologiques entre les buttes du Parisis et la vallée de la Seine.</p>	<p>-L'OAP thématique « Bio-climatisme et construction durable » prévoit des orientations visant la valorisation du contexte urbain</p> <p>-L'OAP thématique « Seine » prévoit la préservation des orientations permettant de retourner la ville sur la Seine.</p> <p>-L'OAP thématique « Trame verte et Bleue » prévoit le renforcement des liaisons écologiques entre les entités végétales.</p>

Argenteuil : Orgemont - Joliot Curie

Éléments de contexte

Situation :

- Le quartier d'Orgemont-Joliot Curie se trouve à l'extrémité Est d'Argenteuil, séparé du reste de la ville par les buttes d'Orgemont et surtout par l'autoroute A15. Il est desservi par les rues d'Enghien et Jacques Brel.

Contexte :

- Le site est localisé au sein du quartier d'Orgemont, à l'Est d'Argenteuil. Il marque l'entrée du quartier Joliot Curie.
- Le quartier Joliot Curie fait l'objet depuis plusieurs années d'une requalification urbaine. Un système important d'équipements répond aux besoins des habitants (gymnase, équipements scolaires, maisons de quartier, EHPAD). Des commerces sont également présents le long de la route d'Enghien et aux abords est du site avec le marché et le centre commercial.

Fonctionnement :

- La route d'Enghien joue un rôle de polarité pour le quartier. Elle constitue l'épine dorsale du quartier et le lien principal avec le centre-ville d'Argenteuil. Il s'agit également de la voie de raccordement à l'autoroute A15, bordant le site à l'ouest.

Ambiances urbaines et paysagères :

- Le site est caractérisé par plusieurs ambiances, plutôt calme au sein des tissus résidentiels et en arrière-plan des axes structurants. Tandis que les abords directs des voies sont animés voire bruyants.

Environnement :

- Le site constitue un espace relai important pour la trame verte locale avec le vaste espace végétalisé situé entre la rue Jacques Brel et la route de St Gratien.

Contraintes/nuisances :

- Le franchissement de l'autoroute est difficile et les quelques points de passage existants ne contribuent pas à mieux insérer le secteur dans la ville. Seule la route d'Enghien permet son franchissement.

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Relier le quartier d'Orgemont au reste du territoire d'Argenteuil</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.2.2, 1.3.3</i></p>	<p>L'OAP prévoit la requalification des voies structurantes et reliant le secteur au reste du territoire d'Argenteuil et la création de cheminements modes actifs reliant les quartiers adjacents.</p>	<p>-L'OAP thématique « Mieux se déplacer » prévoit des orientations visant la résorption des coupures urbaines.</p>
<p>Accroître les échanges entre Orgemont et les quartiers limitrophes, notamment ceux des villes voisines pour lesquelles il peut jouer un rôle de centralité</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.2.1, 3.3.1</i></p>	<p>L'OAP prescrit la création de linéaires commerciaux le long de la route d'Enghien, avec une desserte renforcée par un maillage de cheminements modes actifs.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>Entreprendre la rénovation urbaine d'Orgemont, de part et d'autre de la route d'Enghien</p> <p><i>Orientation du PADD n° 1.3.3, 3.1.2</i></p>	<p>L'OAP prescrit la création d'environ 310 nouveaux logements de part et d'autre de la route d'Enghien, associés à la requalification des espaces publics et la création de nouveaux espaces verts.</p>	<p>-Le périmètre de l'OAP est couvert par un zonage résidentiel et mixte permettant le développement de logements, de commerces et activités de services et d'équipements.</p> <p>-L'OAP thématique « Trames environnementale » prévoit des orientations en faveur des plantations dans l'espace public.</p> <p>-L'OAP thématique « Bio-climatisme et constructions durables » prévoit des orientations visant la valorisation du contexte urbain.</p>
<p>Valoriser les espaces naturels au service de la population locale et celle de la ville</p> <p><i>Orientations du PADD n° 2.1.2, 2.3.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit la création de nouveaux espaces verts et paysager ainsi que des orientations qualitatives liées à leur conception et leur entretien.</p>	<p>-L'OAP thématique « Trames environnementale » prévoit des orientations en faveur des plantations dans l'espace public et de la valorisation des espaces intermédiaires de la trame verte.</p>

Argenteuil - Jean Jaurès

Situation :

- L'avenue Jean Jaurès occupe une situation optimale au sein de la ville d'Argenteuil. C'est une véritable entrée de ville qui permet de relier les villes voisines et le quartier Notre Dame au centre-ville.
- Le site Jean Jaurès se situe dans le quartier Val Notre Dame. Deux secteurs sont principalement concernés :
 - le secteur « **entrée de ville** » : dans les années 2010, Le secteur a connu une dynamique immobilière très importante qui a transformé les caractéristiques urbaines historiques du secteur. Le développement d'opération d'habitats collectifs a bouleversé le tissu pavillonnaire préexistant. L'objectif de ce secteur est de retrouver des aménités et une forme urbaine d'entrée de ville.
 - le secteur « **Champieux** » : structuré autour du croisement de la rue du troupeau et de l'avenue Jean Jaurès est une polarité secondaire d'Argenteuil qui s'appuie sur le marché « Les Champieux » et un fort niveau de commerces, d'équipements (scolaires et municipaux) et de services. Des opérations immobilières ont été développées récemment sans vision globale de l'évolution du secteur. Les opportunités de mutation urbaine y sont encore importantes.
 - Sept sous-secteurs situés en **renouvellement urbain** le long de l'avenue Jean Jaurès. L'objectif poursuivi au travers de cette OAP est de lier les différentes fonctionnalités du site : commerciales, équipements scolaires et publics et paysagères.

Fonctionnement :

- L'avenue est aujourd'hui un axe urbain ayant des caractéristiques routières fortes. Elle est bordée à la fois par un front urbain pavillonnaire ainsi que par de l'habitat collectif. Elle concentre également de nombreux commerces, services et équipements scolaires. Au vu des différentes fonctions qu'elle remplit, elle peut être assimilée à une centralité secondaire d'Argenteuil.
- Le secteur bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun avec deux lignes de bus (3 et 9) qui relient les gares d'Argenteuil et de Pont de Bezons.

Environnement :

- La trame verte est discontinue dans ce quartier, qui ne dispose que d'un parc, de deux squares et de quelques jardins arborés dans les pavillons privés.

Contraintes / Nuisances :

- Le site est concerné par un Secteur d'information sur les sols (SIS)
- L'avenue Jean Jaurès est soumise à des dépassements des seuils de bruit réglementaires.

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUI

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Encadrer et maîtriser le développement urbain de cet axe stratégique</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.2.2, 1.3.3</i></p>	<p>L'OAP prévoit la préservation de la vocation résidentielle de l'avenue Jean-Jaurès tout en développant des rez-de-chaussée commerciaux et la constitution de polarités mixtes ou commerciales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement graphique prévoit plusieurs alignement et reculs obligatoire afin de garantir une cohérence urbaine. - Les abords de l'avenue Jean Jaurès sont principalement encadrés par l'indice de forme urbaine 3, soit des espaces composites et de transition visant principalement à maintenir la cohabitation de constructions variées et/ou à offrir des liaisons douces à l'interface entre différentes typologies de tissus urbains du territoire.
<p>Permettre la construction de nouveaux logements bien intégrés au tissu pavillonnaire, et participant à la qualité urbaine et paysagère du secteur</p> <p><i>Orientations du PADD n° 3.1.2, 3.3.1</i></p>	<p>L'OAP prescrit la mise en œuvre d'épannelages progressifs de transition entre le front bâti de l'axe de l'avenue Jean-Jaurès et les tissus pavillonnaires environnants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le secteur est principalement encadré par les indices de destination UM (zone mixte) et UR (zone résidentielle) autorisant le logement.
<p>Conforter la polarité commerciale et de services de proximités existante notamment au niveau du marché Champioux</p> <p><i>Orientations du PADD n° 3.3.1, 3.3.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit la constitution d'une polarité commerciale avec un renforcement des linéaires commerciaux en rez-de-chaussée et la programmation d'opérations mixtes (commerces, services, petites activités).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Plusieurs linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciales avec un focus commerces de proximité et de restauration sont inscrit le long de l'avenue Jean Jaurès.
<p>Marquer l'entrée de ville au niveau de la route de Pontoise</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.3.3</i></p>	<p>L'OAP prescrit la création d'un parc public en entrée de ville et plus largement la requalification des espaces publics et l'encadrement des sites en mutation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Plusieurs ER sont inscrits aux abords de la route de Pontoise, permettant un élargissement des espaces publics. - L'ER 86, à l'angle de la route de Pontoise et de l'avenue Jean Jaurès permettra la réalisation d'un équipement public.
<p>Pacifier les circulations de l'avenue Jean Jaurès en assurant le partage modal, en sécurisant les abords des équipements scolaires et en développant un système de venelles caractéristique du secteur</p> <p><i>Orientations du PADD n° 3.2.1, 3.2.2,</i></p>	<p>L'OAP prescrit le réaménagement de l'avenue Jean Jaurès et des parvis d'établissements scolaires pour élargir l'espace dédié aux modes actifs et sécuriser les traversées.</p> <p>L'OAP prévoit le développement d'un maillage de venelles permettant de desservir les fonds de parcelles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'OAP thématique « Apaiser les mobilités » prévoit des orientations à l'échelle des opérations de construction et des opérations d'aménagement en faveur d'une mobilité active et durable.

Argenteuil - Porte Saint Germain – Berges de Seine

L'OAP Porte Saint Germain – Berges de Seine d'Argenteuil est une OAP multisites avec deux zooms sur les ilots Barbusse-Pont Neuf et Mirabeau.

Eléments de contexte

Situation :

- Le secteur de la Porte Saint Germain occupe une superficie de 75 ha en bord de Seine au sein du quartier Val Notre-Dame au Sud-Ouest d'Argenteuil. Ce quartier en bord de Seine se situe à un emplacement stratégique entre la petite et la grande couronne, à l'Est du centre-ville d'Argenteuil.
- Trois ilots du quartier Porte Saint-Germain font l'objet d'une attention particulière :
 - îlot Mirabeau,
 - Barbusse/Pont Neuf

Contexte :

- Le secteur est situé à une vingtaine de minutes à pied du centre-ville d'Argenteuil (équipements d'envergures départementales, commerces, ...).
- Bien que sa position soit stratégique, le quartier Porte Saint-Germain / Berges de Seine ne dialogue qu'assez peu avec les quartiers environnants.
- Le secteur constitue une zone de transition importante entre des zones d'habitat et des zones d'activités. Il a connu des évolutions difficiles liées à la mixité des fonctions urbaines, souvent incompatibles entre elles. Aux problèmes de nuisances s'ajoutent une paupérisation progressive d'un secteur qui n'a jusqu'à présent pas su se régénérer sur lui-même.

Fonctionnement :

- Le quartier est scindé en deux entre au sud, proche de la rive, des emprises dédiées à l'activité économique, et au nord un tissu faubourien.
- À 20 minutes à pied du centre-ville, entre la gare d'Argenteuil (ligne J vers Saint Lazare) et l'arrêt de Tramway Pont de Bezons (T2 vers La Défense), le quartier est pourtant relativement coupé du reste de la ville. Seulement deux lignes de bus desservent pour l'instant le quartier (ligne 272 et 164) et peu d'aménagements cyclables sont présents.

Ambiances urbaines et paysagères :

- Malgré sa proximité avec la Seine, celle-ci est plutôt absente du paysage. Le quartier est à dominante minérale, et il n'existe pas d'espaces verts à proximité des ilots. Les friches jouent un rôle de respiration à l'échelle du quartier mais ne sont pas reliées entre elles.
- Il n'a fait l'objet que de trop peu nombreuses opérations de renouvellement durant les dernières décennies et souffre aujourd'hui d'une image assez négative. De grandes emprises dédiées à l'activité économique occupent tout le linéaire en bord de Seine alors qu'un tissu faubourien persiste côté ville.

Environnement :

- Malgré sa proximité avec la Seine, celle-ci est plutôt absente du paysage. Le quartier est à dominante minérale, et il n'existe pas d'espaces verts à proximité des ilots. Les friches jouent un rôle de respiration à l'échelle du quartier mais ne sont pas reliées entre elles.

Contraintes/nuisances :

- Le quartier se situe en zone inondable. De plus, du fait de son histoire industrielle recense un nombre important de sites pollués.
- La présence de sites et friches industriels nécessite le traitement des interfaces avec les zones d'habitat de façon à garantir une bonne cohabitation.

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Requalifier le quartier pour favoriser son insertion urbaine</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.3.1, 1.3.3</i></p>	<p>L'OAP prévoit d'améliorer les liaisons entre espaces résidentiels et espaces économiques à travers la requalification des espaces publics ainsi que la création de cheminements actifs et d'une ligne de transport collectifs permettant une meilleure liaison du secteur à son environnement et aux bords de Seine.</p>	<p>- Plusieurs ER inscrits au règlement graphique permettront un élargissement des espaces publics, notamment le long de l'axe visé pour la création d'une ligne de transport collectif.</p> <p>-Plusieurs secteurs au contact des tissus résidentiels environnants sont classé en zone UR ou UM permettant l'implantation de logements en transition avec les secteurs exclusivement dédiés à l'activité économique.</p>
<p>Contribuer au développement d'une « ville-parc » en maximisant le rapport à la Seine et en développant la présence du végétal</p> <p><i>Orientation du PADD n° 1.1.1, 2.1.2,</i></p>	<p>L'OAP prescrit le développement d'espaces publics et d'une trame verte support de cheminements dédiés aux modes actifs en requalifiant ma RD311, en créant des allées structurantes vers la Seine et en requalifiant les voies parallèles à la Seine.</p>	<p>-L'OAP thématique « Renouer avec les berges de Seine » prévoit la création et le maintien de perméabilités visuelles entre le secteur et la Seine, ainsi que l'apaisement de la RD311.</p> <p>- L'OAP thématique « Préserver les trames environnementales » prévoit une zone tampon aux abords des berges de Seine dans laquelle il est attendu une exigence renforcée en matière de préservation et de développement de la nature.</p>
<p>Conserver un quartier mixte où activité et habitat cohabitent de façon apaisée</p> <p><i>Orientation du PADD n° 1.3.3, 3.1.1, 4.2.1</i></p>	<p>L'OAP prévoit la conservation et la densification des activités économiques en parallèle du développement de secteur mixtes et de secteur de transition dédiés à l'habitat.</p> <p>L'OAP prescrit également l'implantation d'équipements à destination des habitants.</p>	<p>-Plusieurs secteurs au contact des tissus résidentiels environnants sont classé en zone UR ou UM permettant l'implantation de logements en transition avec les secteurs exclusivement dédiés à l'activité économique.</p>
<p>Aménager et réaménager des espaces publics qualitatifs et variés</p> <p><i>Orientation du PADD n° 3.3.1</i></p>	<p>L'OAP prescrit différents aménagements sur les axes parallèles et sur les axes perpendiculaires à la Seine en faveur des mobilités actives ainsi que l'élargissement de la ripisylve en bord de Seine et le développement d'ilots de biodiversité au droit des espaces verts publics.</p>	<p>- Un ER espace vert et continuités écologique est inscrit dans le périmètre.</p> <p>- Plusieurs ER inscrits au règlement graphique permettront un élargissement des espaces publics.</p>
<p>Construire de nouveaux logements</p> <p>Produire une offre de logements sociaux diversifiée et intégrée</p> <p><i>Orientations du PADD n° 3.1.1, 3.1.2</i></p>	<p>L'OAP prescrit la construction de logement au-dessus de socles actifs dans le secteur du 11 novembre, dont 20% de logements sociaux.</p> <p>A l'échelle du secteur de l'OAP, 20% de logements sociaux devront être réalisées soit 420 logements.</p>	<p>-Plusieurs secteurs au contact des tissus résidentiels environnants sont classé en zone UR ou UM permettant l'implantation de logements en transition avec les secteurs exclusivement dédiés à l'activité économique.</p>

Argenteuil - Parc activités Val d'Argent

Éléments de contexte

Situation :

- Le site du Parc d'Activités du Val d'argent constitue la porte d'entrée nord/ouest de la commune d'Argenteuil depuis Cormeilles-en-Parisis et Sartrouville.

Contexte :

- Vaste emprise économique, avec des tailles de parcelles hétérogènes

Fonctionnement :

- Le secteur est un espace aujourd'hui dédié principalement au tout voiture, nécessitant d'être apaisées et humanisées, notamment au niveau des différents carrefours/entrées de ville :
 - Rond-point du boulevard des Martyrs de Chateaubriand/RD392, à la limite avec Sartrouville : des aménagements piétons ont récemment été refaits,
 - Boulevard des Martyrs de Chateaubriand/franchissement voie ferrée : un espace étroit, souterrain, 2 voies doublées de bandes cyclables et de trottoirs.
- Une station Vélib' dessert le site sur le boulevard des Martyrs de Chateaubriand. Le parc d'activités est également desservi par des lignes de bus.
- Le parc d'activités est bordé au sud et à l'est par la voie ferrée qui offre peu de possibilités de franchissements.

Ambiances urbaines et paysagères :

- Le parc d'activités souffre d'un vieillissement important : cellules d'activités de qualité architecturale hétérogène, espaces publics fortement minéraux, cellules vacantes.
- On observe des gabarits et des types de bâtis très hétérogènes.

Environnement :

- La ZAE constitue une rupture forte vis-à-vis de la vaste Plaine d'Argenteuil qui participe fortement à la trame verte territoriale. Seuls les talus de la voie ferrée qui borde le site à l'est offre une densité végétale intéressante. On observe, en effet, une végétalisation très faible des îlots et des espaces publics de la ZAE. Les vastes nappes de stationnement des entreprises ne sont peu voire pas arborés, à l'image du reste des espaces libres, notamment les marges de recul.
- Seule une portion du boulevard des Martyrs de Chateaubriand est animée d'un double alignement d'arbres.

Contraintes/nuisances :

- Du fait de la vocation de la zone, plusieurs sites industriels sont recensés dans la base de données BASOL.
- La ZAE constitue le site où le phénomène d'îlot de chaleur urbain est le plus important à Argenteuil, issu de la forte minéralisation et de l'importante imperméabilisation du secteur.
- Les flux de poids lourds en lien avec les activités présentes sur le territoire, génèrent des nuisances sonores et des pollutions.
- Le site est desservi par un réseau de chaleur urbain.

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Diminuer les effets d'îlots de chaleur urbain</p> <p><i>Orientations du PADD n° 2.3.1, 2.3.2</i></p>	<p>L'OAP prescrit le renforcement de la pleine terre afin de tendre vers les 30% et la diminution des espaces imperméabilisés.</p> <p>L'OAP prévoit la création d'une frange végétale sur la limite est du secteur ainsi que la préservation et la création d'alignements d'arbres.</p>	<p>- Le secteur est classé en indice c de densité au sol, avec un taux minimal de pleine-terre exigé de 20% et un taux minimal d'espaces végétalisés complémentaires de 10% de la surface du terrain.</p> <p>- L'OAP thématique « Préserver les trames environnementales » prévoit des orientations visant à limiter les effets du réchauffement climatique notamment dans les espaces vulnérables à l'effet d'îlots de chaleur.</p>
<p>Adapter l'espace public aux activités présentes sur le parc d'activités, les rendre plus qualitatifs</p> <p><i>Orientation du PADD n° 4.2.1,</i></p>	<p>L'OAP prévoit la requalification des espaces publics sous la voie ferrée ainsi que la requalification des cheminements pour les modes actifs le long de la RD392 et du bd Martyrs de Chateaubriand.</p>	<p>- Plusieurs ER permettront un élargissement des espaces publics.</p>
<p>Créer du lien entre les espaces résidentiels limitrophes</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.3.3, 3.2.1, 3.3.1</i></p>	<p>L'OAP prescrit la création de porosités entre les activités économiques et le tissu résidentiel au sud-ouest du secteur et la valorisation des entrées de ville.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>Améliorer l'entrée de ville nord/ouest d'Argenteuil</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.2.2, 3.3.1</i></p>		<p>Sans objet</p>
<p>Requalifier les franchissements de la voie ferrée</p> <p><i>Orientation du PADD n° 1.2.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit la requalification des espaces publics sous la voie ferrée en faveur des modes actifs.</p>	<p>Sans objet</p>

Asnières-sur-Seine - Riverplaza

Éléments de contexte

Situation :

- Le secteur d'OAP River Plaza est situé le long du quai Aulagnier d'Asnières-sur-Seine, à proximité immédiate de la Seine et se développe de la rue Novion à l'Ouest, à la rue de la Parfumerie, à l'Est.

Contexte :

- Cet ensemble de bureaux, qui présente actuellement un taux de vacance élevé, doit faire l'objet d'un projet de régénération urbaine au bénéfice d'une programmation mixte permettant de développer une nouvelle polarité.

Fonctionnement :

- Le site bénéficie d'une bonne connexion routière grâce à son raccordement à la départementale RD7 et sa proximité avec le pont de Clichy et de Gennevilliers.
- Le site jouxte le poste source Novion au Nord et un imposant édifice industriel abritant une activité de garde-meubles en libre-service à l'Ouest.
- Au l'Est, le tissu urbain est constitué d'immeubles d'habitations collectives délimitant un espace libre généreux constitué d'un équipement pour la petite enfance et d'un espace vert public, le Square de Lattre de Tassigny.

Ambiances urbaines et paysagères :

- La façade principale de l'immeuble River Plaza constitue un élément repère du paysage routier de la départementale RD7. Malgré la proximité du fleuve, la Seine est perçue comme un arrière du fait de la rupture urbaine et paysagère générée par cette artère majeure.
- Au Nord du site, le long de la rue Pierre Boudou et de la rue Novion, le paysage urbain est marqué par d'importants contrastes paysagers avec l'immeuble River Plaza : le décor industriel du poste source Novion, l'espace libre qui accueillera le futur collège le long du mail public planté, le club de sport du Casa Padel récemment installé et l'ambiance résidentielle des habitations collectives environnantes, comprenant la Cité Jardin des Grésillons, des immeubles de faubourg et deux grandes opérations de constructions récentes, illustrent la dynamique de transition en cours du secteur.

Environnement :

- Le bâtiment central est organisé autour d'un patio végétalisé et plusieurs alignements d'arbres animent les espaces de stationnement.
- Le square de Lattre de Tassigny est le principal espace vert ouvert au public offrant un îlot de fraîcheur à proximité de la Seine aux riverains et aux usagers du club de sport. Les alignements d'arbres et terre-pleins végétalisés le long de la RD7 ne sont pas accessibles.

Contraintes :

- Le site est situé en zone B du PPRI
- Les abords de la départementale RD7 sont concernés par un dépassement des seuils de bruit réglementaires.

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUI

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Permettre une mutation qualitative du site grâce à la requalification du bâti existant <i>Orientation du PADD n° 3.1.2 1.1</i></p>	<p>L'OAP prévoit cœur d'îlot, espaces verts</p> <p>L'OAP prévoit la conservation et la désimperméabilisation des cœurs d'îlot et la création d'espaces verts.</p> <p>L'OAP établit une structuration de nouveaux cheminements piétons et un renforcement des surfaces végétalisées.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>Permettre la mise en place d'une centralité <i>Orientation du PADD n° 3.3.1 3.3.2</i></p>	<p>L'OAP identifie des rez-de-chaussée commerciaux à conserver et développer, notamment le long de la RD7.</p> <p>L'OAP permet la transformation de l'immeuble Riverplaza en programme mixte (activités tertiaires, habitation, équipements éventuels) et le développement de linéaires de rez-de-chaussée actif. Ces différents usages offrent les conditions pour faire de ce site un lieu de destination.</p>	<p>Sans objet</p> <p>L'indice de destination M du secteur permet une programmation diversifiée.</p>
<p>Conserver l'activité <i>orientation du PADD n° 3.3.2, 4.1.14.2.1</i></p>	<p>L'OAP prévoit une programmation mixte</p> <p>L'OAP prévoit une programmation mixte, à travers la réhabilitation des bâtiments, en conservant une partie pour du bureau.</p> <p>L'OAP prescrit le maintien d'une partie de la programmation en activités tertiaires tout en permettant la mise en place de nouvelles fonctions et en garantissant le maintien d'une offre de stationnement adaptée mutualisée avec les autres fonctions attendues.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>Améliorer le rapport à la Seine <i>Orientation du PADD n° 1.1.1</i></p>	<p>L'OAP identifie des principes de cheminements piétons en direction de la Seine et en lien avec le Port Van Gogh. Un espace piétonnier généreux est prévu devant les constructions pour permettre lien avec la Seine.</p> <p>Des commerces et services devront venir animer les rez-de-chaussée le long de la RD7.</p> <p>Les orientations de l'OAP visent à développer un franchissement piéton vers les quais de la Seine.</p>	<p>-L'OAP thématique « Renouer avec les berges de Seine » prévoit la création et le maintien de perméabilités visuelles entre le secteur et la Seine, ainsi que l'apaisement de la RD7.</p>

Asnières-sur-Seine - Glatz-Briffault

Éléments de contexte

Situation :

- Le site Glatz-Briffault est situé à la limite Sud du quartier des Courtilles, à proximité de la station de métro des Agnettes.

Contexte :

- Ce site bénéficie de la dynamique de requalification urbaine en cours du quartier Coubertin-Courtilles.

Fonctionnement :

- L'îlot principal est délimité par le Chemin du Fossé de l'Aumône, parallèle au Boulevard Pierre de Coubertin, et les rues Adolphe Briffault et de l'Abbé Glatz.
- L'îlot est situé à proximité des stations de métro de la ligne 13 des Courtilles et des Agnettes et est également desservi par une ligne de bus.

Ambiances urbaines et paysagères :

- Le tissu urbain est mixte et assez dense, résultant d'une densification parcelle par parcelle ne présentant pas de cohérence d'ensemble en termes d'implantation, de hauteur ou de volumétrie. L'îlot est composé de pavillons de ville, de petit immeubles contemporains, d'immeubles de faubourg et d'activités.
- Au sud de la rue de l'Abbé Glatz, le site jouxte une opération d'ensemble de typologie « Habitat Bon Marché » composée de quatre plots de six niveaux dont les étages sont traités en briques de teintes claire.
- Le site est à dominante résidentielle et constitue un espace de transition entre les tissus d'habitat collectif au nord et au sud et les tissus pavillonnaires à l'ouest.

Environnement :

- Une trame verte discrète : quelques arbres sur l'espace public, petits jardins privés partiellement végétalisés.

Contraintes/nuisances :

- Le Boulevard Pierre de Coubertin est concerné par un dépassement des seuils de bruit réglementaires.
- Le secteur est exposé au phénomène d'îlot de chaleur.
- Le site est situé en zone inondable.

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Permettre le renouvellement du bâti afin de recomposer un nouveau quartier en garantissant la création d'un cœur d'îlot végétalisé s'ouvrant vers le quartier des Courtilles en cours de mutation</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.3.3, 3.1.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit des orientations d'implantation (marge de recul par rapport à l'av. Pierre de Coubertin) et de programmation mixte (logement, activité tertiaire, commerces, équipements) et la localisation d'un bâtiment signal (R+7) et d'émergence ponctuelles (R+6).</p>	<p>-Un dépassement de hauteur autorisé est inscrit dans le règlement graphique.</p>
<p>Faire émerger un paysage urbain plus cohérent</p> <p><i>Orientations du PADD n° 3.3.1</i></p>	<p>L'OAP prescrit un épandage dégradé et progressif afin de prendre en compte les constructions existantes des tissus adjacents.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>Gérer les transitions entre secteurs pavillonnaires et secteurs de grands ensembles</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.3.2, 1.3.3</i></p>	<p>L'OAP prescrit un épandage dégradé et progressif afin de prendre en compte les constructions existantes des tissus adjacents.</p>	<p>-L'OAP est couverte par un indice de hauteur 5, soit une hauteur maximale de 19m (R+4+C) avec un dépassement de hauteur autorisé au contact des grands ensembles.</p>

Asnières-sur-Seine - Voltaire / rue du R.P.C. Gilbert

Eléments de contexte

Situation :

- La zone de projet est située le long du boulevard Voltaire et de la rue de l'Alma et se développe de la rue du révérend Père Christian Gilbert, à l'Ouest, à la rue du Ménil, à l'Est.

Contexte :

- Entre le boulevard Voltaire et la rue du Ménil, le projet encourage à la finalisation de la requalification de l'îlot en poursuivant la création du cœur d'îlot végétalisé.
- A l'ouest du Boulevard Voltaire, la libération de l'emprise du magasin de vente de matériaux de construction, de l'atelier de réparation automobile et de l'école maternelle provisoire permet la création d'un parvis et d'un nouvel espace vert afin d'offrir de nouveaux espaces publics de qualité et de développer les liaisons piétonnes.

Fonctionnement :

- Le secteur se développe de part et d'autre de l'artère structurante du Bd Voltaire. Le site ne dispose pas d'un maillage de liaisons piétonnes.
- Les surfaces commerciales sont présentes de manière disparate et ponctuelles en pied d'immeubles. Le site dispose de 2 grandes surfaces commerciales, le magasin de matériaux de constructions point P et d'un atelier de réparation automobile. Ce type de commerces n'est cependant pas vecteur d'animation.
- La desserte en transports collectifs est assurée par la proximité avec la station de métro « Gabriel Péri » et la ligne de bus 140.

Ambiances urbaines et paysagères :

- Tissu urbain d'une grande mixité formelle et fonctionnelle : habitat pavillonnaire, immeubles de faubourg, immeubles récents, équipements.

Environnement :

- Couvert végétal essentiellement constitué d'espaces verts en cœurs d'îlots et de jardins privés peu reliés les uns aux autres.

Contraintes/nuisances :

- Le boulevard Voltaire est concerné par un dépassement des seuils de bruit réglementaires.

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUI

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Tirer profit de la libération de l'emprise du distributeur de matériaux de construction Point P pour restructurer l'îlot</p> <p>en proposant un nouvel espace vert pour les riverains</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.3.3, 2.1.2, 2.2.2, 2.3.2</i></p>	<p>L'OAP prescrit l'implantation de programmes mixtes (logement / commerce) et de nouveaux programmes de logements, la création d'une nouvelle voie et de nouveaux cheminements ainsi que la création de cours intérieure plantées. L'OAP prescrit la création d'un espace vert en lien avec les liaisons piétonnes.</p>	<p>-L'OAP est couverte par une zone mixte (UM) permettant l'implantation de destinations diverses.</p> <p>- Une servitude de localisation pour ouvrage public est inscrite au règlement graphique.</p>
<p>Renforcer les liaisons douces au sein du quartier</p> <p><i>Orientations du PADD n° 3.2.1, 3.2.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit la création de nouvelles liaisons piétonnes permettant de rendre l'îlot traversant.</p>	<p>-L'OAP thématique « mieux se déplacer » prévoit des orientations pour accompagner les mobilités actives et durables à l'échelle des opérations.</p>

Asnières-sur-Seine - Courtilles

Éléments de contexte

Situation :

- Le quartier Le Vau-Courtilles se situe au Nord de la commune, dans le quartier des hauts d'Asnières, à l'interface avec Gennevilliers et s'organise autour du pôle multimodal des Courtilles.

Contexte :

- Le quartier se caractérise par son architecture de grands ensembles hérité de la reconstruction, en rupture avec les tissus anciens de la ville.
- Le quartier est en plein renouveau et fait l'objet d'un programme de rénovation et de recomposition urbaine. Une première tranche d'aménagement au nord de l'avenue de la Redoute a permis l'émergence d'un ensemble mixte d'environ 66 000 m² tandis qu'une seconde phase d'aménagement est cours de réalisation au sud de l'avenue.

Fonctionnement :

- Le quartier s'articule autour d'un axe magistral Nord-Sud (boulevard Coubertin) et Est-Ouest (avenue de la Redoute).
- Il présente une concentration importante d'équipements sportifs (Piscine Franck Esposito, Patinoire des Courtilles, terrains de tennis et football).
- Le secteur bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun, grâce à l'interconnexion entre la station de métro 13 « Asnières - Gennevilliers Les Courtilles » et le tramway T1. Les bus (238, 276, 304, 378, 538) complètent l'offre.

Ambiances urbaines et paysagères :

- Au Sud de l'avenue de la Redoute, le tissu urbain est constitué de grandes opérations modernistes datant de la reconstruction.
- Le site bénéficie d'un dynamique d'animation grâce au pôle multimodal organisé autour du métro ainsi qu'à la présence d'activités commerciales et d'équipements sportifs.

Environnement :

- Le couvert végétal se développe majoritairement dans l'axe Nord-Sud du quartier à l'aide du mail. Les généreux espaces libres sont aménagés sous formes de surfaces enherbées, d'allées piétonnes paysagères...
- Des alignements d'arbres, de part et d'autre du boulevard Pierre de Coubertin, apportent des zones d'ombres.

Contraintes :

- Les abords de l'avenue Pierre de Coubertin sont concernés par un dépassement des seuils de bruit réglementaires.
- Le secteur se trouve à proximité d'un site situé à Gennevilliers, recensé par la base secteur d'information sur les sols (SIS).
- Le secteur est très exposé au phénomène d'îlot de Chaleur.
- Le site est situé en zone inondable.

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Assurer une articulation renforcée avec les autres quartiers de la ville <i>Orientations du PADD n° 1.2.2, 1.3.3</i></p>	<p>L'OAP prévoit un renforcement du maillage de voies, assurant une meilleure connexion avec les quartiers environnants.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>Renforcer le maillage de voies piétonnes <i>Orientations du PADD n° 3.2.1, 3.2.2 Orientations du PADD n° 1.2.2, 3.2.1, 3.2.2</i></p>	<p>L'OAP impose un renforcement des parcours piétons.</p>	<p>Un ER permet l'élargissement de la rue de l'Abbé Lemire</p>
<p>Poursuivre le renforcement de la vocation de mixité fonctionnelle et sociale <i>Orientations du PADD n° 3.1.1, 3.13.2, 3.3.3</i></p>	<p>L'OAP prescrit la réalisation de locaux commerciaux, de logements, d'activités et d'équipements publics. L'offre de logement attendue doit mêler logement locatif social et logement en accession.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>Accompagner la mutation du site de la patinoire <i>Orientations du PADD n° 3.1.3, 3.3.3</i></p>	<p>Le plan d'aménagement de la ZAC prévoit une reconstruction de la patinoire sur un site adjacent. L'OAP prévoit en conséquence que la libération de son emprise et de certains parkings, permettent la réalisation d'un équipement, de logements et le développement d'espaces verts.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>Développer des continuités paysagères et écologiques entre les différents îlots <i>Orientations du PADD n° 2.1.3.1, 2.1.2, 2.3.2</i></p>	<p>Le projet paysager de l'OAP se déploie via une localisation d'espaces verts prenant appui sur le mail planté bordant la barre Soufflot et le square Le Vau.</p>	<p>Le secteur UPAS01A exige 30% de pleine terre au minimum par terrain. Dans le secteur UPAS01B et UPAS01C, 60% des espaces libres doivent être traités en espaces végétalisés avec au moins 0,6m d'épaisseur de terre pour les espaces sur dalles. Un arbre de moyen ou de grand développement est imposé pour 100 m² de terrain libre.</p>
<p>Offrir une meilleure qualité résidentielle <i>Orientations du PADD n° 3.1.1, 3.1.2 3.1.2, 3.3.1</i></p>	<p>La composition d'ensemble encadrée par l'OAP fixe une répartition des gabarits des constructions adaptées aux différentes situations urbaines du quartier et permettant une insertion cohérente dans la ville existante : îlots métropolitains de constructions hautes sur le boulevard Pierre de Coubertin, immeubles collectifs de hauteur moyenne à l'ouest de la barre Soufflot et sur l'îlot Mansart, îlots à épannelage progressif (de R+5 à R+2) au Sud, en lien avec le tissu pavillonnaire.</p>	<p>Sans objet</p>

Bois-Colombes - Centre-ville

Eléments de contexte

Situation :

- Le secteur « centre-ville » est délimité par les rues Jean-Jaurès, Henry-Litolff, Victor-Hugo et des Bourguignons.

Contexte :

- Bien que bénéficiant d'une réelle dynamique, notamment commerciale, le centre-ville souffre de plusieurs difficultés.
- La somme de ces dysfonctionnements entraîne de réels déficits de lisibilité, d'image et d'identité.

Fonctionnement :

- Le centre-ville souffre d'un effet de coupures du fait de la présence de plusieurs voies ferrées en tranchées, qui séparent un secteur administratif autour de l'hôtel de ville du secteur plus commerçant autour du marché principal, lui-même mal relié à la rue des Bourguignons, principale artère commerçante de la ville
- La trame viaire, interrompue par les coupures ferroviaires et composée de rues relativement étroites, est particulièrement contrainte en possibilités de partage de l'espace public entre les différents modes de déplacement ainsi que pour définir des continuités de schéma de déplacements.

Ambiances urbaines et paysagères :

- Composé de nombreuses ruptures architecturales du fait de périodes de développement successives sans recherche de cohérence ni d'intégration urbaine, certains secteurs souffrent d'un défaut d'harmonie et de cohérence urbaines.
- Le paysage urbain est toutefois marqué par une présence végétale significative apportée par les espaces publics et espaces verts communaux : Place de la République, Parc des Tourelles, Square Emile-Tricon, Square des Aubépines, ...
- Le secteur bénéficie également d'un patrimoine architectural intéressant comme la gare de Bois-Colombes, l'Hôtel de Ville ou le Château de Tourelles. Ces éléments méritent une mise en valeur par la reconstitution de cônes de vue et de co-visibilité comme entre l'église N.D de Bon Secours et la Place de la Résistance,

Contraintes/nuisances :

- Le site d'implantation de la future gare de Métro est très enclavé
- Nuisances sonores du fait de la présence ferroviaire
- Forte densité urbaine et certains espaces publics très minéraux (Place de la Résistance, périmètre Jaurès,...) sont susceptibles de soumettre le centre-ville à des effets d'îlots de chaleur urbaine

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Se doter d'un plan paysager de mise en valeur afin de réellement tirer bénéfice des travaux et modifications à venir et de sa situation à terme de nouveau carrefour métropolitain à la croisée de La Défense, du Val d'Oise, de Saint-Lazare et de Pleyel</p> <p><i>Orientations du PADD n° 2.1.1, 2.1.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit la restructuration du réseau viaire autour du futur pôle multimodal sur deux axes nord-sud et sur des liaisons est-ouest.</p> <p>L'OAP prescrit une recomposition paysagère très fortement végétalisée notamment sur les axes Nord/Sud ainsi que la poursuite de la désimperméabilisation.</p>	<p>-Protections commerciales, patrimoniales et environnementales inscrites au règlement graphique (linéaires de commerce type 1, patrimoines bâtis remarquables, espaces verts protégés, arbres remarquables).</p> <p>-L'OAP thématique « bio-climatisme et constructions durables » prévoit des orientations en faveur de la valorisation du contexte urbain.</p>
<p>Produire une offre de logements sociaux diversifiés et de logements pour les publics spécifiques (étudiants, personnes âgées..)</p> <p><i>Orientations du PADD n° 3.1.1</i></p>	<p>La programmation générale attendue est à dominante résidentielle et comprendra un taux de logements sociaux compris entre 30 et 50 %.</p> <p>Les orientations prévoient la réalisation d'une résidence pour étudiants et jeunes actifs, ainsi qu'une structure d'hébergement.</p>	<p>Le secteur de l'OAP centre-ville est également couvert par un secteur de mixité sociale de type 3.</p>

Bois-Colombes : Entrée de ville Argenteuil – De Gaulle

Eléments de contexte

Situation :

- L'intersection Avenue De Gaulle et Avenue d'Argenteuil constitue une porte d'entrée de la ville de Bois-Colombes.

Contexte :

- La mise en valeur de l'entrée de Bois-Colombes par l'avenue Charles-de-Gaulle, s'inscrit dans le prolongement des opérations de requalification du linéaire de l'avenue d'Argenteuil, déjà initiées telles que la ZAC Pompidou Le Mignon.
- Cette entrée de ville qui permet d'accéder directement au centre-ville depuis le Nord a été percée dans les années 70 avec la création de l'avenue Charles-de-Gaulle. Il en demeure les séquelles urbaines tant dans la structure parcellaire rognée que dans l'organisation, la volumétrie et la qualité très hétérogènes du bâti.

Ambiances urbaines et paysagères :

- Le tissu urbain est mixte et composite. Il présente une densité variable constitué d'immeubles de faubourg (de R+1 à R+5+c), d'immeubles récents à l'alignement ou en retrait et de quelques maisons de ville.
- L'hétérogénéité des implantations rend l'identité de cette entrée de ville peu lisible.
- L'activité commerciale discontinue et disparate comprend notamment un concessionnaire, un garage et un supermarché ainsi que des commerces de proximité en rez-de-chaussée.

Environnement :

- Le couvert végétal épars est composé :
 - d'alignements d'arbres.
 - d'une placette végétalisée à l'angle de l'av. d'Argenteuil et de l'av. Charles de Gaulle.
 - de jardins privatifs sur rue ou d'espaces résidentialisés au-devant des immeubles.

Contraintes/nuisances :

- L'avenue d'Argenteuil est exposée à un dépassement des seuils de bruit réglementaires.
- Le site est localisé dans le Périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Requalification paysagère de cette entrée principale de la ville et notamment la mise en valeur de l'espace public, mais également les espaces en interface entre l'espace public et le bâti</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.2.2, 1.3.3, 3.3.1</i></p>	<p>L'OAP prescrit la mise en valeur des abords de l'intersection entre l'avenue d'Argenteuil et de l'avenue du Général de Gaulle par une requalification paysagère.</p>	<p>-L'OAP thématique « bio-climatisme et constructions durables » prévoit des orientations en faveur de la valorisation du contexte urbain.</p> <p>- Une marge de recul est inscrite au règlement graphique le long de l'avenue d'Argenteuil.</p>
<p>Requalification du bâti dégradé, de l'habitat et de l'activité économique</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.3.2, 3.1.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit le renouvellement de 5 emprises bâties sur l'avenue d'Argenteuil et l'avenue du Général de Gaulle.</p>	<p>-Un ER logement est inscrit au règlement graphique.</p> <p>-L'OAP thématique « bio-climatisme et constructions durables » prévoit des orientations en faveur de la valorisation du contexte urbain et de la mobilisation des construction existantes en priorité.</p>
<p>Harmonisation du front bâti de l'avenue d'Argenteuil</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.2.2, 3.3.1</i></p>	<p>L'OAP prescrit la reconfiguration du bâti au profit de volumétries dégressives entre l'avenue d'Argenteuil et l'avenue du Général de Gaulle.</p>	<p>-L'OAP thématique « bio-climatisme et constructions durables » prévoit des orientations en faveur de la valorisation du contexte urbain.</p> <p>- Une marge de recul est inscrite au règlement graphique le long de l'avenue d'Argenteuil.</p>

Clichy-la-Garenne : BIC Bérégovoy

Éléments de contexte

Situation :

- Le secteur BIC est délimité au Nord par la rue Pierre Bérégovoy, axe Est-Ouest que relie le secteur du Pont de Clichy, au Sud par la rue de Neuilly, à l'Est par le passage du Puits Bertin longeant le data Center (parcelle Global Switch) et à l'Ouest par la rue Valiton.

Contexte :

- Le secteur BIC-Bérégovoy se situe au Nord-Ouest de la Ville en liaison avec la ZAC du Bac d'Asnières en limite avec Levallois. Il s'inscrit dans un tissu en pleine transformation à dominante d'activités, bureaux et services, bien desservi par la gare de Clichy-Levallois.
- Le foncier le plus important du périmètre OAP (4ha) correspond à la parcelle de l'ancienne siège social de l'entreprise BIC, aujourd'hui installée dans un immeuble en bordure du périphérique à Clichy, dont le bâtiment R+4 construit en 1986 sera l'objet d'une déconstruction pour permettre l'aménagement du nouveau quartier.
- La mutation du secteur s'inscrit dans la dynamique de renouvellement du secteur Nord-ouest de la commune, historiquement marqué par l'implantation des activités industrielles. Aujourd'hui en processus d'évolution vers un nouveau quartier de ville à usage mixte et résidentiel, ce secteur requière une intervention visant à :
 - Reconstituer le tissu urbain et le maillage piétons / modes actifs en réponse aux nouvelles attentes urbaines (ville poreuse, ville verte, ville mixte, ville apaisée et respectueuse de l'environnement).
 - Renforcer la mixité sociale et fonctionnelle. Créer une opération d'aménagement à prédominance résidentielle avec une programmation complémentaire de bureaux, commerces et équipements.
 - Travailler les interfaces avec la ZAC du Bac d'Asnières, les projets limitrophes prévus sur la rue Pierre Bérégovoy (parcelles VP2- VP3, opération de bureaux BLAACK) et sur la rue Petit (Parcelle VP1).
- Le potentiel de renouvellement du secteur en lien avec la déconstruction du bâti de l'ancien siège social de BIC permettra sa requalification urbaine à travers la création d'un îlot ouvert et traversant s'inscrivant dans les ambitions de la commune : plus de porosités et plus d'espaces verts de proximité.

Fonctionnement :

- Le site relativement enclavé et peu perméable. Il est en revanche desservi par 2 lignes de bus. La gare de Clichy-Levallois est également située à moins de 650 m.

Ambiances urbaines et paysagères :

- La présence du végétal est fortement présente et ainsi perceptible aujourd'hui depuis l'espace public, le long des 3 axes, mais aussi depuis les résidences alentour.
- L'environnement du secteur est caractérisé par des constructions avec une architecture plutôt hétérogène : des formes héritées de type faubourg au sud, notamment rue de Neuilly, des grands ensembles rue Pierre Bérégovoy, et une architecture récente ponctuée au gré des opportunités foncières, rue Valiton, ou rue de Neuilly.
- Le site est également entouré et occupé par plusieurs bâtiments remarquables protégés :
 - 25-27 rue Jeanne d'Asnières,
 - 21/23/25 rue Ferdinand Buisson, 26/28 rue Valiton,
 - Le Pavillon du régisseur, Rue Pierre Bérégovoy, au sein du Parc des Impressionnistes.

Environnement :

- Des espaces paysagers viennent ponctuer le site, notamment la parcelle principale avec des alignements d'arbres sur la rue Valiton, et des espaces enherbés et de bosquets au nord et à l'est du site.
- Des espèces nicheuses ont été identifiées au sein de certaines parties végétalisées du site.

Justifications

- Le Parc des Impressionnistes, vaste espace vert à l'Ouest de la commune, constitue un véritable poumon vert pour le quartier.

Contraintes/nuisances :

Le site est localisé en zone C du PPRI de la Seine dans les Hauts-de-Seine.

Le secteur est également identifié au titre de la base de données BASOL. Le terrain devra donc être préalablement traité pour un usage résidentiel.

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Introduire davantage de mixité sociale et fonctionnelle <i>Orientations du PADD n° 1.2.1, 3.1.1, 4.2.1</i></p>	<p>L'OAP prévoit l'activation des socles commerciaux et la création d'un lieu de destination articulé autour d'un espace public, ainsi qu'un équipement de petite enfance.</p> <p>L'OAP fixe des proportions de typologies de logements</p>	<p>-L'OAP est couverte par des secteurs mixtes d'activités permettant une mixité fonctionnelle sur le secteur.</p>
<p>Connecter le quartier aux secteurs alentours <i>1.2.2, 3.3.1</i></p>	<p>L'OAP prescrit l'aménagement d'un îlot poreux et traversant ainsi que le renforcement des continuités piétonnes, paysagères et visuelles par la requalification et la création d'espaces publics. Ainsi que la consolidation de la trame verte du secteur nord-ouest de la ville et la contextualisation des futurs bâtiments.</p>	<p>-L'OAP est couverte par deux secteurs de plan-masse venant définir des principes de composition ouverts et en cohérence avec les quartiers environnants.</p>
<p>Créer de nouveaux espaces verts accessibles afin de préserver le capital actuel d'espaces verts de la Ville par habitant. <i>Orientations du PADD n° 2.1.2, 2.3.1, 2.3.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit la création d'un parc central de pleine terre, l'instauration de continuités écologiques ainsi que la végétalisation intensive des constructions et des espaces privés.</p>	<p>- 3 ER espaces verts et continuités écologiques sont inscrites au règlement graphique</p>
<p>Inscrire le quartier BIC dans les continuités paysagères du secteur Nord-Ouest de Clichy <i>Orientations du PADD n° 1.3.1, 2.1.2</i></p>	<p>L'OAP prescrit la création de continuités paysagères et la consolidation de la trame verte du secteur nord-ouest.</p>	<p>-L'OAP thématique « trames environnementales » prévoit des orientations pour le renforcement des liaisons écologiques entre entités végétales.</p>
<p>Inscrire le quartier BIC dans les parcours piétons / modes actifs du secteur <i>Orientations du PADD n° 3.2.1, 3.2.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit l'aménagement d'un îlot poreux, favorable aux continuités des modes actifs.</p>	<p>-L'OAP thématique « mieux se déplacer » prévoit des orientations pour l'accompagnement d'une mobilité active et durable à l'échelle des opérations d'aménagement et de construction.</p>
<p>Consolider les fronts bâtis et définir l'alignement de limites parcellaires côté pair sur la rue Pierre Bérégoovoy. <i>Orientations du PADD n° 1.3.3, 3.3.1</i></p>	<p>L'OAP prévoit des retraits et des alignements spécifiques sur les rues Pierre Bérégoovoy, Jeanne d'Asnières, Petit.</p>	<p>- Le secteur est couvert par un secteur de plan-masse (PM1-BIC) qui fixe un nouvel alignement le long de la rue Pierre Bérégoovoy.</p> <p>-Un ER espace public est inscrit le long de la rue Pierre Bérégoovoy.</p>

Clichy-la-Garenne - Allées de l'Europe

Éléments de contexte

Situation :

- Le secteur Allées de l'Europe est délimité au Nord par la Seine (quai Eric Tabarly), à l'Est par la rue Marc Bloch, à l'Ouest par le Rond-point du Général Leclerc et au Sud par les Allées de l'Europe

Contexte :

- Le secteur des Allées de l'Europe, situé en bord de Seine est aujourd'hui complètement urbanisé, il est composé de deux parcelles urbanisées avec un socle en R+1, ponctué d'émergences aux hauteurs variant entre R+7 et R+5. Il constitue un front urbain bâti continu longé par la RD1 qui agit comme un obstacle entre la ville et le fleuve. Cet ensemble immobilier connaît un phénomène de vacance ancien, du fait de l'obsolescence des bâtiments ainsi que de leur position peu attractive pour de l'actif tertiaire.
- La densification attendue ainsi que les orientations programmatiques à majorité résidentielle ne permettent pas de retenir la solution de conservation du bâtiment. Néanmoins, 80% de l'emprise foncière est construite en sous-sol. Ce sous-sol, considéré comme une zone d'expansion de crue de la Seine dans le PPRI, est à conserver.

Fonctionnement :

- Ensemble immobilier composé d'un îlot bâti comprenant 4 bâtiments en émergence.
- Site pratiquement urbanisé dans son ensemble générant une emprise imperméable d'un point de vue fonctionnel. Le sous-sol du site accueille un parking souterrain.
- Seule une piste cyclable à double sens longe les allées de l'Europe au nord. Des espaces de stationnement pour les vélos sont présents le long des Allées de l'Europe.
- Le site est desservi par 2 lignes de bus, l'arrêt est localisé Allée Santo Tirso.
- L'ensemble bâti a été construit pour accueillir des bureaux. Un équipement privé est présent en rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier.
- Le réseau de chaleur urbain ne dessert pas le site mais est localisé à proximité du site au Sud.

Ambiances urbaines et paysagères :

- Composition architecturale homogène : socle bâti d'un ou plusieurs niveaux occupant la quasi-totalité du terrain, surmonté d'émergences allant jusqu'au R+7.
- Le site s'inscrit dans un contexte paysager de qualité avec une importante végétalisation sur ces abords : quai Eric Tabarly, Allées de l'Europe, Allée Santo Tirso.

Environnement :

- La Trame verte est relativement bien développée aux alentours du site. En effet, les Allées de l'Europe au Sud, l'Allée Santo Tirso et le quai Tabarly au nord sont composés d'alignement d'arbres de hautes et moyennes hauteurs ainsi que d'arbustes et de noues végétalisées.
- Sa localisation à proximité directe de la Seine et la présence du corridor écologique du fleuve, en fait un secteur aux enjeux environnementaux forts. Le secteur est d'ailleurs localisé par un secteur zones humides de classe 3.

Contraintes/nuisances :

- Le site est concerné par le PPRI : hauteur d'eau maximale estimée à 50 cm en cas d'une crue centennale de type 1910.
- Le bruit et la pollution constituent deux fortes contraintes liées à la circulation sur la RD1.

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale <i>Orientations du PADD n° 1.2.1, 3.1.1, 4.2.1</i></p>	<p>L'OAP prévoit le développement de socles actifs et/ou des activités économiques ainsi que l'implantation d'une crèche au Nord/Ouest du site</p>	<p>- L'OAP est couverte par des zones mixtes et d'activités autorisant l'habitat, le commerce et activités de services et les équipements.</p>
<p>Ouvrir le quartier sur la Seine <i>Orientations du PADD n° 1.1.1, 1.1.2</i></p>	<p>L'OAP prescrit la création de nouvelles porosités vers la Seine, associée à la création de nouveaux cheminements, ainsi que des ouvertures visuelles sur la Seine à créer ou à préserver.</p>	<p>-L'OAP thématique « Seine » prévoit des orientations pour retourner la ville sur la Seine.</p>
<p>Inscrire la séquence des allées de l'Europe dans les continuités paysagères et écologiques du front et des berges de Seine à l'échelle de Clichy et plus largement à l'échelle intercommunale. <i>Orientations du PADD n° 1.1.1, 1.3.1, 2.1.1</i></p>	<p>L'OAP prévoit la préservation et le renforcement de la trame verte en lien avec la Seine sur les axes Nord/Sud et Est/Ouest.</p>	<p>-L'OAP thématique « Seine » prévoit un principe de bande végétalisée et de traitement paysager en front de Seine à aménager à l'échelle intercommunale. -Un espace vert protégé est inscrit au règlement graphique. -L'OAP est couverte par deux zones d'équipement parc.</p>
<p>Connecter le secteur au site Beaujon <i>Orientations du PADD n° 4.1.1</i></p>	<p>L'OAP prescrit la création de deux percées afin de relier le quai au site Beaujon.</p>	<p>-2 servitudes de localisation et ouvrages publics sont inscrites au règlement graphique en lien avec le site Beaujon.</p>
<p>Agir pour une adaptation au changement climatique <i>Orientations du PADD n° 2.3.1, 2.3.2</i></p>	<p>Plusieurs prescriptions sont prises de façon à systématiser le recours et la production d'ENR, lutter contre les îlots de chaleur urbains, économiser la ressource en eau, développer des constructions bas carbone et bioclimatiques et préserver le patrimoine végétal existant.</p>	<p>-L'OAP thématique « bio-climatisme et constructions durables » prévoit des orientations pour le développement d'une architecture bioclimatique et contextuelle.</p>
<p>Promouvoir des solutions innovantes pour un développement durable. <i>Orientations du PADD n° 2.2.1, 2.3.1, 2.3.2</i></p>		
<p>Renforcer l'attractivité du quartier par l'intégration des nouveaux usages et la requalification des linéaires commerciaux, notamment le long du Bd du Général Leclerc, la rue Georges Seurat et Jean Walter <i>Orientations du PADD n° 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3</i></p>	<p>L'OAP prévoit une hauteur libre sou RDC de 5m, ainsi que la programmation de nouveaux socles actifs et/ou des activités économiques au nord-ouest du site.</p>	<p>- L'OAP est couverte par des zones mixtes et d'activités autorisant le commerce et activités de services.</p>
<p>Renforcer les continuités visuelles et paysagères (Nord-Sud) vers la Seine. <i>Orientations du PADD n° 1.1.1, 1.3.1</i></p>	<p>L'OAP prescrit la création de percées et le renforcement de la trame verte en lien avec la Seine sur les axes Nord/Sud.</p>	<p>-L'OAP thématique « Seine » prévoit un principe de perméabilité visuelle à créer vers la Seine.</p>

Clichy-la-Garenne - Seine Liberté

Éléments de contexte

Situation :

- Le secteur Seine-Liberté se situe en frange Nord- Est de la commune, en bordure de Seine, au débouché du Pont de Gennevilliers. Il est limitrophe à Saint-Ouen.

Contexte :

- Le secteur est bordé au Nord par la Seine et le quai de Clichy, à l'Ouest par la rue Pierre et l'Est par la route du Port de Gennevilliers. La future Avenue de la Liberté viendra matérialiser la limite sud du secteur Seine-Liberté.
- Le site de projet est à proximité directe de la ZAC des Docks de Saint-Ouen. Il jouxte également l'impasse de la Villa Simone Bigot.

Fonctionnement :

- Du fait d'un passé industriel, le site est aujourd'hui fortement enclavé, peu ou mal desservi. Composé de grandes unités foncières, le quartier n'est pas structuré par une véritable trame viaire. Il n'est aujourd'hui traversé d'Est en Ouest que par la rue des Trois Pavillons.
- Le quai en bordure de Seine marque la limite Nord du site et est fortement circulé, les cycles n'ont pas d'espace dédié et les trottoirs bien que généreux sont peu pratiqués.
- La rue du Général Roguet est un axe fortement circulé aux heures de pointe. Elle joue un rôle de voie de contournement de la RD17.

Ambiances urbaines et paysagères :

- Le secteur s'inscrit dans un tissu enserré de voies départementales à trafic important et de parcelles en friches ou en activité mais peu fréquenté, ayant pour conséquence une faible qualité urbaine et paysagère.
- Le secteur jouit cependant d'une situation privilégiée, à proximité de la Seine. Néanmoins, la composition urbaine crée peu de porosités à travers les îlots et ainsi peu de perspective vers la Seine. Le centre administratif de la Ville de Clichy à la mosquée de Clichy sont implantés à l'angle des rues Pierre et des Trois Pavillons.

Environnement :

- La Trame verte est très peu développée sur le site, compte tenu de son passé industriel. Seul le quai et la rue du Général Roguet sont bordés d'un double alignement d'arbres de qualité. Le parking situé quai de Clichy dispose d'arbres de hautes tiges créant une aération à proximité de la Seine.
- En revanche sa localisation à proximité directe de la Seine, et la présence du corridor écologique du fleuve, en fait un secteur aux enjeux environnementaux forts. Le secteur est d'ailleurs couvert au nord par un secteur zone humide de classe 3.

Contraintes/nuisances :

- Le site est localisé en zone C du PPRI de la Seine dans les Hauts-de-Seine.
- Le bruit et la pollution constituent deux fortes contraintes liées à la circulation sur la RD1.

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUI

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Assurer une évolution cohérente en lien avec St Ouen <i>Orientations du PADD n° 1.2.1, 1.2.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit l'implantation des programmes d'habitat et la création d'un système de venelles venant dessiner des îlots cohérents avec la ZAC des Docks de St Ouen</p>	<p>-L'OAP thématique « bio-climatisme et constructions durables » prévoit des orientations pour valoriser le contexte urbain.</p>
<p>Affirmer une situation d'entrée de ville pour un secteur stratégique à l'échelle communale et métropolitaine <i>Orientations du PADD n° 1.2.1, 4.1.1</i></p>	<p>L'OAP prescrit l'aménagement d'une place d'entrée de ville avec l'implantation d'un bâtiment signal ainsi que l'implantation d'un équipement d'enseignement.</p>	<p>-L'OAP thématique « bio-climatisme et constructions durables » prévoit des orientations pour valoriser le contexte urbain.</p>
<p>Raccrocher un site enclavé au fonctionnement urbain de la Ville <i>Orientations du PADD n° 1.2.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit le désenclavement du site par la reprise du maillage existant et la création de nouvelles venelles.</p>	<p>-L'OAP thématique « Mieux se déplacer » prévoit des orientations pour résorber les coupures urbaines.</p>
<p>Rendre perméable les îlots par un travail sur les espaces publics et collectifs en continuité les uns avec les autres <i>Orientations du PADD n° 3.3.1</i></p>	<p>L'OAP prescrit la mise en réseau des voies et venelles du site venant relier la nouvelle place créée ainsi qu'un traitement qualitatif et végétalisé des espaces publics.</p>	<p>-L'OAP thématique « Mieux se déplacer » prévoit des orientations pour la gestion des interfaces avec l'espace public et la desserte.</p>
<p>Accueillir une mixité fonctionnelle et sociale <i>Orientations du PADD n° 3.1.1, 3.3.2, 3.3.3</i></p>	<p>L'OAP prévoit une programmation mixte avec du logement, le développement de commerces en RDC et des îlots mixte pouvant accueillir de la logistique, de l'activité économique d'équipements et de l'habitat. Une programmation de 120 logements sociaux est également attendue. Une aire d'accueil destinée au gens du voyage est également prévue.</p>	<p>-L'OAP est couverte par un secteur de projet (UPCL01) permettant l'implantation d'une diversité de destinations (habitation, commerce et activités de services équipements)</p>
<p>Retrouver un lien visuel et fonctionnel avec la Seine <i>Orientations du PADD n° 1.1.1, 1.1.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit la création d'un parc public linéaire reliant la Seine à l'Avenue de la Liberté, permettant une meilleure gestion de eaux de pluies et de créer de nouvelles connexions avec la Seine.</p>	<p>-L'OAP thématique « Seine » prévoit le maintien des perméabilités avec la Seine, le réaménagement d'un espace public stratégique sur les berges, ainsi que des principes de maillage modes actifs à créer.</p>
<p>Offrir un cadre de vie de qualité organisé autour d'espaces publics généreux et fortement végétalisés <i>Orientations du PADD n° 3.3.1, 2.1.1</i></p>	<p>L'OAP prescrit le développement d'un maillage viaire complémentaire au maillage existant avec le développement de venelles ainsi que la végétalisation des espaces publics</p>	<p>-L'OAP thématique « trames environnementales » prévoit la végétalisation des espaces publics et le renforcement des liaisons écologiques. -Un espace vert protégé est inscrit au règlement graphique.</p>
<p>Structurer le quartier autour du projet de l'avenue de la Liberté, liaison de niveau territorial <i>Orientations du PADD n° 4.2.1</i></p>	<p>L'OAP prévoit le développement des nouvelles programmations autour de l'avenue de la Liberté qui constitue également le point de départ du nouvel espace vert reliant la Seine.</p>	<p>Sans objet</p>

Clichy-la-Garenne - Beaujon

Éléments de contexte

Situation :

- Le secteur Beaujon est délimité au Nord par l'avenue Claude Debussy, au Sud par la rue Villeneuve, à l'Ouest par la rue du Général Roguet et à l'Est par le Bd. Du Général Leclerc.

Contexte :

- En 1916, l'AP-HP acquiert une parcelle de 12 hectares à Clichy afin d'y relocaliser l'Hôpital Beaujon situé alors dans Paris. L'hôpital est inauguré en février 1935 et permet d'accueillir 1000 lits. Au cours du 20e siècle, quelques modifications ont eu lieu : dans les années 1970- 80-90 et les années 2015-2018. Vers 1970, la parcelle sud est cédée par l'AP-HP à la ville de Clichy pour créer des équipements sportifs et des espaces verts.
- A horizon 2029, l'Assistance Publique - Hôpitaux de Paris (AP-HP) prévoit l'ouverture du Campus Hospitalo-Universitaire Saint-Ouen Grand Paris- Nord, comprenant la fusion des hôpitaux Bichat à Paris et Beaujon à Clichy. Le déménagement des activités de l'hôpital Beaujon vers le campus hospitalo-universitaire Grand Paris-Nord entraînera donc, à terme, une reconversion du site appartenant à l'APHP.
- D'une superficie foncière de 70 000 m², ce site concentre de très fortes attentes de toutes parts, tant du côté de la Ville, que de l'Etat, de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) et de l'AP-HP. En outre, la Ville possède elle-même des fonciers importants aux franges du site de l'AP-HP, créant un îlot de 15 hectares, non traversant.
- Par ailleurs, la Direction Régionale des Affaires Culturelles a attribué le label « Architecture contemporaine remarquable » à l'Hôpital Beaujon, visant à mettre en valeur l'architecture contemporaine. Cette labellisation « Architecture contemporaine remarquable » prendra fin en 2035 et cette dimension patrimoniale devra être intégrée dans les réflexions sur le devenir du site.

Fonctionnement :

- D'un point de vue urbain, le site de l'hôpital Beaujon constitue un véritable morceau de ville. La parcelle de sept hectares, isolée du reste de la ville, accueille près de trente bâtiments dont l'immeuble vertical de douze étages. Ce site agit comme une enclave au sein de la ville et ne bénéficie pour le moment qu'aux patients et au personnel de l'AP-HP. De par sa fonction, le site est fortement enclavé. Il n'est pas traversable et génère ainsi une rupture importante entre le quartier Berges de Seine et le centre-ville.
- Les axes bordant le site, la rue du Général Roguet et le boulevard du Général Leclerc, sont des axes fortement circulés aux heures de pointe.

Ambiances urbaines et paysagères :

- La voiture est omniprésente sur le site et occupe une grande partie de l'espace utilisé en parking pour le personnel et les visiteurs. Le traitement paysager originel du site a été modifié et adapté aux besoins de l'AP-HP pour offrir des places de stationnement. Il subsiste néanmoins le tracé d'origine de quelques cheminements piétons du côté des logements de fonction à l'Ouest et de nombreux arbres et plantations qui ont été plantés à la création de l'hôpital.
- L'immeuble de grande hauteur agit comme un signal fort dans le paysage et est visible depuis de nombreux points dans la ville. Il est, sans doute, l'un des derniers repères du passé ouvrier et industriel de la ville.

Environnement :

- La Trame verte est peu développée sur le site, les espaces non bâtis étant dédiés aux circulations viales et piétonnes. Néanmoins, une végétation avec de beaux sujets s'est développée dans les espaces résiduels non utilisés, apportant des lieux ponctuels de fraîcheur et de respiration.

Contraintes / nuisances :

- Le bruit et la pollution constituent deux fortes contraintes liées à la circulation sur la rue du Général Roguet et le boulevard du Général Leclerc.
- Les pollutions potentielles liées aux activités hospitalières seront traitées dans le cadre du projet d'évolution du site.

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Ouvrir et désenclaver le site en articulation avec les secteurs et quartiers environnants</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.2.1, 1.3.3</i></p>	<p>L'OAP prévoit le prolongement du mail Léon Blum, la création de continuités urbaines et paysagères nord-sud et est-ouest ainsi que le désenclavement du quartier et son ouverture vers les secteurs Pont de Clichy et Seine Liberté.</p>	<p>-2 servitudes de localisation des voies et ouvrages publics sont inscrites au règlement graphique.</p> <p>-L'OAP « Mieux se déplacer » prévoit des orientations visant à résorber les coupures urbaines.</p>
<p>Concilier une approche de préservation et de valorisation patrimoniale de l'hôpital Beaujon avec un projet futur de reconversion du site ambitieux en matière urbaine, architecturale, programmatique et environnementale</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.3.2, 2.2.1, 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3</i></p>	<p>L'OAP prescrit la mise en valeur du patrimoine arboré et architectural du site hospitalier ainsi que la lutte contre les îlots de chaleur et l'inscription dans une logique de ville durable en réhabilitant et en utilisant les bâtiments existants. L'OAP prévoit également la programmation d'espaces publics traversant avec l'aménagement de continuités piétonnes avec les quartiers alentours.</p>	<p>- 2 patrimoines bâtis remarquables sont repérés sur le règlement graphique et font l'objet de règles de protection spécifiques.</p> <p>-L'OAP thématique « bio-climatisme et constructions durables » prévoit des orientations pour la valorisation du contexte urbain.</p>
<p>Participer au renforcement de la trame verte à l'échelle urbaine et préserver le patrimoine arboré</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.3.1, 2.1.2, 2.2.2</i></p>	<p>L'OAP prescrit la désimperméabilisation et le prolongement végétalisé du mail Léon Blum, la préservation des arbres existants et la limitation de l'artificialisation des sols.</p>	<p>-L'OAP thématique « trames environnementales » prévoit des orientations pour valoriser les espaces verts intermédiaires et l'inscription des sites dans les trames vertes à grande échelle.</p>

Gennevilliers - Territoire économique

Éléments de contexte

Situation :

- Secteur à vocation d'activités organisé par un réseau magistral (A86, N315) ainsi qu'un réseau structurant (D20, D986, D9) et délimité notamment par l'avenue du Général de Gaulle, l'avenue des Grésillons et le boulevard Louise Michel, au sud par la Seine.

Contexte :

- Le territoire économique constitue le premier bassin d'emplois de la commune et bénéficie d'une dynamique de renouvellement/modernisation par la mise en œuvre de 2 zones d'aménagement concerté (ZAC Sud- Chanteraines et ZAC Gare des Grésillons)

Fonctionnement :

- Bonne desserte routière
- De par son organisation en grandes unités foncières, le maillage viaire présente plusieurs dysfonctionnements (accessibilité incomplète, voies en impasse ou sous-dimensionnées)
- Le site est également traversé par les voies ferrées du RER C.
- La desserte en transport en commun est assurée par 2 gares du RER C (Les Grésillons, Gennevilliers) et par de nombreuses lignes de bus (166, 175, 366, 577, 137, 177, 261). Le territoire sera desservi par la ligne 15 du métro du Grand Paris.

Ambiances urbaines et paysagères :

- Le secteur est occupé par de grandes emprises foncières, paysage discontinu issu de l'activité industrielle du siècle dernier accueillant principalement des friches et des bâtiments d'activités.
- Les espaces libres sont dédiés aux fonctions supports de l'activité (stationnement, manutention, ...)

Environnement :

- Les sols sont fortement imperméabilisés.
- Le couvert végétal est plutôt le fait d'espaces désinvestis (bandes enherbées et haies en limites parcellaires) ou résiduels.

Contraintes/nuisances :

- La zone est très exposée au phénomène d'îlot de chaleur urbain.
- Les abords des infrastructures routières (A86, N315, D986) sont concernés par des dépassements des seuils de bruits réglementaires.
- Plusieurs sites industriels sont recensés par les bases de données SIS (secteur d'information sur les sols) et BASOL.
- Le territoire économique est partiellement situé en zone C du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Conforter et densifier la vocation économique et productive du territoire <i>Orientations du PADD n° 4.1.1, 4.1.2</i></p>	<p>L'OAP prescrit l'accueil de nouvelles entreprises, l'accompagnement des besoins et la recomposition du foncier pour les entreprises existantes ainsi que le développement et la création de liaisons entre les parcs d'activités.</p>	<p>-L'OAP est couverte par un zonage dédié à l'activité (Ai et Ac) qui autorise plus spécifiquement soit les commerces et activités de service soit les autres activités de secteur secondaire et tertiaire.</p>
<p>Proscrire l'implantation de grande logistique <i>Orientations du PADD n° 4.3.2</i></p>	<p>Sans objet</p>	<p>-Les zones UAi et UAc du règlement interdisent la destination entrepôt.</p>
<p>Conjuguer mutations économiques et transition écologique <i>Orientations du PADD n° 2.2.1, 3.2.1, 4.2.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit de développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture et l'amélioration de l'accessibilité pour les modes actifs tout en améliorant l'accessibilité et la lisibilité globale du quartier. Elle prévoit également la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales.</p>	<p>-Plusieurs espaces verts protégés sont inscrits au règlement graphique. -L'OAP thématique « Bio-climatisme et constructions durables » prévoit des orientations visant à développer une architecture bioclimatique et contextuelle.</p>
<p>Densifier au profit de la transition écologique <i>Orientations du PADD n° 3.2.1, 4.2.2</i></p>		
<p>Transformer le cadre de vie et améliorer les paysages urbains <i>Orientations du PADD n° 4.2.1</i></p>	<p>L'OAP prescrit une vocation urbaine pour les infrastructures, la création d'un maillage d'espaces verts continus, la valorisation paysagère du réseau magistral et des lisières qui délimitent le territoire économique.</p>	<p>-L'OAP thématique « Seine » prévoit la création de perméabilités visuelles avec la Seine et l'aménagement de bandes végétalisées et de traitements végétalisés en bord de Seine. - Plusieurs ER pour l'aménagement des espaces publics sont inscrits au règlement graphique.</p>

Gennevilliers : Sud Chanteraines

Éléments de contexte

Situation :

- Le secteur est inclus dans le territoire économique de Gennevilliers.
- Le site est principalement encadré au Nord par l'Avenue du Général de Gaulle (D986) et le Parc des Chanteraines et au Sud-Ouest par le parc des Sévines.

Contexte et desserte :

- La gare du RER C en interconnexion avec le Tramway T1 assure la desserte en transport en commun du quartier.
- Le site historique d'implantation industrielle est occupé par plus d'une cinquantaine d'entreprises, en majorité des PME, qui se concentrent principalement dans les domaines du commerce de gros, de la construction et de la fourniture d'équipements industriels.
- Le talus ferroviaire du RER C fractionne le site en deux.
- Le réseau viaire est conçu en faveur du transport routier.
- Des bandes cyclables ont été aménagées mais le territoire reste peu favorable aux modes actifs. Le périmètre est desservi par 3 lignes de bus (166, 178,577)

Ambiances urbaines et paysagères :

- Le secteur est divisé en grandes emprises foncières, accueillant des bâtiments d'activités, généralement de plain-pied.
- Les espaces libres sont dédiés aux fonctions supports d'activité (stationnement, manutention, ...)
- Le site est caractérisé par la présence de friches industrielles et l'obsolescence d'une partie du parc immobilier

Environnement :

- Le site est fortement imperméabilisé et présente un faible couvert végétalisé sur les sites industriels et d'activités.
- Des alignements d'arbres qualifient certaines voies.

Contraintes/nuisances :

- Le secteur est très exposé au phénomène d'îlot de chaleur urbain.
- L'avenue du Général de Gaulle ainsi que les voies ferrées du RER sont concernées par un dépassement des seuils de bruit réglementaires. Plusieurs sites industriels sur ou à proximité du secteur sont recensés par les bases de données SIS et (secteur d'information sur les sols) et BASOL.
- Le secteur est partiellement situé en zone C du Plan de prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUI

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Développer une mixité des fonctions urbaines <i>Orientations du PADD n° 4.1.1, 4.1.2</i></p>	<p>Objectif identifié de l'OAP de développer une mixité de fonctions urbaines</p>	<p>- Le secteur de l'OAP est en partie couvert par une zone de projet (UPGEO1) qui autorise une diversité de destination (habitation, commerce et activité de service, équipement, autres activités)</p>
<p>Renforcer la trame verte entre Villeneuve-la-Garenne et Gennevilliers en créant des continuités paysagères entre le Parc des Chanteraines et le parc des Sévines <i>Orientation du PADD n° 4.3.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit le renforcement et la création de continuités paysagères ainsi que la création de vues sur les parcs.</p>	<p>-Plusieurs ER pour espaces verts et espaces publics sont inscrits au règlement graphique, dans le prolongement du parc des Chanteraines et le parc des Sévines.</p>
<p>Inscrire le renouvellement urbain du site dans la transition écologique des territoires. <i>Orientations du PADD n° 2.2.1, 3.2.1, 4.2.2</i></p>	<p>L'OAP prescrit la consolidation et la création de corridors écologiques, la préservation de la trame noire, une gestion différenciée et écologique des espaces publics, ainsi que des orientations en faveur de la santé des habitants (équipements de proximité, réduction des nuisances sonores, qualité de l'air). L'OAP prévoit également des mesures visant à réduire le bilan carbone des constructions, à lutter contre les effets de chaleur urbaine et à retrouver le cycle de l'eau.</p>	<p>-L'OAP thématique « Bio-climatisme et constructions durables » prévoit des orientations visant la valorisation du contexte urbain.</p>

Gennevilliers : Secteur Portuaire

Eléments de contexte

Contexte :

- Les 400ha du port de Gennevilliers constituent la première plateforme logistique multimodale (fleuve, fer, route, oléoducs) de la région francilienne. Elle accueille les secteurs d'activité nécessaires au fonctionnement productif de la région : produits de consommation (s'appuyant notamment sur la présence d'un terminal conteneur), secteur de la construction, de l'économie circulaire, ou encore de l'énergie. Le port revêt donc une importance stratégique de niveau régional et supra-régional puisqu'une partie significative de la logistique et de l'économie réelle de la région y transite. Par son positionnement au cœur de la zone dense et la possibilité de recourir aux modes massifiés cette plateforme est un outil indispensable pour répondre aux enjeux de décarbonation et plus globalement de réduction des impacts environnementaux des chaînes logistiques. Propriété de l'établissement public « Grands Ports Fluvio-Maritime de l'Axe Seine » (HAROPA PORT), le port de Gennevilliers joue un rôle de pivot dans le réseau des plateformes et ports de l'axe Seine.
- L'ensemble de la plateforme multimodale de Gennevilliers est constituée exclusivement de domaine public, obéissant ainsi à des règles de gestion fixées par le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques : chaque occupation privative est limitée dans sa durée au délai nécessaire à l'occupant pour amortir les investissements qu'il y a réalisés ; l'accès à une occupation du domaine public est conditionnée au respect de critères de sélection fixés par HAROPA PORT et à la mise en concurrence des différents porteurs de projets pour retenir le meilleur d'entre eux. Ces spécificités propres à la nature du foncier qui constitue le port (domaine public) et à son propriétaire, en font un « territoire de projet » : ses occupations évoluent à un rythme élevé pour s'ajuster au mieux aux enjeux et défis des territoires (développement de l'économie circulaire, zone à faibles émissions, ...). Par ailleurs, chaque nouveau projet s'implantant sur le port nécessite de s'inscrire pleinement dans les objectifs fixés par son propriétaire public, notamment activités s'inscrivant dans l'objet de la plateforme, mise en œuvre d'une chaîne logistique verte et décarbonée, et ayant le cas échéant recours aux ports maritimes normands, qualité du projet présenté et maîtrise des nuisances associées, valeur économique, sociale et environnementale générée pour le territoire.
- Sur les 400ha du port, 50ha correspondent aux emprises des darses le reste étant dédiée à de l'activité économique ou des espaces de pleine terre existant ou à créer.

Contraintes/nuisances :

- La Zone est très exposée au phénomène d'îlot de chaleur urbain.
- Plusieurs abords d'infrastructures sont exposés à des dépassements des seuils de bruit réglementaires.
:
 - Portions autoroutières A86 et A15
 - Échangeur A15/A86
 - Echangeur A86/D19
 - Ligne ferrée du transilien J.
- Plusieurs sites industriels sont recensés par les bases de données SIS et (secteur d'information sur les sols) et BASOL.
- Le Port de Gennevilliers est situé en zone C du Plan de Prévention des Risques d'Inondation .

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Répondre aux enjeux nationaux de décarbonation des chaînes logistiques, de maîtrise des émissions et nuisances générées par le transport de marchandise (ZFE), et de maîtrise de l'emprise de la logistique (ZAN - Zéro Artificialisation Nette) <i>Orientations du PADD n° 4.2.1, 4.3.1</i></p>	<p>L'OAP prévoit plusieurs orientations encadrant la stratégie de développement du port en optimisant le foncier, en rationalisant l'implantation des activités et en régénérant l'offre d'entrepôts logistiques.</p>	<p>-L'OAP est couverte par la zone d'activité AL qui autorise uniquement les destinations en lien avec l'activité logistique et l'activité productive du port. -Le règlement prévoit des règles morphologiques permettant la densification.</p>
<p>Assurer une bonne insertion de la plateforme dans une zone densément urbanisée <i>Orientations du PADD n° 2.1.1, 2.1.2</i></p>	<p>L'OAP prescrit la renaturation et la végétalisation des espaces publics, des aménagements bénéfiques pour la biodiversité, l'amélioration des qualités écologiques des berges et une limitation de la pollution lumineuse. L'OAP prévoit la préservation de la fonction logistique du port avec le secteur des terminaux, le secteur central et le secteur d'activités, ainsi que le développement de liaisons avec la grande ceinture de fret, le développement de chaînes logistiques avec transbordement rail/route.</p>	<p>-Plusieurs espaces verts protégés sont inscrits au règlement graphique. -L'OAP thématique « Seine » inscrit le secteur comme secteur économique en lien avec le fleuve à maintenir.</p>

Villeneuve-la-Garenne - Centre-ville de Villeneuve

Eléments de contexte

Situation :

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

Contexte :

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

Fonctionnement :

- Le secteur s'organise autour de l'Avenue de Verdun avec une dualité Nord/Sud :
 - Au Nord** : L'Hôtel de Ville et son parc s'implantent le long de l'Avenue de Verdun et s'articulent avec la parcelle du Marché en cours de démolition-reconstruction (livraison prévue pour 2025)
 - Au Sud** : L'ex « îlot Emmaüs » est en cours de renouvellement avec la démolition réalisée de la barre Emmaüs (132 logements), la construction planifiée de 234 logements, la démolition-reconstruction de la médiathèque et le renforcement de l'armature commerciale par l'implantation de commerces en rez-de-chaussée. L'îlot « Gallieni-Nord » situé entre le Bd Gallieni, la Rue E. Manet et la Rue des Anciennes écoles, actuellement majoritairement pavillonnaire est également appelé à muter vers un quartier mixte accueillant de nouveaux immeubles d'habitat collectif (155 logements), un groupe scolaire et des commerces.

Ambiances urbaines et paysagères :

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

Environnement :

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

Contraintes/nuisances :

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

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Renforcer l'attractivité du centre-ville en valorisant le passage du tramway et en développant une offre supplémentaire de logements, de commerces et d'équipements</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.2.1, 3.1.1, 3.3.1, 3.3.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit la création de nouveaux logements, d'un groupe scolaire, le repositionnement d'équipements dédiés à la petite enfance et l'implantation d'une nouvelle médiathèque. Le renforcement de l'animation commerciale des linéaires commerciaux est également prévu.</p>	<p>-Plusieurs linéaires de commerce type 1 (focus RDC actifs) sont inscrits le long des principaux axes du secteur.</p> <p>-L'OAP est principalement couverte par une zone mixte autorisant une diversité de destinations.</p>
<p>Améliorer et renforcer les itinéraires réservés aux mobilités actives</p> <p><i>Orientation du PADD n° 3.2.1, 3.2.2</i></p>	<p>L'OAP prescrit la création ou la requalification des itinéraires modes actifs nord-sud et en lien avec les bords de Seine.</p>	<p>- Un ER espace public permettant l'aménagement d'une liaison avec la Seine est inscrit au règlement graphique.</p> <p>- L'OAP thématique « Seine » prévoit le maintien et la création de circulations modes actifs en lien avec les berges de Seine et la ville.</p> <p>-L'OAP thématique « Mieux se déplacer » prévoit des orientations pour la structuration d'un réseau de mobilités actives à l'échelle du territoire.</p>
<p>Renforcer la végétalisation et les aménités sur l'espace public.</p> <p><i>Orientations du PADD n° 2.1.1, 2.3.1, 3.3.1</i></p>	<p>L'OAP prévoit la valorisation et la création de continuités paysagères entre les espaces verts existants et les tissus urbains environnants, ainsi que la restructuration des espaces publics (parvis de l'Hôtel de Ville)</p>	<p>- Un espace vert et des alignements d'arbres à protéger sont inscrits au règlement graphique.</p> <p>- L'OAP thématique « Seine » prévoit l'aménagement de bandes végétalisées et de traitements végétalisés en front de Seine.</p>

Villeneuve-la-Garenne - Gallieni

Éléments de contexte

Situation :

- Le secteur Gallieni se situe au sud du centre-ville, et au nord de l'autoroute A86 qui sépare notamment le secteur Gallieni du pôle de la Bongarde.

Contexte :

- Secteur où subsiste des traces du passé agricole de la ville, avec notamment le site de la Ferme de Gallieni, en cours de rénovation. Le périmètre de l'OAP Gallieni s'articule avec le périmètre de l'OAP centre-ville, dans le prolongement de la rue E. Manet et du Quai d'Asnières.
- Il s'agit d'un secteur mixte, composé d'habitat individuel, de petites activités et d'équipements de rayonnement communal (groupe scolaire J. Vernes, collège E. Manet, Espace 89...).

Fonctionnement :

- Le secteur s'organise autour du boulevard Gallieni qui rejoint le centre-ville et de la rue du Fond de la Noue qui rejoint également l'avenue de Verdun.
- Le secteur est desservi par deux lignes de bus (lignes 177 et 137) permettant de rejoindre la ligne de tramway T1 au nord et le RER C au sud (ligne 177 uniquement).
- Malgré sa proximité avec la Seine, le secteur reste relativement isolé des berges en raison du faible maillage de voies de circulation est-ouest.

Ambiances urbaines et paysagères :

- Le quartier se caractérise par une diversité d'ambiances et de morphologies bâties avec de grandes emprises d'équipements ou d'opérations d'habitat collectif récentes et un tissu mixte où domine l'habitat pavillonnaire plus ou moins dense, entrecoupé de plus larges parcelles d'activités qui se développent sur des parcelles en lanières plus ou moins profondes.
- Une ambiance minérale domine sur les principaux axes, tandis que les jardins des logements pavillonnaires et les espaces verts liés aux équipements assurent une présence qualitative du végétal.
- Le quartier est assez peu animé et présente peu d'offre commerciale ou de restauration malgré la présence de nombreux équipements recevant du public.

Environnement :

- Le secteur présente un couvert végétal peu dense, principalement porté par les parcelles et jardins privés.
- La trame brune du secteur présente une faible fonctionnalité environnementale.

Contraintes/nuisances :

- L'ensemble du périmètre est situé dans l'enveloppe de zone humide potentielle liée au lit de la Seine.
- L'axe Gallieni est le plus fortement exposé aux nuisances de bruit (60 à 75 DB) tandis que les axes rue du Fond de la Noue, rue du Pointet et la rue du 11 Novembre sont soumis à une exposition plus faible (60-65 DB).

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Créer un maillage de circulations actives, notamment en lien avec les berges de Seine.</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.1.1, 3.2.1, 3.2.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit des aménagements qualitatifs pour les modes actifs le long du boulevard Gallieni, la création de nouvelles porosités piétonnes est-ouest en lien avec les quais de Seine.</p>	<p>-L'OAP thématique « Mieux se déplacer » prévoit des orientations pour l'accompagnement d'une mobilité active et durable à l'échelle des opérations.</p> <p>- L'OAP thématique « Seine » prévoit le maintien de circulations modes actifs en lien avec les berges de Seine.</p>
<p>Renforcer la végétalisation et les aménités sur l'espace public.</p> <p><i>Orientation du PADD n° 2.1.1, 2.1.2, 3.3.1</i></p>	<p>L'OAP prescrit la création d'un espace vert au cœur du site ainsi que la préservation et la valorisation des arbres remarquables et des alignements d'arbres existants.</p>	<p>-L'OAP thématique « Trames environnementales » prévoit des orientations pour végétaliser l'espace public.</p>
<p>Accompagner la mutation des tissus pavillonnaires et d'activités avec le développement d'une nouvelle offre résidentielle qualitative.</p> <p><i>Orientations du PADD n° 3.1.1, 3.1.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit la création de logements sur le secteur et un encadrement des formes urbaines assurant une transition avec les tissus pavillonnaires environnant ainsi que la requalification des abords de l'ancienne ferme de Gallieni.</p>	<p>-L'OAP est couverte par une zone mixte autorisant l'habitation et une diversité de destinations.</p>

Villeneuve-la-Garenne - Sud A86

Éléments de contexte

Situation :

- Le secteur est situé en bordure de Gennevilliers au sud de la commune et au contact des berges de Seine à l'Est.

Contexte :

- Secteur encore aujourd'hui dominé par les emprises d'activités et les grandes surfaces commerciales. Une mutation est en cours depuis 2020 avec la construction d'ensembles résidentiels le long du boulevard Gallieni.
- La mutation du secteur vers un quartier résidentiel et commerçant se poursuit avec le développement de nouvelles opérations au sud du centre commercial Quartz (projet La Colline), le périmètre triangle Bongarde (IMGP1) et le périmètre d'Opération d'Intérêt Métropolitain.

Fonctionnement :

- Secteur isolé du reste de la commune et du centre-ville par le passage des voies de l'A86.
- Le secteur reste cependant accessible via un important maillage routier et l'accessibilité en transports en commun est assurée par 3 lignes de bus (177, 137, 261).
- L'accessibilité des modes actifs est plus limitée avec des aménagements dédiés et qualitatifs présents uniquement sur le boulevard Gallieni.
- Le secteur se structure actuellement sous forme de grands îlots définis par les principaux axes routiers :
 - A l'est, l'îlot du centre commercial Quartz place le secteur à distance de la Seine tout en constituant le principal attracteur et facteur de la dynamique commerciale du futur quartier.
 - L'îlot « Triangle Bongarde », en cours de transformation, reste aujourd'hui très peu traversant et marqué par le caractère très routier de l'Avenue M. Sangnier.
 - L'Ouest de l'Avenue M. Sangnier est occupé par la zone d'activité de la Litte qui accueille notamment de l'activité logistique et le complexe cinématographique Megarama.

Ambiances urbaines et paysagères :

- Le Quartz marque l'entrée principale du secteur depuis le centre-ville et influence les morphologies bâties le long du boulevard Gallieni en R+6.
- Le boulevard Gallieni se distingue par un profil urbain dense et fermé, tandis que le reste du secteur reste à caractère routier avec des voies larges sans aménagement spécifique pour la circulation des cyclistes et des trottoirs peu larges ou accidentés.
- Les voies de la RD7 rendent totalement inaccessibles les berges de Seine, qui sont peu perceptibles depuis le reste du secteur en raison de l'emprise du Quartz.

Environnement :

- Le secteur est très fortement artificialisé et soumis à l'effet d'îlot de chaleur urbain.
- Le couvert végétal est peu diversifié avec la présence de quelques alignements d'arbres et des espaces ouverts enherbés peu qualitatifs.

Contraintes/nuisances :

- L'ensemble du périmètre est situé dans le périmètre du PPRI et de l'enveloppe de zone humide potentielle liée au lit de la Seine.
- Aléa moyen de retrait-gonflement des argiles en bord de Seine.
- Le secteur est particulièrement soumis aux nuisances de bruit notamment au Nord en lien avec l'A86 et à proximité des principaux axes routiers.
- Deux établissements ICPE et un SIS sont présents sur le secteur.

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Connecter le secteur au centre-ville de la commune.</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.1.2, 3.3.1</i></p>	<p>L'OAP prescrit la requalification et la sécurisation des franchissements de l'A86 et de nouvelles liaisons pour les modes actifs afin de faciliter l'accès au centre-ville.</p>	<p>-L'OAP thématique « mieux se déplacer » prévoit des orientations pour résorber les coupures urbaines et requalifier les points de franchissement.</p>
<p>Amplifier la végétalisation des espaces publics et limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain.</p> <p><i>Orientation du PADD n° 2.1.2, 2.2.2, 2.3.1, 2.3.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit la création de nouveaux espaces verts, la renaturation d'un site, l'aménagement de mail plantés ou de parcs linéaires, l'aménagement paysagé des abords de l'A86 et des bords de Seine et la préservation des alignements d'arbres existants.</p>	<p>-Un nouveau secteur d'équipement parc (UEp) et des alignements d'arbres à protéger sont inscrits au règlement graphique.</p> <p>- L'OAP thématique « Trames environnementales » prévoit des orientations pour végétaliser les espaces publics.</p>
<p>Favoriser les modes actifs via des aménagements sécurisés.</p> <p><i>Orientations du PADD n° 3.2.1, 3.2.2</i></p>	<p>L'OAP prescrit l'apaisement des principaux axes routiers, la création et la requalification du maillage dédié aux modes actifs ainsi que la création d'une passerelle piétonne permettant de franchir la Seine et de rejoindre L'île-Saint-Denis.</p>	<p>-L'OAP thématique « Mieux se déplacer » prévoit des orientations pour accompagner les mobilités actives et durables à l'échelle des opérations.</p>
<p>Créer des liaisons modes actifs vers les gares du RER C.</p> <p><i>Orientation du PADD n° 3.2.1</i></p>	<p>L'OAP prévoit l'aménagement de circulations cyclables le long des routes D9 et D7 afin de rejoindre les gares de RER C de Gennevilliers.</p>	<p>-L'OAP thématique « Mieux se déplacer » prévoit des orientations pour structurer un réseau de mobilités actives à l'échelle territoriale.</p>
<p>Favoriser la porosité des grandes emprises d'activités.</p> <p><i>Orientations du PADD n° 4.1.1, 4.2.1</i></p>	<p>L'OAP prescrit la création de porosités fonctionnelles et visuelles au sein des grands îlots existants</p>	<p>-Le zonage applicable à la zone prévoit des indices de formes urbaines.</p>
<p>Accompagner la mutation du secteur tout en préservant une ceinture d'activités le long de l'A86.</p> <p><i>Orientations du PADD n° 3.1.1, 4.1.1, 4.2.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit la création d'une nouvelle offre résidentielle sur le secteur (environ 2 660 logements) tout en maintenant et requalifiant les activités économiques situées le long de l'A86 et au nord-ouest du périmètre.</p>	<p>-Les secteurs bordant l'A86 sont uniquement couverts par des zones d'activité.</p>
<p>Retrouver un lien à la Seine en sanctuarisant l'emplacement de la future passerelle vers L'île-Saint-Denis.</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.1.1, 1.2.2</i></p>	<p>L'OAP prescrit la création d'une passerelle permettant de franchir la Seine et de relier le site à L'île Saint-Denis. Trois emplacements privilégiés sont mentionnés.</p>	<p>-L'OAP thématique « Seine » prévoit la création d'un principe de passerelle entre les deux rives du fleuve.</p>

Villeneuve-la-Garenne - Caravelle

Éléments de contexte

Situation :

- Le quartier de la Caravelle se développe au Nord de l'Avenue de Verdun, en bordure du Stade Gaston Bouillant à l'Est et du Parc des Chanteraines à l'Ouest.

Contexte :

- Le secteur recouvre le quartier résidentiel de la Caravelle, conçu par l'architecte Jean Dubuisson et achevé à la fin des années 60. Le quartier rassemble 1600 logements, plusieurs équipements publics et une petite polarité commerciale à l'ouest.
- Un plan de rénovation urbaine mené par les urbanistes Rolland Castro et Sophie Denissof est lancé dans les années 90 notamment de désenclaver le quartier. Certains bâtiments sont divisés afin de créer de nouveaux cheminements piétons et d'ouvrir le quartier sur la ville. Le langage architectural des façades est retravaillé et les espaces publics font l'objet d'un traitement paysager.

Fonctionnement :

- Le quartier est facilement accessible, notamment depuis le centre-ville via les axes structurants qui le délimitent. Il dispose d'une bonne desserte en transports en commun avec la ligne de tramway T1 et deux lignes de bus (137 et 177).
- La nouvelle composition urbaine ainsi que les passages créés lors de la rénovation, facilitent la circulation des modes actifs à travers le quartier avec deux grands axes nord-sud dédiés (mail Marie-Curie et Allée St Exupéry).
- Les espaces publics sont hiérarchisés avec une alternance de squares, jardins et promenades où se font sentir le manque d'espaces de stationnement dédiés aux vélos et aux véhicules deux roues motorisés.

Ambiances urbaines et paysagères :

- La présence limitée des voies de circulations motorisées génère une ambiance résidentielle particulièrement calme qui contraste avec les principaux axes routiers délimitant le quartier.
- L'homogénéité des façades graphiques, ponctuées de loggias et d'oriels depuis la rénovation, marque fortement l'identité architecturale du quartier.
- La trame végétale s'inscrit dans l'alignement des allées et des voies de desserte avec des densités plus forte au niveau des squares et jardins, assurant une ambiance verdoyante mise en valeur par les façades claires des bâtiments.

Environnement :

- Le secteur abrite deux espaces verts protégés.
- Situé à proximité du Parc des Chanteraines, le couvert végétal du secteur est assuré par les récents aménagements paysagers : nombreux arbres d'alignement, pelouses, squares, jardins potagers. Ces différents espaces restent néanmoins discontinus, entrecoupés de nombreuses voies de circulation internes et de nappes de parkings.

Contraintes/nuisances :

- L'ensemble du périmètre est situé dans le périmètre du PPRI.
- Les constructions adressées sur les voies périphériques du secteur sont les plus exposées aux fortes nuisances de bruit, celle-ci constituant un écran de protection pour les autres bâtiments situés en partie centrale.

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Ouvrir le quartier sur ses abords notamment au Sud vers la station de tramway et le centre-ville. <i>Orientations du PADD n° 1.1.2, 3.3.1</i></p>	<p>L'OAP prévoit la requalification et l'apaisement des espaces publics et des voies d'accès notamment afin de marquer les entrées du quartier.</p>	<p>-Plusieurs cheminements nord-sud à conserver ou à créer sont inscrits au règlement graphique.</p>
<p>Poursuivre la création d'aménités et l'aménagement paysager des espaces publics. <i>Orientation du PADD n° 2.1.2,3.3.1</i></p>	<p>L'OAP prescrit la requalification et l'apaisement des espaces publics, avec le redéploiement des espaces de stationnement, des aménagements paysagers, le maintien et la création d'aire de jeux au sein du quartier. Le renforcement des continuités paysagères et la végétalisation des pieds d'immeubles est également prévu.</p>	<p>-Plusieurs espaces verts et alignements d'arbres à protéger sont inscrits au règlement graphique.</p>
<p>Valoriser le maillage de circulations à travers le quartier. <i>Orientations du PADD n° 3.2.1, 3.2.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit la création et la requalification du maillage viaire et des circulations dédiées aux modes actifs sur les axes nord-sud et est-ouest au sein du quartier.</p>	<p>-Plusieurs cheminements nord-sud à conserver ou à créer sont inscrits au règlement graphique. -L'OAP thématique « Mieux se déplacer » prévoit des orientations pour accompagner les mobilités actives et durables à l'échelle des opérations.</p>

Villeneuve-la-Garenne - Jean Moulin

Éléments de contexte

Situation :

- Le secteur Jean Moulin correspond à un îlot d'équipements et d'espaces publics importants au cœur de quartiers d'habitats denses, situés au nord du centre-ville et desservis par le boulevard Charles de Gaulle (D9).

Contexte :

- La reconstruction du groupe scolaire Jean Moulin amorce une dynamique de requalification des espaces et équipements publics du secteur, jouant un rôle central dans l'animation et le fonctionnement des quartiers nord de la commune.

Fonctionnement :

- Le secteur forme un large îlot formé par l'avenue Jean moulin à l'Est et au Nord, l'avenue Pierre de Coubertin à l'Ouest et le boulevard Charles de Gaulle au Sud.
- Il est desservi par plusieurs lignes de bus (L177 et L137).
- Malgré la présence de quelques porosités piétonnes le secteur forme une enclave isolant les quartiers bordant le centre-ville, des quartiers situés au Nord avec également une faible porosité est-ouest notamment en direction des bords de Seine.

Ambiances urbaines et paysagères :

- La présence du végétal est largement assurée par les alignements d'arbres et aménagements paysagers de l'espace public qui s'étend au niveau du square Jean Moulin.
- Le secteur forme un ensemble urbain très ouvert avec la présence des équipements sportif et de formes urbaines libres et ouvertes (habitat collectif prenant la forme de barres et de plots).

Environnement :

- Le secteur présente un couvert arboré intéressant au titre de la biodiversité mais peu de continuité au regard de la trame brune.

Contraintes/nuisances :

- L'ensemble du périmètre est situé dans le périmètre du PPRI.
- L'ensemble du secteur est fortement soumis aux nuisances de bruit générées par l'A86 et l'ensemble des voies définissant l'îlot.
- Le secteur est fortement soumis au risque technologique avec deux établissements ICPE et deux IREP présents sur le secteur.
- Un site en pollution avérée (BASOL) et un site en pollution connue (SIS) sont présents sur le secteur.
- Le secteur est fortement soumis à l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs règlementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs règlementaires
<p>Maintenir les équipements publics sur le secteur <i>Orientation du PADD n° 3.3.3</i></p>	<p>L'OAP prévoit la démolition-reconstruction du groupe scolaire Jean Moulin, le maintien des capacités d'accueil du stade Gaston Bouillant et la création d'un gymnase.</p>	<p>-L'OAP est couverte par une zone mixte et une zone d'équipement permettant le maintien des équipements publics.</p>
<p>Élargir le square Jean Moulin sur la parcelle de l'actuelle Poste <i>Orientation du PADD n° 2.1.2, 3.3.1</i></p>	<p>L'OAP prescrit l'extension du square Jean Moulin.</p>	<p>-Un secteur d'équipement parc (UEp) est inscrit sur le square Jean Moulin et sur le site de la Poste.</p>
<p>Végétaliser les différents équipements et renforcer leur perméabilité afin de servir d'îlot de fraîcheur urbain <i>Orientations du PADD n° 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit la végétalisation de l'Avenue Pierre de Coubertin, la désimperméabilisation de la contre allée Jean Moulin.</p>	<p>-L'OAP thématique « Trames environnementales » prévoit des orientations pour limiter les effets du réchauffement climatique et désartificialiser les sols.</p>
<p>Maintenir et améliorer les circulations douces à travers l'îlot depuis les axes circulés périphériques <i>Orientations du PADD n° 3.2.1, 3.2.2</i></p>	<p>L'OAP prescrit l'aménagement de porosités piétonnes et cycles en cœur d'îlot et l'amélioration de la desserte piétonne de l'école.</p>	<p>-L'OAP thématique « mieux se déplacer » prévoit des orientations pour accompagner les mobilités actives et durable à l'échelle des opérations.</p>
<p>Accueillir une offre de logements neufs sur la parcelle de l'ancien groupe scolaire tout en préservant les équipements <i>Orientations du PADD n° 3.1.1, 3.3.1, 3.3.3</i></p>	<p>L'OAP prévoit la préservation de la vocation résidentielle du quartier et envisage la création de nouveaux logements tout en programmant la démolition-reconstruction du groupe scolaire Jean -Moulin, le maintien du stade Gaston Bouillant et la création d'un gymnase.</p>	<p>-La parcelle de l'ancien groupe scolaire est couverte par une zone mixte autorisant les destinations logements et équipement.</p>

Villeneuve-la-Garenne : OIM Nord

Éléments de contexte

Situation :

- Le secteur se situe entre le centre-ville et la zone d'activité du Val de Seine au nord de la commune, en bordure du boulevard Charles de Gaulle, de l'avenue Jean Moulin et des berges de Seine.

Contexte :

- Le secteur Nord comprend une zone N venant créer un lien entre la Seine et le parc des Chanteraines.
- Sa constructibilité a fortement été contrainte par la présence des lignes aériennes à haute tension aujourd'hui en cours d'enfouissement.

Fonctionnement :

- Le secteur constitue l'extrémité nord des quartiers résidentiels de la commune, en interface avec les quartiers Jean Moulin et Caravelle, densément peuplés et présentant une saturation de l'offre de stationnement.
- Le secteur constitue un pôle d'équipement important pour la commune avec la présence de nombreux établissements scolaires et sportifs.
- Le secteur est desservi par deux lignes de bus (L261 et L137).
- Fort impact du trafic routier avec l'axe de la D998 permettant de rejoindre l'A86 est souvent saturé aux heures de pointes et une saturation des espaces de stationnement.

Ambiances urbaines et paysagères :

- La proximité du Parc des Chanteraine, les bords de Seine et la coulée verte créant une liaison entre ces deux entités permet d'assurer une ambiance végétale généreuse au sein du quartier.
- En partie protégés par la zone N, ces espaces verts offrent un espace de respiration important dans un contexte urbain dense.

Environnement :

- Le parc des Chanteraines est classé Espace Naturel Sensible par le Département et constitue une liaison d'intérêt écologique avec les berges de Seine et le Parc de L'île Saint-Denis.

Contraintes/nuisances :

- L'ensemble du périmètre est situé dans le périmètre du PPRI.
- Présence d'un champ captant (eau)
- Le secteur est concerné par l'aléas retrait-gonflement des argiles (aléa moyen)
- Présence d'un ICPE soumis à l'enregistrement
- Le secteur comprend un site en activité présentant une pollution potentielle des sols (registre BASISAS) et se situe à proximité d'un site de pollution connue (SIS).

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Reconnecter le parc des Chanteraines et les berges de la Seine, via le maintien et l'aménagement de la zone naturelle en parc linéaire</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.1.1, 1.2.2, 1.3.1</i></p>	<p>L'OAP prévoit de conforter et renaturer la zone naturelle reliant le parc des Chanteraines à la Seine à l'appui de la continuité paysagère existante.</p>	<p>-Une zone naturelle parc (NP) et une zone d'équipement parc (UEp) matérialisent la connexion entre le parc des Chanteraines et les bords de Seine.</p>
<p>Aménager les Berges de Seine en lien avec le parc linéaire</p> <p><i>Orientation du PADD n° 1.1.2</i></p>	<p>L'OAP prescrit la requalification des espaces publics, la création d'une continuité paysagère et la préservation des alignements d'arbres en bords de Seine.</p>	<p>-L'OAP thématique « Seine » prévoit un principe de liaison modes actifs le long des berges et en lien avec le parc des Chanteraines.</p>
<p>Reconnecter les secteurs d'activité du Val de Seine et les quartiers d'habitat du nord de la commune au centre-ville en s'appuyant sur les axes existants</p> <p><i>Orientations du PADD n° 1.2.2, 3.2.1, 3.2.2</i></p>	<p>Pas d'orientation sur la connexion au secteur d'activité du Val de Seine</p>	<p>Pas d'articulation</p>
<p>Accueillir de nouveaux logements à l'ouest du périmètre, autour des équipements existants</p> <p><i>Orientation du PADD n° 3.1.</i></p>	<p>L'OAP prévoit la création de nouveaux logements à l'ouest du périmètre (entre 500 et 600 logements) à proximité des équipements sportifs et des groupes scolaires existants.</p>	<p>-L'Ouest de l'OAP est en partie couvert par une zone mixte autorisant la destination logement.</p>

Villeneuve-la-Garenne : Extension Parc

Eléments de contexte

Situation :

- Le périmètre correspond à la lisière nord du Parc des Chanteraines qui forme un lien avec la Seine et la lisière Est formée par les activités industrielles de la ZAE Val de Seine

Contexte :

- La Ville souhaite mobiliser la frange nord-est de la ZAE Val de Seine afin de renaturer les berges de Seine et d'améliorer la qualité et la continuité des cheminements avec le parc des Chanteraines.

Fonctionnement :

- La ZAE Val de Seine est aujourd'hui séparée des quartiers résidentiels nord de la commune par une partie du parc des Chanteraines permettant de relier les Berges de Seine.
- Le site est desservi par le boulevard Charles de Gaulle (D9) permettant de rejoindre le sud de la commune et le port de Gennevilliers.

Ambiances urbaines et paysagères :

- En dehors du parc des Chanteraines le secteur est fortement minéralisé.
- Il s'agit aujourd'hui d'un secteur industriel et logistique au caractère routier.
- La requalification du boulevard Charles de Gaulle et l'arrivée d'enseigne de commerce de détail marquent la dynamique de diversification de la zone.

Environnement :

- Le parc des Chanteraines est classé Espace Naturel Sensible par le Département et constitue une liaison d'intérêt écologique avec les berges de Seine et le parc de L'île Saint-Denis.
- Les berges de Seine constituent un corridor alluvial d'échelle territoriale au contact du parc de L'île Saint-Denis constituant un réservoir de biodiversité.
- Le parc des Chanteraines accueille plusieurs mares à protéger.

Contraintes/nuisances :

- L'ensemble du périmètre est situé dans le périmètre du PPRI.
- Le secteur est soumis au risque technologique avec la présence d'un établissement SEVESO.
- Plusieurs sites présentant une pollution des sols potentiels sont présents sur le secteur.
- Le secteur est fortement soumis à l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
<p>Ouvrir plus largement le parc des Chanteraines sur la Seine <i>Orientations du PADD n° 1.1.1, 1.2.2, 1.3.1</i></p>	<p>L'OAP prévoit de conforter et renaturer le parc des Chanteraines au contact des bords de Seine, ainsi que la création de cheminements modes actifs le long des berges et à travers le parc.</p>	<p>-Une zone naturelle parc (NP) et une zone d'équipement parc (UEp) matérialisent la connexion entre le parc des Chanteraines et les bords de Seine.</p>
<p>Permettre la programmation d'un espace de loisirs d'envergure <i>Orientation du PADD n° 3.3.3</i></p>	<p>L'OAP prescrit la création d'un espace de loisirs à l'interface entre le parc des Chanteraines et la zone d'activité.</p>	<p>-L'OAP est en partie couverte par un secteur d'équipement (UE).</p>
<p>Créer des porosités entre le parc et la ZAE Val de Seine <i>Orientations du PADD n° 3.2.1, 3.2.2</i></p>	<p>L'OAP prévoit la création de cheminements piétons reliant le parc des Chanteraines et la ZAE Val de Seine</p>	<p>-L'OAP thématique « Mieux se déplacer » prévoit des orientations pour structurer un réseau de mobilités actives à l'échelle territoriale.</p>
<p>Maintenir la mare aux tortues <i>Orientation du PADD n° 2.1.1</i></p>	<p>L'OAP prescrit le maintien de la mare aux tortues et la création de nouveaux milieux humides.</p>	<p>-L'OAP thématique « Trames environnementales » prévoit des orientations pour préserver les mares et points d'eau du territoire.</p>

3. Présentation des OAP thématiques

Les OAP thématiques du PLUi visent à répondre aux enjeux de redirection urbaine, d'évolution de mode de production de la ville dans un contexte de crises multiples :

- Les crises environnementales avec l'érosion de la biodiversité, le changement climatique et les nécessaires adaptations de nos villes pour en assurer la résilience,
- La crise du logement avec une croissance de la population, une baisse du nombre de logements disponibles et un ralentissement du rythme de production de nouveaux logements,
- La crise foncière, liée à la tension des marchés et à la nécessaire préservation des sols vivants pour répondre aux enjeux des crises environnementales et à la production alimentaire,
- Les crises sanitaires avec la croissance des pollutions et la mesure de leurs impacts sur la santé, mais aussi les enseignements tirés du confinement lié au Covid sur l'importance du cadre de vie.

Elles ont pour objectif que tout projet devienne une opportunité d'améliorer le territoire et notamment de renforcer la qualité du cadre de vie et d'offrir un habitat diversifié et de qualité, mais également d'améliorer les aménités du quartier et l'intensification de la vie locale au service de tous les habitants et usagers.

Il y a 4 OAP thématiques qui concourent à dessiner la ville de demain de manière plus vertueuse :

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

Ces OAP répondent à l'objectif d'une meilleure santé environnementale pour tous au sein du territoire. Elles concourent à :

- Permettre l'évolution de la ville dans un cadre équitable, viable et vivable.
- Protéger la Santé et le bien-être de tous
- Valoriser et amplifier la nature et ses services écosystémiques : rafraîchissement, sites pour une agriculture urbaine de proximité, régulation des espèces animales et végétales envahissantes, lutte contre les inondations
- Limiter les effets du réchauffement climatique et réduire l'impact des risques et aléas consécutifs
- Se protéger vis-à-vis des risques naturels d'inondation
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre pour limiter la contribution du territoire au réchauffement climatique et à la dégradation de la qualité de l'air.

La santé résulte de l'interaction complexe de différents facteurs. Les différentes OAP contribuent chacune, selon leurs objectifs propres à l'amélioration de la santé des habitants et usagers du territoire.

- La question de la santé sous **l'axe santé environnementale est** traitée dans l'OAP « **Apaiser les mobilités** » au travers des actions sur les espaces publics et mobilités et réduction des nuisances et risques et de leurs impacts avec des niveaux d'intervention aux différentes échelles des espaces publics.
- La santé est vue sous **l'angle externalités et bien être** dans l'OAP « **préserver les trames environnementales** » et dans l'OAP « **Renouer avec la Seine** » au regard de la végétalisation, de la pleine terre, des usages et agréments des espaces, paysages, du confort estival : présentation des modes de préservation des trames environnementales et la résilience face au changement climatique et à l'accroissement des risques d'inondation et de canicules.
- La santé au sens du **bien-être et de la qualité de vie** est traitée de manière complémentaire dans l'OAP « **Favoriser la durabilité des constructions** » pour orienter l'évolution des constructions (rénovation, limitation des démolitions, réutilisation des matériaux), et la production des constructions neuves

(procédés, exigences, matériaux, dépollutions, ...) pour limiter l'impact de l'acte de construire, renforcer la résilience et la qualité de vie à long terme.

Les services écosystémiques comme levier pour répondre aux enjeux de santé

L'amélioration concrète des conditions de vie des habitants du territoire à travers la qualité des espaces bâtis, de l'emploi et des espaces publics, est favorable à une meilleure santé selon la définition de l'OMS (la santé est « un état de complet bien-être physique, mental et social, [qui] ne consiste pas seulement en une absence de maladie ou d'infirmité. »)

L'écosystème non humain est primordial, en tant qu'élément fondamental, mais aussi pour les services qu'il apporte. En effet, les biens et services que les hommes peuvent tirer des écosystèmes, directement ou indirectement, pour assurer leur « bien-être » sont regroupés en 4 domaines : support, régulation, approvisionnement et culturels (*Millenium Ecosystem Assessment, 2005*).

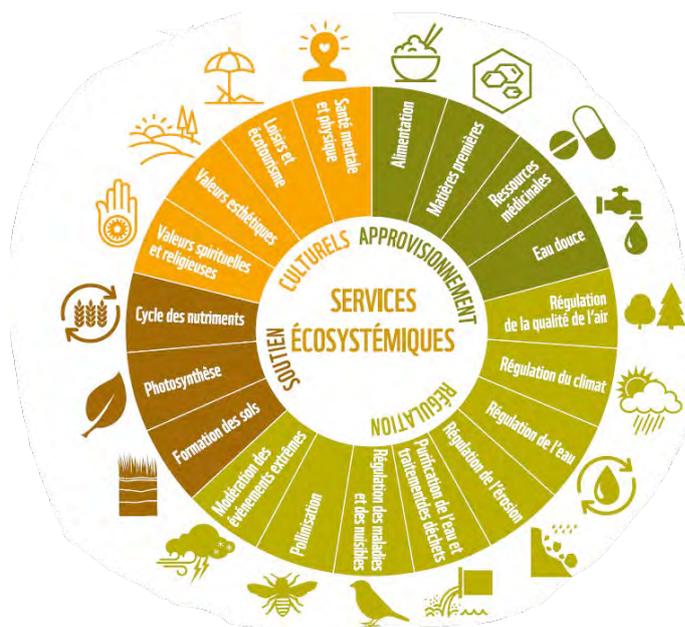
Les dispositions du PLUi visent un impact sanitaire limité sur les populations grâce aux politiques de mobilité active, réduction des nuisances (bruit et air), le développement d'aménités de proximité (espaces de nature, espaces verts ouvert au public, équipements publics, îlots de fraîcheur), la qualité de l'habitat et des espaces publics, l'alimentation.

Le traitement des espaces publics, l'amélioration des mobilités, la diminution des pollutions et du bruit sont traités notamment dans l'OAP « Apaiser les mobilités ».

L'OAP « Préserver les trames environnementales » vise à conserver et restaurer la nature, afin qu'elle apporte au territoire et à ses habitants les services attendus, tels que :

- l'accueil de la biodiversité et la régulation des espèces exotiques envahissantes,
- des fonctions économiques de production pour l'alimentation,
- de disponibilités de ressources matières et matériaux
- de supports et de flux donnant par la qualité du fonctionnement écosystémique pour la régulation des Gaz à Effet de Serre (GES),
- le stockage du carbone dans les sols ou le végétal,
- la filtration et régulation des eaux,
- la régulation de la chaleur estivale,
- un cadre pour la qualité de vie urbaine, reposant sur la présence d'espaces de nature, de sport de culture ou des aménités plus indirectes sur la santé environnementale (qualité de l'air, de l'eau, chants d'oiseaux...).

Le schéma ci-dessous illustre les grandes fonctions de la nature avec les thématiques leviers du PLUi de Boucle Nord de Seine, sur lesquelles les OAP viendront apporter des principes et modalités d'engagement à respecter.



Source : WWF - Rapport Planète Vivante 2016 - Risque et résilience dans l'Anthropocène

OAP thématique : PRESERVER LES TRAMES ENVIRONNEMENTALES

Cette OAP porte l'ambition de maintenir et valoriser les espaces de biodiversité majeurs et les continuités écologiques au sein de la métropole. Il s'agit en premier lieu de renforcer la place de la nature au sein du territoire, des sols vivants, une présence d'eau libre et de milieux humides, la végétation diversifiée pour favoriser la biodiversité locale et rétablir les équilibres écologiques. Elle vise aussi à répondre aux attentes largement exprimées dans le cadre de la concertation de tendre vers une excellence environnementale et une qualité écologique des espaces végétalisés pour un cadre favorable à la santé. Ces attentes sont traduites dans l'axe 2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : Un territoire engagé dans une transition environnementale ambitieuse.

Il s'agit, également de répondre aux enjeux de sobriété, de résilience, de santé en s'appuyant sur les services rendus par la nature. L'OAP s'attache à décrire les moyens pour préserver, améliorer et développer les trames environnementales socle de l'écosystème au sein des projets d'aménagement et de construction. En cohérence avec les outils développés dans le règlement du PLUi, dans les OAP sectorielles et thématiques, l'OAP « préserver les trames environnementales » développe les orientations spécifiques nécessaires pour un urbanisme favorable à la santé, avec :

- la trame verte pour protéger et renforcer le maillage des espaces terrestres fonctionnels pour la flore et la faune ;
- la trame bleue pour mettre en évidence l'eau dans la ville et gérer les risques ;
- les objectifs écologiques thématiques tels que la trame brune pour retrouver des sols vivants, assurer la perméabilité des sols, gérer les déchets organiques, adapter l'éclairage et amplifier la trame noire et enfin agir pour limiter les impacts du changement climatique.

Elle traduit les objectifs attendus et les modalités de mise en œuvre des projets d'aménagement au sens large et des constructions. Ces orientations sont complémentaires et en cohérence avec les exigences définies dans le règlement et avec les orientations des OAP sectorielles.

L'OAP relative aux trames environnementales transcrit ainsi les enjeux environnementaux portés par les villes du territoire Boucle Nord de Seine. La préservation de l'existant, que ce soient la flore, la faune, les sols, l'eau, les espaces végétalisés et tous supports de biodiversité, doit être une ambition à laquelle chaque projet urbain et construction du territoire devra répondre, avant de chercher à reconstituer une part de végétal ou une place pour l'eau dans les projets. Il s'agit bien de penser en premier lieu à la sauvegarde de l'existant, et de limiter les impacts, avant de penser sa compensation.

Éléments de contexte des trames écologiques

La trame écologique s'appuie sur 3 composantes : la biodiversité, les sols et l'eau. Ces trois composantes sont reliées entre-elles par des relations écosystémiques complexes caractérisant les paysages naturels et urbains actuels. A l'origine sur la structure géologique façonnée par les grands cours d'eau (Seine et ses affluents) et les coteaux calcaires du Parisien, la pédogénèse (interface entre roches et végétal terrestre) a fabriqué des sols, dont la partie la plus superficielle abrite une grande part de la vie souterraine. Micro-organismes, bactéries, champignons transforment la matière organique de surface en humus et en nutriments essentiels au développement de la végétation s'inscrivant pleinement dans la chaîne écologique d'un territoire.

Le développement de la ville et les pratiques agricoles passées ont systématiquement relégué les espaces de nature aux zones d'arrière ou d'entre deux, exceptés localement dans quelques grands parcs, pourtant eux-mêmes souvent liés à des héritages d'exploitation de carrières ou des zones de risques d'inondation. Les sols des villes ont quasiment tous été déstructurés, excavés, rapportés et sont considérés comme des supports pour une végétation horticole. Sur le territoire de Boucle Nord de Seine, le sol sera pris en compte en tant que composant de l'écosystème au même titre que la végétation et l'eau.

L'identification et la protection préalable des différentes trames écologiques (verte, bleue, brune, noire et blanche) permet de réduire l'impact des activités humaines sur des écosystèmes fragilisés, de conserver au mieux les propriétés vivantes des sols et de protéger le cycle de l'eau.

Rappel du Schéma Régional de Cohérence Écologique et du Schéma de Cohérence Métropolitain

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est le volet régional de la trame verte et bleue. À ce titre, il :

- Identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques et définit les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'actions pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Il a pour objet principal la préservation et le rétablissement ou l'amélioration des fonctionnalités écologiques des continuités.

Le territoire de Boucle Nord de Seine est concerné par plusieurs dispositions du SRCE :

- La continuité majeure de la Seine,
- La continuité des coteaux boisés du Parisien jusqu'en cœur de boucle,
- Les liaisons écologiques des berges de Seine entre Villeneuve-la-Garenne et le Port de Gennevilliers,
- Les liaisons écologiques en transverse du territoire de Seine à Seine de Villeneuve-la-Garenne à Clichy-la-Garenne en traversant Gennevilliers

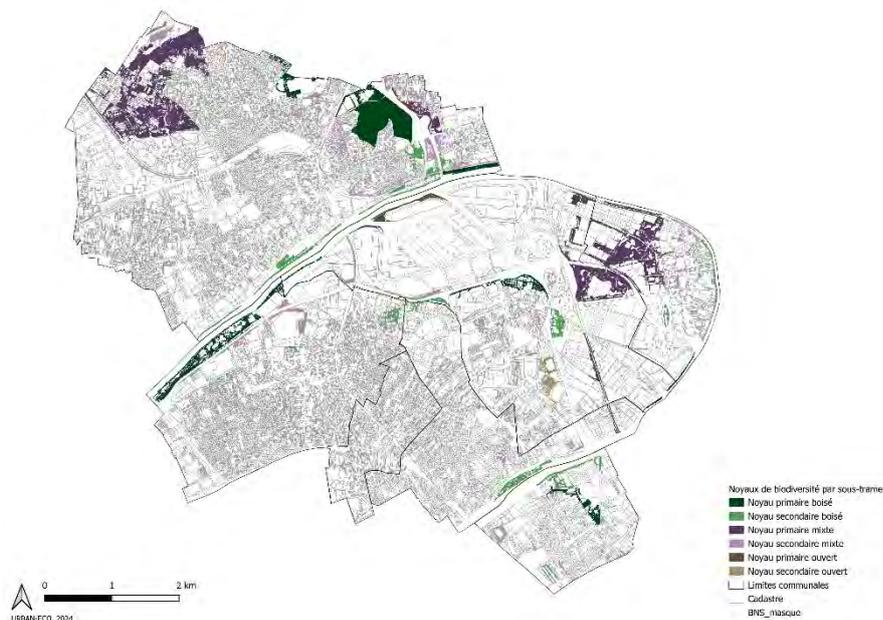
Cette trame verte et bleue est reprise dans le SCoT Métropolitain approuvé le 13/07/2023. La carte « Renforcer la place de la Nature et développer la trame verte et bleue » reprend les grands espaces de nature du Territoire avec l'ajout d'une liaison entre la plaine alluviale de Plaine Commune et les deux secteurs alluviaux du cœur de boucle et d'une partie d'Argenteuil.

Structure de la Trame verte

Le maillage d'espaces de nature du territoire de Boucle Nord de Seine s'appuie en premier lieu sur la préservation des noyaux de biodiversité, des espaces intermédiaires et de proximité. L'ensemble forme un réseau constitué de noyaux de biodiversité à caractère naturel et d'espaces relais, repérés dans le SRCE et la trame territoriale identifiée dans le PADD. Ce maillage d'espaces fait l'objet de modalités de protection fermes dans le règlement (zonage, taux de pleine terre, cœurs d'îlot...) et de mesures spécifiques dans la présente OAP et dans les OAP sectorielles.

La trame verte s'appuie à Boucle Nord de Seine sur un maillage important d'espaces de nature de différentes tailles, parfois fragmentés, ouverts ou boisés, qui assurent la qualité écologique du territoire. La trame verte est fragile et fragilisée par des coupures imperméables (voies, centre-ville, parking, zones d'activités...) et mérite d'être améliorée par une régénération des sols et de la végétation.

Le territoire comprend notamment plusieurs noyaux de biodiversité :



Justifications

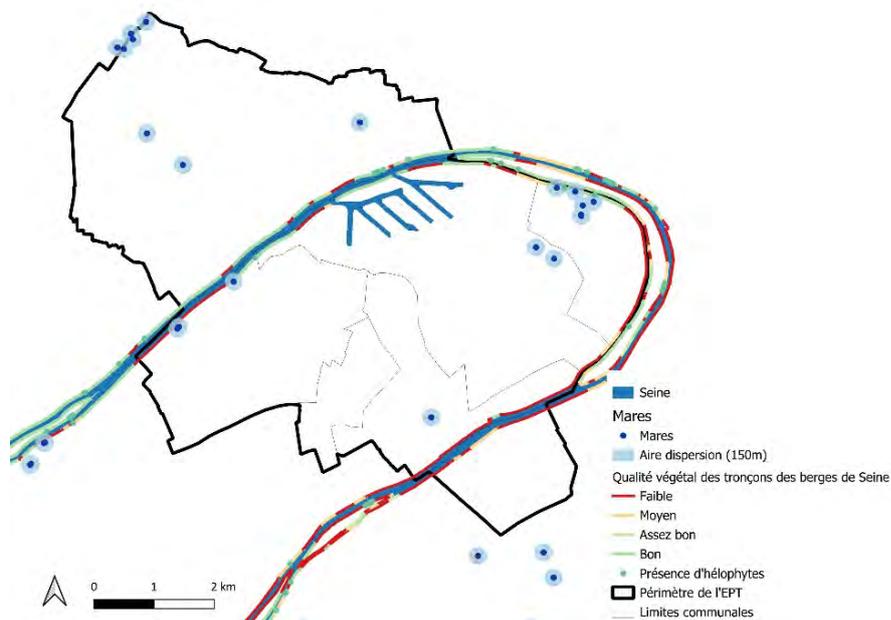
En cœur de boucle, les noyaux comme le Bois d'Hédoit, le Parc des Chanteraines, Parc P. Lagravère incluent des milieux composites et humides à préserver, ainsi que des cordons boisés notamment linéaires au sein des coulées vertes à Argenteuil ou de succession de squares et parcs comme à Clichy ou Colombes. La vallée de la Seine constitue une colonne vertébrale des continuités écologiques majeures, accompagnée par la continuité des buttes et coteaux calcaires du Parisis de la Butte Balmont, aux buttes d'Orgemont et des Châtagniers. En effet, les buttes du Parisis constituent un espace naturel remarquable sur le plan départemental et régional, en position de balcon ouvert sur la vallée de la Seine et l'ouest francilien et sont des noyaux de biodiversité majeur du territoire. Elles font l'objet d'un projet régional de « parc forestier » de près de 500 hectares très progressivement mis en œuvre par Île-de-France nature, des connexions des buttes vers la Seine côté Épinay-sur-Seine et Gennevilliers, ainsi que vers La-Frette-Sur-Seine au Nord.

Cette nature support de la trame écologique, bien qu'inégalement répartie dans l'espace et dans leur composition, présente une dominance des boisements (83 %) et des parcs, dits composites dans leur structuration végétale (17 %). Les milieux naturels ouverts de pelouses écologiques ou prairies sont sous-représentés (1 %) ; Ce sont surtout les espaces composites très morcelés et dispersés dans les jardins privés, les petits espaces verts publics ou le long des voiries qui composent la trame verte.

La multiplicité des petits espaces de nature, dont font partie les jardins du tissu pavillonnaire, reste un atout pour la trame écologique, elle assure une capacité des continuités écologiques importante notamment pour relier les noyaux de biodiversité du nord au sud, avec des zones non ou peu accessibles limités dans certains cœurs de ville et de grandes zones d'activités.

La trame écologique du territoire de Boucle Nord de Seine doit poursuivre sa qualification en s'appuyant sur les noyaux de biodiversité primaires et secondaires, et les espaces relais, repérés dans le SRCE et dans la trame territoriale, qui font l'objet de modalités de protection fermes dans le règlement et de mesures spécifiques dans l'OAP trame environnementale et dans les OAP sectorielles. L'ambition est soit de maintenir la valeur patrimoniale flore et faune de ces espaces, soit d'assurer lors des travaux d'aménagement ou de gestion leur amélioration, pour rendre plus typiques et plus résilients les écosystèmes.

Structure de la Trame bleue



La trame bleue est principalement représentée par la Seine et son enveloppe de zone humide potentielle. C'est aussi dans son lit majeur que sont localisées les milieux humides et leur flore associée, ainsi que la plupart des mares. Celles-ci sont aussi égrainées sur les buttes du paris.

La Seine est l'axe principal du réseau hydrographique régional et représente un corridor écologique majeur pour de nombreuses espèces animales et végétales. Elle joue plusieurs rôles complémentaires et fondamentaux. C'est une voie de migration naturelle pour de nombreux oiseaux, chauve-souris, poissons et insectes, ainsi qu'un vecteur pour le transport des graines. Ce couloir de déplacement joue aussi un rôle plus quotidien pour des différents groupes qui utilisent les berges ou les abords pour assouvir leurs besoins vitaux.

OAP thématique : RENOUER AVEC LA SEINE

La Seine borde 6 des 7 villes du territoire. Elle a fortement marqué l'occupation humaine et à l'appropriation de l'ensemble du territoire. Le développement du territoire est ainsi profondément lié au fleuve.

Ce sont les alluvions, rendant la terre fertile, qui ont d'ailleurs permis de faire du territoire historiquement un territoire agricole, un grenier pour Paris. Les développements se sont toujours faits en retrait du fleuve du fait de la rupture créée par celui-ci et des risques d'inondation.

Au XIX^{ème} siècle, après l'arrivée du chemin de fer et des ponts, les villégiatures puis l'industrie commencent à s'installer sur les bords du fleuve et à modifier les caractéristiques naturelles et paysagères du site. Le développement du Port de Gennevilliers juste avant puis après la seconde guerre mondiale transforme largement la vallée.

Aujourd'hui, même s'il existe des séquences avec des caractéristiques diversifiées, il est noté que les berges sont largement occupées par des axes routiers créant de véritables coupures entre le territoire et son fleuve.

Un effort de reconquête est actuellement à l'œuvre pour requalifier ces axes routiers en boulevard urbain. D'autre part, les villes du territoire au travers de développement de projets urbains ambitieux veillent à retourner la ville vers son fleuve en front de Seine.

Ils doivent permettre de reconnecter la ville à la Seine et d'offrir aux habitants un accès aux berges en les transformant en espace de promenade.

L'OAP « Renouer avec la Seine » s'inscrit dans le défi 1.1 « reconquérir la Seine » du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui vise à redonner à la Seine sa place dans le paysage et à concilier la multiplicité des usages du fleuve.

Cette OAP a pour ambition d'écrire un nouveau récit séquanais du territoire pour orienter l'ensemble des actions des partenaires et usagers vers une meilleure appropriation et valorisation de l'épine dorsale que constitue la Seine.

L'OAP « Renouer avec la Seine » est organisée en quatre orientations communes :

- Retourner la ville sur la Seine,
- Révéler la Seine dans l'aménagement de la ville,
- Développer les aménités propres à la Seine,
- et enfin, Améliorer l'accessibilité et apaiser sa découverte.

Ces quatre orientations sont déclinées selon les trois séquences, cohérentes, qui précisent les orientations au regard des spécificités locales.

L'OAP « Renouer avec la Seine » est ainsi cohérente et complémentaire avec des orientations et outils définis plus localement dans le cadre des OAP sectorielles et du règlement du PLUi, elle trouve des approfondissements sur sa mise en œuvre dans les OAP thématiques relatives à la préservation des trames environnementales, à l'évolution des mobilités et aux traitements des espaces publics, dans la valorisation d'un urbanisme durable et résilient.

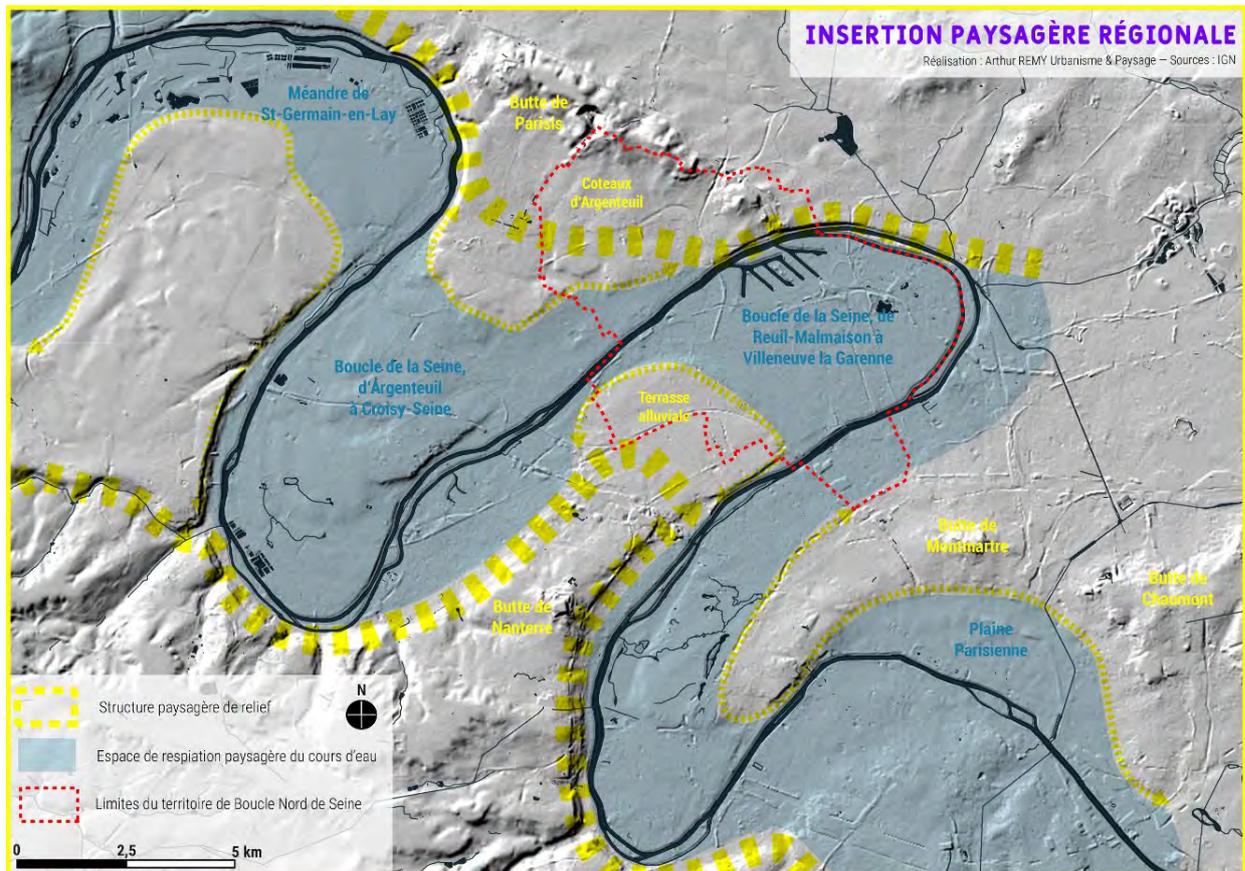
La Seine, comme élément principal du socle géomorphologique et paysager à l'échelle régionale

Le territoire de Boucle Nord de Seine s'inscrit à l'échelle régionale dans une boucle de la Seine, cernée par la Terrasse haute de Nanterre au sud et le réseau des buttes du Parisien au nord. Ces dernières, offrent, sur le territoire, des panoramas sur lesquels se dessinent des éléments forts de l'identité métropolitaine : Butte de Montmartre, Tour Eiffel, quartier de la Défense, etc.

Le contexte géographique de Boucle Nord de Seine est majoritairement une plaine alluviale. Le relief est plan, hormis le rebord de terrasses alluviales qui constitue une légère proéminence topographique en arc de cercle sur la bordure sud du territoire.

Dès lors, la Seine est un élément fédérateur pour le territoire : 6 communes sur 7 la longent. C'est aussi une armature, un squelette à partir duquel se dessinent, se définissent les paysages urbains du territoire.

Élément socle du paysage de Boucle Nord de Seine, la Seine ne constitue plus aujourd'hui un support de paysage en tant que tel. L'objectif de cette OAP vise donc à impulser un développement renouant avec la Seine à travers la mise en œuvre d'un récit et d'une ambition partagée pour la Seine par les communes du territoire.



OAP thématique : APAISER LES MOBILITES

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Apaiser les mobilités » a été envisagée pour répondre aux enjeux de santé et d'environnement pour les habitants, notamment sur les questions de limitation de l'exposition aux risques et pollutions. Ses principaux objectifs sont de favoriser une limitation des émissions de pollutions en favorisant le report modal vers les transports en communs et les mobilités actives, et de limiter l'exposition des populations et usagers aux nuisances liées au trafic.

Pour cela, l'OAP est pensée à 4 échelles.

- L'échelle supra-territoriale est liée, d'une part, aux grands axes qui traversent le territoire, provoquant des coupures urbaines à résorber, des franchissements à requalifier et une exposition aux nuisances à limiter, et d'autre part, à la desserte en transport en commun structurant à compléter et vers laquelle doit se concentrer le report modal.
- L'échelon territorial, vise à hiérarchiser et restructurer le réseau en faveur des mobilités actives (marches et vélo) dans un cadre sain et agréable pour ses usagers. Les actions à cette échelle participent également au renforcement des gares comme centralité et porte d'entrée du territoire.
- L'échelle des opérations d'aménagement doit permettre de concevoir des quartiers dont l'organisation assure la cohérence et complétude du réseau favorisant une mobilité plus active et durable.
- Enfin, l'échelle de la construction : il s'agit de penser l'interface entre la voie privée et la voie publique et de favoriser les stationnements vélos de façon à faciliter les déplacements.

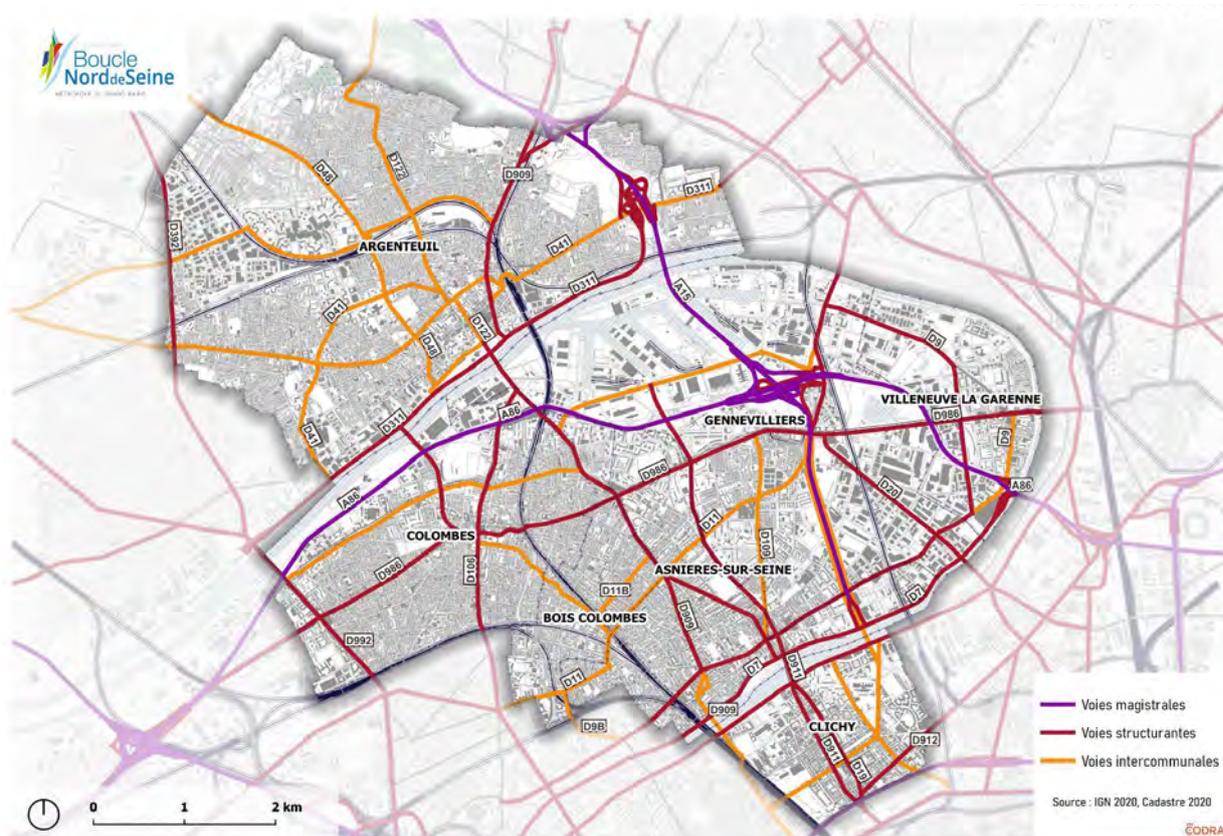
Un schéma des mobilités actives du territoire (SMAT) a été adopté et complète ces orientations au travers d'un programme d'actions.

Justifications

Les orientations de cette OAP s'appliquent aux opérations d'aménagement, de construction et aux espaces publics et s'articulent avec les normes de stationnement automobile et cyclable précisées dans le règlement et avec les orientations des OAP sectorielles et les autres OAP thématiques

Éléments de contexte

Hiérarchie actuelle de la voirie



La carte de la **hiérarchie actuelle** est présentée à titre informatif et ne constitue pas un document à portée réglementaire. Les orientations relatives aux voies doivent prendre en compte la hiérarchie du réseau au moment de la réalisation de l'opération.

La hiérarchie de la voirie ci-dessus représente la vocation actuelle de chaque axe routier, selon ses fonctions circulatoires et riveraines, pour tous les modes de déplacements.

Cette hiérarchie s'appuie sur le PDUIF de 2014 (voir axe « Le partage multimodal de la voirie au cœur de la stratégie du PDUIF ») concernant les voies magistrales et structurantes. Ces axes accueillent des niveaux de trafics très élevés, issus notamment d'un phénomène de transit de nombreux flux régionaux voire nationaux, et génèrent ainsi d'importantes nuisances et pollutions.

Pour les autres catégories de voirie (voies de liaison intercommunale et communale, voies de desserte locale), la hiérarchie est issue d'une analyse technique du fonctionnement et du rôle de chaque voirie.

- Voies magistrales : le PDUIF définit les axes magistraux comme permettant les trajets de moyenne à longue distance. Il s'agit de l'A15, de l'A86, de la RN315 et du boulevard périphérique.
- Voies structurantes : les axes structurants permettent des déplacements de moyenne distance, notamment des trajets interterritoriaux. Ce sont des supports prioritaires des lignes de transports collectifs structurantes et de circulation des poids lourds pour les maillons terminaux du transport de marchandises. Ils accueillent aussi de nombreux déplacements actifs lorsque le réseau est situé en zone urbanisée. Ils concentrent ainsi les principaux enjeux de partage de la voirie.
- Voies intercommunales : ces voies permettent des déplacements de courte à moyennes distance ainsi qu'un rabattement vers le réseau structurant. Elles présentent une interaction forte avec les activités riveraines et accueillent un niveau de fréquentation des modes actifs rendant souvent nécessaire un apaisement de la circulation.

Justifications

Voies communales et voies de desserte locale (non représentées sur la carte) sont les voies résidentielles et les voies d'accès aux zones d'activités économiques.

Un territoire soumis à de nombreuses contraintes et nuisances liées aux infrastructures de transport

- La pollution de l'air est un réel enjeu à Boucle Nord de Seine. Une mauvaise qualité de l'air, liée à la présence de gaz ou particules polluants, compromet la qualité de vie, la santé et l'espérance de vie des populations exposées. Les principales sources de pollution de l'air sont la circulation routière, les activités industrielles et certains modes de chauffage du parc bâti. Elles se localisent principalement aux abords des grandes infrastructures routières.
- Des nuisances sonores, principalement causées par les transports routiers et ferrés, sont constatées sur le territoire de Boucle Nord de Seine. 96 % de la population est exposée à un niveau de bruit lié aux transports sur 24 heures, supérieur aux objectifs de l'OMS, et 95 % pour le bruit nocturne. Ces nuisances peuvent avoir de multiples conséquences sur la santé des populations. Les grands axes de déplacement sont les espaces où les enjeux sont les plus élevés.
- Les grandes infrastructures produisent également d'importantes discontinuités de cheminements pour les pétons et les vélos.

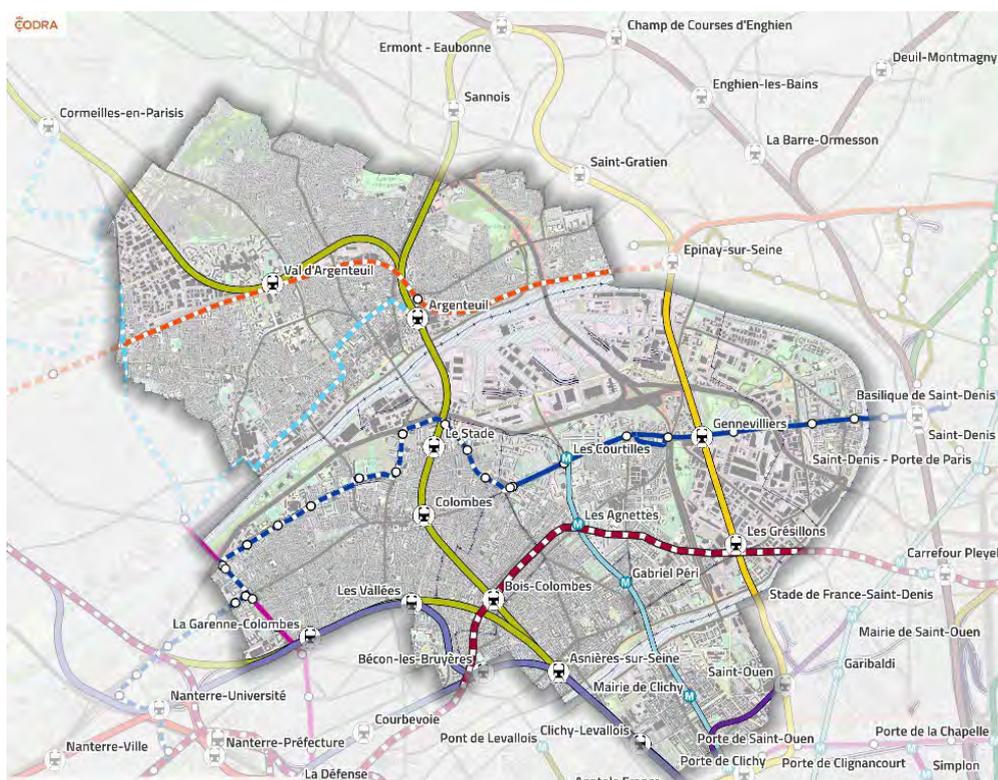
Accompagner l'amélioration de la desserte en transports collectifs (train, RER, métro, tramway, bus)

La desserte du territoire par des transports collectifs structurants favorise l'intermodalité.

Couvrant l'ensemble du territoire, elle est composée d'une desserte dense par le train, le RER, le Métro et le Tramway ainsi que d'un maillage complémentaire par des lignes de bus.

Ces dessertes convergent vers des pôles d'échanges très fréquentés et structurants pour l'offre de mobilité.

La desserte en transports collectifs ferrés existante et en projet à court et moyen termes



Lignes existantes

METRO 13
METRO 14
RER C

TRAIN J
TRAIN L

TRAM 1
TRAM 2

Lignes en projet

Bus Entre Seine
Tram 01
Tram 11
Métro 15 - Ouest

Projets de transport structurants

Plusieurs projets viendront compléter cette desserte, à court ou moyen terme :

- Extension du tramway T1 entre Asnières – Quatre Routes et Petit-Colombes à Colombes
- Ligne du métro 15 Ouest du Grand Paris Express qui desservira 4 gares sur le territoire,
- Extension du T11 entre Epinay-sur-Seine et Sartrouville,
- Connexion de la RD48 et du boulevard Héloïse à la RD311 à Argenteuil,
- Avenue de la Liberté à Clichy-la-Garenne : création d'une voie structurante entre le rond-point du Général Roguet à Clichy-la-Garenne et le boulevard Victor Hugo à Saint-Ouen-sur-Seine,
- Projet Bus Entre Seine : aménagement de sites propres bus sur la plupart des voiries empruntées à Argenteuil depuis la gare vers l'ouest.

Par ailleurs, les Villes du territoire affirment dans le PADD mais également dans les relations avec les partenaires et auprès d'Ile-de-France Mobilités la volonté d'améliorer, à plus long terme, la desserte du territoire par d'autres transports structurants tels que le prolongement des lignes 1, 3, 4 et 13 du Métro, la réalisation de liaisons en transports structurants vers Argenteuil depuis Gennevilliers. Elles encouragent aussi la création d'une nouvelle ligne du Grand Paris Express de Nanterre à Gonesse, telle que présentée dans le SDRIF-E, et affirment le souhait d'un passage par Villeneuve-la-Garenne.

Réseau cyclable actuel et futur du territoire

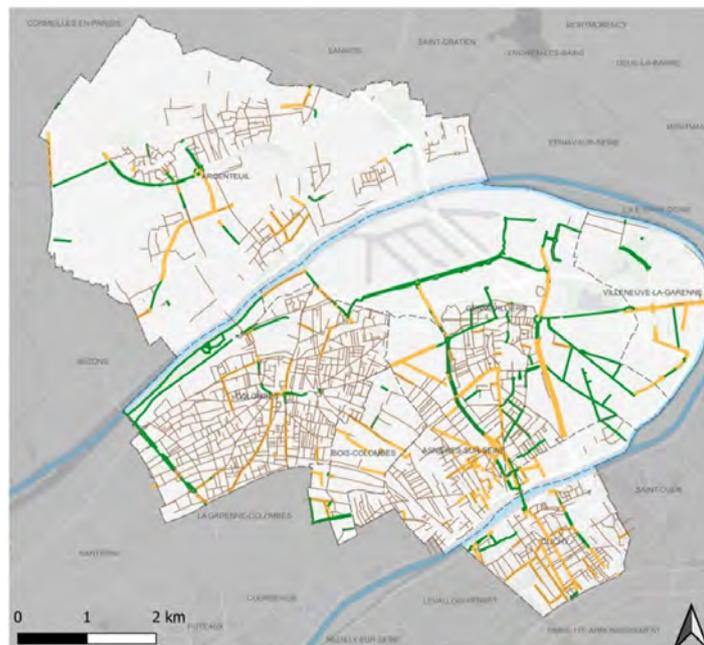
Le territoire est doté d'un maillage cyclable relativement hétérogène. En effet, Asnières-sur-Seine, Clichy-la-Garenne, Colombes et Gennevilliers bénéficient d'un maillage plutôt dense sur la majeure partie de leur territoire, tandis que Bois-Colombes Villeneuve-la-Garenne et Argenteuil ne disposent que d'aménagements très ponctuels, créant ainsi une zone de discontinuités avec les itinéraires cyclables des communes limitrophes.

La présence de nombreuses coupures et les niveaux de trafic élevés constituent un frein au développement du vélo. La Seine est une coupure majeure puisque seuls les ponts de Clichy-la-Garenne et d'Argenteuil permettent un franchissement cyclable du fleuve.

Un schéma des mobilités actives du territoire (SMAT) a été élaboré concomitamment au PLUi pour décliner une stratégie globale, à l'échelle du territoire, en matière de mobilités actives.

L'OAP « Apaiser les mobilités » constitue une déclinaison règlementaire de ce schéma approuvé le 27/06/2024.

Les aménagements cyclables existants (2023)



Source : Schéma des Mobilités Actives Territorial (SMAT) – sources des données Open Data IDFM (04/2023)
© Les contributeurs OpenStreetMap

Enjeux et objectifs poursuivis

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Apaiser les mobilités » est applicable sur l'ensemble du territoire.

En cohérence avec les axes du PADD, l'OAP répond aux grands enjeux d'amélioration du cadre de vie, d'un urbanisme favorable à la santé, de lutte contre les nuisances générées par les infrastructures de transports, de développement des mobilités actives et d'innovation sur le territoire de BNS.

Le champ d'application de l'OAP « Apaiser les mobilités » se définit à quatre échelles :

- A l'échelle supra territoriale en fixant des orientations pour les grandes infrastructures magistrales qui traversent et desservent le territoire (A86, A15, RN315) et les voies ferrées.
- A l'échelle territoriale : afin d'assurer une cohérence entre les différents projets et afin de renforcer les mobilités actives,
- A l'échelle de l'opération d'aménagement : hiérarchie et aménagements de voirie, qualité des espaces publics, stationnement et installations en faveur des mobilités actives et durables dans l'espace public,
- A l'échelle de l'opération de construction : interfaces espaces privés / espaces publics, connexions et accès aux constructions, emplacements et installations en faveur des mobilités actives et durables.

Principales orientations du PADD (extraits)

Tendre vers un territoire d'équilibre et d'ancrage

- Faire de Boucle Nord de Seine un territoire rayonnant offrant un équilibre entre logements et activités permettant à tous d'habiter et de travailler aux portes de Paris et du Val d'Oise.
- Affirmer le territoire comme lieu de destination et d'ancrage s'appuyant sur un réseau de transports structurants et l'arrivée de grands projets.

Apaiser pour mieux relier

- Atténuer les coupures urbaines dues aux grandes infrastructures de transport et améliorer les entrées dans le territoire.
- Créer de meilleures cohérences urbaines au sein d'espaces stratégiques (carrefours, pôles de transports, entrées de ville ou territoire, axes structurants ou historiques) à l'interface entre les villes et le territoire métropolitain.
- Atténuer les contrastes paysagers en travaillant les interfaces entre les unités paysagères.
- Limiter les grandes enclaves héritées d'un urbanisme de projets d'aménagements résidentiels et économiques d'envergure, en particulier issu des Trente Glorieuses et favoriser leur traversée.

Tendre vers un urbanisme favorable à la santé

- Mobiliser les acteurs gestionnaires des transports et des grandes infrastructures pour lutter contre les émissions de polluants et mieux gérer les nuisances.
- Protéger et aménager des poches de calme et de tranquillité pour les habitants en agissant notamment sur le traitement des axes à fort trafic.
- Réduire les émissions de polluants et de gaz à effet de serre liés aux déplacements quotidiens à l'échelle du territoire.
- Susciter le recours aux mobilités actives (marche, vélo) et à la pratique d'activités physiques et sportives des habitants

Maîtriser la localisation et l'impact des projets

- Veiller à limiter l'exposition des populations aux risques et nuisances

Développer les modes alternatifs à l'usage individuel de la voiture

- Assurer des continuités vélos au sein et vers le territoire en s'appuyant sur le schéma des mobilités actives du territoire et en articulant les projets de liaisons départementales, métropolitaines et régionales.
- Augmenter la « marchabilité » des villes et favoriser les franchissements de la Seine.

Apaiser et sécuriser les déplacements à pied et à vélo

- Sécuriser et réduire les effets de coupure des grandes infrastructures pour faciliter les parcours à pied et à vélo
- Redéfinir l'organisation de la voirie au profit des modes actifs le long des berges de Seine et des axes structurants de desserte du territoire

Anticiper l'augmentation des nouvelles pratiques de mobilités actives.

OAP thématique : FAVORISER LA DURABILITE DES CONSTRUCTIONS

Cette OAP vise à répondre aux attentes de confort, de préservation du cadre de vie, de qualité architecturale et d'amélioration globale de la qualité des lieux de vie.

Pour cela, elle doit permettre de relever des grands défis :

- Garantir des logements et des constructions de qualité pour tous,
- Faire la ville sur la ville pour préserver des espaces de nature et renouveler les tissus urbains,
- Construire la ville bas carbone
- Améliorer la qualité des logements existants,
- Valoriser le cadre de vie des habitants en s'appuyant sur les déterminants de la santé et de la qualité d'usage.
- Améliorer de manière pragmatique la transition écologique du territoire en participant à la fabrication d'une ville apaisée, végétalisée et adaptée au changement climatique.
- Favoriser le confort d'usage des piétons en améliorant le rapport entre les constructions et l'espace public, cette orientation sera plus précisément abordée dans l'OAP Apaiser les mobilités
- Lutter contre la surenchère foncière et participer à l'effort de production de logement pour répondre aux besoins locaux et régionaux.
- Au regard des atouts indéniables du territoire, donner des orientations pour saisir et interpréter les identités multiples du territoire afin que les projets les valorisent.

L'OAP « Favoriser la durabilité des constructions » comporte des orientations visant à la traduction des orientations de l'axe 2 du PADD et en particulier les défis 2.2 « Devenir un territoire sobre et économe » et 2.3 « Réussir la ville santé ». Elle doit ainsi permettre de lutter contre le changement climatique et adapter la ville et la qualité de vie aux effets de ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, ainsi que la qualité d'usage et de confort pour les usagers.

Cette OAP vise ainsi à assurer la prise en compte du contexte urbain, orienter l'intervention sur le bâti existant (préservation, conservation, réhabilitation, transformation, ...), à garantir la qualité des constructions neuves et à répondre aux besoins des habitants et des usagers.

Elle est organisée en 3 parties : Valoriser le contexte urbain, S'appuyer sur les constructions existantes en priorité, Développer une architecture bioclimatique et contextuelle.

Les dispositions de l'OAP sont cohérentes avec celles des autres OAP thématiques ou sectorielles et complémentaires à celles du règlement. L'OAP comprend des recommandations qui ne relèvent pas strictement des règles d'urbanisme et sont indiquées en grisé.

D Justifications de l'encadrement des destinations et sous destinations

1. Fondements juridiques

L'**indice de destination** est règlementé à l'article 1 du règlement écrit, nommé "Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols et nature d'activités", il encadre la manière dont les destinations et sous-destinations sont autorisées, conditionnellement autorisées ou interdites. Il répond au Code de l'urbanisme, en particulier sur les articles suivants :

- L'article L151-9, qui permet au règlement de définir, selon les situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.
- Les articles R151-27 et R151-28, qui établissent respectivement la liste des destinations et sous-destinations que le PLU peut réglementer.
- L'article R151-30, qui précise les conditions dans lesquelles le règlement peut interdire certaines destinations ou sous-destinations, notamment pour des raisons de sécurité, de salubrité ou en cohérence avec le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).
- L'article R151-33, qui permet au règlement, selon les situations locales, d'imposer des conditions particulières pour certaines destinations ou sous-destinations.

De plus, l'article 1 prend appui sur l'arrêté du 10 novembre 2016 (modifié par les arrêtés du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023), qui définit les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme ainsi que par les règlements des plans locaux d'urbanisme ou des documents équivalents.

2. Les orientations stratégiques du PADD ayant conduit à cet encadrement

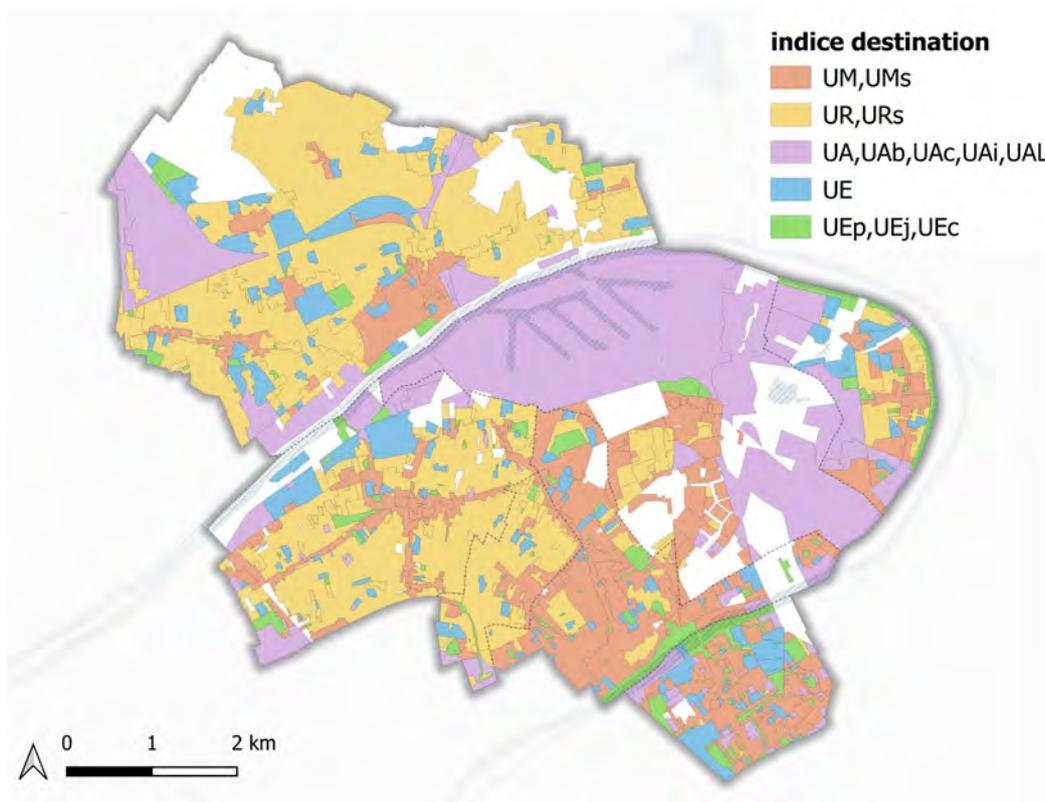
L'article 1 de la zone urbaine du règlement du PLUi encadre la manière dont certains usages et affectation des sols et nature d'activités sont autorisés, autorisés sous condition ou interdits en réponse aux orientations cadres du PADD suivantes :

- **Orientation 1.1.2 : Concilier la multiplicité des usages de la Seine**
 - Maintenir les usages existants sur le fleuve et ses berges : circulation fluviale, activités portuaires et accès motorisés dans le respect des lieux.
- **Orientation 1.2.1 : Tendre vers un territoire d'équilibre et d'ancrage**
 - Faire de Boucle Nord de Seine un territoire rayonnant offrant un équilibre entre logements et activités permettant à tous d'habiter et de travailler aux portes de Paris et du Val d'Oise.
 - Pérenniser les ports urbains existants (Argenteuil, Asnières-sur-Seine, Clichy-la-Garenne).
- **Orientation 2.2.2 : Economiser l'espace, notamment de pleine terre**
- **Orientation 2.3.3 : Maîtriser la localisation et l'impact des projets**
 - Veiller à limiter l'exposition des populations aux risques et nuisance
- **Orientation 3.1.1 : Fluidifier les parcours résidentiels pour favoriser l'ancrage des populations**
 - Permettre la diversité des parcours résidentiels adaptés aux besoins et aux parcours de vie, pour anticiper les dynamiques démographiques et par une diversité de types de logements en : [...] Veillant à une répartition cohérente des typologies de logements,
- **Orientation 3.3.2 : Assurer des commerces au service des usagers du territoire**
 - Garantir une offre commerciale étoffée et structurée au sein des centralités existantes et complémentaire aux polarités de quartier.
 - Poursuivre la programmation commerciale au sein des nouvelles opérations en veillant à une complémentarité de l'offre avec l'armature commerciale existante.
 - Encadrer le développement des « commerces » sans devanture pénalisant l'animation urbaine tels que les dark store et dark kitchen.
 - Limiter le développement de grandes surfaces commerciales notamment dans les secteurs d'activités ou dépendant de l'usage de la voiture.
- **Orientation 3.3.3 : Renforcer l'offre en équipements du quotidien**
 - Anticiper et adapter l'offre d'équipements aux besoins de la population actuelle et à venir

- **Orientation 4.1.1 : Conforter l'écosystème économique par la complémentarité des offres**
 - Valoriser la complémentarité économique et fonctionnelle des différents lieux d'activités du territoire pour un parcours résidentiel efficient des entreprises à l'intérieur du territoire.
 - Préserver les fonciers productifs nécessaires au maintien et au développement des activités industrielles et productives.
 - Maitriser l'avenir des fonciers les plus stratégiques en sanctuarisant leur vocation économique pour limiter la résidentialisation du territoire.
 - Permettre la programmation de bureaux dans les projets à venir
 - Créer ou favoriser l'accès aux aménités urbaines au sein des pôles économiques pour un meilleur cadre de travail
- **Orientation 4.1.2 : Conforter le territoire d'emploi et limiter sa résidentialisation**
 - Renforcer l'activité économique en cohérence avec l'arrivée des futures gares du Grand Paris Express.
 - Disposer d'une offre de formations en adéquation avec les besoins des entreprises
- **Orientation 4.2.1 : Garantir un environnement architectural et urbain agréable et attractif**
 - Encourager l'adaptation des parcs tertiaires vieillissants ou vacants et le renouvellement des friches commerciales, industrielles et tertiaires en privilégiant les vocations économiques et les équipements
 - Permettre l'intensification et la densification des secteurs d'activités
- **Orientation 4.3 1 : Valoriser la singularité industrialo-portuaire**
 - Intensifier l'activité portuaire en résonance avec les besoins de qualité environnementale
- **Orientation 4.3 2 : Encadrer l'activité logistique**
 - Circonscrire l'activité de grande logistique au seul secteur portuaire, en permettant sa densification.
 - Permettre la logistique du dernier kilomètre là où elle s'intègre aux projets du territoire.

3. Les règles retenues pour les destinations et sous-destinations

L'indice de destination permet d'encadrer les vocations des constructions. 4 familles d'indices ont été définis pour la zone U afin de répondre à des objectifs différenciés en termes de destinations :



Cartographie des indices de destination (hors zones UP, A et N)

zonage	surface		proportion territoire		
UM	777,83	896,65	15,58%	17,88%	
UMs	118,81		2,30%		
UR	1493,96	1543,98	29,93%	30,93%	
URs	48,82		0,97%		
A	132,13	1211,93	2,64%	24,28%	
Ab	82,42		1,65%		
Ac	36,27		0,72%		
Ai	454,36		9,10%		
AL	506,76		10,15%		
E	383,79	588,54	7,69%	11,79%	
Ep	129,92		2,49%		
Ec	65,31		1,30%		
Ej	9,44		0,19%		
A	72,35	88,32	1,45%	1,77%	
Ap	15,97		0,32%		
AU	3,95	3,95	0,08%	0,08%	
N	159,43	388,44	3,19%	7,78%	
Ne	1,25		0,03%		
Np	227,75		4,56%		
UP	179,21	179,21	3,59%	3,59%	
TOTAL	surface	4991,4	4991,4	100,00%	1

Tableau des surfaces des types de zones

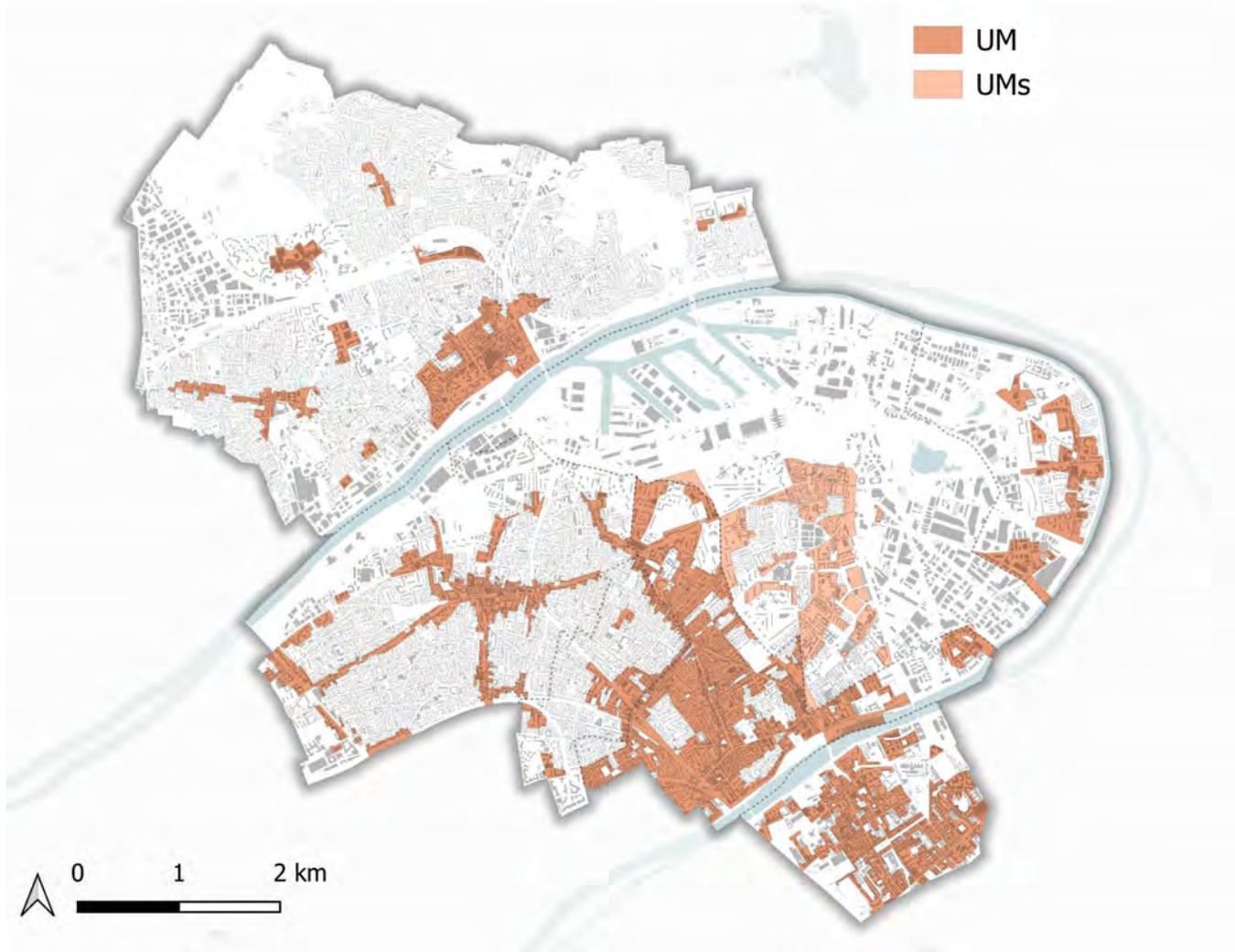
Justifications

- L'indice **M** vise à permettre l'accueil d'une grande **mixité** de fonctions urbaines : habitat, activités économiques, équipements. Les destinations pouvant potentiellement présenter des nuisances ou des risques incompatibles avec des quartiers d'habitat sont interdites.

Il s'agit de zones de centralités (les centres-villes historiques et récents) et les polarités.

Un sous-indice Ms est identifié à Gennevilliers pour encadrer le développement des commerces en dehors des polarités et axes commerciaux, au regard d'un phénomène de délitement de l'offre commerciale dans certains secteurs de la commune.

L'indice **M** représente 896,65 ha soit 17,88 % du territoire, dont 118,81 ha en **Ms**.

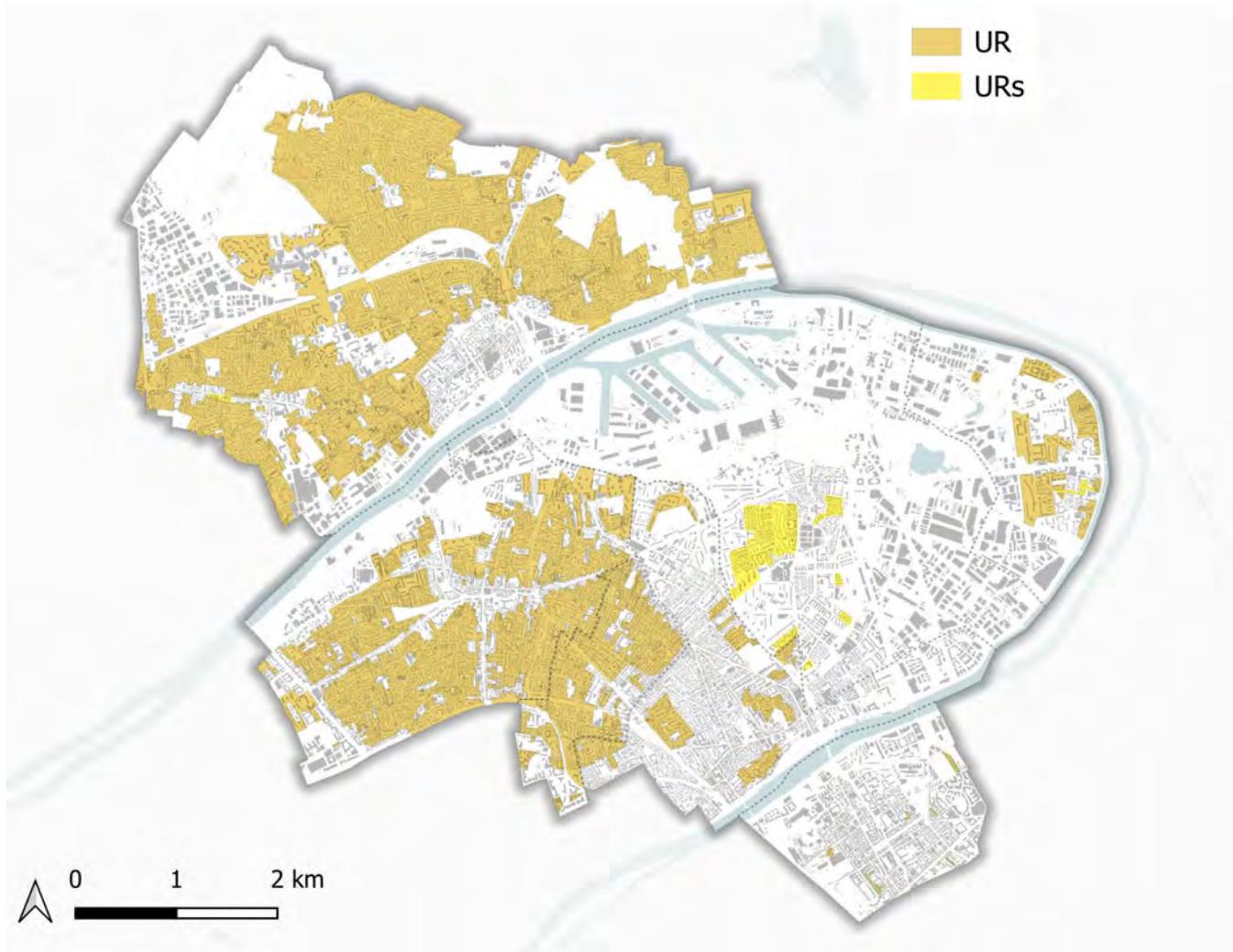


Cartographie des indices de destination UM et UMs

Justifications

- L'indice **R** concerne les secteurs à dominante **résidentiel**. Il s'agit de zones principalement dédiées à l'habitat et à l'accueil de fonctions associées (artisanat, commerce de détail, activités de services, équipements), mais autorisées sous conditions d'une taille limitée et d'une bonne compatibilité avec le voisinage. Il s'agit de répondre aux enjeux de la ville des proximités, mais en veillant à ne pas concurrencer les secteurs de centralités et les polarités classées en M ou Ms, et en préservant le niveau de tranquillité de ces quartiers. Un sous-indice **Rs** est localisée à Gennevilliers et Argenteuil pour des secteurs résidentiels stricts où les fonctions urbaines associées sont davantage limitées, pour éviter la poursuite des phénomènes de délitement des pôles de commerce observées sur ces 2 communes.

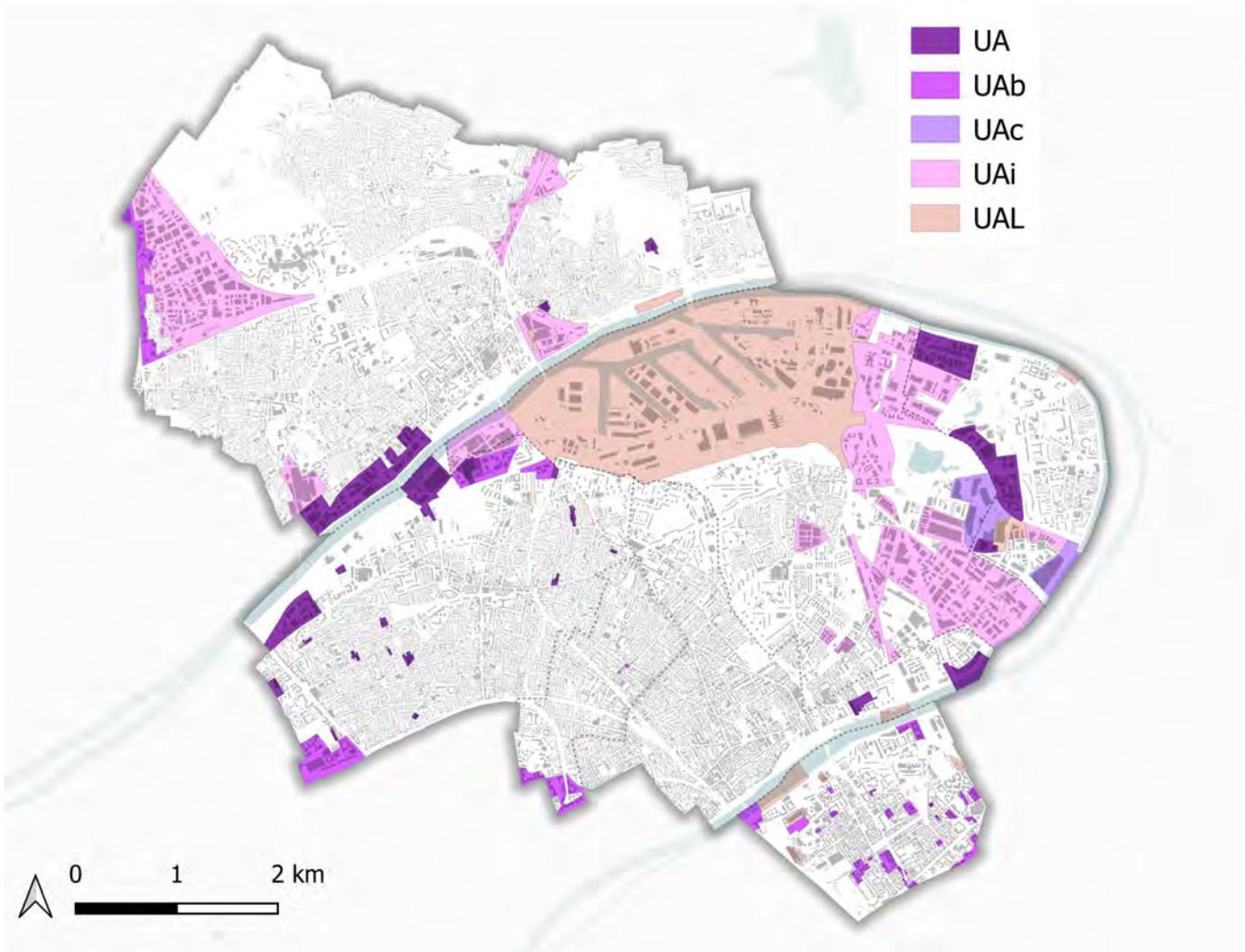
L'indice **R** représente 1543,98 ha soit 30,93 % du territoire, dont 48,82 ha de **Rs**.



Cartographie des indices de destination UR et URs

Justifications

- L'indice **A** concerne les secteurs dédiés exclusivement aux **activités économiques**.
L'ensemble des secteurs indicés **A** représente 1211,93 ha soit 24,28 % du territoire.



Cartographie des indices de destination UA, UAb, UAc, UAi et UAL

Ces espaces traduisent la volonté de sanctuariser les fonciers économiques pour répondre à l'objectif du PADD de conforter le statut de territoire d'emploi de Boucle Nord de Seine et sa spécificité industrialo-portuaire. Le logement n'est en effet autorisé que s'il constitue un local accessoire et est directement nécessaire à l'activité. Ces espaces correspondent également aux fonciers identifiés au SCoT Métropolitain et au SDRIF-E comme d'intérêt régional.

L'indice **A** correspond à des secteurs économiques mixtes, accueillant notamment de l'artisanat. Ils sont présents sur la plupart des communes.

L'indice **A** représente 176,02 ha soit 3,53% du territoire.

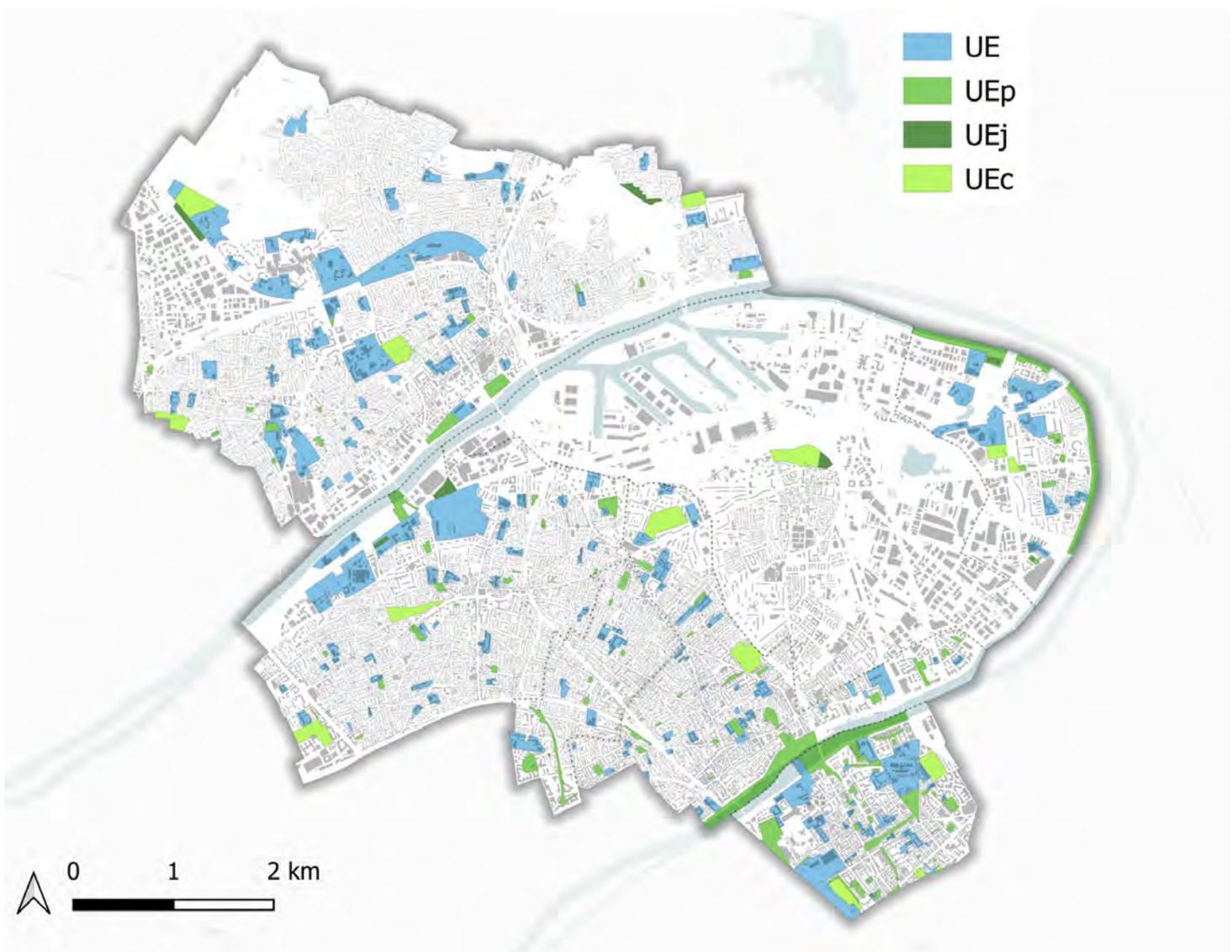
En complément, plusieurs sous-indices viennent spécifier les destinations et sous-destinations autorisées :

- un indice **Ab** : les activités autorisées sont exclusivement liées aux activités tertiaires. L'industrie et les entrepôts sont interdits. Il s'agit de zones dédiées à l'accueil de bureaux comme à Clichy-la-Garenne aux portes de Paris ou Bac d'Asnières, ou à Bois-Colombes dans le quartier des Bruyères. L'indice Ab représente 81,81 ha soit 1,64% du territoire.
- un indice **Ac** : il s'agit de secteurs exclusivement dédiés aux commerces, les entrepôts ainsi que les EICSP, à l'exception des équipements sportifs, qui y sont interdits. Les hôtels et autres hébergements y sont également interdits. Ces secteurs correspondent notamment aux vastes emprises commerciales à Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne : centre

Justifications

commercial Enox, espace commercial Chanteraines, centre commercial Quartz. L'indice Ac représente 46,32 ha soit 0,93% du territoire.

- un indice **Ai** : correspond aux vastes emprises d'emplois productifs. Il n'y a pas de limitation pour l'industrie, les entrepôts sont en revanche interdits, ainsi que les hôtels et autres hébergements. Ces zones sont présentes à Argenteuil (Parc d'activités du Val d'Argent ou secteur de Dassault), à Colombes (dans le diffus ou ZI de la Prairie ou encore Parc d'activité Kléber) à Gennevilliers (usine Mersen, ZAC des Louvresses ou ZAC Gare des Grésillons), à Villeneuve-la-Garenne (ZI Val de Seine). L'indice Ai représente 413,95 ha soit 8,29% du territoire.
- un indice **AL** qui correspond aux zones de logistique et aux ports. La logistique y est autorisée à travers la sous-destinations des entrepôts. Il s'agit du seul secteur où cette sous-destination est autorisée afin de répondre à l'objectif d'encadrer et circonscrire l'activité de grande logistique. L'indice AL représente 502,45 ha soit 10,07% du territoire.
- L'indice **E** correspond à la zone réservée aux équipements.
L'ensemble des secteurs indicés **E** représente 581,50 ha soit 11,65% du territoire.



Cartographie des indices de destination UE, UEp, UEj et UEc

Justifications

Seuls les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés et les logements directement nécessaires. Il s'agit de permettre de sanctuariser les fonciers dédiés aux équipements, dans un contexte de pression foncière forte pour le logement et de renforcer l'offre en équipements du quotidien.

L'indice **E** représente 383,79 ha soit 7,69% du territoire.

L'indice **E** est encadré par un indice 6 de forme urbaine, souple en termes d'implantations par rapport aux voies et limites séparatives, afin de permettre aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics de pouvoir s'implanter librement et d'être mises en scène pour les nouvelles constructions et pour les constructions existantes de s'adapter en fonction de leurs besoins.

Des sous-indices viennent spécifier les destinations pour les espaces verts et ouverts, afin d'y limiter la constructibilité. Ceux-ci participent, en effet, à consolider un écosystème porteur de biodiversité et répondent aux objectifs d'urbanisme favorable à la santé du PADD :

- un indice **Ec** pour les cimetières. L'indice Ec représente 63,75 ha soit 1,28% du territoire.
- un indice **Ep** pour les parcs et squares, comme les parcs Salengro ou des Impressionnistes à Clichy-la-Garenne, ou le parc des Bruyères à Bois-Colombes, ou encore le Parc Robinson à Asnières-sur-Seine. L'indice Ep représente 124,5 ha soit 2,49% du territoire.
- un indice **Ej** pour les jardins familiaux, partagés, collectifs d'Argenteuil et Colombes. L'indice Ej représente 9,44 ha soit 0,19 % du territoire.

Afin de limiter fortement la constructibilité au sein de ces zones, ces 3 indices spécifiques sont encadrés par :

- un indice de forme urbaine 6, permettant une implantation libre des constructions,
- un indice non règlementé « z » de densité au sol,
- et un indice 1 de hauteur, porté à 2 ponctuellement à Colombes, limitant les constructions à une hauteur de R+C ou R+1+C.

Répartition des destinations selon les indices :

Les **exploitations agricoles et les exploitations forestières** sont autorisées en zone U sous condition de ne pas compromettre le fonctionnement urbain. Il s'agit d'autoriser ces sous-destinations, en particulier l'agriculture urbaine, qui peuvent participer à l'animation urbaine. Les sous-destinations d'exploitation agricole et d'exploitation forestière sont autorisées sans restriction dans la zone A et N.

Le **logement** est :

- Autorisé sans restriction dans l'ensemble des secteurs indicés M et Ms, R et Rs, considérant la vocation mixte ou résidentielle de ces zones, qu'il convient de pérenniser, en cohérence avec le PADD, qui se fixe l'objectif de « Fluidifier les parcours résidentiels pour favoriser l'ancrage des populations ».
- Interdit dans les secteurs indicés Ac et l'ensemble des secteurs indicés E, considérant cette fois la vocation économique ou d'équipement de ces zones, qui doit être sanctuarisée, comme l'affiche le PADD.
- Autorisé sous condition d'être lié et nécessaire à l'activité et à son gardiennage dans les secteurs indicés A, Ab, Ai et AL considérant la vocation économique de ces zones.

L'**hébergement** est :

- Autorisé sans restriction dans l'ensemble des secteurs indicés M et Ms, R et Rs, considérant la vocation mixte ou résidentielle de ces zones, qu'il convient de pérenniser, en cohérence avec le PADD.
- Interdit dans l'ensemble des secteurs indicés A et E, considérant cette fois la vocation économique ou d'équipement de ces zones, qui doit être sanctuarisée, comme l'affiche le PADD.

L'**artisanat et le commerce de détail** sont :

- Autorisés en secteurs indicés M, pour répondre aux enjeux d'animation des espaces de centralité et polarité annoncés dans le PADD (Orientation 3.3.2 : Assurer des commerces au service des usagers du territoire) et en secteurs indicés Ab et Ac, afin de circonscrire le développement de grandes surfaces commerciales à certaines zones spécifiques au sein secteurs d'activités,

Justifications

- Autorisés en Ms, Ac et Rs sous condition de se développer le long d'un linéaire ou d'un périmètre spécifique identifié au plan de zonage, et dans le respect des articles 2.3 et 2.4. La surface des cellules commerciales en Ms et Rs est également limitée à 100 m². Il s'agit pour Argenteuil et Gennevilliers d'encadrer le développement commercial à des besoins de proximité uniquement, d'achats ponctuels de dépannage.
- Autorisés en R sous condition de se développer le long d'un linéaire ou d'un périmètre spécifique identifié au plan de zonage, et dans le respect des articles 2.3 et 2.4. La surface des cellules commerciales est également limitée à 200 m². La surface plus importante qu'en Rs, doit permettre de cibler une offre commerciale d'appui, pour des achats plus réguliers, sans toutefois bouleverser les grands équilibres territoriaux à l'échelle de ces quartiers.
- Autorisés en A, Ai et AL sous condition de se développer le long d'un linéaire ou d'un périmètre spécifique identifié au plan de zonage, et dans le respect des articles 2.3 et 2.4. La surface des cellules commerciales est également limitée à 300 m². La surface plus importante qu'en M et R, doit permettre de cibler une offre commerciale qui vient répondre aux besoins des usagers des zones d'activités économiques, sans toutefois bouleverser les grands équilibres territoriaux à l'échelle de ces quartiers ou d'entrer en concurrence avec des zones dédiées aux commerces. En outre en AL, la surface commerciale n'est pas limitée pour les commerces dont l'approvisionnement est lié à un transport massifié ou à la voie d'eau, spécificité liée à l'activité portuaire.
- Interdit en zone Ec et Ej, correspond à des zones de cimetières et jardins partagés relevant avant tout de l'espace ouvert au public et n'ayant pas vocation à accueillir des commerces. En secteur E et Ep, le commerce est toutefois autorisé dans la limite de 100 m², pour pouvoir accueillir des kiosques de vente ponctuelle participant à l'animation des parcs et équipements.

La restauration est :

- Autorisée en secteurs indicés M, pour répondre aux enjeux d'animation des espaces de centralité et polarité,
- Autorisés en Ms, Rs et Ac sous condition de se développer le long d'un linéaire ou d'un périmètre spécifique identifié au plan de zonage, et dans le respect des articles 2.3 et 2.4. A l'instar du commerce, il s'agit d'encadrer le développement de la restauration à des besoins de proximité uniquement, d'achats ponctuels de dépannage.
- Autorisés en R sous condition de se développer le long d'un linéaire ou d'un périmètre spécifique identifié au plan de zonage, et dans le respect des articles 2.3 et 2.4. La surface des cellules commerciales est également limitée à 200 m². La surface plus importante qu'en Rs, doit permettre de cibler une offre commerciale d'appui, pour des achats plus réguliers, sans toutefois bouleverser les grands équilibres territoriaux à l'échelle de ces quartiers.
- Autorisée en secteurs A, Ac, Ai et AL, dans la limite de 750 m² de surface de plancher. Cette limite permet le développement d'une offre de restauration dans une logique de constitution d'un système d'aménités pour les actifs de ces zones d'activités économiques, où l'offre aujourd'hui est manquante, sans toutefois bouleverser les grands équilibres territoriaux à l'échelle communale ou intercommunale, et sans concurrencer l'offre des centralités et polarités,
- Interdite en zone Ec et Ej, correspond à des zones de cimetières et jardins partagés relevant avant tout de l'espace ouvert au public et n'ayant pas vocation à accueillir des restaurants. En secteur E et Ep, la restauration est toutefois autorisée dans la limite de 200m², pour pouvoir accueillir des espaces de restauration en accompagnement des équipements et événements associés, sans remettre en cause la vocation d'intérêt collectif des sites concernés.

Le commerce de gros est :

- Autorisé dans les secteurs indicés A, Ai et AL, mais interdit en Ab et Ac,
- Interdit dans les secteurs indicés M et Ms, en raison de son incompatibilité avec le statut de centralités et polarités des zones et des flux de poids lourds et les problématiques de stationnement que ce type de commerces engendre,
- Interdit en R et Rs, E et Ep/Ej et Ec en raison de son incompatibilité avec la vocation résidentielle, ou d'intérêt collectif des zones,

Les activités de service avec accueil d'une clientèle sont :

- Autorisées en secteurs indicés M, pour répondre aux enjeux d'animation des espaces de centralité et polarité,
- Autorisées en Ms, Rs, Ac sous condition de se développer le long d'un linéaire ou d'un périmètre spécifique identifié au plan de zonage, et dans le respect des articles 2.3 et 2.4. A l'instar de la sous-destination commerce, la surface des cellules en Ms et Rs est également limitée à 100 m² afin d'encadrer le développement d'activités de services pour répondre à des besoins de proximité uniquement.

Justifications

- Autorisées en R sous condition de se développer le long d'un linéaire ou d'un périmètre spécifique identifié au plan de zonage, et dans le respect des articles 2.3 et 2.4. A l'instar de la sous-destination commerce, la surface des cellules est également limitée à 200 m². La surface plus importante qu'en Rs, doit permettre de cibler une offre d'appui, pour des besoins plus réguliers, sans toutefois bouleverser les grands équilibres territoriaux à l'échelle de ces quartiers
- Autorisées en secteurs Ai et AL, dans la limite de 750 m² de surface de plancher. Cette limite permet le développement d'une offre de services dans une logique de constitution d'un système d'aménités pour les actifs de ces zones d'activités économiques, où l'offre aujourd'hui est manquante, sans toutefois bouleverser les grands équilibres territoriaux à l'échelle communale ou intercommunale, et sans concurrencer l'offre des centralités et polarités,
- Interdit E et Ep/Ej et Ec en raison de son incompatibilité avec la vocation d'intérêt collectif des zones,

Les hôtels sont :

- Autorisés en M et Ms,
- Autorisés en A, Ab et AL, pour répondre à des besoins ponctuels d'actifs qui viennent travailler sur ces secteurs. Une offre est déjà existante sur ces zones, il s'agit également de permettre leur maintien.
- Mais interdits en Ac et Ai, compte tenu des nuisances générées par un certain nombre d'activités accueillies sur ces sites (industrie, commerces...), ainsi que de leur mode de fonctionnement spécifique, il n'est pas souhaitable d'y concentrer les flux de visiteurs extérieurs. Par ailleurs, la vocation d'activité de ces secteurs et les emplois productifs qui y sont concentrés doivent être préservés. Le développement d'hôtels générerait la création d'emplois non productifs et entrerait ainsi en concurrence avec les emplois présents sur site.
- Interdits en R et Rs, ensemble des secteurs E, considérant le caractère principalement résidentiel des quartiers concernés ou d'intérêt collectif des zones et qu'ils n'ont pas spécifiquement vocation à participer à l'offre d'hébergement touristique du territoire.

Les autres hébergements touristiques sont :

- Autorisés en A et Ab, à l'instar des hôtels, pour répondre à des besoins ponctuels d'actifs qui viennent travailler sur ces secteurs. Une offre est déjà existante sur ces zones, il s'agit également de permettre leur maintien.
- Interdits en Ms et Ms, pour ne pas concurrencer les hôtels autorisés dans cette zone,
- Interdits, en R et Rs, ensemble des secteurs E, considérant le caractère principalement résidentiel des quartiers concernés ou d'intérêt collectif des zones et qu'ils n'ont pas spécifiquement vocation à participer à l'offre d'hébergement touristique du territoire.
- Interdits en Ac, AL, Ai, compte tenu des nuisances générées par un certain nombre d'activités accueillies sur ces sites (industrie, entrepôts...), ainsi que de leur mode de fonctionnement spécifique, il n'est pas souhaitable d'y concentrer les flux de visiteurs extérieurs. Par ailleurs, la vocation d'activité de ces secteurs et les emplois productifs qui y sont concentrés doivent être préservés. Le développement d'hébergements touristiques générerait la création d'emplois non productifs et entrerait ainsi en concurrence avec les emplois présents sur site.

Les cinémas sont :

- Autorisés en M, Ms et E, où les cinémas jouent un rôle d'animation,
- Autorisés en A, Ab et Ac où les emprises foncières disponibles permettent de répondre aux besoins d'accueil de cinéma,
- Autorisés sous conditions en Rs, pour permettre aux cinémas existants de réaliser des travaux d'extension ou de rénovation,
- Interdits dans l'ensemble des autres secteurs, considérant que ce type d'activité engendre potentiellement un flux important de déplacements (tous mode) et n'est pas compatible avec la préservation du caractère résidentiel de certains quartiers ou en secteurs économiques Ai et AL où les contraintes générées par les activités portuaires et industrielles sont incompatibles avec l'accueil de cinémas.

Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés sont :

- Autorisés en M et Ms, R et Rs, considérant les enjeux de la ville des proximités et les besoins de renforcer l'offre en équipements du quotidien soutenus dans le PADD,
- Autorisés en A, Ab, Ai et AL, en raison de la taille des fonciers pouvant muter et accueillir ce type de programmation,
- Autorisés en E en raison de l'objectif de préserver la vocation d'intérêt collectif de la zone.
- Interdit en Ac car ils ne correspondent pas à la vocation commerciale du secteur,

Justifications

- Interdits en Ep, Ej et Ec, considérant le type d'équipements spécifiques de ces sites.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont :

- Autorisés en M et Ms, A, Ab, Ai, AL et E considérant les besoins de fonctionnement des espaces urbains,
- Autorisé sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage et de leur intégration urbaine et paysagère, en R et Rs, en Ep, Ej et Ec, considérant la localisation de ces secteurs à proximité ou sein de secteurs résidentiels ou mixtes.
- Interdit en Ac car ils ne correspondent pas à la vocation commerciale du secteur,

Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sont :

- Autorisés en M et Ms, R, Rs et E, considérant les enjeux de la ville des proximités et les besoins de renforcer l'offre en équipements du quotidien soutenus dans le PADD,
- Autorisé sous condition en Ai et AL, sous condition d'être des établissements de formation et de ne pas compromettre le fonctionnement du secteur (circulation, stationnement, pas d'accueil public sensible,)
- Interdits en Ep, Ej et Ec, considérant le type d'équipements spécifiques prévues sur ces sites et leur incompatibilité également avec le fonctionnement et les flux associés aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Interdits en Ac zone réservée au développement commercial

Les salles d'art et de spectacle sont :

- Autorisées en M, Ms, A et Ab considérant les enjeux de la ville des proximités et les besoins de renforcer l'offre en équipements du quotidien soutenus dans le PADD,
- Autorisées sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage et de leur intégration urbaine et paysagère, en R et Rs, en Ep, Ej et Ec, considérant la localisation de ces secteurs à proximité ou sein de secteurs résidentiels ou mixtes
- Autorisées sous condition en Ai et AL afin de permettre des installations temporaires dans le cadre d'un urbanisme transitoire
- Interdites dans les secteurs Ep et Ej, considérant le type d'équipements ou la programmation spécifique prévues sur ces sites et les flux associés aux salles de spectacles.

Les équipements sportifs sont :

- Autorisés dans les secteurs M et Ms, en réponse à l'orientation 3.3. « Améliorer le cadre de vie immédiat », notamment à travers des centralités et polarités [regroupant des aménités urbaines] tels que des équipements et pour répondre aux besoins de renforcer l'offre en équipements du quotidien soutenus dans le PADD,
- Autorisés dans l'ensemble des secteurs indicés A et dérivés, en réponse à l'orientation 4.2.1 « Garantir un environnement architectural et urbain agréable et attractif » pour les actifs,
- Autorisés en E, en réponse à l'orientation 3.3.3 du PADD : « Renforcer l'offre en équipements du quotidien »
- Autorisé sous condition R et Rs sous conditions d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché et de la bonne intégration urbaine et paysagère, notamment en raison de l'ambiance calme et paisible recherchée par les riverains,
- Autorisés sous conditions en Ep, sous conditions d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché et de la bonne intégration urbaine et paysagère, notamment en raison de l'ambiance calme et paisible recherchée par les usagers des parcs,
- Interdits dans les secteurs Ec et Ej, considérant le type d'équipements ou la programmation spécifique prévues sur ces sites et la localisation de ces secteurs à proximité de secteurs résidentiels ou mixtes.

Les lieux de culte sont :

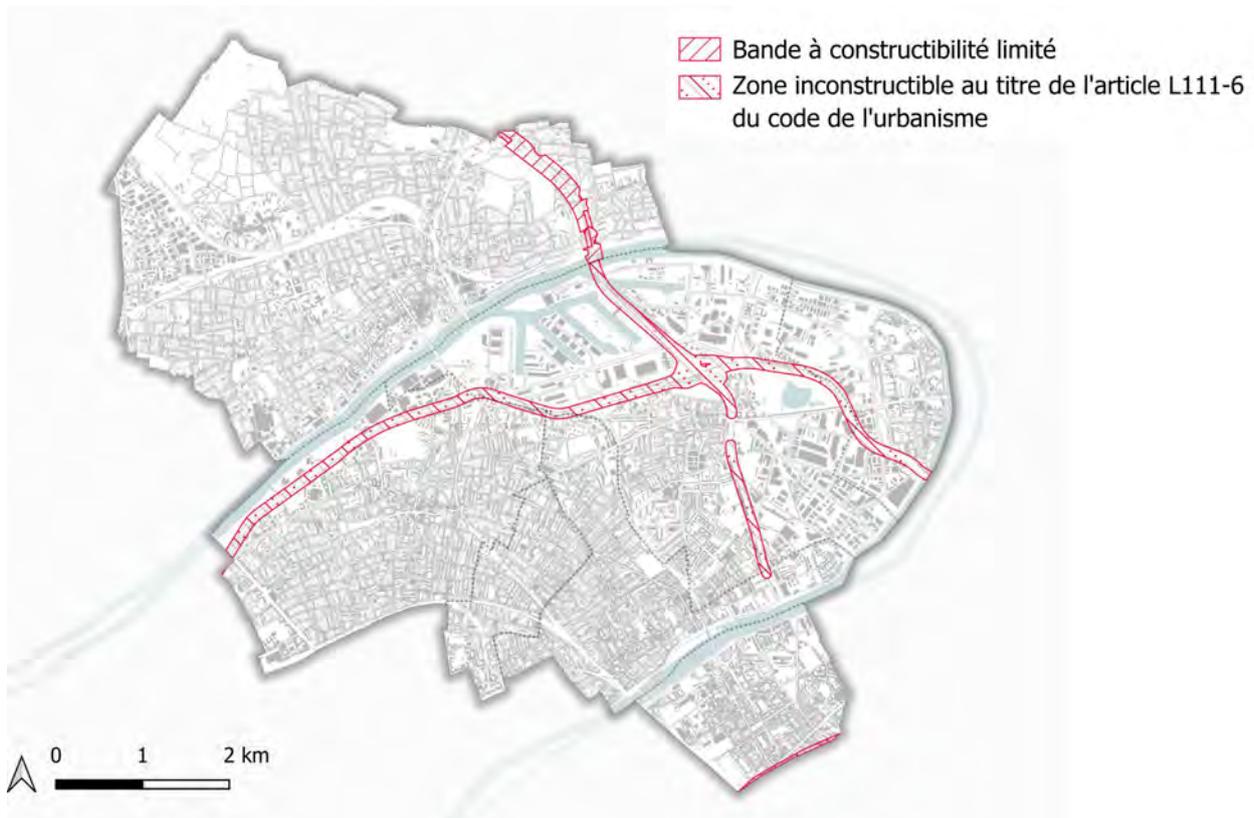
- Autorisés dans les secteurs M et Ms, R et Rs, E et Ec, A et Ab, sous conditions d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
- Interdits dans les secteurs Ep et Ej, considérant le type d'équipements ou la programmation spécifique prévues sur ces sites.
- Interdits dans les secteurs Ac, Ai et AL, qui sont des zones d'activités et dont les nuisances associées et les modes de fonctionnement et/ou d'accès ne sont pas compatibles avec la présence de lieux de cultes.

Les autres équipements recevant du public sont :

Justifications

- Autorisés en M et Ms, R et Rs, A et Ab, E et dérivés, sous condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
- Interdits en Ac, Ai, AL puisqu'il s'agit de zone dédiée aux activités commerciales, productives ou de logistiques et non à des espaces destinés à accueillir des équipements.

En outre, le plan de zonage identifie **une bande à constructibilité limitée** de 50 mètres calculée depuis le milieu des voies de circulation des autoroutes A86, A15, de la RN 315 et du boulevard Périphérique, au sein de laquelle les nouvelles constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics accueillant des publics sensibles sont interdits. Il s'agit ainsi de venir répondre spécifiquement à l'objectif du PADD de veiller à limiter l'exposition des populations aux risques et nuisance. Le lexique précise que l'on qualifie par public sensible le public spécifique du fait de son âge ou de son état de santé. Les établissements recevant du public sensible regroupent ainsi les crèches, écoles, hôpitaux et assimilés, établissements pour personnes âgées.



Localisation des bandes de constructibilité limitée

L'industrie est :

- Autorisée en Ai et AL, afin de préserver les emplois productifs dans ces secteurs, mais interdit en Ac pour préserver l'activité commerciale,
- Autorisée en M et Ms, sous condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage (ne pas générer de nuisances sonores, de risques, de pollutions, ni de trouble sur le fonctionnement urbain. Et autorisé en A et Ab sous condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage (ne pas générer de nuisances sonores, de risques, de pollutions),
- Interdite en R et Rs étant donné que ce type d'activités économiques est incompatible avec le caractère résidentiel des secteurs concernés, notamment en raison de l'ambiance calme et paisible recherchée par les riverains, et des nuisances sonores, olfactives et des pollutions qui peuvent être générées. Elle est également interdite en E, considérant la spécificité liée aux équipements attendus dans ces secteurs.

Les **entrepôts** sont interdits partout à l'exception des secteurs indicés AL, c'est-à-dire les ports, notamment le Port de Gennevilliers, pour répondre aux besoins de l'activité de la grande logistique, et des emprises aujourd'hui dédiée à la logistique urbaine à Clichy-la-Garenne, considérant que c'est là que leur installation génèrera le moins de nuisance.

Le bureau est :

- Autorisé dans les secteurs M et Ms, où l'enjeu de mixité fonctionnelle passe par l'accueil d'activités tertiaires et notamment de bureaux,
- Autorisé au sein des secteurs économiques, à l'exception des secteurs indicés Ac. Il s'agit notamment de permettre les bureaux en complément d'activités productives, à l'exception de l'indice Ab, où l'enjeu est de privilégier le maintien et le développement des immeubles de bureaux.
- Limité en R à 300m² de SDP par unité foncière. Il s'agit de trouver un équilibre entre la préservation du caractère résidentiel des quartiers concernés et la possibilité ponctuelle d'implanter des bureaux pour répondre à des besoins ou projets locaux, tels que des activités libérales par exemple. Ce plafond est fixé à 300 m² afin de restreindre le nombre de bureaux pouvant être envisagés par unité foncière, et donc de limiter leur impact sur le fonctionnement des quartiers concernés, notamment en termes de flux et de besoins et services associés.
- Interdit en Rs, où l'objectif est de favoriser le logement et l'hébergement ; et en E, Ep, Ec et Ej, considérant la vocation à accueillir des équipements d'intérêts collectifs des secteurs concernés, les bureaux des administrations publiques sont toutefois autorisés sans restriction.

Les Centres de congrès et d'exposition sont :

- Autorisés dans les secteurs indicés M, A, Ab et E. Il s'agit en effet des secteurs les plus adaptés à accueillir ce type d'équipement, du fait soit de leur grandes emprises (A, Ab et E), soit de leur forte mixité fonctionnelle (M) liée notamment à la capacité du bâti à accueillir différentes activités au fil du temps.
- Interdit en Ac, Ai et AL, puisqu'il s'agit de zone dédiée aux activités productives ou de logistiques et non à des espaces destinés à accueillir des équipements. Ils sont également interdits au sein des secteurs résidentiels Ms, R et Rs pour des raisons d'incompatibilité avec l'habitat, au regard des nuisances potentiellement engendrées par les flux de visiteurs et/ou besoins de stationnement par exemple.

La **cuisine dédiée à la vente en ligne** est interdite sur l'ensemble du territoire, à l'exception des secteurs indiqués par les indices A, Ab, Ai et AL. Cette restriction est motivée par les effets négatifs déjà observés sur l'animation urbaine là où ces activités sont présentes : devantures sans animation, livraisons en continue, pollution sonores et émissions et émanations diverses, occupation de l'espace public par les livreurs en attente de repas, etc. Cette restriction spatiale vise à autoriser ces activités dans des zones spécifiquement dédiées aux activités économiques. Ainsi, les centralités et les quartiers résidentiels ou d'équipements sont préservés des nuisances potentielles.

E Justifications de l'encadrement des règles de mixité fonctionnelle et sociale

1. Des secteurs de taille minimale de logements et de mixité sociale

Fondements juridiques des dispositions prises pour l'instauration de secteurs de taille minimale de logement et de secteurs de mixité sociale – articles 2.1. et 2.2.

Au sein de la section 2, l'article 2 du règlement du PLUi délimite, en application des articles L.151-14 et L.151-15 du Code de l'urbanisme, des secteurs de mixité sociale (SMS) et des secteurs de taille minimale de logements (STML) et y inscrit des règles en faveur de la production de logements sociaux et de logements familiaux.

- **Article L151-14** qui prévoit que le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.
- **Article L.151-15** qui dispose que le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale

A travers la mobilisation de ce dispositif, le règlement du PLUi entend favoriser la création d'une offre de logements adaptée aux besoins des populations et répondant également aux objectifs de la loi SRU.

Les orientations stratégiques du PADD ayant présidé à la mise en œuvre des secteurs de mixité sociale et de taille minimale des logements

Le règlement met en place des secteurs de mixité sociale et de taille minimale des logements en cohérence avec deux orientations du PADD présentes au sein de l'AXE 3 - Un territoire du « vivre ensemble » :

- **Orientation 3.1.1 « Fluidifier les parcours résidentiels pour favoriser l'ancrage des populations »** qui entend permettre la diversité des parcours résidentiels adaptés aux besoins et aux parcours de vie en favorisant une diversité de types de logements, en permettant la décohabitation des jeunes et l'accès des ménages modestes à un logement, en étant un territoire d'accueil de familles avec de jeunes enfants, en veillant à une répartition cohérente des typologies de logements et en réaffirmant la place du logement social dans la programmation.
- **Orientation 3.1.2 « Améliorer les qualités du parc de logements existants et en projet »** qui vise notamment à assurer la diversité et la qualité des logements dans les nouvelles opérations.

Secteurs de mixité sociale -SMS

Principes de délimitation et définition des SMS

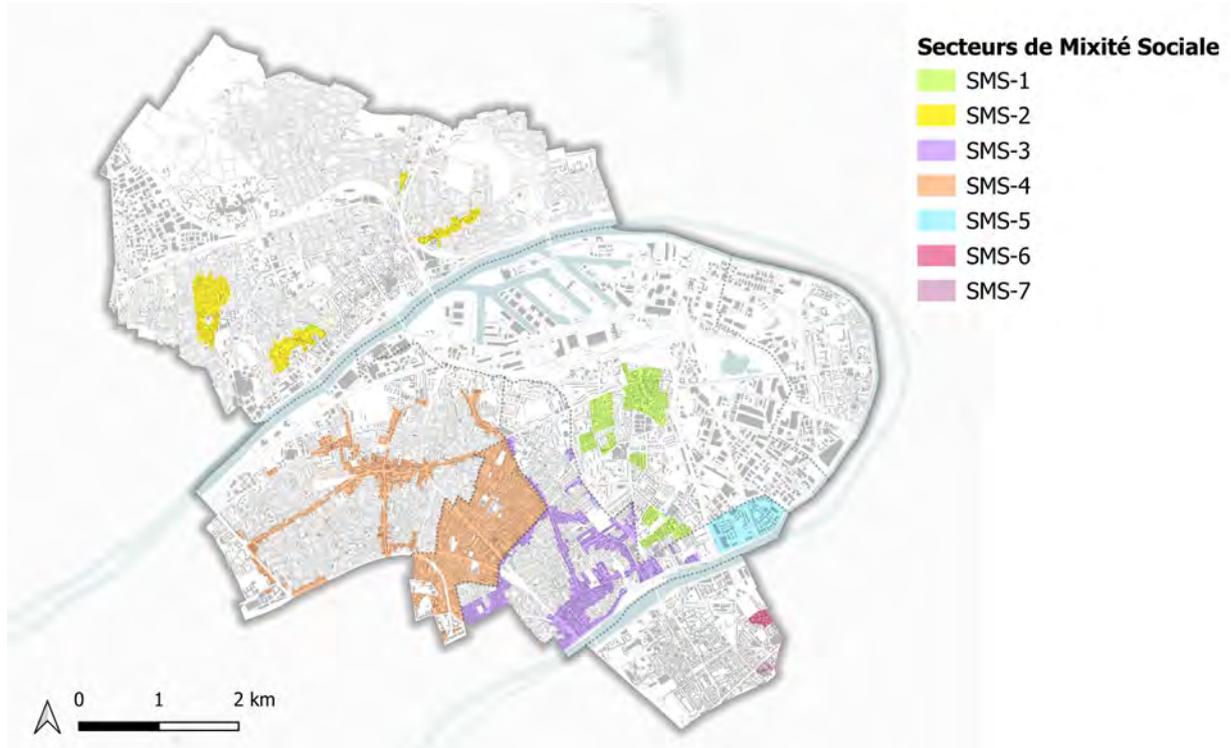
La notion de logement social au sein du règlement du PLUi : la définition retenue prend appui sur les types de logements éligibles au titre du décompte de la loi SRU inscrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. La définition précise également la durée du conventionnement pour certains logements afin que les logements sociaux conventionnés puissent rester « sociaux » sur une très longue durée. Sont ainsi considérés comme logements sociaux au titre du PLUi, l'ensemble des catégories de logements décomptés au titre de la loi SRU y compris les logements assimilés faisant l'objet d'un bail réel solidaire. Lorsqu'il est fait application du conventionnement prévu à l'article L.831-1 du même Code, la durée de celui-ci doit être de 40 ans minimum pour pouvoir considérer les logements conventionnés comme des logements sociaux au titre du PLUi. Par ailleurs, les logements en usufruit locatif social ne sont pas considérés par le PLUi comme des logements sociaux. En effet, la pleine propriété de ces derniers est restituée généralement au bout de 15 à 20 ans ; ce qui ne permet pas d'assurer la pérennité du parc social à long terme.

La délimitation des périmètres prend notamment appui sur les limites communales. Chaque commune dispose aujourd'hui d'un taux de logement social différent qui induit des objectifs propres de production de logements sociaux. Deux villes qui n'ont pas atteint 25% de logements sociaux doivent répondre à des objectifs au titre du respect de la loi SRU. Il s'agit d'Asnières-sur-Seine considérée comme déficitaire et Bois-Colombes considérée comme carencée. Pour ces dernières, le dispositif SMS reprend les engagements relatifs aux contrats de mixité sociale en cours d'étude et les termes de l'arrêté de carence pour Bois-Colombes.

Justifications

Pour les autres Villes qui ont toutes atteint et dépasser le taux de 25% de logements sociaux, la mise en place d'un SMS relève de choix communaux particuliers en réponse aux besoins locaux. C'est pourquoi, le règlement du PLUi distingue différents types de SMS correspondant aux particularités des situations rencontrées au sein du territoire.

Notons, par ailleurs, que les périmètres des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) ont été systématiquement retirés des périmètres de SMS.



Parties du territoire concernées par des secteurs de mixité sociale

La définition des taux de logements sociaux et des seuils de déclenchement :

Les règles suivantes s'appliquent au sein des secteurs mentionnés :

- **SMS-1 [Gennevilliers]** : Pour les nouvelles constructions, les changements de destination ou opérations de reconstruction à destination de logement de plus de 3 000 m² de surface de plancher ou d'au moins 40 logements, il est exigé un minimum de 35% de logements sociaux (en nombre de logements). Ce SMS reprend le périmètre préexistant dans le PLU communal. Le taux est rehaussé à 35% pour mieux correspondre aux intentions de production. Notons que Gennevilliers comptait 12 807 LLS au 1^{er} janvier 2023, soit un taux SRU s'élevant à 68,41%.
- **SMS-2 [Argenteuil]** : Pour les nouvelles constructions, les changements de destination ou opérations de reconstruction à destination de logement de plus de 3 000 m² de surface de plancher ou d'au moins 40 logements, il est exigé un minimum de 25% de logements sociaux (en nombre de logements). Quatre secteurs particuliers ont été délimités. Notons qu'Argenteuil comptait 14 674 LLS au 1^{er} janvier 2023, soit un taux SRU s'élevant à 33,91%.
- **SMS-3 [Asnières-sur-Seine]** : Pour les nouvelles constructions, les changements de destination ou opérations de reconstruction à destination de logement de plus de 1 000 m² de surface de plancher, il est exigé un minimum de 30% de logements sociaux (en nombre de logements). La géographie de ce SMS prend appui sur les zones les plus mixtes. Notons qu'Asnières-sur-Seine comptait 8 655 LLS au 1^{er} janvier 2023, soit un taux SRU s'élevant à 21,86%.
-
- **SMS-4 [Bois-Colombes et Colombes]** : Pour les nouvelles constructions, les changements de destination ou opérations de reconstruction à destination de logement de plus de 800 m² de surface de plancher ou d'au moins 12 logements, il est exigé un minimum de 30% de logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS (en nombre de logements). Il s'agit des termes de l'arrêté de carence. Le périmètre à Bois-Colombes correspond à l'ensemble des zones susceptibles d'accueillir du logement. A Colombes, il s'agit des secteurs les plus mixtes et de tous les secteurs densifiables. Notons que Bois-Colombes comptait 2 600 LLS au 1^{er} janvier 2023, soit un taux SRU s'élevant à 19,37%. Quant à Colombes, celle-ci comptait 12 654 LLS au 1^{er} janvier 2023, soit un taux SRU s'élevant à 34,79%.

Justifications

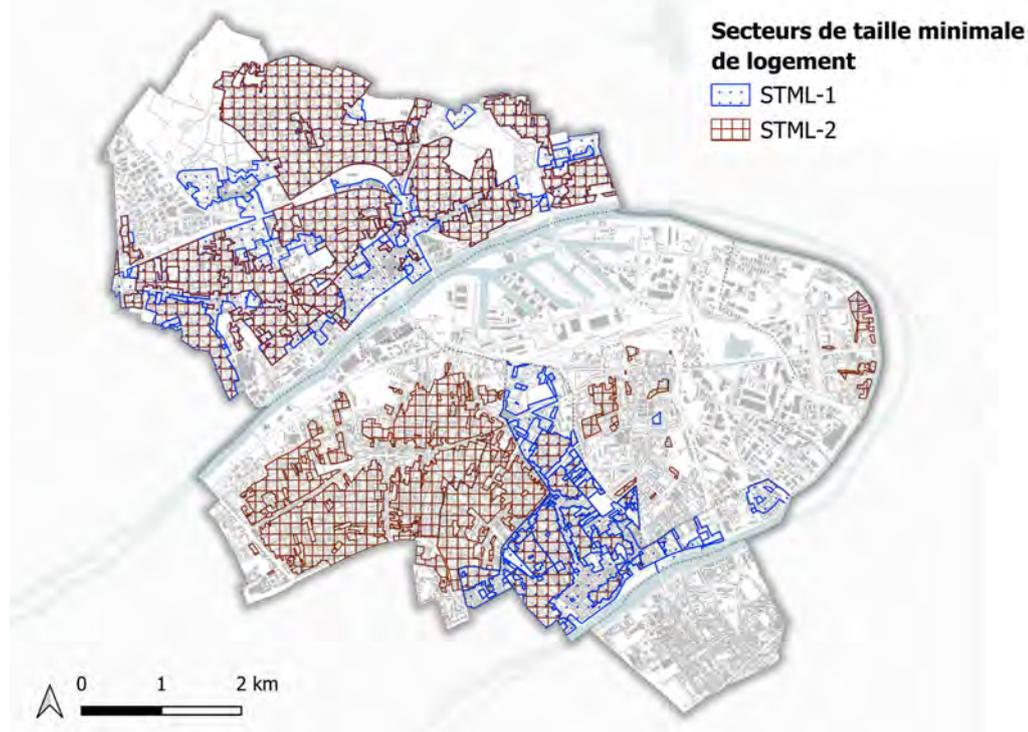
- **SMS-5 [Asnières-sur-Seine]** : Pour les nouvelles constructions, les changements de destination ou opérations de reconstruction à destination de logement, il est exigé un minimum de 35% de logements sociaux (en nombre de logements). La délimitation de ce SMS correspond aux quartiers de Seine faisant l'objet d'un important renouvellement urbain au travers de grandes opérations d'aménagement. Notons qu'Asnières-sur-Seine comptait 8 655 LLS au 1^{er} janvier 2023, soit un taux SRU s'élevant à 21,86%.
- **SMS-6 [Clichy-la-Garenne]** : Pour les nouvelles constructions, les changements de destination ou opérations de reconstruction à destination de logement, il est exigé un minimum de 20% de logements sociaux (en nombre de logements). La délimitation de ce SMS correspond au secteur du projet urbain Seine Liberté. Notons que Clichy-la-Garenne comptait 10 168 LLS au 1^{er} janvier 2023, soit un taux SRU s'élevant à 35,5%.
- **SMS-7 [Clichy-la-Garenne]** : En cas de démolition de logements sociaux, la reconstruction d'un nombre identique de nouveaux logements sociaux est exigée sur le terrain d'assiette de l'opération. La délimitation de ce SMS correspond au secteur de la porte Pouchet accueillant du logement. Notons que Clichy-la-Garenne comptait 10 168 LLS au 1^{er} janvier 2023, soit un taux SRU s'élevant à 35,5%.

Secteurs de taille minimale de logement

La référence aux logements T3 et plus : le logement de type 3 (T3) et ceux de taille supérieure en nombre de pièces correspondent aux logements dits familiaux par opposition aux petits logements, particulièrement les studios et T1 qui s'apparentent à des logements pour personnes vivant seules ou en couple, mais généralement sans enfant. Les logements de type 2 répondent à un segment plus intermédiaire accueillant parfois des familles, mais plus généralement des couples ou personnes vivant seules sans enfant.

Deux secteurs sont définis. Ils répondent au même enjeu relatif au maintien de logements familiaux mais via une approche différente :

- **STML-1** - règles pour les logements à construire : objectif de création proportionnée de logements familiaux dans la production neuve. Ce dispositif concerne essentiellement Argenteuil et Asnières-sur-Seine sur un large périmètre et très ponctuellement Gennevilliers. En effet, les Villes disposent pour certaines de chartes concernant les programmes de logements et leur taille. Ces chartes communales trouvent à s'appliquer plus ou moins aisément en fonction des promoteurs et du contexte local. Le choix a été ainsi donné aux Villes de se saisir de l'outil STML-1 en fonction des circonstances locales. Les contextes propres à Asnières-sur-Seine et à Argenteuil font émerger des tensions fréquentes sur la typologie de logement au sein des programmes.
- **STML-2** - règles pour la division des logements existants : objectif de maintien des logements familiaux au sein du parc existant, afin d'éviter de voir leur transformation en petits logements. Ce dispositif concerne l'essentiel du tissu pavillonnaire de Boucle Nord de Seine qui est constitué de grands logements.



Parties du territoire concernées par un secteur de taille minimale de logement

La définition du taux et des seuils :

STML-1 : favoriser la présence de grands logements dans la construction neuve

Règle retenue : *Pour les constructions à édifier ou opérations de reconstruction ou changement de destination à destination de logement, à partir de 8 logements, il est exigé un minimum de 50% de logements de type 3 et plus.*

Le taux de 50% se situe en dessous des taux moyens constatés sur les communes concernées. Il vise à contenir la diminution du logement familial sans trop contraindre la production de petits logements qui sont également nécessaires à l'atteinte des objectifs fixés dans le PADD concernant les parcours résidentiels et notamment la décohabitation des jeunes. Le Taux de 50% de T3 exigé permet donc un équilibre à l'opération répondant aux objectifs du PADD. Les opérations de moins de 8 logements sont exclues de l'application de cette prescription afin d'éviter une règle trop contraignante qui pénaliserait la dynamique de « petits projets », notamment dans les secteurs où une dynamique de moyenne ou grandes opérations est limitée (absence de disponibilités foncières, incompatibilité avec les tissus urbains existants, etc.).

STML-2 : favoriser le maintien de logements familiaux au sein du tissu existant

Règle retenue : *pour les programmes de création à partir d'un nouveau logement et plus, au sein de constructions existantes à destination d'habitation, il est exigé que le nombre final de logement (logement initial et nouveaux logements) comprenne un minimum de 75% de logement type3 et +.*

Le taux de 75% de T3 sur l'ensemble du programme résultant de la division et dès la création d'un logement permet, s'agissant essentiellement de logements individuels, de limiter la division en petits logements. Ces derniers restent possiblement réalisables mais uniquement pour les logements dont la taille initiale est très élevée. Le dispositif apparaît ainsi ferme et exigeant afin d'assurer la pérennité de ce type de logement familial sur le territoire.

Les exclusions de ces dispositions

STML-1 et STML-2 : Les logements sociaux sont exclus de l'application de cette prescription, considérant que le marché du logement social répond à une logique de demande locale précise et pleinement adaptée aux besoins du moment et au contexte spécifique du bailleur social. En l'occurrence, le besoin dominant constaté pour le logement social au moment de l'arrêt du PLUi est plutôt celui du segment T1/T2 avec 52% des demandes. Or, le parc de logements sociaux sur le territoire de Boucle nord de Seine est très majoritairement composé de T3 et plus (70%).

2. Prescriptions en faveur de la préservation et du développement de la diversité commerciale

Fondements juridiques des dispositions prises pour l'instauration de linéaires et périmètres de préservation et de développement de la diversité commerciale

Au sein de la section 2, les article 2.3 et 2.4. du règlement du PLUi délimitent, en application des articles L.151-16 et R.151-37 du Code de l'urbanisme :

- Des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale figurant sur le plan de zonage réglementaire article 2.3.
- Des périmètres de polarités commerciales article 2.4.

Les articles L151-16 et R.151-37 du code de l'urbanisme disposent en effet que le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale. Le règlement définit à cet effet des prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Les orientations stratégiques du PADD ayant conduit à l'opportunité de mobiliser ces outils

Le règlement met en place ces outils en cohérence avec deux orientations du PADD présentes au sein de l'AXE 3 - Un territoire du « vivre ensemble » :

- Orientation 3.3.1 « Améliorer le cadre de vie immédiat » qui vise notamment à :
 - Conforter des lieux de vie et des espaces publics pour tous et animés : des centralités mixtes regroupant les aménités urbaines (logements, services, emplois, commerces, équipements, ...) dans les quartiers existants et à créer.

Justifications

- Renforcer les polarités existantes notamment pour limiter les phénomènes de délitement de certains linéaires commerciaux.
- Orientation 3.3.2 « Assurer des commerces au service des usagers du territoire » qui entend notamment garantir une offre commerciale étoffée et structurée au sein des centralités existantes et complémentaire aux polarités de quartier.

Principes et justification des règles associées

Linéaires de commerce

Le règlement instaure 3 types de linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale :

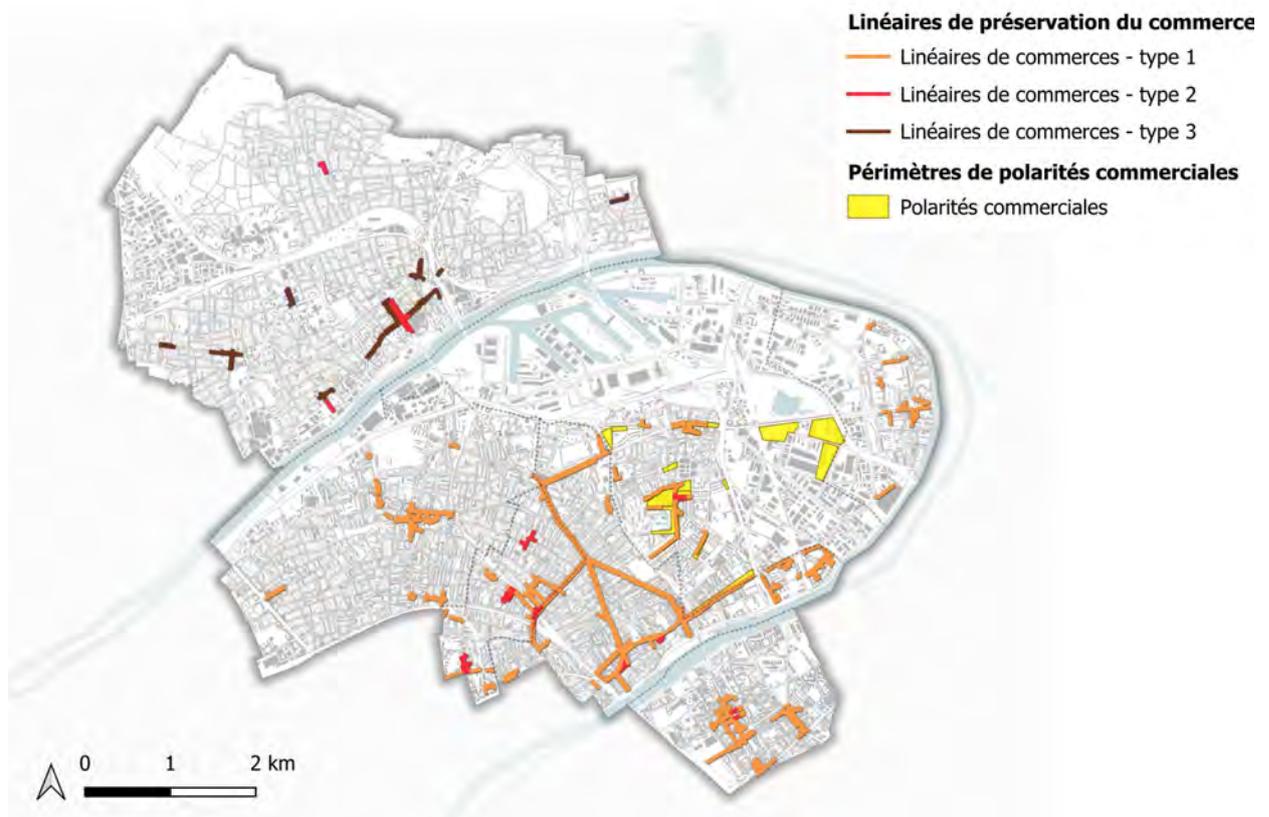
- Linéaire de type 1, dit « rez-de-chaussée actifs »
- Linéaire de type 2, dit « focus commerces de proximité et restauration »
- Linéaire de type 3, dit « focus commerces et services »

Il a été fait le choix de distinguer trois types de linéaires, afin de prendre en compte la diversité des centralités du territoire et des enjeux liés au niveau local. Ils sont inscrits sur le plan de zonage général.

Ces trois types de linéaires permettent d'assurer la présence en rez-de-chaussée d'activités participant à la mixité des fonctions urbaines. Ils sont principalement repérés au sein des secteurs de centralité et des principaux axes de circulation animés. Cela se justifie par la nécessité de renforcer le rôle moteur de ces rues dans l'animation urbaine.

Ils jouent un double rôle de :

- Préservation des activités existantes, via l'encadrement des possibilités de changer de sous-destination et l'obligation de reconstituer les locaux détruits en cas de démolition-reconstruction.
- Développement des activités, via l'obligation d'intégrer des rez-de-chaussée actifs pour les programmes neufs.



Localisation des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale et les périmètres de polarité commerciale

Les linéaires de type 1 concernent l'ensemble de la destination « commerces et activités de services », afin de permettre l'évolution et la résilience générales des activités commerciales au sein des tissus des principales centralités du territoire. C'est le linéaire « de droit commun » pour les centralités des villes de la Boucle de Seine et pour Argenteuil. Aussi, la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » est également autorisée sur ces linéaires, considérant le rôle qu'elle peut jouer en faveur de l'animation urbaine, notamment en étant génératrice de flux, propices à la fréquentation des commerces et services.

Les linéaires de type 2 concernent plus particulièrement les activités commerciales dites « de proximité », en ciblant uniquement les locaux d'artisanat et commerce de détail et de restauration. Ainsi de nouveaux locaux à sous-destination d'activités de services avec accueil de clientèle ne peuvent être autorisés, mais ceux qui existent peuvent cependant demeurer. Idem pour les équipements d'intérêt collectif. Ces linéaires se retrouvent sur les principaux axes et espaces animés de Clichy-la-Garenne (bd Jean Jaurès, rue de Paris, rue Barbusse, rue de l'Ancienne Mairie, etc) et dans les secteurs d'hypercentralité d'Asnières-sur-Seine (rue de l'église, rue Maurice Bokanowski, etc), de Gennevilliers (allée Maria Casarès) et d'Argenteuil (avenue Gabriel Péri). Les secteurs concernés par ces périmètres sont ceux pour lesquels les enjeux d'animation sont les plus forts et doivent s'accompagner d'activités étant le plus en mesure d'animer directement l'espace public par des terrasses par exemple.

Les linéaires de type 3 concernent plus particulièrement les activités commerciales dites « commerces et services », en ciblant uniquement les locaux d'artisanat et commerce de détail et de restauration tout comme pour le type 2 mais en ajoutant la sous-destination des activités de service avec accueil d'une clientèle (professionnels de santé par exemple) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics. Il s'agit d'un linéaire exclusivement argenteuillais. Il est instauré en complément des linéaires de type 1 et 2 pour prendre en compte la spécificité de certains carrefours (carrefour du Monoprix au croisement rue Taillandier/Bd Leon Feix/ rue Defresne-Bast / Maurice Berteaux /Rue Alfred Labrière), de certains axes (bd Jean-Jaurès) et rues (avenue Maurice Utrillo par exemple). Ces linéaires se retrouvent ainsi dans les quartiers péricentraux où les enjeux d'animation urbaine sont d'importance moyenne.

Périmètres de polarités commerciales spécifiques

Le plan de zonage comporte également à Gennevilliers uniquement, la localisation des secteurs de polarités commerciales spécifiques au sein desquelles doit être préservée et développée la diversité commerciale.

Celle-ci répond à une stratégie précise partant du constat suivant :

- L'environnement concurrentiel est dense : un environnement marchand assez dense, qui soumet les commerces à une concurrence forte. Deux *retails parks* importants présents à Gennevilliers et qui positionnent la commune comme pôle commercial principal de Boucle Nord de Seine.
- Le tissu commercial est riche et concentré sur les axes principaux : environ 340 commerces recensés dans le secteur résidentiel de la commune, organisés en pôles historiques avec des commerces qui fonctionnent sur une logique de flux et se partagent les clients de différents quartiers. Certains quartiers historiques concentrent une bonne partie de l'offre de proximité. Ces quartiers disposent de linéaires marchands principaux ou « premium » qui permettent aux commerces de disposer d'une bonne visibilité, des flux, de la concentration de commerces ou encore de stationnement à proximité.
- Une implantation commerciale multipolarisée : un tissu commercial composé de plusieurs typologies de commerces répondant à différentes fréquences d'achat. Certains quartiers sont en sous-densité d'offre commerciale de proximité. Il y a un faible taux de vacance commerciale et peu de locaux commerciaux disponibles pour implanter de nouvelles activités. Notons que 82% des commerces sont des enseignes indépendantes. Le tissu commercial de Gennevilliers se caractérise également par une implantation diffuse. Il est nécessaire de ne pas disposer systématiquement des commerces en pieds d'immeubles dans les nouveaux programmes (hors localisations préférentielles) afin d'éviter une multipolarisation de l'offre.

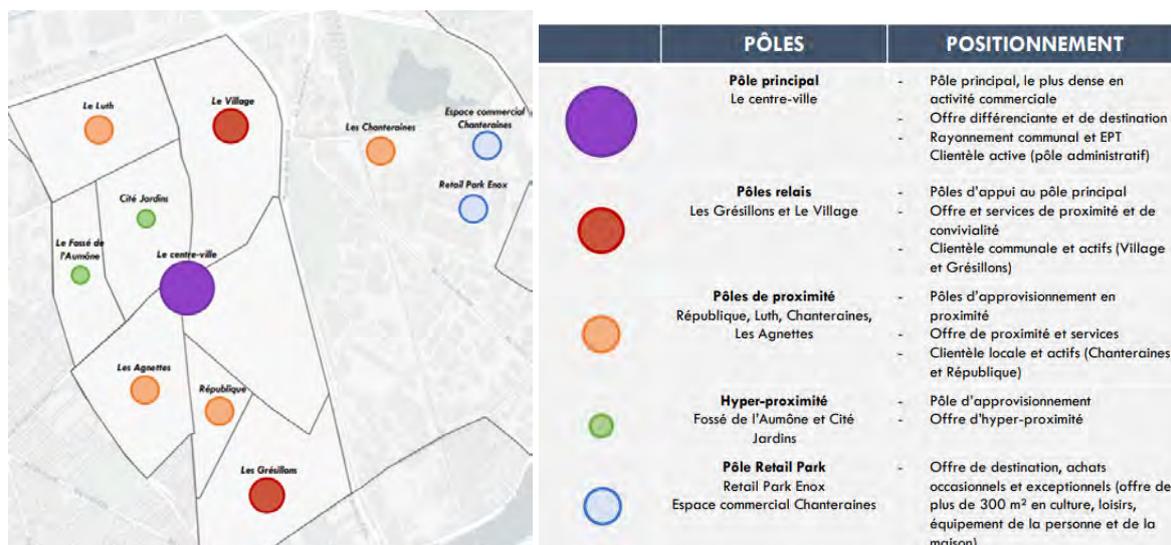
Les enjeux principaux qui fondent la stratégie relative à l'outil réglementaire mis en place sont les suivants :

- Adopter un positionnement différencié en fonction des quartiers et de la densité d'offre commerciale
- Adapter l'offre marchande aux positionnements des quartiers en réponse aux besoins de la population
- Renforcer l'attractivité globale de la commune en gardant l'identité de chaque quartier

Ainsi la stratégie réglementaire développe en cohérence avec les linéaires de commerces présentés précédemment, une armature commerciale qui met en avant le centre-ville comme polarité principale de l'armature commerciale de la commune et cible les activités de destination et de convivialité etc. Les quartiers des Grésillons et du Village se positionnent comme polarité relais s'inscrivant en complémentarité de la polarité

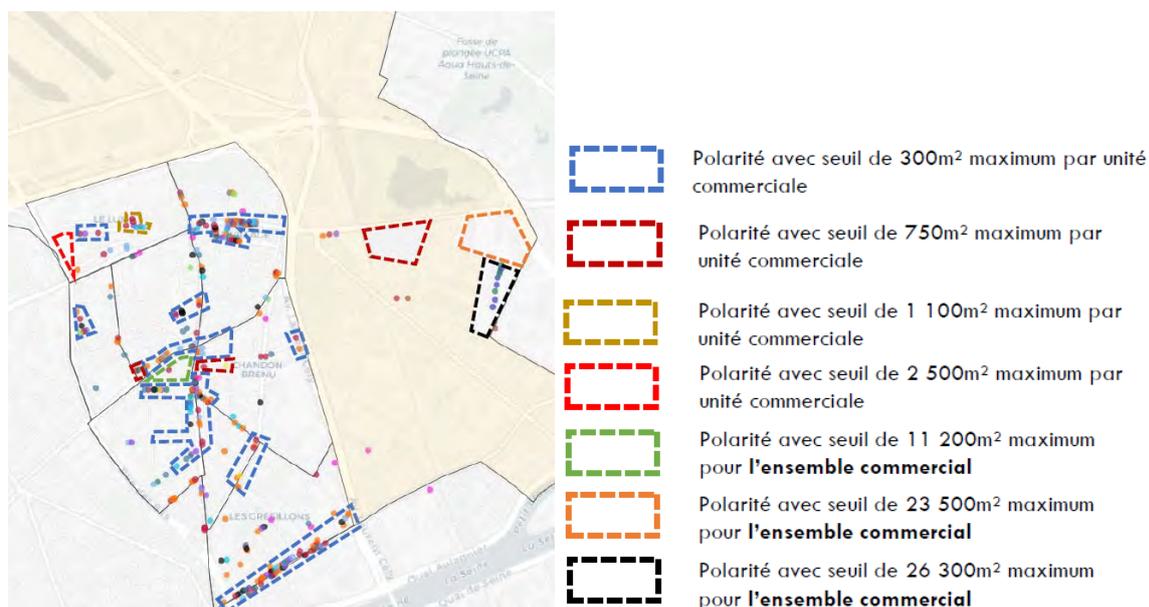
Justifications

principale sur une zone de chalandise plus réduite. Les polarités de proximité répondent quant à elles aux besoins de proximité de leurs habitants. Les polarités d'hyper-proximité constituent le dernier échelon de la stratégie et correspondent aux quartiers identifiés en sous-densité d'offre de proximité.



Source : étude stratégique de développement commercial de Gennevilliers – 2023 (AID)

Les 7 périmètres spécifiques retenus qui cadrent les implantations commerciales apportent les réponses réglementaires à cette stratégie en cohérence avec les limitations apportées aux destinations autorisées en zones résidentielles et mixtes (indice Ms et Rs, cf. chapitre spécifique) ainsi qu'avec les linéaires retenus (cf chapitre précédent).



Source : étude stratégique de développement commercial de Gennevilliers – 2023 (AID)

F Justification des règles d'implantation

L'article 3 du règlement correspond aux règles de l'indice de forme urbaine portant sur l'implantation des constructions. Ce chapitre fixe les possibilités d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies, aux limites séparatives ainsi qu'entre constructions sur une même unité foncière.

1. Fondements juridiques

L'article 3 du règlement porte sur la morphologie et l'implantation des constructions se fonde sur le Code de l'urbanisme et plus particulièrement les articles suivants :

- L'article L.151-17 qui prévoit que le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.
- L'article L151-18 qui prévoit que le règlement peut notamment déterminer des règles concernant les dimensions des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.
- L'article R151-41 qui prévoit notamment qu'afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, d'assurer la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut prévoir des règles alternatives, afin d'adapter des règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus.

2. Fondements stratégiques

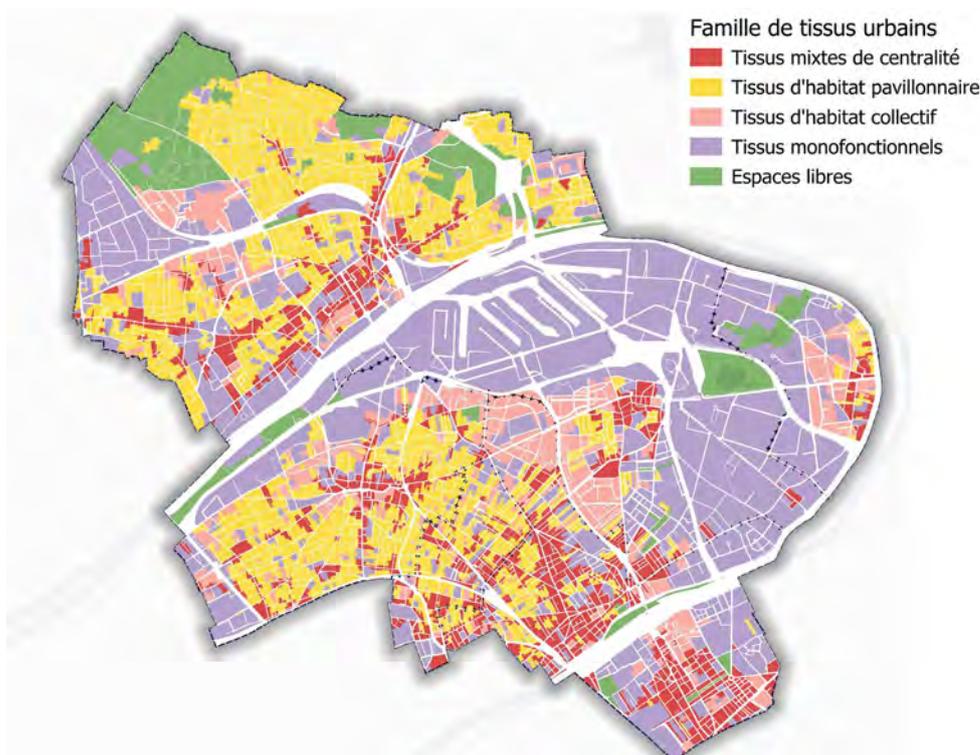
La délimitation des zones en fonction de l'indice de forme urbaines et l'établissement des possibilités d'implantations des constructions pour chaque indice de forme urbaine sont alignés sur l'orientation 3.3.1 du PADD, visant à améliorer le cadre de vie immédiat en renforçant l'attractivité par l'exigence d'une bonne qualité architecturale, paysagère et environnementale ainsi que sur l'orientation 1.3.1 visant à mettre en valeur les paysages diversifiés en assurant une bonne cohérence entre les formes urbaines, l'organisation et la dimension des espaces publics et des trames vertes à proximité.

Pour répondre à ces ambitions la délimitation des zones s'appuie sur les conclusions du diagnostic urbain sur les particularités des tissus urbains de Boucle Nord de Seine :

L'analyse typo-morphologique a permis d'identifier les tissus urbains du territoire et de définir leurs caractéristiques, de mettre en exergue les cohérences entre communes et les spécificités locales et de déterminer les atouts et vulnérabilités.

Le diagnostic identifie ainsi 5 grandes familles de tissus urbains :

- **Les tissus mixtes et de centralités**
- **Les tissus d'habitat pavillonnaire**
- **Les tissus d'habitat collectif**
- **Les tissus monofonctionnels**
- **Les espaces libres**

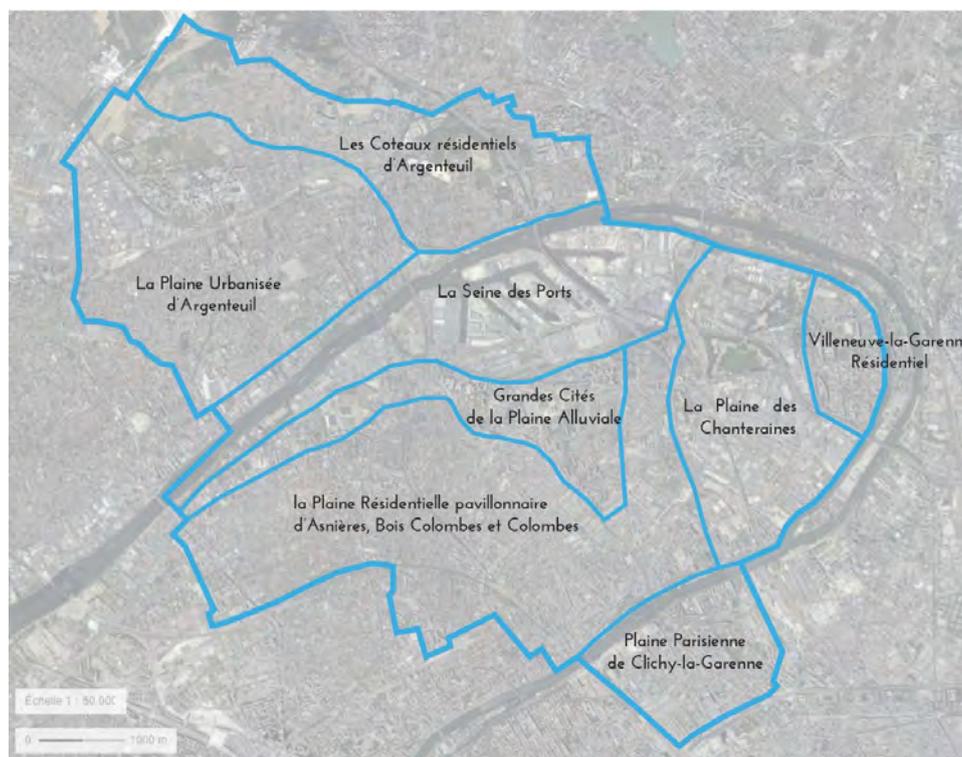


Carte des familles de tissus urbains

Les monographies communales (voir chapitre « Monographies communales » de l'analyse urbaine au sein du document 1.4.a du dossier de PLUi) apportent une précision supplémentaire sur les particularités qui s'expriment à l'échelle de chaque commune pour les différents tissus urbains identifiés.

L'établissement du zonage s'appuie également sur les conclusions de l'analyse des unités paysagères :

Le PADD fixe pour objectif le confortement des singularités et des complémentarités des unités paysagères (orientation 1.3.1 du PADD). Les conclusions du diagnostic font ressortir le rôle des tissus urbains dans la création des unités paysagères, c'est à dire d'ensembles géographiques présentant une ambiance paysagère cohérente.



Carte d'analyse des unités paysagères

3. Éléments ayant guidés la délimitation des zones en fonction de l'indice de forme urbaine

Des séquences ayant guidé la délimitation des zones en fonction de l'indice de forme urbaine :

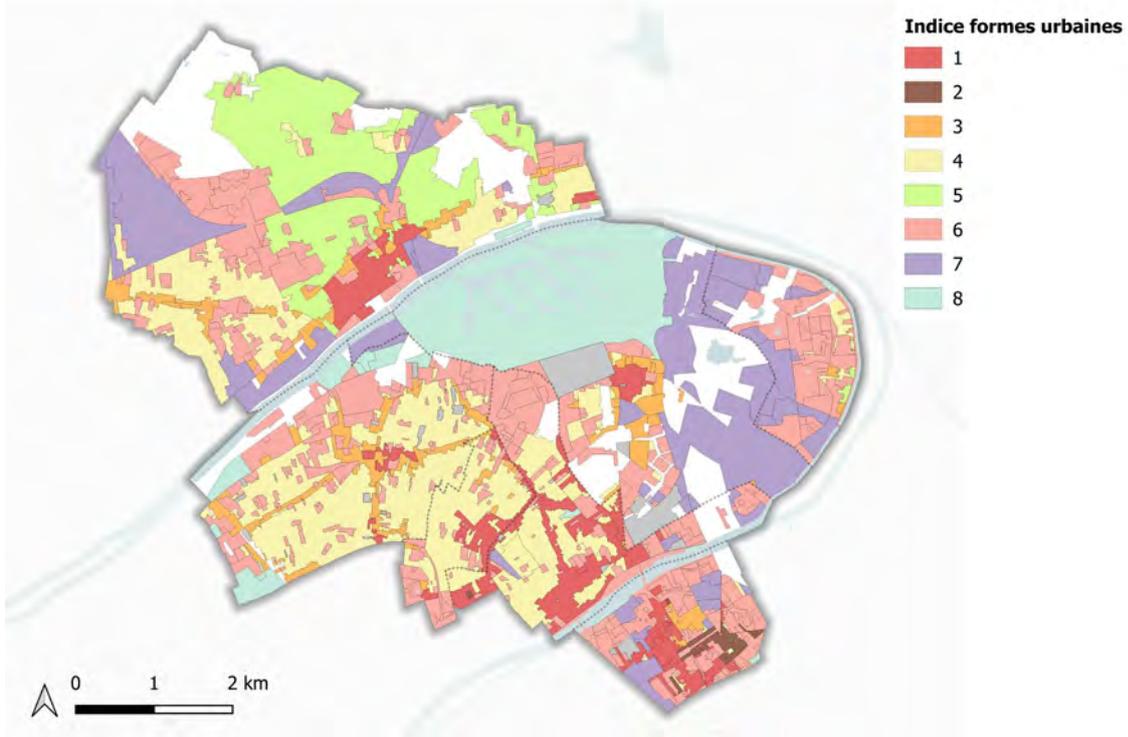
Ce travail croisé entre les différentes typo-morphologies et les unités paysagères à l'échelle des 7 communes, font ressortir un ensemble de séquences, chacune marquée par une imbrication spécifique de typologies de bâti, ayant participé à la délimitation des zones en fonction de l'indice de forme urbaine :

- Un tissu mixte dense, d'époques variées, majoritairement constitué d'immeubles à Clichy-la-Garenne
- Un tissu ancien mixte structuré par les centres-villes d'Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes et Colombes autour desquels s'organisent le « croissant pavillonnaire » s'étendant d'Asnières-sur-Seine jusqu'au quartier du petit-Colombes.
- Une vaste série de grands ensembles s'étendant des quartiers Sud-Ouest de Gennevilliers à la partie Nord de Colombes, en passant par le quartier des hauts d'Asnières-sur-Seine, que l'on retrouve également dans le Villeneuve-la-Garenne résidentiel.
- Un tissu mixte, aux formes bâtis hétérogènes, correspondant à la partie centrale de Villeneuve-la-Garenne.
- Un tissu de centre-ville structuré le long de plusieurs axes historiques à Argenteuil.
- Un tissu pavillonnaire aéré s'étendant du nord du centre-ville d'Argenteuil jusqu'aux coteaux des buttes d'Orgemont.
- Un tissu de grandes emprises, à dominante d'activités situé à l'interface entre Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne ainsi qu'au Nord-Ouest d'Argenteuil.
- Le port de Gennevilliers, vaste plateforme multimodale de plus de 400 hectares.

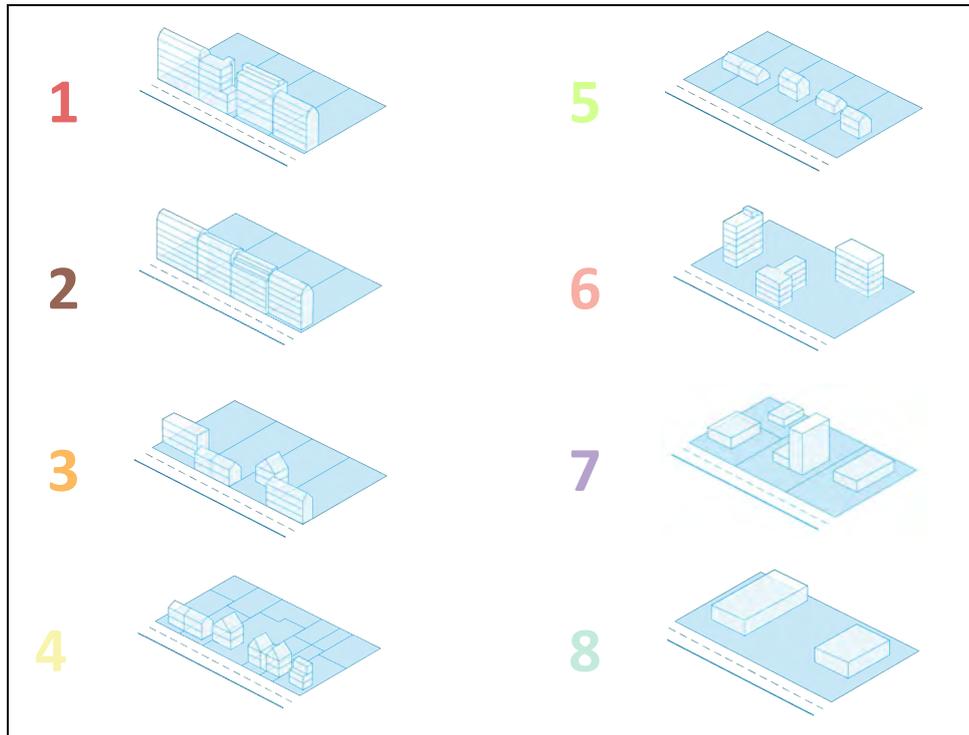
Pour répondre aux objectifs du PADD, la délimitation des zones en fonction de l'indice de forme urbaine et l'assignation d'objectifs morphologiques fixés à chaque indice ont été établis par l'articulation entre :

- une recherche de mise en cohérence des tissus urbains similaires identifiés dans le diagnostic et de renforcement des continuités entre communes lorsqu'elles existent,
- la poursuite d'un urbanisme de couture travaillant sur les transitions entre différents tissus urbains,
- la prise en compte des singularités locales,
- un renforcement des continuités de tissus urbains existantes entre communes.

Ces familles de tissus urbains ont été prises en compte dans la délimitation des zones en fonction des 8 indices de formes urbaines qui définissent les grands principes morphologiques et d'organisation du bâti sur l'ensemble du territoire.



Carte des indices de formes urbaines



Illustrations schématiques des principales possibilités d'implantation pour chaque indice

4. Articulation avec les indices de densité au sol et de hauteur

Si l'article 3 fixe uniquement les règles d'implantation, chacun de ses 8 indices correspond à une articulation entre des tissus urbains existants et des objectifs d'évolution ou de conservation de la morphologie urbaine correspondant à ces tissus. C'est le lien avec les dispositions des indices de densité au sol et de hauteur qui va ensuite permettre de répondre à ces objectifs. Ainsi les règles de l'indice de forme urbaine 4 ont pour objectif d'encourager la réalisation de logements individuels et de proscrire la réalisation d'immeubles. Cependant, c'est uniquement associé à un indice de densité g, h ou i limitant le taux d'emprise au sol à 40 ou 50% et un indice de hauteur limitée à 2 ou 3 étages que les objectifs morphologiques sont atteints.

5. Principe de règles communes et par indices

Règles communes à tous les indices de formes urbaines :

Une définition de l'implantation à l'alignement adaptée aux différentes écritures architecturales :

Le règlement fixe une exigence d'alignements bâtis pour les indices 1 et 2. Néanmoins, des reculs ponctuels réduits, horizontaux comme verticaux, sont autorisés afin d'offrir différentes possibilités pour la conception des façades de projets.

La réalisation de passage sous bâtiments est en outre autorisée, permettant d'offrir des continuités visuelles depuis l'espace public.

S'agissant du traitement des terrains à l'angle de voies, le règlement autorise la mise en œuvre d'un pan coupé de 3 à 7 mètres qui permet notamment d'améliorer la sécurité des intersections.

De plus les saillies et surplombs au-dessus du domaine public sont possibles sous conditions : ils doivent être situés au-delà de 3,50 mètres de hauteur, être situés sur des emprises publics larges (plus de 10 mètres) et mesurés moins de 0,80 mètre de profondeur.

Favoriser la qualité des équipements publics :

Les équipements publics et d'intérêts collectifs répondant parfois à des usages très spécifiques et disposant de des contraintes techniques ou liées à des réglementations connexes, le PLUI rend possible la dérogation aux règles d'implantation.

Favoriser la rénovation énergétique des constructions existantes :

En application de l'article L152-5 du code de l'urbanisme et afin de répondre à l'ambition de réduction de l'empreinte carbone des constructions (orientation 2.2.1 du PADD), le PLUI autorise une isolation en saillie des façades des constructions existantes dans la limite d'un dépassement de 0,35 mètre par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU.

Accompagner l'évolution du bâti existant :

L'orientation 2.2.1 du PADD fixe l'objectif de réduire l'empreinte carbone liée aux constructions et aménagements existants en promouvant un urbanisme circulaire favorisant les évolutions et l'intensification de l'usage des bâtiments existants et leur réversibilité.

L'orientation 3.1.2 du PADD vise à améliorer les qualités du parc de logements existants et en projet en accompagnant en particulier l'évolution du parc de logements existant en encadrant les capacités d'évolution (extension, surélévation, ...)

Enfin le PADD a pour ambition, à travers l'orientation 1.3.3, de valoriser les formes urbaines diversifiées en permettant notamment la mise en œuvre de projets urbains de qualité assurant une insertion urbaine harmonieuse et en cohérence avec la ville existante.

Pour permettre de répondre à ces objectifs, différentes règles alternatives sont mises en place afin d'offrir des possibilités d'évolution au bâti existant ne respectant pas les règles fixées par le PLUI car édifiées lorsque d'autres règles s'appliquaient. Le règlement autorise donc l'extension et les surélévations pour les constructions ne respectant pas les règles d'implantation en vigueur par rapport aux emprises publiques, aux voies, sur un même terrain et par rapport aux limites séparatives. Pour assurer une insertion harmonieuse, ces projets d'agrandissement peuvent déroger aux règles générales s'ils respectent au minimum les reculs, retraits ou distances entre constructions existantes.

Justifications

Pour faciliter la réalisation d'annexe de petite dimension, d'emprise au sol limitée à 10m² et de hauteur limitée à 2,60 mètre, le règlement permet de déroger aux règles d'implantation dans la limite d'une annexe par terrain d'assiette.

Favoriser la qualité du logement :

L'orientation 3.1.2 du PADD vise à améliorer les qualités du parc de logements existants et en projet en veillant en particulier à leur confort. Pour ce faire, tout logement à rez-de-chaussée doit être surélevé par rapport au niveau de la rue de façon que l'allège des baies soit située à 1,40 mètre de haut minimum ou alors le logement doit être situé à une distance suffisante de la rue. De cette façon, l'intimité des habitations est préservée (cette disposition ne s'applique pas à Gennevilliers). Dans la même logique, en cas de césure exigée par le PLUi entre constructions, les covisibilités entre logements seront proscrites.

Préserver les abords des tissus pavillonnaires :

Afin d'être en adéquation avec l'objectif d'atténuation des contrastes paysagers (orientation 1.2.2 du PADD) en accompagnant les transitions de gabarits des bâtiments entre les différents quartiers, le règlement exige une mise à distance ou une hauteur réduite des constructions en interface avec les tissus pavillonnaires. Ainsi pour tout terrain voisin d'un secteur pavillonnaire (indice 4 et 5), les constructions doivent s'implanter avec un retrait équivalent à la moitié de la hauteur de la construction ou s'adosser à une construction voisine dans la limite de son héberge (sauf à Gennevilliers). En cas de retrait, celui-ci devra être minimum de 4 mètres à Asnières-sur-Seine, Argenteuil, Clichy-la-Garenne et Villeneuve-la-Garenne et de 6 mètres à Colombes. Les variations de retrait sont adaptées aux configurations des parcelles et des spécificités locales des communes. A Bois-Colombes, cette disposition est inadaptée à la configuration des parcelles, cependant une règle limitant la hauteur des constructions en limite de secteur pavillonnaire permet de gérer les transitions avec les tissus plus denses.

Autres dispositions générales :

A Asnières-sur-Seine et à Bois-Colombes, le PLUi offre des possibilités d'adapter les reculs fixés dans les règles par indice, pour s'adapter aux morphologies urbaines environnantes. Ce dispositif a pour objectif de favoriser la continuité urbaine en respectant la ville existante et ses irrégularités.

Indice 1 :

Répartition :

L'indice 1 se déploie de façon concentrique autour des centres historiques des gares ou de façon linéaire le long des principales artères urbaines.

Caractéristiques :

Ce sont des quartiers denses qui se sont majoritairement constitués dans le temps par un processus de formation incrémental qui procède parcelle par parcelle, projet par projet, une "construction" à la fois.

Objectifs :

Les dispositions associées à l'indice 1 visent à conforter les centralités mixtes regroupant les aménités urbaines (orientation 3.3.1 du PADD) ainsi qu'à créer des meilleures cohérences urbaines au sein d'espaces stratégiques comme les portes de Paris connectant Clichy à la capitale et la rue des Bourguignons entre Asnières-sur-Seine et Bois-Colombes (orientation 1.2.2 du PADD).

Pour ce faire l'indice 1 met en place une stratégie de préservation de l'identité, des morphologies bâties et du paysage urbain des tissus de centralité.

Règles associées à l'indice 1 :

Afin de maintenir et favoriser des alignements bâtis et de cadrer l'espace public, est rendu obligatoire l'implantation à l'alignement ou le fait d'assurer la continuité du front bâti existant. Les constructions ont également l'obligation de s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.

Sur les voies inférieures à 6 mètres de large, à l'exception de la commune de Gennevilliers, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul, ce type de voie n'ayant pas vocation à être le support de façades urbaines principales.

Pour assurer une insertion harmonieuse et cohérente (orientation 1.3.3 du PADD) des nouvelles constructions en lien avec la morphologie des constructions environnantes et limiter la présence de pignons aveugles qui nuisent à la qualité urbaine, le règlement permet sous certaines conditions, le raccordement au nu de

Justifications

constructions existantes voisines implantées en recul. Dans les cas des terrains traversants ne disposant pas des caractéristiques fonctionnelles adaptées, l'implantation à l'alignement n'est exigée que sur l'un des alignements, de façon à prendre en compte la spécificité des organisations parcellaires.

Afin d'assurer l'animation des façades est imposé le marquage d'un rythme dans la composition architecturale de celles-ci pour tout linéaire supérieur à 20 mètres.

Afin de garantir la cohérence dans les formes urbaines, le règlement fixe une bande de constructibilité correspondant à une zone d'implantation des constructions. Les constructions ont donc l'obligation de s'implanter dans une bande de 20 mètres maximum depuis l'alignement et sur au moins une des limites séparatives. De cette façon, le règlement incite à la continuité des alignements bâtis. En limitant les droits à construire en fond de parcelle, le règlement encourage également indirectement au maintien d'espaces non bâtis en cœurs d'îlots

Compte tenu de l'occupation des parcelles et de l'objectif de préservation des cœurs d'îlot, la bande de constructibilité est fixé 15 mètres à Argenteuil

A Bois-Colombes, il est maintenu la possibilité de s'adosser à une construction mitoyenne au-delà de la bande de 20 mètres, compte tenu de la petite taille et de la configuration des parcelles et du bâti avec des héberges qui gagneraient à être investies pour limiter déperditions énergétiques

A Asnières-sur-Seine, la bande de constructibilité est fixé à 30 mètres, compte tenu des configurations des parcelles et l'implantation historique sur les terrains profonds de constructions très en retrait par rapport à l'alignement, qui participent à l'identité du tissu urbain asniérois

Afin de garantir un éclaircissement des façades tout en offrant des possibilités de densification, le règlement prévoit :

- Que par rapport aux limites séparatives, en cas retrait, le retrait doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la façade, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à 3 mètres.
- Qu'en cas de non-contiguïté, la distance entre deux constructions, mesurée en tout point de la façade, devra être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à :
 - 8 mètres sur les communes de Bois Colombes, Clichy-la-Garenne,
 - 3 mètres sur les communes d'Argenteuil, d'Asnières-sur-Seine, Colombes et Gennevilliers.

Indice 2

Répartition :

L'indice 2 s'adresse essentiellement au centre ancien d'Argenteuil et au secteur urbain de Clichy situé le long des allées Gambetta et de l'avenue Jean Jaurès.

Caractéristiques :

Les tissus urbains régis par l'indice 2 se distinguent par leur alignements bâtis, constitués dans le temps ainsi que par la forte cohérence des gabarits.

Objectifs :

Les dispositions associées à l'indice 2 visent à pérenniser ces centralités mixtes en conservant et développant une forte cohérence des gabarits de constructions et en valorisant ces espaces urbains bien desservis (orientation 1.2.2 du PADD).

Règles associées à l'indice 2 :

L'indice 2 partage avec l'indice 1 de nombreuses similarités :

- obligation d'implantation à l'alignement et sur au moins une des limites séparatives,
- en cas de retrait, prospect exigé supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la façade, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à 3 mètres.
- implantation en recul ou en retrait dans le cas de voies étroites (moins de 6 mètres de large)
- possibilité de raccordement au nu de constructions existantes voisines implantées en recul,
- implantation à l'alignement exigé seulement sur l'un des alignements dans les cas des terrains traversants,

Justifications

- mise en œuvre d'un marquage d'un rythme dans la composition architecturale des linéaires de façade supérieurs à 20 mètres.

Cependant, afin de limiter les droits à construire en fond des parcelles et de favoriser des constructions peu profondes favorisant les locaux traversant, la bande de constructibilité est fixée à 13 mètres de profondeurs depuis l'alignement.

En cas de non-contiguïté, la distance entre deux constructions, mesurée en tout point de la façade, devra être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à 3 mètres. Ce prospect permet à la fois de garantir un éclairage des façades tout en offrant des possibilités de densification.

Indice 3

Répartition :

L'indice 3 se déploie de manière concentrique autour des centres historiques ou seulement sur l'une de leurs bordures, ou encore de façon linéaire en continuité des portions les plus denses des principales artères urbaines.

Caractéristiques :

L'indice 3 se distingue par les tissus majoritairement composites qui le constituent, où cohabitent des formes bâties hétérogènes (habitat collectif, maisons de ville, petits locaux activités, commerces, etc.) aux implantations multiples.

Objectifs :

Les zones encadrées par l'indice 3 sont des espaces composites et de transition visant principalement à maintenir la cohabitation de constructions variées et/ou à offrir des liaisons douces à l'interface entre différentes typologies de tissus urbains du territoire (centralités, quartiers résidentiels pavillonnaires, grands ensembles), tel que le prévoit l'orientation 1.2.2 du PADD.

Règles associées à l'indice 3 :

Le règlement donne la possibilité d'une implantation en recul comme à l'alignement par rapport aux emprises publiques et aux voies et de s'implanter en retrait ou en limite séparative, ce qui permet le maintien d'une mixité de formes urbaines (orientation 1.3.3 du PADD). Toutefois afin d'assurer la lisibilité de l'organisation de l'espace public, le règlement rend obligatoire, en cas de recul de la construction à édifier, l'édification d'une clôture afin d'assurer la continuité visuelle de l'alignement. Sur les communes d'Argenteuil et de Bois-Colombes uniquement, afin de favoriser l'animation des axes relevant de l'indice 3 et leur mixité fonctionnelle, seuls sont admis à l'alignement les constructions dont le rez-de-chaussée est à destination de commerce et activité de service dès lors qu'il s'agit de leur façade comportant l'entrée clientèle ou d'équipement d'intérêt collectif.

Sur l'ensemble des communes à l'exception d'Argenteuil, les constructions ont également l'obligation de s'implanter dans une bande de 20 mètres maximum depuis l'alignement, afin de renforcer la constructibilité des espaces situés en bordure des espaces ouverts à la circulation publique. Cette bande est fixée à 15 mètres sur la commune d'Argenteuil, compte tenu de l'occupation des parcelles et de l'objectif de préservation des cœurs d'îlot

En cas de recul, celui-ci est fixé à 3 mètres à Argenteuil, Gennevilliers, Villeneuve-la-Garenne, 2 mètres à Bois-Colombes et 5 mètres à Colombes. Il n'est pas fixé de recul minimal à Asnières-sur-Seine et à Clichy-la-Garenne.

Pour favoriser la qualité architecturale et urbaine des constructions, le marquage d'un rythme dans la composition architecturale des linéaires de façade supérieures à 20 mètres, est aussi rendu obligatoire. De plus, afin de maintenir des perméabilités et des continuités visuelles au sein de ces tissus urbains et de prévenir la réalisation de volumes bâtis trop imposants, le linéaire de façade en vis-à-vis des emprises publiques est limité à 30 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne.

Afin de garantir un éclairage des façades tout en offrant des possibilités de densification, le règlement prévoit :

qu'en cas de recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci soit supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la façade, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à 4 mètres. Pour la commune de Colombes, ce recul est porté à 6 mètres.

qu'en cas de non-contiguïté, la distance entre deux constructions, mesurée en tout point de la façade, devra être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, soit $L \geq h/2$, sans être inférieure à :

- 8 mètres sur les communes d'Argenteuil, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne et Colombes,
- 3 m sur les communes de Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne.

Indice 4

Répartition :

L'indice 4 recouvre le « croissant pavillonnaire » de la boucle de la Seine, qui s'étend depuis le quartier centre d'Asnières-sur-Seine jusqu'au quartier du Petit-Colombes. Il se déploie également dans les quartiers résidentiels de l'Ouest d'Argenteuil et ceux situés à proximité de la Seine ainsi que dans les poches de pavillonnaires des communes de Gennevilliers, Villeneuve-la-Garenne et Clichy-la-Garenne.

Caractéristiques :

Ce sont des tissus pavillonnaires anciens. Les constructions sont proches les unes des autres, parfois accolées, du fait de l'ancien parcellaire hérité du passé agricole, donnant à voir un paysage d'habitation individuel relativement dense. La présence de nombreux jardins et un trame parcellaire et viaire resserré, contribue fortement à l'atmosphère végétale et à l'intimité qui caractérisent ces tissus.

Objectifs :

Les dispositions associées à l'indice 4 visent à pérenniser les zones à dominante d'habitat individuel dense en répondant à l'orientation 1.3.3 du PADD et son ambition de maintien et de renouvellement d'une offre résidentielle familiale dans des logements confortables au sein des tissus pavillonnaires. Pour ce faire, les dispositions de l'indice 4 empêchent les possibilités de mutation ou de transformation urbaine de ces zones tout en permettant des évolutions mineures adaptées aux besoins des familles.

Règles associées à l'indice 4 :

Le règlement rend impossible l'implantation de constructions aux gabarits inadaptés aux caractéristiques du tissu. Le linéaire de façade en vis-à-vis des emprises publiques est donc limité à 15 mètres permettant toutefois de garantir le confort des constructions existantes et l'édification d'éventuelles extensions limitées. A Argenteuil uniquement, le linéaire est fixé à 12 mètres.

Cette disposition encadrant les dimensions des constructions, s'articule avec la disposition de l'indice de densité au sol h, offrant la possibilité d'augmenter l'emprise au sol d'une construction dans la limite de 20m², sous réserve de respecter un minimum de 35% de pleine terre et de ne pas créer de nouveau logement.

Afin de limiter les possibilités de densification en cœur d'îlots, les constructions doivent s'implanter dans une bande de constructibilité de 20 mètres depuis l'alignement. Cette bande est fixée à 25 mètres à Argenteuil uniquement pour prendre en compte la plus grande superficie des terrains et à 30 mètres à Asnières-sur-Seine uniquement. En outre, sur la commune d'Asnières-sur-Seine, les extensions de constructions existantes peuvent s'implanter au-delà de cette bande. Enfin à Bois-Colombes les constructions peuvent déroger à l'obligation d'implantation dans la bande de constructibilité pour s'adosser à une construction existante voisine, dans la limite de son héberge.

A ces dispositions viennent s'associer l'identification au plan de zonage de certains cœurs d'îlots particulièrement végétalisés en espaces écologiques et/ou paysagers protégés (EEPP), garantissant le maintien des fonctions écologiques, paysagères et environnementales des cœurs d'îlots.

La préservation des tissus pavillonnaires passe par un diagnostic précis des leurs spécificités. De nombreux ensembles pavillonnaires, s'articulent autour de venelles et de voies étroites, appelées avenues ou villas, le long desquels se déploient les jardins privés. Ce paysage domestique très intimiste est une composante majeure de l'identité du tissu pavillonnaire de Boucle Nord de Seine. Afin d'encourager au maintien de cette organisation, les constructions ont l'obligation de respecter un recul minimum de 2 mètres (Bois-Colombes), 3 mètres (Gennevilliers, Villeneuve-la-Garenne) ou 5 mètres (Argenteuil, Asnières-sur-Seine, Colombes). A Clichy-la-Garenne, il n'est cependant pas imposé de recul du fait du contexte urbain plus dense. Ces variations sont établies en fonction des morphologies parcellaires, de leur occupation, des besoins et/ou de l'acceptabilité des évolutions.

Les constructions peuvent cependant s'implanter en limite séparative. De cette façon le PLUi encourage au maintien d'une organisation faite de pavillons et de maisons accolées ou rapprochées. S'agissant du territoire d'Asnières-sur-Seine, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales :

Justifications

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 12 mètres.

ou

- pour s'adosser, dans la limite de son héberge, à une construction existante régulièrement édifiée sur le fond voisin.

Le règlement fixe une règle de prospect en cas de retrait par rapport aux limites séparatives en fonction de la hauteur des baies en façade. Ainsi en cas de retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à la hauteur de la façade, soit $L \geq h$, sans être inférieur à 6 mètres si les baies sont situées à une hauteur supérieure à 3 mètres. Le retrait doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la façade, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à 3 mètres si les baies sont inférieures à 3 mètres. Dans le cas d'une construction existante uniquement, un retrait minimum de 3 mètres de la limite séparative est exigé pour une façade sur laquelle de nouvelles baies sont créés, dont le point le plus haut est situé à une hauteur maximum de 3 mètres. De cette façon le PLUi encadre de manière plus contraignante les vues lorsqu'elles sont situées dans les étages et facilite les vues en rez-de-chaussée, notamment pour les constructions existantes, répondant ainsi aux objectifs d'équilibre en préservation du tissu et mesures de souplesses.

En cas de non-contiguïté, la distance entre deux constructions, mesurée en tout point de la façade, devra être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, soit $L \geq h/2$, sans être inférieure à 3 mètres, ou à 6 mètres uniquement à Asnières-sur-Seine, ou à 8 mètres à Bois-Colombes.

Indice 5

Répartition :

A Argenteuil, les tissus pavillonnaires au Nord du centre-ville et sur les coteaux résidentiels sont réglementés par l'indice 5.

Caractéristiques :

Il s'agit de secteurs majoritairement constitués d'habitat individuel discontinu peu dense. A la différence des tissus de l'indice 4, il s'agit de secteurs s'étant développé, dans l'ensemble, plus tardivement au cours du XXe siècle. Les parcelles y sont plus généreuses et les constructions sont en moyenne de plus faible hauteur, implantées en recul des voies, en milieu de parcelle et sans principe de mitoyenneté ou sinon d'un seul côté.

Objectifs :

Les dispositions associées à l'indice 5 permettent la pérennisation de zones d'habitat individuel discontinu, aéré et le maintien de perméabilités vers les cœurs d'îlots.

Règles associées à l'indice 5 :

Afin de limiter les possibilités de densification en fond de parcelle et la préservation des cœurs d'îlots, les constructions doivent s'implanter dans une bande de constructibilité de 25 mètres, les terrains pouvant être relativement profonds. Le règlement rend possible de s'implanter sur une limite séparative au maximum et exige pour les autres façades le respect d'une marge de retrait de 3 mètres minimum, fixé à 6 mètres en cas de façade avec baie. De cette manière, le règlement renforce la qualité résidentielle, préserve l'ensoleillement des constructions et conforte le caractère aéré des cœurs d'îlots.

Le recul minimum exigé est de 5 mètres. Celui-ci se justifie pour des raisons de sécurité, d'esthétisme et de confort. Il offre notamment la possibilité de stationner directement sur les terrains privés.

Comme pour l'indice 4, le règlement rend impossible l'implantation de constructions aux gabarits inadaptés aux caractéristiques du tissu et le linéaire de façade en vis-à-vis des emprises publiques est donc limité à 12 mètres. Afin de garantir le confort des constructions existantes, le linéaire total de façade est toutefois porté à 15 mètres dans le cas d'une extension s'implantant dans le prolongement de la construction existante, le linéaire de cette extension étant limité à 5 mètres.

En cas de non-contiguïté, la distance minimale entre deux constructions, mesurée en tout point de la façade, devra être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, soit $L \geq h/2$, sans être inférieure à 6 mètres.

Indice 6

Répartition :

L'indice 6 recouvre une majorité des constructions discontinues, notamment les grands ensembles du territoire et les grandes emprises d'équipements ainsi que les zones de projets urbains mixtes en renouvellement.

Caractéristiques :

L'indice 6 s'adresse majoritairement :

- Aux tissus de grands ensembles, construits sur la base d'un plan de composition d'ensemble et qui ne s'inscrivent pas dans un processus d'urbanisation et de renouvellement à la parcelle,
- Aux emprises de grands équipements, secteurs à vocation de loisirs ou de sport, parcs urbains, cimetières, qui répondent à des besoins spécifiques.
- Aux zones de projets urbains en cours ou récemment achevées, majoritairement constitués d'immeubles résidentiels ou tertiaires, qui n'ont pas vocation à muter à moyen terme.

Objectifs :

Par les flexibilités d'implantation qu'il offre, l'indice 6 vise notamment à répondre aux objectifs de désenclavement des quartiers de grands ensembles à travers le développement de nouvelles formes urbaines pour réussir une meilleure mixité urbaine, sociale et fonctionnelle et favoriser leur traversée (orientation 1.3.3 et 1.2.2 du PADD).

Le PADD cherche à accroître le rayonnement et la visibilité des équipements, notamment culturels et sportifs (orientation 3.3.3), à développer l'offre d'espaces verts publics et à maintenir les espaces de loisirs existants (orientation 2.3.1). Cette ambition trouve sa réalisation par le recours aux indices de destinations liés aux différents types d'équipements (E, EP, Ec, Ej) et le repérage au plan de zonages, d'espaces écologiques et/ou paysagers protégés. Il n'y a cependant pas d'enjeu d'implantation spécifique à ce type d'emprises, et la flexibilité d'implantation de l'indice 6 est donc adaptée.

Cette souplesse est également de circonstance pour la majorité des projets urbains récemment achevés ou en voie d'achèvement, dont la qualité urbaine est déjà assurée et qui n'ont pas vocation à muter à moyen terme.

Règles associées à l'indice 6 :

Pour ce faire le règlement laisse la possibilité aux constructions de s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport aux emprises publiques et aux voies. L'implantation par rapport aux limites séparative peut se faire sur celles-ci ou en retrait. De cette façon le règlement permet une adaptation plus souple à des configurations urbaines diverses, avec des terrains variant beaucoup en taille et en forme et des typologies de bâti hétérogènes.

Le règlement de l'indice 6 exige qu'en cas de recul, un minimum de 3 mètres est requis et que la distance calculée par rapport à l'alignement opposé soit supérieure à la moitié de la hauteur de façade soit $L \geq h/2$. Pour s'articuler avec des constructions existantes qui disposent aujourd'hui de recul varié, il n'est pas fixé de recul sur les communes d'Asnières-sur-Seine et de Gennevilliers dans les secteurs relevant de l'indice 6.

Afin de garantir les conditions d'éclairage des constructions, le règlement exige une distance minimale entre constructions non contiguës, supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, sans être inférieur à 8 mètres les communes d'Asnières-sur-Seine et de Bois-Colombes.

Indice 7

Répartition :

Les principaux secteurs couverts par l'indice 7 sont le territoire économique de Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne, les parcs d'activités d'Argenteuil (Val d'Argent, Berges de Seine et Gare) et les emprises économiques à proximité de la Seine à Colombes tel que le site Safran. L'indice se déploie aussi sur d'autres emprises plus réduites à Clichy-la-Garenne, Colombes et Asnières-sur-Seine (centres de maintenance ferroviaire, station d'assainissement, emprises tertiaires, ...).

Caractéristiques :

L'indice 7 s'adresse aux grandes emprises du territoire majoritairement affectées à des activités, notamment productives.

Objectifs :

Les dispositions associées à l'indice 7 sont alignés sur l'objectif de préservation des fonciers productifs nécessaires au maintien et au développement des activités industrielles de l'orientation 4.1.1 du PADD. En lien avec les indices de destination d'activités (A, Ab, Ac, Ai, AL), l'indice 7 permet la pérennisation et le développement d'espaces et de locaux adaptés aux besoins des entreprises industrielles et artisanales.

Règles associées à l'indice 7 :

Justifications

Le règlement exige une mise à distance des constructions par rapport aux limites de terrain afin de limiter les éventuelles nuisances générées par les activités. Les constructions doivent donc s'implanter avec un recul et un retrait minimum équivalent à la moitié de la hauteur de façade sans être inférieur à 5 mètres (8 mètres sur la commune de Bois-Colombes en cas de recul uniquement).

Pour s'adapter aux contraintes, notamment de sécurité, une implantation à l'alignement peut être permise pour les locaux d'accueil et de gardiennage d'une emprise au sol maximale de 10m.

Des règles spécifiques existent selon les particularités communales :

- A Gennevilliers et Argenteuil le recul égal ou supérieur à la moitié de la hauteur de la façade par rapport à l'alignement ne s'applique pas.
- A Gennevilliers et Colombes les constructions ont la possibilité de s'implanter en limite séparative.

S'agissant des règles en cas de non-contiguïté de constructions sur un même terrain, la distance entre deux constructions, mesurée en tout point de la façade devra être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à :

- 5 mètres,
- 8 mètres sur la commune de Bois-Colombes

Uniquement sur les communes de Gennevilliers et Colombes en cas de non-contiguïté, la distance entre deux constructions devra être de 5 mètres minimum.

Compte tenu que les dispositions de l'indice 7 s'adressent essentiellement aux secteurs d'activités, la distance minimale de 5 mètres entre constructions répond à l'objectif de garantir la bonne circulation.

Indice 8

Répartition :

L'indice 8 se déploie majoritairement sur les emprises portuaires fluviales au premier rang duquel le port de Gennevilliers ainsi que ponctuellement à des emprises majoritairement affectées à des activités,

Caractéristiques :

Porte d'entrée sur la région francilienne pour l'axe Seine, la plateforme portuaire de Gennevilliers est un équipement stratégique pour les flux logistiques de la métropole francilienne et pilier essentiel de la dynamique économique de Boucle Nord de Seine.

Objectifs :

L'indice 8 répond à l'orientation 4.3 1 du PADD visant à valoriser la singularité industrialo-portuaire du port de Gennevilliers en intensifiant son activité, en confortant son statut et les infrastructures de quais existantes comme outil de développement économique du territoire.

Règles associées à l'indice 8 :

Afin d'intensifier le développement de modes de transports de marchandises bas-carbone, y compris la logistique fluviale, le port de Gennevilliers doit optimiser son foncier. Afin de permettre la densification de ses activités, en lien avec l'indice de densité au sol et l'indice hauteur, le règlement laisse la possibilité aux constructions de s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport aux emprises publiques et aux voies et en limite séparative ou en retrait de celles-ci. De plus, les dispositions ne prévoient qu'un retrait minimal fixe de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ainsi qu'une distance entre deux constructions non contiguës similaire, de façon à garantir une bonne circulation et l'espacement minimal souhaité entre les volumes bâtis.

G Justifications des règles de densité au sol

1. Fondements juridiques

L'article 4 du règlement encadre les dispositions d'application de l'indice de densité au sol.

Cet article prend appui sur le Code de l'urbanisme et plus particulièrement les articles suivants :

- L'article L.151-22 qui dispose qu'un règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts (cas des communes de Boucle nord de Seine) le règlement définit, dans les secteurs qu'il délimite, une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (...). Ces dispositions des règlements des plans locaux d'urbanisme s'appliquent aux projets soumis à autorisation d'urbanisme au titre du présent code, à l'exclusion des projets de rénovation, de réhabilitation ou de changement de destination des bâtiments existants qui n'entraînent aucune modification de l'emprise au sol.
- L'article R.151-43 qui prévoit qu'afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut notamment imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre.

2. Fondements stratégiques

- Les indices proposés tiennent compte :
 - d'une l'analyse théorique de la pleine terre existante à l'échelle de l'îlot, basé sur la pondération de la base de données de l'APUR « sol végétalisé et sol nu perméable », (cf cartographie ci-après),



Analyse théorique du taux de pleine terre à l'îlot

- de la prise en compte des projets en cours et des enjeux portés par les villes en terme de mutation pour certains secteurs et tissus,
- et des principes énoncés dans le SCoT de la MGP, consistant à tendre vers 30% et ne pas dégrader la situation existante des sols.

3. Les orientations stratégiques du PADD ayant conduit à cet encadrement

L'article 4 du PLUi encadre l'emprise au sol maximale des constructions et le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis en réponse aux orientations cadres du PADD suivantes :

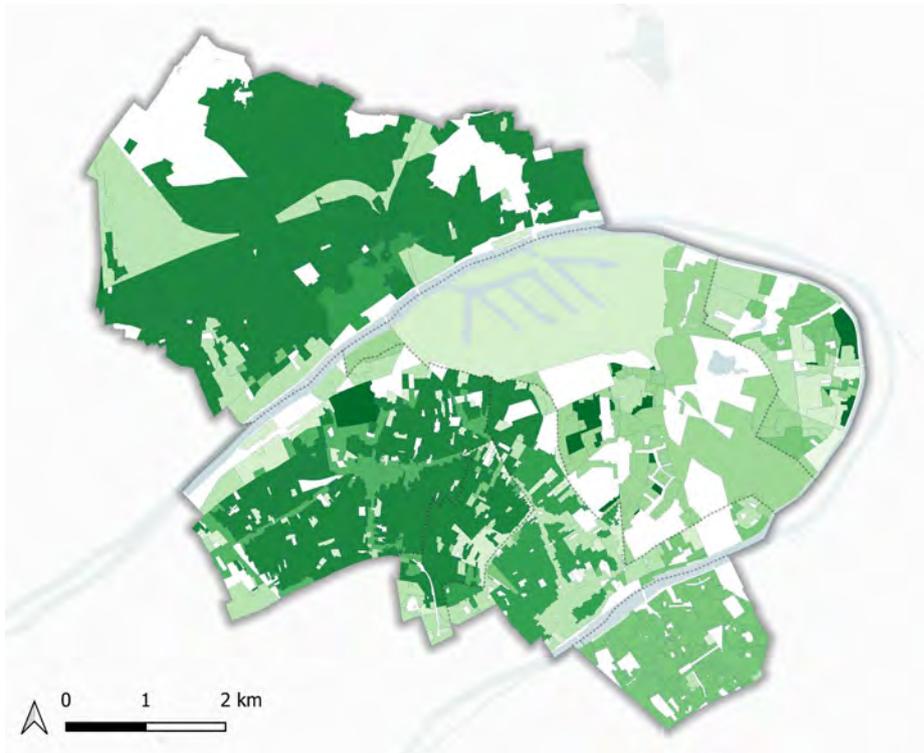
- **Orientation 2.1.1 : Renforcer la trame bleue essentielle au territoire :** Favoriser la pleine-terre pour limiter l'imperméabilisation des sols et participer à l'infiltration des eaux et au rechargement des nappes (hors captage) dans les secteurs non soumis à des contraintes techniques (sols pollués) et naturelles (sols argileux).
- **Orientation 2.1.2 : Consolider un écosystème porteur de biodiversité :**
 - Renforcer le taux de pleine-terre permettant d'améliorer la qualité des sols, de végétaliser durablement les projets et de conforter les continuités vertes locales
 - Protéger les espaces verts privés (jardins et cœurs d'îlots) présentant un rôle dans les continuités écologiques et participant au cadre verdoyant, à l'ambiance des quartiers et à la réduction des îlots de chaleur urbains.
 - Placer la diversité végétale au cœur des projets d'opérations d'aménagement en multipliant les strates de végétation avec des essences végétales adaptées et à dominante locale (haies, alignements d'arbres, arbres isolés, massifs, ...).
- **Orientation 2.2.2 : Economiser l'espace, notamment de pleine terre :** Favoriser l'intensification de l'utilisation des espaces bâtis existants.
- **Orientation 2.3.2 : Renforcer la résilience face au changement climatique :** Lutter contre l'augmentation et l'intensification des risques de ruissellement et des îlots de chaleur urbain pour faire face à la multiplication des phénomènes météorologiques aggravés par le changement climatique (orages, canicules, ...) notamment par la préservation d'espace de pleine terre, la désimperméabilisation, valorisation de la 5ème façade (toiture), ...
- **Orientation 4.2.1 : Garantir un environnement architectural et urbain agréable et attractif :**
 - Sanctuariser le territoire économique de Gennevilliers et permettre de densifier au bénéfice de la transition écologique.
 - Permettre l'intensification et la densification des secteurs d'activités comme corolaire de leur mutation.

3. Les règles retenues pour les règles de densité au sol

L'article U.4.1 permet de déterminer, pour chaque type de tissu urbain, la densité envisagée et la part réservée aux espaces verts. Les indices a à i, x et z forment ainsi un gradient du plus dense au moins dense, déterminé par rapport à des objectifs de densification, de préservation du cadre de vie et de l'ambiance paysagère, de modération de l'imperméabilisation des sols, de préservation de la nature en ville et des continuums écologiques, selon les tissus concernés par l'indice.

La part des espaces verts sur un terrain est réglementée sous la forme d'un coefficient de végétalisation permettant sa pondération en fonction de la nature du sol et du degré de perméabilité de celui-ci.

Indice zonage	Taux maximal d'emprise au sol	Taux minimal de pleine-terre	Taux minimal d'autres espaces végétalisés complémentaires
a	Non réglementé	0 %	20 %
b	80 %	10 %	20 %
c	70 %	20 %	10 %
d	60 %	20 %	10 %
e	60 %	30 %	0 %
f	60 %	30 %	10 %
g	50 %	30 %	10 %
h	40 %	40 %	0 %
i	40 %	50 %	0 %
x	60 %	10 %	10 %
z	Non réglementé – Parcs Jardins Cimetières – secteurs où la constructibilité est limitée		



indice densité au sol

a - ES: N.R - PT: 0% - SV: 20%	f - ES: 60% - PT: 30% - SV: 10%
b - ES: 80% - PT: 10% - SV: 20%	g - ES: 50% - PT: 30% - SV: 10%
c - ES: 70% - PT: 20% - SV: 10%	h - ES: 40% - PT: 40% - SV: 0%
d - ES: 60% - PT: 20% - SV: 10%	i - ES: 40% - PT: 50% - SV: 0%
e - ES: 60% - PT: 30% - SV: 0%	x- ES: 60% - PT: 10% - SV: 10%

Cartographie des indices de densité au sol

Les secteurs où la règle de densité est la plus souple (indices a à c) correspondent aux secteurs les plus denses, principalement constitués d'habitat collectif. Il s'agit également de secteurs sur dalle ou dans lesquels le parcellaire a été découpé selon la forme du bâti. Ces indices ont pour objectifs de participer à l'effort de densification en permettant une densité accrue, et permettront d'affirmer le renforcement des polarités existantes et futures. Ces secteurs voient toutefois leurs obligations de réaliser des espaces verts augmentées par rapport aux PLU actuels.

Les secteurs où la densité se situe à un niveau intermédiaire (indices d à g) concernent une grande variété de tissus urbains. Il s'agit de quartiers pavillonnaires, mais aussi de centre-bourgs anciens et de hameaux. De nombreux espaces d'activités sont également affectés de l'indice c. Le port de Gennevilliers bénéficie d'un indice dédié (indice x), lié à la spécificité de ses activités qui nécessitent de faibles emprises bâties mais de vastes plateformes de manutention et de stockage

Les secteurs où les emprises au sol maximales sont les plus faibles et où il est requis une part d'espaces verts plus importante sont les quartiers pavillonnaires (indices h et i). Il s'agit ici de traduire la volonté de conforter la qualité des tissus résidentiels édictée dans le PADD. Une trame verte fortement développée (jardins de fond de parcelle, haies végétales, arbres et arbustes, etc.), octroie à ces quartiers un cadre paysager de qualité où la densité des espaces verts est importante. La préservation de cette trame verte participe également de la préservation des continuums écologiques. Dans ces secteurs, une modulation de la règle est en outre prévue.

Enfin, l'emprise au sol, le taux de pleine terre et le taux d'autres espaces végétalisés ne sont pas réglementés dans les parcs, jardins collectifs et cimetières, où la préservation de la perméabilité des sols et de la végétation passe par la nature même des aménagements et constructions autorisées par l'article U.1.3.4.

En complément du coefficient d'emprise au sol, la règle édictée en matière d'espaces libres et plantations indique une part minimale d'espaces verts à réaliser, qui distingue les espaces verts de pleine terre et plusieurs types d'espaces verts complémentaires. Le règlement met en place un principe de pondération en fonction de

Justifications

la nature de ces espaces (pleine terre, sous terrasse ou balcon, espaces verts sur dalle ou toiture selon l'épaisseur du substrat, végétation verticale...), qui n'offrent pas les mêmes qualités d'infiltration des eaux pluviales et de potentiel de biodiversité, les espaces de pleine terre jouant un rôle optimal en la matière.

Type de surface non-imperméabilisée ou éco-aménageable	Coefficient de pondération	Description	Intérêt environnemental					
			Végétalisation	Eaux pluviales	Biodiversité	Îlot de chaleur	Paysage	ENR & R
Espace végétalisé de pleine terre libre (cf. lexique du règlement)	1	Espaces libres destinés à être végétalisés (plantations herbacées, arbustives ou arborées) et ne comportant aucune construction ou installation en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales jusqu'à la nappe phréatique, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ainsi que les carrières souterraines et les passerelles ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Tout espace vert surplombé d'une terrasse ou d'un balcon ne peut être considéré comme un espace végétalisé de pleine terre. Toutefois, il peut sous conditions être comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires. Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.	++	++	++	++	++	∅
Espaces végétalisés de pleine-terre sous couvert	0,8	Espaces végétalisés de pleine terre non bâtis en sous-sols et surplombés de balcons, débord de toiture, auvent, brise soleil, passerelle... dans la limite d'un débord ou d'une largeur d'1 mètre maximum d'épaisseur.	+	++	+	++	++	∅
Végétalisation intensive sur dalles ou toitures	0,6	Toitures, terrasses, espaces sur dalle, jardinières intégrées et installations dédiées à l'agriculture urbaine comportant une épaisseur de substrat supérieure à 0,8 mètre	+	+	+	+	±	∅
Végétalisation semi-intensive sur dalles ou toitures	0,4	Toitures, terrasses, espaces sur dalle, jardinières intégrées et installations dédiées à l'agriculture urbaine comportant une épaisseur de substrat comprise entre 0,5 et 0,8 mètre	+	±	+	+	±	∅
Végétalisation extensive sur dalles ou toitures	0,2	Toitures, terrasses, espaces sur dalle, jardinières intégrées et installations dédiées à l'agriculture urbaine comportant une épaisseur de substrat inférieure à 0,5 mètre et supérieure ou égale à 0,25 mètre (constructions neuves) ou 0,15 mètre (constructions existantes)	+	±	+	+	∅	∅
Murs végétalisés	0,1	Surfaces verticales végétalisées, à l'exclusion des murs suspendus hors sol, à concurrence d'une hauteur de 10 mètres maximum.	±	∅	±	±	±	∅

Justifications

La règle met aussi l'accent sur la nécessité de végétaliser ces espaces de pleine terre ou complémentaires, ainsi que les aires de stationnement. Le principe élaboré consiste à laisser une certaine liberté quant au type de plant mis en place tout en garantissant un degré de végétalisation important (2 unités de plantation par tranche entamée de 5 m² d'espace végétalisé, 15 unités de plantation par tranche entière de 4 places de stationnement). Aussi, une valeur est attribuée à chaque type de plant, appelée « unité de plantation », déterminée selon la taille du plant choisi. Il en résulte un gradient, de l'arbre de grand développement équivalant à 25 unités de plantations, au buisson équivalant à 2 unités de plantation.

Outre la quantité végétalisée, le règlement impose un principe de localisation à travers le regroupement d'au moins 45 unités de plantation au sein d'un même module pour les aires de stationnement d'au moins 20 places. Il s'agit ainsi d'éviter le « saupoudrage » de plantations, et d'encourager une certaine massification. En outre, ces modules doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire pour équilibrer la composition du parc de stationnement.

H Justifications des règles de hauteur

1. Fondements juridiques

L'article 5 du règlement porte sur la hauteur des constructions se fonde sur le Code de l'urbanisme et plus particulièrement les articles suivants :

- L'article L151-18 qui prévoit que le règlement peut notamment déterminer des règles concernant les dimensions des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.
- L'article R151-39 qui dispose qu'afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, de déterminer la constructibilité des terrains, de préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, le règlement peut notamment prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions. Il prévoit également que le règlement délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. Il précise aussi que ces règles peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.
- L'article R151-41 qui prévoit notamment qu'afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, d'assurer la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut prévoir des règles alternatives, afin d'adapter des règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus.

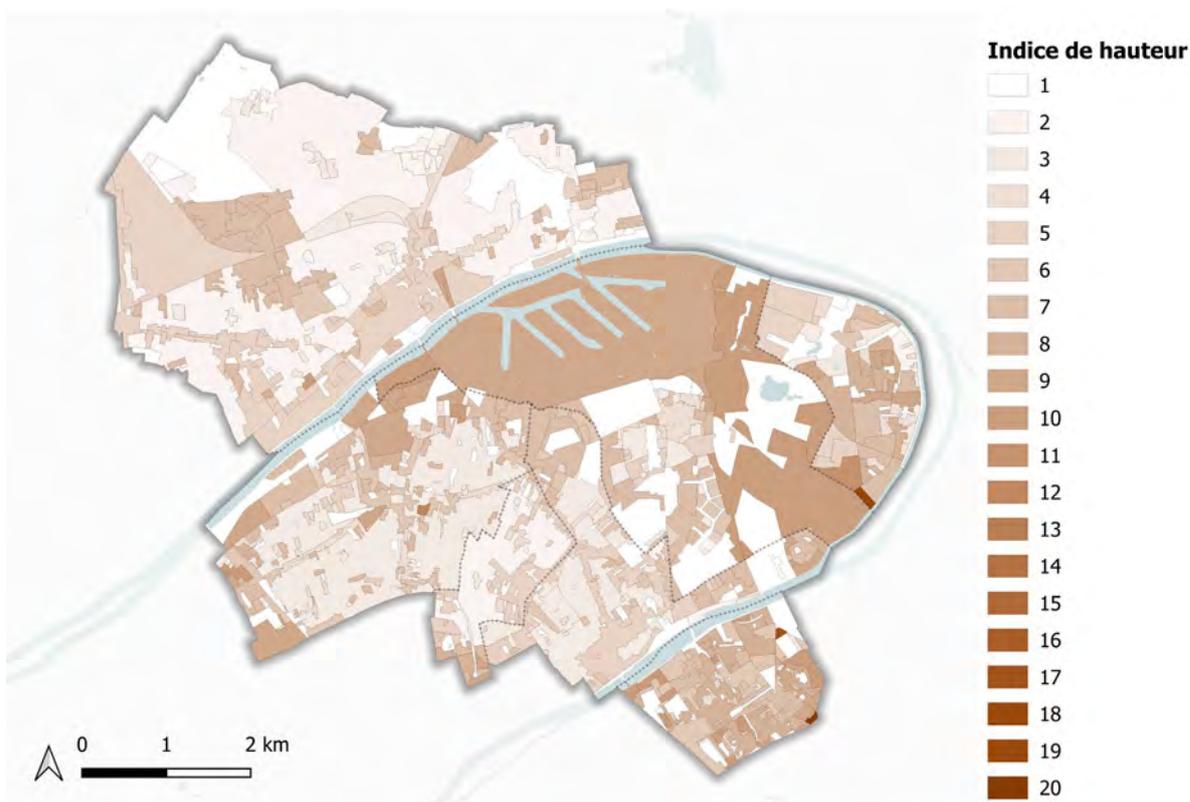
2. Fondements stratégiques

La mise en place de règles de hauteur et leur modulation se fondent sur l'orientation 3.3.1 du PADD, visant à améliorer le cadre de vie immédiat en renforçant l'attractivité par l'exigence d'une bonne qualité architecturale, paysagère et environnementale, sur l'orientation 1.3.1 visant à mettre en valeur les paysages diversifiés en assurant une bonne cohérence entre les formes urbaines, l'organisation et la dimension des espaces publics et des trames vertes à proximité, ainsi que sur l'orientation 1.3.3 qui ambitionne de valoriser les formes urbaines diversifiées.

3. Éléments ayant guidés la délimitation des zones en fonction de l'indice de hauteur

La délimitation des zones en fonction de l'indice de hauteur a été établie en articulation avec la délimitation des zones par l'indice de formes urbaines qui fixe les grands objectifs morphologiques du PLUi. L'indice de hauteur vient apporter une finesse supplémentaire pour encadrer les droits à construire en fonction de particularités locales.

A titre d'exemple, le règlement offre la possibilité d'édifier des gabarits R+7+c pour les zones de centralité mixtes de Clichy-la-Garenne encadré par l'indice de forme urbaine 1, alors que ceux-ci sont limités à R+4+c dans la zone de centralité mixte d'Argenteuil encadré par le même indice de forme urbaine, du fait d'une densité héritée et d'objectifs de densité moins importants.



Carte des indices de hauteur

4. Principe de règles communes et par indices

Fonctionnement de l'indice hauteur :

L'indice de hauteur encadre la hauteur maximale des constructions. A chaque indice de hauteur est associé :

- un nombre de niveaux maximum admis pour les constructions, exprimé par la combinaison de la lettre « R » correspondant au rez-de-chaussée, avec un nombre correspondant au nombre d'étages autorisé à partir du sol, et la lettre « C » correspondant au couronnement.
- une hauteur maximale au point le plus haut de la construction (H) exprimée en mètres. Ainsi, les constructions doivent respecter une double limitation.

Justifications

Afin de faciliter sa compréhension l'indice de hauteur est numéroté de 1 à 20, correspondant à chaque fois au nombre d'étages autorisés.

INDICE de hauteur	Hauteur totale maximale de la construction (H)	Nombre de niveaux maximum admis pour les constructions Indices de forme urbaine 1 à 6	Nombre de niveaux maximum admis pour les constructions Indices de forme urbaine 7 et 8
0	4	R	R
1	7	R+C	R+1 ou R+C
2	10	R+1+C	R+2 ou R+1+C
3	13	R+2+C	R+3 ou R+2+C
4	16	R+3+C	R+4 ou R+3+C
5	19	R+4+C	R+5 ou R+4+C
6	22	R+5+C	R+6 ou R+5+C
7	25	R+6+C	R+7 ou R+6+C
8	28	R+7+C	R+8 ou R+7+C
9	31	R+8+C	R+9 ou R+8+C
10	34	R+9+C	R+10 ou R+9+C
11	37	R+10+C	R+11 ou R+10+C
12	40	R+11+C	R+12 ou R+11+C
13	43	R+12+C	R+13 ou R+12+C
14	46	R+13+C	R+14 ou R+13+C
15	49	R+14+C	R+15 ou R+14+C
16	52	R+15+C	R+16 ou R+15+C
17	55	R+16+C	R+17 ou R+16+C
18	58	R+17+C	R+18 ou R+17+C
19	61	R+18+C	R+19 ou R+18+C
20	64	R+19+C	R+20 ou R+19+C

Ce dispositif permet de remédier aux principaux écueils d'un encadrement uniquement par l'une de ces deux mesures à savoir le risque d'une réduction trop importante de la hauteur des niveaux dans le cas d'un encadrement par hauteur maximale uniquement et le risque de gabarits de constructions trop élevés dans le cas d'un encadrement par nombre de niveaux uniquement. Le PLUi garantit ainsi un équilibre entre hauteurs de niveaux et encadrement des gabarits.

Afin de limiter l'impact paysager des constructions et leur insertion dans la ville existante, le dernier étage autorisé doit être traité comme un couronnement (C), développant une surface de plancher moindre que les étages inférieurs. Le couronnement peut prendre la forme :

- d'un attique. En ce cas le recul du plan de façade de l'attique doit être supérieur à 1,5 mètre, mesuré par rapport au plan des façades principales et arrières de la partie basse de la construction,
- de combles correspondant au volume entre le plancher haut et la charpente. Pour éviter les effets de toiture importants, le comble des constructions à édifier ne pourra abriter qu'un seul niveau aménageable.

Le couronnement n'est pas rendu obligatoire par le règlement si la construction compte un nombre d'étages inférieur au maximum autorisé. Ainsi pour un secteur identifié par un indice de hauteur 4, il sera par exemple possible d'édifier une construction de 3 étages droits + un couronnement ou seulement 3 étages droits.

Le règlement prévoit des dérogations à l'application des règles de hauteur pour des constructions d'intérêt public. Ainsi les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures de transports collectifs sont autorisées à déroger aux règles générales de hauteur sous réserve de leur bonne

intégration urbaine. Ce qui permet de s'inscrire dans l'affirmation d'une volonté d'améliorer la desserte du territoire par des transports structurant (orientation 1.2.1 du PADD). Afin d'anticiper et d'adapter l'offre d'équipements aux besoins de la population, (orientation 3.3.3 du PADD) les constructions à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées à déroger aux règles générales de hauteur pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage de la construction.

Affectation des indices de hauteur par tissus urbains :

Les 21 indices de hauteur du règlement encadrent les hauteurs en fonction des caractéristiques existantes et des évolutions attendues pour chaque zone du territoire.

Hauteur des centralités mixtes (indice de forme urbaine 1 et 2) :

Ces tissus sont encadrés par des indices de hauteur variables suivant les contextes locaux.

Ainsi dans les secteurs correspondants spécifiquement aux anciennes empreintes villageoises d'Asnières-sur-Seine, Colombes, Gennevilliers et Clichy-la-Garenne, l'indice de hauteur est fixé à 3 ou 4 de façon à préserver les gabarits du bâti hérité, qui contrastent ordinairement avec les tissus mixtes plus hauts environnants.

Les tissus de centre urbains anciens, sont majoritairement réglementés par l'indice 5, permettant la conservation des gabarits existants et offrant la possibilité d'encadrer la densification par surélévation du bâti de hauteur moins importante. L'indice 5 utilisé pour le centre ancien d'Argenteuil s'explique d'une part par la présence de constructions historiques relativement hautes et la poursuite d'objectifs de renouvellement.

A Clichy-la-Garenne, les tissus de centre-urbains étant déjà plus hauts que ceux du reste du territoire, du fait de leur inscription en continuité du tissu urbain parisien, l'indice de hauteur 7 et 8 est retenu.

Hauteur des secteurs composites et de transition (indice de forme urbaine 3) :

Ces secteurs se distinguent par d'importantes variations de gabarits en fonction des typo-morphologies en présence et des contextes locaux. De ce fait, plusieurs stratégies sont mises en place :

- pour les secteurs dont l'objectif est d'encadrer les possibilités de densification, l'indice de hauteur est fixé en fonction des hauteurs moyennes des constructions de chaque secteur. C'est notamment le cas le long de l'avenue Henri Barbusse à Colombes encadré par l'indice de hauteur 4,
- pour les tissus dont l'objectif est de permettre une densification plus affirmée, la hauteur maximale autorisée correspond davantage aux gabarits d'immeubles les plus importants déjà présents au sein de chaque secteur, comme cela peut s'observer le long de l'Avenue Gabriel Péri, côté Asnières-sur-Seine.

Hauteur des zones à dominante d'habitat pavillonnaire (indice de forme urbaine 4 à 5) :

Les tissus pavillonnaires d'Argenteuil, d'Asnières-sur-Seine, de Bois-Colombes et de Villeneuve-la-Garenne repérés par l'indice de forme urbaine 4 et 5 sont réglementés par l'indice de hauteur 2, de façon à préserver la hauteur moyenne des gabarits existants, en majorité des constructions individuelles de rez-de-chaussée + combles, ou 1 étages + combles.

A Colombes, une certaine proportion de constructions pavillonnaires possède 2 étages ou 2 étages avec des combles, correspondant aux gabarits autorisés par l'ancien PLU en vigueur. Pour s'assurer que ces constructions ne deviennent pas irrégulières par rapport aux règles du PLUi, ces tissus sont encadrés par l'indice de hauteur 3.

Hauteur des zones de grands ensembles et de projets urbains contemporains (indice de forme urbaine 6) :

Les zones de grands ensembles et les immeubles modernistes du territoire de Boucle Nord de Seine, se caractérisent par des hauteurs de bâti dépassant souvent les R+5 et atteignant jusqu'à R+15. Le règlement fixe pour ses tissus, un indice de hauteur s'échelonnant en majorité de 5 à 10. De cette façon, le PLUi garanti un équilibre en permettant la réalisation de constructions relativement hautes comparativement aux autres tissus, notamment dans le cas de projets de renouvellement ou de rénovation urbaine, tout en limitant la possibilité de réalisation d'immeubles de grande hauteur.

Les projets urbains contemporains du territoire, majoritairement constitués d'immeubles à dominante résidentielle ou tertiaire, ont des hauteurs essentiellement comprises entre R+4 et R+9 et génèrent des volumétries homogènes et adaptées au contexte environnant dans lequel l'opération s'intègre. Le règlement fixe des indices de hauteur s'échelonnant de 4 à 10 en cohérence avec les gabarits existants, récemment édifiés.

Hauteur des grandes emprises et emprises portuaires (indices de formes urbaines 7 et 8) :

Les zones de grandes emprises et l'emprise portuaire de Gennevilliers se distinguent par un potentiel foncier important du fait du caractère étendu des terrains et de la faible hauteur de nombreuses constructions : entrepôts, halles industrielles et petits immeubles de bureaux...

L'orientation 4.1.1 du PADD vise justement à permettre l'intensification et la densification des secteurs d'activités, notamment le territoire économique de Gennevilliers. L'orientation 4.3.1 et 4.3.2 prévoient en outre l'intensification de l'activité du complexe industrialo-portuaire et la densification de ses activités logistiques, notamment bas-carbone.

Pour répondre à ces axes de politique publique, le règlement fixe sur ces secteurs des indices de hauteur compris entre 5 et 7, favorisent leur densification. Le port ainsi que le territoire économique de Gennevilliers, constituent à eux deux la plus forte concentration d'espaces économiques du territoire et bénéficient d'une desserte privilégiée par les grandes infrastructures routières et ferroviaires, ce qui en fait des sites stratégiques à la fois pour le territoire et pour la métropole francilienne. Ces emprises sont encadrées par un indice de hauteur 10, permettant leur densification et un accueil optimal d'activités industrielles.

Afin de prendre en compte les spécificités architecturales et techniques des sites industriels et d'activités, le règlement prévoit que :

- Pour les secteurs repérés avec un indice de formes urbaines 7 ou 8, les constructions n'ont pas l'obligation de traiter le **dernier** étage autorisé en couronnement,
- Pour les secteurs avec un indice de destination AI, la hauteur n'est pas réglementée pour les silos et les cheminées.

Règles particulières de hauteur :

Le dispositif réglementaire prévoit la possibilité de déroger aux règles de hauteur par des inscriptions graphiques de 2 ordres :

- des points de « dépassement de hauteur » fixant un nombre d'étage autorisé sur l'unité foncière ciblée,
- Des filets de hauteur réglementant le gabarit-enveloppe.

Afin de garantir une cohérence des gabarits de constructions, à l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur maximale sur la voie la plus large peut être retournée dans la voie la plus étroite sur une distance au plus égale à 15 mètres.

Dans le but de limiter la réalisation de volumétries bâties monolithiques, le règlement prévoit que pour les indices de hauteur 6 ou supérieur, pour les constructions présentant un linéaire de façade en vis-à-vis de l'emprise publique ou de la voie, supérieur à 20 mètres, une variation d'épannelage des constructions doit être appliquée sur 40% du linéaire de la construction. Cette disposition ne s'applique pas sur la commune de Gennevilliers au regard des objectifs d'évolution de la ville.

Le PADD fixe pour objectif d'assurer la présence des commerces au services des usagers du territoire (orientation 3.3.2 du PADD). Afin de prendre en compte la nécessité technique de prévoir des hauteurs sous plafond généreuses dans les locaux commerciaux, le règlement prévoit pour les nouvelles constructions le long des linéaires commerciaux LC1 et LC2 identifiés au plan de zonage, des rez-de-chaussée commerciaux d'une hauteur de 3,50 mètres minimum.

Afin de ne pas compromettre la réalisation de lucarnes, le règlement rend possible leur dépassement du gabarit-enveloppe fixée par l'indice de hauteur à condition que ces ouvrages soient dimensionnés en cohérence avec la composition de façade et la dimension des baies inférieures et que ces proportions soient verticales. Enfin les lucarnes ne devront dépasser plus du tiers de la longueur totale du pan de toiture dans la limite de la hauteur totale et de 30% du linéaire de façade.

Pour les secteurs relevant de l'indice de destination AI, la hauteur n'est pas réglementée pour les silos et les cheminées, ce type de constructions répondant à des contraintes techniques très spécifiques.

L'un des points du PADD fait de la valorisation de la toiture comme 5^{ème} façade un moyen de lutte contre les îlots de chaleur urbain et de rétention des eaux de pluie (orientation 2.3.2). Le règlement s'inscrit dans cette démarche en autorisant des dépassements ponctuels du gabarit-enveloppe, dans la limite de l'épaisseur du

substrat, pour les toitures végétalisées occupant plus de 70% de la surface de toiture, dès lors que l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 0,30 mètre et pour les édifices permettant leur accès, dans la limite de 5m² d'emprise et de 2,5 mètres de hauteur.

Les édifices techniques devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres et devront être implantés en retrait de 3 mètres minimum de la façade de façon à limiter leur impact visuel.

Le règlement prévoit des dérogations aux dispositions encadrant la hauteur des constructions pour les constructions existantes et régulièrement édifiées. Ainsi pour ces constructions, la forme du couronnement peut déroger aux règles de hauteur si celle-ci est cohérente avec la construction existante et son environnement bâti. Dans la même logique, afin de permettre les travaux de réhabilitation, d'extension et/ou surélévation, ceux-ci sont autorisés dans la limite de la hauteur plafond de la construction existante. Par ailleurs, les travaux d'entretien, d'amélioration, d'isolation, de changement de destination et de mise aux normes des constructions existantes régulièrement édifiées ne sont pas pris en compte pour l'application des règles de hauteur.

Règles spécifiques à certaines communes :

Pour satisfaire à leur insertion dans le contexte, sur les communes de Gennevilliers et Bois-Colombes uniquement, pour les constructions relevant des indices de forme urbaine 1 ou 4, le dernier niveau ou niveau de couronnement doit obligatoirement être réalisé en comble.

Le règlement prévoit une disposition spécifique afin de prendre en compte certaines configurations locales, marquées par des profils de rues plus hautes que larges, impactant leur ensoleillement. Ainsi sur la commune de Bois-Colombes (à l'exception des constructions relevant de l'indice de forme urbaine 1) lorsque la largeur de la voie est inférieure ou égale à 10 m, et sur la commune de Clichy-la-Garenne pour les terrains repérés sur le plan de zonage par un indice de forme urbaine 1, 2 et 3 en sus de la hauteur globale et du nombre de niveaux, la hauteur maximale au point le plus haut de la construction doit être inférieure ou égale à la distance entre la construction et l'alignement opposé, augmentée de 3 mètres.

Sur la commune de Bois-Colombes toujours, le règlement prévoit une disposition particulière à la rue des Bourguignons (du n°31 au 145): la hauteur en tout point d'une construction doit être inférieure ou égale à la distance entre la construction et l'alignement opposé augmentée de 3 mètres; en outre, au moins 50 % du linéaire de façade située au-dessus du rez-de-chaussée sera en recul d'un mètre minimum.

A Bois-Colombes l'imbrication des tissus urbains nécessite un découpage complexe entre indices de formes urbaines, générant des configurations ou certaines parcelles en lanières étroites appartenant à des tissus denses jouxtent des terrains pavillonnaires. Dans ces conditions, La règle de l'article 3 fixant une exigence de retrait en bordure de secteur pavillonnaire n'est pas adapté, car elle obère toute possibilité de construction sur ce type de parcelles. Pour remédier à cela, le règlement prévoit une hauteur spécifique en bordure de secteur pavillonnaire à Bois-Colombes. Ainsi pour tout terrain, situé dans les indices 1, 2, 3, 6, 7, 8, dont l'une des limites séparatives correspond à une limite avec un terrain d'indice 4 ou 5, dans une bande de 3 mètres comptée à partir de cette limite séparative, la hauteur maximale des constructions est diminuée de 2 niveaux, tout en garantissant une hauteur minimale de R+1+C.

Sur la commune de Bois-Colombes, afin de gérer les transitions avec les morphologies bâties environnantes, à l'exception des constructions relevant de l'indice de forme urbaine 4, des dépassements ponctuels de gabarit-enveloppe sont autorisés en cas d'accolement à une immeuble existant plus haut, dans la limite de 3 mètres de hauteur et sur un linéaire de façade accolée de 6 ou 8 mètres ou 2/3 du linéaire de la façade totale de la nouvelle construction.

Pour les secteurs UAL8x9 sur la commune de Gennevilliers, par dérogation à l'indice de hauteur 9, la hauteur des constructions pourra atteindre 35 mètres dans la limite de 15% de la superficie du terrain d'assiette, afin d'assurer une continuité avec les règles récemment approuvées dans le cadre d'une modification du PLU en vigueur sur la commune.

I Justification des règles d'aspect extérieur

L'article 6 du règlement s'intitule « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ». Il encadre l'aspect extérieur des constructions et des clôtures.

Les dispositions d'aspect extérieur poursuivent d'une façon générale un objectif de renforcement de l'attractivité par l'exigence d'une bonne qualité architecturale, paysagère et environnementale, chaque nouvelle opération devant améliorer son environnement (orientation 3.3.1 du PADD).

1.Aspect des matériaux, des façades, des toitures et des éléments techniques :

Insertion urbaine et qualité architecturale :

Le règlement met en place un corpus de dispositions visant une bonne insertion des constructions, des éléments architecturaux et des ouvrages et équipements techniques, en prescrivant (ou préconisant dans certains cas) :

- l'intégration architecturale des volets roulants, descentes d'eaux pluviales, édicules en toiture, conduits de cheminée, locaux poubelles, bornes techniques, postes de transformation électriques, postes de détente de gaz ainsi que les rampes de parking,
 - une bonne insertion paysagère des extensions, garages, annexes, des aires de stockage et de dépôts,
 - la dissimulation des emplacements destinés aux déchets depuis la voie publique,
 - L'intégration de préférence en toiture et en retrait, des antennes radioélectriques, des climatiseurs, des unités de pompe à chaleur. Dans le cas de combles, les éléments techniques doivent être incorporés dans le volume de toiture.
- De plus le règlement proscrit l'installation de coffres roulants en façade saillants par rapport au nu des façades. Pour les constructions existantes le coffre devra être non visible ou intégré à la construction en étant complété par un dispositif de type lambrequin.

Les dispositions spécifiques aux matériaux ont pour but de garantir à la fois la qualité esthétique et la durabilité des constructions en :

- Interdisant l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- Exigeant la mise en œuvre de matériaux pérennes,
- Interdisant les matériaux de couverture ayant un aspect de tôle ondulée, fibrociment, papier goudronné, plastique, tuile de type ardoisé,
- Limitant l'usage de matériaux d'installations temporaires, uniquement durant des périodes de travaux.

Afin d'améliorer le cadre de vie immédiat (orientation 3.3.1 du PADD), le règlement contient des dispositions en faveur de la préservation d'éléments architecturaux ou le respect de principaux architecturaux contribuant à l'identité du territoire du territoire et à la qualité de son bâti. L'article 5 du règlement prescrit :

- L'usage recommandé de teintes claires en façade,
- La mise en œuvre d'une qualité architecturale homogène sur l'ensemble de l'enveloppe extérieure des constructions,
- l'obligation de concevoir des façades sur rue percées de baies. Cette disposition ne s'applique pas dans les constructions relevant de l'indice de forme urbaine 8,
- l'interdiction de murs aveugles non traités, sans animation architecturale, végétale ou picturale,
- une liaison harmonieuse du couronnement des constructions avec les bâtiments mitoyens,
- la conservation ou restauration d'éléments d'ornementation existants,
- la mise en évidence des modénatures, entourages de fenêtres, chaînes d'angles,
- la prise en compte de l'architecture, de l'ordonnancement des façades et des matériaux des constructions existantes pour la mise en œuvre d'extensions, surélévations, modifications de façade et éclaircissements de surélévations. Les ouvertures des surélévations devront notamment respecter les axes de percement des étages inférieurs,
- la conception de lucarnes verticales,
- l'intégration de châssis de toit au plan de toiture.

Afin de limiter l'impact paysager des constructions et leur insertion dans la ville existante, le règlement fixe des règles spécifiques aux toitures à combles :

- les toitures à pans doivent respecter une pente maximale de 45 degrés.
 - les toitures à combles brisés ou cintrés sont uniquement admises pour des bâtiments de 3 niveaux au minimum. Elles doivent respecter une pente du brisis comprise entre 75 et 80 degrés et un terrasson compris entre 10 et 25 degrés. Les brisis en saillie sont interdits.
- Les combles des constructions à édifier ne pourront accueillir qu'un seul niveau pour éviter les effets de toiture important.

Pour les toitures terrasses, le règlement met en œuvre une série de prescriptions pour assurer la discrétion des garde-corps de sécurité, par relèvement de l'acrotère, par reprise des garde-corps de façade ou par un dispositif transparent ou en partie ajourée implantée en retrait des façades.

Performance environnementale :

Le PADD porte des ambitions de réduction de l’empreinte carbone liée aux constructions en favorisant le recours aux énergies renouvelables, en réduisant les besoins énergétiques des constructions, en favorisant des conceptions bioclimatiques et en renforçant la résilience du parc bâti face au changement climatique (orientations 2.2.1, 2.3.1 et 2.3.2). Pour y répondre, tout en s’assurant d’une mise en œuvre de projets de qualité assurant une insertion urbaine harmonieuse et en cohérence avec la ville existante (orientation 1.3.3 du PADD), le règlement prévoit une série de recommandations et de prescriptions.

En toiture, les matériaux à albedo élevé sont encouragés à condition de ne pas générer d’effet brillant ou scintillant ou réfléchissant, ce qui permet de lutter contre les effets d’îlots de chaleur urbain.

Pour encourager une intégration de l’installation de dispositifs de production solaire et d’énergie renouvelable, il est préconisé de :

- regrouper les panneaux et éviter une implantation verticale du champ de captage par rapport à la toiture,
- s’adosser à la pente des toitures, et garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture,
- aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie,
- éviter une implantation près du faîtage et respecter une distance minimale par rapport à la gouttière et aux rives,
- préférer une implantation encastrée, plutôt qu’en superposition,
- privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances,
- choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture.

Par ailleurs, les surfaces destinées à la captation d’énergie solaire peuvent être réalisées en façade, dès lors qu’elles s’inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

Pour favoriser l’appropriation des toitures-terrasses, dans une logique d’adaptation au changement climatique et/ou de transition énergétique celles-ci devront répondre à une ou plusieurs fonctions ou usages suivants, en lien avec les règles de hauteur :

- être végétalisées avec un minimum de 0,25 mètre (constructions neuves) ou 0,15 mètre (surélévation de constructions existantes) de substrat nutritif en terre végétale (les éléments et émergences techniques seront regroupées pour maximiser la végétalisation) ,
- permettre la production d’énergie renouvelable tout en garantissant une bonne intégration architecturale sur un minimum de 50% de la surface de la toiture terrasse,
- être accessible pour un usage privatif ou collectif,
- permettre les installations liées à l’agriculture urbaine,
- En cas de pluralités d’usages, ils devront représenter 50% minimum des toitures,
- Si en cas d’impossibilité technique dûment justifiée, le recours à une de ces solutions s’avère impossible, les toitures-terrasses non-plantées devront présenter un albedo élevé (toiture blanche, granulats blancs) pour lutter contre les effets d’îlot de chaleur urbain.

Dispositions particulières à certaines communes :

Le règlement prévoit d’autres dispositions qualitatives sur les communes de Gennevilliers et de Clichy-la-Garenne uniquement, afin de préciser l’expression architecturale souhaité des futurs projets :

- les terrains repérés sur le plan de zonage par l’indice de forme urbaine 1, les baies côté rue doivent présenter une verticalité. De plus, les fenêtres avec allège fixe sont interdites.
- les portes cochères et porte de garages devront être conservées avec deux battants.
- les garde-corps des espaces extérieurs notamment les terrasses, balcons et loggias devront être traités de manières à garantir l’intimité et à laisser passer la lumière.

De la même façon, sur la commune de Gennevilliers uniquement :

- les terrains repérés sur le plan de zonage par l’indice de forme urbaine 1, les baies côté rue doivent présenter une verticalité. De plus, les fenêtres avec imposte bas fixes sont interdites,

- les terrains repérés sur le plan de zonage par l'indice de forme urbaine 1, la pente des toitures à deux pans sera comprise entre 25 et 45 degrés. Pour les extensions et les annexes situées à l'arrière de la construction principale des pentes plus faibles sont autorisées, sans être inférieures à 5° ,
- les terrains repérés sur le plan de zonage par l'indice de forme urbaine 4, la pente des toitures à deux pans sera comprise entre 20 et 40 degrés. Pour les extensions et les annexes à l'arrière de la construction principale des pentes plus faibles sont autorisées, sans être inférieures à 5° .

2. Aspect des clôtures

Les clôtures participent au paysage bâti et au cadre de vie du territoire. Le diagnostic urbain a par ailleurs identifié le rôle des clôtures dans la singularité et la qualité paysagère, notamment dans les tissus pavillonnaires.

Afin de s'assurer de leur qualité, l'article 6 du règlement rend obligatoire le respect de certains principes généraux de conception : la conception des clôtures doit faire l'objet d'un soin aussi attentif que la construction et l'aménagement du terrain, garantir une qualité paysagère et s'insérer harmonieusement dans les séquences urbaines,

- Les clôtures et les éléments entrant dans leur composition, tels que les murs, portes, portails, grilles ou balustrades, doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction et être conçus avec simplicité en évitant les éléments d'aspect précaire, de caractère insolite ou trop recherché,
- Le règlement interdit l'usage de tôle, de fil barbelé, de parpaings non enduits, les plaques de béton et déconseille l'utilisation des canisses, bâches textiles, treillis artificiels.
- Les haies doivent être composées de préférence d'essences locales et plurispécifiques, doublée ou non d'un grillage de couleur foncée.

Le règlement précise que tout projet ne présentant pas les composantes garantissant la qualité des paysages urbains et naturels pourra être refusé.

La **hauteur des clôtures** est encadrée de la manière suivante :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2,20 mètres.
- Pour l'indice de forme urbaine 8, la hauteur des clôtures est limitée à 2,60 mètres.
- La hauteur des éléments ponctuels tels que poteaux, portails, éléments de serrurerie, est limité à 2,50 mètres.

Le règlement prévoit en outre que les projets peuvent déroger aux règles d'aspect et de hauteur des clôtures :

- Dans le cadre de projet global et en accord avec la commune concernée, pour assurer la protection par rapport aux axes structurants créateurs de nuisances,
- Pour la surélévation par un dispositif ajouré des clôtures existantes dont les murets existants ne permettraient pas de respecter la répartition un tiers/deux tiers entre partie pleine et partie ajourée, fixée pour les clôtures sur emprises publiques et voies,
- Pour restituer ou restaurer une clôture existante, même si celle-ci n'est pas conforme aux règles du PLUI, pour permettre l'entretien, la restauration ou la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes présentant un intérêt d'aspect,
- Pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des activités ou des équipements. Une note argumentée, explicitant les motifs et les intentions, devra être réalisée pour pouvoir déroger à la règle.

Les clôtures sont en outre encadrées pour répondre aux enjeux environnementaux de Boucle Nord de Seine. L'orientation 2.1.2 du PADD traduit une volonté de consolider un écosystème porteur de biodiversité. A cet effet, le règlement rend obligatoire dans la conception des clôtures la prise en compte de continuités biologiques avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, les clôtures doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture. Pour réduire la vulnérabilité du territoire aux inondations (orientation 2.3.2 du PADD) dans les secteurs soumis à ce risque les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.

Pour les **clôtures sur emprises publiques** :

Pour les terrains relevant de l'indice de forme urbaine 1 et 2, les clôtures seront composées :

- soit d'un mur plein ;

Justifications

- soit d'une clôture mixte avec :
 - une partie basse maçonnée comprise entre 0,40 mètre minimum et 1 mètre maximum ;
 - une partie haute à barreaudage vertical, composée de vides entre la partie basse maçonnée et le festonnage, ainsi qu'entre les piliers et le festonnage.
- Les murs pleins existants présentant un intérêt architectural ou urbain devront être conservés.

Pour les terrains relevant de l'indice de forme urbaine 3, 4 et 5, les clôtures seront composées :

- d'une partie basse maçonnée comprise entre 0,40 mètre minimum et 1 mètre maximum ;
- d'une partie haute à barreaudage vertical, composée de vides entre la partie basse maçonnée et le festonnage, ainsi qu'entre les piliers et le festonnage.

Pour les terrains relevant de l'indice de forme urbaine 6, les clôtures seront composées :

- soit d'un barreaudage vertical seul ;
- soit d'une partie basse maçonnée comprise entre 0,10 mètre minimum et 1 mètre maximum surmontée d'un barreaudage vertical avec vides similaires à ceux mentionnés précédemment.

Pour les terrains relevant de l'indice de forme urbaine 7 et 8, les clôtures seront composées :

- soit d'un barreaudage vertical seul ;
- soit d'une partie basse maçonnée comprise entre 0,10 mètre et 0,40 mètre, surmontée d'un barreaudage vertical.

Pour les **clôtures en limites séparatives** : les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie.

Dispositions particulières à certaines communes :

- Sur la commune de Bois-Colombes uniquement, les constructions ont l'obligation de se clore dans le cas d'une implantation en recul.

3. Aspect des devantures commerciales

Afin d'assurer une offre commerciale répondant aux besoins du territoire, de favoriser l'animation des centralités mixtes en lien avec la poursuite d'une exigence de qualité architecturale (orientations 3.3.1 et 3.3.2 du PADD) des prescriptions spécifiques aux devantures commerciales sont mises en œuvre :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée.
- Les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales devront s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme. Il comportera également un bandeau destiné à recevoir les enseignes. Dans le cas de la modification d'une façade existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme de façade.
- Dans tous les cas, dans un souci de bonne intégration, le projet de devanture s'efforcera de respecter les principes suivants :
 - choix des matériaux employés en harmonie avec la façade de l'immeuble et les devantures avoisinantes,
 - aspect brillant ou réfléchissant interdit,
 - unicité de teinte, sombre ou pâle, pour le fond de devanture,
 - les couleurs vives sont à réserver au lettrage de l'enseigne,
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans la composition architecturale de la façade et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives.

Le règlement rappelle également que l'aspect des devantures commerciales doit être conforme aux prescriptions du Règlement Local de Publicité intercommunale (RLPi).

J Justifications des règles pour le patrimoine bâti, naturel et paysager

1. Fondements juridiques

L'article 7 du règlement portant sur le « Patrimoine bâti et paysager » se fonde sur les articles suivants du Code de l'urbanisme :

- L.151-19 qui dispose que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.
- L. 151-23 qui prévoit que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

2. Fondements stratégiques

Le règlement du PLUi identifie, inventorie et régit le patrimoine bâti et paysager à protéger en cohérence avec l'orientation 1.3.2 du PADD - Préserver l'héritage historique et architectural :

Valoriser le patrimoine bâti hérité et moderne, comme marqueur des identités territoriales.

Accompagner l'adaptation et la mutation du patrimoine tout en préservant ses qualités et caractéristiques architecturales et urbaines.

Mettre en valeur le patrimoine industriel et culturel notamment le lien aux Impressionnistes. Valoriser également le patrimoine immatériel du territoire.

3. Éléments ayant guidés l'élaboration de l'inventaire patrimonial

Pour répondre à ces objectifs, le recensement des constructions, ensembles de constructions et éléments architecturaux amenés à être protégés par le PLUi s'est appuyé sur les conclusions de l'analyse du développement urbain du territoire et de son patrimoine (partie 1. du diagnostic urbain) et sur un travail entre les communes, l'EPT et les bureaux d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour analyser les inventaires communaux existants et déterminer les éléments à maintenir ou à supprimer. Cette première séquence a permis la constitution d'une base de données et la mise en cohérence des éléments inventoriés.

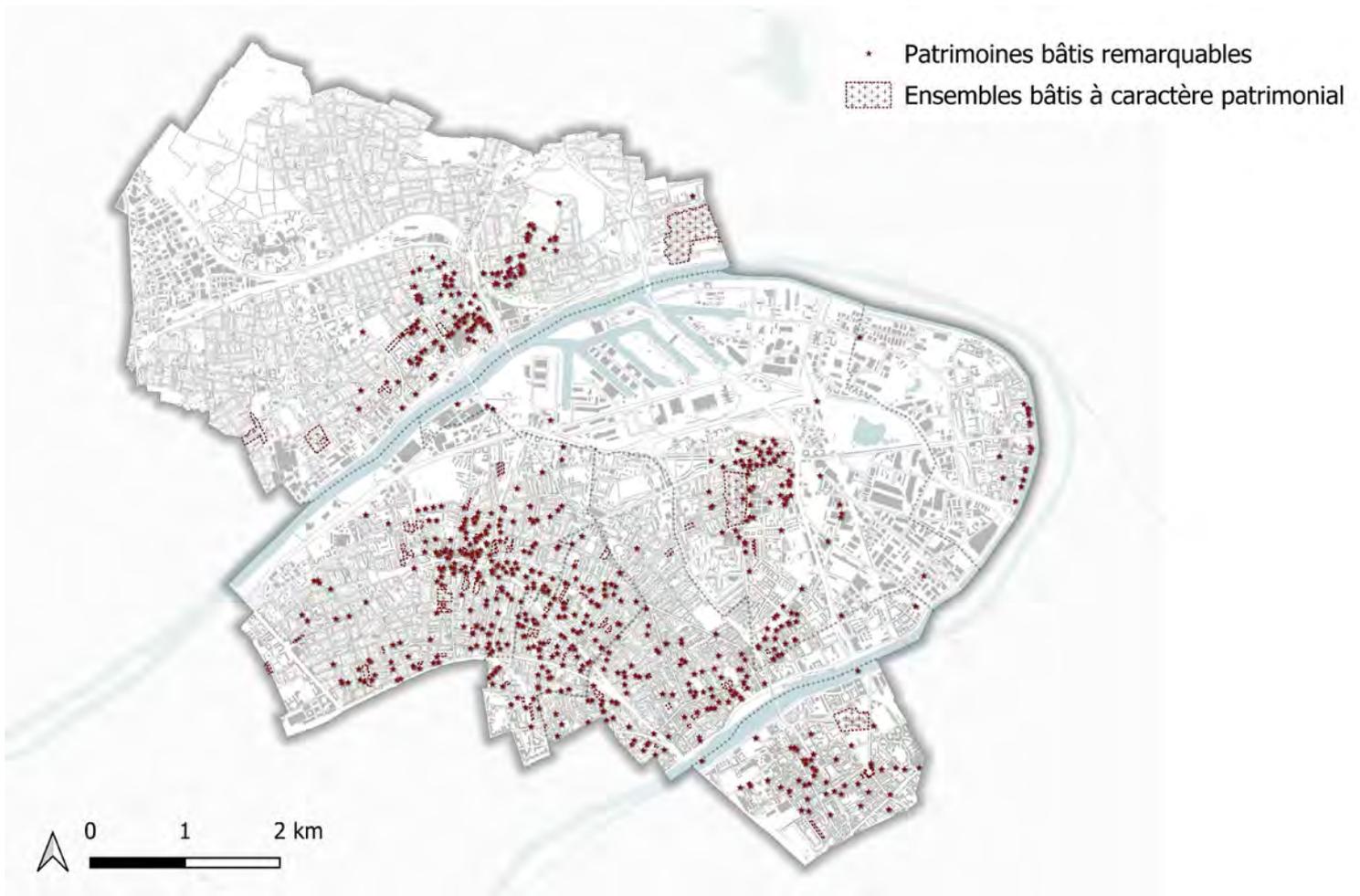
Dans un deuxième temps, la base de données a été enrichie de nouveaux édifices repérés, en s'appuyant notamment sur des inventaires complémentaires réalisées dans le cadre d'études urbaines (Clichy-la-Garenne) ou de la mise à jour des documents d'urbanisme en vigueur (Argenteuil). Les éléments bâtis ont été regroupés par commune et par typologies de patrimoine.

Près de **800 constructions, ensembles de constructions et éléments architecturaux** sont ainsi inventoriés dans le PLUi à l'échelle de Boucle Nord de Seine.

Ces éléments sont identifiés au **plan de zonage** et font l'objet de **fiche descriptives illustrées**. Ces fiches sont rassemblées dans les listes des éléments du patrimoine bâti protégé, annexées au règlement.

Les cités jardins d'Argenteuil font l'objet d'un cahier de recommandations spécifiques en annexe du règlement.

Justifications



Carte du patrimoine bâti protégé

4. Fiches descriptives illustrées du patrimoine

Les fiches permettent de renseigner les particularités de chaque élément ou ensemble d'éléments protégés au travers de plusieurs champs d'informations : localisation, désignation, date de construction, typologie architecturale, motif de protection, description architecturale, prescriptions et recommandations éventuelles, élément(s) à protéger éventuels.

Le niveau de description et de prescription des fiches est amené à évoluer dans le temps avec des études complémentaires.

Clichy-la-Garenne Référence : CLG_014

21 à 25 rue d'Alsace

Fondation Jules Guoin

Date de construction : 4e quart 19e siècle
Type : Edifices civils et religieux
Motif de protection : intérêt architectural

Parcelle(s) cadastrale(s) : Z80



Hôpital, service de chirurgie et dispensaire ainsi qu'habitations économiques sont construits par la société philanthropique de Paris, grâce à une donation de Jules Guoin directeur de la société des constructions des Batignolles, et sont destinés dans un premier temps à ses ouvriers avant d'être ouverts à la population de Clichy ; construction par l'architecte Wilbord Chabrol ; les habitations sont terminées en 1895, (76 logements) ; le montant des loyers devait financer en partie l'entretien de la partie hospitalière ; celle-ci est inaugurée en 1896 ; l'hôpital est agrandi en 1927 puis en 1975
Matériaux du gros-œuvre : Brique ; enduit partiel ; enduit
Matériaux de la couverture : Tuile ; ardoise ; zinc en couverture ; ciment en couverture
Description de l'élévation intérieure : Sous-sol ; 4 étages carrés ; étage de comble
Typologie de couverture : Toit à longs pans ; pignon couvert ; toit à longs pans brisés ; terrasse ; toit en pavillon
Commentaire descriptif de l'édifice
2 immeubles de 4 étages encadrent un immeuble d'un étage avec un étage de comble et toit brisé ; partie hospitalière en partie à un étage couvert en tuile

Prescriptions :

Conserver implantation, ordonnancement, détail décoratifs, permettre une évolution respectueuse des lieux.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Plui Boucle Nord de Seine

PLUi Boucle Nord de Seine – Régime
Titre VII Protection du Patrimoine Clichy-la-Garenne – Page - 2

Exemple de fiche détaillée

5. Justification des prescriptions pour assurer la préservation et la valorisation du patrimoine bâti

Le règlement classe le patrimoine en deux catégories :

- Le Patrimoine bâti remarquable qui comprend les édifices, le petit patrimoine, les éléments architecturaux, les venelles et cours, présentant un architectural, culturel et/ou historique.
- Les Ensembles bâtis à caractère patrimonial correspondant au regroupement de plusieurs constructions présentant une cohérence paysagère et urbaine.

Cette distinction permet d'avoir une approche patrimoniale différenciée en fonction du motif de protection. Le patrimoine bâti remarquable répond davantage à des enjeux de conservation architecturale tandis que les ensembles bâtis à caractère patrimonial permettent le maintien des grandes composantes d'un paysage urbain identifié (lotissement, ensemble d'immeubles, etc.).

Pour ce faire le règlement dispose d'un corpus de règles communes à l'ensemble du patrimoine protégé et de règles propres aux deux catégories patrimoniales. En cas de contradiction entre les dispositions communes et les prescriptions des fiches patrimoniales individuelles, ces dernières s'appliquent afin de prendre en compte les particularités d'une construction.

Préservation et démolitions partielles :

Patrimoine bâti remarquable :

En tout premier lieu, le règlement rend impossible la démolition totale du patrimoine bâti remarquable sauf pour des motifs avérés de sécurité des individus, biens ou de l'environnement. Le règlement interdit également la suppression d'éléments patrimoniaux d'un patrimoine bâti protégé, identifiés dans les fiches patrimoniales individuelles car ils sont des éléments importants de l'identité architecturale du patrimoine.

Le règlement n'interdit cependant pas les démolitions partielles, si est respecté un ensemble de conditions (préservation de la volumétrie générale, des caractéristiques architecturales importantes, du caractère patrimonial d'ensemble). De cette façon le règlement permet une évolution du patrimoine bâti en encourageant un diagnostic architectural attentif.

Pour favoriser une approche fine des projets d'évolution du patrimoine, le règlement rend également possible la dépose ou démolition de tout élément ou partie de construction altérant le caractère patrimonial de la construction. Cela peut par exemple concerner l'installation postérieure à la construction protégée d'éléments de façades tels que stores, descentes d'eau, parements, etc., ou l'édification postérieure à la construction protégée d'extensions, surélévations ou redressement de combles

Ensemble bâti à caractère patrimonial :

Au sein des ensembles paysagers et urbains, ce n'est généralement pas la qualité architecturale de chaque construction que le règlement cherche à valoriser mais une qualité urbaine d'ensemble entre plusieurs constructions. De ce fait, le règlement rend possible des démolitions d'une ou plusieurs constructions si ces démolitions préservent les qualités de l'ensemble en termes d'organisation et de composition d'ensemble. Pour prévenir toute démolition abusive d'éventuelles spécificités architecturales, tout élément ou caractéristique identifié dans la fiche patrimoniale individuelle comme contribuant à la valeur patrimoniale est à maintenir.

Travaux d'intervention sur l'enveloppe :

Dispositions communes :

L'environnement bâti et/ou paysager peut jouer un rôle important dans le caractère patrimonial d'une construction ou d'un ensemble de construction. Le règlement rend donc obligatoire que les travaux réalisés sur le terrain d'un patrimoine bâti protégé, mettent en valeur ses aménagements : couvert arboré, points de vue, clôtures, etc.

La pérennité du patrimoine bâti peut être menacé par une vacance à long terme, une dégradation naturelle ou volontaire de son état ou encore une inadaptation du bâti aux normes actuelles. Pour prévenir ce type de risques, le règlement autorise la réalisation de travaux de ravalement, de réhabilitation ou de rénovation, qui participent à la valorisation du patrimoine, qui permettent son maintien dans un bon état sanitaire et qui encouragent son réinvestissement pour de nouveaux usages compatibles.

Les travaux entrepris doivent respecter ou mettre en valeur les propriétés suivantes des constructions :

- La volumétrie générale,

Justifications

- La composition architecturale et les rythmes de façades,
- L'aspect des matériaux,
- Les détails et décorations.

Cette notion de respect ne signifie pas qu'aucune modification des propriétés de la construction n'est possible, mais que les projets de travaux doivent faire la démonstration que ces propriétés ont été prises en considération, chacune pouvant être plus ou moins essentielle pour l'intérêt patrimonial de la construction visée.

Le règlement interdit également l'installation en façade de coffrets de volets roulants et exige des travaux d'installations techniques qui n'altèrent en aucun cas la qualité patrimoniale de l'édifice concerné et s'intègrent à l'environnement bâti et paysager.

Travaux d'amélioration de la performance énergétique et environnementale :

Dispositions communes :

Pour répondre à l'objectif d'accompagnement, d'adaptation et de mutation du patrimoine tout en préservant ses qualités et caractéristiques architecturales et urbaines (orientation 1.3.2 du PADD), le règlement encadre la réalisation de travaux permettant une réduction de l'empreinte carbone des constructions et une adaptation du bâti au changement climatique (orientation 2.2.1 et 2.3.2 du PADD).

Les possibilités de rénovation énergétique d'une construction patrimoniale seront très variables selon sa typologie architecturale, sa date de construction et les matériaux utilisés. De ce fait, les solutions techniques et architecturales retenues devront faire l'objet d'une réflexion sur-mesure par rapport aux caractéristiques du bâti. Les dispositions générales ne font donc pas mention des différentes solutions techniques possibles comme l'isolation thermique extérieur, mais prévoient un ensemble de prescriptions :

- Les travaux, ouvrages, aménagements ou installations techniques, visant une amélioration de la performance énergétique, une adaptation aux conditions climatiques futures et/ou une diminution de l'impact sur le climat du patrimoine bâti protégé, sont admis que s'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt patrimonial de la construction et garantissent une bonne intégration à la composition architecturale et à l'environnement bâti et paysager.

S'agissant de l'installation de dispositifs de captation de l'énergie solaire sur le patrimoine bâti protégé, ils sont admis sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- Une bonne intégration à la composition architecturale ainsi qu'à l'environnement bâti et paysager,
- Une installation en priorité sur les parties de constructions non protégées (constructions annexes...) ou sur les toitures terrasses,
- Une installation en partie basse des toitures à pente.
- Une intégration au bâti (IAB) sera privilégiée

A ces dispositions s'ajoutent les dispositions sur l'aspect extérieur des constructions.

Encadrement des extensions :

Patrimoine bâti remarquable :

Le défi de l'adaptation du patrimoine bâti renvoie également à ses possibilités d'extension et de surélévations, en lien avec l'objectif d'accompagnement de l'évolution du parc de logements (orientation 3.1.2 du PADD), d'évolution du parc d'équipements notamment scolaire (orientation 3.3.3).

Pour y parvenir, les travaux d'extensions, de surélévations et de redressement de combles du patrimoine bâti protégé doivent être conçus de manière à prendre en compte et s'adapter aux caractéristiques architecturales du patrimoine bâti à agrandir (son principe d'implantation, sa volumétrie, sa composition architecturale, ses rythmes de façade, sa structure).

Pour prévenir des configurations où une construction patrimoniale bien que préservée tend à perdre de sa visibilité par son insertion dans un projet immobilier de plus grande dimension, le règlement rend obligatoire pour tout projet d'extension, de surélévation ou de redressement de combles, le respect d'un principe de hiérarchie et de proportion avec le patrimoine bâti à agrandir.

Ensemble bâti à caractère patrimonial :

Le règlement apporte davantage de souplesse sur les ensembles urbains en conditionnant la réalisation de nouvelles constructions, des extensions, surélévations et redressement de combles, à l'instauration d'un

Justifications

dialogue harmonieux avec les implantations, les volumétries et les hauteurs dominantes des bâtiments constitutifs de l'ensemble. Cette disposition permet la mise en œuvre de projets architecturaux dont la conception justifie une compréhension de l'histoire, des spécificités architecturales, du contexte paysager des ensembles bâtis à caractère patrimonial dans lesquels ils s'insèrent.

Réalisation d'annexes :

En dernier lieu le règlement édicte des principes de réalisations d'annexes sur le terrain d'un patrimoine bâti. Les annexes doivent être conçues de manière à ne pas porter atteinte à l'intérêt du patrimoine bâti et de manière à préserver l'harmonie de l'environnement bâti et paysager du terrain, lorsque celui-ci participe à l'intérêt patrimonial.

K Justification des règles de stationnement

1. Fondements juridiques des dispositions prises pour les règles de stationnement – article 8.

Le règlement du PLUi prévoit des obligations en matière de réalisation de places de stationnement pour véhicules motorisés et pour les vélos en application des articles L.151-30 à L.151-36 et R.151-44 à R.151-46 du Code de l'urbanisme.

Articles L151-30 à L151-33 qui disposent que :

- Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation.
- Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.
- Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.
- Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Articles L151-33-1 et L151-34 qui prévoient que :

- Le règlement peut imposer la réalisation d'aires de livraisons permettant de tenir compte des besoins logistiques liés à l'utilisation de la construction.
- Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
 - 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - 1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
 - 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
 - 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Article L151-35 qui dispose :

- Qu'il ne peut être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.
- Que l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt

aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- Que pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Article L151-35-1 qui dispose qu' il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour une opération de transformation ou d'amélioration d'immeubles faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application des articles L. 511-11 ou L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation ou inclus dans un îlot ou dans un ensemble cohérent d'îlots comprenant un tel immeuble, lorsque ladite opération a pour objet de faire cesser la situation ayant motivé la prise de l'arrêté.

Article L151-36-1 qui prévoit pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Article L151-36-1 qui indique que l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire.

Articles R151-44 et R151-45 qui prévoient :

- Qu'afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos hors des voies publiques, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols, le règlement peut prévoir des obligations de réalisation d'aires de stationnement. Ces obligations tiennent compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.
- Que lorsque le règlement comporte des obligations de réalisation d'aires de stationnement, il peut :
 - En préciser le type ainsi que les principales caractéristiques,
 - Minorer ces obligations pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement,
 - Dans les conditions définies par la loi, fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs qu'il délimite.

2. Les orientations stratégiques du PADD ayant présidé à la mise en œuvre des règles de stationnement

Le règlement encadre la réalisation de stationnement en cohérence avec quatre orientations du PADD :

- **Orientation 3.2.1** : Développer des modes alternatifs à l'usage individuel de la voiture qui prévoit notamment de développer une stratégie de stationnement diversifiée pour favoriser le report modal de la voiture vers d'autres modes.
- **Orientation 3.2.2** - Apaiser et sécuriser les déplacements à pied et à vélo qui souhaite anticiper l'augmentation des nouvelles pratiques de mobilités actives (Vélo à Assistance Electrique, trottinette, vélo cargo, ...) et faciliter leur stationnement.
- **Orientation 2.3.1** - Tendre vers un urbanisme favorable à la Santé qui vise notamment à réduire les émissions de polluants et de gaz à effets de serre liés aux déplacements quotidiens à l'échelle du territoire, notamment en améliorant la possibilité de report vers des modes plus vertueux comme le vélo.
- **Orientation 1.3.3** qui vise à valoriser des formes urbaines diversifiées en veillant à accompagner l'évolution des quartiers pavillonnaires en fonction de leurs spécificités notamment en termes de stationnement.

Les dispositions réglementaires décrites ci-après mettent en œuvre ces orientations.

3. Principes pour les règles de stationnement

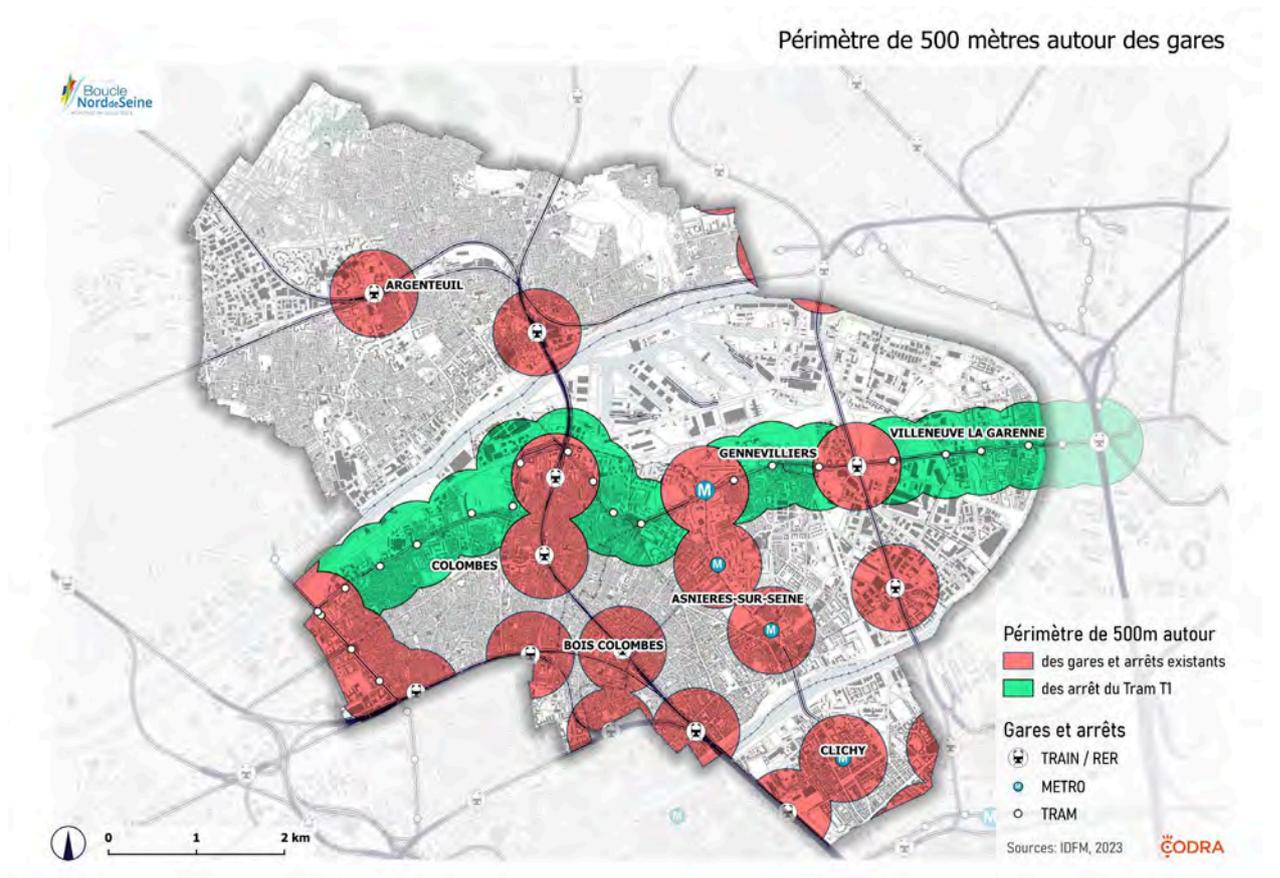
Le règlement du PLUi édicte ainsi des règles de stationnement favorables au développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture tout en tenant compte des circonstances locales.

Pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, à l'appui du diagnostic des mobilités, le règlement du PLUi définit des règles et des conditions de réalisation des stationnements des véhicules motorisés, des vélos et des livraisons. La définition des règles quantitatives et qualitatives prend appui sur le diagnostic des mobilités et les enjeux spécifiques et transversaux qui en découlent. Selon les destinations et sous-destinations, des approches comparatives au sein de la métropole du Grand Paris et avec d'autres métropoles françaises et européennes ont également été opérées pour la définition des ratios.

Pour l'application de la règle de stationnement des secteurs ont été définis. Les règles de stationnement édictées tiennent compte des besoins (actuels et projetés), de la desserte en transports collectifs (y compris les projets tels que la ligne 15 du GPE et l'extension du T1) et des « entités urbaines » (telles que définies dans le PDUIF 2014). En croisant ces informations et les taux d'équipement des ménages en voiture, **3 secteurs sont définis, chacun avec des règles de stationnement spécifiques.**

- La commune correspondant à l'entité « cœur de métropole » et limitrophe de Paris, à savoir Clichy-la-Garenne, constitue un 1^{er} secteur.
- Les communes de l'entité « cœur de métropole » mais non limitrophes de Paris et comprises dans la boucle de Seine forment le 2^{ème} secteur. Il s'agit d'Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne. Ces 5 communes présentent un nombre moyen de véhicules par ménage assez proche.
- Le 3^{ème} secteur est celui correspondant à la commune d'Argenteuil qui fait également partie de l'entité cœur de Métropole. Mais du fait de son éloignement géographique vis-à-vis de Paris, des franchissements de la Seine, de la moindre desserte en transport en commun structurant et de sa situation ouverte vers le Val d'Oise, ses besoins en matière de stationnement diffèrent des autres secteurs.

Au sein de chacun des secteurs, la distance vis-à-vis d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant est prise en compte. **Un sous-secteur « a »** est ainsi défini pour les portions de territoire situées en dehors des périmètres de 500 mètres vis-à-vis des pôles d'échanges et arrêts de transport collectif structurant. Ces secteurs sont représentés sur la carte réglementaire des périmètre particuliers.



Les zones urbaines de projet dites zones UP font l'objet de règles idoines correspondant aux règles des PLU communaux avec lesquelles les projets ont été conçus. L'objectif du maintien des règles « en vigueur » est particulièrement d'éviter de mettre en non-conformité avec le PLUi des projets validés, des constructions en cours ou juste livrées au sein d'opérations d'aménagement. Il s'agit de garantir les équilibres souvent durement acquis ainsi que l'opérationnalité de ces projets, sujet pouvant déjà être particulièrement sensible du fait du contexte économique et financier actuel défavorable au secteur du Bâtiment.

4. Des règles adaptées au territoire et à ses spécificités

Règles quantitatives pour les véhicules motorisés

Pour le **logement**, les règles édictées tiennent compte de la baisse progressive du taux d'équipement en voiture constatée dans presque toutes les communes du territoire et de l'anticipation des évolutions de comportements. Les règles prennent aussi en compte la présence de nombreux véhicules de services et utilitaires affectés aux résidents du territoire et pour lesquels la gestion du stationnement est souvent complexe. En effet, selon l'APUR le nombre de véhicules utilitaires légers a augmenté fortement à Boucle nord de Seine (+1,5% entre 2018 et 2023 selon note APUR de janvier 2024 « Évolution du parc immatriculé dans la Métropole du Grand Paris »). Il s'agit finalement de trouver un équilibre entre l'accompagnement de la démotorisation des ménages et l'évitement du report du stationnement sur l'espace public comme le prévoit plus spécifiquement l'article R.151-44 du Code de l'urbanisme. En effet, l'espace public doit être réaménagé en faveur des modes actifs (cf. OAP « Apaiser les mobilités » notamment). Ainsi, aucune exigence n'est définie dans le secteur 1 à Clichy-la-Garenne qui apparaît très bien desservi par le réseau de transport en commun. Dans les autres secteurs, au global, l'exigence n'excède que rarement une place par logement ; ce qui constitue une évolution significative par rapport aux PLU communaux. Seul le secteur « 3a » (hors périmètre de 500 mètres des gares) à Argenteuil exige la réalisation 1,5 place par logement pour les logements à partir du T3. Ainsi, une opération réalisant 20 logements avec 60% de T3 et plus (donc 40% de T1/T2) serait amenée à réaliser 26 places de stationnement, soit 1,3 place par logement en moyenne. Pour le secteur 2, une gradation de l'exigence est mise en place en fonction de la taille des logements. Ce dispositif permet de positionner l'exigence au plus près de la taille des ménages attendus. Ainsi il ne sera exigé que 0,75 place par logement T1/T2, et 1 place à partir du T3.

L'exigence pour le **logement social** est contenue en secteurs 1, 2 et 3 à une demi-place par logement au maximum, en cohérence avec le code de l'urbanisme et afin d'éviter de faire peser des contraintes trop importantes à ces opérations dont l'équilibre financier est déjà souvent complexe et de tenir compte d'un taux de motorisation moins élevé des occupants de ce type de logements. En secteurs « a » l'exigence est systématiquement contenue à 1 place par logement au maximum. Une gradation de l'exigence en fonction de la taille des logements a été mise en place au sein de la boucle de Seine (secteur 2a).

Un seuil de déclenchement à partir de 400 m² de surface de plancher est défini pour les constructions à sous-destination **d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activités de service**. En dessous de ce seuil, il n'y a aucune exigence pour le stationnement. Cette absence de disposition pour tous les secteurs vise à favoriser le maintien et la création de commerces au sein du territoire. L'absence de contrainte facilite ainsi l'initiative au sein d'un contexte foncier particulièrement tendu (rareté, cherté, etc). Cela répond également aux objectifs de l'axe 3 du PADD qui comprend des orientations en faveur du commerce. Au-delà du seuil de 400 m², l'exigence requise est établie par tranche de surface de plancher. L'exigence est plus élevée pour Argenteuil (secteurs 3 et 3a) et pour les 5 villes de la boucle de Seine (secteurs 2 et 2a) avec 1 place par tranche de 120 et 100 m² que pour Clichy-la-Garenne (secteurs 1 et 1a) ville limitrophe de Paris (1 place par tranche de 200 m²) considérant un recours à la voiture plus élevé à mesure que l'on s'éloigne du cœur de métropole. S'agissant du commerce de gros, l'activité commerciale génère un flux de véhicules motorisés systématique contrairement aux commerces de détail. La règle est donc plus exigeante pour les commerces de gros et ce pour chaque secteur géographique (1 place dès 160 m² de surface de plancher en secteur 1 et 1 place pour 120 m² en secteur 1a). Dans les autres secteurs, l'exigence étant portée à (1 place dès 100 m² de surface de plancher et 1 place pour 80 m² en secteurs a). Cette relation se vérifie dans la plupart des PLUi étudiés en tant que référence dans les agglomérations françaises. Par ailleurs, le nombre de places exigé s'accroît pour les commerces de gros avec la distance à Paris et avec la réduction de la desserte en transports collectifs pour tenir compte du contexte local.

Une règle plafond est définie pour le stationnement automobile pour 3 sous-destinations (bureaux, hôtels, bureaux des administrations) en lien avec les prescriptions du PDUIF en vigueur. Il s'agit donc d'une possibilité maximale de réalisation. Celle-ci est établie en cohérence avec les exigences des documents supérieurs et avec la qualité de la desserte en transports collectifs. Par ailleurs, dans les secteurs 1 et 1a aucune exigence minimale n'est définie afin d'inciter au report modal en cohérence avec la proximité des transports collectifs. C'est également le cas en secteurs 2, 2a, 3 et 3a, à l'exception des hôtels pour lesquels une exigence minimale

de 0,25 à 0,75 place par chambre est définie afin de prendre en compte la réalité de l'accessibilité de la Boucle de Seine et d'Argenteuil.

Des besoins de souplesse sont directement pris en compte pour certaines destinations et sous-destinations, notamment certains équipements d'intérêt collectif et services publics et l'hébergement. Le règlement renvoie à une estimation des besoins qui doit être directement réalisée par le pétitionnaire afin de prendre en compte le type de construction, son évolutivité, ses besoins intrinsèques, l'offre publique à proximité, l'accessibilité via les transports collectifs et les modes actifs ainsi que le bon fonctionnement des voiries desservant le site. Cette souplesse pourra conduire, selon les cas, à éviter la réalisation de places inutiles ou à réaliser des places rendues nécessaires par un contexte particulier. La démonstration sera faite au sein de la note de présentation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Des tranches de surface de plancher différentes sont définies pour certaines **activités économiques particulières**. En effet l'industrie mais également les entrepôts requièrent des besoins en stationnement qui ne sont pas toujours corrélés au dimensionnement volumétrique des installations, compte-tenu des procédés de production qui impliquent plus ou moins de travailleurs. Des tranches avec des obligations dégressives sont ainsi déterminées en ce sens pour tous les secteurs.

D'autres sous-destinations comme l'hébergement, les cinémas, différents équipements d'intérêt collectif ou encore les cuisines dédiées à la vente en ligne et les exploitations agricoles (...) font souvent l'objet d'une **règle souple dite « selon les besoins estimés »** impliquant que chaque pétitionnaire analyse les besoins réels induits par son activité ou son équipement et propose un nombre de places à réaliser en l'argumentant.

Règles qualitatives pour les véhicules motorisés

Le règlement ajoute des règles qualitatives portant sur l'aménagement des aires de stationnement pour les véhicules motorisés. Cette disposition prend notamment appui sur l'article R.151-45 du Code de l'urbanisme qui précise que lorsque le règlement comporte des obligations de réalisation d'aires de stationnement, il peut en préciser le type ainsi que les principales caractéristiques. Il s'agit d'atténuer leur impact sur les paysages urbains et l'écologie urbaine. D'une façon générale le règlement impose la réalisation des stationnements dans le volume des constructions. Pour certaines communes, le stationnement en surface est ainsi limité à 20% des espaces libres dans une logique de meilleure fonctionnalité écologique des sols et de qualité paysagère pour les résidents et les usagers. Pour d'autres communes, seule une place est autorisée en extérieur pour certains indices de formes urbaine. La règle vise ainsi à limiter les places aménagées sur des espaces extérieurs pour notamment favoriser la présence d'espaces de pleine terre dans les opérations de construction. Les places autorisées en extérieur sont limitativement listées par le règlement. Il s'agit plus particulièrement des places dont la localisation exclusive à l'intérieur d'un bâtiment compliquerait leur bonne utilisation (places de livraison, place PMR, places pour deux-roues motorisés). Pour Colombes et Argenteuil, une souplesse est donnée pour les équipements d'enseignement et de santé, en lien avec un nombre important de contraintes à prendre en compte pour ces constructions. Enfin, la possibilité d'accueillir 6 places au maximum pour les autres destinations est une limite haute qui s'inscrit également dans une volonté de relative souplesse.

Règles pour le stationnement des vélos

S'agissant des vélos, la règle a pour objectif d'assurer la réalisation d'espaces de stationnement pour accompagner et renforcer le développement de la pratique du vélo en lien avec le schéma des mobilités activités territoriales. Il s'agit également de garantir leurs fonctionnalités et leurs qualités d'usage.

Le règlement prévoit des dispositions favorisant le confort des espaces de stationnement pour vélos afin d'inciter à leur utilisation. Des règles sont édictées pour faciliter l'usage concernant :

- Leur localisation (50% à rez-de-chaussée, 2^{ème} sous-sol interdit),
- Leur facilité d'accès : facilement accessible depuis l'intérieur, les voies et l'espace public, 12% de pente maximum pour les accès, etc.
- Leur dimensionnement : 1,5 m² par place et 2 places au minimum.

Les règles édictées en termes de ratios correspondent à celles du Code de la construction et de l'habitation qui s'appliquent depuis le 1er janvier 2023 ainsi qu'à celles souhaitées dans le cadre du prochain plan de mobilité d'Ile-de-France. Les règles sont ensuite différenciées en fonction des destinations et sous-destinations avec des précisions tenant compte de la nature des bâtiments à édifier en fonction des activités :

Justifications

- Logement : reprise des normes du CCH avec 1 place par logement T1/T2 et 2 places pour les logements plus grands.
- Hébergement : 1 place par unité (chambre, lit) permettant de valoriser le vélo pour ce type d'habitation pour lequel la règle des véhicules motorisés est adaptée en fonction des besoins réels.
- Hôtels et hébergements touristiques : 0,25 place par unité permettant d'inciter au recours au vélo pour ce type d'activité.

Des tranches en surface de plancher sont définies pour certaines sous-destinations afin de prendre en compte la nature des activités présentes au sein des bâtiments à édifier :

- 1 place par tranche de 100 m² pour les bureaux, forte exigence du fait de l'impact des bureaux en termes de nombre de salariés.
- Aucune exigence avant 400 m² pour les activités de service et la restauration afin de ne pas pénaliser l'installation de ces commerces favorisant l'animation urbaine et/ou la présence de services médicaux/paramédicaux, par exemple.
- Aucune exigence avant 500 m² pour l'artisanat et commerce de détail, sauf en cas de réalisation d'un parc de stationnement automobile, afin de ne pas pénaliser l'installation des petits commerces de proximité.
- 1 place par tranche de 400 m² pour l'industrie et 1 place par tranche de 1 000 m² pour les entrepôts. Ces tranches sont adaptées aux contraintes et à la vocation des bâtiments industriels et logistiques pour lesquels les volumes à construire sont le plus souvent dissociables du nombre de salariés. C'est pour cela que les tranches sont plus élevées en comparaison au bureau par exemple.

Des règles dites garde-fous sont également définies en complémentarité avec les tranches et ratios retenus et en vue de garantir une cohérence avec les exigences du CCH :

- Obligation pour certaines sous-destinations de consacrer l'équivalent de 10% de la capacité des parcs de stationnement automobile au stationnement vélo. Ce qui implique, en cohérence avec le code de l'urbanisme, de prévoir systématiquement du stationnement vélo dès lors que du stationnement automobile est prévu.
- Obligation de prévoir un nombre de places vélo correspondant à minimum 15% des effectifs salariés/usagers.

A l'instar du stationnement automobile, d'autres sous-destinations comme les lieux de culte, les cuisines dédiées à la vente en ligne ou encore les exploitations agricoles font l'objet d'une règle souple dite « selon les besoins estimés » impliquant que chaque pétitionnaire analyse les besoins réels induits par son activité ou son équipement et propose un nombre de places à réaliser en l'argumentant.

-

Règle pour les aires de livraison

Des exigences spécifiques sont prévues pour développer des espaces de livraisons. Le règlement établit des règles quantitatives et qualitatives visant à imposer la création d'aires de livraison pour les destinations les plus sujettes à générer un besoin en la matière. Les règles quantitatives sont établies via des seuils de déclenchement qui suivent la même logique que ceux qui déclenchent l'obligation de réaliser du stationnement motorisé (1 000 m² de surface de plancher par exemple pour les commerces). Des seuils spécifiques ont été déterminés pour certaines destinations ou sous-destinations afin de prendre en compte des projets suffisamment importants pour générer de nouvelles contraintes en matière de stationnement nécessitant d'imposer des exigences spécifiques. D'une façon générale, la règle édictée est qualitative, c'est-à-dire qu'elle fixe une exigence de réponse aux besoins spécifiques de chaque construction pour les opérations usuelles de chargement, déchargement et de manutention. La démonstration de l'adéquation entre le dimensionnement des espaces et les besoins sera décrite dans la notice de présentation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

L Justification des règles relatives à l'équipement et aux réseaux

1. Voies de desserte et accès – article 9

Fondements juridiques des dispositions prises pour l'instauration des dispositions concernant les voies et les accès

Dans ses articles 9.1 et 9.2., le règlement du PLUi réglemente les conditions de desserte et caractéristiques des voies et des accès attendues pour la réalisation de projet en application du code de l'urbanisme et plus particulièrement des articles :

Article L151-39 qui indique que le règlement peut fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.

Article R151-47 qui précise qu'afin de répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité et de salubrité, le règlement peut fixer :

- Les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public,
- Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Les orientations stratégiques du PADD ayant présidé à la mise en œuvre des prescriptions concernant les voies et les accès

Le règlement met en place ces outils en cohérence avec plusieurs orientations du PADD présentes au sein de de l'axe 1 - Un territoire d'équilibres et riche de ses diversités et de l'axe 3 - Un territoire du « vivre ensemble ». Il s'agit plus particulièrement des Orientations 3.2.2 « Apaiser et sécuriser les déplacements à pied et à vélo » et de l'orientation 1.3.3 « Valoriser les formes urbaines diversifiées qui visent notamment à :

- Accompagner l'évolution des quartiers pavillonnaires en fonction de leurs spécificités dont les mobilités,
- Poursuivre le désenclavement des quartiers de grands ensembles (...),
- Permettre la mise en œuvre de projets urbains de qualité assurant une insertion urbaine harmonieuse et en cohérence avec la ville existante.

Principes et justification des règles associées

Le règlement, dans son article 9.1, reprend à son compte, à l'instar du Code de l'urbanisme, les principes généraux relatifs à :

- La nécessité d'une accessibilité pour qu'un terrain soit constructible
- Des caractéristiques des voies d'accès suffisantes pour répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés sur le terrain

L'objectif de ces dispositions est de favoriser un urbanisme de qualité répondant aux préceptes de base de sécurité publique et d'intégration urbaine impliquant notamment une bonne adéquation entre les caractéristiques des moyens d'accès pour les engins de lutte contre l'incendie, de gestion des déchets.

Le règlement, dans son article 9.2, reprend à son compte, à l'instar du Code de l'urbanisme, les principes généraux relatifs à :

- Au positionnement des accès vis-à-vis de l'environnement urbain afin de prévenir toute gêne pour la circulation et tout risque pour la sécurité des usagers tous modes de déplacement
- Au nombre d'accès : ceux-ci sont limités à un par section de 30 mètres de linéaire de façade pour éviter la démultiplication des accès qui viendrait pénaliser la bonne circulation de l'ensemble des modes de déplacements et notamment la sécurité des modes actifs. Cette démultiplication aurait également un impact sur la qualité des espaces publics. Une souplesse est apportée pour admettre plusieurs accès distincts lorsque plusieurs destinations peu compatibles entre elles sont présentes au sien d'un même site.
- Aux caractéristiques afin d'obtenir une bonne adéquation entre les caractéristiques des accès, particulièrement en termes de largeur, et la nature de l'opération attendue. Ainsi qu'afin de favoriser le bon accès aux véhicules de secours au sein du terrain.

2. Desserte par les réseaux – article 10

Fondements juridiques des dispositions prises pour l'instauration du chapitre 10 du règlement.

Dans ses chapitres 10.1 à 10.5., le règlement du PLUi réglemente les conditions de desserte par les réseaux et les caractéristiques des ouvrages attendus pour la réalisation de projet en application du code de l'urbanisme et plus particulièrement des articles :

Article L151-39 qui indique que le règlement peut fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.

Article L151-40 qui prévoit que Le règlement peut imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.

Article R151-49 qui précise qu'afin de satisfaire aux objectifs, mentionnés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux, le règlement peut fixer :

- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, (...)
- Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement (...)
- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Article R151-47 qui précise également qu'afin de répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité et de salubrité, le règlement peut fixer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Les orientations stratégiques du PADD ayant présidé à la mise en œuvre des prescriptions concernant les réseaux

Le règlement met en place ces outils en cohérence avec quatre orientations du PADD :

- **Orientation 2.1.1** « Renforcer la trame bleue essentielle au territoire » qui envisager de déployer une gestion intégrée des eaux pluviales avec :
 - Des solutions fondées sur la nature, ou des solutions alternatives de traitement à la parcelle
 - L'incitation à la mise en œuvre de revêtements de sol perméables
 - La réutilisation des eaux de pluie
- **Orientation 2.2.1** « Réduire l'empreinte carbone liée aux constructions et aménagements existants et à venir » qui entend :
 - Favoriser le mix énergétique à l'appui notamment des chaufferies collectives performantes et des réseaux de chaleur existants et à créer en favorisant le raccordement des constructions
 - Promouvoir un urbanisme circulaire en favorisant les évolutions et l'intensification d'usage des bâtiments
- **Orientation 2.3.2** « Renforcer la résilience face au changement climatique qui entend :
 - Lutter contre l'augmentation et l'intensification des risques de ruissellement et des îlots de chaleur urbain
 - Organiser les aménagements urbains pour réduire la vulnérabilité aux inondations par ruissellement, débordement de la Seine ou remontée de nappe.
- **Orientation 3.3.3** « Renforcer l'offre en équipements du quotidien » qui vise à accompagner la bonne connexion de l'ensemble du territoire pour garantir la qualité des communications numériques (la fibre optique, réseau téléphonie mobile...).

Principes et justification des règles associées

Assainissement et gestion des eaux pluviales

Le territoire dispose d'un règlement d'assainissement territorial approuvé par délibération du Conseil de territoire de Boucle Nord de Seine du 30 mars 2023, dont la modification a été approuvée le 26 septembre 2024.. Ce règlement d'assainissement fixe les droits et obligations des usagers du service. Il traite notamment du contrôle de conformité des raccordements au réseau d'assainissement, des modalités de raccordement et de la gestion des eaux pluviales. Il est entré en vigueur au 1er juillet 2023.

Ce règlement d'assainissement précise notamment les points suivants :

- Pour des raisons de sécurité des biens, les contrôles de conformité du raccordement au réseau d'assainissement sont obligatoires pour la vente des biens situés à Argenteuil,
- Dans une démarche de préservation patrimoniale, les nouveaux raccordements au réseau d'assainissement seront réalisés par l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine aux frais du propriétaire,
- Dans un objectif de gestion durable de la ressource, pour les constructions neuves, la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sans rejet au réseau d'assainissement.

Le règlement du PLUi reprend à son compte des prescriptions définies dans le cadre du règlement d'assainissement territorial s'agissant principalement des sujets de :

- Principe de séparation des eaux pluviales et des eaux usées
- La gestion des eaux pluviales à la source
- Les conditions de raccordement dérogatoire pour le rejet des eaux pluviales (débit de rejet)

Il apporte par ailleurs des compléments concernant l'aspect qualitatif relatif à la configuration des espaces de stockage des eaux pluviales qui sont nécessaires pour permettre la régulation du débit de rejet. Il indique que ceux-ci seront de préférence réalisés à ciel ouvert et faiblement décaissés, esthétiques et paysagers, et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Ils pourront prendre la forme d'une toiture réservoir, de jardin de pluie intégré à l'aménagement urbain et paysager du projet, de fossés.

Collecte des déchets

Le chapitre 10.3 du règlement est une section dédiée à la bonne gestion des déchets au travers des prescriptions concernant les locaux destinés aux containers à déchets et autres espaces de présentation des déchets à la collecte collective. La bonne gestion des déchets concourt notamment à inscrire les nouvelles constructions et les aménagements dans une logique de pérennité et de durabilité. Les règles sont qualitatives. Elles définissent, en ce sens, un triple objectif à atteindre avec :

- La fonctionnalité pour les usagers via des exigences concernant la localisation, la répartition et le dimensionnement des locaux affectés à la gestion des déchets ainsi que des possibilités de mutualisation des espaces de stockage à l'échelle d'une opération d'aménagement. Une souplesse est introduite pour permettre les opérations de collecte en point d'apport volontaire (bornes enterrées) pour des opérations à partir de 30 logements.
- L'intégration paysagère à l'environnement urbain immédiat via notamment une disposition qui impose un pré-stockage transitoire des déchets à collecter au sein d'un local dédié dans le terrain d'assiette du projet ; ainsi que pour les déchets industriels par exemple, l'exigence d'une intégration paysagère permettant de limiter la visibilité des espaces de stockage et de présentation depuis l'espace public.
- La contribution à l'écologie urbaine et à produire du substrat favorable à l'enrichissement des sols urbains, via une disposition imposant pour les nouvelles constructions la création d'un emplacement pour permettre la mise en place d'un système de compostage ou de lombricompostage pour les bio déchets.

Un raccordement haut débit rendu obligatoire

Le chapitre 10.4. du règlement exige, à l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, que toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion. Cette dernière exigence permet un raccordement ultérieur aisé pour les constructions qui prendraient place au sein de secteurs éventuellement non-encore desservis par l'internet haut-débit.

Le raccordement des constructions aux réseaux de chaleur et de froid

Dans les secteurs desservis et raccordables, le chapitre 10.5 du règlement exige le raccordement aux réseaux de chaleur et de froid. Cette disposition est susceptible d'avoir un impact significatif sur la diminution de

l’empreinte carbone des constructions. Une clause a été ajoutée pour indiquer l’obligation d’un raccordement en souterrain afin d’éviter tout impact sur l’environnement paysager.

M Justification de l’insertion de dispositions particulières

1. Emplacements réservés et servitudes dites de localisation

Fondements juridiques des dispositions prises pour l’instauration d’emplacements réservés et servitudes de localisation.

L’instauration de ces dispositions se fonde sur les articles suivants du Code de l’urbanisme :

- L.151-41 qui prévoit que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
 - 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
 - 2° Des emplacements réservés aux installations d’intérêt général à créer ou à modifier ;
 - 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
 - 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu’il définit ;
 - En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d’intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.
- R.151-34 qui prévoit que les documents graphiques du règlement font apparaître, s’il y a lieu les emplacements réservés aux équipements et installations d’intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.
- R.151-38 qui indique que les documents graphiques du règlement délimitent dans les zones U et AU, s’il y a lieu, les emplacements réservés en application du 4° de l’article L.151-41 précité en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.
- R.151-43 qui prévoit qu’afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut fixer, en application du 3° de l’article L. 151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu’aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.
- Les emplacements réservés aux voies publiques délimités en application du 1° de l’article L. 151-41 et en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Ces dispositions sont précisées graphiquement sur le plan de zonage général, mentionnées au sein des dispositions générales du règlement littéral (Titre 1 – dispositions générales – section 2 – article 1 – contenu du règlement graphique) et détaillées au sein d’une liste annexée au règlement.

Les orientations stratégiques du PADD ayant présidé à la mise en œuvre de ces outils

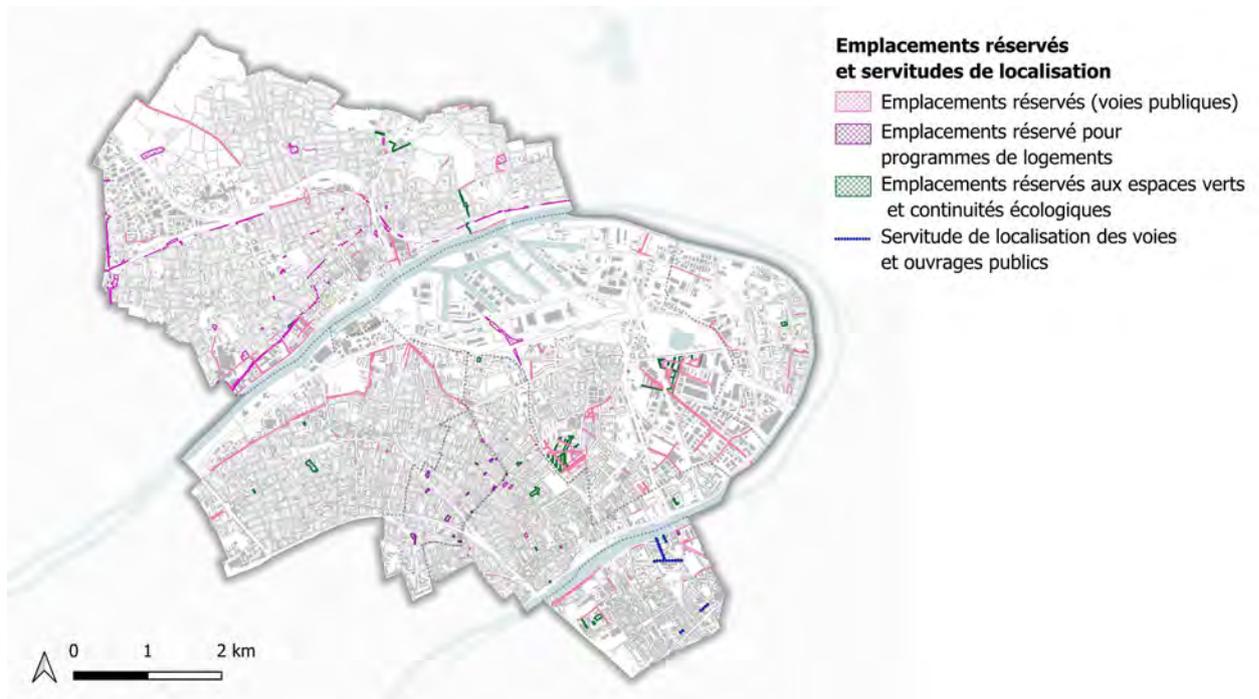
Le règlement du PLUi délimite des emplacements réservés et servitudes de localisation en cohérence avec de nombreuses orientations stratégiques du PADD :

- **Orientation 1.2.1** « Tendre vers un territoire d’équilibre et d’ancrage » qui vise notamment à :
 - affirmer le territoire comme lieu de destination et d’ancrage s’appuyant sur un réseau de transports structurants et l’arrivée de grands projets tels que, la future ligne 15 du Grand Paris Express et ses 4 gares qui desserviront Bois-Colombes, Gennevilliers et Asnières-sur-Seine, l’extension du Tramway n°1 à Colombes, la prolongation du Tram-train express n°11 et le Bus Entre Seine à Argenteuil.

- affirmer la volonté d'améliorer la desserte du territoire par des transports structurants tels que le prolongement des lignes 3, 4 et 13 du Métro, la réalisation de liaisons en transports structurants vers Argenteuil depuis Gennevilliers.
- encourager la création d'une nouvelle ligne du Grand Paris Express de Nanterre à Saint Denis et desservant Argenteuil.
- **Orientation 2.1.2** « Consolider un écosystème porteur de biodiversité » qui vise notamment à consolider les grandes composantes de la trame verte d'échelle territoriale en y connectant les coulées vertes communales et un réseau de continuités locales (jardins, alignements d'arbres et petits squares).
- **Orientation 2.3.1** « Tendre vers un urbanisme favorable à la Santé » qui souhaite tendre vers 10 m² d'espaces verts ouverts au public par habitant à l'échelle du territoire, en créant de nouveaux espaces verts qualitatifs ouverts au public.
- **Orientation 3.1.1** « Fluidifier les parcours résidentiels pour favoriser l'ancrage des populations » qui prévoit notamment de Permettre la diversité des parcours résidentiels adaptés aux besoins et aux parcours de vie, pour anticiper les dynamiques démographiques et par une diversité de types de logements et de produire une offre de logements sociaux diversifiée et intégrée dans les projets de développement urbain pour répondre aux besoins.
- **Orientation 3.2.1** « Développer des modes alternatifs à l'usage individuel de la voiture » qui envisage notamment de :
 - Connecter les centralités, les polarités, les espaces verts publics et les équipements générateurs de déplacements du territoire pour répondre à la ville des proximités et envisager de meilleures complémentarités au service de l'ensemble des usagers.
 - S'appuyer sur l'arrivée du Grand Paris Express et des autres projets de Transports Collectifs structurants pour renforcer l'intermodalité : vélo, bus, marche à pied.
 - Assurer des continuités vélos au sein et vers le territoire en s'appuyant sur le schéma des mobilités actives du territoire et en articulant les projets de liaisons départementales, métropolitaines et régionales.
 - Développer une stratégie de stationnement diversifiée pour favoriser le report modal de la voiture vers d'autres modes.
 - Augmenter la « marchabilité » des villes et favoriser les franchissements de la Seine.
- **Orientation 3.2.2** « Apaiser et sécuriser les déplacements à pied et à vélo » qui vise notamment à :
 - Sécuriser et réduire les effets de coupure des grandes infrastructures pour faciliter les parcours à pied et à vélo permettant d'assurer les continuités d'itinéraire et de relier les pôles générateurs de déplacement et les lieux d'habitat.
 - Redéfinir l'organisation de la voirie au profit des modes actifs le long des berges de Seine et des axes structurants de desserte du territoire, en veillant à ne pas obérer l'activité sur le secteur portuaire.
 - Anticiper l'augmentation des nouvelles pratiques de mobilités actives (Vélo à Assistance Electrique, trottinette, vélo cargo, ...) et faciliter leur stationnement.
- **Orientation 3.3.3** « Renforcer l'offre en équipements du quotidien » qui entend notamment :
 - Renforcer l'offre d'accueil pour la petite enfance au sein des nouvelles programmations et dans les communes dans lesquelles l'offre est insuffisante.
 - Etoffer l'offre de soins pour les habitants du territoire en facilitant l'accueil de professionnels de santé notamment au sein de structures adaptées, et en pérennisant l'offre existante.
 - Accroître le rayonnement et la visibilité des équipements, notamment culturels et sportifs, des différentes communes par leur mise en réseau et de meilleures mises en relation.
 - Anticiper et adapter l'offre d'équipements aux besoins de la population actuelle et à venir, notamment
- **Orientation 4.1.2** – « Conforter le territoire d'emploi et limiter sa résidentialisation » qui prévoit notamment de développer l'accessibilité des parcs et des emprises économiques à la faveur des mobilités actives et des transports collectifs.

Principes et justification des règles associées

L'emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise en vue d'une affectation prédéterminée. En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement. C'est donc à la fois un outil de projet et de maîtrise foncière.



Localisation indicative des emplacements réservés et servitudes de localisation

Des emplacements réservés pour favoriser la mixité sociale

En lien particulier avec l'orientation 3.1.1., 17 emplacements réservés pour des programmes de logements en vue de la mixité sociale ont été délimités. Ils sont tous localisés à Bois-Colombes, commune déficitaire au titre de loi SRU. Un minimum de 466 logements conventionnés pourra être réalisé. Il s'agit des ER n° 17 à 25, 27 et 29 à 35 de la commune pour une emprise foncière totale de 16 500 m².

Il existe également un emplacement réservé de ce type à Clichy-la-garenne en vue de la réalisation d'une aire d'accueil des Gens du voyage. Il s'agit de l'ER n° 10 de Clichy-la-Garenne pour une superficie de près de 2 000 m².

Emplacements réservés pour création d'espaces verts et continuités écologiques

En lien particulier avec les orientations 2.1.2. et 2.1.3., le PLUi délimite 52 emplacements réservés dédiés à l'aménagement de la trame verte du territoire. Il peut s'agir de l'aménagement de squares, d'espaces verts publics ou de trames écologiques favorisant les continuités. 6 communes de Boucle Nord de Seine sont concernées :

- Argenteuil : 9 emplacements sont délimités (n° 27, 35, 49 (6 entités) et 111) représentant une emprise foncière d'environ 16 500 m². Ces servitudes sont particulièrement dédiées au renforcement des continuités vertes et écologiques depuis le parc de la butte des Châtaigniers jusqu'aux berges de Seine en passant par le parc de la butte d'Orgemont. Il s'agit ainsi de conforter les continuités écologiques entre les grands noyaux de biodiversité du territoire.
- Asnières-sur-Seine : 6 emplacements réservés sont délimités (n° 16, 17, 18, 21, 26 et 27) représentant une emprise foncière d'environ 11 500 m². Ces servitudes sont instaurées pour favoriser la création d'espaces verts de proximité au sein des quartiers.

Justifications

- Clichy-la-Garenne : 3 emplacements réservés sont délimités (n° 13, 14 et 15) représentant une emprise foncière d'environ 7 420 m². Ces servitudes sont instaurées à l'ouest de la ville, dans un périmètre faisant l'objet de projet de renouvellement urbain, afin de favoriser la création d'espaces verts de proximité pour assurer une place pour la nature en ville au sein des projets.
- Colombes : 3 emplacements réservés sont délimités (n° 36, 39 et 40) représentant une emprise foncière d'environ 12 500 m². Ces servitudes sont instaurées pour favoriser la création d'espaces verts publics de proximité au sein des quartiers.
- Gennevilliers : 30 emplacements réservés sont délimités (n° 36, 38, 45, 51 à 62, 62, 98, 120 à 127 et 130) représentant une emprise foncière d'environ 56 700 m². Ces servitudes sont instaurées notamment pour la création de la trame verte des quartiers des Agnettes et Sud Chanteraines faisant l'objet de projets de renouvellement urbain.
- Villeneuve-la-Garenne : 1 emplacement réservé d'une superficie de 3 450 m² environ en vue de la création d'un jardin public sur le site de La Poste.

Emplacements réservés pour voies, réseaux et équipements divers

En lien particulier avec l'orientations 1.2.1., le PLUi délimite des emplacements réservés pour la réalisation de grands projets de transport en commun :

- ER n° 74 et 75 à Argenteuil délimités sur 17 entités pour une emprise foncière totale d'environ 30 335 m² en vue de la réalisation du projet de tangentielle Nord au bénéfice de la SNCF.
- ER n° 94 à Gennevilliers délimité sur 6 entités pour une emprise foncière totale d'environ 24 475 m² en vue de la réalisation du projet d'extension de ligne 13 du Métro au bénéfice d'Ile-de-France Mobilités.
- ER n° 9 à Colombes délimité sur 37 entités pour une emprise foncière totale d'environ 58 600 m² en vue de la réalisation des voiries du projet d'extension de ligne 1 du Tramway au bénéfice du conseil départemental des Hauts-de-Seine. L'ER n° 71 à Gennevilliers est délimité pour les installations du Tramway n° 1 au bénéfice d'Ile-de-France Mobilités.
- ER n° 68 et 102 à Argenteuil pour la réalisation du Bus entre Seine au bénéfice d'Ile-de-France Mobilités.

En lien particulier avec les orientations 3.2.1. et 3.2.2, le PLUi délimite des emplacements réservés pour la réalisation de projets d'aménagement ou réaménagement de voirie :

- 51 ER pour création de voirie présentant 125 500 m² répartis comme suit :
 - Gennevilliers : n° 3, 6, 14, 88 à 91, 95, 97 à 98, 100, 101, 108, 111 à 114, 117, 118, 131 à 133
 - Argenteuil : n° 12, 18, 53, 59, 64, 67
 - Villeneuve-la-Garenne : n° 4
 - Clichy-la-Garenne : n° 4, 5 et 12
 - Bois Colombes : n° 4
- 55 ER pour élargissement de voirie répartis comme suit :
 - Gennevilliers : n° 24, 25, 25 bis, 29, 30, 32, 35, 45, 48, 49, 53 à 55, 99, 103 à 107, 109, 110, 119
 - Argenteuil : n° 1, 3, 16, 28, 29, 32, 38, 43, 51, 55, 57, 60, 61, 71, 93
 - Asnières-sur-Seine : n° 9 et 11
 - Colombes : n° 8, 13, 30, 32
 - VLG : n° 3, 7, 8, 9 et 11
 - ANS : n° 5 et 6
 - Clichy : n° 1, 2, 3, 6, 7 et 9
- 14 ER pour élargissement de trottoirs, voies et chemins pour modes actifs
 - Argenteuil : n° 30, 63, 69, 84, 90, 103, 104, 106, 110, 112, 114,
 - Colombes : n° 34 et 28

Justifications

- Clichy : n° 4
- Bois-Colombes : n° 10, 28
- 5 ER pour squares, placettes, parvis et divers espaces publics :
 - Villeneuve-la-Garenne : n° 5
 - Argenteuil : n° 13 à 89
 - Bois-Colombes : n° 8 et 9

En lien particulier avec l'orientation 3.2.2., le PLUi délimite des emplacements réservés pour la réalisation d'équipements de superstructure :

- Argenteuil : n° 21, 73 et 82 pour extensions de groupes scolaires, n° 94 pour création d'un collège, n° 65 pour l'extension du centre hospitalier Victor Dupouy, n° 8 pour l'extension du cimetière, n° 52, 88, 91, 92 et 95 pour des équipements divers.
- Colombes : n° 38 pour l'agrandissement de l'hôtel de Police.
- Asnières-sur-Seine : n° 3 pour création d'un parc de stationnement, n° 2 et 4 pour création d'école, n° 19, 20, 22 et 24 pour des équipements publics divers.
- Gennevilliers : n° 34, 36, 47, 48, 49 pour des équipements divers.

Au total, cette grande catégorie d'emplacements réservés représente environ 342 entités d'emplacements réservés correspondant à 548 900 m² d'emprise foncière à l'échelle du territoire de Boucle nord de Seine.

Servitudes dites de localisation :

4 servitudes surfaciques s'appliquent à Asnières-sur-Seine n° C, E, F et I pour réalisation d'un parc de stationnement public, l'extension de l'école Flach, la création d'une structure petite enfance et la création d'un terrain de proximité

2. Espaces écologiques et/ou paysagers protégés

Fondements juridiques des Espaces écologiques et/ou paysager protégés du règlement

Le règlement identifie des « Espaces écologiques et/ou paysagers protégés » au sein de l'article 7.2. du règlement portant sur la patrimoine naturel et paysager » se fonde sur le Code de l'urbanisme et plus particulièrement les articles suivants :

- L'article L.151-23 qui prévoit que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- L'article L.151-19 qui prévoit que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

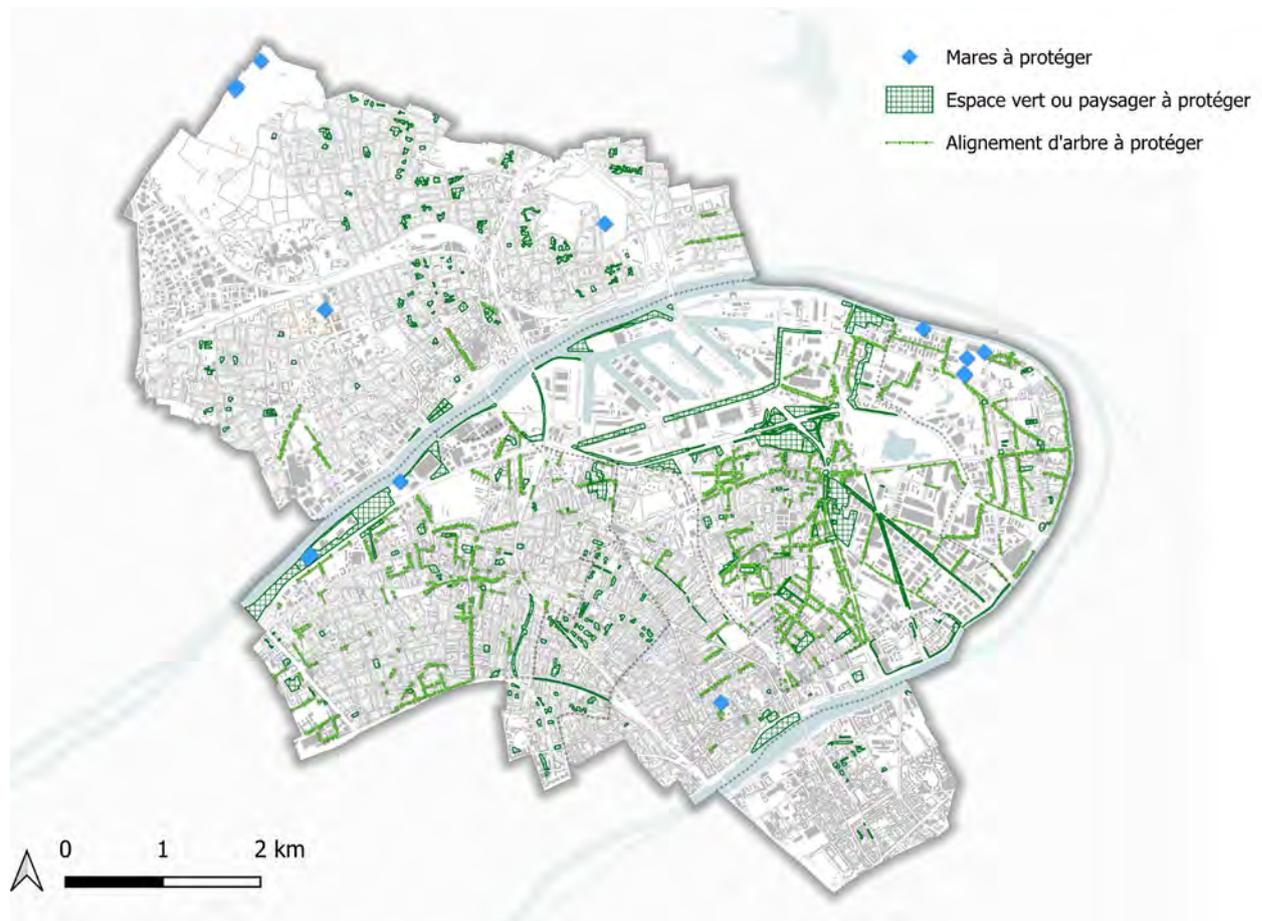
Les orientations stratégiques du PADD ayant présidé à la mise en œuvre de cet outil

Le règlement du PLUi identifie, inventorie et réglemente les espaces écologiques et/ou paysagers à protéger en cohérence avec deux orientations stratégiques du PADD :

- **Orientation 2.1.2** « Consolider un écosystème porteur de biodiversité » qui vise notamment à :
 - Maintenir les grands noyaux de biodiversité (parc des Chanteraines, buttes du Parisis, bas du coteau d'Argenteuil, Parc Lagravère), les renforcer et les mettre en relation avec les sites écologiques des territoires voisins, en particulier les sites Natura 2000 de l'Île-Saint-Denis.
 - Consolider les grandes composantes de la trame verte d'échelle territoriale en y connectant les coulées vertes communales et un réseau de continuités locales (jardins, alignements d'arbres et petits squares).
 - Protéger les espaces verts privés (jardins et cœurs d'îlots) présentant un rôle dans les continuités écologiques et participant au cadre verdoyant, à l'ambiance des quartiers et à la réduction des îlots de chaleur urbains.
 - Renforcer le taux de pleine-terre permettant d'améliorer la qualité des sols, de végétaliser durablement les projets et de conforter les continuités vertes locales.
 - Poursuivre l'identification et la protection des arbres remarquables présents sur le domaine public comme privé et conforter les alignements d'arbres pour leur contribution à la trame verte et à la réduction des effets d'îlots de chaleur urbain (ICU).
 - Recenser et préserver les arbres remarquables pour leur rôle dans le paysage ou parce qu'ils représentent des essences rares.
- **Orientation 2.3.1** « Tendre vers un urbanisme favorable à la Santé » qui entend notamment
 - Protéger ou créer des jardins collectifs, familiaux, partagés, [...] pour promouvoir le « bien manger » et le « vivre ensemble » mais également pour les bénéfices de la présence de la nature en ville qu'ils apportent comme la fraîcheur, la biodiversité, [...]
 - Garantir la pérennité des espaces de loisirs existants, propices aux échanges et au lien social : espaces de sports, coulées vertes, parcours de santé, promenades, [...]

Principes et justifications pour l'identification et les prescriptions des espaces écologiques et/ou paysagers protégés.

Comme le prévoit le Code de l'urbanisme, rappelons que tous travaux, aménagements, constructions, coupes et abattages d'arbres au sein de ces espaces nécessitent l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.



Des espaces verts et paysagers à protéger ou à créer

Les espaces végétalisés protégés comprennent des espaces publics ou privés dont la préservation est nécessaire en vue de favoriser le maintien de la trame verte locale, de garantir une aération de la ville, voire d'assurer des continuités écologiques. Il s'agit plus particulièrement de certains parcs et jardins publics, de cœurs d'îlots végétalisés, d'espaces verts au sein des quartiers et au sein de grandes résidences.

Ces espaces sont essentiellement localisés en zone urbaine du PLUi. Environ 350 espaces de ce type sont identifiés à l'échelle du territoire couvrant une superficie d'environ 180 hectares.

Ces espaces non bâtis, ont une constructibilité très fortement limitée pour assurer la préservation de leurs caractéristiques. L'édification de constructions et d'installations ainsi que la réalisation d'aménagements ou de travaux concourant à l'imperméabilisation des sols y sont interdits, à l'exception de certaines constructions ou aménagements concourant directement à favoriser les usages attendus, l'entretien et la bonne gestion de ces sites. Il s'agit plus particulièrement des :

- abris de jardins dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 5 m² et la hauteur inférieure ou égale à 2,60 mètres,
- l'installation de serres sur sol perméable,
- la réalisation des accès aux constructions en matériaux perméables,
- la réalisation d'aires de stationnement vélo non closes, avec revêtement perméable ou semi-perméable,
- aires de stockage des déchets végétaux et des unités de compostage.

Le même type de protection s'applique également concernant des jardins familiaux et partagés.

Justifications

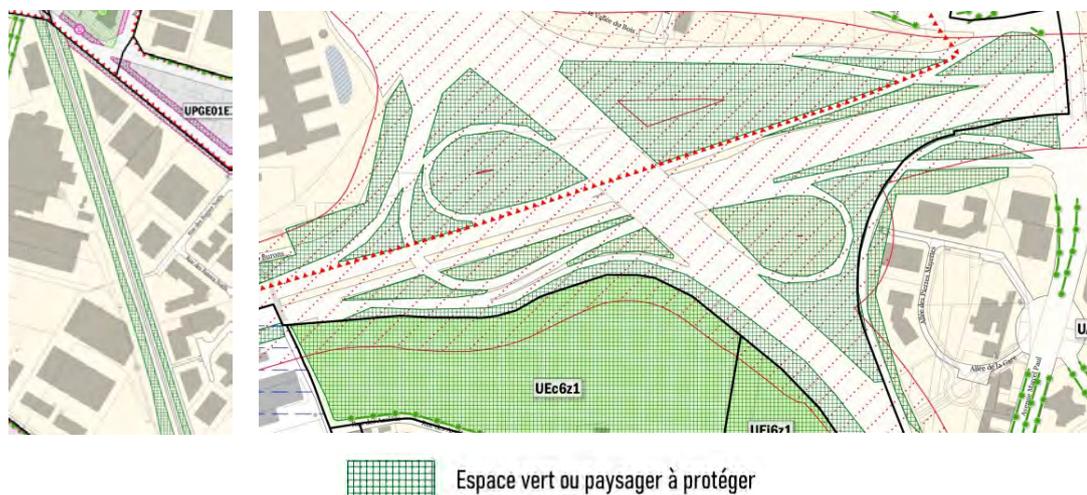
Comme le rappelle le PADD, le territoire de Boucle Nord de Seine est perçu comme dense par ses habitants et usagers bien que la géographie et l'histoire aient composé des villes aux caractéristiques propres, qui vont d'un urbanisme dense, à un urbanisme plus ouvert, depuis Clichy vers Argenteuil. A ce titre, l'inscription au PLUi de sites végétalisés à préserver relève, d'une part, d'une volonté de maintien d'un cadre paysager de qualité permettant une articulation bénéfique et nécessaire entre la présence végétale et la densité bâtie ; d'autre part, d'assurer la préservation, le maintien, voire la remise en état des continuités écologiques. Partant de ces principes fondamentaux et transversaux inscrits dans l'orientation 2.1.2. du PADD, une typologie de sites végétalisés à préserver a été retenue :

- Les cœurs d'îlot : concerne certains cœurs d'îlot dont le maintien de la végétation constitue un enjeu important pour le territoire et certains de ses quartiers, afin répondre au besoin de fraîcheur, aux enjeux de biodiversité et au désir de nature des citoyens.



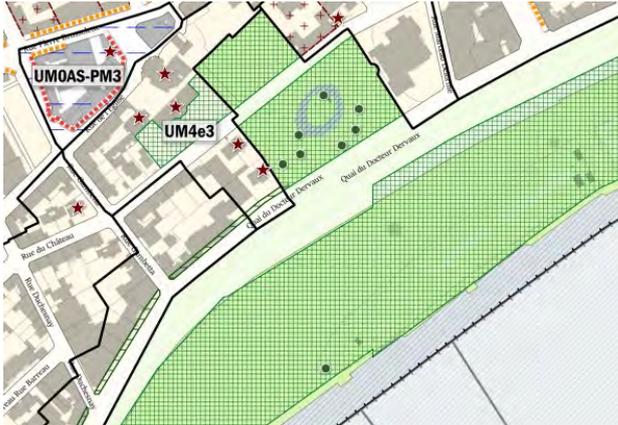
Exemples de principe de cœur d'îlot protégé à Bois-Colombes (extrait du projet de zonage)

- Les continuités végétales linéaires (déviations routières, voies ferrées, etc. qui participent à une mise à distance des habitations par rapport à des infrastructures).



Exemples de principe de protections en linéaire le long de la RN315/A86 à Gennevilliers

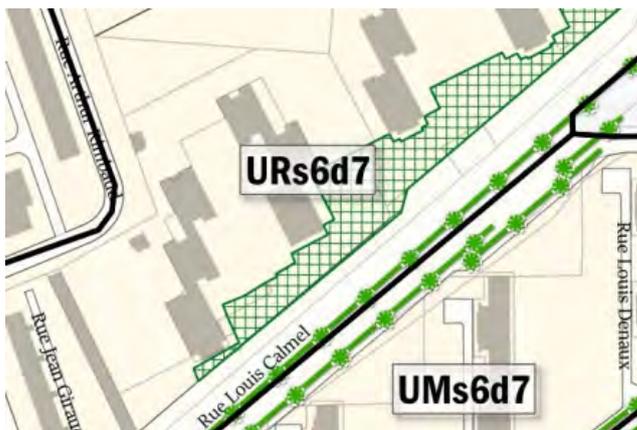
- Les espaces verts publics : au sein de secteurs de secteurs de parcs et squares urbains UEp.



 Espace vert ou paysager à protéger

Exemples de principe de protections des surfaces végétalisées du Square Voyer D'Argenson et Parc robinson à Asnières-sur-Seine (gauche) et du square Pierre Joly Argenteuil (droite)

- Les espaces verts privés : des copropriétés et certaines propriétés individuelles disposent d'espaces verts généreux plus ou moins anciens qui accompagnent la densité bâtie. Pour certains sites la préservation au titre du paysage et des continuités écologiques s'articule avec les protections du patrimoine bâti établies au titre des articles L.151-19 du Code de l'urbanisme.



 Espace vert ou paysager à protéger

Préservation des espaces verts d'une copropriété en façade de la rue Louis Calmel à Gennevilliers (gauche) et de ceux de propriétés à Bois-Colombes en cohérence avec la préservation patrimoniale des ensembles bâtis à caractère patrimonial

Ces différentes typologies de sites végétalisés constituent également des corridors discontinus dits notamment « en pas japonais » offrant une réponse aux enjeux de continuités écologiques propres à l'espace urbain dense.

Des alignements d'arbres

Des alignements d'arbres existants sur le territoire et présentant un intérêt en termes de paysage et de continuités écologiques sont identifiés pour leur rôle dans le paysage et celui consistant à conforter la place de la nature en ville. Les fondements juridiques de la protection sont donc ceux de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Plus de 820 alignements sont ainsi repérés pour un linéaire d'environ 77 km et concernent des milliers d'arbres.

Notons que la protection des alignements d'arbres relève en premier lieu du Code de l'Environnement (article L. 350-3) qui dispose notamment que les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique constituent un patrimoine culturel et une source d'aménités, en plus de leur rôle pour la préservation de la biodiversité et, à ce titre, font l'objet d'une protection spécifique. Les principes de protections du Code de l'Environnement sont récents et les modalités d'application concrètes restent encore incertaines. Il s'agit ici de garantir aussi via le PLUi la préservation des alignements identifiés tout en conservant une cohérence avec les dispositions du Code de l'Environnement.

La réglementation relative à ces alignements protégés tient compte des prérogatives en la matière affectées au Code de l'environnement. D'une façon générale, les dispositions du règlement visent à prévenir toute atteinte au principe de linéaire. Ainsi, le linéaire est protégé dans son ensemble et les arbres le composant font l'objet de dispositions visant à les préserver ou à accompagner leur renouvellement dans une logique de linéaire ou leur compensation en cas d'impossibilité :

- L'abattage d'un ou plusieurs arbres est interdit sauf dans les cas où il est rendu nécessaire pour des motifs justifiés de sécurité publique, pour des raisons phytosanitaires ou pour la réalisation d'un projet déclaré d'intérêt général.
- L'abattage d'un arbre doit être compensé au sein de l'alignement par la plantation d'un arbre d'essence identique (abattage pour des motifs de sécurité publique ou d'intérêt général) ou d'essences locales (abattage pour des motifs phytosanitaires).
- En cas d'abattage rendu nécessaire pour la réalisation d'un projet déclaré d'intérêt général, la plantation de compensation pourra s'effectuer sur le terrain d'assiette du projet concerné.
- Les individus atteints de vieillissement ou de maladie qui nuisent à la qualité d'ensemble peuvent être remplacés par une autre essence, adaptée aux contraintes du site et du climat.
- L'arbre replanté doit avoir un port similaire à celui abattu.
- A la plantation, ils devront présenter un diamètre minimum (mesuré à 1 mètre du sol) de 18 à 20 cm. Les fosses de plantation devront présenter un volume suffisant pour garantir le bon développement de l'arbre (8 m³ minimum) ou avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 2 mètres (L x l x profondeur).
- De nouveaux alignements peuvent être créés, en complément ou en substitution d'alignements d'arbres existants, pour participer à la composition de l'espace public ou accompagner une perspective.
- Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.

Des mares

Outre le réseau hydrographique fluvial, le territoire accueille un réseau d'habitats humides constitués de mares et plans d'eau. Ces milieux permettent d'accueillir une faune spécifique.

Des mares sont repérées par un figuré ponctuel permettant de les localiser et les identifier sans toutefois qu'un périmètre précis ne soit délimité. En effet, les sites de mares et de plans d'eau sont susceptibles de variations saisonnières et également interannuelles rendant inappropriée une délimitation géographique trop précise.

Afin de les préserver, Seuls les aménagements et ouvrages techniques qui visent à assurer leur mise en valeur, leur pérennité et leur vocation de régulation hydraulique sont autorisés. Les constructions nouvelles y sont interdites dans une bande de 10 mètres, à compter du haut de la berge, autour de la mare. En effet la préservation d'un espace tampon entre la berge et d'éventuelles futures constructions s'avère nécessaire pour éviter une atteinte aux conditions d'alimentation de la mare et à son fonctionnement biologique.

Des arbres remarquables

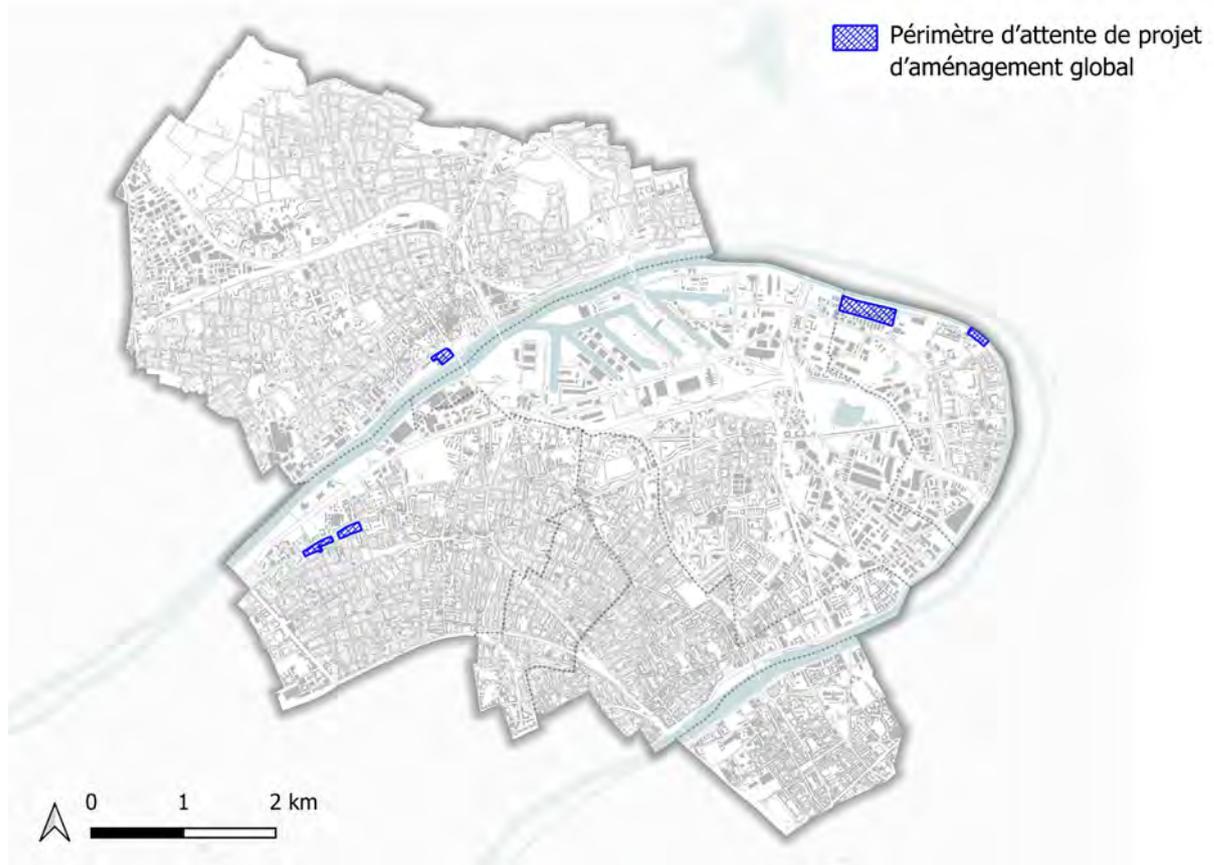
Environ 70 arbres isolés sont inventoriés à l'échelle du territoire. Ceux-ci font l'objet d'une fiche descriptive. Ces arbres remarquables à protéger sont identifiés sur le plan de zonage. Leur abattage n'est autorisé que si l'état phytosanitaire de l'arbre est jugé dégradé, ou s'il représente une menace pour la sécurité des biens et personnes. Ainsi la protection est maximale. Tout abattage doit de plus être compensé par la plantation d'un

Justifications

arbre de qualité égale ou de développement équivalent à maturité. Le règlement dispose par ailleurs que les fosses de plantation en cas de plantation compensatoire devront présenter un volume suffisant pour garantir le bon développement de l'arbre (8 m³ minimum).

3. Périmètres d'attente de projet d'aménagement global

Les PAPAG sont délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-41, 5°, du code de l'urbanisme.



Localisation des PAPAG

Des « périmètres de gel de la constructibilité » sont délimités :

- PAPAG CO1 - Renouillers/Allende à Colombes. Ce secteur, d'une surface de 4,37 ha, est localisé aux abords directs du prolongement de la ligne de tramway T1. Aujourd'hui composé d'un tissu résidentiel à dominante pavillonnaire, la commune souhaite mener des études plus précises sur la mutation à long terme de ce secteur dans le cadre de sa future desserte par le tramway T1. Ce site sera en effet à terme desservi par un arrêt de tramway, hôpital Louis Mourrier, et pourrait porter des enjeux de polarités à l'échelle du quartier, en lien avec l'hôpital au nord.
- PAPAG VG01 - Nobel/Berthelot à Villeneuve la Garenne. Ce secteur, d'une surface de 9,78 ha, est localisé au sein de la Zone Industrielle Val de Seine au nord-ouest de la commune, à proximité de la Seine et en limite de Gennevilliers. Cette ZI accueille aujourd'hui des petites cellules, avec essentiellement des PME/PMI de moins de 50 salariés. Il s'agit d'une ZI vieillissante sur laquelle la commune souhaite porter une réflexion notamment en lien avec l'extension du parc des Chanteraines à l'est et les berges de la Seine au Nord. L'Orientation d'aménagement et de Programmation « Extension du Parc » identifie le secteur faisant l'objet d'un PAPAG. Des grandes intentions à terme pour ce secteur y sont déclinées. Toutefois, des études seront nécessaires pour affiner cette programmation et venir préciser les principes d'aménagement et de cohérence du site avec la Seine et les secteurs environnants.
- PAPAG VG02 - Quai Sisley à Villeneuve la Garenne. Ce secteur, d'une surface de 1,89 ha, est aujourd'hui occupé par un chantier naval qui génèrent, d'une part, d'importants des nuisances et pollutions importantes (olfactive, sonore et autres), et qui, d'autre part, créent une barrière forte entre la Seine et la coulée verte. Un bail emphytéotique est en cours jusqu'en 2030. La ville souhaite anticiper la mutation à terme de ce secteur, en lien avec la coulée verte pour permettre de renouer avec le fleuve sur cette portion des berges.

Justifications

- PAPAG AR01 – Île Héloïse. Ce secteur stratégique a vocation s'affirmer comme une entrée de ville à vocation départementale et métropolitaine et fait l'objet d'une réflexion au long cours sur son devenir du fait des contraintes du site. Le périmètre de gel permet le maintien en l'état du site en attendant les résultats de l'étude de programmation engagée en décembre 2024 et la définition d'un projet d'ensemble pour modifier le règlement du PLUi.

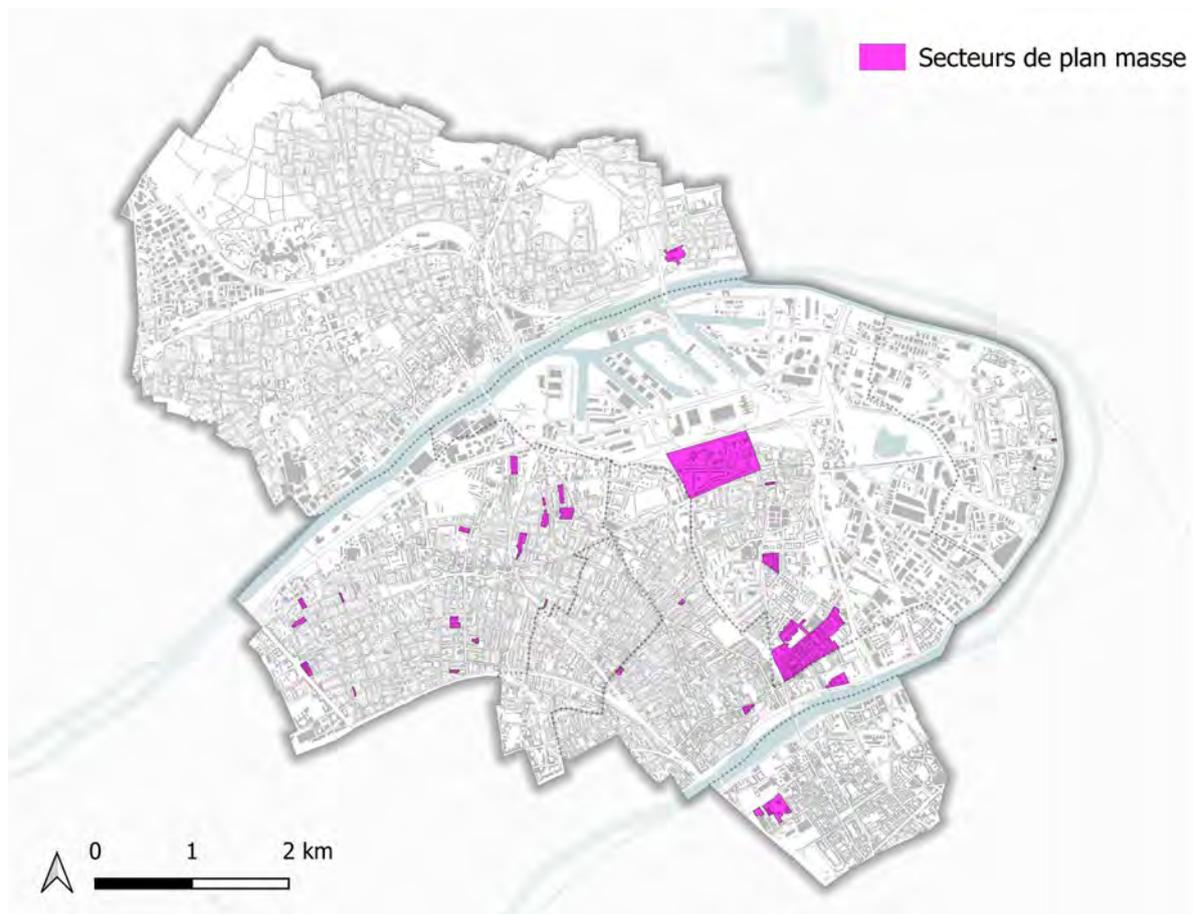
Cet outil de périmètre d'attente correspond à une « servitude interdisant [...] pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ».

L'article 1. du règlement, prévoit :

« Dans ces périmètres, les constructions ou installations sont interdites. Toutefois, les travaux ayant pour objet l'extension, le changement de destination, la réfection ou la mise aux normes thermiques des constructions existantes sont autorisés à condition que ces travaux respectent les prescriptions du présent règlement et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus de 20 m² de surface de plancher supplémentaire sur chaque terrain. »

4. Secteur de plans de masse

Les plan masses fixent des exigences précises de dimensions de l'emprise du bâti, des espaces libres, de la hauteur des constructions en fonction des objectifs d'urbanisme poursuivis et expliqués ci-dessous.



Localisation des secteurs de plan masse

Argenteuil, Secteur de plan masse UROAR-PM2 - Butte Vachon :

Ce secteur de plan masse permet l'aménagement du site localisé en secteur pavillonnaire mais aussi d'accompagner le renouvellement de cette séquence Est de la Ville.

Justifications

Principe d'accessibilité, de desserte et de stationnement : Le principe du projet est de limiter au maximum l'impact des mobilités motorisées sur le site. L'opération s'organise autour de deux voies nouvelles principales reliées au réseau de rues existantes desservant le secteur de plan masse. Les emprises des chaussées créées seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers. L'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite sera prise en compte.

Au Nord, depuis la route d'Épinay, une voie (largeur /7 mètres) à double sens permettra un accès au site et desservira l'ouest du nouveau quartier

Une seconde voie (largeur/ 6 mètres) à sens unique, traversera l'ensemble site jusqu'à son débouché vers la rue des Déserts. Elle permettra de desservir les secteurs Est et Sud du nouveau quartier. Des placettes assureront ponctuellement la desserte résidentielle interne. Les stationnements automobiles et deux roues motorisés seront développés en sous-sol de l'opération. Les stationnements vélos seront largement dimensionnés et accessibles pour tous les résidents. Dans l'objectif de participer à la construction d'une véritable coulée verte reliant les buttes du Parisien et ses parcs aux berges de Seine, le projet développera un vaste espace vert central et traversant permettant l'ouverture du site vers le paysage. Ce nouvel espace vert profitera à l'ensemble du secteur d'Orgemont. L'ensemble de ces aménagements internes permettront un accès piétonniers facilité aux transports en communs existants aux abords du site (rue des Déserts/ rue d'Épinay / route d'Enghien).

Principe de programmation : Le secteur de plan masse est à dominante résidentielle. Son urbanisation participera à la diversification de l'offre de logements en développant un maximum de 150 logements sur 12 000m² de Surface De Plancher pour 40% de logements individuels et 60 % de logements collectifs. Le programme prévoit également le renforcement de l'offre commerciale sur le secteur en permettant l'implantation d'un local commercial en entrée nord de site. Des places de stationnement aériennes « courte durée » permettront l'accessibilité et le fonctionnement du commerce. L'espace vert traversant qui se développera sur une surface de plus de 5 000m² est également un élément central de la programmation urbaine du site.

Principe de composition urbaine et architecturale : Les constructions seront implantées sur un principe de réinterprétation contemporaine de la cité jardin. La mixité de typologie, de gabarits, la large place laissée aux espaces verts et la qualité de leur aménagement contribuent à la qualité du cadre de vie offert aux futurs habitants. Une large majorité des logements sera doté d'un espace vert extérieur dans la tradition des cités jardins. Des espaces verts collectifs et/ou cours communes plantées pourront compléter le dispositif en garantissant la qualité du traitement des transitions public/privé.

Asnières-sur-Seine, Secteur de plan masse UMOAS-PM1 – Dupont/Du Ménil :

Le secteur de plan masse Dupont/Du ménil doit permettre la réalisation d'un nouveau projet urbain sur un secteur occupé actuellement par une surface commerciale peu qualifiante, à l'angle de 2 axes de circulation majeurs de la ville (rue Robert Dupont et rue du Ménil) et à proximité du métro des Agnettes.

Le projet doit accueillir des logements, une grande surface commerciale et un ensemble de parking.

Asnières-sur-Seine, Secteur de plan masse UMOAS-PM2 – Rue des Bourguignons/Chalet :

Ce secteur de plan masse vise à permettre la création de parkings publics, la modernisation du commerce et la création de logements pour public spécifique dans un environnement complexe et contraint.

Asnières-sur-Seine, Secteur de plan masse UMOAS-PM3– Place des Victoires et de l'église Sainte-Geneviève :

Ce secteur se développe aux abords de l'église Sainte-Geneviève et s'inscrit dans un objectif de requalification urbaine en cohérence avec la prise en compte de l'histoire de ce lieu et la présence du Monument Historique.

Asnières-sur-Seine, Secteur de plan masse UMOAS-PM4– Riverplaza :

Le secteur de plan masse de l'immeuble Riverplaza vise à permettre une mutation qualitative du site grâce à la requalification du bâti existant, qui jouit d'une situation privilégiée le long des quais de la Seine.

Clichy-la-Garenne, Secteur de Plan masse UMOCL-PM1- BIC :

Justifications

Le secteur concerné par le plan masse est composé notamment de deux vastes parcelles, de part et d'autre de la rue Jeanne d'Asnières, sur près de 4 ha anciennement occupé par le siège social de la société BIC.

Le projet a vocation à accueillir dans la continuité de la ZAC du Bac d'Asnières, un projet mixte en termes de programmation : un équipement pour répondre aux besoins des futurs habitants et des habitants actuels, des bureaux, des commerces, des services et des logements.

Les futurs bâtiments implantés rue Pierre Bérégofoy et au niveau du cœur du quartier (croisement de la voie nouvelle et de la rue Jeanne d'Asnières) pourront atteindre une hauteur maximum de 36 mètres. Ces hauteurs permettent de s'inscrire, d'une part, dans la continuité de la ZAC du Bac d'Asnières, où la hauteur maximale est de 32 mètres, et d'autre part, d'asseoir un statut de cœur de quartier par des émergences.

En revanche, le long de la rue Valiton, au contact des immeubles existants, les hauteurs seront plus basses, R+7 en moyenne, en lien avec les hauteurs environnantes (du R+1+Comble au R+5). Une attention particulière sera portée, aux angles de la voie nouvelle et de la rue Valiton avec des épannelages plus bas, afin de limiter l'impact visuel depuis les résidences de la rue Valiton.

Enfin, comme l'indique l'article 2 relatif aux hauteurs, « les deux derniers niveaux, au-delà du R+7, devront être traités en retrait par rapport à l'alignement de la façade ». Les hauteurs perçues depuis l'espace public seront ainsi moindres et permettront de ménager des transitions avec l'environnement urbain existant et de valoriser les cœurs d'îlots et/ou l'espace public.

Est également matérialisé un recul systématique de 3m depuis les voies et emprises publiques. Ce recul permet de maintenir l'ambiance urbaine et paysagère existante du site. En effet, l'îlot BIC est aujourd'hui une enclave non perméable mais composée de haies et alignements d'arbres, créant depuis l'espace public une sensation d'ouverture et d'espace aéré. La constitution de marges de recul permettra de s'inscrire dans cette même ambiance. L'article 3 renforce cette présence végétale et cette continuité d'ambiance, en imposant aux clôtures d'être doublées d'une haie arbustive d'une profondeur minimum de soixante-dix centimètres.

Ce recul est doublé rue Valiton, par un élargissement d'1 mètres du trottoir par rapport à l'emprise actuelle du site, afin de permettre l'élargissement de la voirie au profit des modes actifs.

Enfin des failles entre les bâtiments devront être mises en œuvre. L'objectif est de créer des vues depuis l'espace publique vers les cœurs d'îlots afin de conforter le désenclavement du site.

Clichy-la-Garenne. Secteur de Plan masse UMOCL-PM5- ZAC du Bac d'Asnières – Lot VP1 :

Le secteur de plan masse cible un lot de la ZAC du Bac d'Asnières. Ce lot s'inscrit donc dans un processus de coordination architecturale, urbaine et paysagère à l'échelle de la Zone d'Aménagement Concertée.

A ce stade, les hypothèses précises de constructibilité de ce lot ne sont pas arrêtées. Dans l'attente de ces précisions, le plan masse a vocation à arrêter certains principes d'insertion urbaine et architecturale en prévoyant le recul nécessaire du bâti depuis la rue Bérégofoy et la rue Petit, d'une part, et en limitant la hauteur du bâti à 20 et 26 m, pour s'inscrire dans l'épannelage existant dans le secteur, d'autre part.

Colombes, Secteurs de plan masse UROCO-PM1 à UROCO-PM 16 (hors UMOCO-PM4 et UROCO-PM8) :

Ces secteurs de plan masse correspondent aux ensembles composés et structurés à dominante d'habitat pavillonnaire, qui constituent des entités homogènes par la division foncière régulière et leurs caractéristiques morphologiques communes. Le tissu urbain de ces parties de la zone pavillonnaire résulte d'une opération de lotissement, opération d'ensemble régulière du point de vue du parcellaire et du bâti, avec pour chaque secteur des spécificités en matière d'implantation.

Colombes, Secteurs de plan masse UROCO-PM8 – Avenues Delaby/Carnot :

Le site « Carnot » fait partie du quartier pavillonnaire des Vallées à Colombes, est occupé par un ancien entrepôt dédié historiquement à une activité liée au cinéma. Le renouvellement urbain vise à le réhabiliter pour un usage résidentiel.

La programmation envisagée sur le site consiste à créer des logements par une réhabilitation de l'usine principale avec la suppression de la couverture de son patio, rajoutée au fil de la vie du bâtiment, ainsi qu'une démolition des bâtiments annexes autour, pour être remplacés par des unités d'habitation d'un à deux étages à l'implantation morcelée avec des accès par un système de venelles.

Secteurs de plan masse UMOCO-PM4 – Leclerc :

Justifications

Un secteur de plan masse a été édicté aux « Quatre Chemins », à l'Est de la ville à l'intersection du boulevard Charles de Gaulle et de la rue Gabriel Péri, sur l'emprise d'un supermarché actuel occupant quasi intégralement l'assiette foncière en angle de rue. Le projet encadré par le plan masse vise à recomposer le carrefour pour être plus en adéquation avec la dimension du boulevard, améliorer la relation entre les bâtiments et l'espace public, renforcer la densification le long du tramway et répondre aux besoins en logements en permettant des constructions au dessus d'un socle commercial marquant le front de rue. Les hauteurs bâties maximum du projet sont localisés finement pour marquer un épannelage le long du boulevard tout en créant une percée visuelle en son sein pour les vues sur le grand paysage. Les règles d'implantation, d'emprise et de végétalisation sont également adaptées aux particularités du site en projet

Gennevilliers, Secteurs de plan masse UMSOGE-PM1 – Luth :

Il s'agit du quartier du Luth, localisé au nord de la ville. Il s'agit d'un quartier de grands ensembles collectifs, complétés par des équipements publics, du commerce de quartier. Les bâtiments sont souvent sous formes de barres et de tours, implantés en retrait et de façon discontinue sur les parcelles, et entourés d'espaces verts et de stationnement. De nombreux projets de renouvellement urbain ont été engagés sur ce quartier qui bénéficie du tramway et de la ligne 13 du métro. Les objectifs principaux poursuivis par le PLU de Gennevilliers étaient de répondre à l'enjeu d'ouvrir ce quartier sur les autres quartiers de la ville, et d'en diversifier les fonctions, tout en accompagnant les projets liés à la politique de la ville et au renouvellement urbain déjà engagé. L'objectif du secteur de plan masse défini dans le PLUi est de poursuivre ces évolutions.

Gennevilliers, Secteurs de plan masse UMSOGE-PM2 Villa des fleurs

Il s'agit de permettre l'évolution et la valorisation de l'existant.

Gennevilliers, Secteurs de plan masse UMSOGE-PM3- Secteur des passages :

Il s'agit de permettre l'évolution et la valorisation de l'existant.

Gennevilliers, Secteurs de plan masse UMSOGE-PM4- Quartier des Grésillons :

Il s'agit de permettre l'évolution et la valorisation de l'existant.

Villeneuve-la-Garenne, Secteur de plan masse UROVL-PM1

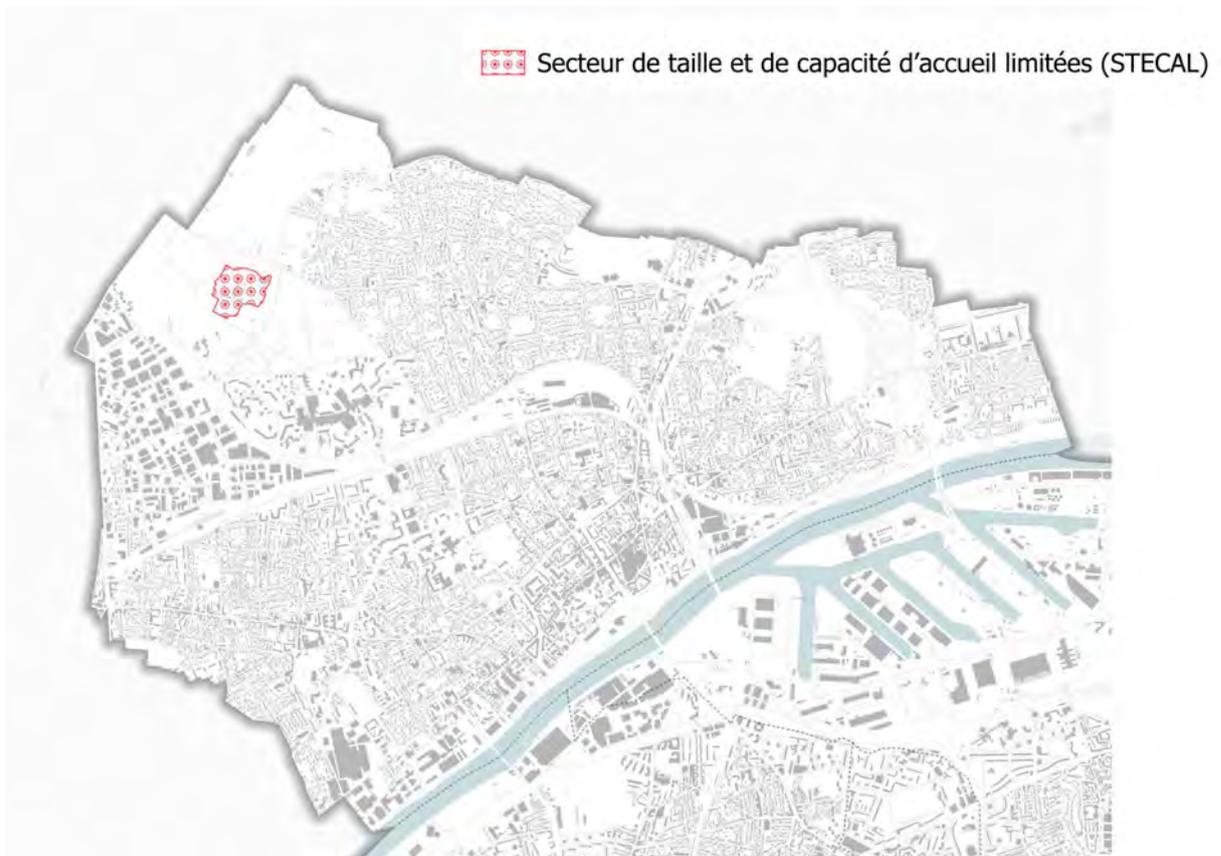
Il s'agit de permettre la mutation d'une parcelle d'angle à la configuration particulière. Le projet de logements est limité à 13 mètres de hauteur pour assurer une transition avec le tissu pavillonnaire de bord de Seine.

Villeneuve-la-Garenne, Secteur de plan masse UMOVL-PM2

Il s'agit de permettre la réalisation d'une maison des associations sur une parcelle d'angle. Le projet de logements est limité à 13 mètres de hauteur en lien de façon à s'insérer harmonieusement dans le contexte bâti. Un pan coupé est exigé pour assurer la visibilité à l'intersection routière.

5. Secteurs de tailles et de capacité d'accueil limitées

Au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLUi délimite au sein des zones agricoles, naturelles ou forestières des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (SCTAL) dans lesquels peuvent être autorisées des constructions de façon modérée. Un STECAL a été délimité au sein de la zone Agricole d'Argenteuil afin d'encadrer et circonscrire le développement du Hameau de la Corse.



Localisation du STECAL ARG-S1

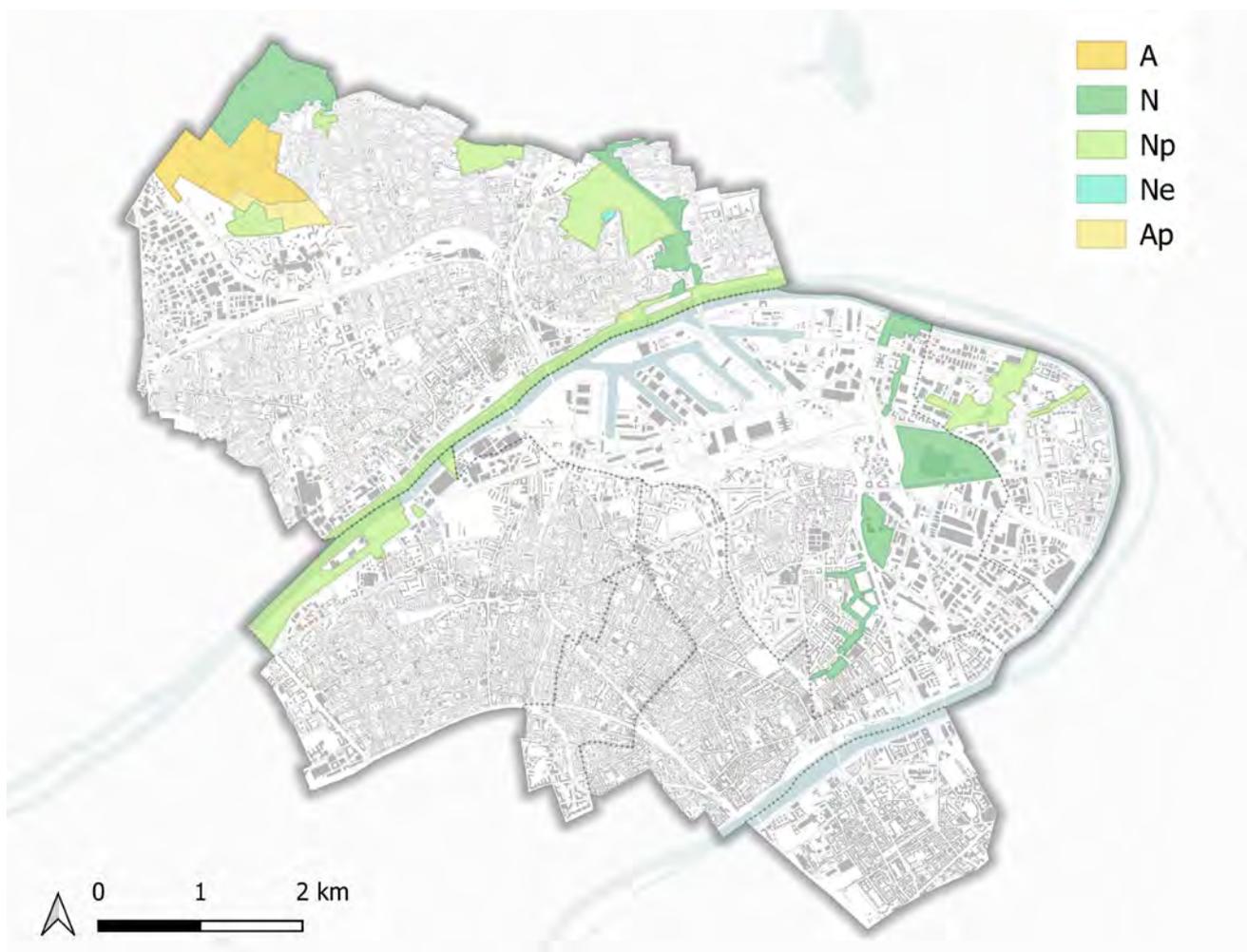
Le STECAL est délimité graphiquement sur le plan de zonage, et le règlement apporte des précisions concernant les hauteurs, les implantations et la densité des constructions, permettant d'assurer son insertion dans l'environnement et sa compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Le **STECAL ARG-S1, du secteur habité**, occupe une superficie de 8,44 ha au sein de la Plaine d'Argenteuil. Il s'agit d'un secteur urbanisé et occupé par une communauté de gens du voyage. Ce secteur a connu un développement, non maîtrisé, important passant de 20 familles en 1991 à 50 en 2011. La volonté, portée par la Ville d'Argenteuil, est d'encadrer le développement du hameau dans des limites bien définies géographiquement, afin d'arrêter le mitage du site, risquant de compromettre la mise en œuvre du projet agricole de la Plaine d'Argenteuil (cf. OAP de la Plaine d'Argenteuil). Il s'agit de permettre aux constructions existantes de pouvoir évoluer mais d'interdire de nouvelles constructions en dehors du STECAL. Seules les extensions des habitations existantes sont autorisées au sein du secteur délimité du STECAL. Les extensions doivent respecter une hauteur maximum de 4 mètres sans dépasser la hauteur de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

L'OAP de la Plaine d'Argenteuil vient compléter le dispositif règlementaire en précisant notamment la gestion des franges des terrains bordant la zone agricole : « Les lisières avec le hameau des gens du voyage seront gérées avec des clôtures rigides mais transparentes, doublées d'une haie bocagère et arbustive. »

N Principes et justifications des zones agricoles (A) et Naturelles (N)



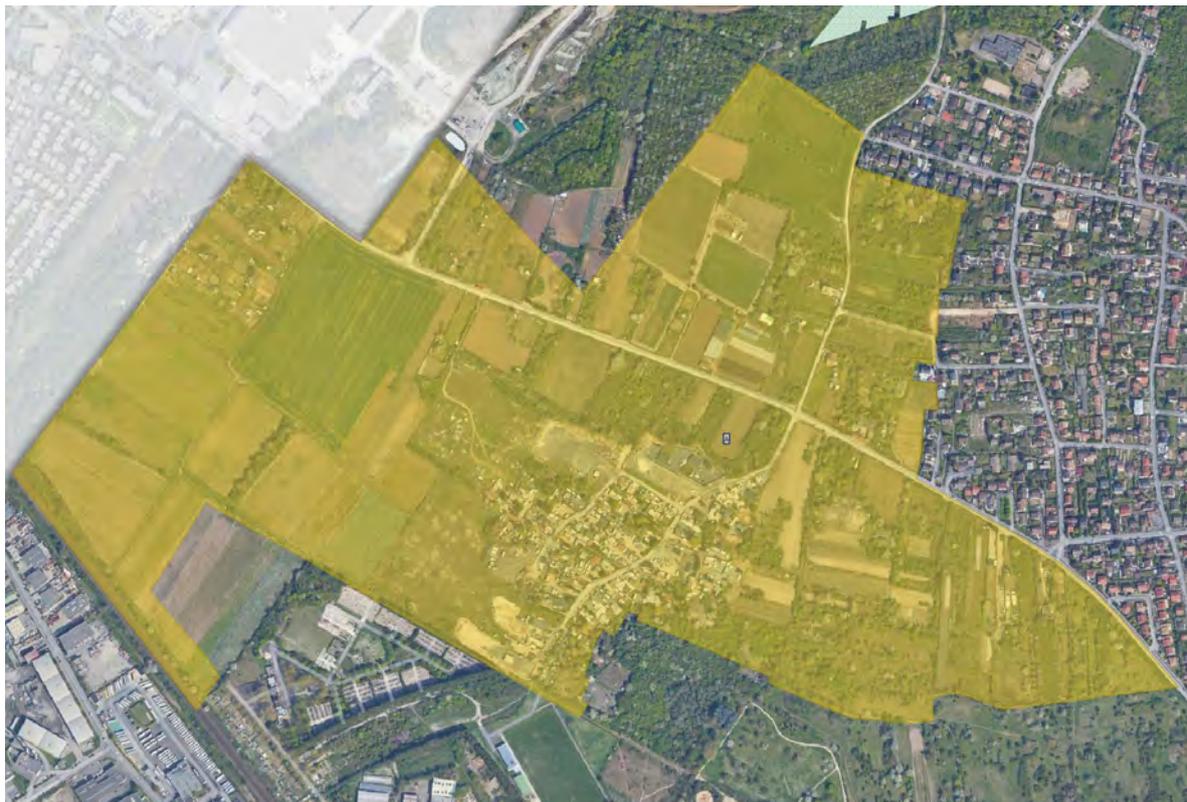
Cartographie des zones Agricoles et Naturelles

Zonage	Surface		Proportion territoire	
A	72,35	88,32	1,45%	1,77%
Ap	15,97		0,32%	
N	159,43	382,18	3,19%	7,78%
Ne	1,25		0,03%	
Np	227,75		4,56%	

Tableau de surfaces des zones agricoles et naturelles

Justifications

La **zone agricole** représente 1,77% du territoire et est concentré à Argenteuil sur sa vaste plaine, au nord. Un secteur Ap protège les espaces arborés et boisés de la plaine.



Zoom sur la zone A



Zoom sur la zone Ap

Une OAP vient encadrer la revalorisation de la plaine d'Argenteuil en spécifiant des orientations en faveur de l'accueil de constructions dédiées à l'exploitation agricole mais également de l'insertion de l'activité avec les activités et usages environnants.

La spécificité agricole d'Argenteuil au sein de la métropole du Grand Paris constitue un enjeu fort de préservation et de valorisation pour le territoire de Boucle Nord de Seine, rappelé dans le PADD au défi 2.2 Devenir un territoire sobre et économe.

Justifications

Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) comprenant déjà des constructions et des activités est défini à Argenteuil. Le STECAL ARG-S1 encadre le développement du secteur habité du hameau de la Corse.

La **zone naturelle** représente 7,66% de l'ensemble du territoire, elle se compose de trois secteurs :

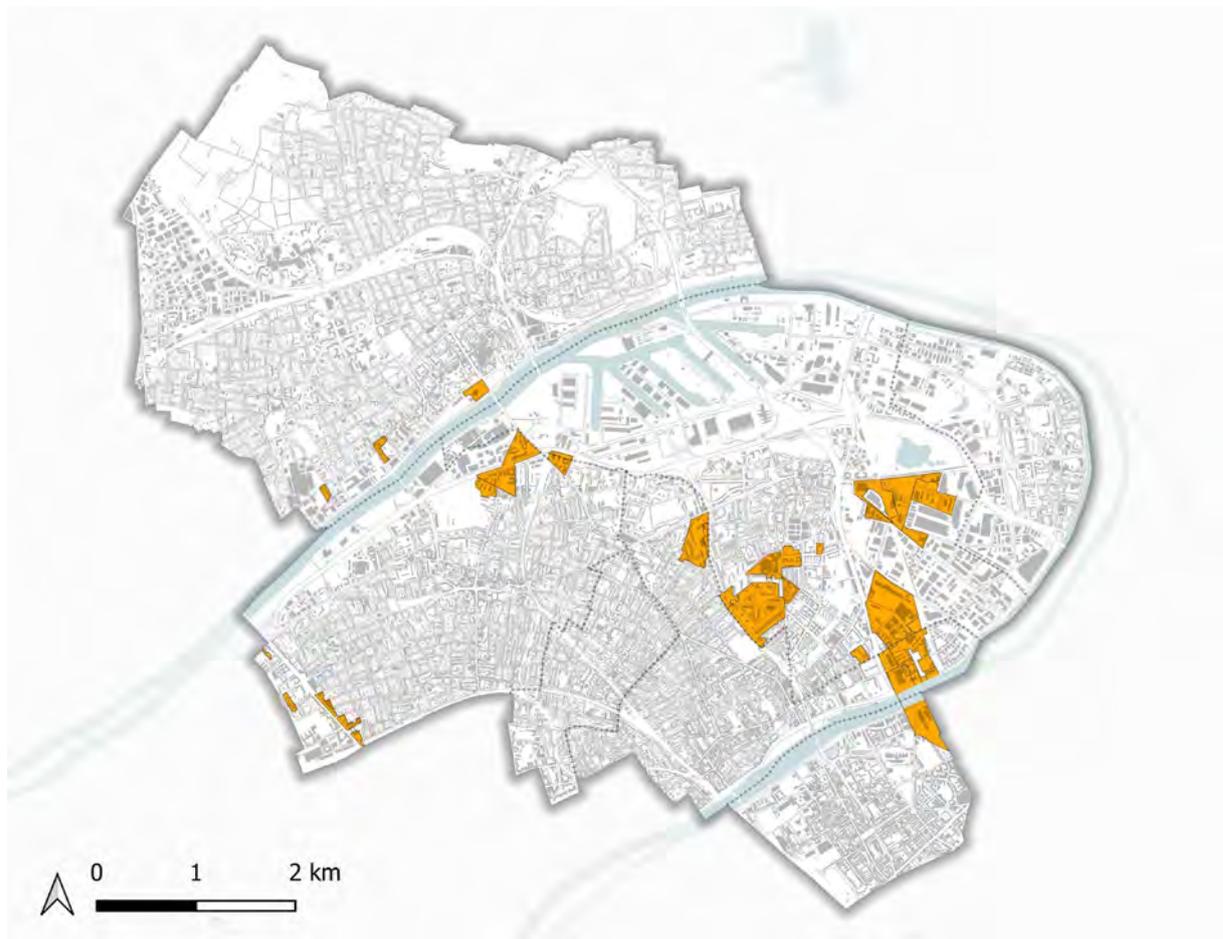
- Le **secteur N** qui recouvre les grandes coulées vertes du territoire, qui traverse des espaces urbanisés, notamment à Gennevilliers. Ce secteur a pour objectif de préserver et valoriser les qualités paysagères et environnementales de ces secteurs qui constituent des réservoirs et des espaces relais de biodiversité tout en participant par leur localisation à la présence de la nature en ville et à la qualité du cadre de vie des résidents du territoire.
- Le **secteur Ne**, qui recouvre le moulin d'Orgemont. Les dispositions de ce secteur visent ainsi la préservation de ces espaces tout en permettant une constructibilité légèrement plus importante que dans les **secteurs N et Np** afin de tenir compte des constructions et installations existantes et de l'accueil du public.
- Le **secteur Np** qui recouvre les grands noyaux de biodiversité :
 - les grands parcs : Chanteraines, Lagravère, des Cerisiers à Argenteuil,
 - une partie des berges de Seine,
 - et les buttes des Châtaigniers, d'Orgemont et du Parisis à Argenteuil.
- Il s'agit de préserver les qualités environnementales qui participent à la préservation de la biodiversité, à la qualité du cadre de vie et à la résilience du territoire.
- Le fort morcellement de la trame verte au sein du territoire nécessite une sanctuarisation des vastes emprises en réponse au défi 2.1 du PADD : Amplifier la nature en ville et améliorer le rapport au vivant.

0 Justification des zones Urbaines de Projet (UP)

1. Fondements stratégiques

Les zones urbaines de projet dites zones UP font l'objet de règles idoines correspondant à la réglementation avec laquelle les projets ont été conçus et sont en cours de réalisation. Le maintien dans ces zones de règles à droit constant évite la contradiction avec les nouvelles règles du PLUi des projets validés, des constructions en cours ou juste livrées au sein d'opérations d'aménagement. Il s'agit de garantir les équilibres souvent durement acquis ainsi que l'opérationnalité de ces projets, sujet pouvant déjà être particulièrement sensible du fait du contexte économique et financier actuel défavorable au secteur du Bâtiment.

Le territoire de Boucle Nord de Seine est en effet un territoire en mutation, ainsi 18 secteurs font l'objet d'un règlement spécifique au titre des zones UP. Le corpus de ces règles est regroupé dans le tome II du règlement. Ces zones, une fois livrées, ont vocation à réintégrer dans le droit commun du règlement à indices présenté ci-avant.



Localisation des zones UP

2. UPGE01- La ZAC Sud Chanteraines à Gennevilliers

Contexte :

LA ZAC Sud Chanteraines se situe à l'Est de la ville de Gennevilliers et se développe de part et d'autre de la ligne C du RER et au sud du Parc des Chanteraines. Le secteur jouit d'une proximité directe avec la gare RER de Gennevilliers. Toutefois, le secteur constitue actuellement une zone de 32 hectares, quasi monofonctionnelle d'activités, relativement isolée des lieux de vie, isolement que renforce la coupure constituée par le réseau ferré du RER C doublée sur cette section par une voie de fret desservant le Port.

La ZAC Sud Chanteraines trouve son origine dans le contrat de développement territorial signé le 10 février 2014 par le Préfet de Région, les villes d'Asnières-sur-Seine, Colombes, Bois-Colombes et Gennevilliers. La création de la ZAC a eu lieu en février 2016, et le dossier de réalisation a été arrêté en avril 2023. Les premiers permis de construire ont été déposés fin 2023.

La ZAC Sud Chanteraines redéveloppe la ville sur elle-même en mobilisant le foncier d'une zone d'activités vieillissante et en partie en friche, pour générer un nouveau lieu de vie et de travail alliant densité, intensité et mixité programmatique.

Justifications :

Les dispositions réglementaires de la zone UPGE01 contribuent à la mise en œuvre des objectifs d'aménagement de la ZAC permettant notamment de renforcer l'offre de logements et le tissu économique. La zone est divisée en deux sous-secteur UPGE01A mixte à vocation de logements, équipements collectifs et commerces, et UPGE01B, à vocation économique, notamment d'industrie.

Le secteur fait en outre l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, venant préciser notamment des principes d'épannelage en complément de la règle des hauteurs, la localisation de la trame verte ou encore des orientations en faveur de la gestion du risque inondation.

3. UPGE02- La ZAC Gare des Grésillons à Gennevilliers

Contexte :

Localisé autour de la gare actuelle du RERC et de la future gare du réseau Grand Paris Express, le secteur est au cœur d'un tissu urbain en pleine transformation avec, au sud de l'avenue des Grésillons, sur le territoire d'Asnières-sur-Seine, les deux ZAC Bords de Seine et Parc d'affaires (zone UPASO2), véritables nouveaux quartiers de vie. Son positionnement et sa desserte privilégiés seront encore renforcés, par la création de la gare du Grand Paris Express qui situera le quartier en relation directe avec les principaux pôles de vie et d'emploi de la moitié nord de la région parisienne.

La ZAC Gare des Grésillons a été créée en décembre 2016. La ville souhaite y maintenir la vocation économique en complémentarité avec les ZAC d'Asnières orientées vers une mixité et l'accueil de logements.

Justifications :

Les dispositions réglementaires de la zone UPGE02 contribuent à la mise en œuvre des objectifs d'aménagement de la ZAC permettant notamment une programmation économique axée sur l'innovation avec une relative densité des constructions (emprise au sol, hauteur), accompagnée d'une trame verte renforcée au regard du contexte actuel du site.

Une OAP intercommunale (Gennevilliers et Asnières-sur-Seine) vient préciser des orientations en faveur d'une complémentarité entre les 2 secteurs tant d'un point de vue programmatique que fonctionnel (trame des espaces publics, trame verte, etc.).

4. UPGE03- La ZAC Centre-Ville à Gennevilliers

Contexte :

Le projet de ZAC Centre-Ville se situe sur un site stratégique permettant l'émergence d'un nouveau centre-ville dynamique et fédérateur en lien direct avec les autres quartiers de la ville.

La ZAC a été créée en décembre 2013 et les travaux ont été lancés en 2017. Des permis de construire restent encore à délivrer sur la base d'un projet d'ensemble définis depuis plus d'une dizaine d'années, nécessitant le maintien des règles validées par la Ville pour la finalisation de la mutation du secteur.

Justifications :

Les dispositions réglementaires de la zone UPGE03 contribuent à la mise en œuvre des objectifs d'aménagement de la ZAC encadrant plus spécifiquement la question des saillies, permettant une emprise au sol plus importante que dans d'autres secteurs de centralités, permettant des hauteurs plus importantes avec possibilité d'émergence à 40m et spécifiant des règles d'aspect extérieur.

La zone UPGE03 autorise une mixité des fonctions du fait de son rôle de centralité, les activités du secteur secondaire sont toutefois interdites ou autorisées sous conditions d'une bonne compatibilité avec le voisinage.

5. UPGE04- 115 avenue des Grésillons à Gennevilliers

Contexte :

Ce secteur est situé le long de l'avenue des Grésillons. Il constitue un vaste foncier situé stratégiquement entre le quartier des Grésillons récemment réhabilité et la ZAC Gare Des Grésillons dont la mutation à venir. Ce secteur a fait l'objet d'une étude urbaine à l'échelle de l'îlot démarrée en 2020 en concertation avec la population.

Justifications :

Les dispositions réglementaires de la zone UPGE04 autorisent le renouvellement urbain à destination mixte d'habitation, de bureaux, de commerces, de services et d'équipements publics.

6. UPGE06- La ZAC Les Agnettes à Gennevilliers

Contexte :

Quartier central de la ville multifonctions, le quartier des Agnettes est desservi par la gare des Agnettes de la ligne 13 et de la future ligne 15. Ce secteur de 21 hectares est constitué de grands ensembles collectifs, complétés par des équipements publics, du commerce de quartier. Situé sur le secteur résidentiel de la commune de Gennevilliers, le quartier des Agnettes a fait l'objet dès 2011 d'une réflexion prospective de valorisation globale afin de l'intégrer dans la dynamique de développement d'ensemble de la ville.

La mise en œuvre de ce projet de requalification s'est matérialisée, par l'engagement, dès 2014, d'une procédure de ZAC et par son classement officiel parmi les 200 quartiers d'intérêt national dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et les 1 500 quartiers prioritaires Politique de la Ville. Le dossier initial de création de ZAC a été approuvé par délibération du conseil municipal le 10/02/2016 et modifié en 2020.

Plusieurs équipements ont été livrés et plusieurs immeubles ont été réhabilités ces dernières années. Il reste cependant un certain nombre de projets de construction, notamment de logements, à venir, nécessitant le maintien des règles validées par la Ville pour la finalisation de la mutation du secteur.

Justifications :

Les dispositions réglementaires de la zone UPGE06 ouvrent la possibilité d'opérations de renouvellement urbain mixtes, selon une forme constituée d'îlots semi-ouverts avec des bâtiments à l'alignement.

7. UPGE07- La ZAC Chandon-République à Gennevilliers

Contexte :

La ZAC Chandon-République est située à proximité directe du centre-ville, sur une ancienne friche industrielle historiquement occupée par les Etablissements Chausson (industrie automobile), dont les activités ont cessé en 1991. Le projet, d'une surface de 9 hectares, vise à faire le lien entre les quartiers Grésillons, Agnettes et Chandon-Brenu. La ville s'est engagée, pour ce secteur, dans une démarche de développement durable notamment par l'aménagement d'un éco-quartier.

Le programme est réparti sur deux sites mitoyens : le site Chandon (7 ha) et le site Calmette (2 ha). Le programme du site Chandon prévoit la reconstitution d'un tissu urbain mixte composé d'habitats, de commerces, de services et d'équipements publics. Le programme du site Calmette vise une valorisation de l'habitat ancien, une recomposition urbaine respectueuse de l'habitat existant.

La création de la ZAC multisites Chandon-République a été approuvée le 6 février 2008 et modifiée le 26 septembre 2012. Les premiers travaux ont débuté en 2012, 1700 logements ont déjà été livrés, ainsi qu'un nouveau groupe scolaire, une crèche et des commerces et services. Il reste cependant un certain nombre de projets de construction, notamment de logements, à venir, nécessitant le maintien des règles validées par la Ville pour la finalisation de la mutation du secteur.

Justifications :

Les dispositions réglementaires de la zone UPGE07 contribuent à la mise en œuvre des objectifs d'aménagement de la ZAC en autorisant notamment une programmation urbaine mixte logements, commerces, équipements, bureau.

8. UPGE05 - La Gare des Agnettes et UPGE08 - La Gare des Grésillons à Gennevilliers

Contexte :

Les futures gares de la ligne 15 du Grand Paris Express constitueront de futurs objets architecturaux particuliers tant d'un point de vue de leur forme architecturale que de leur programmation. Il a donc été privilégié d'encadrer leur évolution par un zonage spécifique UP.

Les deux secteurs ont été dissociés des secteurs en mutation, eux aussi encadrés par des zones UP (UPGE02- La ZAC Gare des Grésillons et UPGE06- La ZAC Les Agnettes), pour faciliter la gestion des temporalités de projets.

Justifications :

Les dispositions réglementaires des zones UPGE05 et UPGE08 doivent avant tout permettre la construction des gares et des ouvrages en souterrains nécessaires à leur fonctionnement et à la sécurité des ouvrages. C'est ainsi que les règles de traitement d'espaces libres sont moins exigeantes que les autres zones : la zone UPGE05 - Agnettes est non réglementée pour et tandis que la zone UPGE08-Grésillons fixe un minimum de 20% d'espaces verts. Afin que les gares jouent un rôle de polarité le règlement permet la mise en œuvre d'une mixité fonctionnelle, en autorisant les logements mais aussi commerces et services de proximité, pour la gare des Agnettes, et en autorisant des locaux d'activités, des commerces et services pour la gare des Grésillons. La forme architecturale des futures gares n'étant encore pas connue et ces bâtiments ayant pour objectif de jouer un rôle de signal urbain, les dispositions réglementaires permettent une implantation libre. Toutefois, pour ne pas rompre avec l'ambiance urbaine des quartiers dans lesquels elles s'inscrivent les hauteurs et les emprises au sol des gares sont proches des quartiers environnants.

9. UPAS01- Le secteur Coubertin/Courtilles à Asnières-sur-Seine

Contexte :

La zone UPAS01 correspond à l'ancien « Quartier des Fleurs », un quartier de grands ensembles d'habitats collectifs réalisés dans les années 1960-1980. Le quartier fait l'objet d'importantes opérations de renouvellement pour partie engagées (NPNRU).

Justifications :

Les dispositions réglementaires de la zone UPAS01 contribuent à la mise en œuvre des objectifs d'aménagement du secteur de renouvellement dans le cadre des objectifs de la politique de la ville engagée depuis plusieurs années sur les Hauts d'Asnières.

La zone UPAS01 autorise une programmation urbaine mixte (logements / activités tertiaires / commerces et équipements éventuels), des équipements sportifs structurants et des espaces verts publics.

10. UPAS02 – La ZAC Parc des Affaires à Asnières-sur-Seine

Contexte :

La zone UPAS02 permet la poursuite de la restructuration urbaine du secteur parc d'affaires, qui s'opère au travers de la ZAC parc des affaires, créée le 7 juillet 2009, et de l'OAP Grésillons Seine. Cette grande opération d'aménagement projet porte une ambition de quartier mixte à forte ambition environnementale.

Justifications :

Les dispositions réglementaires de la zone UPAS02 autorisent le renouvellement urbain à destination mixte d'habitation, de bureaux, de commerces, de services et d'équipements publics, développée sur d'anciennes emprises industrielles, au sud-est de la commune.

La constitution d'un nouveau quartier en bord de Seine, son intégration cohérente au reste de l'agglomération, la mise en œuvre d'une mixité maîtrisée dans un cadre résidentiel contemporain de qualité, sont recherchées.

Une OAP intercommunale (Gennevilliers et Asnières-sur-Seine) vient préciser des orientations en faveur d'une complémentarité entre les 2 secteurs tant d'un point de vue programmatique que fonctionnel (trame des espaces publics, trame verte, etc.).

11. UPAR01- Le secteur Ile Héloïse à Argenteuil

Contexte :

Le secteur Ile Héloïse se situe au sud du centre-ville d'Argenteuil et à proximité de la Seine. Il est bordé par la RD311 et est situé en aval immédiat du pont d'Argenteuil. Le site accueille actuellement la salle des fêtes Jean Vilar qui comprend deux salles de spectacle de 1 700 places au total, un parking de 280 places, des espaces verts et un jardin public. Le site est ceinturé de routes (quai de Bezons–RD 311, avenue Gabriel Péri, boulevard Héloïse), de commerces (marché Héloïse), et d'équipements publics (gymnase Marcel Cerdan, maison des jeunes et de la culture, conservatoire de musique). Le centre commercial « Côté Seine » est localisé à 200 mètres au nord-est.

Il est prévu de permettre au site de venir renforcer l'offre commerciale d'Argenteuil et l'attractivité du cœur de ville, et de créer un pôle culturel contigu avec les équipements culturels proches, tout en répondant à la demande régionale en logements.

Justification :

Les dispositions réglementaires de la zone UPAR01 autorisent le renouvellement urbain à destination du développement d'un pôle à dominante culturelle, loisirs et de commerces. L'implantation de logements et d'équipements y est également autorisée. Les règles de la zone permettent une souplesse dans l'implantation des bâtiments, répondant à la vocation du site et aux voies de large gabarit qui encadrent le site. L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 80% afin de permettre l'accueil de la vocation dominante de loisirs et de commerces, dans un secteur de centralité à renforcer.

Des sur hauteurs sont autorisées en zone UPAR01 pour permettre la création d'un signal urbain fort en entrée de ville (45m) et la création de vues sur le grand paysage et particulièrement sur la Seine. (30m). La répartition des gabarits autorisés permet de répondre à l'objectif de densification tout en s'inscrivant dans l'environnement urbain existant. La hauteur maximale sur le reste de l'emprise bâtie reste à 20 mètres.

12. UPAR02- Le Secteur Barbusse-Pont Neuf à Argenteuil

Contexte :

Le secteur Barbusse-Pont Neuf s'inscrit dans la première phase de mise en œuvre du projet urbain de la ville-parc « Porte Saint-Germain / berges de Seines », situé au sud-ouest du territoire d'Argenteuil. Le projet constitue un potentiel majeur de renouvellement urbain pour développer une offre urbaine mixte, renforcer l'attractivité résidentielle et économique du quartier et de la ville de façon plus large, et améliorer ses équilibres sociaux. Le devenir de ce quartier repose sur les atouts forts que constituent la proximité des berges et une accessibilité améliorée par un futur Transport en Commun en Site Propre (TCSP) entre le T2 Pont de Bezons et la gare d'Argenteuil.

La « Ville-Parc » est une mosaïque composée d'une grande variété de formes urbaines contextualisées et d'espaces publics de nature, de tailles et de fonctions tout autant diversifiées et supports d'une réelle biodiversité. Il est attendu que chaque projet, quelle que soit son échelle, constitue un fragment de la « Ville-Parc » et participe à sa définition.

Le secteur est composé des îlots Barbusse » et « Pont Neuf », rassemblés par la rue Michel Carré et la place du 11 Novembre avec son enjeu de nouvelle centralité. Ce site porte sur une emprise de 21 000 m² environ (espaces publics inclus). La zone UPAR02 est relié à la zone UPAR03 par la rue Henri Barbusse et la rue Michel Carré.

Il est caractérisé par une forte diversité d'occupations des sols et de formes bâties : immeubles d'habitations en brique, hangars, garages, maisons de type pavillonnaire, maisons de ville, entreprises (PME) quelques commerces en activités ou fermés et quelques parcelles en friches (résultant souvent de démolitions), dont une importante traversant l'îlot entre les rues Henri Barbusse et Michel Carré.

L'îlot Pont-Neuf, est contigu au sud de la rue Michel Carré, situé entre le site ENEDIS (ex EDF) et la Place du 11 Novembre et bordé par la rue Dantier à l'ouest et la rue des Gravières au sud, est également très hétéroclite. La vocation économique est présente avec des entreprises encore en activité pour certaines, et la vocation résidentielle est présente principalement sous forme d'habitat individuel.

La présence végétale du site, outre la végétalisation spontanée des terrains en friche, après démolition des bâtiments est visible sur quels terrains rue Dantier et surtout par la présence d'arbres de haute tige sur l'espace public 'Place du 11 Novembre et RD 15E.

Justification :

Les dispositions réglementaires de la zone UPAR02 autorisent le renouvellement urbain à destination mixte en autorisant le logement, les équipements, le commerce et l'artisanat. Les règles d'implantations permettent la constitution de la ville en permettant pas de générer à la fois des linéaires de fronts bâtis avec des rez-de-chaussée actifs et des reculs ponctuels plus importants en faveur de la qualité des paysages et du développement d'une trame verte notamment (plantations d'arbres).

L'étroitesse des îlots et l'objectif des densités et formes urbaines retenues pour composer la ville-parc conduisent à encadrer une emprise au sol de 55% et 60% en lien avec le parcellaire hérité du tissu faubourien. Constitué d'une bande étroite, qui sera encore découpé au profit de l'élargissement de l'espace public côté place du 11 Novembre / rue Dantier, l'îlot Pont Neuf pourra atteindre une emprise au sol de 80%.

Le développement de la ville-parc reposera en partie sur la végétalisation des parcelles privées (notamment en cœurs d'îlots), et sur celle des espaces publics, requalifiés et plus généreux. En ce sens, la surface minimale d'espace vert est fixée à 20% d'espaces verts de pleine terre. Ces pourcentages sont à mettre au regard des surfaces actuellement privées qui seront transformées en espace public qualitatif, végétalisé, etc...au profit de l'ensemble des usagers du quartier.

La règle d'aspect extérieur permet de développer une diversité de propositions architecturales. Une attention particulière est ainsi accordée aux toitures, notamment toitures terrasses pour qu'elles aient une fonction et n'accueillent plus seulement des ouvrages techniques.

Du fait de l'exigence environnementale portée au secteur, l'utilisation des matériaux bio ou géosourcés doit être facilitée.

Dans le cadre de la ville-parc, les encorbellements sur certains espaces publics ne sont souhaitables. En revanche, les exigences d'ouvertures et de modénatures des façades sont renforcées, dans l'objectif de qualité des paysages urbains et de porosité visuelle, voire fonctionnelle, vers les cœurs d'îlots.

Du fait de la desserte à terme par un TCSP, les normes de stationnement sont réduites au regard des normes de stationnement sur les autres zones U à Argenteuil, afin de contribuer à réduire l'usage de la voiture au profit des modes actifs (marche, vélos...) et des transports collectifs.

Une OAP vient compléter les règles de la zone UPAR02 en précisant la localisation des grands principes de réalisation d'espace public et l'articulation entre les différents grands espaces. L'OAP précise également des objectifs de mixité sociale et traduit les intentions programmatiques du projet en inscrivant les typologies de destinations et leur localisation préférentielles. L'OAP localise également les zones d'émergence de hauteurs accordées par le règlement.

13. UPAR03- Le Secteur Mirabeau à Argenteuil

Contexte :

Le secteur Mirabeau s'inscrit dans la première phase de mise en œuvre du projet urbain de la ville-parc « Porte Saint-Germain / berges de Seines », situé au sud-ouest du territoire d'Argenteuil. Le projet constitue un potentiel majeur de renouvellement urbain pour développer une offre urbaine mixte, renforcer l'attractivité résidentielle et économique du quartier et de la ville de façon plus large, et améliorer ses équilibres sociaux. Le devenir de ce quartier repose sur les atouts forts que constituent la proximité des berges et une accessibilité améliorée par un futur Transport en Commun en Site Propre (TCSP) entre le T2 Pont de Bezons et la gare d'Argenteuil.

La « Ville-Parc » est une mosaïque composée d'une grande variété de formes urbaines contextualisées et d'espaces publics de nature, de tailles et de fonctions tout autant diversifiées et supports d'une réelle biodiversité. Il est attendu que chaque projet, quelle que soit son échelle, constitue un fragment de la « Ville-Parc » et participe à sa définition.

Le secteur Mirabeau d'une emprise de 9 500 m² (espaces publics inclus), se situe au sud-ouest du quartier Notre-Dame, proche du parc d'activité des Berges et limitrophe du site économique Dassault. La zone UPAR03 est relié à la zone UPAR02 par la rue Henri Barbusse et la rue Michel Carré.

Le site est occupé sur par un tissu urbain ancien, diversifié dans ses formes, ses gabarits, ses implantations et les destinations (quelques activités économiques anciennes et quelques-unes encore en activité).

Cet îlot (anciennement dénommé Abattoir) se caractérise actuellement par une concentration d'habitat indigne et dégradé, voire insalubre. Quelques commerces (deux restaurants, une librairie et une sandwicherie) et un local à usage de remise/atelier sont présents en rez-de-chaussée. On recense par ailleurs deux murs d'anciens commerces et les locaux d'un ancien garage automobile fermés, voire murés.

Ce site est caractérisé par un important morcellement de sa structure parcellaire, ce qui rend complexe toute opération de mutation.

Justification :

Les dispositions réglementaires de la zone UPAR02 autorisent le renouvellement urbain à destination mixte en autorisant le logement, les équipements, le commerce et l'artisanat. Les règles d'implantations permettent la constitution de la ville en permettant pas de générer à la fois des linéaires de fronts bâtis avec des rez-de-chaussée actifs et des reculs ponctuels plus importants en faveur de la qualité des paysages et du développement d'une trame verte notamment (plantations d'arbres).

L'étroitesse des ilots et l'objectif des densités et formes urbaines retenues pour composer la ville-parc conduisent à encadrer une emprise au sol de 55% et 60% en lien avec le parcellaire hérité du tissu faubourien.

Le développement de la ville-parc reposera en partie sur la végétalisation des parcelles privées (notamment en cœurs d'ilots), et sur celle des espaces publics, requalifiés et plus généreux. En ce sens, la surface minimale d'espace vert est fixée à 20% d'espaces verts de pleine terre. Ces pourcentages sont à mettre au regard des surfaces actuellement privées qui seront transformées en espace public qualitatif, végétalisé, etc...au profit de l'ensemble des usagers du quartier.

La règle d'aspect extérieur permet de développer une diversité de propositions architecturales. Une attention particulière est ainsi accordée aux toitures, notamment toitures terrasses pour qu'elles aient une fonction et n'accueillent plus seulement des ouvrages techniques.

Du fait de l'exigence environnementale portée au secteur, l'utilisation des matériaux bio ou géosourcés doit être facilitée.

Justifications

Dans le cadre de la ville-parc, les encorbellements sur certains espaces publics ne sont souhaitables. En revanche, les exigences d'ouvertures et de modénatures des façades sont renforcées, dans l'objectif de qualité des paysages urbains et de porosité visuelle, voire fonctionnelle, vers les cœurs d'îlots.

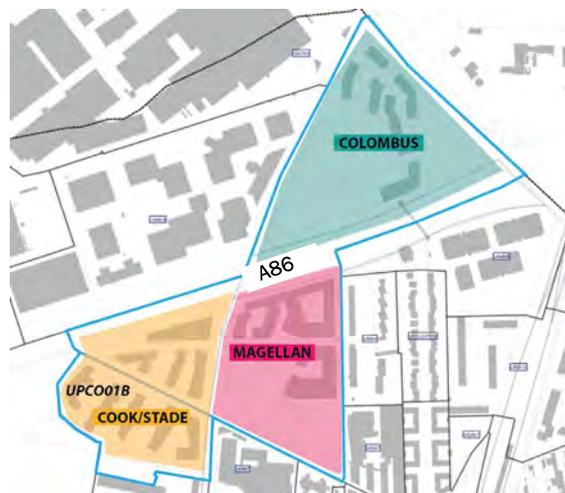
Du fait de la desserte à terme par un TCSP, les normes de stationnement sont réduites au regard des normes de stationnement sur les autres zones U à Argenteuil, afin de contribuer à réduire l'usage de la voiture au profit des modes actifs (marche, vélos...) et des transports collectifs.

Une OAP vient compléter les règles de la zone UPAR02 en précisant la localisation des grands principes de réalisation d'espace public et l'articulation entre les différents grands espaces. L'OAP précise également des objectifs de mixité sociale et traduit les intentions programmatiques du projet en inscrivant les typologies de destinations et leur localisation préférentielles. L'OAP localise également les zones d'émergence de hauteurs accordées par le règlement.

14. UPC001 – La ZAC Arc Sportif à Colombes

Contexte :

La ZAC de l'Arc sportif a été créée pour assurer la mutation d'un ancien site industriel de près de 18 hectares au nord de la commune de Colombes. Situé dans le secteur nord de Colombes, de part et d'autre de l'A86, trois grands îlots sont concernés (Colombus, Magellan et Cook/Stade), séparés par les voies de l'A86 et du boulevard Valmy.



La Municipalité a acté en 2014 le principe de la constitution d'un « Arc sportif » qui s'étend des terrains Charles Péguy jusqu'au Fossés Jean en passant par le parc départemental Pierre Lagravère, le stade Yves du Manoir et les anciens sites Thalès. Il s'agit de connecter ces territoires en mutation, qui seront traversés à terme par le tramway T1, en créant des équipements et des liaisons spécifiques.

Ce projet est l'affirmation, en collaboration avec le département, de la vocation sportive de cette zone qui s'appuie sur l'équipement phare du stade Yves du Manoir mais également des autres infrastructures présentes. La gare du Stade est aussi un élément d'attractivité important du quartier.

Les principaux objectifs sont de façonner ce secteur en un nouveau quartier plus accessible, riche en espaces verts et en équipements pour tous. Le programme global des constructions allie à la fois logements, commerces, activités, équipements publics.

Justification :

Les dispositions réglementaires de la zone UPC002 contribuent à la mise en œuvre des objectifs d'aménagement du secteur en cohérence avec l'environnement du site. Il s'agit ainsi de favoriser la mixité des fonctions, dans l'optique d'en faire une polarité.

15. UPC002 – Le secteur Fossé Jean à Colombes

Contexte :

Le Secteur Fossé Jean se situe au nord de la ville de Colombes en bordure de l'A86 et à cheval sur Gennevilliers. Il est délimité au nord par l'autoroute A86, la route principale du Port à l'est et l'avenue Stalingrad (RD909) au sud et la voie ferrée à l'ouest. L'îlot est actuellement occupé par un ensemble de bâtiments à usage de bureaux devenus pour partie vacants et qui connaît des difficultés d'occupation compte tenu de la conjoncture actuelle en matière d'immobilier tertiaire. L'environnement du site est urbain et essentiellement composé de logements sous forme d'habitat collectif, et en mutation. Le site est en effet positionné entre deux secteurs de projet importants : le projet de renouvellement urbain (PRU) du quartier Fossés-Jean à l'est, et la requalification de l'ancien site industriel Thalès en une zone d'aménagement concerté (ZAC) dite de l'Arc sportif à programmation mixte à l'ouest (UPC001).

Le prolongement du tram T1 depuis Asnières est prévu pour passer le long de l'avenue Stalingrad et rejoindre ensuite l'ouest de Colombes. Un arrêt de tram est programmé devant l'îlot, qui est situé également à 500m d'une gare de Transilien. Il y est envisagé une programmation mixte : logements et commerces, avec l'aménagement d'un système d'espaces verts publics et privés.

Justification :

Les dispositions réglementaires de la zone UPC002 contribuent à la mise en œuvre des objectifs d'aménagement du secteur en cohérence avec l'environnement du site. Il s'agit ainsi de favoriser la mixité des fonctions, dans l'optique d'en faire une polarité. Les règles d'implantations et de gabarits sont complétées par un secteur de plan masse PM17.

16. UPC003 – La ZAC Charles de Gaulle à Colombes

Contexte :

La ZAC Charles de Gaulle constitue une entrée de Ville pour Colombes, au sud-ouest de la commune. Le quartier est traversé par un axe nord/sud, le boulevard Charles de Gaulle (RD992), limitant les relations avec les autres quartiers de la ville et jouant plutôt un rôle de transit et de liaison avec les communes implantées sur l'axe La Défense – Maison Laffitte. Les mutations urbaines importantes depuis les années 1980 (les opérations urbaines débutant en 1985 et les travaux d'élargissement du boulevard Charles de Gaulle en 1987) ont profondément modifié le quartier. Ces mutations ont conduit à des opérations de bureaux et transforment cet ensemble en un véritable pôle tertiaire.

La ZAC Charles de Gaulle a été créée par délibération du Conseil Municipal du 16 novembre 2011 et consiste en une restructuration de la frange sud-est du boulevard, constituée de poches aux formes urbaine set fonctions hétéroclites. La ZAC Charles-de-Gaulle a déjà opéré des transformations, des opérations sont livrées, des chantiers sont en cours et d'autres à venir, nécessitant le maintien des règles validées par la Ville pour la finalisation de la mutation du secteur.

Justification :

Les dispositions réglementaires de la zone UPC002 contribuent à la mise en œuvre des objectifs d'aménagement du secteur en cohérence avec les mutations déjà engagées et les tissus pavillonnaires situées en frange de la ZAC. Le règlement permet une composition urbaine, définie par une trame urbaine aérée, alternant volumes construits, des espaces de respiration et des percées visuelles vers les cœurs d'îlots adaptée à l'échelle du boulevard et veillant à une transition avec la zone pavillonnaire. Les dispositions règlementaires permettent également une programmation urbaine mixte logements, commerces, équipements, bureau afin d'asseoir l'animation du boulevard en lien avec la desserte de celui-ci par le tramway.

17. UPC004 – Le secteur Petit Colombes à Colombes

Contexte :

Le secteur Petit Colombes se situe à l'est de la ville de Colombes, en limite avec Nanterre. Il est délimité par le boulevard Charles de Gaulle à l'Ouest, la rue de Metz à l'Est et la rue Buffon au Sud.

Le 13 septembre 2022, l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU) a annoncé officiellement son aval pour la rénovation complète de ce quartier, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), dans le prolongement du renouvellement initié par la ZAC de la Marine plus au nord dans les années 2010.

À l'aboutissement de ce projet, le quartier du Petit Colombes sera caractérisé par un réseau de chaleur urbain, un grand parc de 2 hectares environ comme nouvelle centralité du quartier, la construction de 205 nouveaux logements à horizon 2030, la réalisation de nouvelles pistes cyclables, la réhabilitation complète et extension du groupe scolaire Buffon, une offre commerciale diversifiée, une maison médicale relocalisée, une crèche et une PMI neuves. La réalisation de ce projet de rénovation nécessite notamment la démolition de la Tour Total et la démolition partielle d'immeubles à Colombes Est et Colombes Ouest, la démolition ou la libération de 227 logements. Cette opération d'envergure nécessitera le relogement d'environ 270 familles ce qui prend en compte des décohabitations.

Les grandes ambitions du projet portent sur la création d'un corridor de vie au cœur du Petit Colombes, d'une polarité de quartier vivante, lisible et relié, et sur la mise en place d'une stratégie de diversification de l'habitat.

Le projet urbain imagine la création d'un axe structurant fort piétons-vélos au cœur du quartier (dédié essentiellement aux déplacements doux). Il se développera en parallèle au Bd Charles de Gaulle et sera un cheminement apaisé simulant une vie de quartier.

Ce nouveau chemin se développe en continuité des espaces publics du quartier de la Marine. Il sera un véritable corridor écologique porteur de biodiversité, sur toutes les séquences de son parcours. Il sera ainsi ponctué par des espaces verts d'hyper-proximité (jardins, placettes, petits squares...) qui formeront un réseau d'îlot de fraîcheur et de niches écologiques, ils seront également des espaces de gestion des eaux pluviales. L'espace central du quartier prendra la forme d'un grand parc, poumon écologique du Petit Colombes, mais aussi lieu de partage et de mixité sociale. Ce parc sera créé par extension du Square Victor Basch (sa surface existante sera doublée).

Cette continuité sera prolongée vers le SUD par la traversée du cimetière de la cerisaie qui sera ouvert et mis en valeur.

Elle se prolongera vers le NORD vers la rue de Champy pour favoriser une accessibilité avec les résidences Colombes OUEST et EST, puis vers le parc Lagravère.

En matière d'offre commerciale, le projet urbain imagine le renouveau du « cœur de quartier » (nouvelle identité porteuse de renouvellement urbain) par le renforcement des pôles existants, mais aussi par un travail sur les équipements, les services et les espaces de convivialité du Petit Colombes. Elle sera complétée le développement du quartier du Petit Nanterre en cours, ainsi que par le projet de rénovation du CASH de Nanterre qui prévoit notamment la création d'un pôle d'économie sociale et solidaire, ainsi qu'à moyen terme par le renouveau de la locomotive commerciale du quartier.

Le projet urbain propose la création d'un parc (extension du square Victor Basch) comme un nouvel espace fédérateur du quartier.

Le projet souligne également le renforcement d'une continuité entre la rue des primevères à Nanterre et la rue des gros grès à Colombes pour favoriser les liaisons entre les deux cœurs de quartier.

Le projet urbain identifie l'entrée de ville NORD (secteur A) et le cœur de quartier (secteur B) comme deux sites prioritaires pour la diversification de l'habitat. Les efforts en matière de diversification en faveur de l'habitat seront portés sur ces deux secteurs stratégiques en y réintroduisant d'autre forme d'habitat. Il pourrait également favoriser le parcours résidentiel au sein du quartier et favoriser plus de mixité sociale

Justification :

Les dispositions réglementaires de la zone UPC004 dans ses deux secteurs A et B contribuent à la mise en œuvre des objectifs d'aménagement du secteur de renouvellement dans le cadre des objectifs de la politique de la ville renouvelés à l'occasion du programme ANRU engagé fin 2022. Les deux secteurs identifient les zones de principales mutations bâties dans le projet, où des autorisations d'urbanisme viendront encadrer les futures constructions. Le reste du projet urbain sera décliné dans le quartier via des aménagements d'espace publics.

La zone UPC004 autorise une programmation urbaine mixte (logements / activités tertiaires / commerces et équipements éventuels), des équipements sportifs et des espaces verts publics permettant la mise en œuvre du projet urbain décrit ci-avant. Les règles d'implantation souple contribueront à une insertion urbaine adaptée à son environnement immédiat par les nouvelles constructions. Des hauteurs mesurées (13m ou deux étages avec couronnement dans le secteur A ; 19m ou cinq étages dans le secteur B) permettront également de favoriser le renouvellement urbain dans la continuité morphologique de l'existant et de ne pas générer de rupture dans le tissu.

L'emprise au sol des terrains constructibles, limitée à 50% maximum de l'unité foncière, contribuera à libérer de l'espace pour lutter contre l'imperméabilisation des sols, avec des taux de pleine terre imposés de 25% minimum.

18. UPCL01 – La ZAC Seine Liberté à Clichy-la-Garenne

Contexte :

Le secteur de projet se situe en frange nord-est de la commune. Le secteur de l'opération d'aménagement est compris entre la rue Pierre (limite communale entre Saint-Ouen et Clichy-la-Garenne), la rue du Général Roguet, la route du Port de Gennevilliers et la Départementale 1 (Quai de Clichy).

La ZAC constitue un espace aux enjeux forts. En effet, il est situé en bordure de Seine, au débouché du Pont de Gennevilliers, entre le quartier Berges de Seine et la ZAC des Docks de Saint-Ouen. Ce site comprend les dernières emprises non aménagées ou ne faisant pas encore l'objet d'un projet d'aménagement sur le territoire communal. En outre, son étendue (10 hectares) et sa situation géographique privilégiée font de ce secteur un espace porteur de fortes potentialités, au cœur d'enjeux communaux et intercommunaux. De plus, l'Etat possède du foncier réservé pour l'aménagement de l'Avenue de la Liberté depuis 1970. L'Etat soutient ainsi ce projet :

- Par le contrat d'intérêt national de novembre 2016 dans lequel il favorise la mise en place d'un pilotage coordonné des projets d'aménagement, en particulier pour ce projet,
- Par son implication dans le projet d'aménagement du secteur « Seine - Liberté » en tant que propriétaire foncier et la réduction de l'emplacement réservé pour l'avenue de la Liberté en 2015 afin de permettre de valoriser les délaissés,
- Par la labellisation « Écoquartier – étape 1 » du projet d'aménagement en 2018.

L'ambition principale portée par le projet est de désenclaver l'ensemble du site par la création d'un nouveau quartier habité, animé par un réseau d'équipements, notamment un groupe scolaire intercommunal, de commerces et de locaux d'activité répondant aux besoins des futurs habitants et concourant au lien social.

Justifications :

Les dispositions réglementaires de la zone UPCL01 contribuent à la mise en œuvre des objectifs d'aménagement du secteur en cohérence avec l'environnement du site. Il s'agit ainsi de favoriser la mixité des fonctions. Le règlement de la zone UPCL01 traduit la volonté du projet urbain de créer un jeu volumétrique et une écriture architecturale contemporaine qui lui conféreront lisibilité et attractivité.

La réglementation de l'implantation permettra de favoriser la compacité et l'optimisation foncière, combiner un taux minimal de 30% d'espace vert de pleine terre, pour permettre une démarche ambitieuse en matière de gestion des espaces libres.

Afin de contribuer à réduire l'usage de la voiture au profit des modes actifs (marche, vélos...) et des transports collectifs, les normes de stationnement sont plus exigeantes qu'en zone U, hors zones UP.

Une OAP vient compléter les règles de la zone UPCL01 en précisant la localisation des grands principes de réalisation d'espace public et l'articulation entre les différents grands espaces. L'OAP oriente aussi les pétitionnaires dans la réalisation d'espaces verts en pleine terre en cœur d'ilots. Ces espaces verts devront être visibles depuis l'espace public. Elle inscrit aussi les principes d'épannelage attendus dans les grandes proportions. D'autre part, l'OAP inscrit les vocations souhaitées pour le quartier et les composantes essentielles des différents secteurs le constituant. Enfin, l'OAP traduit les intentions programmatiques du projet Seine - Liberté en inscrivant les typologies de destinations et leur localisation préférentielles. Cette mesure permet de garantir la cohérence du parti pris et des aménagements à réaliser avec les éléments de programme annoncés.

III. Partie n° 3 : Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et analyse des capacités de mutation et des dispositions favorisant la densification

A Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

1. Cadre de réalisation de l'analyse

Au titre de l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « analyse [...] la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ».

Il s'agit notamment de déterminer le nombre de nouveaux logements qui pourraient voir le jour sur le territoire de Boucle Nord de Seine, en application des règles d'urbanisme du PLUi.

2. Eléments de méthode et résultats bruts

Cette analyse repose sur une étude croisée et objective des capacités de densification et des capacités de mutation :

Capacités de densification :



Il s'agit de la capacité du tissu urbain à augmenter sa surface de plancher et/ou de l'emprise au sol par rapport à l'existant via l'extension, la surélévation ou l'ajout de nouvelle(s) construction(s).

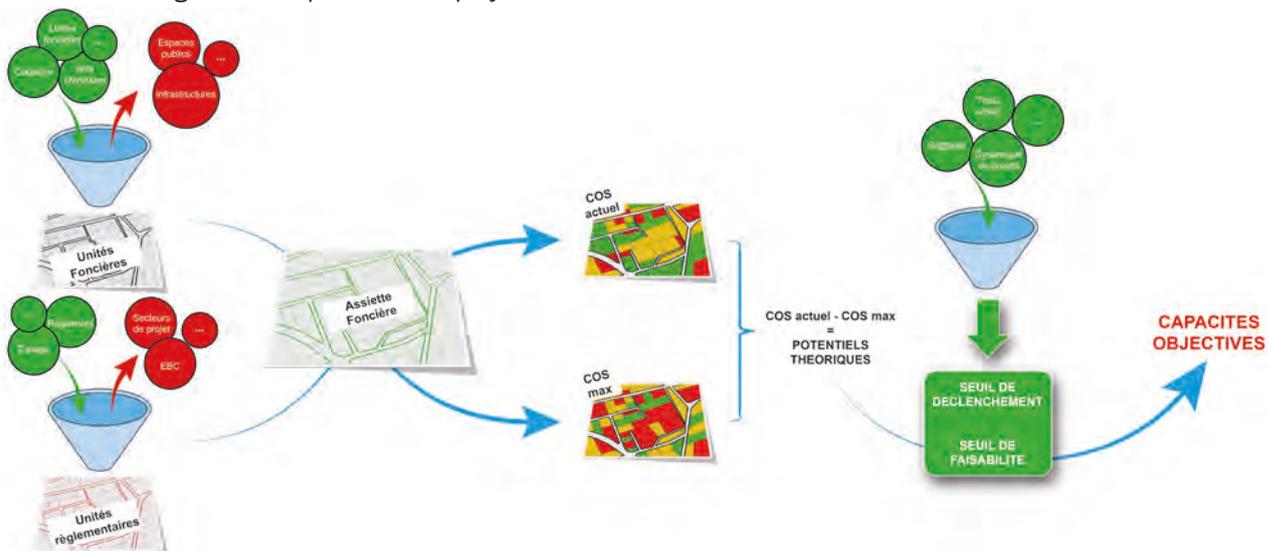
Capacités de mutation :



Il s'agit de la capacité du tissu urbain à évoluer par démolition de l'existant puis reconstruction avec conservation ou augmentation de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol.

Elle est réalisée en plusieurs étapes :

1. Définition du périmètre d'étude
2. Calcul des capacités d'accueil maximum théoriques de nouvelles constructions
3. Pondération pour déterminer les capacités d'accueil objectives
4. Intégration des potentiels et projets connus



1/ Définition du périmètre d'étude

- Constitution d'une assiette foncière de référence correspondant aux espaces réellement constructibles sur lesquels seront appliqués les calculs de potentiels. Cette assiette foncière de référence résulte de la mobilisation et de la mise en cohérence des fichiers fonciers du Cerema (correction pour correspondre à la réalité du terrain) et du zonage du PLUi (exclusion des secteurs ne disposant de fait d'aucune capacité de mutation ou de densification : principaux équipements, secteurs non cadastrés, secteurs de projets dont la programmation est connue...).
- Identification d'unités règlementaires de référence : modélisation géomatique des règles du PLUi intégrant notamment les différentes zones du PLUi autorisant le logement ainsi que les règles graphiques ou écrites spécifiques ayant une incidence sur le potentiel d'occupation du sol (emplacement réservé par exemple...).
 - ⇒ Une unité foncière peut donc être composée de plusieurs unités règlementaires différentes (plusieurs règles d'urbanisme sur une même unité foncière).

2/ Calcul des capacités d'accueil maximum théoriques

- Calcul d'un coefficient d'occupation du sol maximum théorique par une analyse croisée des règles de hauteur et d'emprise au sol maximales permises par le PLUi.
- Calcul du coefficient d'occupation du sol actuel, par la mobilisation de la Base Emprise Bâti 2018 de l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR), complétée et corrigée pour correspondre à la réalité du terrain (connaissance locale, cadastre, vues aériennes et immersives...).
- Identification des potentiels théoriques restants par le calcul de la différence entre le Coefficient d'Occupation du Sol maximum théorique et le Coefficient d'Occupation du Sol actuel.

⇒ Ce premier calcul permet de définir le **potentiel théorique** du territoire en matière de densification et de mutation, mais ne permet pas de déterminer ses capacités de densification et de mutation objectives.

⇒ Les superficies sont exprimées après retrait des périmètres des secteurs de projets à moyen terme identifiés.

Capacité d'accueil maximum théoriques (renouvellement)

Commune	SDP existante en m ²	Gain SDP possible (renouvellement) théorique en m ²	% d'évolution de la SDP	Equivalent logement*
Argenteuil	5 590 711	4 968 071	88,9%	64 942
Asnières-sur-Seine	4 176 100	2 123 447	50,8%	27 757
Bois-Colombes	1 506 507	660 991	43,9%	8 640
Clichy-la-Garenne	2 923 360	1 991 206	68,1%	26 029
Colombes	4 002 850	3 554 230	88,8%	46 461
Gennevilliers	1 204 228	1 821 067	151,2%	23 805
Villeneuve-la-Garenne	1 085 663	3 329 586	306,7%	43 524
Total BNS	20 489 419	18 448 598	90,0%	241 158

* 1 logement = 76,5m² de SDP brute, soit 65 m² de SDP (ratio de 0,85 entre la SDP brute et la SDP nette).

3/ Pondération pour déterminer les capacités d'accueil objectives

- Définition d'un coefficient de mutation et de densification, considérant que chaque tissu urbain ne présente pas la même capacité à se densifier ou à muter en croisant plusieurs critères :
 - Age et qualité des constructions : valeur patrimoniale, bâti dégradé...
 - Niveau d'emprise au sol : important, moyen, faible.
 - Hauteur du bâti : optimisée, sous-exploitée.
 - Fonctionnalités et usages : habitat exclusif, mixte, rez-de-chaussée actifs, activités...
 - Situation juridique apparente : copropriété, mono-proprétaire...
 - Dynamique urbaine : figée, en mutation...
- Définition de seuils de déclenchement permettant de déterminer à partir de quelles capacités supplémentaires par rapport à l'existant, une extension ou une surélévation peut potentiellement être mise en œuvre. Ces seuils sont différents selon les types de tissus urbains concernés (Cf. analyse des tissus urbains du diagnostic).

⇒ Les seuils les plus faibles utilisés correspondent à la SDP minimale d'un logement de type 3 (65 m²) ou à une emprise au sol minimale de 30 m². En dessous de ces seuils, l'analyse considère que les extensions ne génèrent pas de nouveaux logements. Il s'agira en général d'extensions de confort pour le logement existant.

Capacités par coefficient de renouvellement après pondération

Commune	SDP existante en m ²	Gain de SDP renouvellement en m ²	% d'évolution de la SDP	Equivalent logement*
Argenteuil	5 590 711	647 874	11,6%	8 469
Asnières-sur-Seine	4 176 100	271 287	6,5%	3 546
Bois-Colombes	1 506 507	133 575	8,9%	1 746
Clichy-la-Garenne	2 923 360	156 678	5,4%	2 048
Colombes	4 002 850	440 009	11,0%	5 752
Gennevilliers	1 204 228	154 389	12,8%	2 018
Villeneuve-la-Garenne	1 085 663	338 440	31,2%	4 424
Total BNS	20 489 419,00	2 142 252	10,5%	28 003

* 1 logement = 76,5m² de SDP brute, soit 65 m² de SDP (ratio de 0,85 entre la SDP brute et la SDP nette).

Capacités par coefficient de densification après pondération

Commune	SDP existante en m ²	Gain de SDP densification en m ²	% d'évolution de la SDP	Equivalent logement*
Argenteuil	5 590 711	323 109	5,8%	4 224
Asnières-sur-Seine	4 176 100	136 168	3,3%	1 780
Bois-Colombes	1 506 507	50 222	3,3%	656
Clichy-la-Garenne	2 923 360	63 050	2,2%	824
Colombes	4 002 850	212 607	5,3%	2 779
Gennevilliers	1 204 228	103 742	8,6%	1 356
Villeneuve-la-Garenne	1 085 663	147 666	13,6%	1 930
Total BNS	20 489 419,00	1 036 564	5,1%	13 550

* 1 logement = 76,5m² de SDP brute, soit 65 m² de SDP (ratio de 0,85 entre la SDP brute et la SDP nette)

3. Synthèse et capacités objectives

Si la totalité des droits à construire étaient utilisés sur le territoire de Boucle Nord de Seine, il serait possible de construire près de 241 000 logements supplémentaires.

Justifications

Cette hypothèse n'est toutefois pas réaliste car elle supposerait une mutation considérable du tissu urbain sur une période très réduite à l'échelle de l'évolution de la ville.

Après application croisée des coefficients correcteurs et des seuils de faisabilité, il ressort que le territoire peut accueillir :

- 28 003 logements supplémentaires par mutation.
- 13 550 logements supplémentaires par densification.

Ces 2 types de production de logements supplémentaires ne peuvent pas s'additionner car elles concernent souvent le même terrain.

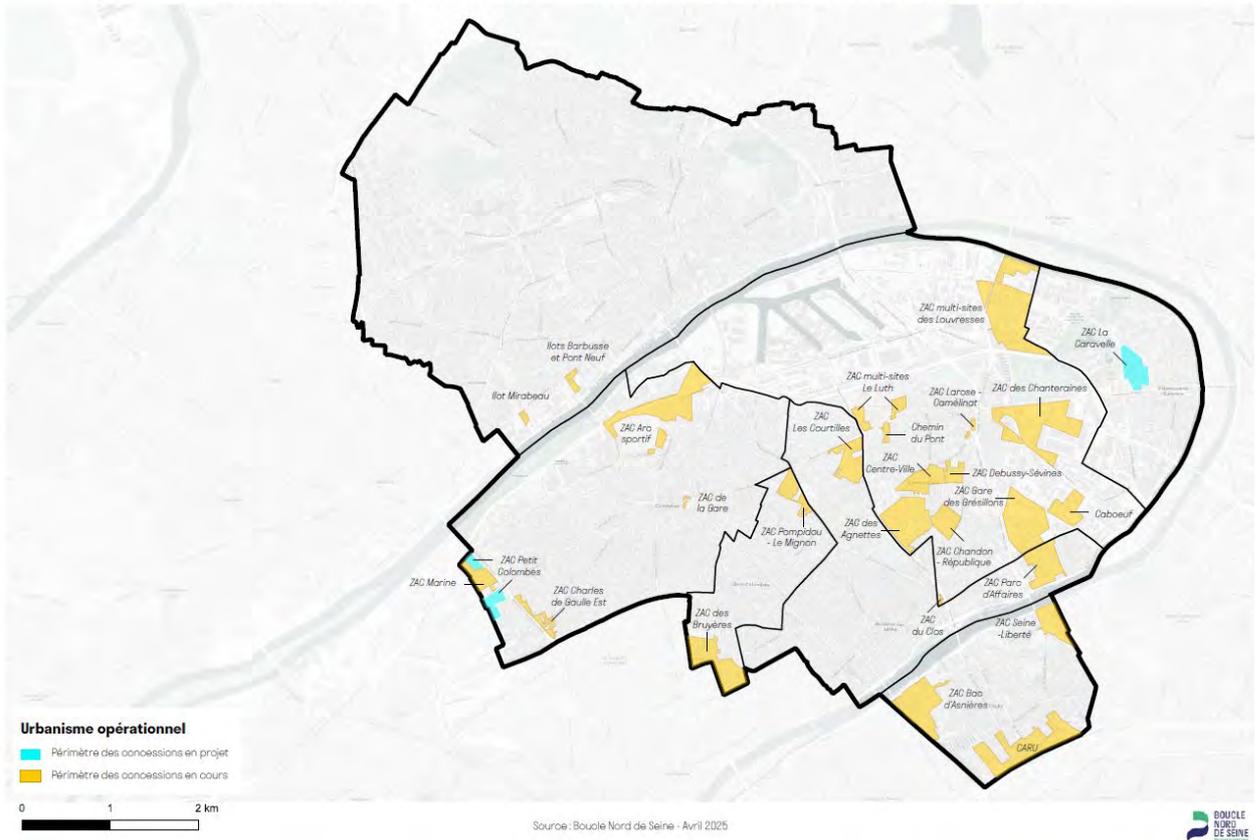
S'agissant de potentiels hors projets connus, l'hypothèse est donc faite que 20% des terrains concernés évolueront dans les prochaines années à la faveur d'opérations de renouvellement et 80% à la faveur d'opérations de densification.

Les règles du PLUi permettraient donc de produire 16 440 logements supplémentaires dans les 10 prochaines années (horizon retenu pour établir le PLUi), **soit 1 644 logements/an, hors projets connus.**

A cela s'ajoute les projets de logements déjà identifiés : 26 400 sur 10 ans (horizon des projets et potentiels connus), **soit 2 640 logements/an.**

Projets connus sur 10 ans (nombre de logements)	
Argenteuil	3 000
Asnières-sur-Seine	2 800
Bois Colombes	1 000
Clichy-la-Garenne	6 600
Colombes	4 900
Gennevilliers	4 800
Villeneuve-la-Garenne	3 300
Boucle Nord de Seine	26 400

Le périmètre des concessions d'aménagement au sein de Boucle Nord de Seine



Ainsi, au regard des règles du PLUi, **les capacités de densification et de mutation du territoire sont estimées à 4 284 logements par an pour les 10 prochaines années.**

B Dispositions favorisant la densification

Principales dispositions relatives aux règles morphologiques à proximité et autour de certaines gares (liste non-exhaustive) :

- Secteur du centre-ville d'Argenteuil intégrant la gare existante avec des zones dédiées à l'activité économique (UAI7C9, UAI7C5, UAI3h7 notamment) et d'autres à vocation mixte (UM1g5, UM3h5 notamment).
- Secteur de la gare du Val d'Argenteuil avec différentes zones d'équipement (UE6h7), résidentielles (UR6h7) et mixtes (UM6h7) ainsi que des zones dédiées à l'activité économique (UAic5).
- Secteur du centre-ville d'Asnières-sur-Seine intégrant la gare existante avec une zone urbaine mixte (UM1c5).
- Secteur à proximité de la gare du RER C des Grésillons et de la future gare du Grand Paris Express à Asnières sur Seine avec une zone de projet correspondant à une partie du quartier de Seine (UPAS02).
- Secteur de projet délimité à Asnières-sur-Seine à proximité des stations de la ligne du tramway T1 (zones UPAS01A, UPAS01B, UPAS01C) avec des points de dépassement de hauteur.
- Secteur du centre-ville de Bois-Colombes intégrant la gare existante et la future gare de la ligne 15 du Grand Paris Express de Bois-Colombes (zone UM1b5).
- Secteur du quartier des Bruyères à Bois-Colombes directement limitrophe de la gare existante et de la future gare du Grand Paris-Express de Bécon-Les-Bruyères (zones mixtes UM1c5, UM1b7 avec secteur de dépassement de hauteur, zones dédiées aux activités UAb6c9).
- Secteurs d'activités et mixte à proximité de la gare existante de la Garenne-Colombes et du T2 (zones d'activités UAb8c9, UM8c9 et zones mixtes UM3f6 ainsi que la zone urbaine de projet UPC003 de part et d'autre du Boulevard Charles de Gaulle).
- Secteur urbain dense de Clichy intégrant les quartiers de gare des métros 13 et 14 avec des hauteurs permises allant de 6 à 10 étages.
- Secteur du quartier de la gare de Colombes (zone mixte UM3f6).
- Secteur à proximité de la gare du Stade à Colombes avec les zones de projet de l'Arc Sportif UPC001A, UPC001B et Fossés Jean UPC002.
- Secteurs du quartier de la gare du métro 13 et de la future gare de la ligne 15 du Grand Paris Express des Agnettes à Gennevilliers avec des zones de projet (UPGE05 et UPGE06).
- Secteurs du quartier de gare du RER C aux Chanteraines à Gennevilliers avec des zones de projet (UPGE01A, UPGE01E,).
- Secteur du centre-ville de Villeneuve-la-Garenne desservi par les stations du tramway T1 avec des zones de mixité (UM6a9, UM6c9, UM6c7).

En cohérence avec l'orientation 4.2.1. du PADD, ces dispositions permettent notamment l'intensification et la densification des secteurs d'activités comme corolaire de leur mutation.

Dispositions relatives aux règles morphologiques sur certains secteurs avec la délimitation de secteurs de dépassement de hauteur (plans de zonage) :

- Carrefour Boulevard Voltaire – Avenue Brossolette à Asnières-sur-Seine
- Deux sites au nord du Boulevard Voltaire à Asnières-sur-Seine
- Angle de la rue Galliéni et de la rue Bapst à Asnières-sur-Seine
- Rue Henri Chapron (quartier de Seine Est) à Asnières-sur-Seine
- Quatre sites rue Adolphe Briffaut et le long de l'allée Pierre de Coubertin à Asnières-sur-Seine
- Deux sites rue de l'Abbé Lemire à Asnières-sur-Seine
- Un site rue Emile Zola à Asnières-sur-Seine
- Angle avenue de l'Europe et rue du Capitaine Guynemer à Bois-Colombes.
- Deux sites le long de l'Avenue d'Argenteuil à Bois-Colombes

Ces règles permettent de répondre à une évolution maîtrisée et ponctuelle des tissus urbains prenant en compte l'environnement des sites concernés.

L'indice 6 qui recouvre une majorité des constructions discontinues, notamment les grands ensembles du territoire et les grandes emprises d'équipements ainsi que les zones de projets urbains mixtes en

Justifications

renouvellement, favorise la densification par la possibilité qu'il offre de s'implanter en limite séparative et à l'alignement.

L'orientation 4.3.2. du PADD prévoit notamment de circonscrire l'activité de grande logistique au seul secteur portuaire, en permettant sa densification. C'est le cas avec la zone UAL8x9 dédiée au secteur portuaire.

Disposition des OAP sectorielles avec des projets urbains identifiés qui contribuent et participent à faire émerger un potentiel de mutation, de renouvellement et d'intensification. Des opérations de type ZAC et des études urbaines ont été réalisées ou sont en cours.

Un périmètre de gel de la constructibilité a été délimité dans l'attente de l'adoption d'un projet global (PAPAG) pour préparer l'évolution future de deux sites le long du tracé de la future extension du tramway T1 à Colombes (PA1).

Les règles de stationnement pour véhicules motorisés sont moins exigeantes quantitativement que dans les PLU communaux afin d'accompagner la démotorisation des ménages mais également pour faciliter la mise en œuvre de projets. La réduction de ces exigences peut permettre de diminuer le nombre de sous-sols à réaliser permettant d'alléger le coût des projets et facilitant ainsi leur financement, tout en limitant l'impact d'un report du stationnement sur l'espace public.

Ces dispositions constituent également des outils contribuant à une limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les projets permis par ces dispositions sont autant de projets d'extension ou de consommation foncière en moins.

C Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers 2012-2023

La mesure de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers a été réalisée à partir de la base de données ÉVOLUMOS de l'Institut Paris Région sur la période de 2012 à 2021.

Il en ressort une diminution de 13,44 hectares des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) sur le territoire de boucle Nord de Seine entre 2012 et 2021 qui se répartissent uniquement sur la commune d'Argenteuil et pour les vocations suivantes :

- décharges (5,9 ha)
- habitat (3,3 ha)
- entreposage air libre (2,3 ha)
- chantiers (0,7 ha)
- activités (0,5 ha)
- équipements (0,5 ha)
- parking (0,2 ha)

La consommation d'espace observée en 2022 et 2023 s'élève à 0,47 hectare. Par ailleurs, l'année 2024 devrait connaître une consommation foncière de 0,32 hectares. Ces consommations concernent également la commune d'Argenteuil pour une vocation parking et chantiers.

Ainsi la consommation totale sur les 11 années précédant celles de l'arrêt du projet de PLUi s'élève à 14,23 hectares, soit 12,9 hectares sur les 10 dernières années.

D Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans son orientation 2.2.2 - Economiser l'espace, notamment de pleine terre.

À cet effet, et en cohérence avec le SCoT de la métropole du Grand Paris, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers futurs est établie à 7,5 ha maximum pour la période 2025-2035 dans l'objectif de protéger les espaces perméables et ouverts.

Il s'agit de diviser par deux environ la consommation d'espaces naturels et agricoles et forestiers de la décennie passée.

E Dispositions prises en faveur d'une limitation de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers

Les dispositions prises en faveur de la densification participent largement à la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire (ENAF). Elles sont énumérées dans le chapitre R de cette partie du rapport dédié à ce sujet.

Par ailleurs, il a été procédé à une analyse comparative via un système d'information géographique entre le dispositif réglementaire graphique du projet de PLUi et la base de données EVOLUMOS 2021, afin de comparer la géographie des zones et secteurs du projet de PLUi susceptibles de générer une consommation foncière d'ENAF avec les ENAF du MOS. Les consommations foncières récentes (2022, 2023) ou à venir en 2024 ont été déduites.

En cohérence avec la prescription n°33 du SCoT de la Métropole du Grand Paris, la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers potentiellement engendrée par le PLUi est limitée aux ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'envergure intercommunale.

Cette consommation est circonscrite à la commune d'Argenteuil et concerne :

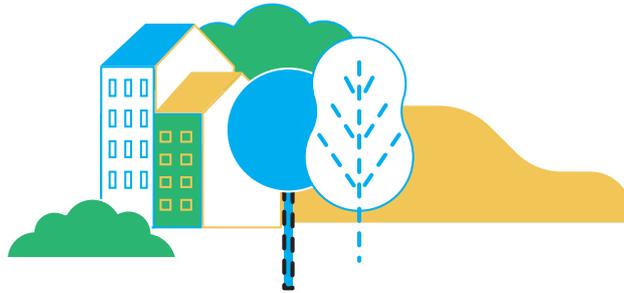
- des terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage (obligations à respecter et convenues avec l'Etat.) pour 1,8 ha environ – zone UE6h2 (pour partie) – réponse au schéma départemental d'accueil des gens du voyage dans le Val d'Oise : 35 terrains familiaux locatifs.
- L'extension du cimetière pour 3 ha environ (nécessité) – zone UEc6z1 (pour partie)
- (complément Argenteuil ex zone AU)

Soit environ 4,8 hectares.

Le projet de PLUi limite ainsi fortement la possibilité de consommer des ENAF. La consommation foncière potentielle réelle s'avère plus modérée encore que celle annoncée par le PADD.

F Indicateurs de suivi du PLUi

Les indicateurs de suivis sont présentés au sein du rapport d'évaluation environnementale.



Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine

1 bis rue de la Paix 92 230 Gennevilliers

plui@bouclenorddeseine.fr

www.bouclenorddeseine.fr/plui

