



DIRECTION DU DROIT DES SOLS

**ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE AU DECLASSEMENT ANTICIPE ET DE MODIFICATION DE
L'ALIGNEMENT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL RUE GEORGES THORETTON (PARTIELLEMENT)**

NOTICE EXPLICATIVE

Novembre 2020

1 – Le contexte

A. Les orientations d'aménagement du Secteur central de Gennevilliers : Le Plan local d'urbanisme approuvé le 23 mars 2005

La municipalité porte une attention particulière à la redynamisation du centre-ville. Le thème du centre-ville a suscité un débat important lors des Assises de la ville, il a aussi alimenté les études dans le cadre des projets d'aménagement des terrains mutables du secteur résidentiel.

Ce secteur, à la croisée d'axes urbains structurants, est un des trois pôles de centralité de la ville, avec le Village et le quartier des Grésillons. Les études menées sur ce quartier, en lien avec le prolongement de la ligne 13 bis du métro et le devenir de la vocation commerciale, ont mis en avant son rôle stratégique pour conforter et développer un centre-ville plus fort.

L'objectif est de renforcer son dynamisme, son fonctionnement, en termes d'habitat, de commerce, d'équipement et d'emplois, et de faire un « vrai » centre-ville au rayonnement bénéficiant à l'ensemble des quartiers.

La constitution d'un centre-ville comprend des objectifs spécifiques et décline aussi les orientations générales du PADD pour mieux s'insérer dans le tissu urbain et œuvrer dans la continuité.

Les fonctions de centralité de la ville sont aujourd'hui réparties sur 3 pôles :

- Le « centre-ville » autour du bâtiment de la mairie,
- Le Village
- Les Grésillons.

Cette présence au sein des quartiers est appréciable pour les habitants, mais n'en cache pas moins une carence sur le territoire : celle d'un centre-ville plus fort, à l'échelle de la commune, au rayonnement et à l'attractivité réels. Il s'agit d'ailleurs d'une attente très forte exprimée par la population dans le cadre de la concertation.

Aujourd'hui, quelques points majeurs ont été mis en évidence dans le secteur central de Gennevilliers, tel qu'il est délimité dans le schéma des orientations d'aménagement :

- Le potentiel foncier en mutation.
- La présence de la "tour" dans le paysage urbain.
- L'existence de fonctionnalités d'un centre-ville.
- Le contournement des trafics routiers de transit.
- La juxtaposition de différents tissus urbains.
- L'impact du développement des transports en commun.

Des orientations d'aménagement pour créer un véritable centre-ville attractif à l'échelle de la ville

Un large périmètre est concerné par la constitution d'une centralité à Gennevilliers. Le secteur central regroupe en plus du centre situé aux Agnettes, le sud du Village, et partiellement les quartiers Chandon-Brenu et Grésillons.

L'aménagement du secteur central participe à l'objectif de renouvellement de la structure urbaine de la commune. Pour que prenne place le centre de tous les Gennevillois, il est essentiel de penser son développement en lien avec les autres quartiers de la commune.

C'est pourquoi les orientations d'aménagement se déclinent en deux actions complémentaires :

La restructuration des quartiers afin de consolider les tissus urbains autour du centre

La restructuration des quartiers du secteur central permet de renforcer les pôles de centralité aujourd'hui en place et vise à constituer un tissu urbain riche en diversité de logements. De nouvelles activités économiques accompagneront l'urbanisation des terrains industriels pour un retour à l'emploi en cœur de ville. Cette affectation économique, compatible avec la vie de quartier, sera privilégiée autour des accès au transport en commun. Les quartiers visés par ces actions sont les Agnettes, les Grésillons, Chandon-Brenu et le secteur Péri-Calmette.

La redynamisation du centre-ville par la mise en œuvre d'actions spécifiques concentrées dans un périmètre resserré autour des éléments de centralité en place.

Le périmètre d'attractivité du centre-ville a été défini de manière à étendre sa dynamique sur l'ensemble des quartiers voisins. Il comprend des éléments majeurs présents sur le site qui seront complétés par des actions en faveur d'un véritable centre-ville.

Les éléments constitutifs du centre sont : la station de métro « Les Agnettes », les axes Calmel / Péri, les équipements concentrés dans le Centre Administratif, Culturel et Commercial. Enfin, un vaste terrain sur le site de l'ancien cimetière au pied de la tour est disponible pour accueillir des aménagements et des constructions à l'échelle d'un centre-ville clairement identifié.

Le diagnostic et le PADD ont clairement mis en valeur les enjeux qui reposent sur le secteur central :

- Constituer un tissu urbain mixte
- Améliorer l'accessibilité du centre-ville
- Etendre et diversifier l'offre commerciale
- Apporter une valorisation patrimoniale et symbolique au centre-ville

Constituer un tissu urbain mixte

La requalification du centre-ville au cœur d'un tissu renouvelé

Le renforcement du centre-ville constitue un projet moteur pour le développement urbain de Gennevilliers.

L'urbanisation de la friche de l'ancien cimetière dans le périmètre du centre-ville ainsi que les emprises économiques en mutation sont porteuses de transformations majeures. Elles contribuent à la définition d'un tissu dense et mixte en cœur de ville et apportent une offre conséquente de logements diversifiés aux abords du périmètre d'attractivité du centre-ville.

Le retour de l'activité économique.

Le projet est accompagné d'un retour de l'emploi en secteur central par la mise en place d'un tissu urbain mixte intégrant des activités économiques compatibles avec la fonction résidentielle.

Améliorer l'accessibilité du centre ville

La création d'axes de liaison

Des axes de liaison au traitement 'doux' sont aménagés entre le centre et les quartiers voisins ainsi qu'aux abords des pôles de transport en commun.

A ce titre l'avenue Louis Calmel et l'avenue de la Libération proposeront un parcours entre la station de métro « Les Agnettes » et le centre-ville. Cette action comprend la redéfinition des franges bâties, le traitement des espaces publics et la mise en place d'une offre commerciale attractive.

Un centre au cœur d'un réseau vert

La poursuite de la coulée verte depuis le parc des Sévines jusqu'au pied de la tour marquera fortement le paysage et la qualité environnementale du centre-ville. Cet espace voué au loisir et à la promenade sera secondé par des axes aménagés d'alignement d'arbres : les prolongements de l'avenue Claude Debussy et de l'avenue des Sévines, la requalification de l'avenue Gabriel Péri et de la Libération.

La création de nouvelles voies

Le centre-ville, par sa position géographique, participe à l'amélioration des déplacements à l'échelle des quartiers résidentiels. Il est traversé par les axes structurants que sont la rue Louis Calmel et l'avenue Gabriel Péri. Dans le cadre des orientations d'aménagement, ils sont complétés par des axes de liaison centre / quartiers.

La création de nouvelles voies vise à renforcer le maillage viaire existant, notamment dans le cadre de l'urbanisation de grands terrains formant enclaves pour une meilleure fluidité des déplacements.

Mieux stationner en ville

L'accessibilité au centre-ville et la pratique de ses équipements et commerces imposent une réflexion particulière sur le stationnement des véhicules dans le périmètre du centre-ville.

La gestion du stationnement en surface, l'organisation des modalités de livraison des commerces seront pensées en lien avec un renforcement significatif du stationnement public. Les stationnements liés aux nouveaux logements construits dans le secteur ne devront pas constituer une charge supplémentaire sur le domaine public. L'accès et la capacité de leurs parcs de stationnement viseront à limiter l'encombrement du centre-ville.

Etendre et diversifier l'offre commerciale

Développer une offre commerciale complémentaire riche en diversité.

Différentes surfaces commerciales seront favorisées en centre-ville notamment le commerce de boutiques et de moyennes surfaces qui fait aujourd'hui défaut. L'aménagement privilégie les linéaires commerciaux et la mise à disposition de locaux adaptés.

Développer une armature commerciale et de services

En accompagnement des parcours rattachés aux pôles de transports en commun. Les axes de liaisons constitués par l'avenue Henri Barbusse au débouché de la station de métro « Gabriel Péri » et la rue Louis Calmel / Libération au débouché de la station « Les Agnettes » seront traités comme des voies à dominante commerçante en lien avec la double vocation de pôles d'activités et de centralité.

Apporter une valorisation patrimoniale et symbolique au centre ville

S'appuyer sur le patrimoine

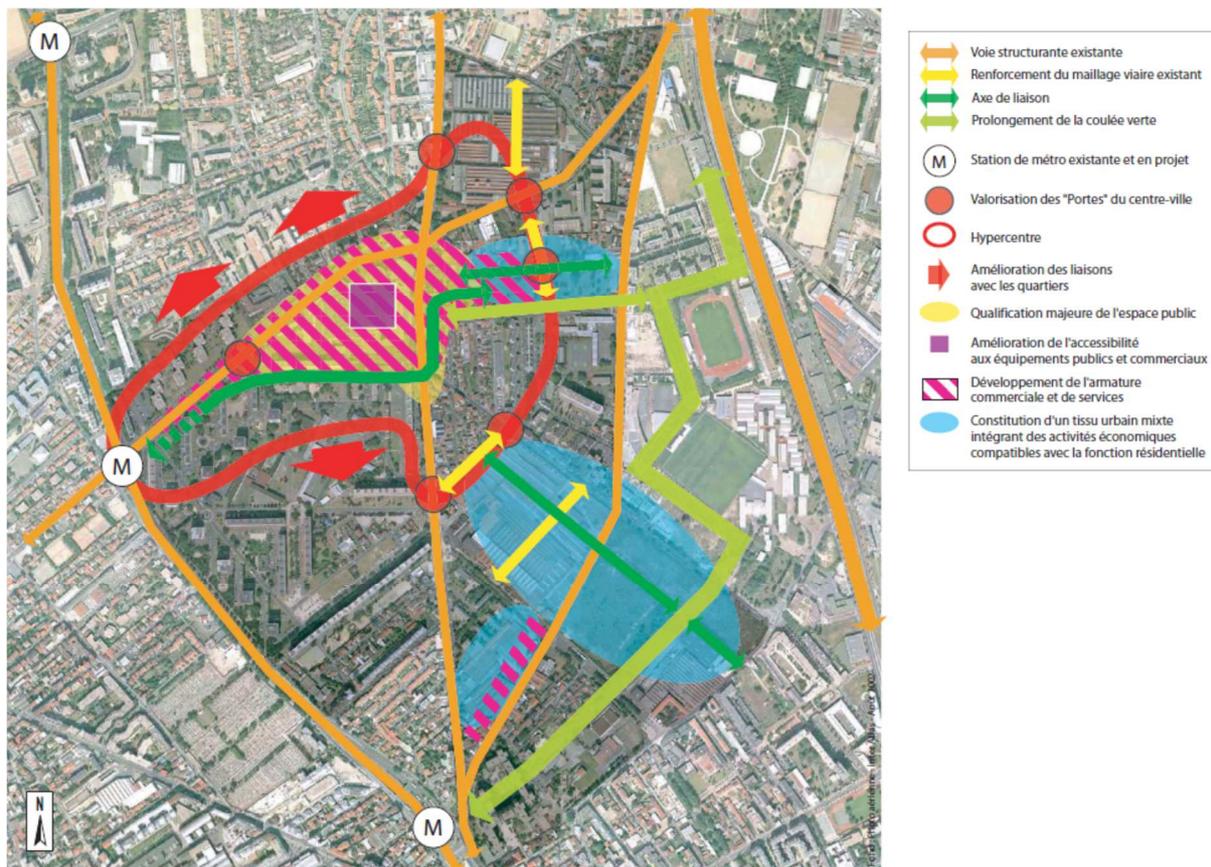
Les aménagements viseront à composer avec les bâtiments et les espaces qui marquent l'histoire et l'identité de la commune. La présence de la tour dans le paysage sera notamment mise en valeur. Dans le cadre d'une recomposition générale du CACC les nombreux équipements présents seront mis en scène pour améliorer l'accès, la lisibilité et le fonctionnement.

Concevoir des espaces publics hiérarchisés

L'espace public est investi comme lieu de repère et d'identification du centre-ville, il se décline sous différentes formes : les portes d'entrée au centre-ville, le pied de tour et les accès au CACC, les mails, la coulée verte, la recomposition du parvis de la Mairie.

Privilégier l'implantation d'équipements majeurs

Pour intensifier le rayonnement du centre-ville, en relais des équipements existants, la localisation d'équipements majeurs sera privilégiée dans le périmètre d'attractivité du centre-ville.



Les orientations d'aménagement du Secteur Central sont mises en œuvre grâce à des opérations et des procédures d'urbanisme :

- La ZAC Debussy – Sévines
- La ZAC Centre-ville

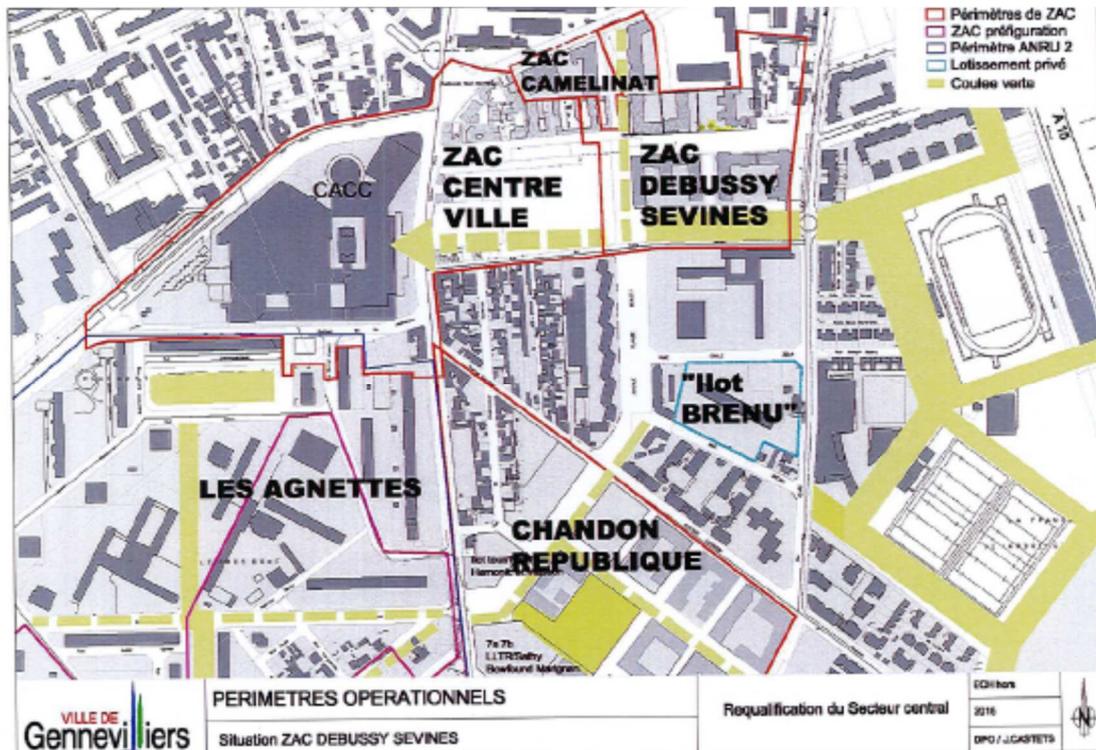
B. La ZAC Debussy – Sévines

L'opération de la ZAC Debussy – Sévines, créée le 14 décembre 2005 et dont le dossier de réalisation a été approuvé le 16 mai 2006, s'intègre dans le cadre plus général de la mise en œuvre du PADD, défini à l'occasion de l'élaboration du PLU, approuvé en mars 2005.

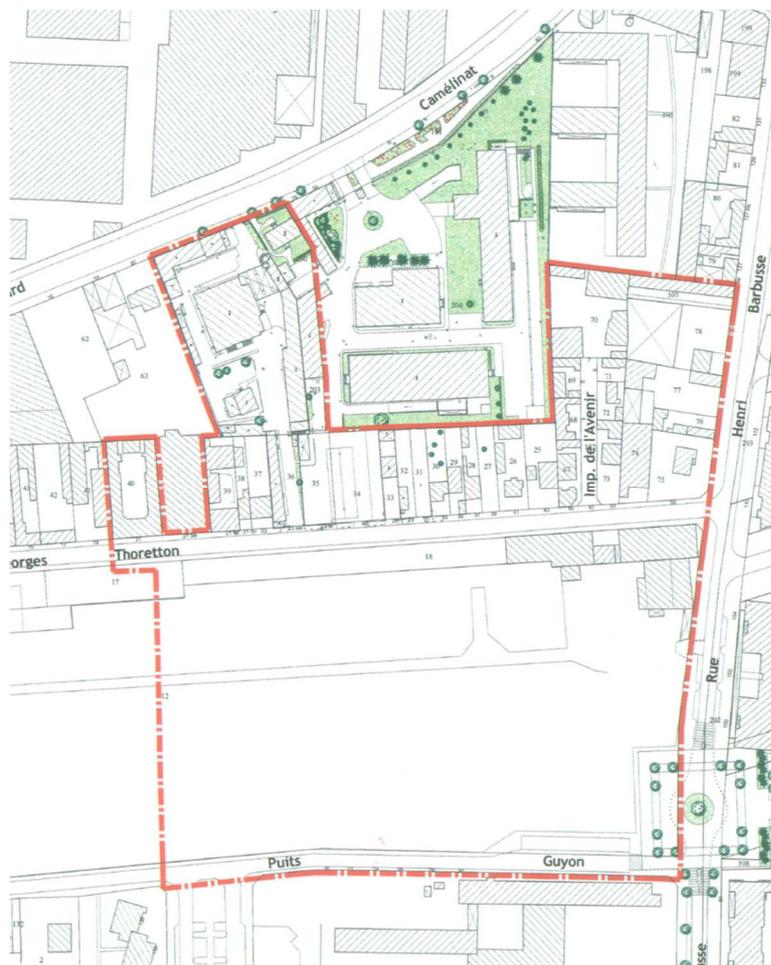
Le site offre d'importantes potentialités de développement par sa position géographique et par ses opportunités de recomposition. Son aménagement contribue à la redynamisation du Centre-ville de Gennevilliers. Les orientations d'aménagement retenues pour le secteur visent, par la consolidation de l'armature urbaine, l'émergence d'un centre-ville attractif et fédérateur.

Afin de tenir compte de la volonté d'augmenter le nombre de logements, le dossier de réalisation a été modifié et approuvé lors du conseil municipal du 17 décembre 2017.

Désormais, le nouveau programme permettra de diversifier l'offre de logements (typologie, taille) en favorisant la mixité et les parcours résidentiels. L'augmentation de la surface de plancher en matière d'habitat facilitera le renouvellement de la totalité du cadre bâti et de l'inscrire dans la réflexion plus large de la constitution du centre-ville.



-Le périmètre :



-La programmation :

.Habitat :	50 000 m ² de surface de plancher (SDP)
.Commerces et services :	349 m ² de SDP
Artisanat :	194 m ² de SDP
Total :	50 543 m ² de SDP

-L'état d'avancement de la réalisation de la ZAC :

La recomposition du secteur tient compte de l'environnement existant et recherche la préservation et la création de continuités entre le tissu urbain actuel et la structure urbaine qui se met en place par :

- . le prolongement de l'avenue Claude Debussy, afin de drainer et de désenclaver l'îlot de l'ancien cimetière, tout en créant une nouvelle liaison Nord-Sud pour le centre-ville. Réalisation en 2009.
- . la composition d'un axe Sévines – Thoretton, constitué grâce au redressement et à l'élargissement de la rue Georges Thoretton dans l'axe de l'avenue des Sévines. Réalisation en 2010.
- . le prolongement de la Coulée verte selon un axe reliant la rue Henri Barbusse au parvis de la Mairie. Réalisation en 2009.

Les opérations de construction réalisées à ce jour sont les suivantes :

- .Le lot Meunier 1 : 45 logements collectifs en accession, trois surfaces commerciales au RDC sur l'avenue Claude Debussy d'une superficie de 359 m² (achevé en 2010)
- .Le lot Meunier 2 : 70 logements collectifs en accession (achevé en 2010)
- .Le lot Meunier 3 : 62 logements collectifs en accession (achevé en 2010)
- .Le lot Gennevilliers Habitat : 50 logements PLUS-PLAi (achevé en 2010)
- .Le lot coopérative Boucle Nord de Seine à l'angle Debussy/Camélinat : 59 logements PSLA (achevé en 2009)
- .Le lot coopérative Boucle Nord de Seine rue Thoretton Nord : 47 logements en accession sociale (achevé en 2016)
- .Le lot SEMAG 92 et le lot Cardim ont fait l'objet d'un programme architectural commun pour la réalisation pour la réalisation de 97 logements en accession libre et maîtrisée (achevé en 2017).

La mise en œuvre de la dernière tranche : L'îlot Barbusse/Thoretton

La requalification de l'îlot Barbusse/Thoretton par une opération de logements se traduira par :

- .Le traitement de l'angle Barbusse/Thoretton afin de lui conférer une forme urbaine en continuité des opérations livrées en première phase
- .La suppression de l'impasse de l'avenir et la création d'une voie nouvelle qui permettra d'intégrer et d'ouvrir à l'urbanisation, à plus long terme, les terrains occupés par l'entreprise NUFARM, à l'extérieur du périmètre
- .Des hauteurs bâties appropriées aux gabarits des rues Barbusse et Thoretton (R+5 à R+6) et des hauteurs moindres pour des ambiances plus variées en cœur d'îlot.



C. La ZAC Centre-ville

Les réflexions sur le centre-ville ont été réactivées en 2011-2012 et ont été formalisées par un schéma directeur qui vise les enjeux suivants :

- .Développer et diversifier l'offre commerciale du centre-ville
- .Compléter les équipements de centralité et améliorer le fonctionnement des équipements collectifs et culturels existants ainsi que les espaces publics de circulation du centre administratif, culturel et commercial
- .Redéfinir un paysage urbain de qualité à l'échelle du périmètre d'attractivité du centre-ville autour des équipements structurants
- .Poursuivre la création de logements sur le secteur central

La ZAC centre-ville a été créée le 18 décembre 2013 et s'appuie sur les principes d'aménagement suivants :

- .Inscrire le centre-ville dans une logique urbaine élargie

Le centre-ville doit être un espace accueillant et accessible à tous les usages et toutes les populations. Il doit également affirmer son statut réel et symbolique à l'échelle de la commune, comme à l'échelle de la Boucle Nord de la Seine. S'il privilégie les mobilités piétonnières et douces, le projet s'inscrit également dans une logique élargie, notamment paysagère . Il vise à donner une nouvelle cohérence à l'articulation des tissus, d'échelles diverses sur un périmètre diffus et très large.

.Créer un centre-ville vivant par la mixité des usages et des publics

Le nouveau centre-ville soutenu par une programmation visant la création d'une véritable polarité commerciale à l'échelle de la ville, devra concilier l'hétérogénéité de son héritage urbain et une nouvelle dynamique d'usages et de formes bâties. Autour de la présence renforcée du centre administratif, le projet se donne pour objectif de créer un centre-ville vivant, actif, un espace accueillant où l'intime et le public demeurent étroitement liés.

.Affirmer le rôle structurant des espaces publics

Il s'agit de passer progressivement de la coulée verte aux zones plus minérales d'activités, commerciales et ludiques.

La « bande active » est le support urbain de cette organisation articulée. Elle est constituée d'espaces publics existants requalifiés ou nouveaux, notamment l'esplanade qui relie la coulée verte et le nouveau parvis de la Mairie, conçue pour devenir une véritable place urbaine, associant l'animation commerciale, les services administratifs, des activités citoyennes et culturelles et permettant un accès lisible et simplifié à l'ensemble des équipements.

A l'échelle du cœur résidentiel du quartier, les « chambres vertes », pièces urbaines à taille plus domestique, sont le support d'usages liés aux habitants du nouveau quartier, qui profitent d'aménagements renforçant l'identité verte du quartier et permettant des sociabilités liées aux relations de voisinage.

.Assurer une qualité environnementale durable

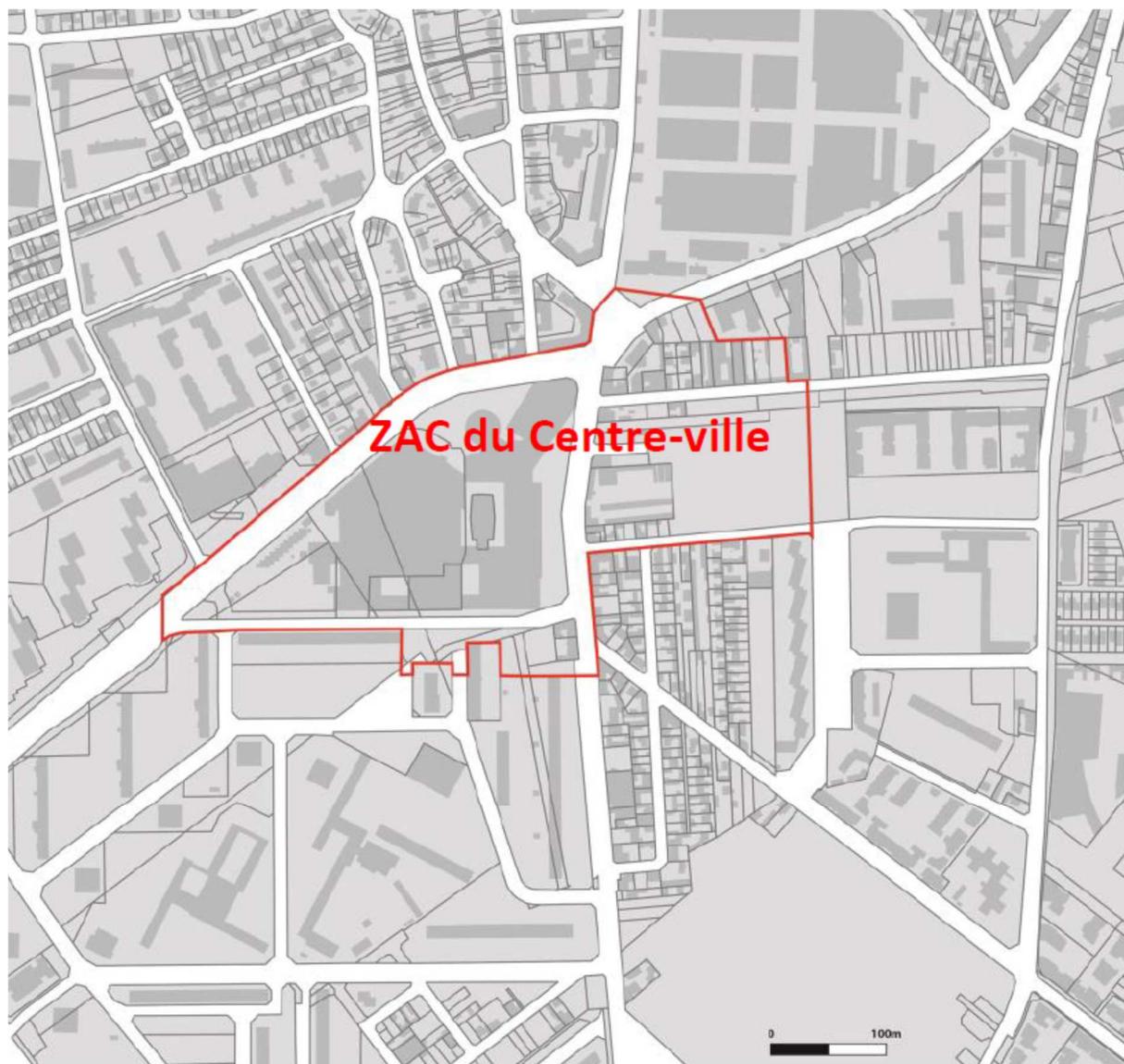
L'objectif est de traduire la qualité environnementale en qualités urbaines, architecturales et paysagères, d'inventer une cité-jardin contemporaine qui s'inscrit dans une politique de développement durable ambitieuse ; une cité-jardin dense, agréable à vivre, sobre au plan énergétique et responsable en matière des eaux pluviales, des déchets et des nuisances.

.Communiquer, concerter, faire évoluer

Enfin pour réussir le pari de la requalification du centre-ville, le projet doit être approprié et partagé par les habitants et les utilisateurs, devenir « leur projet ».

Aussi, la démarche de concertation est elle prévue tout au long de la réalisation du projet.

-Le périmètre :



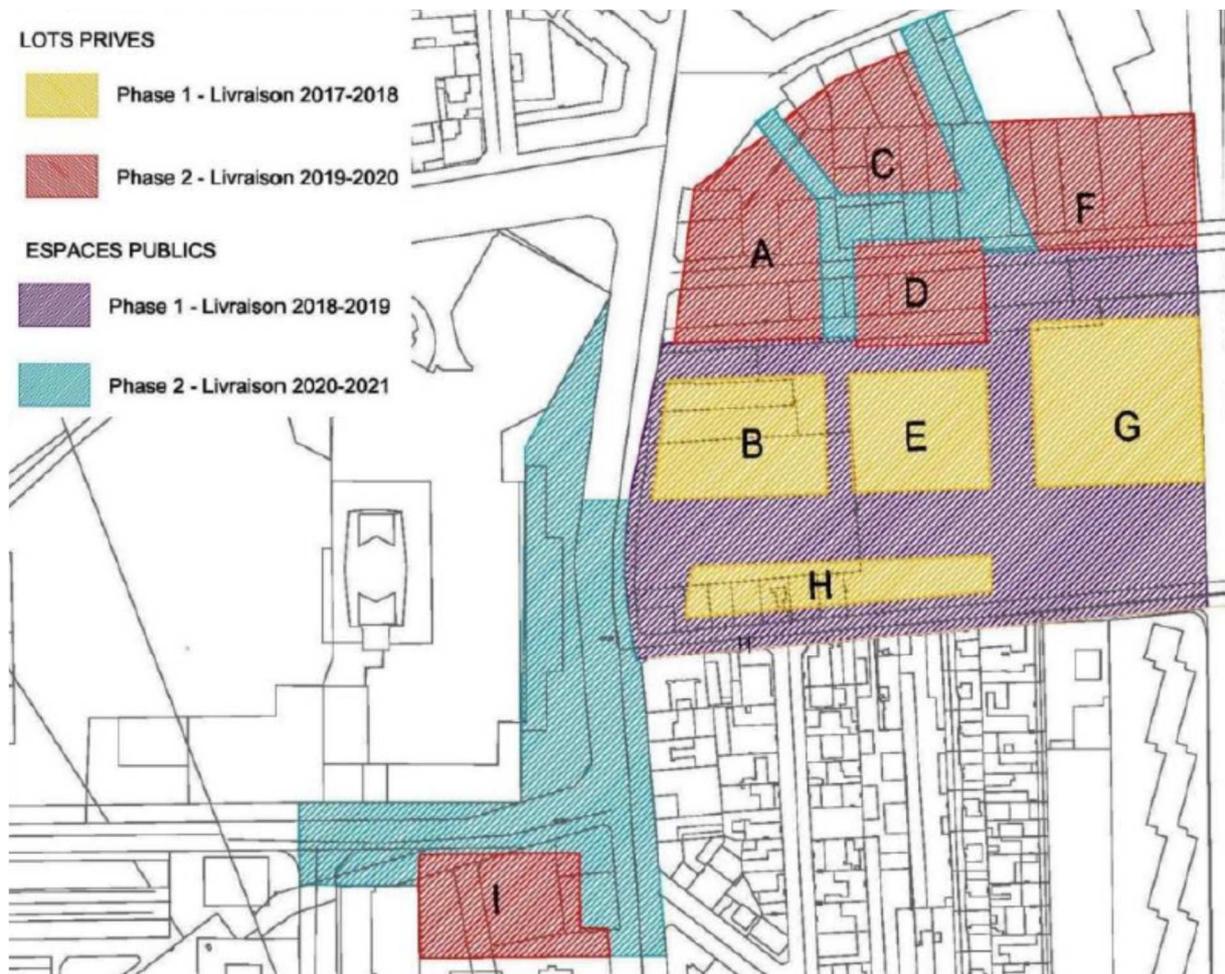
-Le programme :

Programme	Surface de plancher
Activités commerciales	8 000 m ²
Locaux professionnels	1 100 m ²
Logements	62 000 m ²
Equipements	3 000 m ²
TOTAL	74 100 m²

-Le plan masse prévisionnel et le plan des hauteurs :



-Le phasage de la ZAC :



-L'état d'avancement de la réalisation de la ZAC :

La première phase de la ZAC Centre-ville est en voie d'achèvement :

.Lot H .Semag 92 : 45 logements collectifs en accession. Livraison prévue en 2021

.Lot B.France habitation.50 logements collectifs et 100 logements étudiants. Livraison prévue en 2021

.Lot E. Emerige. 64 logements collectifs en accession. Livraison prévue en 2020

.Lot G. Gennevilliers Habitat. 113 logements en locatif social. Livraison 2020

2 – L'objet de l'opération de déclassement

La recomposition du Centre-Ville de Gennevilliers comporte la création et la modification de certaines voiries afin d'organiser les fluidités nécessaires pour le secteur. Il est en effet situé à un endroit où se croise la majorité des itinéraires du tissu résidentiel de la commune.

L'une des améliorations concerne le dévoiement de la rue Georges Thoretton et son positionnement sur l'axe de l'avenue des Sévines, de sorte à assurer la continuité viaire entre le nouveau quartier des Sévines et le Centre – Ville.

La mise en œuvre du dévoiement de la rue Thoretton - référence n° 10 de la liste des emplacements réservés définis par le PLU au titre de la création de voirie - génère au nord de la rue Georges Thoretton un parcellaire plus profond que les parcelles actuelles. Cette profondeur du terrain est obtenue grâce au déclassement de l'ancienne rue Georges Thoretton, laquelle intègre le parcellaire contigu actuel.

Il en résulte un site propice à la réalisation de logements collectifs, à une échelle en cohérence avec les bâtiments récents à proximité.

Un premier déclassement d'une superficie de 1 170 m² a été décidé par une délibération du conseil municipal du 2 février 2011, après une enquête publique qui s'est déroulée du 4 novembre au 19 novembre 2010 et un rapport favorable du commissaire-enquêteur en date du 16 décembre 2010.

3- L'emprise à déclasser

L'emprise à déclasser est d'une superficie de 1 901 m² environ.



4- Le coût des travaux

Le coût des travaux de VRD (y compris avec les honoraires de maîtrise d'œuvre) du nouvel axe Thoretton-Mernissi s'établit de la manière suivante :

- .Segment Thoretton (réalisé) : 1 600 000 euros HT
- .Segment Mernissi (projeté) : 950 000 euros H.T

