

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal **Plu*i*** Boucle Nord de Seine

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.2 OAP Sectorielles

Elaboration

Approbation



Argenteuil | Asnières-sur-Seine | Bois-Colombes

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

Table des matières

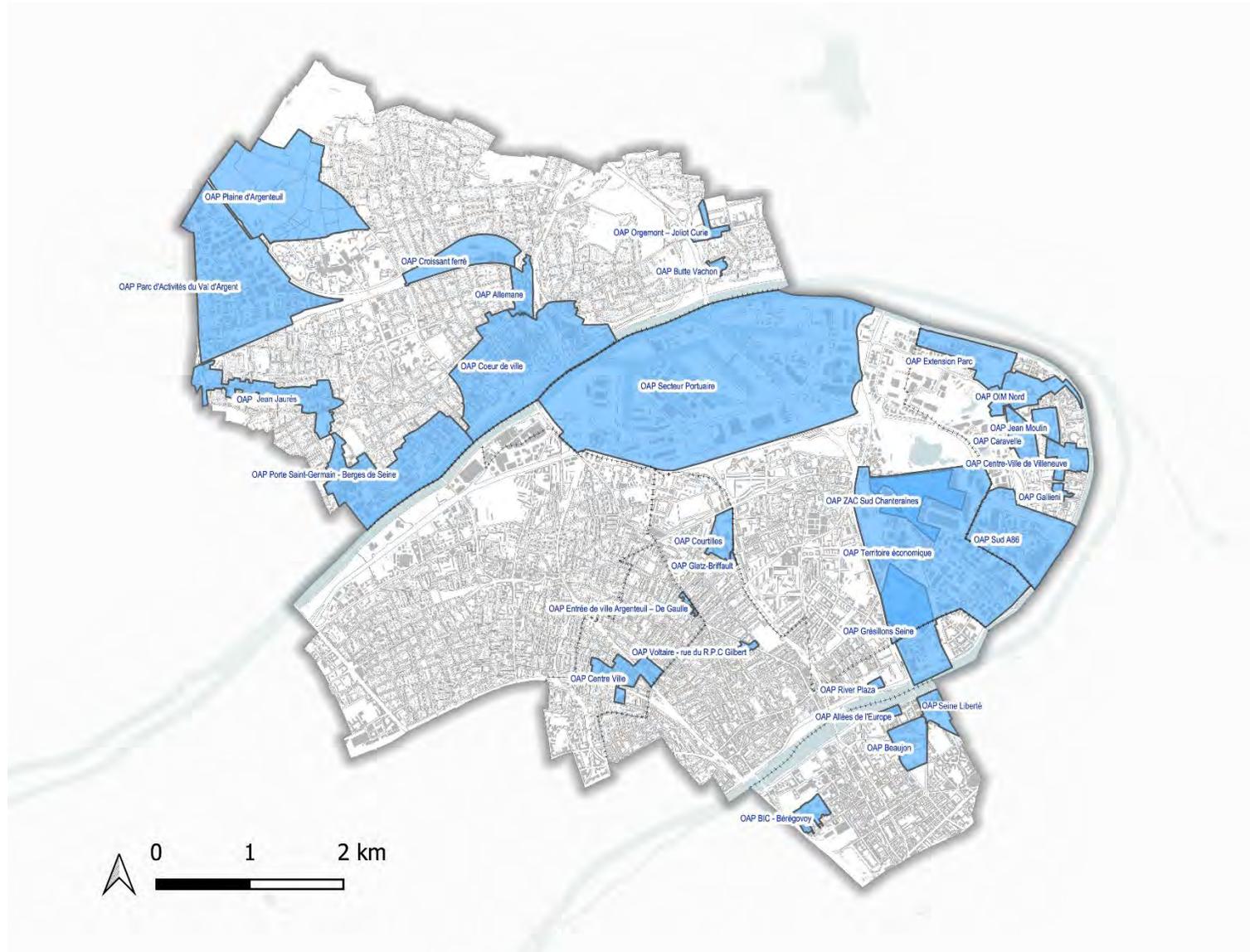
Carte de localisation des Orientation d'Aménagement et de Programmation	6	Argenteuil – Allemane.....	37
INTRODUCTION	7	Eléments de contexte	37
OAP Secteurs intercommunaux	9	Orientations graphiques	38
Asnières Gennevilliers – Grésillons Seine.....	10	Enjeux et objectifs	39
Eléments de contexte.....	10	Orientations écrites.....	39
Orientations graphiques.....	11	Argenteuil – Butte Vachon	42
Enjeux et objectifs	12	Eléments de contexte	42
Orientations écrites.....	12	Orientations graphiques	43
OAP Argenteuil	15	Enjeux et objectifs	44
Argenteuil - Cœur de Ville	16	Orientations écrites.....	44
Eléments de contexte.....	16	Argenteuil – Orgemont - Joliot Curie	47
Enjeux et objectifs :	19	Eléments de contexte	47
Orientations écrites.....	19	Orientations graphiques	48
Orientations graphiques.....	21	Enjeux et objectifs	49
Zoom Gare - grande ceinture - Orientations écrites	22	Orientations écrites.....	49
Zoom Gare - grande ceinture - Orientations graphiques	25	Argenteuil – Jean Jaurès.....	53
Zoom îlot Laugier - Orientations écrites	26	Eléments de contexte	53
Zoom îlot Laugier - Orientations graphiques	28	Orientations graphiques	54
Argenteuil – Plaine d'Argenteuil	29	Enjeux et objectifs	55
Eléments de contexte.....	29	Orientations écrites.....	55
Orientations graphiques.....	30	Argenteuil – Porte Saint Germain / Berges de Seine	57
Enjeux et objectifs	31	Eléments de contexte	57
Orientations écrites	31	Orientations graphiques	58
Argenteuil – Le croissant ferré	33	Enjeux et objectifs	59
Eléments de contexte.....	33	Orientations écrites.....	59
Orientations graphiques.....	34	Zoom Mirabeau et Barbusse/Pont-Neuf - Orientations écrites.....	62
Enjeux et objectifs	35	Orientations graphiques Zoom	66
Orientations écrites	35	Argenteuil – Parc d'activité du Val d'Argent	67
		Eléments de contexte	67
		Orientations graphiques	68
		Enjeux et objectifs	69
		Orientations écrites.....	69

OAP Asnières-sur-Seine	71
Asnières-sur-Seine – River Plaza	72
Eléments de contexte.....	72
Orientations graphiques.....	73
Enjeux et objectifs	74
Orientations écrites.....	74
Asnières-sur-Seine – Glatz-Briffault	75
Eléments de contexte.....	75
Orientations graphiques.....	76
Enjeux et objectifs	77
Orientations écrites.....	77
Asnières-sur-Seine – Voltaire - rue du R.P.C. Gilbert	78
Eléments de contexte.....	78
Orientations graphiques.....	79
Enjeux et objectifs	80
Orientations écrites.....	80
Asnières-sur-Seine – Courtilles.....	81
Eléments de contexte.....	81
Orientations graphiques.....	82
Enjeux et objectifs.....	83
Orientations écrites.....	83
OAP Bois-Colombes.....	85
Bois-Colombes – Centre-ville	86
Eléments de contexte.....	86
Orientations graphiques.....	87
Enjeux et objectifs	88
Orientations écrites.....	88
Bois-Colombes – Entrée de ville Argenteuil – De Gaulle.....	90
Eléments de contexte.....	90
Orientations graphiques.....	91
Enjeux et objectifs	92
Orientations écrites.....	92

OAP Clichy-la-Garenne.....	93
Clichy-la-Garenne – BIC - Bérégovoy.....	94
Eléments de contexte	94
Orientations graphiques	96
Enjeux :	97
Objectifs :	97
Orientations écrites.....	97
Clichy-la-Garenne – Allées de l’Europe	100
Eléments de contexte	100
Orientations graphiques	101
Enjeux.....	102
Objectifs :	102
Orientations écrites.....	102
Clichy-la-Garenne – Seine Liberté	104
Eléments de contexte	104
Orientations graphiques	105
Enjeux et objectifs	106
Orientations écrites.....	106
Clichy-la-Garenne – Beaujon.....	108
Eléments de contexte	108
Orientations graphiques	109
Enjeux :	110
Objectifs :	110
Orientations écrites.....	110

OAP Gennevilliers.....	113	Orientations graphiques	137
Gennevilliers – Territoire économique.....	114	Enjeux et objectifs	138
Eléments de contexte.....	114	Orientations écrites.....	138
Orientations graphiques.....	115	Villeneuve-la-Garenne - Sud A86	139
Enjeux et objectifs	116	Eléments de contexte	139
Orientations écrites.....	116	Orientations graphiques	140
Gennevilliers – ZAC Sud Chanteraines.....	117	Enjeux et objectifs	141
Eléments de contexte.....	117	Orientations écrites.....	141
Orientations graphiques – épannelages.....	118	Villeneuve-la-Garenne : Caravelle.....	143
Orientations graphiques – paysages – formes urbaines – espaces publics.....	119	Eléments de contexte	143
Orientations graphiques – gestion du risque d’inondation	120	Orientations graphiques	144
Enjeux et objectifs	121	Enjeux et objectifs	145
Orientations écrites.....	121	Orientations écrites.....	145
Gennevilliers – Secteur portuaire.....	126	Villeneuve-la-Garenne - Jean Moulin.....	146
Eléments de contexte.....	126	Eléments de contexte	146
Orientations graphiques.....	127	Orientations graphiques	147
Enjeux et objectifs	128	Enjeux et objectifs	148
Orientations écrites.....	128	Orientations écrites.....	148
OAP Villeneuve-la-Garenne	131	Villeneuve-la-Garenne : OIM Nord	149
Villeneuve-la-Garenne - Centre-ville de Villeneuve	132	Eléments de contexte	149
Eléments de contexte.....	132	Orientations graphiques	150
Orientations graphiques.....	133	Enjeux et objectifs	151
Enjeux et objectifs	134	Orientations écrites.....	151
Orientations écrites.....	134	Villeneuve-la-Garenne : Extension Parc.....	153
Villeneuve-la-Garenne - Gallieni.....	136	Eléments de contexte	153
Eléments de contexte.....	136	Orientations graphiques	154
		Enjeux et objectifs	155
		Orientations écrites.....	155

Carte de localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation



INTRODUCTION

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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.
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- prendre la forme de schémas d'aménagement 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 prévu aux articles L151-35 et L151-36 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière dans le cadre du PLUi.

Leur contenu et leur forme ne sont pas réglementés par le code de l'urbanisme.

L'Etablissement Public Territorial peut par exemple préciser les types de morphologie urbaine des développements urbains à venir (implantation, hauteur du bâti etc.), les principes de desserte des secteurs concernés, des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, et d'intégration paysagère, etc.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir, sans pour autant figer les aménagements.

Le niveau de détail des OAP dépend du niveau d'avancement ou de définition des projets, les tracés représentés sont ainsi des principes permettant de traduire des objectifs sans que leur localisation ne soit complètement arrêtée. Les OAP visent à permettre la mise en place d'un urbanisme de projet en assurant la discussion et la négociation tout en garantissant l'atteinte des objectifs de qualité urbaine.

Le PLUi de Boucle Nord de Seine ne tient pas lieu de PLH ou de PDU.

OAP

Secteurs intercommunaux



Éléments 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 juxtaposées : 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.

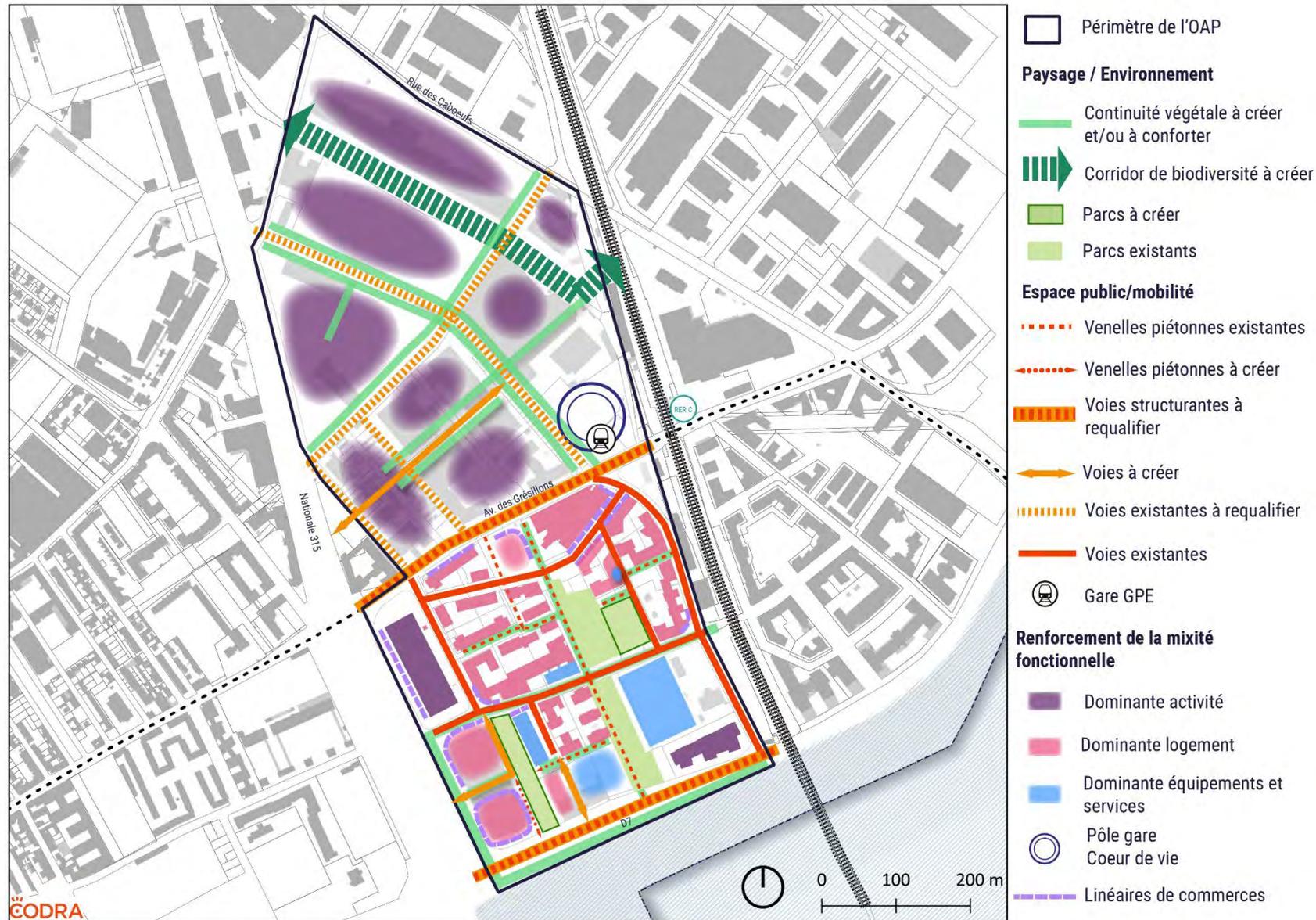


Rue du Rossignol Dubost



Allée du Roi

Orientations graphiques



Enjeux et objectifs

- Revitaliser le quartier de Gare :
- Promouvoir une ville intense
- Densifier au profit de la transition écologique
- Promouvoir une ville ouverte et inclusive
- Diversifier les fonctions urbaines complémentaires
- Conforter la vocation économique et productive du secteur
- Proscrire l'implantation de la logistique
- Optimiser les flux
- Renforcer la place et le maillage viaire dévolue aux piétons et aux modes actifs
- Favoriser la connexion du secteur à la Seine et aux autres quartiers
- Poursuivre la désimperméabilisation du secteur en renforçant la place du couvert végétal

Orientations écrites

Echéancier

- Horizon 2026

Espace public et mobilité

- Requalifier les axes structurants :
 - o En accordant une plus grande place aux modes actifs notamment le long de l'Avenue des Grésillons
 - o En redonnant une visibilité et un accès apaisé à la Seine le long de la RD7 et en inscrivant cet axe dans le grand paysage de la boucle nord de Seine.
- Promouvoir les mobilités douces :
 - o Pacifier le réseau viaire existant, offrir une place importante aux modes actifs dans l'ensemble du secteur.
 - o Rendre les modes actifs désirables et sécurisés par la qualité et le confort des aménagements.
 - o Maintenir et développer des cheminements piétons de qualité, paysagers et ombragés, partageables par les différentes mobilités actives.

- Développer l'intermodalité et réduire les transports carbonés, le stationnement sera développé à proximité des gares.
- Optimiser le stationnement :
 - o Mutualiser : Dans un objectif de consommation raisonnée du foncier dédié aux activités, il est demandé que soient envisagées les possibilités de mutualiser les accès et stationnements, y compris avec les activités voisines. Au sein d'une même parcelle, le stationnement doit envisager le regroupement et le recours à des surfaces perméables.
 - o Recourir à des modes alternatifs : Les opérateurs devront évaluer les possibilités de mise à disposition de véhicules en autopartage et de bornes de recharges accessibles.

Paysage et environnement

- Essences végétales :
 - o Les essences végétales, y compris en toiture, seront choisies afin de renforcer/maintenir la biodiversité présente sur le site par la sélection et plantation de sujets d'avenir, la préservation et la

constitution d'espaces refuges pour la biodiversité. Une priorité sera donnée aux essences locales, peu consommatrices d'eau et résistantes et adaptées aux changements climatiques en cours et à venir.

- Les espèces végétales invasives sont à proscrire.
- Les plantations devront anticiper les aménagements et évolutions futures des bâtiments, et tenir compte des distances et ensoleillement nécessaires à leur croissance.
- Les haies, haies bocagères, haies nourricières et haies mixtes composées de plusieurs essences sont des réservoirs pour la biodiversité et des zones de refuges. Le choix des essences veillera à limiter les risques d'allergènes.

- Continuités écologiques / réservoirs de biodiversité :

La conception paysagère des îlots visera le soutien des corridors écologiques entre des différents réservoirs de biodiversité par :

- La définition de cours plantés perméables y compris pour les secteurs secondaires et tertiaires ;
- La préservation autant que possible des sols en place et leur perméabilité ;
- La limitation de l'artificialisation des sols à leur strict minimum ;
- La renaturation et la dépollution des sols et des cœurs d'îlots ;
- La constitution, selon les parcelles, de corridors paysagers pour le maintien et le renforcement des continuités écologiques et la préservation des milieux favorables à la biodiversité.
- La conception de micro-jardins dans l'espace public ;
- Le recours à des lisières plantées.

- Accueil de la biodiversité :

- Les projets pourront s'équiper de petits aménagements en faveur de la biodiversité, de manière plus ou moins intégrée au bâti (nichoir à martinet, nichoir à hirondelle, gîte pour chauve-souris, hôtels à insectes, plantation de plantes grimpantes). La gestion des tontes et fauchage du site veilleront également à préserver les zones habitées de la faune (pas de tonte en pied de haie, tonte partielle ou rotative, etc.).

- Certaines essences sont attractives pour la faune (sureau, sorbier, merisier, églantier etc.) quand d'autres le sont pour les insectes (saule, chêne, bouleau, peuplier, pin, pommier, prunellier etc.).

- **Les arbres dans l'espace public et dans l'espace privé** : Les arbres constituent tant dans l'espace privé que dans l'espace public des dispositifs de rafraîchissement, d'augmentation de la canopée et d'ombrage qu'il sera important de considérer dans chacun des projets.

- Gestion différenciée :

- Certaines approches favorisent l'installation de la biodiversité en ville telles que :
- La végétalisation semi-continue ou continue des trottoirs ;
- La réduction des besoins en eau (choix des espèces, paillage, etc) ;
- L'interdiction de polluants dans la gestion de la végétation ;
- La diversification des espaces verts ;
- La réduction des interventions motorisées ;
- La gestion des espaces adaptées à l'usage, la fréquentation, l'esthétique, le cycle saisonnier etc.
- La préservation de zones en faveur de la biodiversité avec une intervention réduite et des coupes et tontes en rotation ;
- Une sensibilisation des usagers.

Programmation

- Maintenir une vocation industrielle sur les sites identifiés.
- Développer une offre mixte de logements, commerces et les services (publics et privés) nécessaires aux futurs habitants.
- Renforcer le cœur de vie / ville en lien avec la gare des Grésillons.

Formes urbaines

- **Implantation** : Les règles d'implantation devront chercher une limitation au maximum des emprises des bâtiments, et réduire au maximum l'imperméabilisation des surfaces non bâties, y compris pour les accès, les stationnements aériens, les circulations au sein de la parcelle.
- **Volumétrie** : Les volumétries devront intégrer des toitures à pans, et/ou des toitures fonctionnelles ou paysagères, notamment dévolues à l'agriculture urbaine, de hauteurs bâties variables selon les parcelles, les situations, et adaptées au contexte. Une variation des hauteurs au sein d'une même parcelle est souhaitée afin de créer des diversités volumétriques. Pour autant, il faudra veiller à l'harmonie de l'ensemble en assurant des hauteurs récurrentes et des rappels.
- Les locaux techniques (transformateurs, ordures ménagères, autres) seront intégrés à la volumétrie générale au sein des bâtiments autant que cela est possible.
- Rythme des façades :
 - o Les façades seront rythmées et intégrées au contexte urbain avec des rappels de hauteur.
 - o L'épannelage global favorisera l'éclairage naturel au sein des bâtiments, y compris pour les zones à vocation tertiaire et d'accueil du public, et l'apport de lumière en cœur d'îlot.

Lutte et adaptation au changement climatique

- Lutte contre l'étalement urbain :
 - o Première mesure contre l'étalement urbain, le réemploi de friches incite à la production d'une ville sur la ville, à l'économie de surface foncière, à la limitation de l'imperméabilisation des sols à l'échelle territoriale et à la préservation des terres agricoles.
 - o A l'échelle des îlots, les volumes devront être compacts, limitant l'emprise bâtie et préservant les sols perméables. Les accès et stationnements pourront être mutualisés dans le même objectif de limitation de consommation de foncier.
- Energie :
 - o ENR&R : Le recours aux énergies renouvelables et de récupération sera privilégié pour subvenir aux besoins thermiques et électriques des bâtiments.

- o Production d'ENR en toiture : L'installation de dispositifs de production d'énergie en toiture est encouragée sur l'ensemble du secteur. L'implantation des panneaux photovoltaïques devra être étudiée pour la rendre la plus discrète possible, la mieux intégrée à la volumétrie de l'ensemble bâti, du contexte et du paysage. Le dessin des façades, toitures, pentes etc. devra se faire en considération de ces éléments techniques.
- Ressource en eau :
 - o Gestion intégrée des eaux pluviales
 - o Autant que possible, la gestion de l'eau pluviale se fera de manière intégrée à la parcelle, c'est-à-dire avec un traitement au plus proche du lieu où elle est récoltée, en minimisant les rejets aux réseaux et en maximisant les solutions de gestions en surfaces, les surfaces d'infiltration et de pleine terre, de préférence végétalisées. Les parcelles seront conçues telles des « parcelles-éponges ». Des aménagements paysagers peuvent soutenir ces stratégies (noues, jardins de pluie, etc.).
 - o Dispositifs complémentaires : En complément, il est encouragé de proposer des dispositifs complémentaires de récupérations des eaux de pluie, intégrés au volume du bâtiment ou insérés de façon harmonieuse à la volumétrie ou en toiture.
 - o Consommation en eau : Également, il est demandé d'intégrer dans la conception des dispositifs de réduction de la consommation en eau potable.

OAP Argenteuil



Argenteuil - Cœur de Ville

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 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.
- 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.



Rue des Charretiers, Argenteuil



Marché de la Colonie

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.
- 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 du PPRI.

Plusieurs sites industriels sont recensés par les bases de données SIS et (secteur d'information sur les sols) et BASOL.



Rue Pierre Joly



Allée Théodrade – vue vers l'ouest, cœur d'îlot de l'îlot Laugier



Allée Théodrade – vue vers le sud, fond de jardin

Enjeux et objectifs :

- Améliorer l'attractivité du cœur de ville notamment à travers l'aménagement de l'avenue Gabriel Péri
- Relier le cœur de ville à la Seine
- Améliorer la dynamique commerciale du cœur de ville
- Affirmer le carrefour Héloïse comme une entrée de ville à vocation départementale et métropolitaine
- Favoriser les mobilités actives à travers l'aménagement d'espaces publics
- Valoriser les équipements publics et le patrimoine
- Transformer la RD311 en boulevard urbain et en voie verte

Orientations écrites

Echéancier

Le site est déjà urbanisé et peut faire l'objet d'un aménagement immédiat.

Espace public et mobilité

Aménager un « cœur de ville », apaisé et végétalisé, favorable aux usages piétons et aux mobilités actives

- Rendre accessible les berges de Seine en apaisant la RD311:
 - o aménagement de traversées apaisées et sécurisées
 - o aménagement d'une voie verte le long du fleuve
 - o aménagement des berges au pied du pont d'Argenteuil en espace de loisirs
- Optimiser / diminuer la place accordée à la voiture (circulation et stationnement) pour faire davantage de place à la nature en ville et à la déambulation.
- Clarifier les cheminements au sein du cœur de ville et redonner du confort aux usages piétons
- Relier le cœur de ville aux quartiers adjacents notamment au secteur Porte Saint Germain et au quartier Orgemont.
- Faire de l'aménagement de l'avenue Gabriel Péri en une promenade plantée un levier d'amélioration de l'attractivité du cœur de ville.
- Repositionner la Gare d'Argenteuil au centre du territoire permettant de connecter la zone d'activité de la Gare au centre-ville.

- Aménager des espaces de rencontre dans le cœur de ville favorisant la rencontre entre les usagers ainsi que le déploiement d'événements culturels et de loisirs.
- Transformer les berges de Seine en voie verte afin de permettre une continuité des circulations piétons et les cycles en bord du fleuve et d'accueillir de nouveaux usages récréatifs.
- Relier l'ensemble des parcs et espaces verts existants
- Affirmer l'axe pont d'Argenteuil Hôtel de ville comme une porte d'entrée apaisée du territoire de dimension départementale et métropolitaine.
- Faire de l'amélioration du confort et de l'accessibilité des espaces publics un vecteur d'amélioration de la dynamique commerciale du cœur de ville.

Paysage et environnement

Aménager un « cœur de ville » paysagé et adapté aux changements climatiques.

- Affirmer l'ouverture du secteur vers la Seine et la place du végétal, en lien avec la création d'une continuité paysagère et une gestion vertueuse des eaux pluviales.
- Repenser la place / l'usage de la voiture pour faire davantage de place à la nature en ville et au paysage.
- Valoriser le patrimoine arboré existant et en tenir compte dans l'aménagement des espaces publics.
- Affirmer les berges de Seine comme un espace paysager accessible d'Argenteuil, notamment à travers l'aménagement d'une voie verte et la préservation des arbres existants.

- Relier les espaces verts existants entre eux et en lien avec la Seine.
- Rechercher le développement de la diversité biologique (faune et flore) pour l'ensemble des espaces végétalisés ou à végétaliser.
- Favoriser une approche bioclimatique en maintenant les espaces verts de pleine terre actuels propices au rafraîchissement des espaces publics et la lutte contre le réchauffement climatique.
- Garantir la qualité environnementale par la création d'espaces verts en cœur d'îlot ouverts depuis l'espace public.
- Généraliser les traitements paysagés intégrant plusieurs strates végétales.

Programmation

Engager une dynamique de renouvellement urbain

- Renouveler et diversifier l'offre de logements existante, majoritairement composée de logements locatifs sociaux anciens et à bas loyers.
- Résorber les poches d'habitats insalubres à travers le développement d'opérations immobilières ambitieuses, qualitatives et innovantes (cf. secteur Laugier 2 et le secteur Pierre Guienne).
- Prévoir l'aménagement d'espaces publics accessibles et confortables propices au développement d'une diversité d'usages
- Engager une réflexion pour valoriser les équipements publics à vocation sociale, de loisir ou culturelle présents sur site. Certains, comme le centre technique, devront être déplacés.
- Valoriser les aménités existantes : parc, espace vert et les entités paysagères que sont la Plataneraie et la Seine.
-

Renforcer la dynamique commerciale du cœur de ville

- Conforter et développer une offre commerciale attractive en accompagnant l'implantation de commerces qualitatifs dans les rez-de-chaussée de l'avenue Gabriel Péri et de la rue Paul Vaillant Couturier.
- Aménager les espaces publics pour redynamiser les axes commerciaux du Cœur de ville mais aussi pour valoriser le marché Héloïse et ouvrir le centre commercial sur le centre-ville. Ils seront accompagnés d'actions sur la valorisation du stationnement en ouvrage existant, le jalonnement, l'animation commerciale et culturelle, ...

Formes urbaines

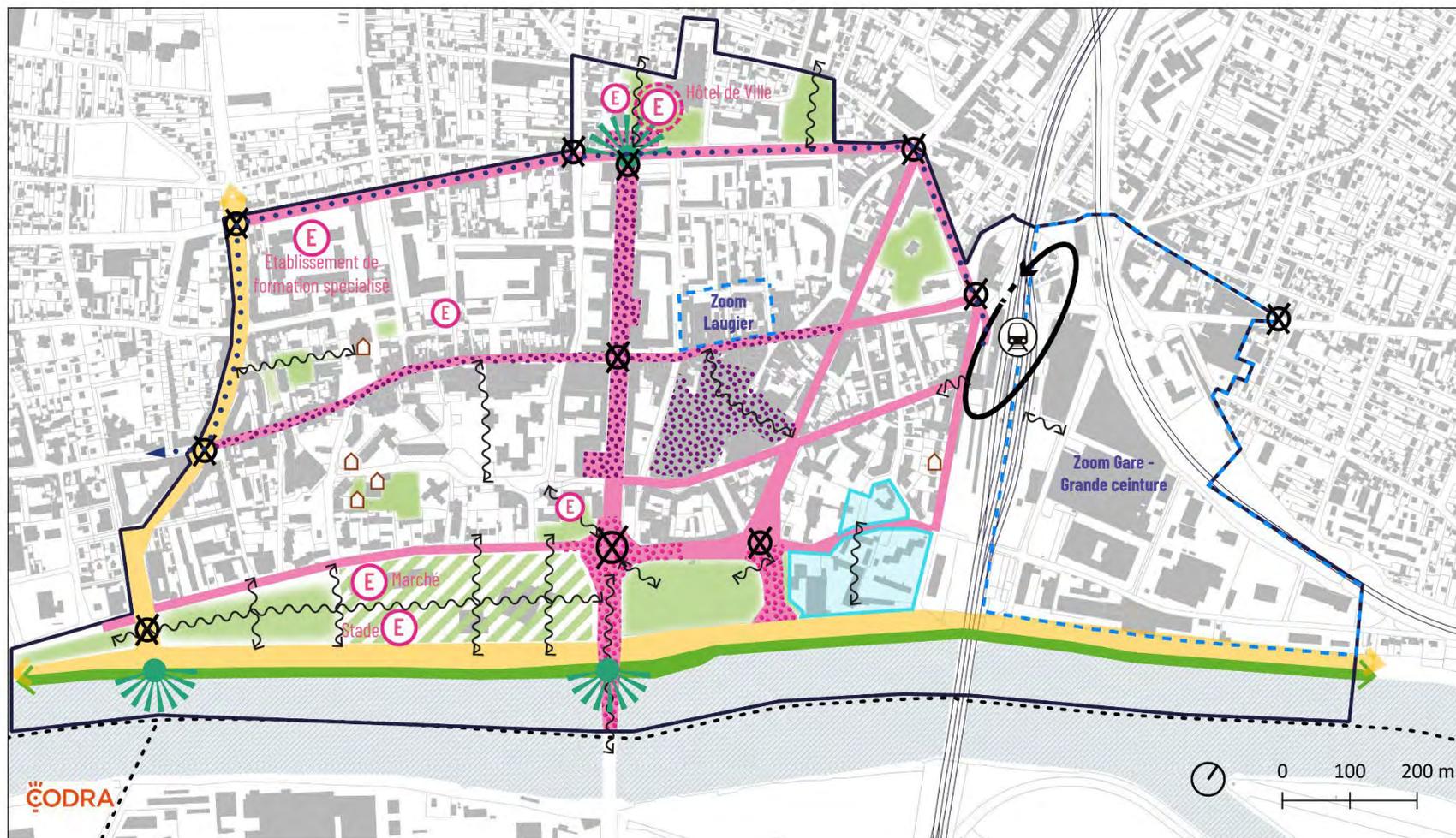
Renouveler le bâti existant pour offrir un meilleur confort et une meilleure qualité de vie aux habitants.

- Dans la poursuite des mutations déjà opérées sur certaines emprises, accompagner le renouvellement urbain de l'îlot Laugier 2 et du secteur Pierre Guienne.
- Contextualiser la morphologie urbaine des nouveaux bâtis à leur environnement et aux enjeux urbains à l'échelle du quartier.
- Prévoir des implantations de bâti respectueuses des enjeux liés au bon fonctionnement des espaces publics, notamment en termes de confort des piétons, de place faite aux mobilités actives, de continuités piétonnes et paysagères, de perspectives visuelles, de préservation des arbres et des espaces de pleine terre existants.
- Le secteur autour de l'esplanade Salvador Allende fera l'objet de mesures particulières de rénovation urbaine, notamment avec un programme de réaménagement d'intérieur d'îlot.

Lutte et adaptation au changement climatique

Favoriser une adaptation du cœur de ville au changement climatique

- Systématiser le raccordement au réseau de chauffage urbain et la production d'ENR en fonction des réglementations thermiques en vigueur dans chaque opération.
- Lutter contre les îlots de chaleur en augmentant et en affirmant la place du végétal et la pleine terre.
- Réalisation de bâtiments vertueux favorables au confort climatique et à la qualité d'usage (cf. Charte de la construction durable d'Argenteuil).
- Conserver et préserver le patrimoine arboré existant en adaptant l'aménagement des espaces publics, futurs projets immobiliers et projets d'équipements scolaires.
- Relier les parcs et espaces verts existants afin de renforcer la trame verte du territoire



<ul style="list-style-type: none"> Périmètre de l'OAP Périmètre zooms OAP Secteur de réflexion 	<p>Programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> Valorisation des rez-de-chaussée commerciaux Equipement d'intérêt collectif à conforter Equipement d'intérêt collectif à faire rayonner <p>Structure et morphologie urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> Patrimoine culturel à valoriser 	<p>Paysage / Environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> Trame paysagère à créer/conforter Renforcer la trame paysagère en intégrant les équipements Aménagement voie verte le long de la Seine Vues panoramiques / Ouvertures visuelles à conforter 	<p>Espace public/mobilité</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser l'insertion urbaine du pôle gare dans les quartiers du centre-ville et de la Colonie Aménagement et sécurisation des carrefours Traitement «entrée de ville» 	<ul style="list-style-type: none"> Requalification des espaces publics en faveur des mobilités actives Apaisement des RD en boulevard urbain Porosité pour les mobilités actives Ligne de transport collectif à réaliser
--	--	--	--	--

Zoom Gare - grande ceinture - Orientations écrites

Enjeux et objectifs zoom Gare – Grande Ceinture :

- Impulser le renouveau de la Zone d'activité de la Gare
- Connecter la ZA à son contexte urbain en lien avec la gare, le centre-ville, Orgemont et la Seine
- Offrir des espaces publics accessibles aux mobilités actives, végétaliser et ouverts sur la Seine
- Maitriser les dynamiques immobilières
- Préserver et valoriser le patrimoine existant

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Le site est déjà urbanisé et peut faire l'objet d'un aménagement immédiat.

Espace public et mobilité

Voiries/Cheminements/maills

- Des pistes cyclables seront aménagées sur les emprises de la rue des Charretiers, la voie des Bans et la RD311. Les nouvelles pistes cyclables seront connectées au réseau de pistes existantes.

Circulation

- La rue des Charretiers sera élargie en double sens et réaménagée comme l'axe majeur et l'épine dorsale Nord-Sud du quartier jusqu'à la Seine.
- Un carrefour à feu complet au croisement rue des Charretiers – RD311 sera introduit. Il aura pour principe :
 - o D'améliorer la desserte des véhicules du parc d'activités, en rendant possible les mouvements de circulation tourne à gauche (accès-sortie).
 - o De sécuriser les mouvements d'entrée-sortie du parc d'activités.
 - o De permettre une traversée piétonne de la voie pour rejoindre la Seine (connexion à la piste cyclable du RER V et animation des berges via des balcons paysagers).
- La voie des Bans sera requalifiée comme un axe Est-Ouest structurant pour les modes actifs entre le centre-ville – le parc d'activités – Orgemont.

Liaisons fonctionnelles

- Le nouvel accès au tunnel de la gare permettra une mise en réseau des deux parvis et une connexion du parc d'activités au centre-ville par l'avenue du Maréchal Foch.
- Dans l'ambition de désenclaver le secteur de l'OAP, une possibilité de franchissements de la voie ferrée est à intégrer afin d'améliorer la desserte interne du secteur et de mailler le secteur gare avec le quartier d'Orgemont.

Paysage et environnement

Alignements d'arbres

- Des alignements d'arbres seront plantés route des Charretiers ainsi que le long de la RD311.

Espaces verts publics

- La présence du Jardin des Senteurs sera maintenue et le parvis Est de la gare sera jardiné. L'aménagement des espaces verts veillera à une logique de mise en réseau avec les espaces de nature existants situés hors du périmètre de l'OAP gare/grande ceinture afin d'assurer des continuités écologiques à l'échelle du territoire.
- Les accès aux espaces verts publics à créer seront réalisés pour répondre aux besoins d'accessibilité des usagers et des promeneurs, mais aussi aux obligations d'accès des services d'entretien de secours et de sécurité.

Continuités paysagères

- Rue des Charretiers, une réflexion paysagère sera menée en favorisant la plantation dans l'espace public et en s'appuyant sur la végétation des parcelles privés (frontage, porosités spatiales et dégagement visuel) aux abords de la route. Des noues paysagères seront également aménagées en plus des alignements d'arbres. Cela permettra de créer un lien éco-paysager entre la trame végétalisée des bords de Seine et l'emprise arborée de la voie ferrée « Tangentielle ».
- En lisère de la route RD311 et de la rue des Charretiers, l'interface paysagère sera conçue pour permettre une bonne insertion du secteur gare/grande ceinture dans le paysage urbain, mais aussi pour réduire les impacts et les nuisances liés aux flux de circulation automobile. Les aménagements et le paysagement du secteur gare/grande ceinture chercheront à réduire l'exposition des habitants et des usagers aux nuisances.

Espaces de biodiversité

- Les principes architecturaux développeront une présence du végétal forte à l'échelle du périmètre gare/grande ceinture (noues paysagères, désimperméabilisation des sols, gestion des ruissellements, toitures et murs végétalisés...). Le paysagement du site gare/grande ceinture fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation de végétaux en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.
- Les aménagements paysagers seront, de façon privilégiée, menés dans une recherche de biodiversité intense qui contribuera au fonctionnement et au renforcement de la trame écologique urbaine en lien avec les espaces de nature proches du secteur OAP.

Trame bleue

- La gestion des eaux sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue.

Perspectives et ouvertures visuelles

- Des frontages paysagés seront créés sur les berges de la Seine afin de constituer une continuité visuelle avec le fleuve

Programmation

Vocation fonctionnelle des espaces et constructions (logements, équipements d'intérêt public, commerces, espaces publics fédérateurs...)

- La destination du secteur gare/grande ceinture est à dominante économique. L'opération de réaménagement de la zone permettra de mettre en place les conditions d'accueil optimales pour les entreprises et de proposer aux investisseurs un environnement favorable au développement de leurs activités. Elle contribuera aussi à l'intégration et au maillage du secteur de l'OAP gare/grande ceinture avec le tissu urbain environnant.
- Le secteur OAP pourra comporter l'aménagement d'un projet hôtelier et d'un parking afin de répondre aux besoins des usagers en matière de stationnement et d'hébergement de court séjour
- L'aménagement d'un nouveau parvis jardiné en sortie Est de la gare d'Argenteuil qui permettra l'ouverture et la lisibilité vers la gare (parvis des Senteurs).

Formes urbaines

Localisation et gabarit des nouvelles constructions

- L'aménagement devra veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants. L'intimité des secteurs résidentiels et pavillonnaires existants aux abords du secteur OAP gare/grande ceinture sera à maintenir et à renforcer. Les projets de constructions seront ouverts aux formes d'architectures contemporaines et innovantes, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie – notamment en toiture, en matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétation / récupération d'eaux pluviales en toitures...).

Lutte et adaptation au changement climatique

Raccordement à des sources d'énergies renouvelables, et production locale d'énergie

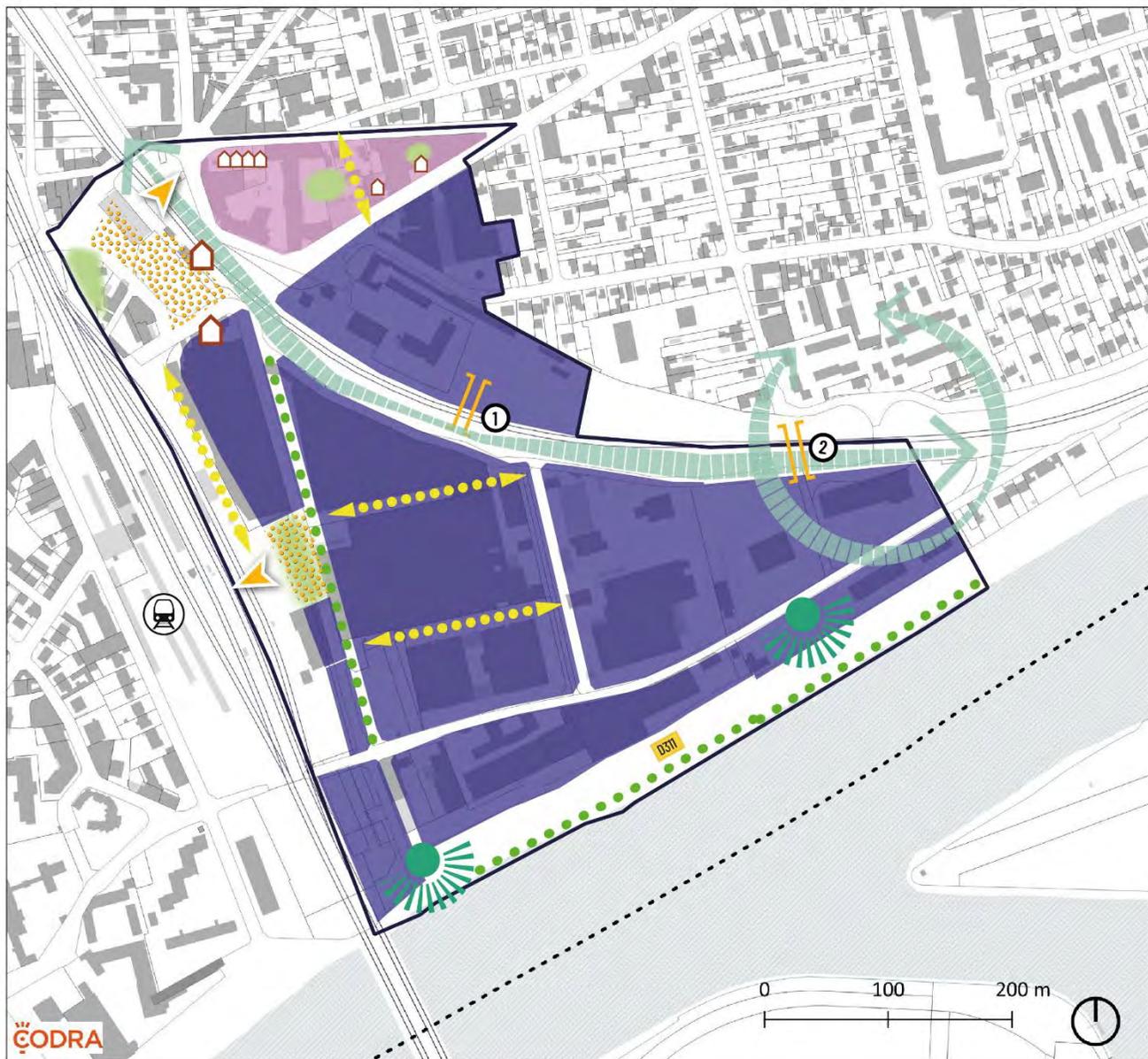
- Les préconisations architecturales encourageront également la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie, réseau urbain de chaleur...).

Bioclimatisme des constructions : (compacité, éclairage naturel, orientation, ...)

- D'une manière générale, les plans de composition urbaine et architecturale valoriseront l'orientation des façades au sud et à l'ouest (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie, exposition des espaces extérieurs).
- A l'échelle du secteur OAP gare/grande ceinture, les aménagements paysagers chercheront à répondre aux enjeux de réduction des îlots de chaleurs urbains. Les aménagements seront favorables à la « fraîcheur » par la mise en place de solutions vertes, liées à la nature et au végétal, de solutions bleues, liées à la présence de l'eau, et de solutions grises, liées aux choix des matériaux mis en œuvre

Risques et nuisances :

- Enfin, les aménagements veilleront à définir sur l'ensemble du secteur OAP des dispositions limitant des effets et les impacts au quotidien (de jour comme de nuit) des nuisances sonores des infrastructures de transport terrestres (D311, rue des Charretiers, gare...)



- Périmètre de l'OAP
- Programmation**
 - Résidentiel
 - Activités économiques à maintenir
- Patrimoine**
 - Site ou patrimoine remarquable à valoriser
- Paysage / Environnement**
 - Espaces végétalisés à créer/conforter
- Continuités paysagères et écologiques :**
 - Continuité paysagère
 - Alignement d'arbres (à créer/ ou à préserver)
 - Vues panoramiques / Ouvertures visuelles à créer/conforter
- Espace public/mobilité**
 - Cheminements modes actifs
 - Ponts et passerelles (option de franchissement à confirmer 1 ou 2)
 - Traitement espace public
 - Accès modes actifs
 - Gare à accompagner ou conforter

Zoom îlot Laugier - Orientations écrites

Enjeux et objectifs :

- 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.
- Améliorer l'accessibilité du secteur de l'OAP et l'ouvrir sur son environnement urbain
- Renforcer la présence végétale en cœur d'îlots
- Conforter l'animation commerciale en rez-de-chaussée de la rue Paul Vaillant Couturier

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

- Le site est déjà urbanisé et peut faire l'objet d'un aménagement immédiat.

Espace public et mobilité

Voiries/Cheminements/mails

- Dans l'objectif d'améliorer l'accessibilité du secteur de Laugier et de l'ouvrir sur son environnement urbain, la rue Théodrade sera prolongée pour offrir une traversée permettant de rejoindre la rue Pierre Joly.
- Un cheminement Nord/Sud traversant et desservant le secteur sera réalisé comme l'axe structurant du projet pour favoriser la perméabilité du secteur

Stationnement

- Les places de stationnement automobiles et deux roues motorisées nécessaires à la réalisation de l'opération pourront être reportées sur le parking souterrain existant du centre commercial « Côté Seine ».

Paysage et environnement

- Les aménagements paysagers seront, de façon privilégiée, menés dans une recherche de biodiversité intense qui contribuera au fonctionnement et au renforcement de la trame écologique urbaine en lien avec les espaces de nature proches du secteur.

Espaces verts publics

- Le secteur Laugier portera l'aménagement d'espaces verts en cœur du secteur pour répondre aux besoins des futurs résidents et pour préserver/renforcer la trame écologique urbaine.
- Les accès aux espaces verts publics à créer seront réalisés pour répondre aux besoins d'accessibilité des résidents, mais aussi aux obligations des services d'entretien de secours et de sécurité.

Continuités paysagères

- Le cœur d'îlot de l'opération, l'interface paysagère sera conçue pour une bonne insertion du secteur dans le paysage d'inscription du quartier. Les aménagements et le paysagement du secteur chercheront à réduire l'exposition des habitants et des usagers aux nuisances.
- Une réflexion paysagère sur le cheminement Nord/Sud favorisera les plantations dans l'espace public en s'appuyant sur la création de jardins collectifs, cours et/ou espaces verts à l'usage des résidents.
- Les aménagements paysagers devront répondre aux enjeux de réduction des îlots de chaleur en milieu urbain.

Espaces de biodiversité

- Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation de végétaux en port libre et présentant un couvresol fonctionnel sur le plan biologique.

Trame bleue

- La gestion des eaux sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et

d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue. Les systèmes retenus pourront également participer à la qualité paysagère et à la mise en distance des rez-de-chaussée.

- L'aménagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la fonctionnalité des continuités écologiques (trame verte et bleue urbaine).

Programmation

- La destination du secteur Laugier est à dominante résidentielle mixte, la programmation de l'opération comportera la création de 135 logements maximum, en accession libre à la propriété.
- Le renouvellement du secteur Laugier, qui fera l'objet d'une opération globale en deux phases, participera à la diversification de l'offre en logements, au renforcement de l'offre commerciale, de services, d'activités en lien avec le développement de l'offre résidentielle attendue. Les commerces et les services répondront aux besoins du quotidien et de proximité (échelle du quartier), en complémentarité et en confortement avec l'offre existante.
- Les rez-de-chaussée des constructions situées aux abords de la rue Paul Vaillant Couturier seront destinés à l'accueil de commerces. Les linéaires d'activités en RDC participeront à la requalification de la rue, de son animation et au renforcement de l'offre commerciale existante.

Formes urbaines

Localisation et gabarit des nouvelles constructions

- L'aménagement devra veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants. Une hauteur de construction maximale de R+5 sera respectée sur le site.

Lutte et adaptation au changement climatique

Raccordement à des sources d'énergies renouvelables, et production locale d'énergie

- Les préconisations architecturales encourageront également la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie, réseau urbain de chaleur...).

Performance environnementale des constructions et aménagements

- La conception des projets de construction sera attentive à répondre aux objectifs de respect de l'environnement, à la notion d'économie des ressources et incluant comme critère la qualité de vie des habitants.
- Les projets de constructions seront ouverts aux formes d'architectures contemporaines et innovantes, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie – notamment en toiture, en matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétation / récupération d'eaux pluviales en toitures...)
- Les principes architecturaux développeront une présence du végétal forte à l'échelle du périmètre Laugier (faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés...).
- A l'échelle du secteur, les aménagements paysagers chercheront à répondre aux enjeux de réduction des îlots de chaleur en milieu urbain.
- Les aménagements seront favorables à la « fraîcheur » par la mise en place de solutions vertes, liées à la nature et au végétal, de solutions bleues, liées à la présence de l'eau, et de solutions grises, liées aux choix des matériaux mis en œuvre.

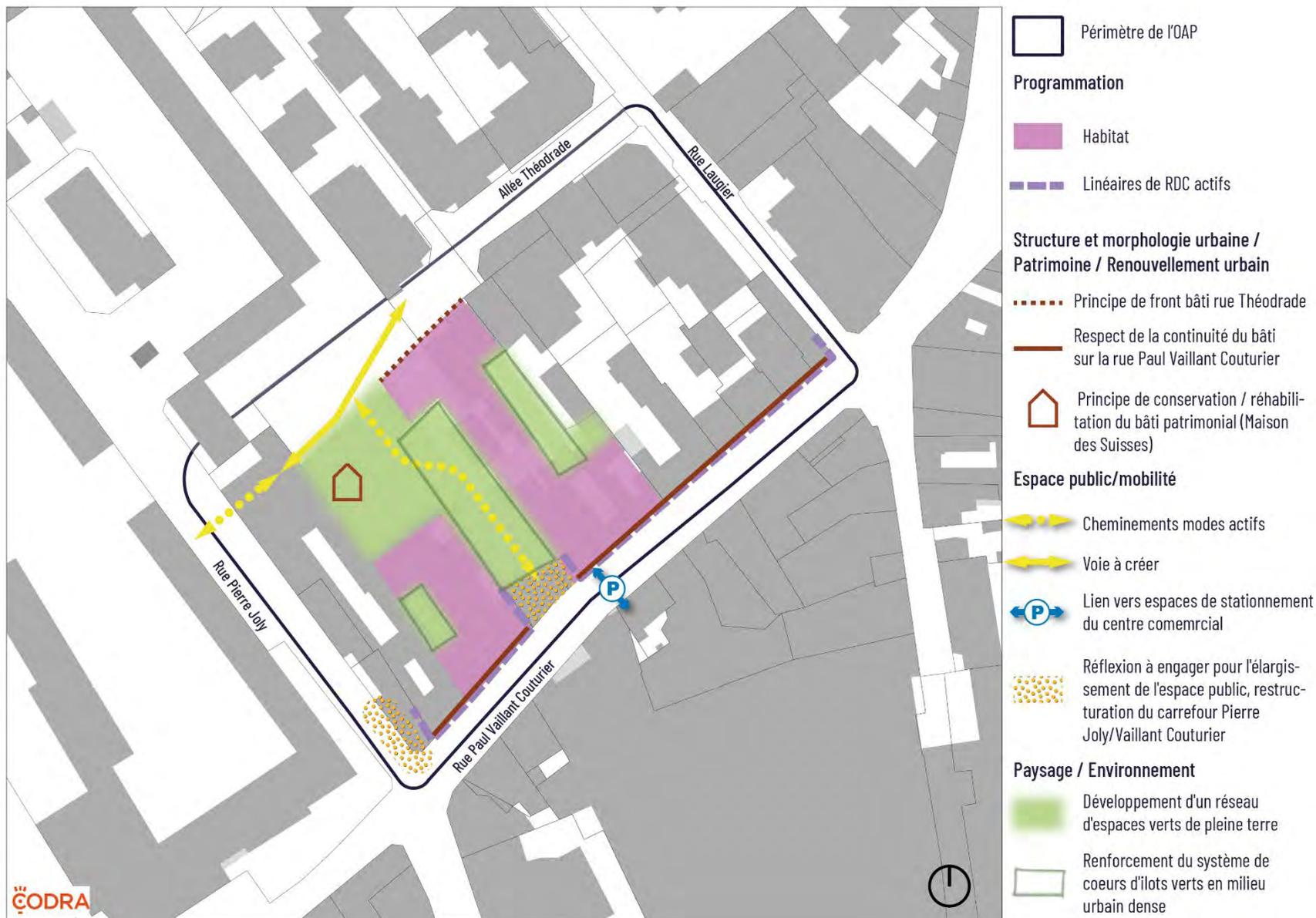
Bioclimatisme des constructions : (compacité, éclairage naturel, orientation, ...)

- D'une manière générale, les plans de composition urbaine et architecturale valoriseront l'orientation des façades au sud et à l'ouest (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie, exposition des espaces extérieurs).

Risques et nuisances

- Les aménagements veilleront à définir sur l'ensemble du secteur des dispositions limitant des effets et les impacts quotidien (de jour comme de nuit) des nuisances sonores des infrastructures de transport terrestres (rue Paul Vaillant Couturier...)

Zoom îlot Laugier - Orientations graphiques



CODRA

Argenteuil – Plaine d'Argenteuil

Éléments de contexte

Situation

La Plaine d'Argenteuil se trouve au nord-est d'Argenteuil, au pied des Buttes du Parisien 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, 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.



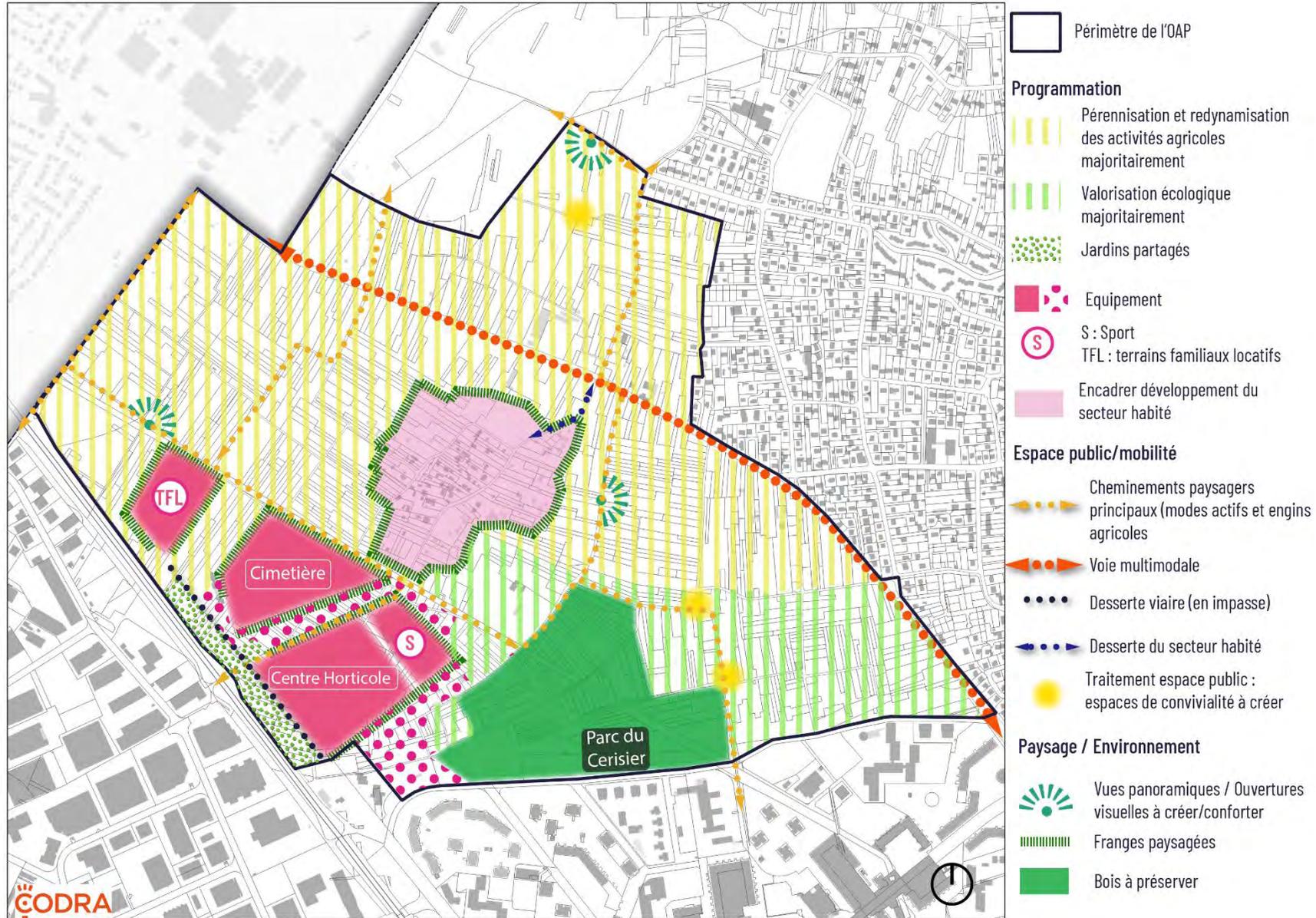
Plaine d'Ardival



Plaine de Mainville

Argenteuil – Plaine d'Argenteuil

Orientations graphiques



CODRA

Argenteuil – Plaine d'Argenteuil

Enjeux et objectifs

- Préserver et valoriser la Plaine pour des activités agricoles d'envergure régionale, de loisirs et au service des habitants,
- Assurer la redynamisation et la pérennité de l'activité et des fonctions agricoles,
- 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,
- Reconquérir et rendre la Plaine plus accessible aux Argenteuillais et visiteurs,
- Créer une limite franche entre le hameau et le reste de la plaine afin d'éviter l'extension des occupations illicites.

Orientations écrites

Espace public et mobilité

Voiries/Cheminements/mails

- Un réseau de chemins piétons et agricoles sera mis en place, essentiellement en remettant en état les chemins existants.
- De nouveaux chemins agricoles seront également créés pour venir accompagner au fur et à mesure la montée en puissance de la zone agricole, notamment au niveau de la couveuse agricole, sur la Plaine de Mainville et à l'Est de la Rue de la Corse, pour permettre aux exploitants d'accéder à leurs parcelles.
- Une trame piétonne continue s'appuiera sur les chemins remis en état et assurera la liaison entre les buttes du Parisis au Nord et le quartier du Val d'Argent au Sud. Le Parc du Cerisier contribuera à ce dispositif avec des ouvertures ponctuelles sur la plaine pour permettre de rejoindre les chemins. La trame piétonne sera également développée sur la partie Ouest de la Plaine avec la création d'un nouvel axe Nord-Sud qui reliera les buttes du Parisis, la plaine d'Ardival, la Rue des Cévennes et se connectera sur la trame verte régionale qui permettra de regagner la Seine à la Frette-sur-Seine.

Circulation

- La Route de Cormeilles a vocation à devenir un axe multimodal (cycles, piétons et véhicules). Elle sera doublée d'une voie verte de circulation dédiée aux modes actifs, qui permettra de longer la Plaine.

Paysage et environnement

Alignements d'arbres

- Dans la Plaine des Cerisiers et la plaine des Allobroges, la trame arbustive existante sera maintenue.
- Dans la Plaine d'Ardival, la trame arborée sera renforcée avec la plantation de haies d'espèces indigènes en bord de culture.

Espaces verts publics

- Le Parc du Cerisier a des qualités paysagères notables qui devront être intégrées au projet de la plaine.
- Les franges seront traitées de manière paysagère.

Continuités paysagères et écologiques

- Des haies végétales encadreront les cheminements pour conserver l'ambiance naturelle et jouer un rôle de corridor écologique en reliant les espaces naturels entre eux.

Espaces de biodiversité

- Dans la Plaine d'Ardival, la Plaine des Cerisiers et la plaine des Allobroges, la strate herbacée sera restaurée.

Argenteuil – Plaine d'Argenteuil

Equipements

- La mise en place d'un système d'irrigation sera nécessaire pour les activités agricoles, avec l'installation d'un système de forage-pompage dans la nappe phréatique de la Seine.

Perspectives et ouvertures visuelles

- Dans la plaine d'Ardival, les plantations de haies permettront la continuité visuelle plaine-coteau.

Clôtures

- Les espaces agricoles sensibles seront sécurisés par des clôtures basses pour conserver de la transparence et ne pas cloisonner le paysage. Les lisières avec le secteur habité seront gérées pour garantir la qualité paysagère des franges créées.
- Les lisières avec le hameau des gens du voyage seront gérées avec des clôtures rigides mais transparentes, doublées d'une haie bocagère et arbustive.

Franges paysagées

- Un traitement paysager sera effectué autour des équipements publics et du secteur habité pour conserver l'ambiance naturelle et jouer un rôle de corridor écologique en reliant les espaces naturels entre eux.

Programmation

Hors secteur habité:

- Une couveuse d'activités agricoles serait implantée au cœur de la Plaine, sur des parcelles où le foncier est maîtrisé, dans le but d'accompagner l'installation de nouveaux agriculteurs sur la Plaine.
- Un pôle agricole serait également créé, notamment pour mutualiser les équipements et le matériel, et assurer la pérennité des exploitations.
- Des espaces de convivialité seront créés pour favoriser le confort, la convivialité et la diversité des pratiques sur la Plaine d'Argenteuil. Les promeneurs peuvent s'asseoir, échanger avec les producteurs, profiter de cet espace ouvert au cœur de la ville.

Argenteuil – Le croissant ferré

Éléments de contexte

Situation

Situé 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.

Ambiances urbaines et paysagères

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

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.



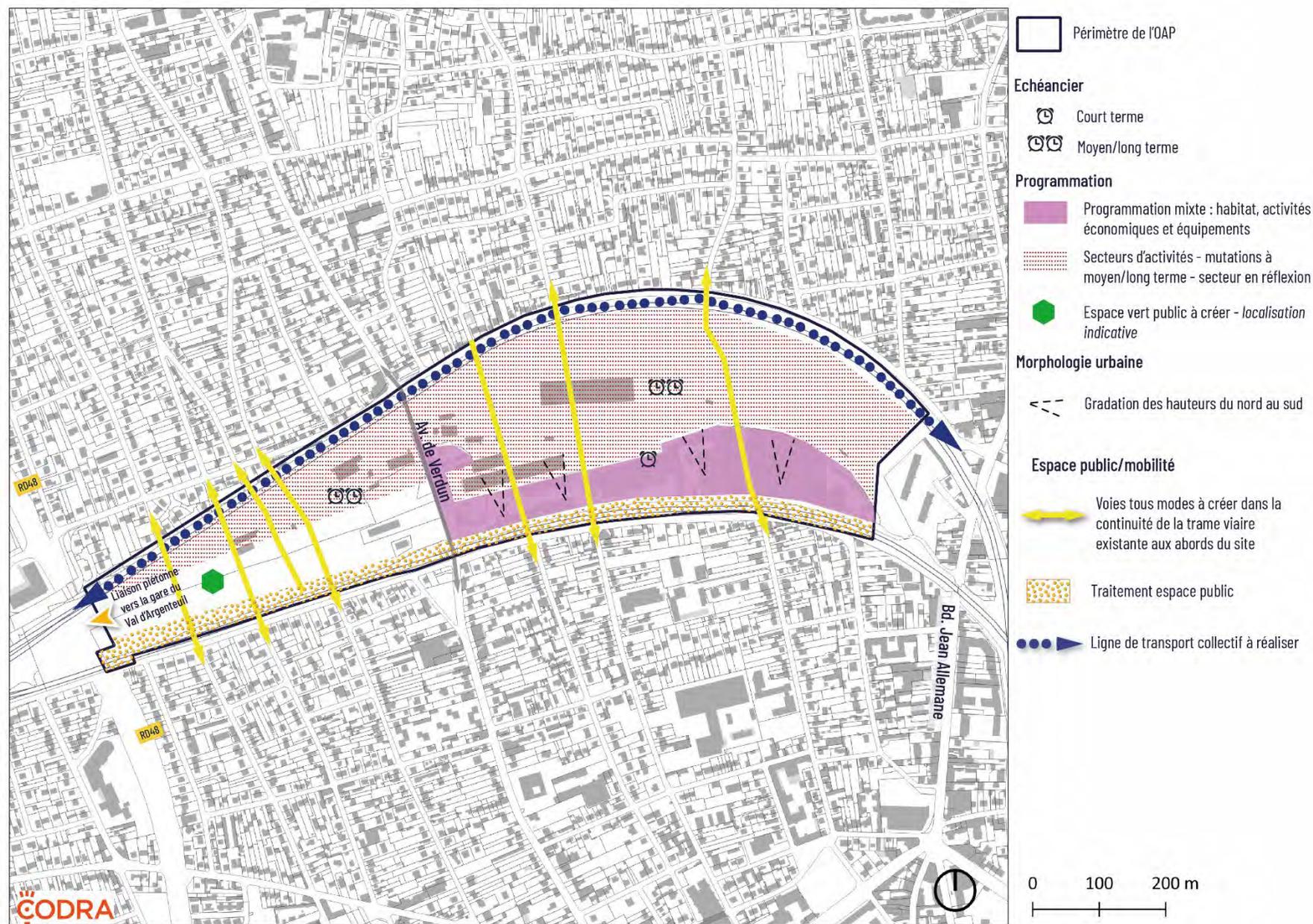
Vue Est sur le croissant ferré



Boulevard Vercingétorix



Activité en cours – boulevard Vercingétorix



Enjeux et objectifs

- 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,
- Réaliser une voie de liaison est - ouest (barreau RD 48 - RD 909) entre la route de Cormeilles et le boulevard Jean Allemane qui permettra de mieux distribuer le trafic à l'échelle de la ville,
- Accompagner la suppression du passage à niveau sur l'avenue de Verdun,
- Minimiser les nuisances acoustiques liées à la future Tangentielle Nord et veiller à son insertion dans l'environnement urbain.

Orientations écrites

Echéancier

- 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,
- Réaliser une voie de liaison est - ouest (barreau RD 48 - RD 909) entre la route de Cormeilles et le boulevard Jean Allemane qui permettra de mieux distribuer le trafic à l'échelle de la ville,
- Accompagner la suppression du passage à niveau sur l'avenue de Verdun,
- Minimiser les nuisances acoustiques liées à la future Tangentielle Nord et veiller à son insertion dans l'environnement urbain.

Espace public et mobilité

Voiries/Cheminements/maills

- Afin de mieux distribuer le trafic à l'échelle de la ville, un axe routier est - ouest entre la route de Cormeilles et le boulevard Jean Allemane sera réalisé.
- Au sein du quartier, une trame de voiries d'axes nord - sud dans la continuité des rues existantes des Coteaux et du centre-ville sera réalisée.
- Des liaisons piétonnes vers la gare du Val d'Argenteuil seront également aménagées.

Circulation

- Des places et des carrefours routiers sécurisés aux croisements du barreau RD 48 - RD 909 avec le boulevard Jean Allemane et l'avenue de Verdun seront créés.
- Le projet de la Tangentielle Nord veillera à une bonne insertion urbaine tant d'un point de vue paysager, visuel que fonctionnel. Les murs antibruit de grande hauteur ne seront pas autorisés. L'aménagement de la Tangentielle Nord devra être pensé au même niveau que les voies ferrées actuelles et être accompagné par des une réflexion d'amélioration des espaces publics.
- La trame viaire du site viendra se raccrocher à la trame existante des voiries des quartiers situés au nord et au sud du site.

Liaisons fonctionnelles

- Le passage à niveau au sud de l'avenue de Verdun sera supprimé, plus aucun train ne circulant sur cette voie.

Paysage et environnement

Espaces verts publics

- Le système viaire sera paysager afin de participer à la désimperméabilisation des sols et de garantir une continuité écologique entre le croissant ferré, les quartiers pavillonnaires environnants et les coteaux.

Programmation

Vocation fonctionnelle des espaces et constructions (logements, équipements d'intérêt public, commerces, espaces publics fédérateurs...).

- Un nouveau quartier mixte à destination d'habitat, d'activités économiques non nuisantes et d'équipements sera développé. Il sera aménagé en prolongement du centre-ville, au sud de la zone ferroviaire.
- Au nord, une zone de fret réservée aux activités ferroviaires sera conservée. Le faisceau ferré regroupant les trois axes (Tangentielle Nord, fret et Transilien Saint Lazare) sera concentré le plus au nord possible du Croissant ferré, afin de minimiser les nuisances acoustiques liées notamment à la future Tangentielle Nord (T11).

Formes urbaines

Localisation et gabarit des nouvelles constructions

- La volumétrie devra être maîtrisée pour intégrer les hauteurs des futures constructions au début des Coteaux.

Préservation des éléments architecturaux d'intérêt

- Au 4 boulevard Vercingétorix, le long de la voie ferrée au sud du quartier, des anciens entrepôts ayant appartenu à la SNCF ont été réhabilités en lofts d'habitation et ateliers d'artistes.

Argenteuil – Allemane

Éléments 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 axe d'entrée du 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 des tissus pavillonnaires. 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.



Boulevard Jean Allemane – tissu faubourien et d'habitat individuel en recul de la voirie



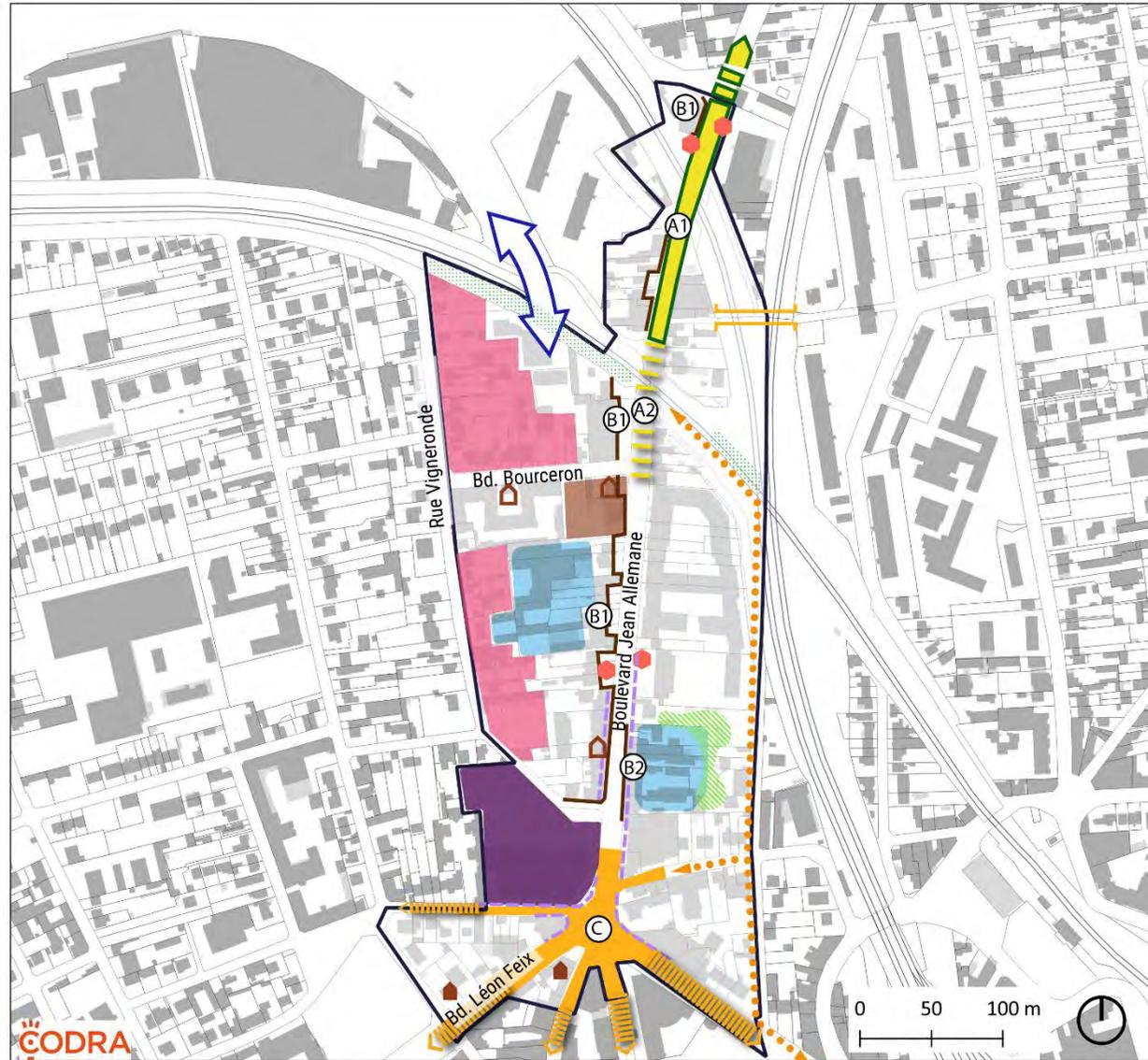
Boulevard Jean Allemane – alternance d'immeubles collectifs à l'alignement et en recul



Boulevard Jean Allemane (section nord après boulevard Bourceron) : des opérations de petits collectifs en continuité d'habitat de faubourg

Argenteuil – Allemane

Orientations graphiques



Périmètre de l'OAP

Programmation

Vocation résidentielle de type pavillonnaire : Préserver la granulométrie de l'habitat individuel et les ambiances « identifié quartier pavillonnaire » pour une stabilité patrimoniale - Conserver les proportions pleins et vide : jardins privés

Linéaires de RDC actifs

Patrimoine bâti à interroger

Patrimoine bâti remarquable

Vocation commerciale : Maintenir une locomotive commercial en place + renouvellement urbain

Foncier insalubre : Résorber les poches d'insalubrité et l'habitat indigne - valoriser les ténements fonciers mutables.

Foncier avec un potentiel de mutation important : anticiper les mutations foncières des secteurs stratégiques dans le respect des tissus de de faubourg

Principe de voiries - accès - espaces publics

Section A1 - Plein Nord - Marquage de l'effet de seuil urbain et annonce de l'entrée progressive dans le centre-ville élargi /quartier Allemane

Traversée - B1 - révélation de la typologie bâtie et le frontage «Faubourg» de la rive Ouest (préservé les tissus bâtis en place et la mixité

Section A3 - Plein Sud - Annoncer l'entrée dans le centre-ville commerçant et le quartier gare - aménager l'espace public : passer d'un aménagement de gestion des flux à un aménagement d'espace public pacifié et aux usages partagés

Anticiper l'articulation et la connexion avec le futur quartier «croissant ferré»

Section A2 - Entrée de faubourg : Amélioration de la qualité paysagère aux abords du pont ferré - pacifier et sécuriser les déplacements vélo et favoriser les liaisons stratégique vers la gare

Rive Est - B2 - accompagner les mutations en place - Composer une nouvelle grammaire de «Faubourg» sur les secteurs de renouvellement

Franchissement de voie ferrée existant (lien interquartier)

Aménagement de liaisons douces

Accessibilité piétonnière facilitée aux transports en commun

Paysage/Environnement

Biodiversité intense à l'échelle de l'opération : faible imperméabilisation des sols, toitures et façades végétalisées, palette végétale support de biodiversité et favorable à un diversité biologique et une qualité paysagère, renforcement de la trame bleue

Espaces de nature existants et contributeurs à la trame écologique urbaine

Argenteuil – Allemane

Enjeux et objectifs

- Maitriser la mutation du secteur en valorisant le tissu bâti et le paysage urbain environnant
- Diversifier l'offre de logements
- Renforcer le lien inter-quartier entre Allemane et les Coteaux
- Renforcer l'offre commerciale, de services et d'activités en lien avec le développement de l'offre résidentielle

Orientations écrites

Echéancier

- Le site est déjà urbanisé et peut faire l'objet d'un aménagement immédiat.

Espace public et mobilité

Voiries/Cheminements/mails

- Le Boulevard Jean Allemane sera réaménagé et requalifié en plusieurs séquences :
 - o Au Nord, section 1, l'aménagement permettra le marquage de l'effet de seuil urbain et l'annonce de l'entrée progressive dans le centre-ville élargi. La rue sera pacifiée afin de répondre à des enjeux de sécurisation.
 - o En entrée de faubourg, section 2, la qualité paysagère aux abords du pont ferré sera améliorée et les déplacements vélo sécurisés, en favorisant les liaisons stratégiques vers la gare.
- Sur la traversée, la typologie bâtie et le frontage « Faubourg » de la rive Ouest seront mis en scène en préservant les tissus bâtis et la mixité des fonctions – habitat, services, commerces. Une nouvelle grammaire « tissu de faubourg » sera composée sur les secteurs de renouvellement.
- Au Sud, le carrefour du boulevard Allemane et du boulevard Léon Feix annonce l'entrée dans le centre-ville historique et le quartier gare. Un principe d'espace public est à créer pour marquer le passage d'un aménagement de gestion des flux à un aménagement d'espace public pacifié et aux usages partagés.

Franchissement de la voie ferrée :

- Dans l'ambition de renforcer le lien inter-quartier entre le secteur de l'OAP et le quartier d'Orgemont, le franchissement de la voie ferrée sera mis en valeur afin d'améliorer la desserte interne du secteur et de mailler le secteur avec son environnement.

Accès au transport en commun

- Les aménagements envisagés faciliteront l'accès aux transports en commun (arrêts de bus situés sur le boulevard Jean Allemane) et le lien vers la gare.

Stationnement :

- Des stationnements libres seront aménagés sur l'espace public pour répondre aux besoins de stationnement – courte et longue durée – des usagers des commerces, des services, des équipements, des activités économiques.
- Le stationnement public comportera des bornes de recharge pour véhicules électriques.
- L'organisation des stationnements sera faite de manière à ne pas perturber la circulation et le fonctionnement des transports en commun sur le boulevard Jean Allemane.

Paysage et environnement

Continuités paysagères

- Le paysagement du site Allemane fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation de végétaux en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.
- En lisère du boulevard Jean Allemane, l'interface paysagère sera conçue pour une bonne insertion du secteur Allemane dans le paysage d'inscription du quartier, mais aussi pour réduire les impacts et les nuisances liées aux flux de circulation automobile. Les aménagements et le paysagement du secteur OAP chercheront à réduire l'exposition des habitants et des usagers aux bruits, aux nuisances existantes et futures (Tangentielle). Ils garantiront une transition harmonieuse avec les quartiers pavillonnaires.
- A l'échelle du secteur Allemane, les aménagements paysagers chercheront à répondre aux enjeux de réduction des îlots de chaleur. Les aménagements seront favorables à la « fraîcheur » par la mise en place de solutions vertes, liées à la nature et au végétal, de solutions bleues, liées à la présence de l'eau, et de solutions grises, liées aux choix des matériaux mis en œuvre.

Espaces de biodiversité

- L'aménagement du site Allemane fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité et à la fonctionnalité des continuités écologiques (trame verte et bleue urbaine). Les aménagements paysagers seront, de façon privilégiée, menés dans une recherche de biodiversité intense qui contribuera au fonctionnement et au renforcement de la trame écologique urbaine en lien avec les espaces de nature proches du secteur Allemane.

Trame bleue

- La gestion des eaux sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue.

Programmation

Vocation fonctionnelle des espaces et constructions (logements, équipements d'intérêt public, commerces, espaces publics fédérateurs...).

- La programmation du quartier sera à dominante résidentielle mixte. Le renouvellement de la zone participera à la diversification de l'offre en logements, au renforcement de l'offre commerciale, de services, d'activités en lien avec le développement de l'offre résidentielle attendue. Les commerces et les services répondront aux besoins du quotidien et de proximité (échelle du quartier/échelle gare), en complémentarité et en confortement avec l'offre existante sur le secteur Allemane.
- La programmation résidentielle des secteurs de renouvellement visera la préservation de la granulométrie de l'habitat existant et des ambiances de « quartier pavillonnaire ». Elle consistera également à conserver et maintenir les proportions entre le plein et le vide dans les parcelles (jardins privés).
- La programmation économique visera à maintenir les linéaires de commerces et la locomotive commerciale historique à l'angle du boulevard Allemane et de la rue Taillandier et à accompagner son rétro-paysage (aire de stationnement, livraison, logistique...) (c'est ce que permet les linéaires de commerce du zonage). D'une manière générale, les rez-de-chaussée des constructions situées aux abords du boulevard Jean Allemane sont destinés à l'accueil de commerces et de services. Les linéaires d'activités en RDC participeront à la requalification du boulevard, à un renforcement de son animation et à une requalification du paysage d'entrée de centre-ville.
- L'urbanisation du secteur OAP Allemane comportera un principe de résorption des poches foncières insalubres dans le but d'améliorer la qualité de l'offre de logements et le cadre de vie des habitants. Les mutations foncières des secteurs stratégiques seront anticipées dans le respect de tissu de faubourg existant.

Formes urbaines

Localisation et gabarit des nouvelles constructions

- L'aménagement devra veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants et préserver la variété des gabarits en rive ouest du boulevard. L'intimité des secteurs résidentiels et pavillonnaires existants dans et aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer.
- Les aménagements veilleront à définir sur l'ensemble du secteur OAP des dispositions limitant des effets et les impacts au quotidien (de jour comme de nuit) des nuisances sonores des infrastructures de transport terrestres (boulevard Jean Allemane).

Lutte et adaptation au changement climatique

Raccordement à des sources d'énergies renouvelables, et production locale d'énergie

- Les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie, réseau urbain de chaleur).

Surfaces de pleine terre

- Les principes architecturaux développeront une présence du végétal forte à l'échelle du périmètre OAP (faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés).

Bioclimatisme des constructions :

- D'une manière générale, les plans de composition urbaine et architecturale valoriseront l'orientation des façades au sud et à l'ouest (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie, exposition des espaces extérieurs).
- Les projets de constructions seront ouverts aux formes d'architectures contemporaines et innovantes, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie – notamment en toiture, en matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétation / récupération d'eaux pluviales en toitures, ...).

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'Epina y et la rue des déserts

Fonctionnement

Malgré sa situation d'enclave, le site dispose de 3 accès : un premier depuis la rue d'Epina y 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'Epina y 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



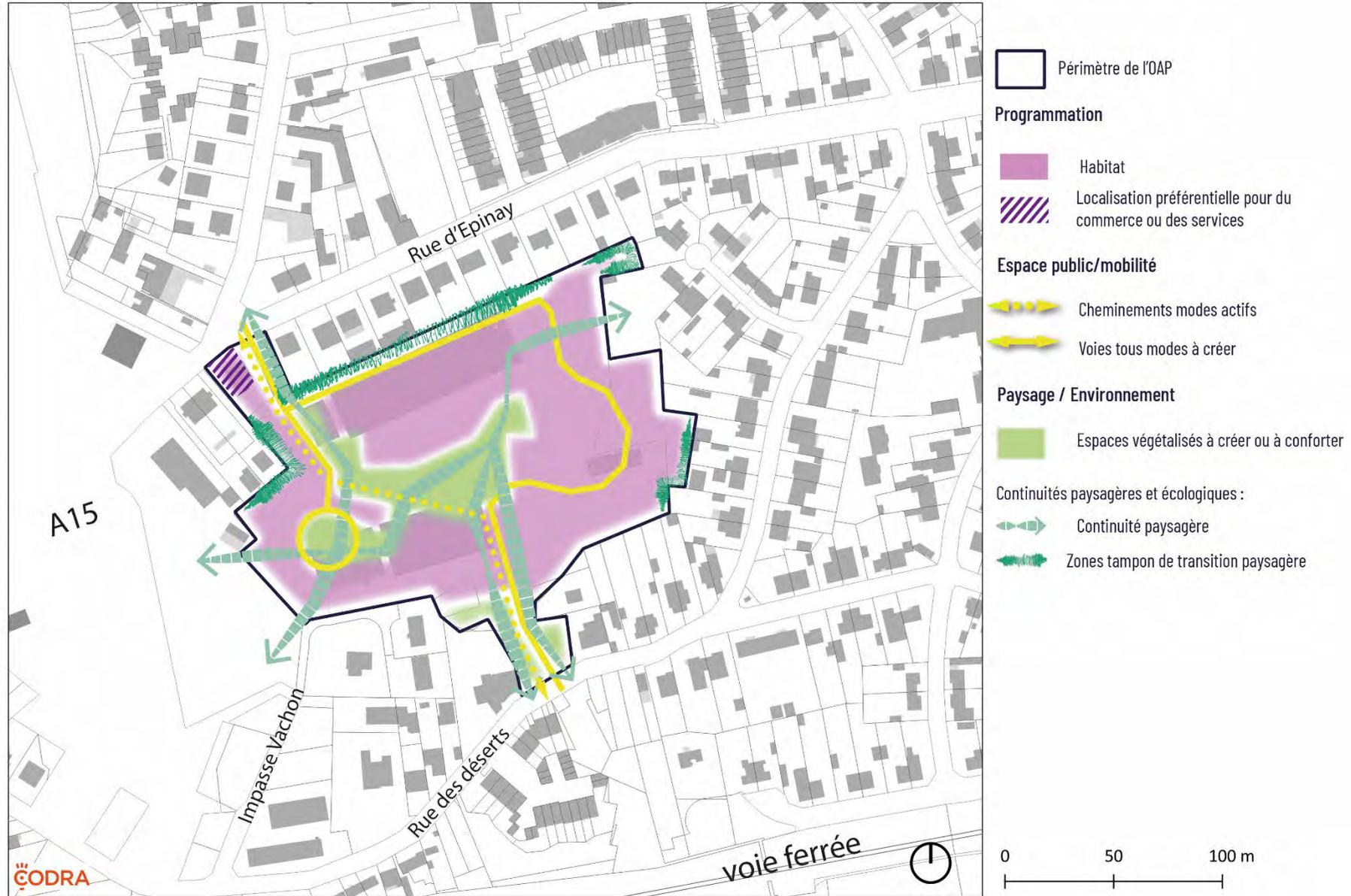
Rue d'Epina y, vue vers le cœur d'îlot, aujourd'hui occupé par une activité économique



Impasse Vachon, vue vers le Sud, une situation de belvédère sur la Seine

Argenteuil – Butte Vachon

Orientations graphiques



CODRA

Argenteuil – Butte Vachon

Enjeux et objectifs

- Ancrer le site des Buttes Vachon au reste du territoire d'Argenteuil
- Valoriser le site en réinterprétant les modèles bâtis et d'espaces publics de la cité jardin d'Orgemont
- Offrir une nouvelle offre de logements en garantissant une qualité constructive d'ensemble (bâti et traitement des espaces publics)
- 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

Orientations écrites

Echéancier

Le site est déjà urbanisé et peut faire l'objet d'un aménagement immédiat.

Espace public et mobilité

- 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. 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'Epinay, une voie (largeur / 6 mètres) permettra un accès au site et desservira l'ouest du nouveau quartier.
- Une seconde voie (largeur/ 4 mètres) à sens unique, traversera l'ensemble du 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.
- L'accès aux voies internes à l'opération pourra être restreint.
- Dans l'objectif de participer à la construction d'une véritable coulée verte reliant les Buttes du Parisis et ses parcs aux berges de Seine, le projet développera un vaste espace vert central et traversant permettant l'ouverture du site vers le grand 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'Epinay / route d'Enghien).

Paysage et environnement

- L'espace vert traversant qui se développera sur une surface de plus de 5 000m² constitue un élément central de la programmation et de l'animation du site.
- 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. Les interfaces avec le tissu urbain environnant seront traitées de manière paysagère.
- Les espaces publics et collectifs de pleine terre seront le support d'une végétation qui permettra de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain. Leurs compositions seront favorables au développement de la biodiversité.
- La coulée verte créée devra participer à la restauration de continuités écologiques entre les Buttes du Parisis et la vallée de la Seine. Elle s'inscrira pleinement dans le travail de restauration de la trame écologique sur le quartier d'Orgemont et, plus largement, à l'échelle du grand territoire.
- En lisière de l'autoroute, les aménagements paysagers devront prendre en compte et minimiser le risque de nuisances lié à la circulation automobile.

Argenteuil – Butte Vachon

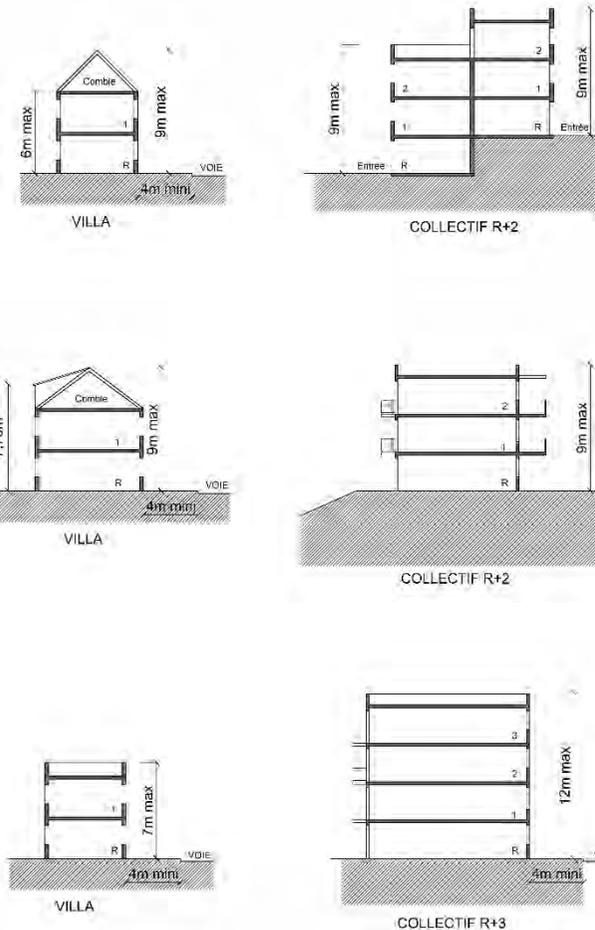
Programmation

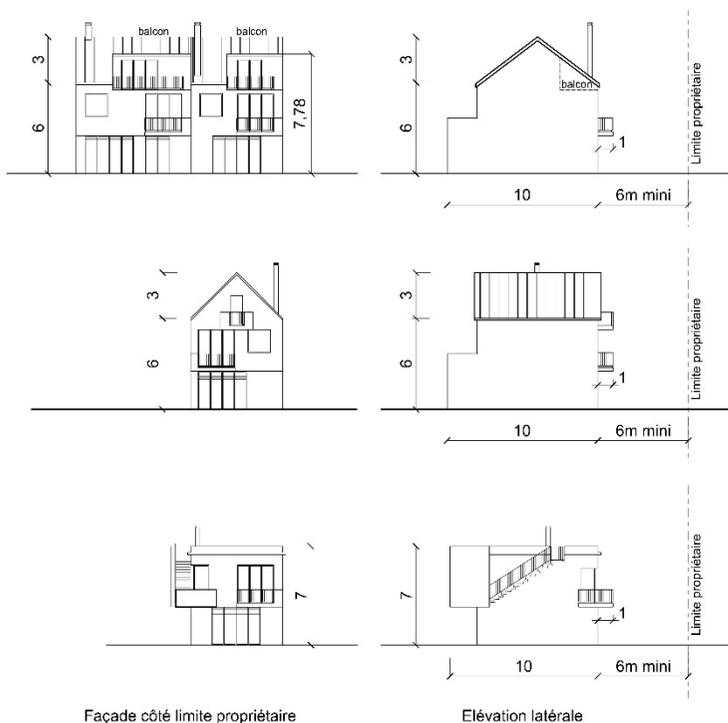
- Le secteur est à dominante résidentielle. Son urbanisation participera à la diversification de l'offre de logements en développant un maximum de 150 logements sur 12 000m² de surface habitable avec 40% de logements individuels et 60 % de logements collectifs.
- Le programme prévoit également le renforcement 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 ou de services.

Formes urbaines

- Les constructions seront implantées sur un principe de réinterprétation contemporaine de la cité jardin. Un soin particulier sera porté à la qualité architecturale du projet. Le choix d'une architecture "collinaire" viendra souligner l'inscription du nouveau secteur dans sa géographie.
- La mixité de typologies, 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.
- Le projet s'attachera à développer un dialogue attentif avec les tissus urbains environnants à dominante pavillonnaire. L'intimité des bâtis situés en frange du site devra être respecté/renforcé.
- La situation géographique, en léger surplomb, confère au nouveau quartier une visibilité accentuée. Le traitement des franges et des entrées du projet fera donc l'objet d'une attention particulière.

Exemple de formes architecturales à développer :





Lutte et adaptation au changement climatique

- La conception des éléments bâtis et des espaces artificialisés sera attentive à répondre aux objectifs de respects de l'environnement et aux principes d'économie des ressources.
 - La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception afin de limiter les risques liés à la qualité des sous-sols et au phénomène de ruissellement.
- Le secteur de la Butte Vachon, fait en outre l'objet d'un secteur de plan masse annexé au règlement.

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 relais 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.



Rue Jacques Brel



Maison de quartier – Rue des Bretons



Dent creuse Rue Jacques Brel, vue vers le Quartier Joliot Curie

Argenteuil – Orgemont - Joliot Curie

Orientations graphiques

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



Argenteuil – Orgemont - Joliot Curie

Enjeux et objectifs

- Entreprendre la rénovation urbaine d'Orgemont, de part et d'autre de la route d'Enghien
- Relier le quartier d'Orgemont au reste du territoire d'Argenteuil
- Accroître les échanges entre Orgemont et les quartiers limitrophes, notamment ceux des villes voisines pour lesquelles il peut jouer un rôle de centralité
- Valoriser les espaces naturels au service de la population locale et celle de la ville

Orientations écrites

Echéancier

- Échéance 1 : îlot sud route d'Enghien - rue des Cas Rouges.
- Échéance 2 : îlots au nord de la route d'Enghien.
- Échéance 3 : îlot sud route d'Enghien - rue des Catalans.
- Échéance 4 : îlot en rive droite de la rue Jacques Brel.

L'échéancier pourra être actualisé et ajusté en fonction des contraintes d'aménagement et des impératifs opérationnels, qui à ce stade de la réflexion, sont inconnus ou difficilement appréhendables par la collectivité et les acteurs de l'aménagement.

Espace public et mobilité

- Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder au réseau de rues desservant le secteur Orgemont-Joliot Curie et pour être dans la continuité de la maille viaire existante, afin de connecter le secteur au fonctionnement du quartier Joliot Curie et à la route d'Enghien.
- Les emprises des chaussées créées seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons...). L'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite sera prise en compte.
- Des cheminements doux traversant et desservant le futur quartier seront réalisés pour favoriser les parcours à l'écart des trafics automobiles (sécurisation et confort des parcours à pied).
- La route d'Enghien sera élargie et requalifiée en boulevard urbain et la rue Jacques Brel sera réaménager pour chercher à effacer le caractère

routier actuel de 2x2 voies. Une réflexion partenariale avec le Conseil Départemental du Val d'Oise (gestionnaire) sera engagée préalablement à toute étude de réaménagement de ces deux rues.

- Dans la continuité de la rue d'Arras, une nouvelle rue sera percée afin d'améliorer la desserte interne du secteur OAP et de mailler le secteur avec le quartier Joliot Curie et la ville de Saint-Gratien, située en limite Nord du périmètre OAP. Les rues de Maully, des Cas Rouges et des Catalans, seront réaménagées et requalifiées (chaussées et trottoirs) pour fluidifier les circulations automobiles mais aussi piétonnières et améliorer le stationnement automobile.
- Pistes cyclables : Des pistes cyclables seront aménagées sur les emprises de la route d'Enghien et de la rue Jacques Brel. Les nouvelles pistes cyclables seront connectées au réseau de pistes existantes (franchissement de l'A15).
- Venelles et placette : Des venelles, au nord de la route d'Enghien, assureront une desserte résidentielle interne et des liaisons avec le groupe scolaire. L'entrée du collège sera réaménagée et réinscrite dans le fonctionnement du quartier par l'aménagement d'une placette qui sera ouverte à toutes les mobilités douces et accessible depuis les rues Jacques Brel et de Maully.
- Accessibilité aux espaces verts publics : Les accès aux espaces verts publics à créer seront réalisés pour répondre aux besoins d'accessibilité des usagers et des promeneurs, mais aussi aux obligations des services d'entretien, de secours et de sécurité.

Argenteuil – Orgemont - Joliot Curie

- Les espaces publics seront traversant pour assurer une continuité des parcours Est-Ouest entre le nouveau quartier et le quartier Joliot Curie, mais aussi pour former une continuité avec le parc des Buttes d'Orgemont.
 - Les accès principaux aux espaces verts publics feront l'objet d'une mise en scène végétale annonçant leur entrée dans le paysage urbain (effet signal, effet de seuil...).
 - Stationnement : Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les normes et les obligations de stationnement pour l'habitat, les activités et les équipements répondront aux objectifs fixés par le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France. Des stationnements libres seront aménagés sur l'espace public pour répondre aux besoins de stationnement - courte et longue durée, stationnement minute, stationnement PMR - des usagers des commerces, des services, des équipements, des activités économiques. Le stationnement public proposera des bornes de recharge pour véhicules électriques. L'organisation des stationnements sera faite de manière à ne pas perturber la circulation automobile et le fonctionnement des transports en commun sur la route d'Enghien.
 - Accès aux transports en commun : Les aménagements internes au secteur faciliteront l'accès aux transports en commun (arrêts de bus situés route d'Enghien et futurs points de desserte). La route d'Enghien sera aménagée pour permettre la mise en place d'un TCSP (le projet sera mené avec Ile-de-France Mobilités et l'ensemble des acteurs des transports en commun concernés).
- Paysage et environnement**
- Programmation des espaces verts publics : Le secteur OAP comportera de nouveaux espaces verts publics pour répondre aux besoins en espaces extérieurs des futurs habitants et des habitants des quartiers riverains - notamment Joliot Curie. La programmation des espaces verts comprendra notamment :
 - o Un mail planté avec liaison piétonnière en direction du parc des Buttes d'Orgemont le long de la route d'Enghien,
 - o La requalification de la route d'Enghien avec la plantation d'alignements d'arbres, le réaménagement de la rue Jacques Brel avec la plantation d'alignements d'arbres,
 - o La réalisation - requalification d'espaces verts publics en accroche sud de la route d'Enghien,
 - o les accès principaux aux espaces verts publics feront l'objet d'une mise en scène végétale annonçant leur entrée dans le paysage urbain (effet signal, effet de seuil...).
 - Le paysagement du site OAP fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation de végétaux en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.
 - En lisière de l'autoroute A15, l'interface paysagère sera conçue pour une bonne insertion du secteur OAP dans le paysage d'inscription du futur quartier, mais aussi pour réduire les impacts et les nuisances liés aux flux de circulation automobile. Les aménagements et le paysagement du secteur OAP chercheront à réduire l'exposition des habitants et des usagers aux bruits, aux nuisances.
 - Dans les espaces verts, lorsqu'elles existent, les clôtures seront de préférence discrètes, devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune. Les principes d'aménagement des espaces verts publics seront :
 - o Les alignements d'arbres dans le cadre du réaménagement de la rue Jacques Brel et de la requalification de la route d'Enghien,
 - o L'aménagement d'une placette - parvis du collège avec paysagement arboré,
 - o L'aménagement d'un mail planté en rive Nord de la route d'Enghien,
 - o Et enfin, la création - requalification le cas échéant - d'espaces verts publics, en rive sud de la route d'Enghien, dans une logique de connexion et de continuité avec la Seine et ses berges.
 - o A l'échelle du secteur OAP, les aménagements paysagers chercheront à répondre aux enjeux de réduction des îlots de chaleur en milieu urbain.

Argenteuil – Orgemont - Joliot Curie

- Enfin, les aménagements seront favorables à la « fraîcheur » par la mise en place de solutions vertes, liées à la nature et au végétal, de solutions bleues, liées à la présence de l'eau, et de solutions grises, liées aux choix des matériaux mis en œuvre.
- Connexion biologique : L'aménagement du site OAP d'Orgemont cherchera à faire l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité et à la fonctionnalité des continuités écologiques (trame verte et trame bleue urbaine). Les aménagements paysagers seront, de façon privilégiée, menés dans une recherche de biodiversité intense qui contribuera au fonctionnement et au renforcement de la trame écologique urbaine en lien avec les espaces de nature proches du secteur OAP (parc des buttes d'Orgemont, proximité de la Seine, cité jardin, projet de forêt urbaine sur le faisceau de l'A15...).

Programmation

- La destination du secteur OAP Orgemont sera à dominante résidentielle mixte. L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements, au renforcement de l'offre commerciale, de services, d'activités en lien avec le développement de l'offre résidentielle attendue. Les commerces et les services répondront aux besoins du quotidien et de proximité (échelle du quartier), en complémentarité et confortement avec l'offre existante sur le quartier Joliot Curie (marché de plein vent, marché couvert, galerie commerciale, supermarché) et l'offre de centre-ville.
- À ce stade de la réflexion, 310 nouveaux logements sont envisagés sur le secteur de projet. L'urbanisation participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune d'Argenteuil et sera menée en coordination avec la restructuration à venir du quartier Joliot Curie. Le programme de logements cherchera à satisfaire aux besoins des catégories des ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.
- Les rez-de-chaussée des constructions résidentielles situées route d'Enghien et identifiés sur le schéma seront destinés à l'accueil de commerces, services et d'activités économiques. Les linéaires d'activités en RDC participeront ainsi à la requalification de la route en boulevard

- urbain, à un renforcement de son animation et à une requalification du paysage d'entrée de quartier - entrée de ville. Le potentiel de programmation économique pourra comporter environ 3 000 m² de surface de plancher à vocation économique, commerciale et de services.
- Un projet d'urbanisme transitoire (hors périmètre OAP (si c'est hors périmètre OAP ça n'a normalement pas à être affiché dans l'OAP)), situé à la sortie de l'échangeur A15, pourra être conduit soit sous portage privé. La destination du site cherchera à répondre à la mise en place d'un lieu éphémère, intergénérationnel et ouvert à tous (habitants du quartier, de Joliot Curie et de la ville, des communes voisines). Son aménagement sera conçu pour annoncer le renouveau du quartier d'Orgemont. Les aménagements répondront aux attentes et aux exigences d'une occupation provisoire et réversible avant d'investir les lieux par un aménagement à « effet signal » définitif marquant l'entrée du quartier Orgemont – Joliot Curie.

Formes urbaines

- Composition urbaine et architecturale : L'aménagement devra veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'intimité des secteurs résidentiels et pavillonnaires existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer.
- Principes des typologies bâties :
 - o En rive sud de la route d'Enghien : les constructions de collectifs valoriseront la topographie du site en développant des immeubles en gradin. Les hauteurs de constructions seront comprises entre R+4 et R+5 avec des socles à vocation commerciale, de services et d'activités économiques.
 - o En rive nord de la route d'Enghien : les collectifs auront une hauteur comprise entre R+4 et R+5 avec socles commerciaux et de services.
 - o Les projets d'architecture veilleront à mettre en œuvre un prolongement des pièces à vivre par des espaces extérieurs et des espaces intermédiaires privatifs : jardins d'hiver (ouverts l'été et totalement fermés l'hiver, terrasses, jardins, courées, ...). Ces espaces extérieurs et intermédiaires privatifs, prolongeant le

logement, chercheront à donner à chaque habitant un rapport à la nature, proche de son logement, en complément des espaces verts publics.

Lutte et adaptation au changement climatique

- Qualité environnementale : La conception des projets de construction sera attentive à répondre aux objectifs de respect de l'environnement, à la notion d'économie des ressources en incluant comme critère la qualité de vie des habitants.
- Les projets de constructions seront ouverts aux formes d'architectures contemporaines et innovantes, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie - notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).
- D'une manière générale, les plans de composition urbaine et architecturale valoriseront l'orientation des façades au sud et à l'ouest (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie, exposition des espaces extérieurs).
- Les préconisations architecturales encourageront également la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie, réseau urbain de chaleur...). Les principes architecturaux chercheront à développer une présence du végétal forte à l'échelle de l'opération (faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés...).
- Gestion des eaux : La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue.
- Enfin, les aménagements veilleront à définir sur l'ensemble du secteur OAP des dispositions limitant les effets et les impacts au quotidien (de jour comme de nuit) des nuisances sonores des infrastructures de transport terrestres (A15, route d'Enghien...).

Argenteuil – Jean Jaurès

Éléments de contexte

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

Un site industriel est recensé dans la base de données SIS (secteur d'information sur les sols). L'avenue Jean Jaurès est soumise à des dépassements des seuils de bruit réglementaires.



Entrée Ouest – boulevard Jean Jaurès



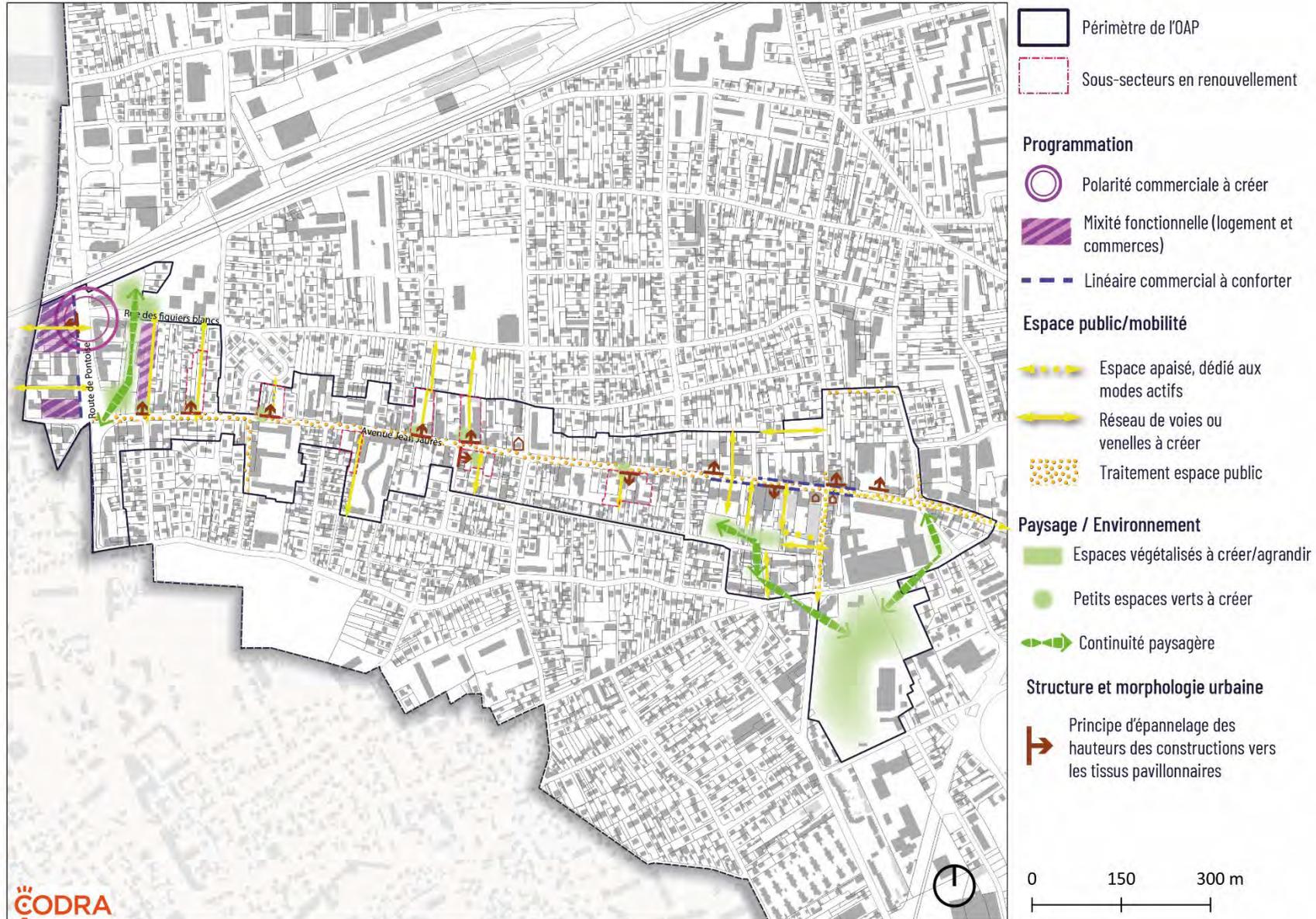
Angle des boulevards Jean Jaurès et Général Delambre-



Un urbanisme de faubourg, implantations à l'alignement, R+2+C

Argenteuil – Jean Jaurès

Orientations graphiques



Argenteuil – Jean Jaurès

Enjeux et objectifs

- Encadrer et maîtriser le développement urbain de cet axe stratégique
- Permettre la construction de nouveaux logements bien intégrés au tissu pavillonnaire, et participant à la qualité urbaine et paysagère du secteur
- Conforter la polarité commerciale et de services de proximités existante notamment au niveau du marché Champioux
- Marquer l'entrée de ville au niveau de la route de Pontoise
- 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

Orientations écrites

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

- La transformation du secteur se fera dans une logique d'opportunité foncière en donnant la priorité aux secteurs d'intensité urbaine « d'Entrée de ville » et « de Champioux », situés aux extrémités du secteur d'OAP.

Programmation

Vocation fonctionnelle des espaces et constructions (logements, équipements d'intérêt public, commerces, espaces publics fédérateurs...).

- L'avenue Jean Jaurès est avant tout un secteur à vocation résidentielle. Il est néanmoins également attendu que les opérations immobilières intègrent en rez-de-chaussée, particulièrement dans les secteurs d'intensité urbaine, du commerce de proximités, du service ou des locaux pour petites activités.
- Les programmes de logements développés doivent répondre à la demande et aux besoins des habitants, et permettre de faciliter le parcours résidentiel dans le temps.
- Sur les secteurs d'intensité urbaine :
 - o Proposer une façade découpée sur la route de Pontoise et l'avenue Jean Jaurès à travers le développement d'une trame urbaine aérée, une alternance d'espaces de respiration, de densités végétales et de volumes bâtis.
 - o Accompagner les mutations en établissant un épannelage, une transition entre les volumes bâtis implantés sur la route de Pontoise et l'avenue Jean Jaurès, et le tissu pavillonnaire environnant.

- o Renforcer le linéaire commercial Route de Pontoise en accueillant en rez-de-chaussée des commerces de proximités. Avenue Jean Jaurès, les commerces en rez-de-chaussée seront favorisés et maintenus à proximité des établissements scolaires.
- o Favoriser le développement d'une opération à dominante économique Route de Pontoise.
- o Le linéaire commercial sera renforcé au niveau du croisement rue du Troupeau et avenue Jean Jaurès en accueillant en rez-de-chaussée des commerces de proximités.
- o Des fonctions différentes (commerces, services, petites activités) seront juxtaposés et superposés pour garantir une mixité fonctionnelle et un espace public animé.

Espace public et mobilité

Voiries/Cheminements/mails

- Dans une logique de restructuration de la trame viaire, un réseau de venelles (largeur de 6 à 10 mètres) sera recréé au sein des opérations permettant de desservir les fonds de parcelles et éventuellement de relier les rues entre elles. Ce réseau doit permettre de désenclaver les fonds de parcelles aménagés et à terme recréer des voies entre l'avenue Jean Jaurès et ses parallèles. Ces voies publiques pourront être une solution alternative pour les cyclistes et promeneurs à la circulation de l'avenue Jean Jaurès.
- L'espace public de la voirie de l'avenue Jean Jaurès sera réaménagé de manière à accroître la place des modes actifs (élargissement des

Argenteuil – Jean Jaurès

trottoirs, réduction de la vitesse de la voiture et du stationnement en surface) et le développement de plantation végétale et/ou arborée.

- Les parvis des établissements scolaires seront sécurisés à travers leur réaménagement et celui des traversées piétonnes.
- Les abords du marché Champioux seront aménagés.
- Le croisement rue du Troupeau/avenue Jean Jaurès sera aménagé comme une place publique où le piéton est prioritaire, où les habitants peuvent se retrouver et où les commerces peuvent installer des étales et/ou des terrasses.

Stationnement

- Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public et en sous-sol.

Paysage et environnement

Alignements d'arbres

- La requalification de l'avenue Jean Jaurès par la plantation de végétaux et d'arbre d'alignement apportera plus de lisibilité à cet axe et participera à la diminution des îlots de chaleur.

Espaces verts publics

- De nouveaux espaces verts publics seront aménagés pour répondre aux besoins en espaces extérieurs des habitants :
 - o A l'ouest, au niveau du secteur « Entrée de ville », un parc de statut public faisant la jonction entre l'avenue Jean Jaurès et la rue des Figuiers Blancs sera créé,
 - o Le carrefour route de pontoise et avenue Jean Jaurès sera apaisé en proposant un traitement paysager à l'échelle du piéton paysager et en marquant l'entrée de ville.
 - o Le square de l'Union, rue de l'Union, sera agrandi afin d'offrir un véritable parc aux habitants. Il permettra de faire le lien avec le Marché Champioux.
 - o Des petits espaces verts seront aménagés au sein des îlots, en privilégiant l'alignement afin de participer au « repaysagement » de l'avenue Jean Jaurès.

Espaces de biodiversité

- Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage et développer la présence du végétal, des espaces paysagers seront

aménagés en entrée et fond de parcelle – d'une largeur entre le tiers et la moitié de la largeur de l'entité parcellaires. Cet espace végétalisé doit permettre de participer à la végétation de l'espace public tout en maintenant une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

- Le paysagement du secteur Jean Jaurès fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation de végétaux en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Formes urbaines

- Les cœurs d'îlot paysager seront ouverts sur l'espace public à partir d'un principe de césure entre les bâtiments.
- Le long de l'avenue Jean Jaurès, une façade découpée sera proposée à travers le développement d'une trame urbaine aérée, une alternance d'espaces de respiration, une densité végétale et de volumes bâtis.
- Les mutations seront accompagnées en établissant un épannelage, une transition entre les volumes bâtis implantés sur l'avenue Jean Jaurès et le tissu pavillonnaire environnant. Les formes urbaines proposées doivent permettre d'animer l'avenue Jean Jaurès à proximité de la centralité Champioux, tout en habitant les fonds de parcelles par du résidentiel intermédiaire ou individuel groupé.
- Sept sites dans le diffus ont été identifiés comme pouvant muter à court/moyen terme mais nécessitant d'être encadré. La définition de grands principes de composition urbaine doit permettre de garantir un développement cohérent à l'échelle de l'ensemble du périmètre et d'éviter la dispersion des opérations en dehors des secteurs d'intensité urbaine.

La qualité environnementale :

La conception des projets de construction sera attentive à répondre aux objectifs de respect de l'environnement, à la notion d'économie des ressources et incluant comme critère la qualité de vie des habitants et les usagers. La liberté d'expression architecturale sera ménagée à condition que le projet soit motivé par la recherche d'une performance énergétique et environnementale.

Argenteuil – Porte Saint Germain / Berges de Seine

Éléments 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 îlots du quartier Porte Saint-Germain font l'objet d'une attention particulière :

- îlot Mirabeau,
- Barbusse/Pont Neuf
- 80-88Barbusse.

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 îlots. 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 îlots. 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.

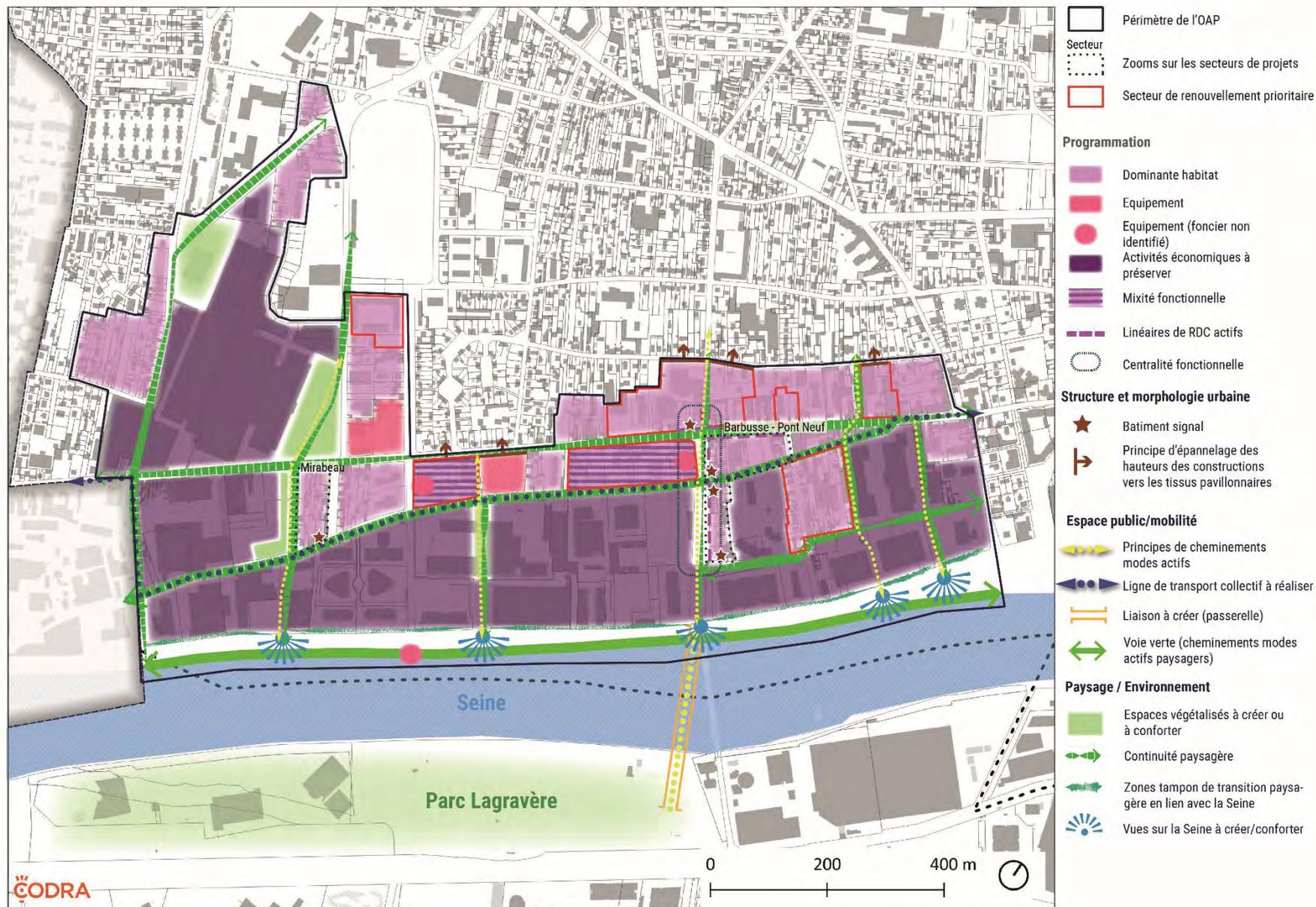
La présence de sites et friches industriels nécessite le traitement des interfaces avec les zones d'habitat de façon à garantir une bonne cohabitation.



Rue Henri Barbusse – tissu faubourien bas



Avenue de l'Abattoir – des rez-de-chaussée actifs en tissu résidentiel



ODRA

Argenteuil – Porte Saint Germain / Berges de Seine

Enjeux et objectifs

- Requalifier le quartier pour favoriser son insertion urbaine
- Contribuer au développement d'une « ville-parc » en maximisant le rapport à la Seine et en développant la présence du végétal
- Conserver un quartier mixte où activité et habitat cohabitent de façon apaisée
- Aménager et réaménager des espaces publics qualitatifs et variés
- Construire de nouveaux logements

Orientations écrites

Espace public et mobilité

- L'objectif est de développer, une ambitieuse trame verte et de cheminements pour modes actifs, qui se traduira par la requalification de l'ensemble des espaces publics du secteur, ainsi que par la création de nouveaux espaces publics dans une logique de « ville-parc ».
- La structure de la ville-parc repose sur trois grands principes :
 - o l'extension du milieu naturel de la Seine, notamment via la requalification de la RD311 ;
 - o la création d'allées structurantes permettant l'accès à la Seine ;
 - o la requalification des voies parallèles à la Seine qui unissent les différentes séquences urbaines.
- Le réseau viaire du quartier aura vocation à accueillir de nouveaux usages et à proposer des parcours apaisés pour les piétons et les cycles. Cela sera notamment rendu possible pour une réorganisation du trafic routier à l'échelle du quartier.

Les axes parallèles à la Seine :

- La requalification de la RD311 constitue l'un des objectifs principaux du secteur de Porte Saint Germain. Il s'agira de réduire la place dédiée aux véhicules au profit du paysage en confortant et élargissant la ripisylve en végétalisant et étendant le milieu naturel des berges de Seine. Il s'agira également de prévoir une part des espaces dédiés aux modes actifs : cycles et piétons.
- La rue Michel Carré devra accueillir le projet de TCSP reliant Argenteuil à Bezons. L'arrivée du TCSP sera accompagnée de la requalification des

espaces publics de l'axe par le développement d'aménagements paysagers : alignements d'arbres, ...

- Requalification des espaces publics pour permettre une meilleure mise en relation entre les espaces d'activités économiques et les espaces résidentiels.

Les axes perpendiculaires à la Seine

- Le projet prévoira de développer un ensemble d'allées structurantes menant à la Seine, afin de compléter le maillage piéton / cycle entre la ville et la Seine. Ces axes pourront s'appuyer autant sur des voies existantes que sur de nouveaux parcours à créer. Ces allées seront le support d'une végétalisation généreuse, participant ainsi aux continuités écologiques à l'échelle du quartier et de la Ville, et de parcours modes actifs largement dimensionnés. Les allées auront des caractères différents pour créer une série de séquences diversifiées au sein du quartier de la Porte Saint-Germain.
- Le projet devra intégrer l'hypothèse d'une passerelle reliant le Quai de Bezons au Parc Lagravère.

Paysage et environnement

- Elargissement de la ripisylve en bord de Seine
- Des îlots de biodiversité seront situés au droit des espaces verts publics nouvellement créés ainsi qu'en cœurs d'îlots privés. Les projets d'aménagement devront traiter la question de la création de petits îlots fonctionnels et préservés la connexion de ces espaces aux grandes trames structurant le quartier.

Argenteuil – Porte Saint Germain / Berges de Seine

Programmation

- La requalification du secteur intégrera la conservation et la densification des activités économiques notamment sur les sites identifiés au schéma, à l'ouest du secteur. Il est attendu que cette densification accompagne la mutation paysagère du quartier. Des équipements seront également à localiser en complémentarité de cette programmation économique renforcée. Si leur position précise n'est aujourd'hui pas encore définie, il serait pertinent de les accrocher à l'axe historique de l'avenue du Château qui a vocation à devenir une allée structurante du quartier entre la ville et la Seine.
- Le secteur autour de la place du 11 novembre constituera la principale centralité du quartier Porte Saint-Germain / Berges de Seine, afin de répondre aux besoins quotidiens des habitants actuels comme des futurs usagers du quartier. En effet, autour de la place du 11 novembre requalifiée se développeront des commerces et services. Ces surfaces en rez-de-chaussée seront surmontées d'opération de logement relativement dense, en lien avec le statut de centralité du secteur. Un pôle culturel pourra également être prévu dans ce secteur, notamment au sein de l'îlot « Holmaert ». Cet îlot pourra également accueillir de petites activités artisanales ou productives.
- Les berges de Seine pourront devenir un lieu à part entière à l'échelle du quartier Porte Saint-Germain / Berges de Seine et plus largement à l'échelle de la commune. Il s'agirait, grâce au futur apaisement de la RD311 et sa reconquête par les cycles et les piétons de créer de nouveaux usages, notamment tournés vers le loisir et le sport. La transformation des berges passera également par un renforcement des parcelles d'activités en bord de Seine.
- A l'échelle du secteur de l'OAP Porte Saint Germain, 20% de logements sociaux devront être programmés, soit environ 420 logements.
- Parmi ces logements sociaux, 111 logements contribueront à la reconstitution de l'offre liée au Nouveau Programme de Rénovation Urbaine. Ils seront répartis en 69 PLUS et 42 PLAI.
- Les 310 logements sociaux hors reconstitution, seront à programmer au sein des différentes opérations de logement du secteur. Ils seront répartis en PLUS et PLS.

- Limiter l'implantation des établissements d'enseignement aux établissements qui sont en lien avec la vocation industrielle et économique de la zone et qui ne compromettent pas le fonctionnement du secteur (circulation, stationnement, ...).

Formes urbaines

- Un front bâti discontinu entre les rues Michel Carré et Henri Barbusse devra se développer pour créer du lien entre les différentes séquences.
- Favoriser les logements spacieux et modulables.
- L'implantation des bâtiments devra également permettre de répondre à différents enjeux essentiels au confort des usagers et à la réduction des dépenses énergétiques :
 - o assurer un ensoleillement minimal de l'ensemble des logements pour limiter les besoins de chauffage en hiver ;
 - o permettre un éclairage naturel suffisamment confortable pour les pièces principales (séjour, chambre, cuisine) à minima ;
 - o les logements traversants (ou à double orientation) seront largement favorisés. Les logements mono-orientés nord seront interdits.
- Les formes urbaines en lien direct avec la Seine devront accompagner la requalification des berges. En cas de recul, les marges devront participer à la « ville parc » par la création de bande plantée largement dimensionnée.
- Afin de maintenir la mixité fonctionnelle du quartier, les formes urbaines permettront le bon fonctionnement des activités tout en réduisant au maximum les éventuelles nuisances pour les habitants. Dans le cas où des logements se trouveront en vis-à-vis de locaux d'activités, il est souhaitable qu'ils ne fassent pas directement face à l'activité pour limiter les nuisances et pour offrir des vues plus qualitatives.
- Les équipements qui prendront place au sein du quartier Porte Saint-Germain / Berges de Seine seront des polarités importantes et devront, ainsi entretenir un rapport étroit avec l'espace public, par la création dans la mesure du possible de parvis végétalisés.

- Certaines parcelles accueilleront l'implantation de « points hauts ». Ils seront implantés de manière à ne pas obstruer les vues et l'ensoleillement des autres bâtiments.
- La place du 11 novembre jouera un rôle fort dans la constitution d'une polarité pour le quartier. Les opérations autour de cette place accueilleront des surfaces importantes dédiées aux commerces et aux services en rez-de-chaussée. A ce titre, les futurs édifices seront à l'alignement stricte de la place et devront proposer des socles continus pour créer une unité et une interface qualitative avec l'espace public. De la transparence entre l'espace public et les cœurs d'îlot sera toutefois recherchée, pour rendre visible le paysage privé depuis la place.
- Un travail fin devra être mené sur les épannelages de ces formes urbaines pour éviter un aspect trop massif et multiplier les orientations offertes aux logements
- Un travail de couture fin avec le tissu pavillonnaire existant sera recherché, notamment opérations au nord de la rue Henri Barbusse auront un rôle déterminant à jouer en ce sens. Ces formes urbaines devront répondre à un double enjeu : créer un front relativement continu le long de la rue Henri Barbusse (axe structurant du quartier) et offrir un rapport apaisé avec le tissu pavillonnaire à l'arrière. Les formes urbaines ne pourront ainsi pas être semblable d'une part à l'autre de la parcelle. Elles seront plus denses sur la rue Henri Barbusse et à l'alignement, alors qu'il sera recherché des typologies plus basses (logement intermédiaire, maisons en bande, ...) et discontinues sur la rue Duguay.

Lutte et adaptation au changement climatique

- Favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol via des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- Pour les sols extérieurs minéralisés, il sera recherché des revêtements les plus perméables possibles, de couleurs claires et affichant un albédo élevé afin de contribuer à la réduction des îlots de chaleur.
- Développer des procédés constructifs vertueux : les constructions en matériaux géosourcés et biosourcés seront favorisées.
- Mettre en place une économie circulaire à l'échelle du quartier en réemployant certains matériaux issus des opérations de démolitions et déconstructions.
- 35% de la pleine terre sera préservée à l'échelle du projet Porte Saint Germain.
- Les toitures terrasses seront alors végétalisées et/ou accessibles pour bénéficier aux habitants et usagers des constructions.

Zoom Mirabeau et Barbusse/Pont-Neuf - Orientations écrites

- L'îlot Barbusse Pont-Neuf a pour vocation de devenir la centralité principale du quartier. Le site doit faire l'objet d'une opération de logements avec des rez-de-chaussée commerciaux et la Place du 11 novembre doit être requalifiée.
- L'îlot Mirabeau accueillera une opération de logement. L'interface avec la friche Pirelli à l'ouest, qui accueillera une programmation économique, devra être traitée de façon à garantir une bonne cohabitation entre les deux programmes.

Espace public et mobilité

Voiries/Cheminements

- Pour faciliter les parcours piétons ainsi que l'accès au futur Transport en Commun en Site Propre (TCSP) qui empruntera la rue Michel Carré, les voies existantes seront requalifiées. Des trottoirs confortables seront mis en œuvre Rues Henri Barbusse, Michel Carré, et Avenue de l'Abattoir.
- Des venelles piétonnes garantissant la porosité des îlots seront également aménagées.
- Sur l'îlot Mirabeau, une venelle publique garantira l'interface avec la friche Pirelli à l'ouest, de façon à garantir une bonne cohabitation entre les deux programmes (paysagère, fonctionnelle et au regard du cadre de vie des futurs habitants). Le programme immobilier devra traiter avec soin cette interface tournée vers la venelle.
- Sur l'îlot Barbusse, il est attendu le principe de traversées d'îlots dans la composition urbaine, à la fois nord/sud et depuis la place du 11 Novembre. Il s'agira a minima d'accès à destination des occupants des futures constructions, en traversant des cœurs d'îlots verts et donnant à voir ces cœurs d'îlots depuis l'espace public.

Circulation

- Afin de générer une ambiance urbaine plus apaisée, la place dédiée à la voiture sera réduite sur l'espace public, tout en maintenant une bonne

qualité de desserte et de transit (en lien avec un futur plan de circulation adapté).

- Une partie de l'espace dédié actuellement aux véhicules automobiles sera consacrée aux plantations et aux aménagements piétons et cyclables. Ce sera notamment le cas aux abords de la place du 11 Novembre, où l'espace public sera élargi dans cet objectif.
- Pour encourager la pratique du vélo, des itinéraires s'appuyant sur les parcours prévus dans le cadre du plan vélo de la ville d'Argenteuil seront mis en place. Des pistes cyclables à double-sens protégées de la circulation seront aménagées sur les axes structurants : rue Ambroise Thomas jusqu'à la Seine et rue Henri Barbusse, qui concerne les sites de cette OAP.

Accès au transport en commun

- Un transport collectif en site propre (TCSP « Bus entre Seine ») passant par la rue Michel Carré permettra de se rendre aux gares d'Argenteuil et de Pont de Bezons (où il sera aussi connecté à la ligne de tramway T2) depuis les deux sites, complétant le réseau de bus existant (lignes 272 et 164).

Paysage et environnement

Espaces verts publics

- La trame urbaine et la répartition des espaces publics seront les supports marquants de l'armature végétale de la ville-parc (en accompagnement de cœurs d'îlots verts quand la configuration des îlots le permettra).
- A ce titre, les espaces publics qui seront aménagés sur les secteurs concernés par cette OAP devront aussi faire l'objet d'un traitement végétal et paysager ambitieux, y compris par des plantations d'arbres.
- La D15E qui borde l'îlot Barbusse Pont-Neuf constituera une lanterne stratégique menant à la Seine et la requalification de la place du 11 Novembre par élargissement de l'espace public doit également traduire l'objectif d'une place végétalisée, prolongée sur les autres axes adjacents et notamment la rue Dantier.

Argenteuil – Porte Saint Germain / Berges de Seine

- Par ailleurs, pour préserver 20% de pleine terre, le stationnement en surface est proscrit : il devra se faire en sous-sol des constructions, et si ce n'est pas possible en parkings silo mutualisés (entre opérations de logements ou entre opérations de logements et activités).

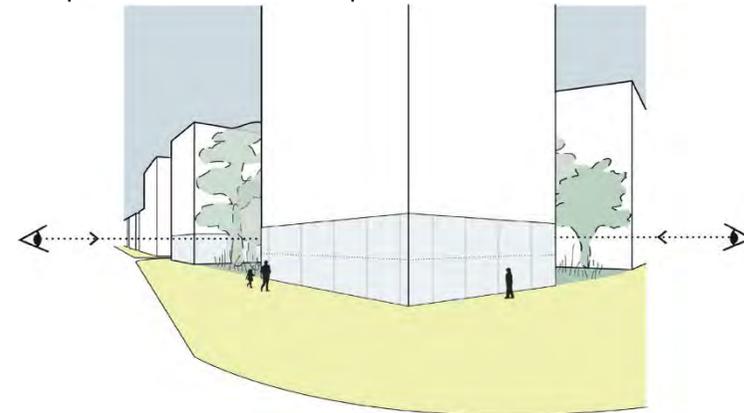
Programmation

- La programmation totale porte sur le développement d'environ 49 000 m² de surface de plancher (SdP) de constructions neuves.
- Les deux sites développeront environ 700 logements collectifs aux statuts diversifiés comprenant à la fois des logements en accession à la propriété, des logements locatifs intermédiaires et sociaux. Les objectifs visés sont les suivants
- Sur l'îlot Mirabeau : environ 14 000 m² de SdP, dont environ :
 - o 75% de la SdP pour du logement en accession à la propriété.
 - o 25% de la SdP pour du logement locatif social.
- Sur les îlots Barbusse / Pont-Neuf : environ 35 000 m² de SdP, dont environ :
 - o 55 % de la SdP pour du logement en accession
 - o 25% de la SdP pour du logement locatif social
 - o 20% de la SdP pour du logement locatif autre (contrepartie ANRU).
- Dans le pôle « Place du 11 Novembre », des linéaires de commerces et services viendront animer les rez-de-chaussée des nouveaux fronts bâtis (des immeubles implantés à l'alignement), pour répondre aux besoins quotidiens des habitants et usagers du quartier.

Formes urbaines

- L'évolution urbaine des îlots concernés impose la démolition du bâti existant.
- Sur l'îlot Mirabeau, les nouveaux bâtiments de logements seront implantés à l'alignement sur la rue Henri Barbusse et la rue Michel Carré en formant de nouveaux fronts urbains structurés et porteurs de rez-de-chaussée animés. Les deux autres côtés de l'îlot garderont une certaine porosité visuelle et en termes de cheminement, notamment grâce à la venelle séparant l'îlot Mirabeau de la friche Pirelli. Les constructions ne pourront pas former un front bâti continu.

- Sur l'îlot Barbusse Pont-Neuf, les édifices devront former un nouveau front de rue en bordure de la future place élargie du 11 Novembre.
- L'élargissement de la place du 11 Novembre et son traitement paysager contribueront à mettre à distance les futurs résidents des programmes situés le long de la RD 15 E. De plus, le réaménagement du profil de la RD15 E sur cette entrée de ville participera également à l'apaisement de tout ce secteur. Ce nouvel alignement devra comporter des socles actifs en rez-de-chaussée pour créer une certaine unité et une interface qualitative avec l'espace public.
- Le projet visera à conserver de la transparence entre l'espace public et les cœurs d'îlots pour rendre visible le paysage privé depuis la place. Cela se traduira par la mise en œuvre de différents dispositifs comme des porches ou des césures ponctuelles du bâti.

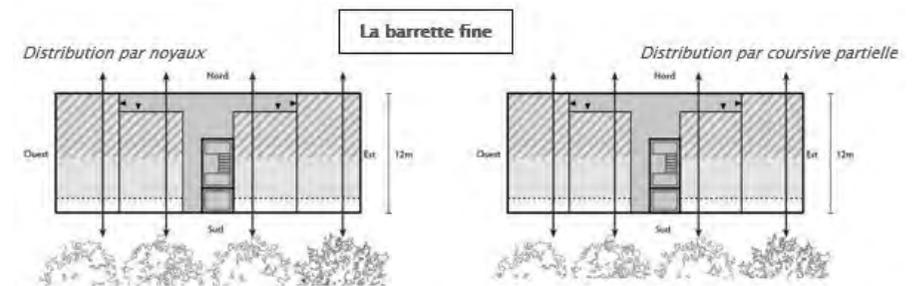
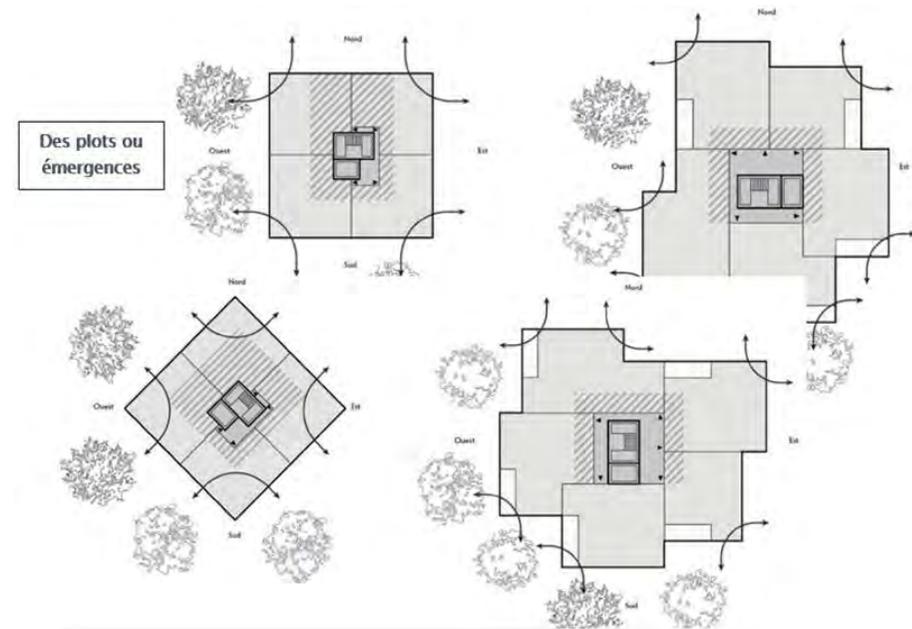


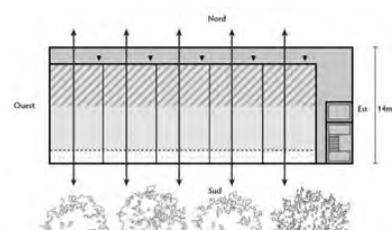
Exemple de traduction d'ouverture des îlots en faveur de la ville-parc

- Les plans d'organisation d'ensemble des bâtiments devront préserver une distance minimum de retrait d'au moins 8 mètres entre façades, lorsque la mitoyenneté n'est pas prévue.
- Sur chacun de ces secteurs, une diversité de gabarits est attendue, avec la possibilité d'implanter des bâtiments « repères » pouvant atteindre **55 mètres** de hauteur de façon maîtrisée
- Sur l'îlot Mirabeau (zone UP- AR02), où la hauteur de référence ne dépassera pas 26 mètres, un bâtiment repère pourra se développer rue Michel Carré (RdC + 13 étages maximum, avec des rez-de-chaussée à

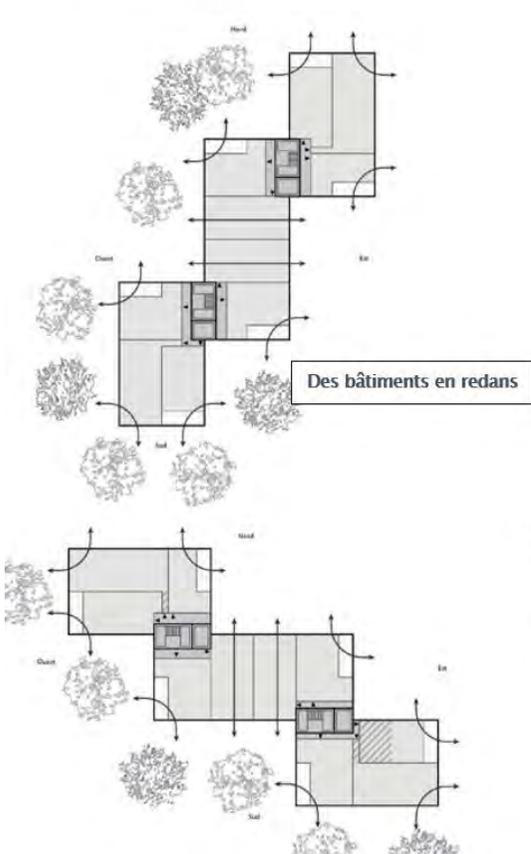
vocation commerciale / active d'une hauteur de 4,5 mètres maximum)
Son emprise ne pourra pas dépasser 25% de l'emprise au sol du bâti autorisé sur le terrain d'implantation.

- Sur les îlots Barbusse / Pont-Neuf (Zone UP – AR03) :
 - o **Ilot Barbusse** : la hauteur totale de référence est limitée à **26 mètres**, avec la possibilité d'émergences pouvant atteindre **56 mètres** de hauteur totale (RdC +17 étages) maximum, avec des rez-de-chaussée à vocation commerciale / active d'une hauteur de 4,5 m maximum).
 - o **Ilot Pont-Neuf** : la hauteur totale de référence est limitée à **32 mètres**, avec la possibilité de deux émergences d'une hauteur totale inférieure à **50 mètres** (RdC +15 étages maximum avec des rez-de-chaussée à vocation commerciale / active d'une hauteur de 4,5 mètres maximum).
 - o Les émergences, ou bâtiments repères, pourront se développer aux abords de la place du 11 Novembre, dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâti autorisé sur leur terrain d'implantation, limite portée à 40% sur l'îlot Pont-Neuf, afin de prendre en compte le futur élargissement de la place du 11 Novembre générant l'étroitesse de la bande terrain constructible sur cet îlot.
- Les implantations des bâtiments les plus hauts devront veiller à limiter l'obstruction des vues et les réductions d'ensoleillement.
- En termes de nivellement, les constructions qui seront implantées le long de la D15E devront s'inscrire dans la continuité du pont de Colombes, avec des aménagements adaptés du relief.
- Un soin particulier est attendu sur les implantations et épannelages des nouvelles formes urbaines, pour éviter un aspect trop massif des gabarits et multiplier les orientations offertes aux logements.
- A titre d'exemples, les « barrettes épaisses non traversantes » ne seront pas autorisées, afin de favoriser les logements traversants ou à doubles orientations.
- Les implantations des constructions et leur organisation interne devront privilégier des principes suivants, favorables à la qualité des paysages et au cadre de vie des habitants :

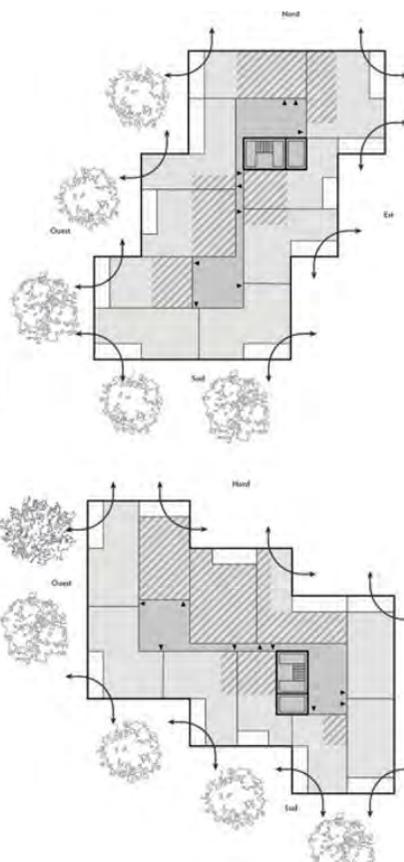




Distribution par coursive continue



Des bâtiments en redans



Lutte et adaptation au changement climatique

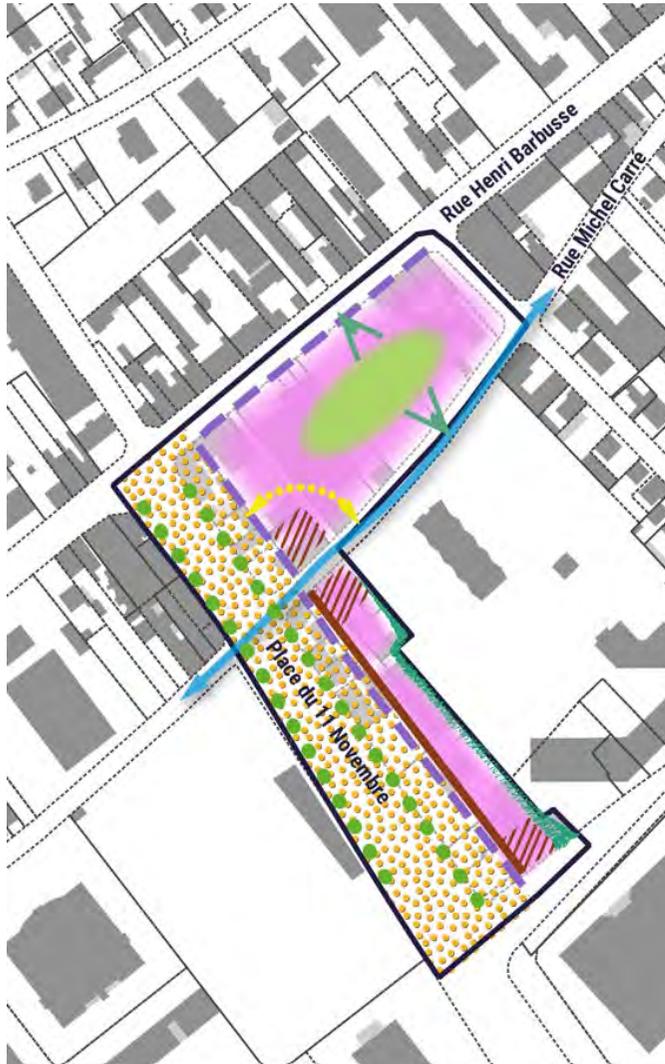
La démolition des bâtiments existants et la construction des futurs bâtiments devront s'inscrire dans une démarche environnementale afin de répondre aux enjeux de réduction de l'impact carbone des opérations et avec une approche bioclimatique. Quatre grandes orientations seront à développer de façon adaptée à l'échelle des îlots :

- Réduire et maîtriser l'impact carbone des opérations : recourir aux énergies décarbonées, améliorer l'efficacité énergétique, encourager des changements comportementaux chez les futurs usagers, recourir à des matériaux biosourcés ou issus de l'économie circulaire ;
- Adopter une approche bioclimatique dans la conception des projets : désimperméabiliser les sols par rapport à la situation actuelle, implanter les bâtiments de façon à optimiser l'ensoleillement, offrir un éclairage naturel et un confort acoustique, favoriser les logements traversants ;
- Développer des procédés constructifs vertueux : par exemple en réduisant l'usage du béton et en cherchant à améliorer le confort d'hiver et d'été ;
- Mettre en place une économie circulaire à l'échelle du quartier : réemployer des matériaux et terres issus des démolitions dans le quartier, étudier le recours au transport fluvial pour l'acheminement des matériaux et pour l'évacuation des déchets de construction.

Argenteuil – Porte Saint Germain / Berges de Seine

Orientations graphiques Zoom

Ilot Barbusse Pont-Neuf



- Périmètre de l'OAP
- Programmation**
 - Habitat
 - Linéaires de RDC actifs
- Structure et morphologie urbaine / Patrimoine / Renouvellement urbain**
 - Principe de front bâti à créer
 - Possibilité d'un bâtiment repère à créer
- Espace public/mobilité**
 - Requalification espace public
 - Future desserte de transport collectif
 - Principes de cheminements pour les modes actifs
- Paysage / Environnement**
 - Espaces végétalisés à créer/conforter
 - Zones tampon de transition paysagère
 - Alignement d'arbres (à créer/ ou à préserver)
 - Ouvertures visuelles à créer/conforter

Ilot Mirabeau



Argenteuil – Parc d'activité du Val d'Argent

Eléments 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 apaisé et humanisé, notamment au niveau des différents carrefours/entrées de ville :

- Rond-point du boulevard des Martyrs de Châteaubriant/RD392, à la limite avec Sartrouville : des aménagements piétons ont récemment été refaits,
- Boulevard des Martyrs de Châteaubriant/franchissement voie ferrée : un espace étroit, souterrain, 2 voies + bandes cyclables et de trottoirs.

Une station Vélib' dessert le site sur le boulevard des Martyrs de Châteaubriant. Le site 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 médiocre, espaces publics à reprendre, 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 offrent 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 sont très peu arborées, à l'image du reste des espaces libres, notamment les marges de recul.

Seule une portion du boulevard des Martyrs de Châteaubriant est animée d'un double alignement d'arbres.

Le site est desservi par un réseau de chaleur urbain.

Contraintes/nuisances

La ZAE constitue le site où le phénomène d'îlot de chaleur urbain est le plus important, 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.

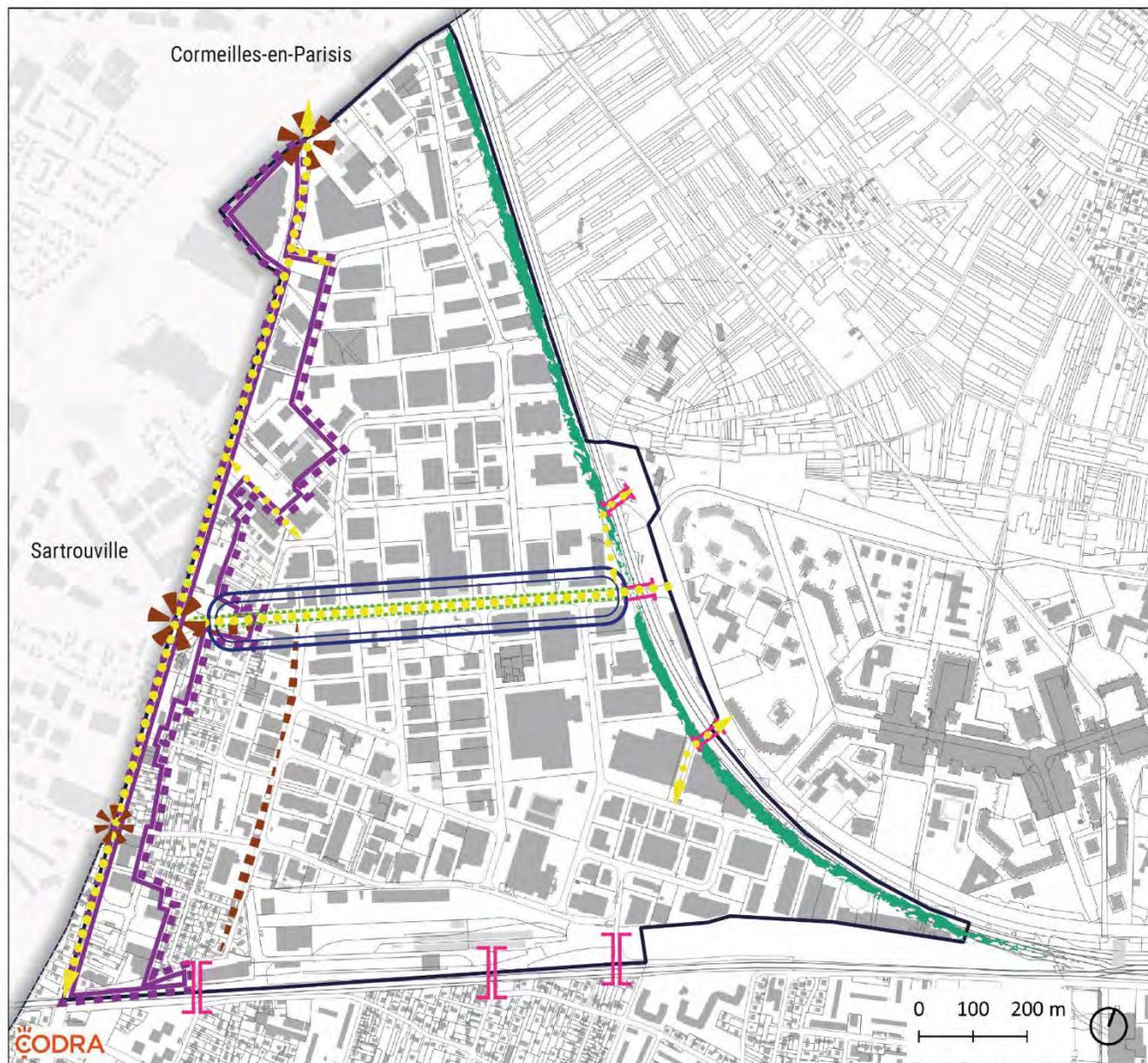
Du fait de la vocation de la zone, plusieurs sites industriels sont recensés dans la base de données BASOL.



Boulevard des Martyrs de Châteaubriant



Intersection Route de Pontoise Rue de Montigny



 Périmètre de l'OAP

Programmation

 Centralité fonctionnelle à créer

 Centralité commerciale et de services à renforcer

Structure et morphologie urbaine

 Porosité entre les espaces résidentiels et économiques à créer

 Traitement des entrées de ville

Espace public/mobilité

 Cheminements modes actifs

 Sécuriser/apaiser franchissement

Paysage / Environnement

 Alignement d'arbres à créer ou à préserver

 Frange végétale à créer

Enjeux et objectifs

- Diminuer les effets d'îlots de chaleur urbain
- Adapter l'espace public aux activités présentes sur le parc d'activités, les rendre plus qualitatifs
- Créer du lien entre les espaces résidentiels limitrophes
- Améliorer l'entrée de ville nord/ouest d'Argenteuil
- Requalifier les franchissements de la voie ferrée

Orientations écrites

Espace public et mobilité

- Requalifier les tunnels en dessous de la voie ferrée pour permettre des transitions avec l'extension de la ZAE : permettre notamment les liaisons pour modes actifs
- Revoir les cheminements des modes actifs (RD392, Boulevard des Martyrs de Châteaubriant, ...)

Programmation

- Préserver la vocation économique du site, et intégrer la partie est de la voie ferrée au fonctionnement de la ZAE
- Travailler les transitions avec les tissus résidentiels
- Créer une centralité fonctionnelle autour du boulevard des Martyrs de Châteaubriant avec l'accueil de commerces, d'équipements et de services, des espaces publics généreux et végétalisés.
- Renforcer la centralité commerciale et de services route de Pontoise/rue de Verdiers
- Limiter l'implantation des établissements de formation aux établissements qui sont en lien avec la vocation industrielle et économique de la zone d'activités.
- Limiter la construction ou l'aménagement de salles de restauration à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone d'activités économiques et qu'elles représentent au maximum 30% de la surface de plancher totale (existante et projetée) sur l'unité foncière considérée.

Paysage et environnement

- Alignements d'arbres le long des axes identifiés au schéma d'orientations graphiques
- Paysager les marges de recul
- Créer des noues paysagères pour recueillir les eaux de pluie
- Créer des clôtures perméables : haies doublées d'un grillage, prévoyant le passage de la petite faune

Formes urbaines

- Créer des porosités entre les activités économiques et le tissu résidentiel
- Valoriser les entrées de ville
- Rythmer la façade urbaine du boulevard des Martyrs de Châteaubriant

Lutte et adaptation au changement climatique

- Renforcer la place de la pleine terre, tendre vers 30% et diminuer les espaces imperméabilisés
- Raccordement au réseau de chaleur urbain

OAP

Asnières-sur-Seine



Asnières-sur-Seine – River Plaza

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.



Immeuble River Plaza depuis la RD7



Immeuble River Plaza depuis la rue du Jardin Modèle

Asnières-sur-Seine – River Plaza

Orientations graphiques



Asnières-sur-Seine – River Plaza

Enjeux et objectifs

- Permettre une mutation qualitative du site grâce à la requalification du bâti existant
- Permettre la mise en place d'une centralité
- Conserver l'activité
- Améliorer le rapport à la Seine

Orientations écrites

Echéancier

- Le site est déjà urbanisé et peut faire l'objet d'un aménagement immédiat

Espace public et mobilité

- Ce projet a également pour but de désenclaver la zone et d'établir de nouvelles liaisons piétonnes entre la ville et les quais de la Seine, ainsi qu'avec le Port Van Gogh récemment aménagé.
- Disposer de stationnement nécessaire aux activités tertiaires actuelles à mutualiser avec le fonctionnement de la centralité et des commerces.

Paysage et environnement

- Désimperméabiliser le site
- Préserver la végétation existante
- Développer des espaces libres végétalisés

Programmation

- Une partie du bâtiment sera réhabilitée et transformée en logements, tandis que l'autre partie des bureaux sera conservée et rénovée pour accueillir de nouvelles entreprises.
- Le projet doit permettre la création de nouveaux commerces et activités de service donnant sur la Seine.

Formes urbaines

- Utiliser les potentiels bâtis du site en préservant les parties réversibles afin de limiter les démolitions.
- Réaliser un bâtiment signal s'ouvrant sur le grand paysage.
- Proposer une écriture architecturale contemporaine permettant de développer des espaces extérieurs et la végétalisation des façades.

Lutte et adaptation au changement climatique

- La requalification à opérer permettra de produire un programme mixte aux normes actuelles plus adapté aux enjeux environnementaux.
- Les compléments de plantations et l'augmentation de la perméabilité du site participeront à la création d'un nouvel îlot de fraîcheur urbain.

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

Ilot principal 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 par 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 claires.

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.



Chemin du Fossé de l'Aumône



Rue de l'Abbé Glatz



Rue Adolphe Briffault



Périmètre de l'OAP

Paysage / Environnement

Percées visuelles

Espaces verts

Espace public/mobilité

Conservation de la contre allée existante entre les constructions projetées et le boulevard Pierre de Coubertin

Espace public

Formes urbaines

Recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel

Bâtiment signal avec une hauteur supplémentaire possible (R+7)

Emergence ponctuelle autorisée (R+6)

Prise en compte du rythme du bâti existant

Programmation

Programmes mixtes : habitation/activités tertiaires/commerces et équipements éventuels

Linéaires de RDC actifs obligatoires

Linéaires où le commerce, l'artisanat et/ou le bureau sont recommandés dans les premiers étages

Enjeux et objectifs

- 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
- Faire émerger un paysage urbain plus cohérent
- Gérer les transitions entre secteurs pavillonnaires et secteurs de grands ensembles

Orientations écrites

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

- Le site est déjà urbanisé et peut faire l'objet d'un aménagement immédiat

Espace public et mobilité

- Conserver la contre-allée existante, le long de l'avenue Pierre de Coubertin.
- Aménager une placette publique à l'angle des rues Adolphe Briffault et de l'Abbé Glatz.

Paysage et environnement

Développer un cœur d'îlot végétalisé perceptible depuis l'espace public par une ouverture généreuse au nord et des percées visuelles à l'est de l'îlot.

Programmation

Développer un programme en faveur d'une mixité sociale, urbaine et fonctionnelle : habitations, activités tertiaires, commerces et équipements éventuels.

Intégrer dans les procédés constructifs retenus, une protection phonique assurant un écran de mise distance vis-à-vis du boulevard Pierre de Coubertin.

Développer des linéaires commerciaux en rez-de-chaussée.

Formes urbaines

Ménager un épannelage dégradé et progressif des constructions à édifier le long du boulevard Pierre de Coubertin, en direction la rue de l'Abbé Glatz afin de créer une transition entre les tissus d'habitat collectif implantés le long du Boulevard Pierre de Coubertin et les tissus pavillonnaires à l'ouest. Le projet veillera également à respecter et prendre en compte les gabarits des constructions existantes en partie sud de la rue de l'Abbé Glatz en développant des volumes considérant les pleins et vides en vis-à-vis.

Mettre en œuvre des perméabilités visuelles entre la rue et le cœur d'îlot végétalisés.

Réaliser une émergence ponctuelle et un bâtiment signal aux angles du Chemin du Fossé de l'Aumône, permettant d'accompagner le futur front bâti le long du Boulevard Pierre de Coubertin.

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

Éléments 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 boulevard Voltaire. Le site ne dispose pas d'un maillage de liaisons piétonnes.

Les surfaces commerciales sont présentes de manière disparate et ponctuelle 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 de petits jardins privatifs notamment développés grâce la création de cœurs d'îlots et de jardins sur rue créés dans le cadre d'opérations de constructions récentes.

Contraintes/nuisances

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



Boulevard Voltaire



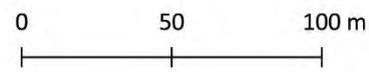
Rue Lemaire



Boulevard Voltaire



- Périmètre de l'OAP
- Paysage / Environnement**
 - Jardin public
 - Cours plantées
- Espace public/mobilité**
 - Liaisons piétonnes
 - ↔ Garantir une ouverture sur le parc d'au moins 12 m sur le terrain du magasin de matériaux de constructions
- Formes urbaines**
 - Linéaires de RDC commerciaux
- Programmation**
 - Programme mixte de logements et commerces



Enjeux et objectifs

- Tirer profit de la libération de l'emprise du distributeur de matériaux de construction Point P pour restructurer l'îlot en proposant un nouvel espace vert pour les riverains et le quartier
- Renforcer les liaisons douces au sein du quartier

Orientations écrites

Echéancier

- Le site est déjà urbanisé et peut faire l'objet d'un aménagement immédiat

Espace public et mobilité

- Développer une place publique ouverte sur le nouvel espace vert ainsi que des liaisons piétonnes afin de renforcer le maillage de liaisons douces entre les quartiers.

Paysage et environnement

- Créer un nouvel espace vert public afin de favoriser le rafraîchissement du quartier et en lien avec les liaisons piétonnes à développer et visible depuis le boulevard Voltaire.

Programmation

- Permettre la réalisation de logements et le développement de locaux commerciaux et/ou artisanaux, vecteurs d'animation en rez-de-chaussée sur le boulevard et au niveau du parvis d'accès au nouvel espace vert public.

Formes urbaines

- Réaliser des constructions en front bâti afin de poursuivre la composition urbaine du boulevard Voltaire.
- Permettre l'ouverture de l'îlot sur le boulevard Voltaire, la rue du révérend Père Christian Gilbert et la rue de l'Alma en lien avec l'aménagement des nouvelles liaisons douces.

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/nuisances

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.



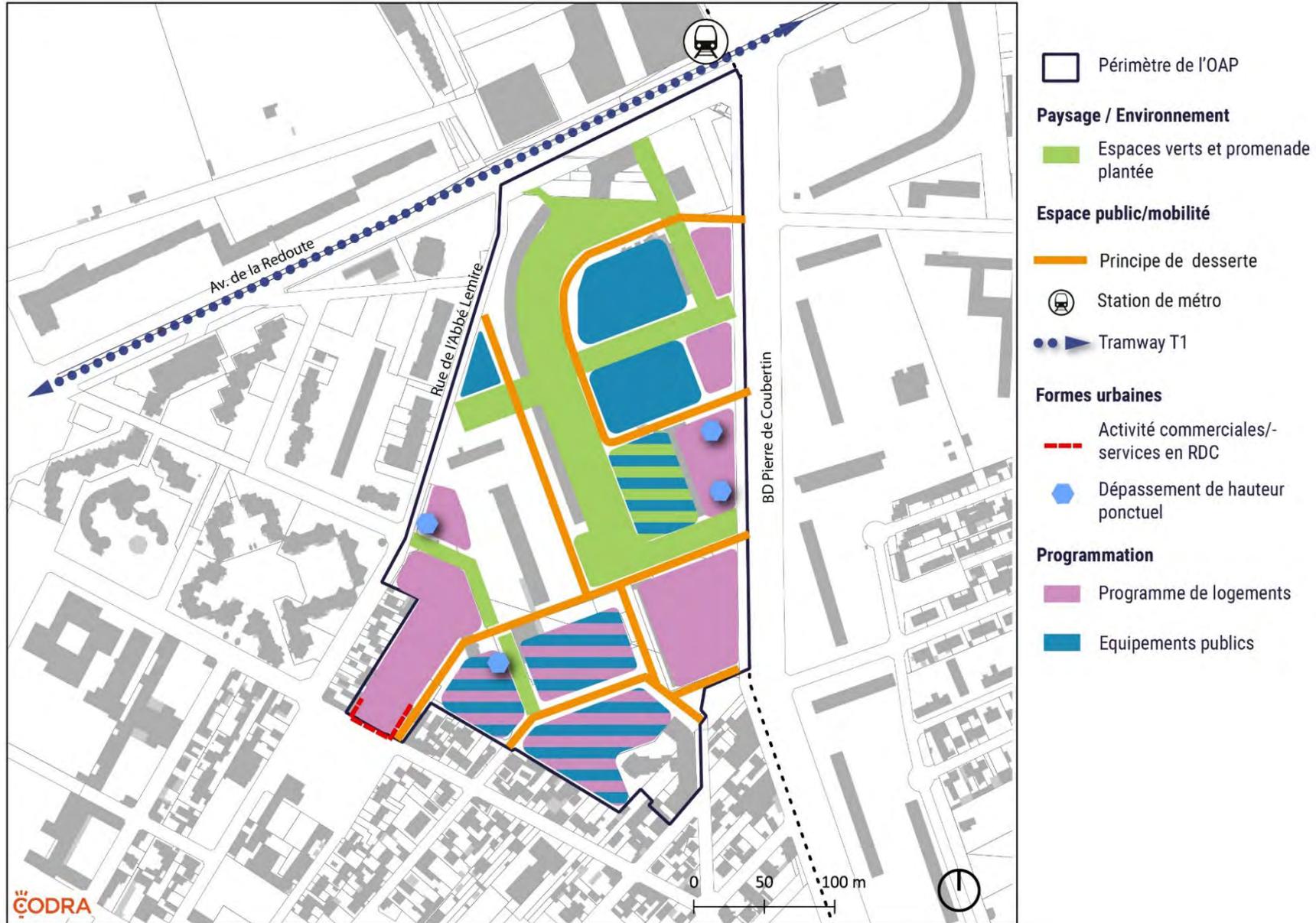
Avenue de la Redoute



Allée Pierre de Coubertin

Asnières-sur-Seine – Courtilles

Orientations graphiques



Asnières-sur-Seine – Courtilles

Enjeux et objectifs

- Assurer une articulation renforcée avec les autres quartiers de la ville.
- Renforcer le maillage de voies piétonnes.
- Poursuivre le renforcement de la vocation de mixité fonctionnelle et sociale.
- Accompagner la mutation du site de la patinoire
- Développer des continuités paysagères et écologiques entre les différents îlots
- Offrir une meilleure qualité résidentielle

Orientations écrites

Echéancier

- 2026-2030 : requalification des espaces publics et créations des nouvelles voiries.
- 2026-2027 : livraison des premiers équipements et logements dans le quartier au sud du secteur.
- 2028-2029 : livraison des équipements et logements sur la partie Ouest du quartier.
- 2030 : livraison des derniers lots de logements en frange du Boulevard Pierre de Coubertin.

Formes urbaines

- Pour s'adapter au contexte urbain et assurer une transition optimale avec les constructions existantes, les nouvelles constructions pourront s'organiser autour de quatre grandes typologies :
- Îlots métropolitains : Positionnés le long du boulevard Pierre de Coubertin, les îlots métropolitains sont constitués de constructions hautes(R+10-R+13) posées sur un socle. Ces bâtiments iconiques mettent en visibilité le renouveau du site depuis les voies structurantes.
- Petits collectifs : A l'ouest de la barre Soufflot et sur l'îlot Mansart, les nouvelles constructions accompagnent les voies créées pour former des îlots adressés sur l'espace public. Leur implantation et leur gabarit (environ R+5) permettent également d'accompagner les constructions existantes et de les intégrer dans un ensemble cohérent.

- Îlots hybrides : Les îlots au sud du secteur jouent un rôle de transition avec le tissu pavillonnaire existant. Pour assurer la transition, les constructions nouvelles sont implantées en continuité des constructions existantes et proposent un épannelage progressif (de R+5 à R+2) pour constituer des îlots urbains qui s'organisent au maximum autour d'un cœur arboré.
- Équipements : Cette composition d'ensemble est complétée par l'implantation de trois équipements principaux (école, gymnase, patinoire) en lien direct avec les aménagements paysagers du mail Soufflot. Un travail spécifique sur ces îlots visera à les rendre identifiables par leur architecture mais aussi par le traitement des espaces publics et parvis qui les bordent afin d'en souligner le caractère fédérateur pour le quartier.

Espace public et mobilité

- Développer de nouvelles voiries dédiées à la desserte du quartier s'appuyant sur la trame paysagère existante, par le prolongement ou la réappropriation des voies privées existantes.
- Renforcer la trame de cheminements piétons.
- La création d'un nouveau maillage d'espaces publics liant le cœur de quartier aux stations de métro et de tram est conçu comme un support privilégiant les modes actifs. L'aménagement du mail comme un espace de rencontre, une réflexion programmatique sur l'ouverture des

Asnières-sur-Seine – Courtilles

équipements aux habitants et une requalification des espaces publics (placettes, parvis, square...) ajustée aux usages.

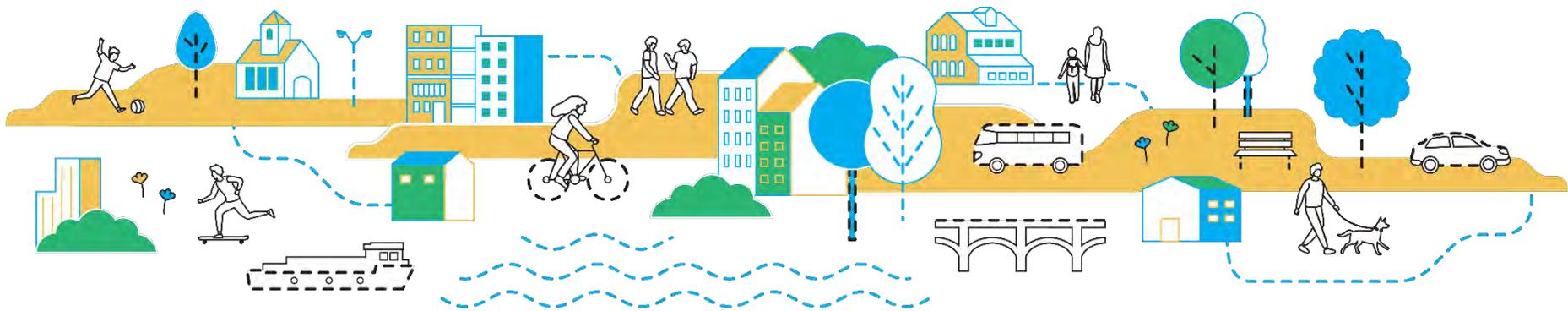
Paysage et environnement

- Mettre en œuvre un projet paysager de revalorisation des espaces verts publics et de renforcement des continuités paysagères
- Conserver/renforcer les perspectives visuelles.
- Le projet d'aménagement s'inscrit dans la trame paysagère du quartier en pensant les espaces publics comme des espaces fortement végétalisés ; végétalisation des façades et toits des nouveaux immeubles, agriculture urbaines, renforcement de la présence du végétal dans les espaces publics alentours pour mieux relier les espaces de biodiversité notamment entre le mail et le square Le Vau.

Programmation

- Développer des programmes en faveur d'une mixité sociale, urbaine et fonctionnelle : Logements, équipements, activités et commerces.
- Développer une offre de logement favorisant la mixité sociale, par la réhabilitation d'immeubles existants ou la construction de nouveaux programmes : logement locatif social, logement en accession, ...
- Renforcer les linéaires de rez-de-chaussée actifs
- Plusieurs constructions doivent faire l'objet de démolitions pour permettre la modernisation du secteur :
 - o La patinoire doit faire l'objet d'une reconstruction,
 - o Le gymnase des courtilles aujourd'hui vieillissant et masquant l'entrée de la piscine, doit être démoli. Un équipement similaire est prévu en cœur de Quartier sur l'actuel PI Le Vau,
 - o Une cage de l'immeuble Soufflot doit également faire l'objet d'une démolition pour permettre la création de nouvelles continuités paysagères.

OAP Bois-Colombes



Bois-Colombes – Centre-ville

Éléments 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

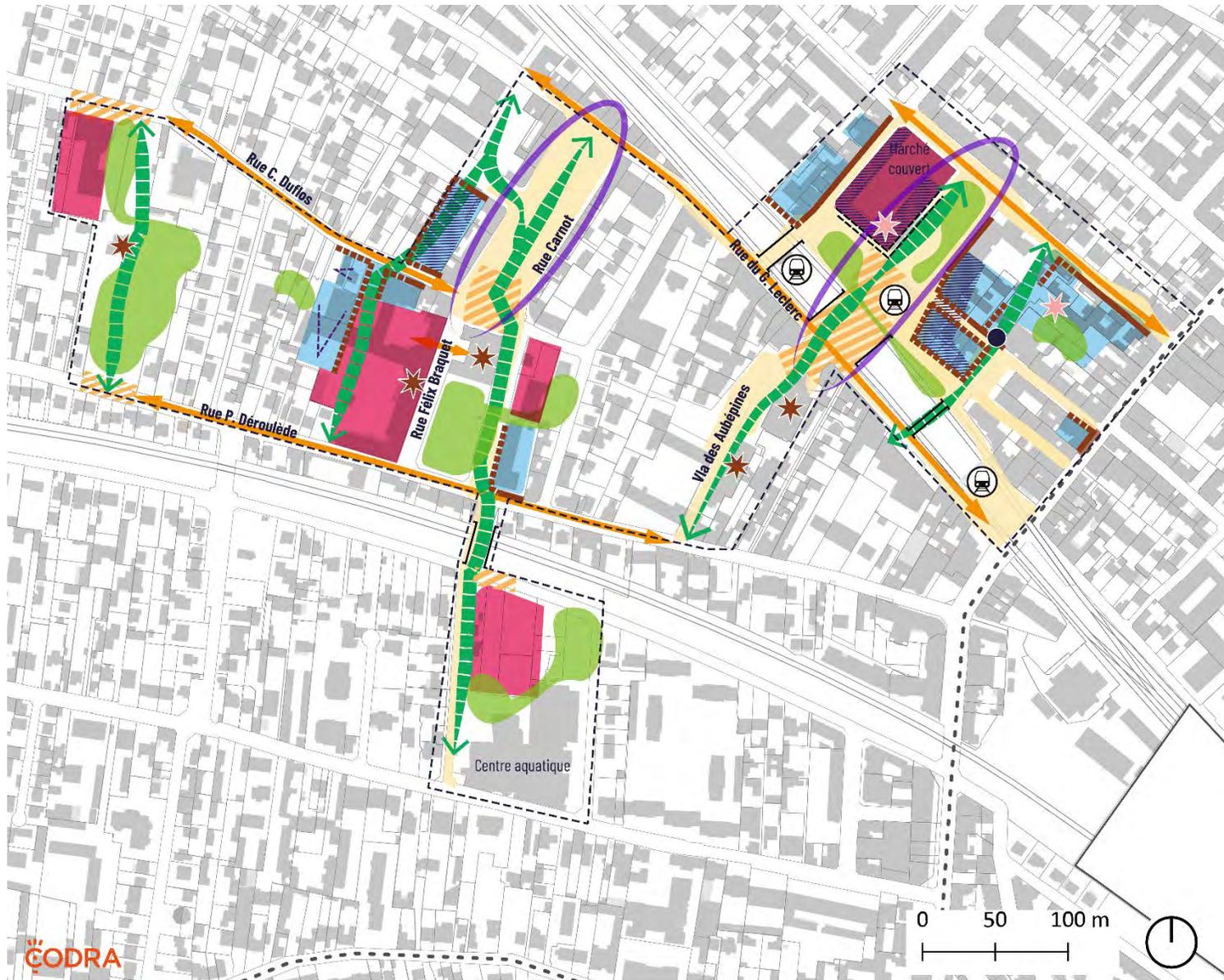
Le site d'implantation de la future gare de Métro est très enclavé

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



Hôtel de ville & Place de la République



- Périmètre de l'OAP
 Limite communale
- Paysage / Environnement**
- Mise en valeur paysagère
- Continuité de circulations douces et support de trame écologique à créer ou à conforter
- Espace public/mobilité**
- Liaisons d'usage
- Secteur piétonnier ou à dominante piétonne
- Espaces de parvis
- Espaces publics majeurs à mettre en valeur
- Gares SNCF et GPE
- Franchissements ferroviaires
- Formes urbaines**
- Alignement à prolonger
- Alignement non strict
- Alignement à maintenir avec extension possible en RDC / R+1
- ★ Bâti remarquable à mettre en valeur
- ★ Élément remarquable à créer
- Passage sous porche (4m de large, hauteur R+1)
- Epannelage dégressif
- Programmation**
- Equipements à conforter et/ou à renouveler
- Programmation à dominante économique à développer
- Renouvellement à dominante résidentielle ou économique

Enjeux et objectifs

- La construction prochaine d'une gare de métro en plein cœur de ville implique de repenser les moyens de résorber ces dysfonctionnements au risque de les voir fortement aggravés par l'intensification de sa fréquentation.
- Dans cet objectif, la ville a souhaité se doter d'un plan paysager de mise en valeur afin de réellement tirer bénéfice de sa future position de carrefour métropolitain à la croisée de La Défense, du Val d'Oise, de Saint-Lazare et de Pleyel.

Orientations écrites

Echéancier

Sans objet.

Espace public et mobilité

- L'accueil d'une gare de métro de la ligne 15 Ouest en interconnexion avec la ligne Transilien J implique l'aménagement d'un pôle d'échange multimodal en plein centre-ville, qui soit à la fois suffisamment dimensionné, sécurisé, efficace et de haute qualité urbaine afin d'accueillir le triplement des flux attendus, principalement piétons mais également cyclistes.
- Afin d'intégrer ce pôle multimodal au sein de la structure du centre-ville, il est proposé de compléter le réseau viaire selon deux axes principaux Nord-sud et des liaisons Est- Ouest :
 - o Une nouvelle « esplanade » sud/nord, qui vient résorber la coupure ferroviaire par un large franchissement et qui regroupe le long d'un espace public de « haute intensité urbaine » la villa des Aubépines avec le Théâtre-Cinéma Jean-Renoir et l'Eglise et son parvis, les gares de Transilien et de métro ainsi que la Place de la Résistance avec le marché principal,
 - o Parallèlement, une venelle piétonne plus intimiste recomposera une trame viaire plus resserée, plus conforme à l'intensité d'un centre-ville, en reliant la rue Raspail à la rue Mertens puis la rue du Général-Leclerc via une passerelle
 - o Une promenade « verte » sud/nord depuis le quadrilatère « sportif » rue Jean-Jaurès et la villa du Bois, jusqu'à la Place de la République en passant par la passerelle Saint-Germain, le Square Tricon et la rue Félix-Braquet piétonnisée.
- o Une venelle parallèle depuis le Square Lachon jusqu'à la rue Paul-Déroulède doit assurer une alternative de desserte piétonne au secteur scolaire Paul Bert en parfaites conditions de sécurité
- o Le Parc des Tourelles, rénové, mettra également en valeur la liaison entre la rue Paul-Déroulède et la rue Charles-Duflos.
- o Les trois rues du Général Leclerc, Charles-Duflos et Paul-Déroulède doivent assurer un rôle renforcé de lien transversal apaisé
- o Parallèlement, deux secteurs à « caractère piétonnier » seront délimités sur les périmètres suivants :
 - Raspail – Bourguignons – Leclerc – Estienne d'Orves
 - Villa du Bois – Felix Braquet – Place de la République

Paysage et environnement

- L'ensemble du projet de Centre-ville s'attache à développer un cadre de vie plus harmonieux, à l'identité renforcée et apte à répondre aux enjeux environnementaux actuels : lutte contre les îlots de chaleur, développement des mobilités douces, villes des courtes distances, ...
- On s'attachera tout particulièrement à :
 - o Proposer une recomposition paysagère très fortement végétalisée de la Place de la Résistance en compensation de l'imperméabilisation inhérente à l'occupation en sous-sol de la nouvelle gare de métro
 - o Proposer une recomposition à haute qualité paysagère du Quadrilatère sportif Jaurès
 - o Poursuivre les actions et micro-actions de désimperméabilisation notamment dans le cadre de la piétonisation de certains axes (Rue Felix-Braquet) et/ou secteurs

- Assurer ou reconstituer des continuités paysagères de type « trame verte » :
 - « promenade » depuis le Square des Aubépines jusqu'à la Place de la Résistance,
 - « promenade » depuis la rue Jaurès et la villa du Bois jusqu'à la Place de la République et le Square Lachon
 - « promenade Doussineau » entre les deux gares SNCF et la gare de Métro

Programmation et morphologie urbaine

- Plusieurs emprises à potentiel de renouvellement sont délimitées en vue de leur évolution à moyen ou long terme. On s'attachera à rechercher la meilleure intégration urbaine des projets en assurant des transitions douces et harmonieuses avec les volumétries bâties existantes, notamment quand ces emprises jouxtent des îlots pavillonnaires, tout en recherchant une nouvelle intensité urbaine notamment par des éléments saillants en concordance avec les immeubles hauts de la Place de la Résistance.
- La programmation générale est à dominante résidentielle, et comprendra un taux de logements sociaux compris entre 30 et 50 %, avec notamment une résidence gérée sur le secteur de l'hôtel de ville de type résidence pour étudiants et jeunes actifs, ainsi qu'une structure d'hébergement (rue Paul-Déroulède).
- Toutefois, autour des espaces publics majeurs (Place de la Résistance et Place de la République) et à proximité immédiat des gares, les nouvelles constructions devront également contribuer à une redynamisation économique du cœur de ville
- Considérant le caractère très résidentiel du centre-ville actuel, principalement pour les constructions nouvelles directement exposées aux nuisances ferroviaires, on recherchera un rééquilibrage fonctionnel propice à une amélioration du taux d'emplois. Ces nouveaux immeubles permettront ainsi la protection d'un cœur d'îlot calme et résidentiel.

- Selon ces mêmes dynamiques, une **mutation globale et une reconversion à dominante économique** seront recherchées pour l'ensemble immobilier du marché central
- La programmation urbaine s'accompagnera également d'un renouvellement ambitieux des équipements et de l'offre de services publics qui porte, notamment sur le gymnase Jaurès, le Groupe Scolaire Paul-Bert ou encore la halle de marché.
- La composition urbaine, les requalifications du bâti et les réaménagements d'espaces publics participeront à une mise en valeur du patrimoine architectural qui fondent l'identité du centre-ville, notamment : l'hôtel de ville, l'Eglise, le château des Tourelles, le groupe scolaire Paul-Bert, le marché, ...

Lutte et adaptation au changement climatique

- L'ouvrage même de la gare du métro aura un impact significatif sur la trame brune. Il est donc à convenir d'une diminution de la pleine terre sur le périmètre dit « Marché Gare » qui ne saura être compensée par la recomposition urbaine des autres îlots de projet.
- On s'attachera donc à prévoir en compensation un « équivalent à coefficient de biotope élevé » suffisant au-dessus de la dalle haute de la boîte gare et apte à accueillir une replantation en nombre d'arbres de hautes tiges,
- En outre, le programme de remise à niveau des équipements publics participera directement à améliorer sensiblement l'efficacité thermique et énergétique des bâtiments publics, dont le bâti très ancien du groupe scolaire Paul-Bert.
- De même que certaines interventions comme la modernisation du Parc des Tourelles participeront à une déminéralisation de l'espace public et à son enrichissement biologique.

Bois-Colombes – Entrée de ville Argenteuil – De Gaulle

Éléments de contexte

Situation

L'intersection Avenue De Gaulle et Avenue d'Argenteuil constitue une porte d'entrée principale 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'alignement d'arbres.

- d'une placette végétalisée à l'angle de l'avenue d'Argenteuil et de l'avenue Charles de Gaulle.
- de quelques jardins privatifs sur rue ou d'espaces résidentialisés au-devant des immeubles.

Contraintes/nuisances

L'av. d'Argenteuil est exposé à un dépassement des seuils de bruit réglementaires.

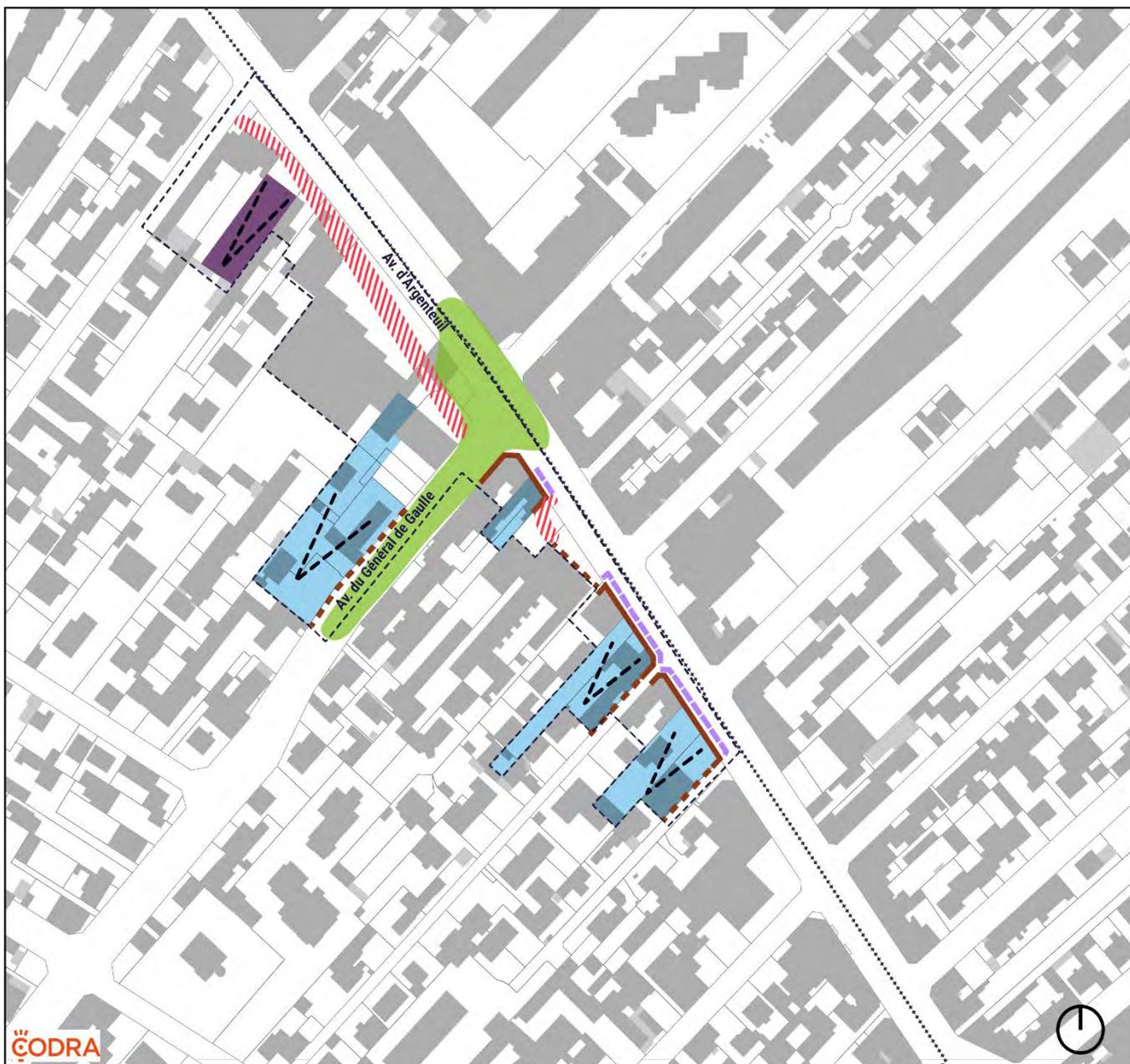


Avenue du Général de Gaulle



Avenue d'Argenteuil

Orientations graphiques



⬜ Périmètre de l'OAP

⋯ Limite communale

Paysage / Environnement

■ Poursuivre la valorisation paysagère de l'espace public

Programmation

■ Renouvellement urbain à dominante résidentielle

■ Renouvellement urbain à dominante économique

⋯ Rez-de-chaussées actifs

Formes urbaines

⋯ Epandage dégressif des hauteurs vers les coeurs d'îlots

— Principe de front bâti à prolonger

⋯ Principe de front bâti à harmoniser

⋯ Reculement de 2 mètres minimum

Enjeux et objectifs

- Requalification paysagère de cette entrée principale de la ville par la mise en valeur de l'espace public, mais également des espaces en interface avec le bâti
- Requalification du bâti dégradé, de l'habitat et de l'activité économique
- Harmonisation du front bâti de l'avenue d'Argenteuil

Orientations écrites

Echéancier

Le site est déjà urbanisé et peut faire l'objet d'un aménagement immédiat.

Paysage et environnement

Poursuivre la requalification paysagère engagée

Programmation

Un certain nombre d'emprises doivent permettre le renouvellement du bâti, principalement résidentiel, ou sur l'avenue d'Argenteuil, venir compléter le dispositif de cette vitrine économique tant commerciale qu'artisanale
Le renouvellement du bâti identifié devrait concourir à la production d'environ 130 logements neufs dont 80 logements sociaux, des commerces ainsi que des activités économiques (orientations commerciales ou artisanales)

Formes urbaines

Le paysage urbain de l'avenue d'Argenteuil offre un linéaire bâti continu de hauteur et de volumétrie très disparate qu'il convient d'harmoniser.

De même, son retour vers le tissu plus résidentiel de l'avenue Charles-de-Gaulle mérite une reconfiguration plus qualitative selon une volumétrie dégressive propre à créer une transition entre ces deux axes de caractères urbains assez différents.

Lutte et adaptation au changement climatique

Le bâti très ancien de ce secteur peut se révéler très dégradé. Le renouvellement à opérer par poches permettra de produire un habitat aux normes actuelles plus adapté aux enjeux environnementaux.

OAP Clichy-la-Garenne



Clichy-la-Garenne – BIC - Bérégovoy

Éléments de contexte

Situation

Le secteur BIC est délimité au Nord par la rue Pierre Bérégovoy, au Sud par la rue de Neuilly, à l'Est par le passage du Puits Bertin et à l'Ouest par la rue Valiton.

Surface : 8 ha

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 de l'OAP (4 ha) correspond à la parcelle de l'ancien siège social de l'entreprise BIC, dont le bâtiment R+4 construit en 1986 sera l'objet d'une déconstruction pour permettre l'aménagement du nouveau quartier. La densification attendue ainsi que les orientations programmatiques à majorité résidentielle ne permettent pas de retenir la solution de conservation du bâtiment principal ou de ses annexes.

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.



La rue Valiton

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 perceptible depuis l'espace public, 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.

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

Contraintes / nuisances :

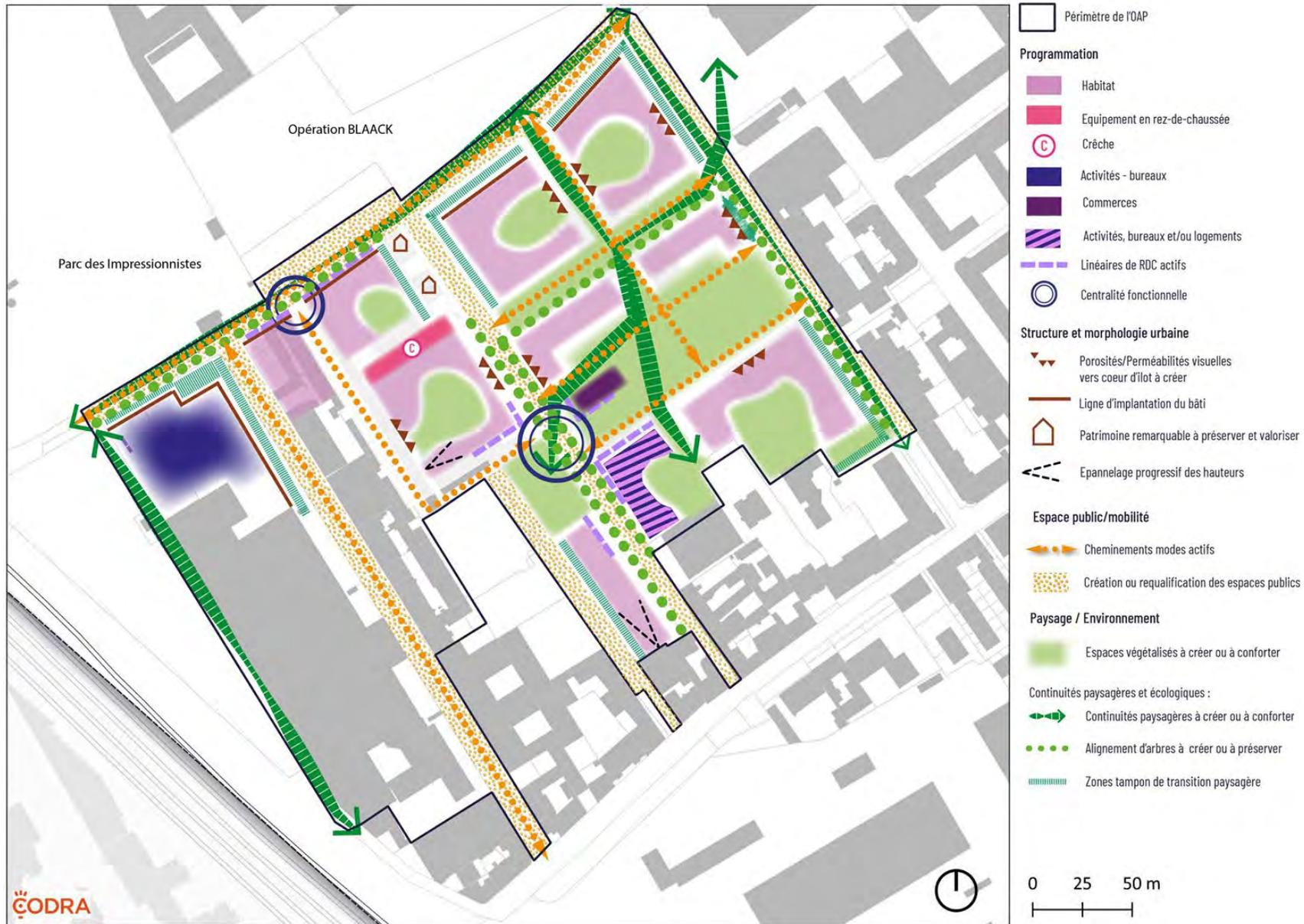
Le site est localisé en zone C du PPRI de la Seine dans les Hauts-de-Seine.

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



Un site avec une composante arboré

Orientations graphiques



Enjeux :

- Introduire davantage de mixité sociale et fonctionnelle
- Connecter le quartier aux secteurs alentours
- Agir pour une adaptation au changement climatique
- Créer de nouveaux espaces verts accessibles afin de préserver le capital actuel d'espaces verts de la Ville par habitant.

Objectifs :

- Inscrire le quartier BIC dans les continuités paysagères du secteur Nord-Ouest de Clichy : Parc des Impressionnistes, square Salvador Allende (Rue Valiton), square Charles de Gaulle (Rue de Neuilly).
- Inscrire le quartier BIC dans les parcours piétons / modes actifs du secteur :
 - Renforcement des liens vers la gare Clichy-Levallois depuis la rue de Neuilly
 - Requalification des voies et impasses existantes pour retisser le maillage piéton nord-sud et est-ouest
- Consolider les fronts bâtis et définir l'alignement de limites parcellaires côté pair sur la rue Pierre Bérégovoy.

Orientations écrites

Echéancier

A compter de 2026

Programmation

Engager une dynamique de renouvellement urbain pour favoriser la mixité sociale et fonctionnelle

- Le programme majoritairement résidentiel devra tenir compte de l'objectif de la commune : favoriser une population familiale sur son territoire. La répartition typologique devra prioriser les logements familiaux (80% de T3 à T6, 20% de T2. Le T1 sont à proscrire).
- Activer les rez-de-chaussée par des socles commerciaux le long de la rue Pierre Bérégovoy et autour de la centralité fonctionnelle à constituer rue Jeanne d'Asnières.
- Création d'un lieu de destination à l'échelle du quartier articulé autour d'un espace public
- Un équipement petite enfance devra être prévu.

Espace public et mobilité

- Aménager un îlot poreux, traversant, favorable aux continuités des modes actifs (piéton – vélo)
- Création et requalification des espaces publics afin de renforcer les continuités piétonnes, paysagères et visuelles :
 - o Création d'un espace vert au sein du quartier permettant les liaisons douces entre la rue Valiton, la rue Jeanne d'Asnières et le Passage des Chasses.
 - o Création d'un espace arboré reliant le Passage des Chasses à l'Impasse Passoir et à la rue Jeanne d'Asnières.
 - o Requalification et élargissement de la rue Pierre Bérégovoy : une largeur constante de 13 à 15m est à prévoir le long de l'axe entre la rue Valiton et le Passage du Puit Bertin. Cette requalification devra permettre l'aménagement d'une piste cyclable et le renforcement de l'alignement d'arbres existant.
 - o Requalification de la rue Jeanne d'Asnières
 - o Elargissement de la rue Valiton.

Formes urbaines

Un quartier à l'échelle du piéton dans une ambition de construction de ville de proximité :

- Le réaménagement de l'îlot BIC et les projets futurs sur les parcelles environnantes constitue une opportunité pour retrouver une cohérence urbaine en lien avec les périmètres de projets alentours et le tissu bâti environnant.
- Sa recomposition urbaine participe également à la consolidation de la trame verte du secteur Nord-Ouest de la ville.
- Il s'agira de :
 - o Créer un îlot perméable dont la morphologie participera au renforcement de la trame verte et du maillage piéton du secteur.
 - o Contextualiser la morphologie urbaine des nouveaux bâtis à leur environnement et aux enjeux urbains et à l'échelle du quartier :
 - Prévoir des hauteurs, des gabarits et des implantations de bâti respectueuses des bâtiments environnants et favorable à la pleine terre.
 - Les fronts bâtis sur la rue Pierre Bérégovoy et la rue Valiton seront animés par un travail d'épannelage et de composition architecturale des façades. A l'intérieur de l'îlot, des jardins plantés dilateront les espaces publics.
 - La hauteur des futures constructions coté Passage de Chasses et en limite des parcelles voisines sera travaillée par des épannelages progressifs afin de traiter la rupture d'échelle avec le bâti existant en R+3 et R+1.
 - o Les rez-de-chaussée autour de la place Jeanne d'Asnières seront dédiés aux rez-de-chaussée actifs. Une hauteur libre minimale de 4 m est préconisée. Les linaires opaques de plus de 8 m sont à proscrire.

Alignements, implantation et hauteurs des bâtiments

- Rue Pierre Bérégovoy
Le long de cet axe toutes les nouvelles parcelles seront alignées sur le côté pair en respectant une largeur de voie de 13 à 15 m. Les nouveaux bâtiments seront implantés en retrait par rapport à la limite foncière, créant ainsi une bande paysagée en interface public / privé.
- Rue Jeanne d'Asnières
Sur tout le linéaire les nouveaux bâtiments seront implantés en respectant une distance de 15 m à partir des façades des bâtiments existants situés à l'entrée Nord de la rue. Des reculs dans les étages seront possibles.
- Rue Petit
Le futur bâtiment sur la parcelle VP1 (ZAC du Bac d'Asnières) sera implanté avec un recul de 10m en se raccordant à l'alignement du bâtiment du data center existant. La hauteur maximale des nouveaux bâtiments donnant sur cette rue ne pourra pas excéder celle du bâtiment existant. Toutefois des épannelages devront être travaillés afin de s'harmoniser aux hauteurs des bâtiments anciens en respectant les distances minimales de retrait.

Paysage et environnement

Aménager un îlot favorable aux continuités paysagères et au développement de la nature en ville

- Le paysage général du quartier est constitué de plusieurs entités :
 - o Les espaces verts existants et à créer
 - o Les alignements d'arbres existants et à créer le long des voies
 - o Les espaces extérieurs privatifs
 - o Création d'un espace vert central de pleine terre d'un seul tenant à dominante végétale
 - o Instauration des continuités paysagères et de biodiversité entre cet espace vert et les jardins extérieurs privatifs des lots privés afin de dilater les espaces verts :
 - Création de cœurs d'îlots de pleine terre et ouverts sur l'espace public
 - Création d'espaces de transition paysagés entre le domaine privé / public

- La présence du végétal sera également favorisée dans les nouvelles constructions : végétalisation intensive de terrasses non accessibles et plantation de toitures terrasses accessibles.
- Une démarche généralisée sur tous les espaces verts privés et publics afin de favoriser la biodiversité :
 - o Recherche du développement de la diversité biologique (faune et flore) sur tous les espaces végétalisés ou à végétaliser
 - o Préservation des arbres existants
 - o Gestion raisonnée des espaces verts avec intégration de différentes strates végétales.
 - o Afin de permettre le maintien de l'avifaune sur site et sur ses abords, utilisation de matériaux de façade limitant l'effet de réflexion et système d'éclairage limitant la pollution lumineuse nocturne.
 - o Choix d'espèces végétales locales afin de préserver et d'enrichir le biotope existant.
 - o Gestion à ciel ouvert des eaux de ruissellement avec infiltration et gestion des eaux pluviales à la parcelle : récupération et stockage pour l'irrigation des espaces verts.

Favoriser l'adaptation du quartier au changement climatique

Systématiser le raccordement au réseau de chauffage urbain et la production d'ENR en fonction des réglementations thermiques en vigueur dans chaque opération.

Lutter contre les îlots de chaleur en augmentant et en affirmant la place du végétal et de la pleine terre,

Economiser la ressource eau : récupération, stockage et réemploi gravitaire dans chaque opération pour l'arrosage et l'entretien des espaces extérieurs privatifs.

Définir et évaluer l'ambition bas-carbone à l'échelle de l'opération d'ensemble (espaces publics, démolitions / rénovation / construction de bâti)

Réaliser des bâtiments vertueux favorables au confort climatique : logements traversants ou à double orientation à partir du T3, aucun logement mono-orienté Nord, un balcon ou loggia privatif par logement d'une profondeur, traitement des façades tenant compte de l'orientation et l'ensoleillement, ventilation et éclairage naturels des circulations verticales communes.

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.

Surface : 7 250 m²

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.



Entrée nord est du site – Quai Tabarly



Allées de l'Europe

Clichy-la-Garenne – Allées de l'Europe

Orientations graphiques



Périimètre de l'OAP	Structure et forme urbaine	Espace public/mobilité	Paysage / Environnement
Programmation	Perméabilité visuelle/porosités à créer	Cheminements modes actifs	Espaces végétalisés à créer ou à conforter
Dominante habitat	Ligne d'implantation du bâti	Traitement espace public	Continuités paysagères et écologiques :
Equipement en rez-de-chaussée	Principe de front bâti discontinu		Continuité paysagère à créer et/ou à conforter
Activités économiques	Fragmentation des façades (retrait ponctuel/ épannelages)		Vues panoramiques / Ouvertures visuelles vers la Seine à préserver/créer ou à conforter
Linéaires de RDC actifs à créer ou renforcer	Retrait de 2m à la limite parcellaire		Alignement d'arbres à créer ou préserver/ zones boisées à préserver
			Zones tampon de transition paysagère à créer et/ou conforter



Clichy-la-Garenne – Allées de l'Europe

Enjeux

- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.
- En cas de démolition des bâtiments, désenclaver le site afin de permettre une meilleure intégration des constructions dans le fonctionnement du quartier et ouvrir le quartier sur la Seine.
- Inscrire la séquence des Allées de l'Europe dans les continuités paysagères et écologiques des berges de Seine à l'échelle de Clichy et à l'échelle intercommunale.
- Connecter le secteur au site Beaujon.
- Agir pour une adaptation au changement climatique.

Objectifs :

- Le réaménagement du site est l'occasion de retrouver davantage de perméabilité vers la Seine en renforçant les continuités visuelles et paysagères Nord-Sud.
- Retisser des liens avec les secteurs environnants notamment avec le site de l'Hôpital Beaujon.
- 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, des rues Georges Seurat et Jean Walter.
- Promouvoir des solutions innovantes pour un développement durable.

Orientations écrites

Echéancier

- A compter de 2026

Espace public et mobilité

Aménager un quartier en bord de Seine en renforçant les modes actifs et les perspectives vers le fleuve :

- Rendre les îlots traversants par l'aménagement de nouveaux espaces publiques en direction de la Seine et du reste du quartier de l'Europe, préfigurant les liaisons au secteur Beaujon et favoriser ainsi les continuités piétonnes entre la RD1 et la rue des Frères Lumière, la rue Pierre Dac, la rue Georges Seurat, la rue Jean Walter et la rue Marc Bloch.
- Prendre en considération les projets de réaménagement en front de Seine (rétrécissement de la RD1, ZAC Seine Liberté, secteur Pont de Clichy) en prévoyant un recul des implantations bâties par rapport à la RD1, propice à la création d'une continuité piétonne publique entre les différents quartiers.

- Concevoir des espaces publics confortables pour le développement des usages piétons (d'un point de vue bioclimatique, mobilités actives, usages).

Paysage et environnement

Renforcer la trame verte et bleue et les corridors de biodiversité :

- Préservation et renforcement de la trame verte : alignements d'arbres de hautes et moyennes hauteurs, arbustes et noues végétalisées, squares et jardins partagés qui bordent le site.
- Instauration de continuités paysagères entre les domaines privé/public : création des cœurs d'îlots ouverts depuis l'espace public et plantés avec une épaisseur de terre de 50 cm minimum pour les parties courantes et 70 cm au droit des arbres de haute tige.
- La présence du végétal sera favorisée dans les nouvelles constructions : végétalisation intensive de terrasses non accessibles et plantation de

Clichy-la-Garenne – Allées de l'Europe

- toitures terrasses accessibles. Les fosses et les épaisseurs de terre végétale seront suffisantes pour assurer la pérennité des plantations.
- Renforcement du végétal le long de la RD1 dans l'objectif de créer une continuité de la trame verte le long du front bâti sur Seine. Cette bande fonctionnera comme « zone tampon » par rapport à la voie. Cette zone tampon créée entre la RD1 et le front bâti aura un statut d'espace public. Elle sera support de pleine terre et de végétalisation
- Une démarche généralisée sur tous les espaces verts privés et publics afin de favoriser la biodiversité :
 - o Rechercher le développement de la diversité biologique (faune et flore) sur tous les espaces végétalisés ou à végétaliser
 - o Préserver les arbres existants et les remplacer le cas échéant
 - o Gestion raisonnée des espaces verts avec intégration de différentes strates végétales.
 - o Gestion à ciel ouvert des eaux de ruissellement avec infiltration
 - o Gestion des eaux pluviales à la parcelle : récupération et stockage pour l'irrigation des espaces verts
- Le site actuel présente un sous-sol. Aucun affouillement visant à créer des niveaux inférieurs supplémentaires ne saurait être autorisé, de façon à ne pas aggraver la situation au regard de la nappe sous-jacente.

Programmation

Engager une dynamique de renouvellement urbain pour plus de mixité fonctionnelle :

- Faire évoluer la vocation monofonctionnelle tertiaire du site en développant une programmation de logements, d'activités économiques, de commerces et d'équipements répondant aux besoins des habitants du quartier.
- Prévoir un socle actif et des activités économiques à l'angle Nord-Ouest du site (Rond - point de la RD1 / bd Général Leclerc).
- Prévoir l'implantation d'une crèche.

Formes urbaines

Création d'un bâti ouvert sur la Seine, un maillage piéton et une trame verte et paysagère renforcées :

- La démolition des bâtiments existants permettra de retrouver une porosité vers la Seine : les nouvelles constructions prolongeront la trame viaire existante (rues des Frères Lumières, Pierre Dac, Georges Saurat).
- Une morphologie bâtie avec :
 - o La constitution d'un front bâti avec de hauteurs maximales à 34 m
 - o La composition de séquences bâties sur le quai sera travaillée par un jeu de retraits par rapport à l'alignement ou par le travail d'épannelages variés. Coté Allées de l'Europe, le séquençage sera traité par des discontinuités bâties ouvrant des porosités vers les cœurs d'îlot végétalisés. Les murs pignons sont interdits.
 - o Des rez-de-chaussée d'une hauteur libre de 4m, seront traités en porche ou en transparence notamment sur la largeur des courées offrant des vues sur les jardins privatifs depuis le quai.
 - o Aucun linéaire opaque en rez-de-chaussée de plus de 8 m.

Lutte et adaptation au changement climatique

Favoriser l'adaptation du quartier au changement climatique

- Systématiser le raccordement au réseau de chauffage urbain et la production d'ENR en fonction des réglementations thermiques en vigueur.
- Lutter contre les îlots de chaleur en augmentant et en affirmant la place du végétal et de la pleine terre.
- Economiser la ressource eau : récupération, stockage et réemploi gravitaire dans chaque opération pour l'arrosage et l'entretien des espaces extérieurs privatifs.
- Définir et évaluer l'ambition bas-carbone à l'échelle de l'opération d'ensemble (espaces publics, démolitions / rénovation / construction de bâti).
- Réaliser des bâtiments vertueux favorables au confort climatique :
 - o logements traversants ou à double orientation des logements à partir du T3,
 - o aucun logement mono-orienté Nord,
 - o Un balcon privatif ou une loggia par logement,
 - o traitement des façades tenant compte de l'orientation et l'ensoleillement.

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.

Surface : 10 ha

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.

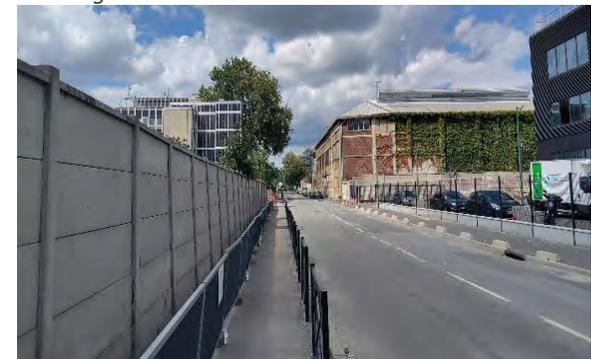
Le bruit et la pollution constituent deux fortes contraintes liées à la circulation sur la RD1.



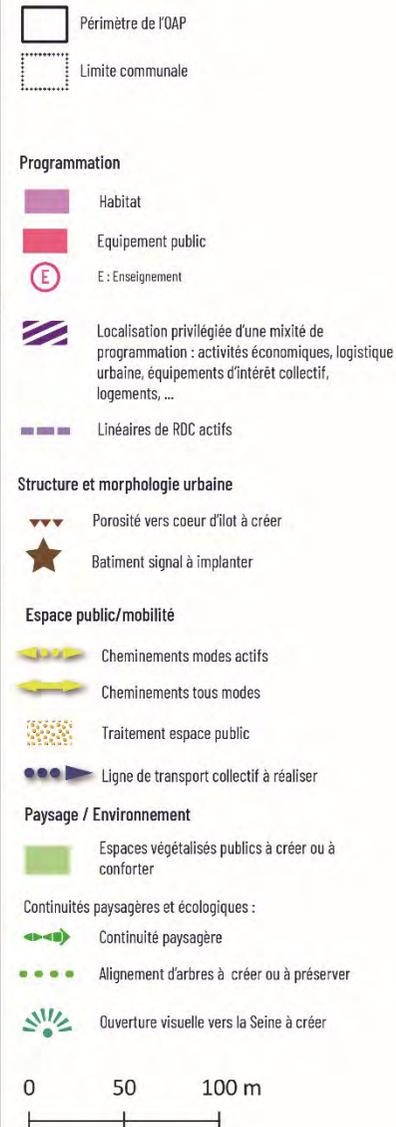
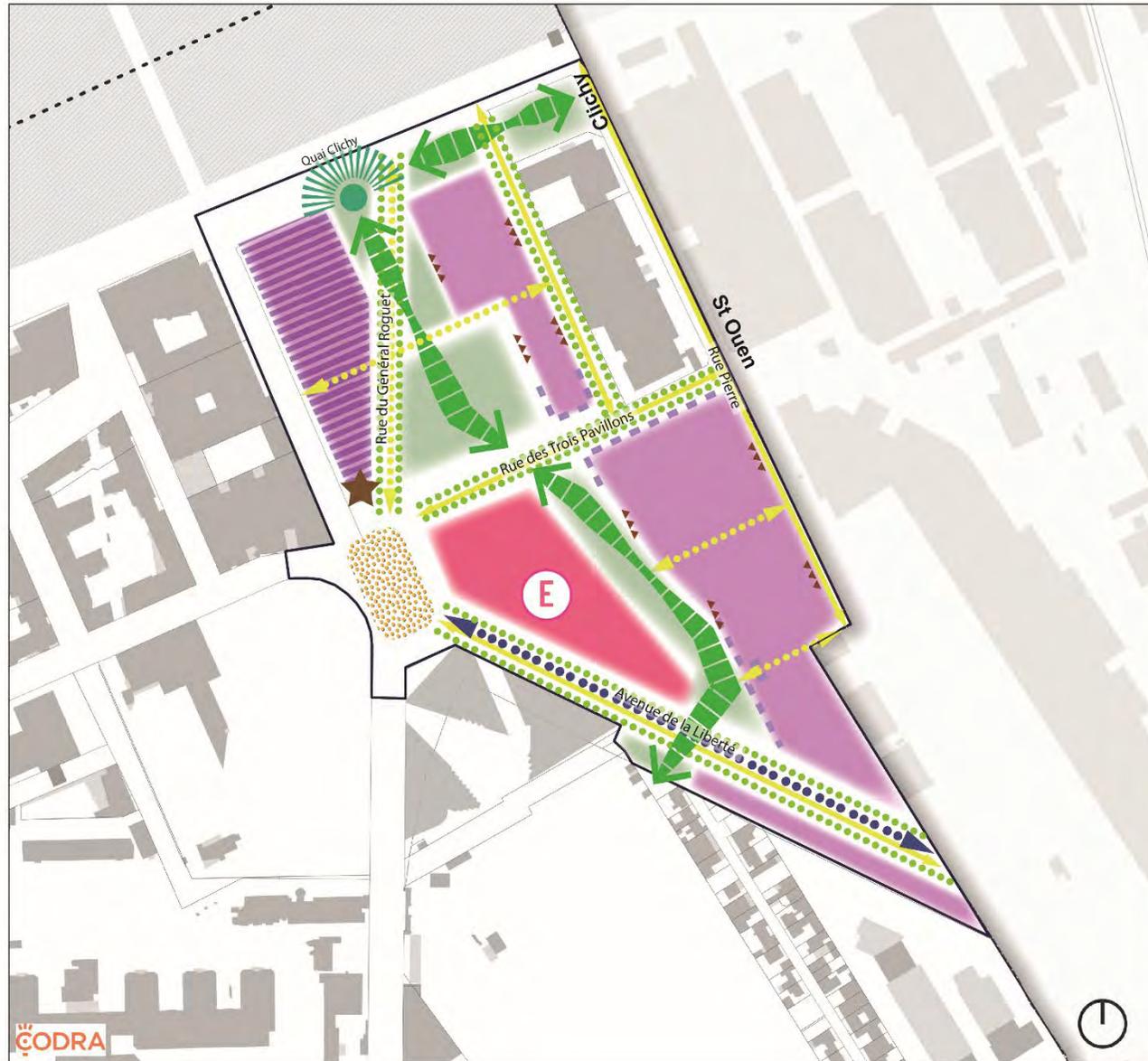
Vue aérienne du secteur - 2023



Rue Roguet



Rue Pierre



Clichy-la-Garenne – Seine Liberté

Enjeux et objectifs

- Affirmer une situation d'entrée de ville pour un secteur stratégique à l'échelle communale et métropolitaine.
- Raccrocher ce site enclavé au fonctionnement urbain de la Ville.
- Assurer une évolution cohérente en lien avec Saint-Ouen.
- Rendre perméable les îlots par un travail sur les espaces publics et collectifs en continuité les uns avec les autres
- Accueillir une mixité fonctionnelle et sociale.
- Retrouver un lien visuel et fonctionnel avec la Seine.
- Offrir un cadre de vie de qualité organisé autour d'espaces publics généreux et fortement végétalisés.
- Structurer le quartier autour du projet de l'Avenue de la Liberté, liaison de niveau territorial.

Orientations écrites

Echéancier

- A compter de 2026

Programmation

- Quartier à dominante résidentielle. Au moins 150 logements locatifs sociaux seront réalisés.
- Création d'un équipement scolaire intercommunal avec Saint-Ouen
- Accueil d'activités et commerces en rez-de-chaussée de certains immeubles afin d'animer les pieds d'immeubles, principalement aux angles des voies et faire la ville de la proximité,
- Les îlots bordés par la rue du Général Roguet et la D17 pourront accueillir une programmation mixte : activités économiques, logistique urbaine, équipements d'intérêt collectif, logements,
- Des terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage seront localisés de manière préférentielle au nord de la rue des Trois Pavillons.

Espace public et mobilité

- Affirmer la situation d'entrée de ville : aménagement qualitatif du croisement Avenue de la Liberté / rue Pierre, restructuration de l'actuel rond-point des Trois Pavillons en une véritable place d'entrée de ville.
- Désenclaver le site par une reprise et le complément du maillage viaire existant :
 - o La rue du Général Roguet sera piétonnisée dans sa partie Nord,

- o Un système de venelles piétonnes à la Seine permettra la desserte des îlots, en continuité avec la ZAC des Docks de Saint-Ouen,
- o Une nouvelle voie circulée, parallèle à la rue Pierre, sera créée et connectera la RD1 au centre du quartier, afin de permettre d'une part, aux automobilistes de rejoindre le Pont de Gennevilliers depuis la RD1 et d'autre part, de desservir les futurs bâtiments qui seront situés en vis-à-vis des immeubles de bureaux existants,
- o La rue des Trois Pavillons sera élargie sur ses deux rives afin d'accueillir un nouvel alignement d'arbres ainsi que des espaces dédiés aux modes actifs,
- o L'avenue de la Liberté, colonne vertébrale du site, traversera Clichy et Saint-Ouen, depuis le rond-point des Trois Pavillons jusqu'à la gare RER C – M14. Cet axe sera le support de modes de déplacement partagés : cycles, piétons, voitures, bus.
- o La mutualisation des espaces de stationnement sera recherchée.

Paysage et environnement

- Préserver et créer des alignements d'arbres pour les voies de dessertes et axes structurants,
- En cas de pollution avérée et identifiée et en fonction de la configuration du terrain, il faudra rechercher à ne pas développer plus d'un niveau de sous-sol au sein des constructions. Le parc au cœur du site proposera une diversité d'usages pour les futurs habitants du quartier. D'une

Clichy-la-Garenne – Seine Liberté

superficie d'environ 2,4 ha il pourra accueillir des aires des jeux pour enfants, du mobilier urbain, de grandes pelouses, des espaces plantés ainsi que des jardins d'eau pour accueillir et tamponner les eaux de pluie. Cet espace aura également un rôle dans le fonctionnement du quartier et de l'îlot central, car il permettra :

- La défense incendie par la création de dessertes pompier,
- La gestion des eaux pluviales du projet.
- Des cœurs d'îlots privés végétalisés en pleine terre, visibles depuis l'espace public.
- Les surfaces plantées contribueront à renforcer la perception de la présence végétale pour les habitants des immeubles environnants.
- Une prise en compte du PPRI :
 - Des failles entre les immeubles seront généreuses afin d'assurer les écoulements,
 - Les accès aux bâtiments devront être conçus de manière à permettre le bon fonctionnement du quartier en période de crue,
 - Les marges de recul des bâtiments seront végétalisées.

Formes urbaines

- Des formes urbaines compactes seront recherchées en respectant un principe généralisé d'alignement sur rue,
- En cas de reculs ceux-ci seront paysagés,
- Un travail fin sur la composition des façades, sera réalisé pour permettre un jeu volumétrique, un bâtiment signal sera implanté à l'angle des rues du Général Roguet et de la rue du Pont de Gennevilliers, en réponse à l'opération récente située à l'angle des rues des Trois Pavillons et du Général Roguet,
- Une écriture architecturale contemporaine sera recherchée afin de conférer au site une meilleure lisibilité et attractivité, en lien avec le projet de la ZAC des Docks de Saint-Ouen.

Lutte et adaptation au changement climatique

- Le projet a été labellisé « écoquartier – étape 1 » en 2018. De ce fait, le projet veillera à être innovant et exemplaire en matière de qualité environnementale,
- Le quartier sera raccordé au réseau de chaleur urbain,
- Les matériaux seront qualitatifs et pérennes et l'utilisation de matériaux bas carbone sera privilégiée,
- Le traitement des façades et les matériaux choisis seront favorables au développement de la végétation (pergolas, maille inox, terre végétale qualitative),
- Les matériaux s'harmoniseront avec la nature et la végétation (bois par exemple) et limiteront l'effet de réflexion au regard de la faune (verre miroir limité, éblouissement réduit),
- Le système d'éclairage des voies et sentes limitera la pollution lumineuse la nuit.

Clichy-la-Garenne – Beaujon

Eléments 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.

Surface : 15 ha

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 datant de 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 vaires 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.



Vue depuis le stade Racine



▭ Périmètre de l'OAP

Programmation

ⓔ Equipement
E : Enseignement

Paysage / Environnement

■ Espaces végétalisés à créer ou à conforter

↔ Continuités paysagères

●●● Alignement d'arbres à créer ou à préserver

☀ Vues panoramiques

Structure et morphologie urbaine

🏠 Site ou patrimoine remarquable à valoriser

Espace public/mobilité

↔●●↔ Cheminements modes actifs

0 25 50 m
|-----|

Enjeux :

- Cette très grande emprise est stratégique pour la Ville, à la jonction entre le quartier du Pont de Clichy et le secteur Seine-Liberté. Ce site présente un potentiel de développement très important qui doit répondre aux enjeux urbains identifiés à l'échelle communale, notamment en matière de développement d'équipements publics de proximité et d'espaces publics propices à l'adaptation au changement climatique et aux mobilités actives.
- Ouvrir et désenclaver le site en articulation avec les secteurs et quartiers environnants par la création d'un nouveau mail paysager support d'usages multiples et apaisés ;
- Concilier une approche de préservation et de valorisation patrimoniale de l'hôpital Beaujon avec le projet de reconversion du site ambitieux en matière urbaine, architecturale, programmatique et environnementale ;

Objectifs :

- Participer au renforcement de la trame verte à l'échelle urbaine en préservant le patrimoine arboré existant et en intensifiant la présence du végétal par la création de nouveaux espaces verts ;
- Participer au renforcement de l'offre d'équipements sportifs de la ville en créant de nouveaux lieux de pratique sportive en continuité des équipements jouxtant le site.

Orientations écrites

Echéancier

- A compter de 2032

Espace public et mobilité

Désenclaver l'îlot et permettre des liaisons piétonnes et cyclistes inter-quartiers :

- Ouvrir une nouvelle liaison entre le boulevard du Général Leclerc et la rue du Général Roguet. Cet axe aura un statut public et sera le support de mobilités douces et d'usages variés (promenade, aires de jeux...).
- Renforcer les mobilités douces et les déplacements actifs par la création de continuités urbaines et paysagères nord-sud et est-ouest :
 - o dans la continuité du maillage viaire existant (rue Georges Seurat et rue Jean Walter) ;
 - o dans la continuité du mail Léon Blum ;
 - o élargir la rue du Général Roguet dans sa rive Ouest, afin de permettre la création d'une piste cyclable.

- Les circulations viaires seront limitées au profit du maillage doux et des espaces verts.

Paysage et environnement

Préserver et renforcer la présence du végétal et de la pleine terre :

- Désimperméabiliser et créer un mail végétalisé majoritairement en pleine terre dans la continuité du mail Léon Blum à l'Ouest. Ce nouvel axe reliera le boulevard du Général Leclerc à la rue du Général Roguet.
- Préserver les arbres existants.
- Limiter l'artificialisation des sols et désimperméabiliser à l'occasion de la mutation du site.

Programmation

- Dans l'attente de la définition du projet de reconversion de l'Hôpital Beaujon, les attendus invariants pour la mutation du site consistent à :

- Aménager un axe Est-Ouest dans la prolongation de l'aménagement du mail Léon Blum : un espace public végétalisé, fédérant les quartiers Pont de Clichy et Seine-Liberté ;
- Aménager des continuités piétonnes et cyclistes Nord-Sud pour connecter le quartier Berges de Seine au futur mail.

Formes urbaines

- Dans l'attente de la définition du projet de reconversion de l'Hôpital Beaujon :
 - o Garantir le désenclavement du quartier et son ouverture vers les quartiers limitrophes en aménageant un vaste espace public paysager dans la prolongation du mail Léon Blum, libre de toute construction ;
 - o Garantir la mise en valeur du patrimoine constitué d'un bâtiment présentant une configuration morphologique de type « monobloc » caractéristique de l'architecture hospitalière du XX^{ème} siècle.
 - o Favoriser l'intégration des différents édifices patrimoniaux repérés dans un nouveau contexte urbain

Lutte et adaptation au changement climatique

Favoriser une adaptation du quartier au changement climatique :

- Lutter contre les îlots de chaleur en augmentant et en affirmant la place du végétal et de la pleine terre ;
- Conserver et préserver le patrimoine arboré existant et adapter l'aménagement des espaces publics et des projets immobiliers et d'équipements en vue de leur préservation.
- S'inscrire dans la logique d'une ville durable en réhabilitant et en utilisant au maximum les bâtiments existants pour limiter le bilan carbone de l'opération.

OAP Gennevilliers



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'activité.
- 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

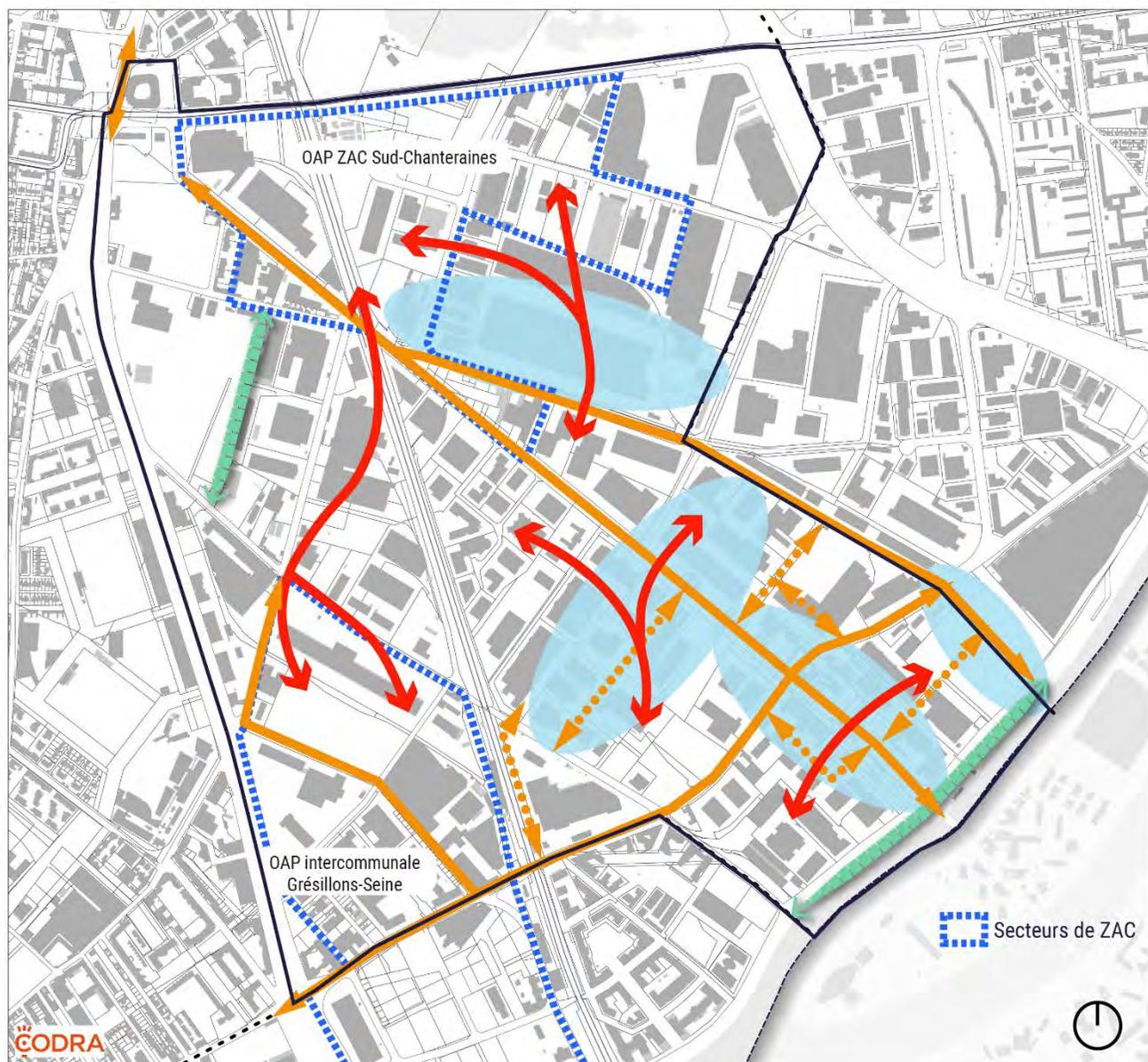
- La zone est très exposée au phénomène d'îlot de chaleur urbain.
- Les abords des infrastructures routières (A86, N315, D986) sont concernés par des dépassements des seuils de bruits réglementaires.
- Plusieurs sites industriels sont recensés par les bases de données SIS (secteur d'information sur les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



Rue des Caboeufs



Rue du Fossé Blanc



- Périmètre de l'OAP
- Paysage / Environnement**
 - Valoriser des lisières paysagères
- Espace public/mobilité**
 - Améliorer l'accessibilité et la lisibilité
 - Harmoniser et requalifier la trame viaire
- Programmation**
 - Développer et relier les parcs d'activités dans un environnement de qualité
 - Secteurs à restructurer

Enjeux et objectifs

- Conforter et densifier la vocation économique et productive du territoire.
- Proscrire l'implantation de grande logistique.
- Conjuguer mutations économiques et transition écologique.
- Transformer le cadre de vie et améliorer les paysages urbains.
- Densifier au profit de la transition écologique.

Orientations écrites

Echéancier

- Le site est déjà urbanisé et peut faire l'objet d'une poursuite des aménagements en cours dont les secteurs d'initiative publique (ZAC Sud Chanteraines, ZAC Gare des grésillons)

Espace public et mobilité

- Harmoniser la trame viaire et la requalifier en assurant tous les modes de déplacement en :
 - o Redonnant une vocation urbaine aux infrastructures.
 - o Développant les modes de déplacement alternatifs à l'automobile.
 - o Améliorant des conditions d'accès aux transports en commun et aux pôles d'échanges.
- Améliorer les mobilités actives en direction des autres quartiers de la commune, en :
 - o Améliorant l'accessibilité et la lisibilité du quartier en créant ou modifiant des voiries.
 - o Transformant les voiries constituées en impasse.
 - o Créant et modifiant les voies existantes permettant la constitution de nouveaux alignements bâtis continus et discontinus mais également l'amélioration des liaisons et notamment douces vers les pôles d'échanges.
 - o Intervenant sur le maillage de la trame viaire et principalement ses interconnexions par le réaménagement de carrefours assurant une sécurité optimale et une lecture claire du tissu urbain composant les quartiers.
 - o Améliorant la desserte locale et la lisibilité de son fonctionnement.

Paysage et environnement

- Relier le parc des Chanteraines, le parc des Sévines et les espaces publics par :
 - o Un maillage d'espaces verts continus.
 - o Des continuités visuelles.
- Valoriser le réseau magistral limitant le territoire en :
 - o Harmonisant le traitement paysager aux abords des grands axes afin de les rendre plus accueillant.
 - o Préservant et en créant des espaces paysagers à caractère privé en avant façade des constructions afin qu'ils participent à la requalification et à la végétalisation de l'interface avec ces axes majeurs.
- Exiger la gestion alternative des eaux de pluie.
- Renforcer les interfaces paysagères des limites entre les domaines privé et public.
- Valoriser les lisières paysagères qui délimitent le territoire économique.

Programmation

- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises
- Accompagner les besoins d'évolutions des entreprises existantes et génératrices d'emplois diversifiés.
- Favoriser la recomposition du foncier pour lui redonner des dimensions en adéquation avec les besoins.
- Développer et relier les parcs d'activités dans un environnement de qualité.
- Assurer un bon niveau de services aux entreprises et aux salariés.

Gennevilliers – ZAC 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).



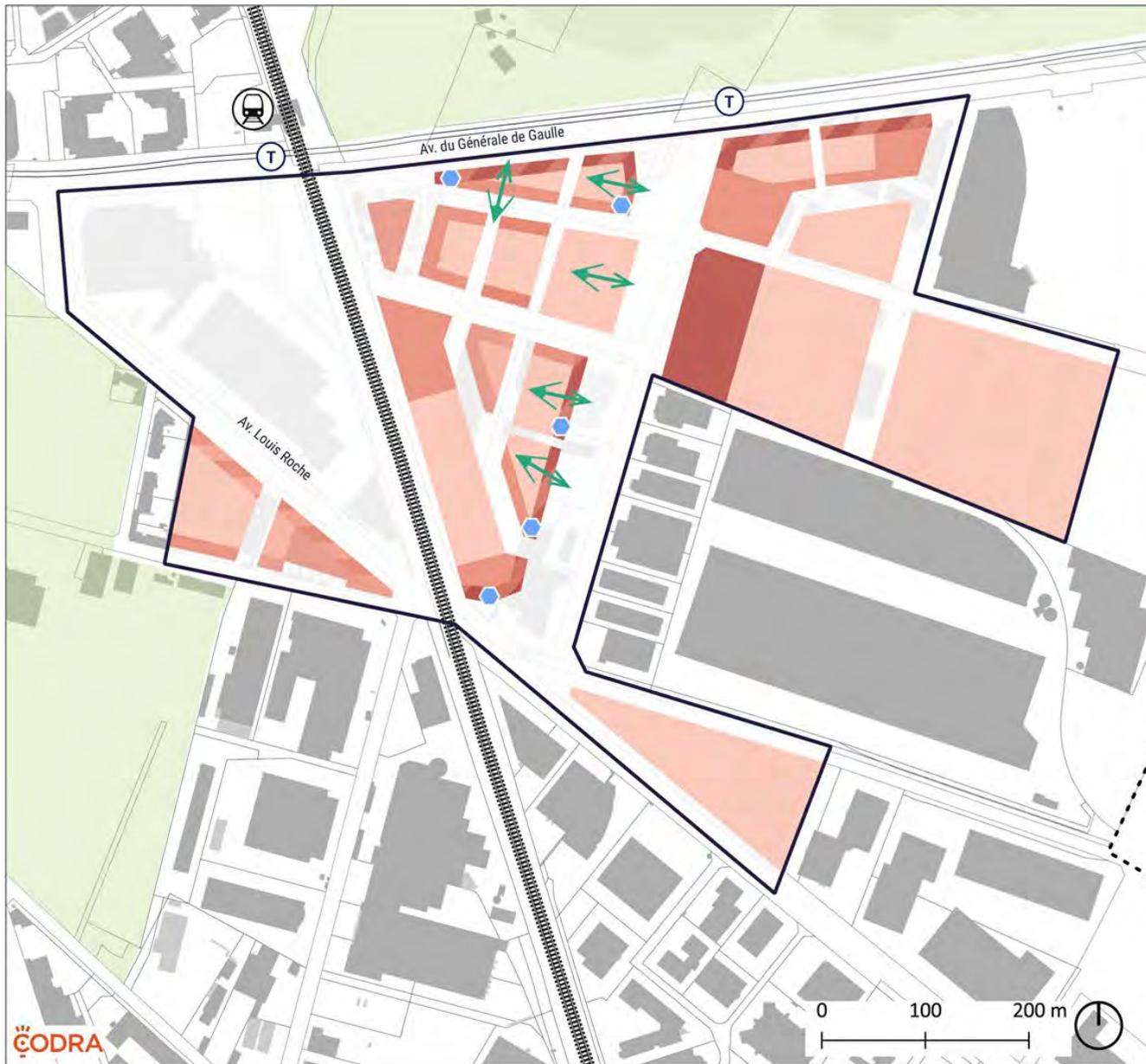
Rue Thomas Edison



Av. Du Général de Gaulle

Gennevilliers – ZAC Sud Chanteraines

Orientations graphiques – épannelages



□ Périmètre de l'OAP

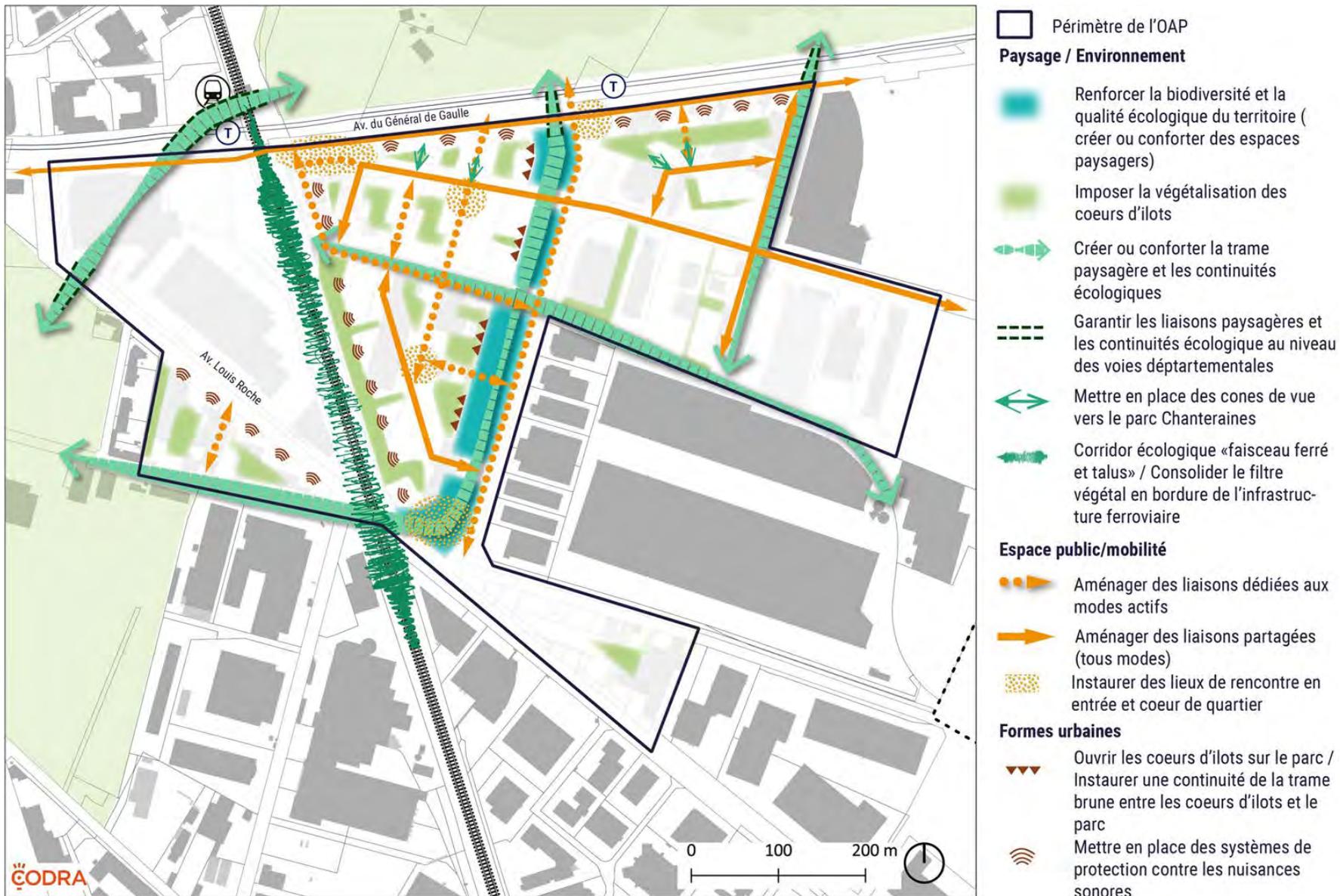
Formes urbaines

- Points hauts (37m et R+9/10 max) préconisés ponctuellement
- ↔ Créer des percées visuelles vers les parcs

Programmation

- Hauteur maximale préconisée : 22m et R+5 max
- Hauteur maximale préconisée : 28m et R+7 max
- Hauteur maximale préconisée : 31m et R+8 max
- Varier et rythmer l'épannelage le long de l'avenue du général de Gaulle, de l'avenue Louis Roche et du parc

Orientations graphiques – paysages – formes urbaines – espaces publics



Gennevilliers – ZAC Sud Chanteraines

Orientations graphiques – gestion du risque d'inondation



- Périmètre de l'OAP
- Périmètre de la zone C du PPRI
- Structurer et faciliter l'expansion de la crue le long du parc
- Faire pénétrer la zone d'expansion de la crue à l'intérieur de certains coeurs d'îlots pour garantir le maintien du volume d'expansion initial
- Favoriser la perméabilité des sols en coeur d'îlot
- Permettre la résilience des rez-de-chaussée le long de l'avenue du Général de Gaulle en les aménageant sur deux niveaux, dont une partie inondable
- Prévoir l'évacuation du quartier en temps de crue par la mise en place de parcours piétons hors d'eau (situé au-dessus de la côte casier)
- Mettre en place des parkings silo à destination du quartier pour mettre en sécurité les véhicules en cas de crue et limiter le déplacement des terres

Gennevilliers – ZAC Sud Chanteraines

Enjeux et objectifs

- Développer une mixité des fonctions urbaines
- 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.
- Inscire le renouvellement urbain du site dans la transition écologique des territoires.

Orientations écrites

Echéancier

- Le site est déjà urbanisé et fera l'objet d'un aménagement à horizon 2026.

Espace public et mobilité

Favoriser les modes de déplacement non-carbonés en :

- Renforçant le maillage des espaces publics et en sécurisant les déplacements des modes actifs.
- Facilitant le rabattement vers les transports en commun.
- Limitant les places de stationnement voiture sur l'espace public pour les personnes à mobilité réduite (PMR), aux livraisons, déménagements, dépose-minute, espace de rechargement des véhicules électriques et autres initiatives permettant la diminution des émissions de Gaz à Effets de Serre (GES) et de l'autosolisme.

Paysage et environnement

Agir pour la qualité paysagère, en utilisant autant que possible tout élément de paysage support de qualité écologique et paysagère sur le site ou à proximité, et toute vue intéressante, pour adapter le projet au site et préserver et développer ses qualités propres.

Lutter contre l'érosion de la biodiversité en :

- Recréant et assurant la préservation de liens écologiquement fonctionnels entre les réservoirs de biodiversités que sont les parcs des Chanteraines et des Sévines - notamment celui figurant au Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) - d'une largeur minimum de 20m et en développant une trame d'espaces verts publics et privés

- constitués des trois strates végétales, propice au déplacement de la faune au cœur du quartier.
- Consolidant le rôle de corridor écologique joué par les voies ferrées en confortant le filtre végétal en bordure des emprises ferroviaires dans le respect des prescriptions GRTgaz vis-à-vis de la canalisation gaz.
- Créant et renforçant des écosystèmes variés et cohérents avec l'environnement naturel existant à proximité pour permettre la diffusion de la biodiversité à l'échelle de la ville et du territoire.
- Renforçant la trame verte à l'échelle communale et supra-communale.
- Atteignant sur l'espace public un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) supérieur ou égal à 0.25 pour les espaces publics de la ZAC (hors parc).
- Sécurisant les déplacements de la faune en engageant une réflexion pour diminuer voire résorber les discontinuités des liens écologiques entre réservoirs de biodiversité.
- Faisant jouer un rôle actif aux jardins privés (cœurs d'îlots, reculs végétalisés...) dans le développement et la diffusion de la biodiversité en favorisant les continuités des trames (vertes, bleues, brunes et noires).
- Créant dans les opérations de construction par tranche, même incomplète de foncier :
 - o 1 nichoir à oiseaux par tranche de 500 m² ;
 - o 1 gîte à chiroptères par tranche de 500 m² ;
 - o 1 habitat pierreux par tranche de 1 000 m² ;
 - o 1 habitat pour hérisson par tranche de 1 000 m².
 - o Ces habitats doivent être autant que possible intégrés au bâti (anfractuosités...) afin de garantir leur pérennité.

Assurant la porosité des clôtures au niveau du sol pour la petite faune.

Gennevilliers – ZAC Sud Chanteraines

Protéger le ciel nocturne (la trame noire)

- Sur les espaces publics en :
 - o Réduisant l'impact de l'éclairage (plage horaire d'éclairage) ;
 - o Optimisant l'inter-distance des candélabres
 - o Limitant l'intensité lumineuse des luminaires, en tenant compte de l'albédo du sol
 - o Assurant une continuité de la trame noire dans les secteurs privilégiés pour assurer la continuité écologique.
 - o Limitant la hauteur de feu des candélabres afin d'éviter leur repérage de loin par la faune.
- Sur les espaces privés, en :
 - o Respectant une température d'éclairage chaude ≤ 2700 °K
 - o Limitant l'éclairage aux cheminements et lieux de convivialité
 - o Temporalisant l'éclairage avec une extinction minimum de 22h à 7h du matin. Dans ce créneau, le déclenchement de l'éclairage est fait à la demande (détection, bouton...)
 - o Respectant un pourcentage de lumière de la lampe émise au-dessus de l'horizontale (ULOR) $\leq 15\%$.

Déployer la gestion différenciée et écologique :

- En adaptant le niveau d'intervention et de gestion en fonction des usages des espaces.
- Sur l'espace public, en limitant l'entretien mécanique au profit d'un entretien doux à impact environnemental et social positif en faisant paître des animaux. Cette technique a notamment l'avantage d'épargner la petite faune, de maintenir l'hétérogénéité

Protéger le bien-être et la santé des habitants en :

- Protégeant les habitants des nuisances générées par les infrastructures de transport terrestre ainsi que les chantiers.
- Promouvant une vie sociale de proximité et conforter les dynamiques économiques.
- Faisant de la 5ème façade un lieu utile à la ville et aux habitants, en :
 - o Favorisant les lieux de partage et l'accessibilité des toitures

- o Végétalisant les toitures inaccessibles pour permettre le développement d'écosystèmes fonctionnels
- o Développant une agriculture urbaine
- o Produisant de l'énergie.
- o Disposant pour l'ensemble des logements à partir du T3 de logements traversants et/ou bi-orientés.
- o Limitant les logements mono-orientés en façade nord.
- Réduire les nuisances sonores en :
 - o Mettant en place des actions à la source du bruit :
 - Utilisation de revêtements limitant les nuisances sonores.
 - Limitation de la vitesse des véhicules motorisés en maximisant les zones de rencontre et les zones 30.
 - o Prévoyant des espaces tampons pour mettre le bâti à distance des sources sonores (reculs, espaces végétalisés, masques acoustiques).
 - o Choissant pour les constructions, des matériaux absorbants d'un point de vue technique afin de réduire les effets de réflexion sur le bâti des ondes sonores.
 - o Traitant spécifiquement les éléments des constructions susceptibles d'engendrer des fuites acoustiques (fenêtres, portes, toitures, entrées d'air, coffres de volet roulant).
 - o Organisant la distribution des pièces de logements de manière à orienter les pièces de vie et les chambres en relation avec les sources sonores.
- Améliorer la qualité de l'air en :
 - o Travaillant l'implantation du bâti de manière à conserver des rues « ouvertes » qui limitent la concentration des polluants.
 - o Bénéficiant des vents dominants ou des couloirs de vent qui permettront ventiler les cœurs d'îlot.
 - o Implantant les arbres tiges de grand développement dans les rues de manière à éviter les effets « canyons » qui risqueraient d'augmenter la pollution au niveau du sol.
 - o Permettant le déploiement des véhicules électriques.
 - o Imposant la mise en place de systèmes de ventilation performants qui assurent la qualité de l'air intérieur des constructions

- Positionnant les prises d'air sur les façades les moins exposées aux polluants.
- Utilisant des matériaux sains (non polluants et non nocifs pour la santé des habitants) à l'intérieur du bâti.

Restaurer la qualité des sols dégradés par les activités humaines en :

- Travaillant sur la restauration des fonctionnalités écologiques d'un sol vivant. La trame brune mettra en réseau espace public et espaces privés et permettra un bon développement des strates muscinales et hypogée.
- Justifiant pour les pétitionnaires qu'au droit des espaces extérieurs, les matériaux rapportés en remblais, terres végétales et substrats de plantation présentent une qualité compatible au plan sanitaire avec les usages prévus des espaces (espaces verts collectifs, espaces verts privés, espaces jardinés...).
- Distinguant les couches de terre végétale d'apport (le sol vivant), de la terre inerte du terrain sous-jacent par un grillage avertisseur et/ou du géotextile anti-contaminant.

Lutte et adaptation au changement climatique

Réduire le bilan carbone des constructions :

- Justifier pour les pétitionnaires, dans la logique de la trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre de la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC), du respect d'un taux minimal d'incorporation au bâtiment de matériaux biosourcés de :
 - 5 kg/m² de Surface de Plancher pour les programmes de logistique, de transport, d'artisanat, de commerce et d'industrie ;
 - 12 kg/m² de Surface de Plancher pour les autres programmes.L'objectif à viser est toutefois l'éligibilité à la labélisation « Bâtiment biosourcé ».
- Se conformer à la RE 2020 dès son entrée en vigueur. Il est attendu l'atteinte, à minima, des seuils 2025.
Pour les bâtiments pour lesquels la RE 2020 n'est pas applicable au moment de la construction il est attendu l'atteinte d'un niveau BEPOS Effinergie 2017 (E3C1) en :

- Justifiant pour les pétitionnaires d'une certification NF habitat HQE pour les nouvelles constructions. Le niveau très performant est attendu.
- Privilégiant la lumière et la ventilation naturelle pour l'ensemble des constructions.

Lutter contre les effets de chaleur urbaine en :

- Réduisant au maximum les surfaces minérales et en privilégiant l'utilisation de matériaux de sol, de préférence perméable, avec un albedo élevé à condition de ne pas générer d'effet brillant ou scintillant, afin de réduire les températures en surface.
- Maximisant les surfaces végétales et en assurant la fonctionnalité des sols vivants par une continuité des fosses de plantations, notamment des arbres tiges, entre secteurs d'espaces verts.
- Maximisant les plantations d'arbres tiges de grand développement.
- Mettant en œuvre des dispositifs de mise en valeur de l'eau en surface, dans les espaces publics, de manière à rafraîchir le quartier.
- Assurant sur les espaces privés, le bon développement des arbres tiges en les plantant dans des fosses de plantation présentant un volume de terre végétale de 8 m³ minimum ou de terre pierre de 12 m³ minimum.

Retrouver le cycle naturel de l'eau en :

- Diminuant l'emprise au sol des bâtiments et en désimperméabilisant le site par rapport à sa situation lorsque la zone avait une vocation économique.
- Gérant la goutte d'eau de pluie au plus proche de son point de chute.
- Plantant simultanément les trois strates de végétation (arborée, arbustive et herbacée) et en privilégiant des essences de végétaux économes en arrosages, anticipant l'augmentation générale de la température.

Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis du risque inondation

Anticiper et atténuer le risque en travaillant sur l'aléa en :

- Préservant les axes d'écoulement et en réorganisant l'expansion de la crue grâce à un travail sur la topographie du quartier qui permet

Gennevilliers – ZAC Sud Chanteraines

également d'améliorer la situation à l'aval par une augmentation des volumes de crue épandus.

- Diminuant l'emprise au sol des bâtiments par rapport à la situation existante et en désimperméabilisant le site par rapport à sa situation lorsque la zone avait une vocation uniquement économique.
- Limitant au maximum les interférences du projet avec la nappe phréatique.

Limitier l'exposition des populations en :

- Limitant les emprises bâties sur les terrains dont le niveau se situe sous les PHEC. (Plus Hautes Eaux Connues) à l'échelle de la ZAC
- Positionnant l'ensemble des planchers aménagés au-dessus des PHEC sauf dans les exceptions strictes autorisées en zone C du PPRI
- Déportant dans des centrales de mobilités en superstructure l'ensemble des stationnements des logements en zone C du PPRI évitant ainsi les parkings en sous-sol

Adapter les projets pour diminuer leur vulnérabilité en retravaillant les formes urbaines :

- Aller vers des constructions qui privilégient la verticalité, mettre hors d'eau les espaces de vie et prévoir des espaces au-dessus de la PHEC (Plus Haute Eau Connue), qui permettront le cas échéant de faciliter la sauvegarde puis les évacuations.
- Adapter les projets pour diminuer leur vulnérabilité à l'échelle du bâtiment. Trois principes sont à mettre en place pour réduire la vulnérabilité des biens :
 - o Eviter en :
 - Surélevant les bâtiments sur les terrains dont le niveau de référence se situe sous les PHEC
 - Positionnant à minima au-dessus des PHEC les équipements, installations et machineries sensibles ainsi que tous les planchers aménagés à destination du logement
 - o Résister en :
 - Augmentant la résistance à l'eau des constructions pour réduire au maximum les dommages structurels et pour

qu'elles puissent faire face à une mise sous sollicitation lors d'une crue (bon dimensionnement et renforcement des structures, fondations et murs, traitement des matériaux, résistance aux efforts statiques et dynamiques de l'eau...).

- Renforçant les réseaux secs et humides pour que ceux-ci soient opérationnels le plus longtemps en cas de crise : assurer l'étanchéité à l'eau de l'extrémité des fourreaux susceptibles d'être sous les eaux, équiper les réseaux enterrés d'évacuation des eaux usées de clapets anti-retour réparables et facilement accessibles pour la vérification et l'entretien. En cas d'inondation l'eau peut remonter par les canalisations et entrer dans les bâtiments.
- Utilisant des matériaux hydrofuges et peu voire insensibles à l'eau pour les rez-de-chaussée des constructions neuves (cloisons, isolants thermiques...).
- Mettant en place des dispositifs d'obturation lorsque cela est possible (hauteur d'eau inférieure à 1m)
 - o Céder :
 - Le cas échéant, en assurant la transparence hydraulique du bâtiment et en assurant l'évacuation rapide de l'eau (évacuation naturelle ou système de pompage)

Valoriser les espaces non bâtis en :

- Faisant jouer un rôle actif aux espaces extérieurs des îlots privés dans la gestion intégrée de la crue au sein du quartier.
- Valorisant les techniques intégrées de gestion des eaux de pluie
- Limitant les nouvelles imperméabilisations par l'imposition d'espaces en pleine terre minimum
- Planifiant l'aménagement, anticiper la gestion de crise et améliorer la Résilience en :
- Anticipant la gestion de crise et en favorisant le retour à la normale par des mesures organisationnelles, complétant les mesures physiques sur l'urbanisme et le bâti, tels que les Plans Particuliers de Mise en Sécurité (PPMS) pour les établissements recevant un public sensible ou les Plans

d'Organisation de Mise en Sécurité (POMS) pour les entreprises venant compléter de manière spécifique le Plan Communal de Sauvegarde (PCS)

- Permettant une évacuation des piétons « à pieds secs » et le maintien de cheminements hors d'eau le temps de la crue

Développer la culture et la compréhension du risque sur l'ensemble du projet en :

- Mettant en place des outils spécifiques tels que des Plan Particulier de Mise en Sécurité (PPMS) pour les établissements recevant un public sensible ou des Plans d'Organisation de Mise en Sécurité (POMS) pour les entreprises.
- Rendant lisible de manière pédagogique le risque et en mettant en scène la mémoire de l'aléa au jour le jour dans les espaces publics (repères de crue, plaques informatives et pédagogiques liées au risque, à la ressource en eau et à la biodiversité, traduction visuelle sur le mobilier urbain, installations artistiques...).
- Communiquant au sein de chaque opération de logements pour la mise en place d'un Plan Familial de Mise en Sécurité (PFMS)
- Rendant lisible de manière pédagogique le risque et en mettant en scène la mémoire de l'aléa au jour le jour dans les espaces privés (marquage des PHEC au cœur d'îlot et sur les bâtiments, plaques informatives sur les éventuels dispositifs spécifiques mis en place, installations artistiques...).

Gennevilliers – Secteur portuaire

Éléments 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. Il 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 « Grand Port 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 régulier 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 sites industriels sont recensés par les

bases de données SIS et (secteur d'information sur les sols) et BASOL.

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.

Le Port de Gennevilliers est notamment situé en zone C du Plan de Prévention des Risques d'Inondation .



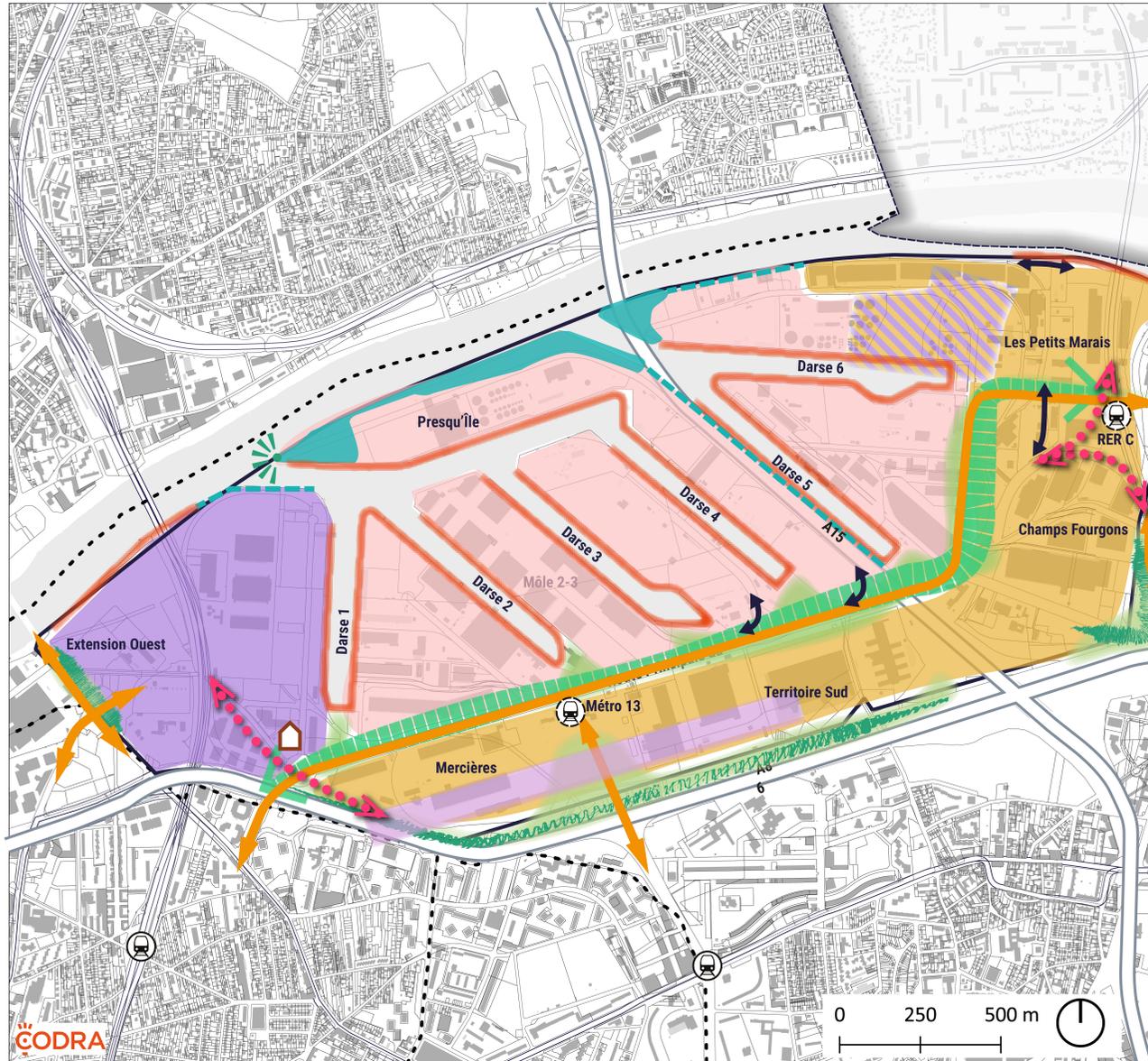
Le port depuis l'autoroute A15



Darses

Gennevilliers – Secteur portuaire

Orientations graphiques



- Périmètre de l'OAP
- Paysage / Environnement**
 - Lisière végétale et paysagère séquencée
 - Espaces végétalisés à conforter/développer
 - Zones de biodiversité à valoriser
 - Zones de biodiversité à valoriser en pas japonais
 - Arboretum et fond de darses
 - Vue sur la Seine à préserver
- Espace public/mobilité**
 - Voiries à requalifier ou à aménager en lien avec le confortement des cheminements modes actifs
- Programmmation**
 - Secteurs des terminaux : permettre l'accueil de volumes de conteneurs supplémentaires
 - Développer les chaînes logistiques avec transbordement rail / route
 - Secteur central : accueil des activités générant des nuisances sonores et /ou des poussières, et/ou des activités de logistique en interface directe avec le fleuve et le fer
 - Un secteur d'activités intégrées dans des entrepôts/ou des bâtiments et services associés aux activités de la plateforme
 - Secteur mixte de terminaux, d'activités intégrées dans des entrepôts/ou des bâtiments et services associés aux activités de la plateforme
- Trafic fluvial et ferroviaire**
 - Poursuivre l'équipement des berges en ouvrages fluviaux
 - Liaisons éventuelles à la grande ceinture de fret à étudier
 - Raccordements du réseau ferré à étudier
- Patrimoine**
 - Edifices emblématiques à valoriser
 - Gares souhaitées de métro et de RER C
 - Gares / stations de métro

Gennevilliers – Secteur portuaire

Enjeux et objectifs

- 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’empreinte de la logistique (ZAN - Zéro Artificialisation Nette) par :
 - La densification des activités sur la plateforme et leur transformation pour répondre aux enjeux de la transition écologique ;
 - Le développement de la multimodalité.
- Assurer une bonne insertion de la plateforme dans une zone densément urbanisée, aux multiples enjeux :
 - Intégration de la Trame Verte et Bleue dans l’aménagement de la plateforme,
 - Insertion paysagère,
 - Maîtrise des risques naturels et technologiques
 - Maîtrise des nuisances (Rejets d’eau, émissions sonores,)
 - Qualités des espaces publics et offre de services aux usagers du Port

Orientations écrites

La plateforme multimodale de Gennevilliers se décompose en trois principaux secteurs économiques ayant chacun leurs spécificités et enjeux de développement :

- **Des secteurs dits de “terminaux”** dont l’évolution dans les prochaines années devra notamment permettre l’accueil de volumes de conteneurs supplémentaires en lien avec la croissance de l’usage de la voie d’eau et/ou du ferroviaire ;
- **Un secteur dit “central”**, autour des darses du Port, qui a vocation à accueillir notamment des activités industrielles générant des nuisances sonores et/ou des poussières, et/ou des activités de logistique en interface directe avec le fleuve et le fer
- **Un secteur d’activités intégrées dans des entrepôts/ou des bâtiments** permettant d’intégrer des pourcentages de pleine terre et de coefficients de biotope plus élevés.

Echéancier

- Le secteur est déjà urbanisé et peut faire l’objet d’un aménagement immédiat

Espace public et mobilité

- Assurer une place pour tous les modes de transport terrestre :
 - o Conserver les emprises nécessaires pour les trafics ferroviaires ;
 - o Intégrer des voies de circulation adaptées à un trafic poids lourds (PL) et de transports exceptionnels, tout en assurant un gabarit de voie adaptés aux trafics constatés, et de nature à limiter les vitesses de circulation
 - o Intégrer les espaces nécessaires et sécurisés pour le piéton d’une part et le vélo d’autre part.
- Encadrer et limiter les possibilités de stationnement sur voirie publique : pour lutter contre le stationnement sauvage, les véhicules ventouses et les dépôts sauvages, dimensionner les voiries au strict besoin des flux et les concevoir pour limiter les possibilités de stationnement anarchiques (bordures hautes sur trottoirs, ...). L’offre de stationnement public sera limitée au strict nécessaire, considérant que chaque occupant sur le port doit disposer de l’offre de stationnement nécessaire à son besoin sur site.
- Requalifier les entrées de Port et les espaces de liaisons aux pôles
Requalifier les voies majeures de circulation routière pour leur donner un caractère plus urbain

Gennevilliers – Secteur portuaire

- Renaturer les espaces publics et accentuer leur caractère paysager par :
 - o Le traitement des eaux de voiries par des systèmes de noues dès lors que c'est techniquement possible
 - o Le renforcement des alignements d'arbres
 - o Des aménagements végétalisés en pleine terre dès lors que le foncier est disponible.

Stratégie de développement

- Optimiser l'utilisation foncière de la plateforme par l'intensification de l'activité, par l'optimisation des outils industriels, et l'utilisation de la hauteur de construction disponible lorsque c'est techniquement possible, notamment sur les emprises d'activités logistiques ;
- Privilégier l'implantation d'activités génératrices de bruits et de poussières (activités qui n'ont pas lieu à l'intérieur de bâtiments) dans le secteur dit "central" ;
- Régénérer l'offre d'entrepôts logistiques notamment en redéveloppant et en densifiant l'activité sur les secteurs les plus anciens ;
- Développer les trafics fluviaux et ferroviaires en poursuivant :
 - o L'équipement des berges par des ouvrages fluviaux de transbordement,
 - o Le développement du terminal conteneur à l'ouest du Port,
 - o Le développement d'un terminal rail route au sud du port,
 - o Le confortement des accès ferroviaires du Port de Gennevilliers, notamment l'étude de son raccordement à la grande ceinture.
- Conforter l'implantation d'une offre de service liée à l'activité de la plateforme (station d'avitaillement, restauration, centre de formation, innovation, ...).

Paysage et environnement

- Inscrire les constructions et aménagements dans une stratégie architecturale, paysagère et environnementale globale par l'application du cahier de prescription paysager, architectural et environnemental, notamment :

- o Inscrire le Port dans le grand paysage par une utilisation globale d'une palette de couleurs neutres ;
- o Mettre en valeur les éléments concourant à l'outil industriel portuaire pour le recours à la couleur rouge ;
- Concourir à la biodiversité par des aménagements privilégiant :
 - o La végétalisation des constructions lorsque c'est techniquement possible ;
 - o Une limitation des surfaces de façades présentant un effet miroir ou de transparence afin d'éviter les risques de collision pour l'avifaune
 - o L'accueil et la circulation de la faune, lorsque c'est techniquement possible et pertinent par :
 - o Un traitement des limites du terrain favorisant la circulation de la petite faune
 - o La plantation d'espèces nectarifères
 - o L'installation de gîtes artificiels (nichoirs, tas de branches, enrochements, ...).
- Renforcer la végétalisation dans l'espace public en augmentant le nombre et la qualité des plantations, en cohérence avec leurs usages en :
 - o Renforçant la végétalisation et adaptation des choix végétaux aux espaces, en favorisant les plantations de pleine terre ;
 - o Privilégiant les végétaux à forte densité de feuillage, favorables à la biodiversité, nécessitant peu d'eau et adaptés à un contexte urbain ;
- Améliorer la qualité écologique des berges, dès lors qu'elles n'ont pas d'usage portuaire en priorisant les bords de Seine :
 - o Réduire les surfaces minéralisées dans les projets d'aménagement des berges dès lors que c'est techniquement possible ;
 - o Renforcer la végétalisation des berges et les renaturer par des solutions de génie écologique permettant la constitution d'écosystèmes.
- Améliorer la gestion des eaux de la plateforme
 - o Réaliser les aménagements nécessaires pour garantir la qualité des rejets d'eau de la plateforme

Gennevilliers – Secteur portuaire

- Limiter l'imperméabilisation des nouveaux aménagements aux stricts besoins de l'activité, en visant autant que faire se peut l'infiltration naturelle des eaux
- Limiter l'éclairage aux seuls besoins de l'activité afin de limiter la pollution lumineuse (orientation de l'éclairage, intensité, ...).

Lutte et adaptation au changement climatique

- Privilégier le recours à des matériaux dont les caractéristiques contribuent à limiter l'effet d'îlots de chaleur urbains dans les constructions et leurs abords (albedo des toitures, ...)
- Réaliser des constructions sobres, pérennes et évolutives permettant de
 - Limiter la pression sur les ressources non renouvelables et les émissions de GES induites par le processus de construction
 - Assurer la qualité et la pérennité des façades par le choix de matériaux robustes et pérennes
 - Favoriser le recours aux dispositifs de production d'énergie renouvelables et de récupération d'énergie ; privilégier l'électrification des équipements industriels
 - Favoriser l'éclairage naturel des locaux
 - Développer les propriétés et usages des toitures et façades (production d'ENR, végétalisation, ...)
- Etudier l'intégration de travaux visant à la sobriété énergétique et à la décarbonation pour toute intervention sur une construction ou une installation existante
- Privilégier les revêtements des sols qui minimisent le stockage de la chaleur (nature, teinte, albédo)
- Agir sur les toitures pour abaisser leurs températures à l'occasion des interventions sur les constructions existantes qui le permettent.

Morphologie Urbaine

- Tendre vers la compacité et la densité des installations pour rationaliser l'occupation foncière.
- Prendre en considération les caractéristiques et les qualités liées à l'insertion de chaque construction dans son environnement :
 - Contexte urbain, architectural et paysager
 - Qualités résultant du terrain et de ses abords, vues lointaines, insertion dans le paysage portuaire, ...
- Prévoir l'implantations favorisant la préservation / création d'espaces végétalisés dès lors que c'est techniquement et économiquement possible.

OAP

Villeneuve-la-Garenne



Villeneuve-la-Garenne - Centre-ville de Villeneuve

Éléments 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'île 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.



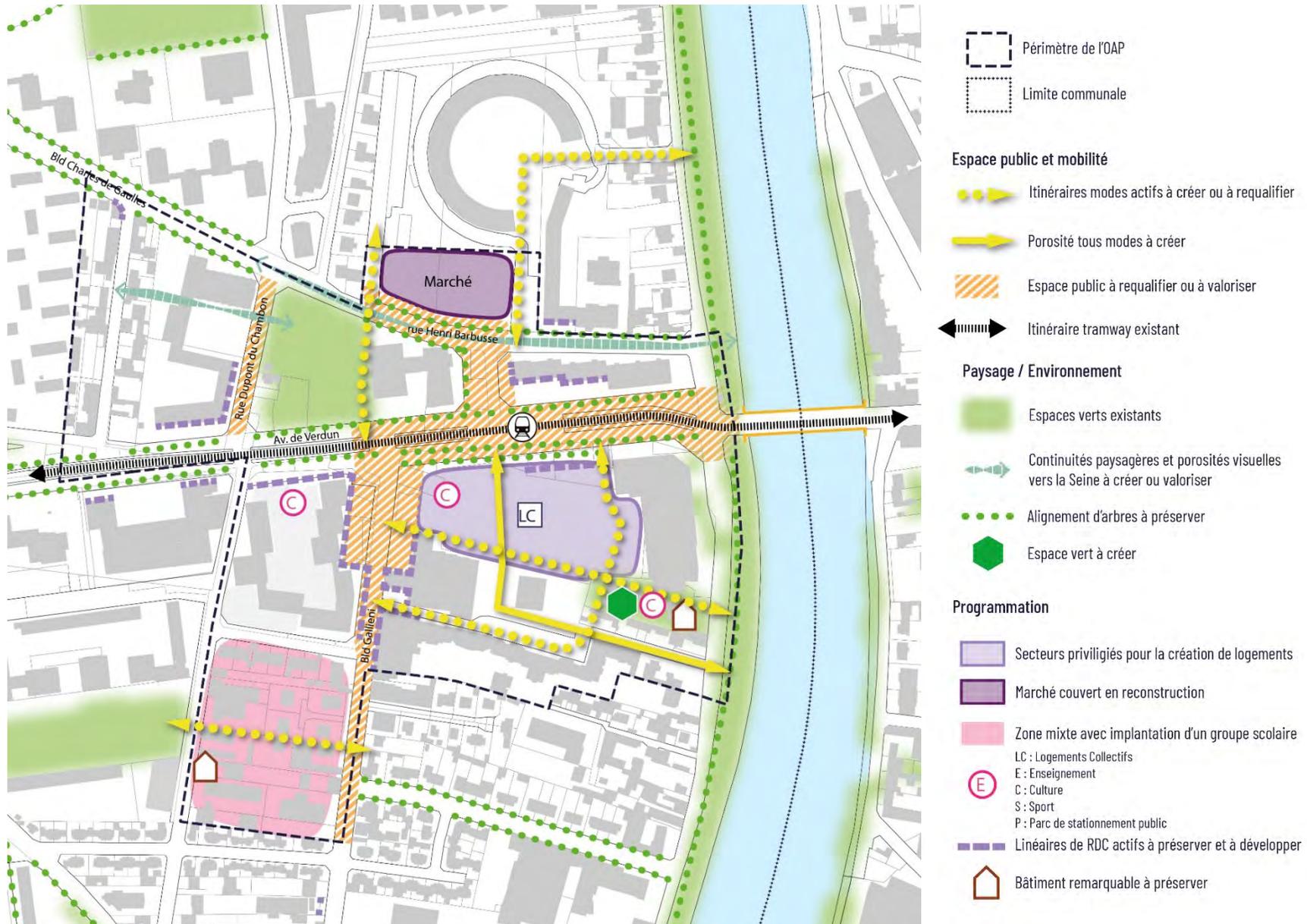
Parvis de l'hôtel de Ville



Avenue de Verdun

Villeneuve-la-Garenne - Centre-ville de Villeneuve

Orientations graphiques



Villeneuve-la-Garenne - Centre-ville de Villeneuve

Enjeux et objectifs

- 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
- Améliorer et renforcer les itinéraires réservés aux mobilités actives.
- Renforcer la végétalisation et les aménités sur l'espace public.

Orientations écrites

Echéancier

- Court à moyen terme

Espace public et mobilité

- Restructurer la rue Henri Barbusse afin de permettre la réalisation d'un parvis au nord de l'Hôtel de Ville en lien avec le marché et créer un espace public paysager de qualité.
- Maintenir et valoriser le square de l'Hôtel de Ville.
- Améliorer l'accessibilité modes actifs et végétaliser les espaces publics sur les berges de Seine.
- Aménager de nouveaux itinéraires dédiés aux modes actifs :
 - o sur l'axe de l'allée Saint-Paul entre Gallieni et quai d'Asnières;
 - o entre la rue Pierre Brossolette et le square de l'Abbé Pierre au nord du futur groupe scolaire.

Paysage et environnement

- Végétaliser et améliorer les porosités visuelles vers la Seine sur les axes Est/Ouest.
- Préserver et valoriser le paysage de l'avenue de Verdun et ses alignements de platanes.
- Préserver et valoriser les alignements d'arbres existant et les arbres remarquables.

Programmation

- Le projet de ce secteur prévoit la création de nouveaux logements, entre 400 et 500.

- Un projet de groupe scolaire entre 16 et 20 classes est prévu sur un foncier représentant une surface d'environ 6500 m².
- Repositionnement de la crèche collective du Chat Botté avec 45 places, dont 12 places en crèche familiale, ainsi qu'un Relais Petite Enfance de 50 places environ.
- Une nouvelle médiathèque est prévue sur ce secteur pour remplacer et agrandir l'actuelle bibliothèque Aimé Césaire.

Formes urbaines

- Les projets s'implanteront de préférence à l'alignement avec l'espace public, de façon à générer des fronts bâtis, tout en préservant au maximum les arbres existants.
- Les projets devront favoriser une bonne perméabilité visuelle à travers le site.
- Pour renforcer l'animation commerciale du centre-ville, les linéaires commerçants existants seront préservés et de nouveaux seront à développer en rez-de-chaussée des façades des nouvelles constructions tournées vers l'avenue de Verdun, la rue Henri Barbusse et le boulevard Gallieni.
- La réhabilitation de la copropriété de l'îlot du Mail fera l'objet d'une attention particulière pour préserver ses qualités architecturales.

Lutte et adaptation au changement climatique

- Le projet du centre-ville doit assurer une qualification environnementale forte des espaces par :
 - o un maintien des zones végétalisées,
 - o une dés-imperméabilisation des surfaces de parking,
 - o la préservation d'un arbre remarquable en proximité de la bibliothèque Aimé Césaire, ainsi que le complément des alignements d'arbres à proximité de la Marie et sur la rue H. Barbusse.
 - o La suppression d'un des trois alignements d'arbres sur l'avenue de Verdun devra être reconstitué.
- • Le taux de canopée actuel devra être augmenté pour assurer une ambiance apaisée et suffisamment fraîche en période estivale.

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 Noues, rue du Pointet et la rue du 11 Novembre sont soumis à une exposition plus faible (60-65 DB).



Boulevard Gallieni



Rue Pointet

Villeneuve-la-Garenne - Gallieni

Orientations graphiques



--- Périmètre de l'OAP

--- Limite communale

Espace public/mobilité

●●▶ Aménagements modes actifs à créer ou à conforter

▨ Espace public à requalifier

Paysage / Environnement

■ Espace vert de pleine terre à créer

→ Continuité paysagère à créer

●●●● Alignements d'arbres à préserver

⊙ Arbre remarquable à préserver

Programmation

■ Secteur privilégié pour la construction de logements :

Li : Logement individuel
LSC : Logement semi-collectif
LC : Logement collectif

Formes urbaines

🏠 Ancienne ferme Gallieni à valoriser

— Principe de front bâti à créer en recul de l'alignement

Villeneuve-la-Garenne - Gallieni

Enjeux et objectifs

- Créer un maillage de circulations actives, notamment en lien avec les berges de Seine.
- Renforcer la végétalisation et les aménités sur l'espace public.
- Améliorer l'offre commerciale et de services à l'échelle du quartier.
- Accompagner la mutation des tissus pavillonnaires et d'activités avec le développement d'une nouvelle offre résidentielle qualitative

Orientations écrites

Espace public et mobilité

- Favoriser des aménagements confortables et qualitatifs pour les modes actifs le long du boulevard Gallieni.
- Créer de nouvelles porosités piétonnes Est-Ouest entre le quai d'Asnières et la rue du Fond de la Noue.
- Aménager un espace public qualitatif et sécurisé à l'intersection du boulevard Gallieni et de la rue du Fond de la Noue

Paysage et environnement

- Créer un espace vert de pleine terre entre le boulevard Gallieni et la rue du Fond de la Noue

Préserver et valoriser l'arbre remarquable et les alignements d'arbres à proximité du périmètre.

Programmation

- Le projet de ce secteur prévoit la création de 400 à 500 nouveaux logements. La production de logements neufs en accession sera favorisée.

Formes urbaines

- Requalifier l'axe du boulevard Gallieni en :
 - o Favorisant une implantation en recul le long de l'emplacement réservé n°XX afin de permettre l'élargissement des circulations piétonnes et la création de pistes cyclables,
 - o Développant des formes urbaines variées avec des hauteurs moyennes ménageant un dernier étage en attique,
 - o Privilégiant des bâtiments de faible épaisseur permettant la création de logements traversants
 - o Ménageant des transitions de gabarit avec le tissu pavillonnaire limitrophe, notamment sur la rue Pointait (épannelage, implantations en retrait...).
- Valoriser l'ancienne ferme Gallieni en requalifiant ses abords.

Lutte et adaptation au changement climatique

- Maintenir et étendre les espaces de pleine terre sur les espaces libres du projet en veillant à privilégier des éléments de continuité.
- Favoriser le recours à des matériaux à albédo élevé afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain.

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

Le secteur est 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.

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 Marc Sangnier.
- L'Ouest de l'Avenue Marc 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.

Il est concerné par un 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.



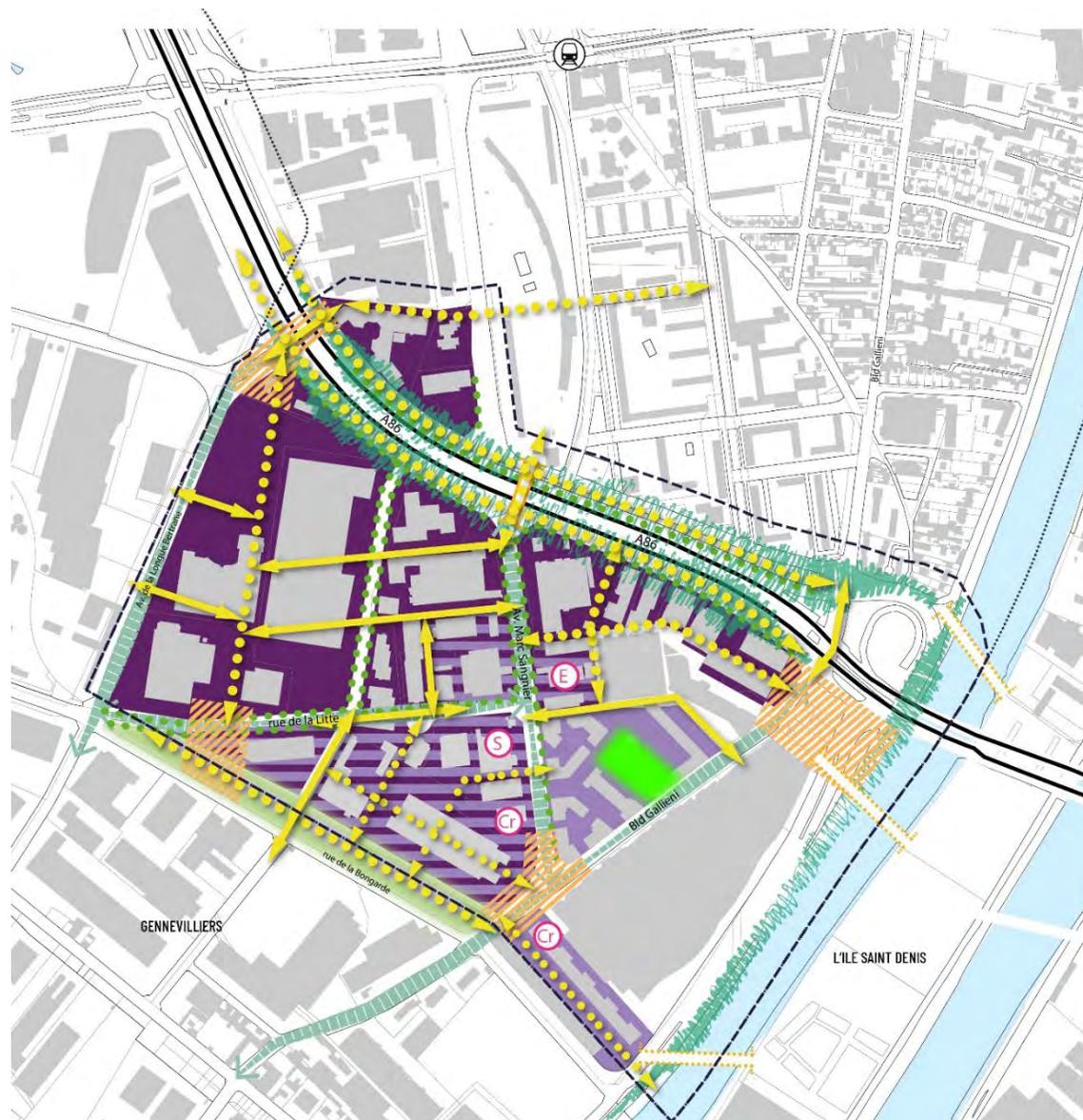
Boulevard Gallieni – centre commercial quartz à gauche et résidences à droite



Avenue Marc Sangnier – un axe accueillant des activités économiques

Villeneuve-la-Garenne - Sud A86

Orientations graphiques



--- Périmètre de l'OAP

--- Limite communale

Espace public/mobilité

--- Aménager et requalifier les itinéraires modes actifs

--- Densifier le maillage de circulations tous modes

--- Implantations préférentielles pour les futures passerelles

--- Requalifier les espaces publics

Paysage / Environnement

--- Espace végétalisé à créer

--- Espace urbain à renaturer

--- Aménager un réseau de mails plantés ou de parcs linéaires

--- Créer des aménagements paysagers qualitatifs le long de l'A86 et en continuité avec les bords de Seine

--- Alignements d'arbres à préserver

Programmation

--- Développement privilégié de l'offre résidentielle

--- Maintien et requalification des activités économiques

--- Secteur de programmation mixte

Secteurs d'équipements :

E : Enseignement

C : Culture

S : Sport

P : Parc de stationnement public

Villeneuve-la-Garenne - Sud A86

Enjeux et objectifs

- Connecter le secteur au centre-ville de la commune.
- Amplifier la végétalisation des espaces publics et limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain.
- Favoriser les modes actifs via des aménagements sécurisés.
- Créer des liaisons modes actifs vers les gares du RER C.
- Favoriser la porosité des grandes emprises d'activités.
- Accompagner la mutation du secteur tout en préservant une ceinture d'activités le long de l'A86.
- Retrouver un lien à la Seine en sanctuarisant l'emplacement de la future passerelle vers L'île-Saint-Denis.

Orientations écrites

Echéancier

- Court à moyen terme

Espace public et mobilité

- Requalifier et sécuriser les franchissements modes actifs sous l'autoroute A86, le long de l'avenue Gallieni et de la rue de la Longue Bertrane afin de faciliter les déplacements depuis et vers le centre-ville.
- Réaménager l'esplanade au nord du Quartz pour adresser un espace public ouvert sur la Seine
- Aménager des circulations cyclables le long de la D9 et de la D7 permettant de rejoindre les gares de RER C de Gennevilliers.
- Intégrer l'apaisement de l'Avenue Marc Sangnier et le tunnel routier dans la refonte des espaces publics.
- Favoriser la porosité des grands îlots existant par une densification du maillage de circulations.
- Accueillir une future passerelle modes actifs afin de désenclaver le Sud A86 vers le hub Pleyel Saint-Denis.
- Préserver des espaces pour permettre le développement de la ligne 4 à long terme.

Paysage et environnement

- Développer des aménagements paysagers qualitatifs sur les talus et en pied de l'A86 en créant des continuités végétales avec la Seine.
- Développer et préserver les alignements d'arbres existants et renforcer leur densité avec des aménagements multi-strates, notamment sur les principaux axes de circulation.
- Privilégier des essences de végétaux rustiques et adaptées aux fortes chaleurs type Tilleul, Murier blanc, Érable sycomore, Micocoulier, ...
- Aménager un réseau de mails plantés ou de parcs linéaires en direction de la Seine.

Programmation

- Limiter l'offre résidentielle à venir à un volume d'environ 2300 logements familiaux sur l'ensemble du secteur.
- L'activité économique de grande surface est à privilégier dans ce secteur. Les activités de loisirs sont également à privilégier au nord du centre commercial afin de permettre la possibilité d'une mutualisation du stationnement.
- Les nouveaux îlots de logements pourront aussi accueillir une part d'activité.
- Le total des besoins scolaires induits par 2300 logements familiaux s'élève à environ 30 classes à terme,

Villeneuve-la-Garenne - Sud A86

- Programmer la création d'environ trois EAJE (établissement d'accueil du jeune enfant) d'environ 40 berceaux chacun, soit 120 berceaux au total.
- Un projet de gymnase est actuellement prévu sur le projet Litte, permettant de répondre aux besoins des habitants en équipements sportifs sur ce secteur.
- Accompagner la mutation urbaine en cours autour du Quartz via des espaces publics et des équipements de qualité.

Formes urbaines

- Créer de nouveaux espaces végétalisés en cœur d'îlots.
- Rechercher des porosités visuelles et fonctionnelles à travers les îlots.

Lutte et adaptation au changement climatique

- Privilégier les toitures végétalisées intensives sur les bâtiments industriels et commerciaux existants ou à construire afin de réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain sur le secteur.

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 avec pour objet 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.



Avenue de Verdun



Passage vers rue du Maréchal de Lattre



 Périmètre de l'OAP

Espace public/mobilité

-  Créer et préserver des itinéraires et aménagements favorables aux modes actifs
-  Créer et requalifier les axes de circulation tous modes en favorisant la végétalisation des axes
-  Créer et préserver des espaces publics apaisés et de qualité en bordure du quartier

Paysage / Environnement

-  Transformer l'espace Jean Giraudoux en square
-  Préserver la continuité écologique Nord-Sud le long du mail Marie Curie
-  Zones tampon de transition paysagère
-  Alignement d'arbres (à créer/ ou à préserver)

Enjeux et objectifs

- Ouvrir le quartier sur ses abords notamment au Sud vers la station de tramway et le centre-ville.
- Poursuivre la création d'aménités et l'aménagement paysager des espaces publics.
- Valoriser le maillage de circulations à travers le quartier.

Orientations écrites

Echéancier

- Le planning prévisionnel du NPNRU prévoit une mise en œuvre à partir de 2024 en plusieurs phases.

Espace public et mobilité

- Créer et préserver des espaces publics apaisés et de qualité en bordure du quartier :
 - o le long de la rue Gérard Philippe,
 - o au Sud devant l'arrêt de Tramway,
 - o au Nord au débouché du Mail Marie Curie
 - o à l'Est au croisement entre la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny et du boulevard Charles de Gaulle.
- Requalifier l'avenue Gérard Philippe pour lui donner une meilleure lisibilité et en faire une entrée du quartier.
- Redévelopper l'offre de stationnement existante en poche sur les parcelles en résidentialisation.
- Maintenir et améliorer le mail piéton Marie Curie (aménagement paysager multi-strate, création d'aménités, renforcer l'éclairage public...)

Paysage et environnement

- Transformer l'espace Jean Giraudoux en square planté et programmé (jeux pour enfants et petits terrains de sport) et ombragé.
- Préserver la continuité écologique Nord-Sud le long du mail Marie Curie et créer de nouvelles connexions aux espaces verts existants, notamment en requalifiant le square Roger Martin du Gard.
- Amplifier la végétalisation des pieds d'immeuble et la création d'îlots plantés permettant de favoriser la biodiversité.

- Requalifier les parkings existants en améliorant leur perméabilité.

Programmation

- Préserver la dominante résidentielle sur ce secteur avec un ratio de 2,15 logements reconstruits pour un logement démolit soit environ 300 logements démolis et entre 500 et 600 logements construits.
- Le projet prévoit le maintien de deux aires de jeux existantes (Squares Paul Claudel et Albert Camus avec des agrès de jeux pour petits), la création d'une nouvelle aire de jeux pour petits et une aire de jeux moyens, le déplacement du city stade actuel au sein du périmètre et la création d'un terrain de foot et d'un espace de street workout et ping-pong.
- Créer une aire de jeux polyvalente au sein du square Jean Giraudoux et un verger communautaire en face de la rue Gérard Philippe.
- Privilégier une programmation commerciale de proximité autour des espaces publics afin de créer des centralités inter-quartier.

Formes urbaines

- Favoriser la reconstitution d'îlots alignés à la nouvelle trame viaire, afin de recréer des espaces résidentiels privés autour de jardin fortement plantés.
- Favoriser des hauteurs comprises entre R+1 et R+6 pour les constructions neuves de R+1 à R+6 afin de générer des lignes de ciel plus basses.

Lutte et adaptation au changement climatique

- Favoriser des aménagements arborés en maintenant l'indice de canopée actuel.
- Favoriser une continuité des espaces de pleine terre afin de permettre la gestion des eaux pluviales par infiltration.

Villeneuve-la-Garenne - Jean Moulin

Eléments 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 sportifs 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.



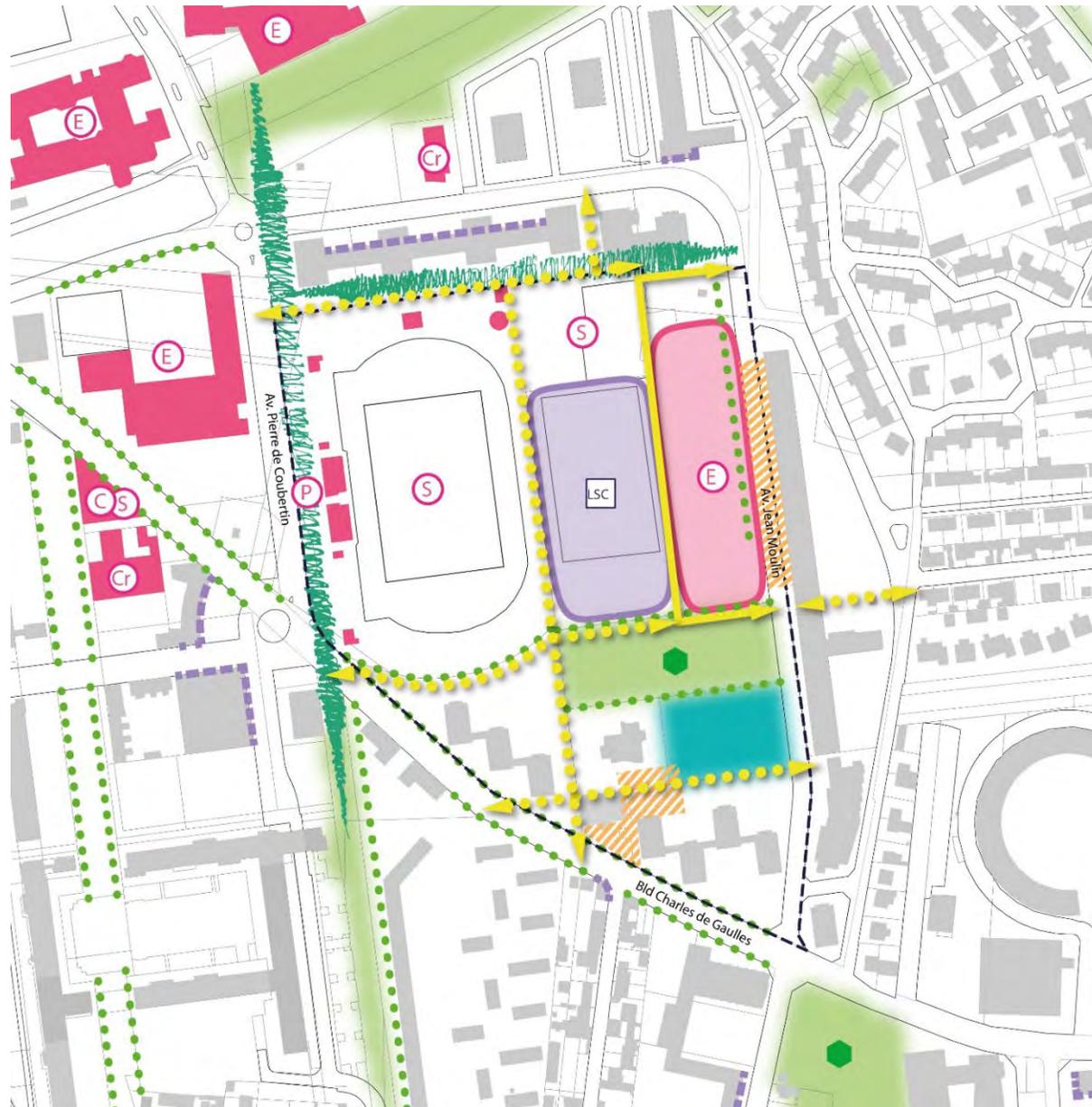
Stade Gaston Bouillant – vue depuis Av. Pierre de Coubertin



Square et Av. Jean Moulin

Villeneuve-la-Garenne - Jean Moulin

Orientations graphiques



- Périmètre de l'OAP
- Limite communale
- Espace public/mobilité**
 - Cheminements modes actifs à valoriser ou à créer
 - Voie tous modes à préserver
 - Espace public à requalifier
- Paysage / Environnement**
 - Espaces végétalisés à créer/conforter
 - Extension du square Jean Moulin (renaturation)
 - Square Jean Moulin à préserver et à valoriser
- Continuités paysagères et écologiques :**
 - Zones tampon de transition paysagère à créer
 - Alignement d'arbres à créer ou à préserver
- Programmation**
 - Habitat
 - Equipement
 - E : Enseignement
 - C : Culture
 - S : Sport
 - P : Parc de stationnement public
 - Linéaires de RDC actifs à préserver

Villeneuve-la-Garenne - Jean Moulin

Enjeux et objectifs

- Maintenir les équipements publics sur le secteur : écoles maternelle et primaire ainsi que le centre de loisirs.
- Elargir le square Jean Moulin sur la parcelle de l'actuelle Poste
- Végétaliser les différents équipements et renforcer leur perméabilité afin de servir d'îlot de fraîcheur urbain.
- Maintenir et améliorer les circulations douces à travers l'îlot depuis les axes circulés périphériques
- Accueillir une offre de logements neufs sur la parcelle de l'ancien groupe scolaire tout en préservant les équipements.

Orientations écrites

Echéancier

- Planning à articuler en lien avec le projet de reconstruction du groupe scolaire.

Espace public et mobilité

L'objectif de cette OAP est de faire de cet îlot un espace ouvert au public.

- Améliorer la desserte de l'école en privilégiant les accès piétons depuis les principaux quartiers.
- Limiter le stationnement sauvage.
- Aménager des porosités piétonnes et cycles en cœur d'îlot.

Paysage et environnement

- Planter plus largement l'Avenue Pierre de Coubertin.
- Désimperméabiliser la contre allée Jean Moulin.

Programmation

Programmation résidentielle

- Préserver la dominante résidentielle sur ce secteur.
- Des logements existants sont présents au sud du secteur.
- Une programmation résidentielle est envisagée sur l'îlot actuel du groupe scolaire.

Équipements scolaires

- Le groupe scolaire Jean Moulin fait l'objet d'un projet de démolition-reconstruction avec deux fois 16 classes environ (programmation à stabiliser).

Équipements sportifs et loisirs

- Le site intègre le stade Gaston Bouillant dont les capacités d'accueil sont à maintenir.
- Un gymnase est prévu sur l'emprise du projet du groupe scolaire Jean Moulin.

Formes urbaines

- Les programmes de logements neufs devront permettre de favoriser la végétalisation du quartier par la production d'espaces résidentiels fortement plantés.
- Les hauteurs de bâti entre R+1 et R+6 devront accueillir des toitures plantées afin de préserver des vues qualitatives depuis les logements existants.

Lutte et adaptation au changement climatique

- Le renforcement de la strate arborée par l'extension du Parc Jean Moulin sur la parcelle de l'actuelle Poste, doit permettre de réduire les effets d'îlots de chaleur urbains.
- Il est attendu une place du végétal arboré augmentée, en particulier sur l'avenue Pierre de Coubertin. La contre-allée pourra aussi être valorisée en intégrant une dés-imperméabilisation, avec gestion des eaux pluviales et des plantations nouvelles.

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. Il est intégré dans l'Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM).

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).

Il subit un fort impact du trafic routier avec l'axe de la D998 permettant de rejoindre l'A86 qui est souvent saturé aux heures de pointes et une saturation des espaces de stationnement.

Ambiances urbaines et paysagères

La proximité du Parc des Chanteraines, des bords de Seine et de 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).



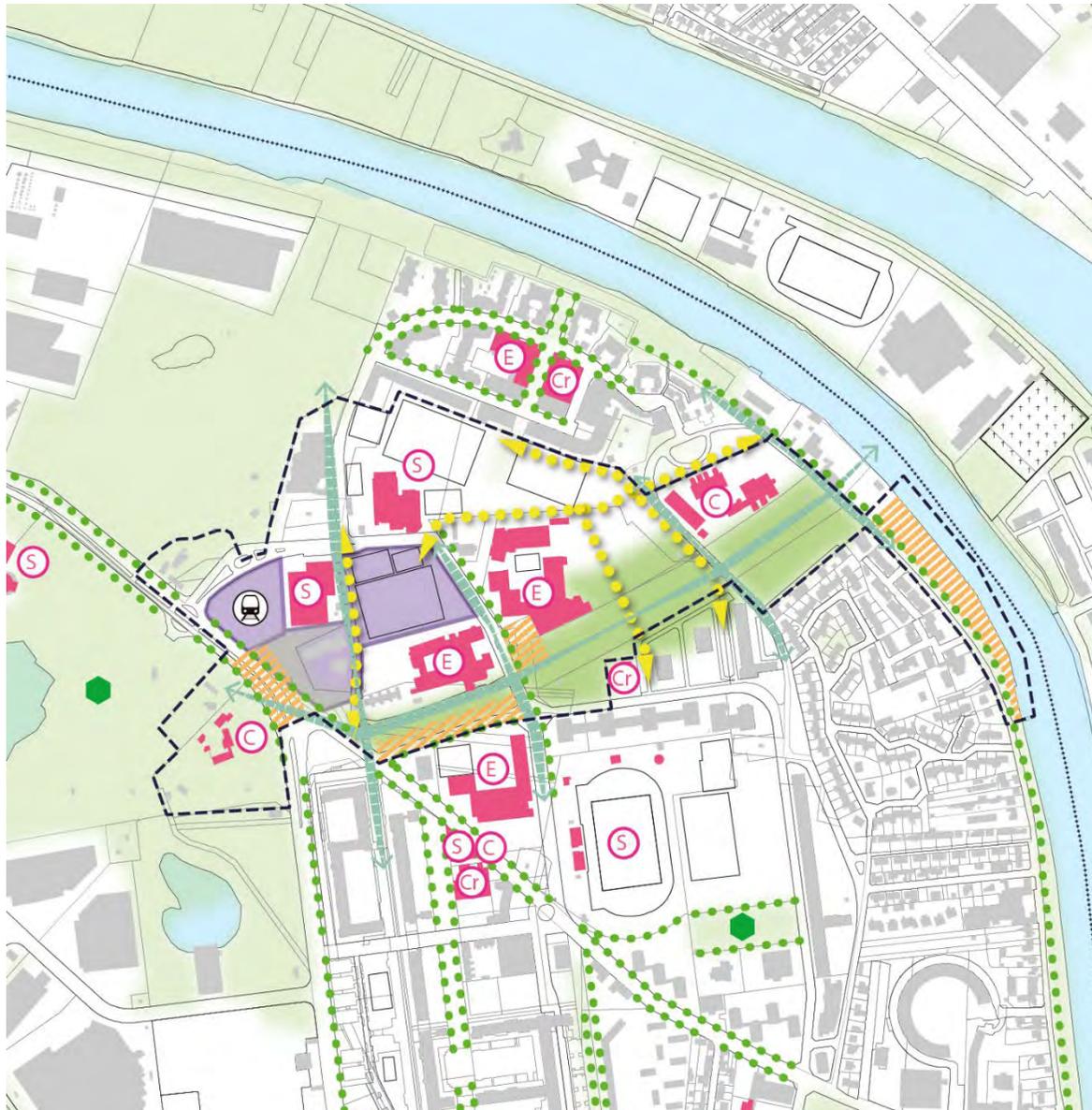
Collège et Av. Georges Pompidou



Coulée verte reliant les bords de Seine – Rue de la Fosse aux Astres

Villeneuve-la-Garenne : OIM Nord

Orientations graphiques



--- Périmètre de l'OAP

... Limite communale

Espace public/mobilité

--- Cheminements modes actifs à créer ou valoriser

/// Espaces publics à requalifier

Intégrer l'hypothèse d'extension de la ligne de métro 4 qui permettrait la création d'une station sur le secteur

Paysage / Environnement

■ Espaces végétalisés à conforter

Continuités paysagères et écologiques :

--- Continuités paysagères à créer ou valoriser

... Alignement d'arbres à créer ou à préserver

Programmation

■ Habitat

■ Equipement

E : Enseignement
C : Culture
S : Sport
P : Parc de stationnement public
Cr : Crèche

Morphologie urbaine

--- Principe de front bâti à créer

Villeneuve-la-Garenne : OIM Nord

Enjeux et objectifs

- Reconnecter le parc des Chanteraines et les berges de la Seine, via le maintien et l'aménagement de la zone naturelle en parc linéaire.
- Aménager les Berges de Seine en lien avec le parc linéaire.
- Reconnecter les secteurs d'activités du Val de Seine et les quartiers d'habitat du nord de la commune au centre-ville en s'appuyant sur les axes existants.
- Accueillir de nouveaux logements à l'ouest du périmètre, autour des équipements existants.

Orientations écrites

Echéancier

- Livraison en 2032

Espace public et mobilité

- Limiter les accès véhicules au secteur
- Veiller à ne pas aggraver la situation du stationnement résidentiel aujourd'hui saturé.
- Les scénarios d'extension de la ligne 4 du métropolitain, pourraient permettre la création d'une station sur le secteur. L'OAP devra permettre de ne pas obérer l'arrivée de cette infrastructure.

Paysage et environnement

- L'aménagement de la zone N comme un véritable parc linéaire devra permettre de créer une colonne vertébrale paysagère et écologique Est/Ouest, reliant la Seine au Parc des Chanteraines et connectant les quartiers existants et futurs entre eux.
- En lien avec ce parc linéaire 3 espaces publics majeurs sont envisagés sur ce secteur :
 - o La lisière du Parc des Chanteraines : sur le Boulevard Charles de Gaulle au niveau de l'entrée du Parc des Chanteraines en rotule entre le quartier Caravelle et la piscine. Cet espace public doit permettre de connecter le Mail piéton de la Zone N au Parc des Chanteraines et d'ouvrir les quartiers existants et futurs sur le parc. Il s'agira de pacifier l'axe départemental au profit des traversées piétonnes et cycles.

- o Les berges de la Seine : il s'agira de raccrocher le quartier à la Seine en lien avec les activités portuaires et de donner au mail piéton de la zone N un débouché sur les berges.
- o La place entre le lycée et le collège, le long de l'axe Georges Pompidou est déjà existante. Un réaménagement moins minéral sera à envisager.

Programmation

Programmation résidentielle

- Limiter l'offre résidentielle à venir à un volume d'environ 500 à 600 logements afin de respecter la trame paysagère sur ce secteur.

Équipements scolaires en primaire

- Le total des besoins scolaires induits par 500 à 600 logements familiaux s'élève à 5 classes à terme et 7 classes au pic.
- Si ce périmètre ne contient pas d'écoles, de nombreux groupes scolaires se trouvent à proximité immédiate de ce secteur (Sonia Delaunay, Pierre de Coubertin et Jean Moulin). Un report des besoins induits par les logements familiaux est possible sur certains de ces établissements scolaires à proximité qui cumulent une capacité supplémentaire à hauteur de 11 classes, à savoir :
 - o Groupe scolaire Jean Moulin : 4 maternelles et 3 élémentaires
 - o Groupe scolaire Pierre de Coubertin : 4 élémentaires

Villeneuve-la-Garenne : OIM Nord

Équipements scolaires en secondaire

- Le périmètre inclut le collège public Georges Pompidou et le lycée public Michel Ange. Un projet de collège privé est actuellement envisagé sur le secteur, à proximité du parc des Chanteraines.

Équipements petite enfance

- Pour maintenir le taux de couverture de la commune (35% tous modes de garde confondus), les besoins en structures de la petite enfance s'élevaient à :
 - o 24 berceaux au total, soit l'équivalent d'un EAJE (établissement d'accueil du jeune enfant) pour un total de 500 logements familiaux

Équipements sportifs et loisirs

- Amener de nouveaux usages en lien avec la Seine autour de la thématique des sports nautiques, sous la forme d'une base nautique ou d'une base de loisirs. Envisager le reclassement du foncier à l'entrée du parc des Chanteraines en zone N afin d'accueillir un futur équipement en lien avec la Seine.
- Créer des synergies avec les équipements existants dans et autour du parc des Chanteraines.
- Faire le lien avec les terrains sportifs présents au nord de la commune. Maintenir le maillage en équipements
-

Formes urbaines

- Les programmes de logements neufs devront permettre de favoriser la végétalisation du quartier par la production d'espaces résidentiels fortement plantés.
- Les hauteurs de bâti seront comprises entre R+1 et R+6 avec attique, avec exceptionnellement des émergences ponctuelles. Ils devront accueillir des toitures plantées afin de préserver des vues qualitatives depuis les logements existants.

Lutte et adaptation au changement climatique

- La coulée verte doit être maintenue et améliorée dans toute sa longueur par une largeur suffisante conservée (20 à 25m), la mutation de parking en espaces verts...
- Le secteur identifié demande une attention spécifique de renaturation, pour l'inscrire dans la trame écologique locale, comme habitat des milieux ouverts prairiaux.
- Les arbres d'alignement peuvent être complétés sur l'avenue G. Pompidou et le quai Alfred Sisley.

Villeneuve-la-Garenne : Extension Parc

Éléments 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.



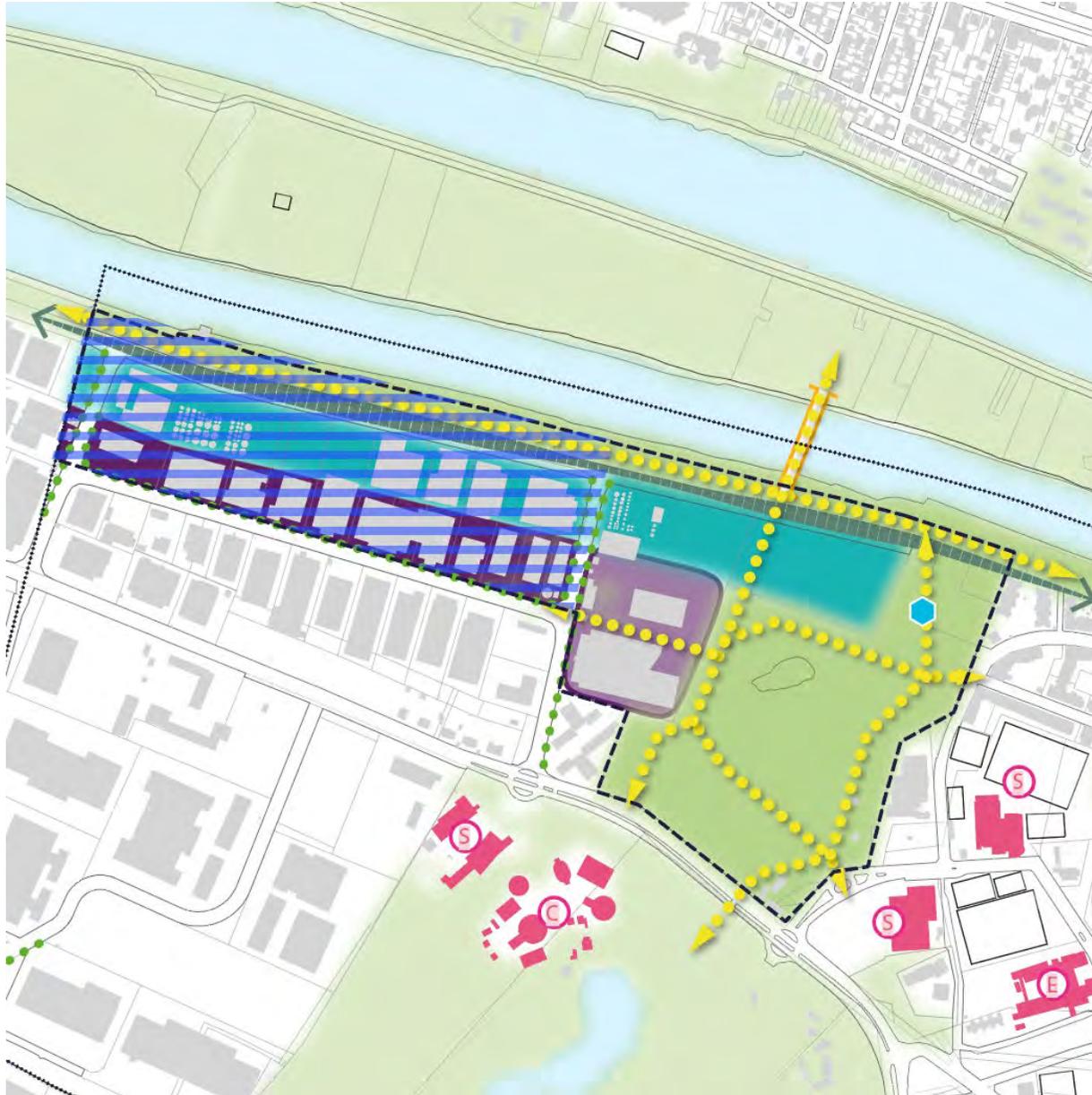
Avenue de la Redoute



Avenue Nobel en bordure des berges de Seine

Villeneuve-la-Garenne : Extension Parc

Orientations graphiques



- Périimètre de l'OAP
- Limite communale

Programmation

- Espace de loisir à créer
- Activités économiques à densifier
- Equipements
 - E : Enseignement
 - C : Culture
 - S : Sport
 - P : Parc de stationnement public
- Périimètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Espace public/mobilité

- Cheminements modes actifs à préserver ou à créer
- Passerelle à envisager

Paysage / Environnement

- Espaces végétalisés à conforter
- Espaces à renaturer
- Espaces végétalisés existants
- Continuités paysagères et écologiques :
 - Continuité paysagère à créer
 - Alignement d'arbres à créer ou à préserver
 - Mare aux tortues à préserver

Villeneuve-la-Garenne : Extension Parc

Enjeux et objectifs

- Ouvrir plus largement le parc des Chanteraines sur la Seine.
- Permettre la programmation d'un espace de loisirs d'envergure.
- Créer des porosités entre le parc et la ZAE Val de Seine
- Maintenir la mare aux tortues.

Orientations écrites

Echéancier

- En fonction de la libération du foncier.
- Prévoir un temps de renaturation des sols.

Espace public et mobilité

- Augmenter les porosités entre le parc et la ZAE.

Paysage et environnement

- Cette renaturation trouvera une cohérence par rapport aux milieux boisés au sud et s'ouvrira vers la promenade haute. Le maintien de la mare aux tortues et la création de milieux humides sont à développer.

Lutte et adaptation au changement climatique

- L'objectif est de poursuivre la place de la nature sur le territoire de Villeneuve-la-Garenne et aux abords de la Seine par la déconstruction et renaturation de la parcelle occupée par une activité de transport.



Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine

1 bis rue de la Paix - 92230 Gennevilliers

plui@bouclenorddeseine.fr

www.bouclenorddeseine.fr/plui

