

Zone d'Aménagement Concerté
Les Agnettes

Modification du dossier de création de ZAC

A - Rapport de présentation

- Juillet 2020 -



I – OBJET ET JUSTIFICATION DE L’OPERATION	5
1. CONTEXTE DE L’OPERATION DE ZAC	6
2. OBJET ET JUSTIFICATION DU PROJET.....	10
A. Un quartier plus ouvert sur la ville	11
B. Un projet impliquant des démolitions.....	13
C. Un quartier plus mixte et plus actif	15
D. Un quartier mieux équipé.....	19
E. Un quartier à l’espace public redessiné.....	24
F. Un quartier aux intentions environnementales fortes	27
G. Un rapport entre espace privé et espace public équilibré	34
II – DESCRIPTION DE L’ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	35
1. LE CONTEXTE PHYSIQUE.....	36
A. Les données topographiques.....	36
B. Les données géologiques.....	36
C. Les données hydrauliques	36
D. Les données climatiques.....	36
2. LE CONTEXTE ECOLOGIQUE ET LA TRAME VERTE ET BLEUE	37
A. Réseau d'espaces naturels.....	37
B. Habitats	40
C. Espèces	40
D. Gestion des espaces verts et de la biodiversité.....	43
3. LE CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER	44
A. La construction du territoire	44
B. Le site des Agnettes.....	44
C. Valeur patrimoniale du site	50
4. LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE.....	50
A. L’évolution de la population	50
B. L’évolution et les caractéristiques du parc de logements	51
C. Le contexte économique	51
D. L’offre en équipements collectifs et services publics	52
5. LES DEPLACEMENTS ET LA MOBILITE.....	53
A. Documents de cadrage	53
B. Mobilité des habitants de Gennevilliers	53
C. Réseau routier et circulation	53
D. Stationnement.....	54
E. Transports collectifs	54
F. Modes actifs	54
G. Projets d’évolution de l’organisation des déplacements	55
6. LA DESSERTE EN RESEAUX	55
A. Le réseau d’assainissement	55
B. Le réseau d’alimentation en eau potable.....	56
C. Le réseau de télécommunication	56
D. Les réseaux énergétiques	56
E. La gestion des déchets.....	56
7. LES RISQUES ET NUISANCES	57
A. Les risques naturels	57
B. Les risques technologiques.....	57
C. Les nuisances	57
8. QUALITE DE L’AIR	59
9. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	60

III – PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE
.....61

IV – RAISONS POUR LESQUELLES, AU REGARD DES DISPOSITIONS D’URBANISME EN VIGUEUR ET DE L’INSERTION DANS L’ENVIRONNEMENT NATUREL OU URBAIN, LE PROJET A ETE RETENU**63**

1. DISPOSITIONS D’URBANISME EN VIGUEUR ET DOCUMENTS CADRES	64
A. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)	64
B. Le Plan de Déplacements Urbains d’Ile-de-France (PDUIF).....	68
C. Le Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	72
D. Le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi)	76
E. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d’Ile-de-France.....	82
F. Le Plan de Protection de l’Atmosphère d’Ile-de-France (PPA)	86
G. Le Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Energie (SRCAE) d’Ile-de-France	87
H. Le Plan Climat-Air-Energie Métropolitain (PCAEM) du Grand Paris	90
I. Le programme Local de l’habitat (PLH)	93
J. Le Plan Local d’Urbanisme (PLU).	93
2. INSERTION DANS L’ENVIRONNEMENT NATUREL OU URBAIN	101
A. Une démarche de densification contribuant à limiter l’extension urbaine.....	101
B. Des aménagements favorables aux mobilités actives	101
C. Une amélioration importante de l’efficacité énergétique du quartier	101
D. Accompagner la densification par une meilleure valorisation des espaces libres	102
E. Développer la mixité urbaine et sociale	102

I – Objet et justification de l’opération

1. CONTEXTE DE L'OPERATION DE ZAC

Initiative du projet

Situé sur le secteur résidentiel de la commune de Gennevilliers, le quartier des Agnettes a fait l'objet dès 2011 d'une réflexion prospective de valorisation globale afin de l'intégrer dans la dynamique de développement d'ensemble de la ville. Il a fait l'objet d'une concertation publique de mars à décembre 2011. Les différentes études menées sur le secteur ont permis d'établir et de consolider un projet de requalification sociale, urbaine et environnementale du quartier.

La mise en œuvre de ce projet de requalification s'est matérialisée, par l'engagement, dès 2014, d'une procédure de ZAC et par son classement officiel parmi les 200 quartiers d'intérêt national dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et les 1 500 quartiers prioritaires Politique de la Ville.

Le dossier initial de création de ZAC a été approuvé par délibération du conseil municipal le 10/02/2016 après une mise à disposition du public en novembre/décembre 2015 et une phase de concertation préalable. Il comprend une étude d'impact. Cette dernière a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 13/11/2015.

Extrait du bilan de la concertation de 2011 et 2015 (source : annexe à la délibération du conseil municipal du 24/06/2015 tirant le bilan de la concertation de la ZAC

Si la concertation sur le projet des Agnettes a permis de mobiliser de nombreux habitants, dès 2011 lors de l'élaboration du schéma de requalification socio-urbaine et environnementale, la concertation réglementaire préalable à la création d'une ZAC n'a pas rassemblé beaucoup de public.

Aucune observation ne figure sur le registre mis à disposition et aucun message ou courrier n'ont été envoyés à l'adresse électronique dédiée.

L'essentiel des remarques provient de la réunion publique du 11 juin 2015 au cours de laquelle a été restitué aux habitants le contenu du schéma d'organisation des usages et espaces extérieurs.

Compte tenu de ces éléments et eu égard au respect des modalités de la concertation, telles qu'elles ont été initialement définies, un bilan favorable peut être dressé.

Le projet de ZAC a ensuite fait l'objet d'un dossier de réalisation approuvé par délibération du conseil municipal le 20/12/2017.

Une déclaration d'utilité publique (DUP) portant sur le périmètre initial a été prise par arrêté préfectoral n°2018-136 en date du 30/08/2018. Outre la DUP du projet d'aménagement, l'arrêté préfectoral autorise également la SEMAG 92 à procéder à l'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

Evolutions du projet

Les conditions de mises en œuvre du projet dans le cadre du NPNRU et le calendrier resserré des interventions prises en compte, ont conduit à inscrire le projet de manière plus élargi dans une procédure opérationnelle déjà amorcée. Pour cela, le périmètre de la ZAC créée en 2016 est aujourd'hui modifié afin d'intégrer l'ensemble des secteurs à enjeux du projet et de permettre leur mise en œuvre.

Ce nouveau périmètre de ZAC s'étend essentiellement :

- Au Nord, avec l'intégration du deuxième groupe scolaire du quartier, Henri Wallon ; l'îlot de la tour, 9, rue des Agnettes et de la bourse du travail ; le périmètre de la place des Agnettes et son centre commercial ; la maison du développement Culturel, futur lieu d'accueil de l'Équipement Multifonctionnel, culturel et intergénérationnel du quartier ;
- Au Sud-Ouest, avec l'ajout du secteur occupé par les locaux de la Compagnie Générale des Eaux et par ceux du Conseil départemental des Hauts-de-Seine.

L'extension du périmètre de ZAC inclut des secteurs de libérations foncières plus importantes permettant la constitution d'une offre de logements supplémentaire, le renforcement de l'activité économique et une requalification des espaces publics suffisamment conséquents pour matérialiser le renouvellement du quartier.

Dispositions réglementaires applicables

Modification du dossier de création de ZAC

Au titre de l'article L. 311-1 du Code de l'urbanisme, les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. Le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (...).

Au titre l'article R. 311-12 du Code de l'urbanisme, la modification d'une zone d'aménagement concerté est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone.

Au titre de l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme, la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de création, approuvé, (...), par son organe délibérant. Cette délibération peut tirer simultanément le bilan de la concertation, en application de l'article L. 103-6.

Le dossier de création comprend :

- Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1 du même code.
- Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

Périmètre de ZAC

La commune de Gennevilliers se situe à 2 km au nord-ouest de Paris, dans le département des Hauts-de-Seine. Elle est située dans une boucle de la Seine et sa rive nord est presque totalement occupée par le plus important port fluvial de la région parisienne. Celui-ci permet un important trafic fluvio-maritime, avec des échanges aux niveaux national et international. La commune couvre une superficie de 1164 ha et en 2016, sa population s'élevait à 46 653 habitants. Les communes limitrophes sont Asnières-sur-Seine, Colombes, Villeneuve-la-Garenne et, séparées par la Seine, Argenteuil, Épinay-sur-Seine, l'île Saint-Denis et Saint-Ouen.

Le territoire de Gennevilliers est desservi par deux gares de la ligne C du RER (Gennevilliers et Les Grésillons), plusieurs stations de la ligne 13 du métro (Gabriel Péri, Les Agnettes et les Courtilles) et par la ligne 1 du tramway d'Île-de-France (7 stations au sein de la commune). Les principaux accès routiers se font par l'A86 et l'A15.

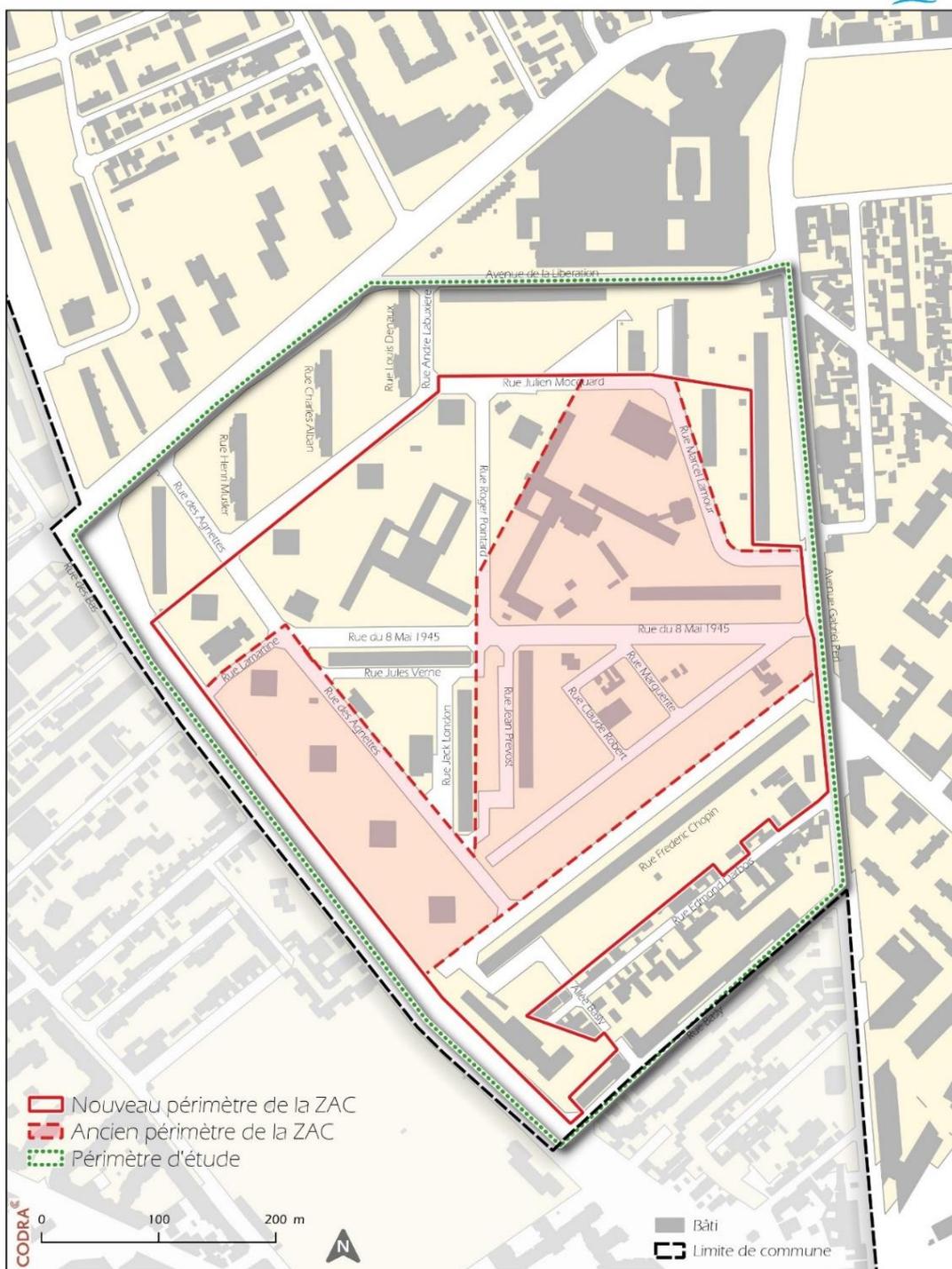


Carte de situation (source : Googlemap – 2020)

Le périmètre d'étude se situe en bordure ouest de Gennevilliers, à la limite avec la commune d'Asnières-sur-Seine. Il est longé par la ligne 13 du métro et doit accueillir en 2030 une gare du Grand Paris Express (ligne 15). Il a fait l'objet d'un schéma directeur élaboré en concertation avec les habitants du quartier, dont les objectifs sont de densifier le quartier, de requalifier ses espaces extérieurs, d'apporter une mixité fonctionnelle par la rénovation et la construction d'équipements publics et le renforcement de l'activité économique.

Le projet urbain des Agnettes sera réalisé en plusieurs étapes. Le périmètre opérationnel retenu dans le dossier de création de 2016 évolue afin de tenir compte des avancées dans la réflexion, du dossier NPNRU mené concomitamment et des projets d'équipements entrant en phase opérationnelle.

Périmètres



Périmètres d'étude et de ZAC – comparaison 2016-2020

Superficie des périmètres :

- Nouveau périmètre de la ZAC des Agnettes : **21,53 ha**
- Ancien périmètre de la ZAC en 2016 : **11,17 ha**
- Périmètre d'étude 2016 et 2020 : **32,50 ha**

2. OBJET ET JUSTIFICATION DU PROJET

Classé en Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) dès 2007, le quartier connaît des dysfonctionnements sociaux et urbains qui conduisent la Ville de Gennevilliers à lancer en avril 2011 une étude visant à une requalification socio-urbaine et environnementale du quartier des Agnettes. Il s'agissait de définir les moyens de pallier la dégradation constatée des conditions et du niveau de vie des habitants et l'opportunité d'appuyer la valorisation du quartier sur des mutations urbaines en cours sur des secteurs limitrophes du quartier des Agnettes.

Une phase de concertation a été menée à chaque étape de l'étude, du diagnostic aux scénarios, avec la tenue d'une « journée habitante » lançant les animations et les premiers ateliers d'expression, des ateliers avec les habitants, une exposition itinérante, des réunions publiques de présentation, des articles dans le Genmag (...).

Les études ont abouti, en 2012, à un schéma directeur de requalification sociale, urbaine et environnementale du quartier des Agnettes. Ce schéma a été approuvé en conseil municipal le 27 juin 2012. Ainsi, le schéma directeur concerne la quasi-totalité du quartier des Agnettes (hormis le Centre Administratif Culturel et Commercial dans sa partie Nord et le secteur pavillonnaire au Sud du quartier). Ce périmètre correspond au périmètre d'étude de la présente étude d'impact. Dans la continuité de l'élaboration de ce schéma directeur, un certain nombre d'actions ont été engagées :

- Un schéma d'organisation et d'usages des espaces extérieurs (2015),
- Un projet d'aménagement des espaces extérieurs de l'arrière de l'immeuble Victor Hugo (2015),
- L'affinement du plan masse (2015 à 2019) avec la rédaction d'un cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères (2016),
- L'engagement du projet dans une procédure de ZAC (2016),
- La définition du futur équipement social et culturel du quartier (2018) et la désignation du lauréat en phase concours (2019),
- La définition du programme du groupe scolaire Joliot-Curie (2017-2018) et la désignation du lauréat en phase concours (2019),
- Un avant-projet en cours d'étude pour les espaces publics.

Le 15 décembre 2014, le quartier des Agnettes a été classé officiellement parmi les 200 quartiers d'intérêt national dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) et les 1 500 quartiers prioritaires Politique de la Ville. Le NPNRU est à ce jour en phase de pré-conventionnement, un dossier de présentation en vue de la signature par l'ANRU de la convention pluriannuelle étant passé en Comité d'engagement le 1^{er} juillet 2019.

A. Un quartier plus ouvert sur la ville

L'un des principaux objectifs du projet consiste à améliorer les connexions avec le reste de la ville et à organiser un meilleur maillage interne au quartier :

- Disparition des voies en impasse,
- Création de voies nouvelles carrossables (ouvertures vers le Sud-Est, le Sud-Ouest, le Nord) connectant mieux le quartier,
- Création de voies carrossables internes pour renforcer la fonctionnalité (liaison Nord/Sud),
- Création de sentes pour une meilleure connexion modes actifs au Sud-Ouest avec la rue des Bas,
- Création de sentes en accompagnement de la coulée verte Nord-Sud et en accompagnement du programme des équipements publics,
- Réaménagement des carrefours d'entrée sur le quartier et création d'un parvis en vis-à-vis de l'îlot gare du GPE.

Un quartier mieux desservi :

- Une gare du Grand Paris Express,
- Une nouvelle ligne de bus traversant le quartier (ligne 366).

Trois éléments structurants

Le projet urbain prend appui sur trois directions principales identifiées. Elles sont en partie préexistantes. Il s'agira de conforter leur tracé, développer leur importance, prolonger les limites et singulariser leur mise en forme.

Chacune d'entre elles est caractérisée par un rôle urbain qui lui est propre. La rue du 8 mai 1945 et le parc linéaire s'étendent au-delà du quartier, alors que le ring est un élément structurant propre aux Agnettes. Ces trois éléments répondent au besoin de hiérarchiser l'espace public. Leur thématisation remplace une certaine notion de fonctionnalisme, non plus sous forme de zoning mais à l'échelle de la rue, c'est-à-dire telle qu'on la trouve dans la ville traditionnelle.

- **Rue du 8 mai 1945** : l'axe Est-Ouest relie le quartier Chandon République à la station de métro Les Agnettes. Il sera emprunté par une partie des habitants de Chandon République se rendant au métro, et accompagnera le nouveau trajet du bus. En tant que lieu de passage, et puisqu'il est situé au cœur du quartier, il sera le lieu privilégié de l'implantation des commerces.



Rue du 8 mai 1945 - Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères – groupement Michel Guthmann Architecture & Urbanisme

- **Mail Roger Pointard** : l'axe Nord-Sud fait le lien entre la coulée verte à l'est de l'Hôtel de Ville et la commune d'Asnières-sur-Seine. Il s'insère dans la géométrie des équipements. Ce parc linéaire est le support d'activités sportives et collectives. Sa partie la plus large entre les équipements est un espace suffisamment flexible pour accueillir des événements, des manifestations culturelles. Le parc linéaire connecte les espaces verts du quartier à la grande Coulée verte.



Mail Roger Pointard - Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères – groupement Michel Guthmann Architecture & Urbanisme

- **Rues Lamour / Mocquard / Agnettes / Hugo** : le troisième élément structurant est circulaire. Il distingue le centre des Agnettes de ces franges, mais n'a pas vocation à refermer le quartier. Le Ring joue un rôle stratégique de contre-poids. Il a vocation à préserver une certaine identité du quartier en délimitant mentalement son centre. C'est aussi le long de cette ceinture que se déploiera la promenade intergénérationnelle : un réseau de squares, de jardins, aires de jeux, de potagers, etc.



Le ring - Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères – groupement Michel Guthmann Architecture & Urbanisme

B. Un projet impliquant des démolitions

Récapitulatif global des démolitions

Logements

Adresses	Nb de logements	Echéance de démolition
Tour 9 rue des Agnettes	102	2023-2024
39-45 rue Victor Hugo	102	2025-2026
11-17 rue Victor Hugo	92	2027-2028
Total ZAC	296	

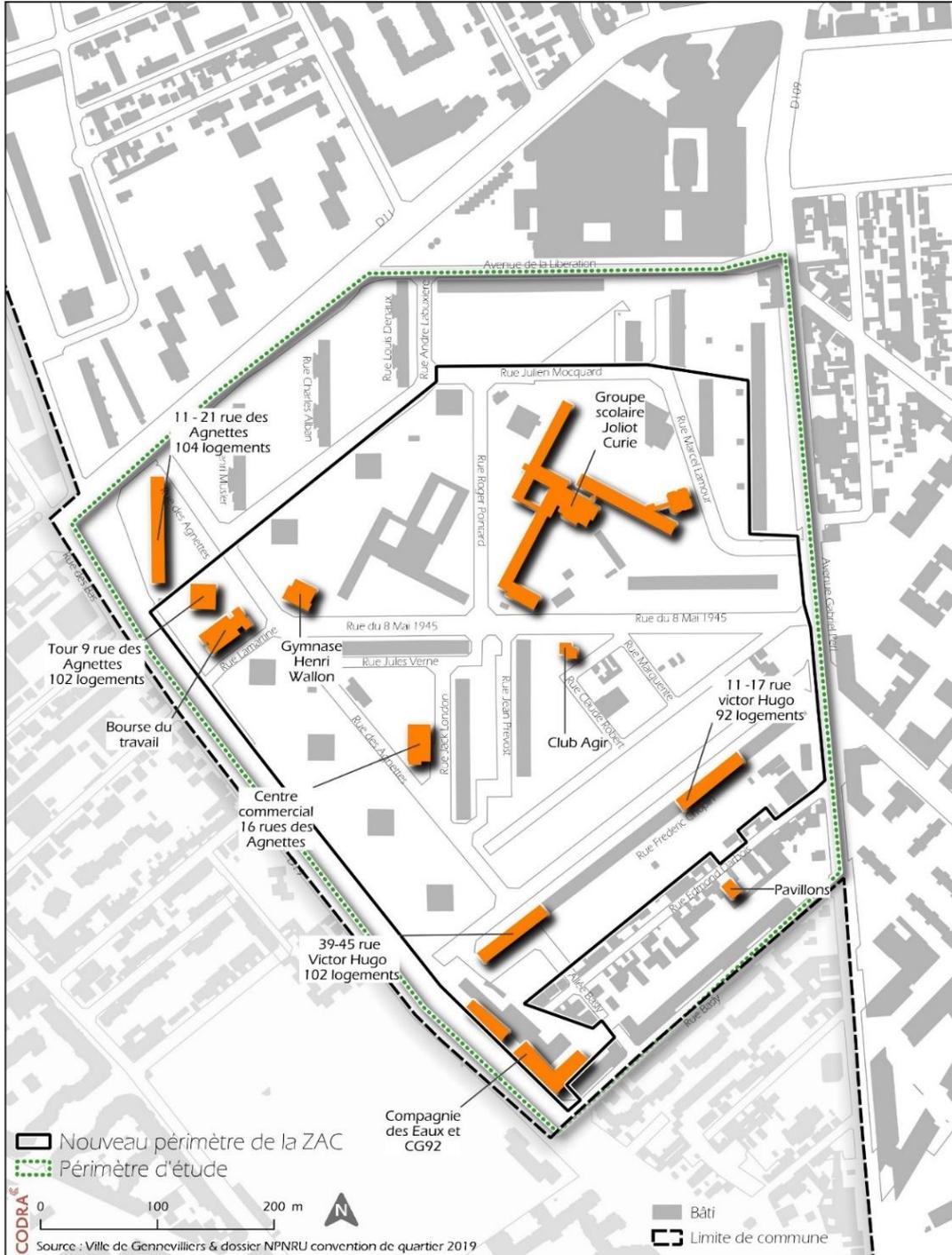
296 logements seront démolis dans le cadre de la ZAC.

Equipements/commerces

Nom	Type	Echéance de démolition
Groupe scolaire Joliot Curie	19 classes	2022
Les locaux de la Compagnie des eaux	Locaux - bureaux	2021
Conseil départemental 92	Locaux - bureaux	Non déterminée
Centre commercial 16-18 rue des Agnettes	Locaux commerciaux	2025-2026
Gymnase Henri Wallon	Equipement sportif	2022-2023
Club AGIR	Equipement sportif	2023
Bourse du travail	Equipement social	2025

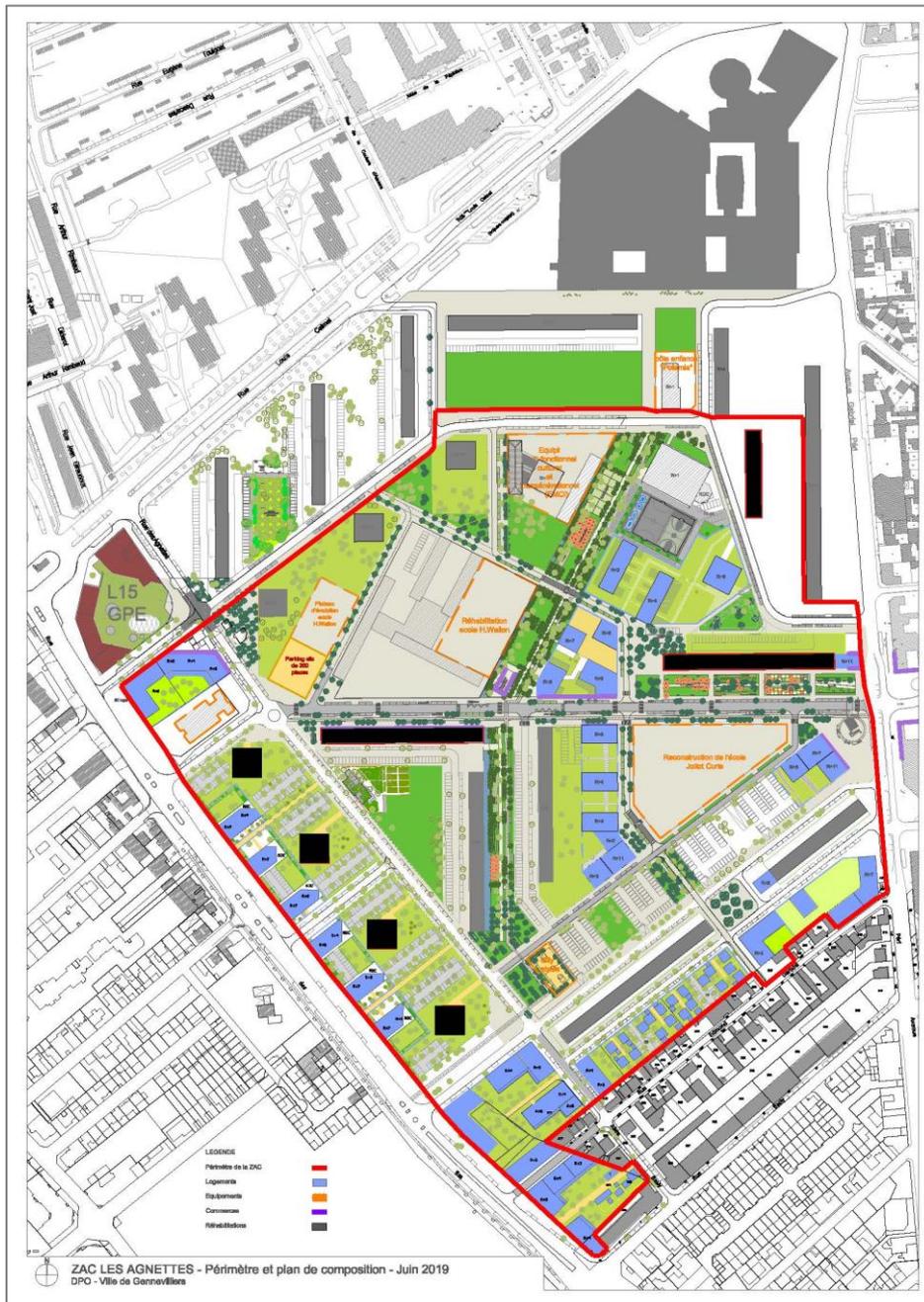
ZAC des Agnettes - Gennevilliers - Étude d'impact

Démolitions envisagées par le projet – mars 2020



Localisation des principales démolitions de bâti (source : Schéma directeur des Agnettes – nouveau plan masse – Ville de Gennevilliers)

C. Un quartier plus mixte et plus actif



Principes de localisation des programmes (source : Schéma directeur des Agnettes – nouveau plan masse – Ville de Gennevilliers)

L'activité commerciale sur le quartier

L'offre commerciale présente aujourd'hui sur le quartier est résidentielle et diffuse, composée d'entités économiques dédiées au commerce de proximité. Le contexte concurrentiel (présence de l'hypermarché Carrefour et sa galerie marchande, au Nord, et autres locomotives alimentaires dans l'environnement urbain proche) auquel est confronté l'activité commerciale du quartier permet uniquement le déploiement de commerces de proximité.

Le quartier dispose au 16-18 rue des Agnettes /9 rue Jack London, à l'ouest de son périmètre, d'un petit centre commercial qui abrite :

- quatre locaux commerciaux avec une offre commerciale de proximité (une boulangerie, une supérette, un pressing et un bar-tabac
- une association : "L'Ecole des femmes" devenue "L'Ecole Française des Femmes" implantée en 2012 sur le quartier

Actuellement, l'activité de ce centre commercial pâtit d'un positionnement enclavé entre tours et immeubles qui l'enferment et rendent son accès peu lisible.

Le projet vise à maintenir cette offre commerciale de proximité, la renforcer et la repositionner en cœur de quartier, de manière plus centrale, le long de la rue du 8 mai 1945 ; celle-ci devenant un axe central du quartier avec le passage d'une nouvelle ligne de bus (366). Ils occuperont les rez-de-chaussée d'opérations de logements. (750 m² environ)

La réimplantation de ces commerces se faisant dans un périmètre situé à moins de 75 mètres des établissements scolaires Henri Wallon et Joliot Curie, le bar-tabac ne pourra pas y être réinstallé et des frais d'éviction seront donc appliqués.

Le centre commercial actuel (650 m²) sera ensuite démolit et l'espace libéré sera affecté à l'extension d'AgroCité (cf. descriptif dans chapitre « Un quartier aux intentions environnementales fortes ») et à l'aménagement de l'espace public.

Centre d'affaires de quartier

Lauréate de l'appel à projet « Centre d'Affaires de Quartier », la ville de Gennevilliers a souhaité inscrire le quartier des Agnettes dans le paysage économique local et de faire du Centre d'Affaires un signal fort tout en favorisant le développement d'une économie de proximité.

Désignée lauréate de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Investir dans les quartiers », la ville de Gennevilliers bénéficiera du dispositif ANRU+ pour la mise en œuvre de son Centre d'Affaires de Quartier.

Les objectifs du projet sont multiples :

- introduire de la mixité fonctionnelle par la création de locaux pour l'activité économique dans un quartier où le taux de chômage avoisine les 18 %, représente 5 % des entités économiques de la commune et seulement 0,5 % de l'emploi local.
- Soutenir l'initiative et la création d'activités et d'emplois
- Proposer une offre d'immobilier d'activité abordable destiné à l'accueil et au développement d'entreprises dans un quartier dépourvu d'emplois
- Favoriser le développement d'entreprises relevant de l'Economie Sociale de Solidaire
- Impliquer les réseaux d'entreprises existantes dans ce projet

L'étude de faisabilité réalisée propose un projet réparti sur 2 474 m² et comprenant :

- un espace de co-working
- de l'immobilier "classique" de tailles intermédiaires
- un pôle ESS (création d'un pôle territorial de coopération économique - PTCE)
- un pôle animation et services

La localisation du Centre d'affaires est prévue en rez-de-chaussée et en R+1 des opérations qui seront réalisées sur l'îlot de la tour, 9 rue des Agnettes démolie, à proximité immédiate de l'implantation future de la gare du Grand Paris Express Ligne 15 ouest.

Le programme de requalification du parc social

Dans ce contexte de requalification et de restructuration du quartier des Agnettes avec l'apport de nouvelles formes urbaines et architecturales, il apparaît opportun, et ce, afin d'éviter toute stigmatisation tant sociale qu'architecturale entre production nouvelle et préexistante d'engager un travail de cohérence et de modernisation du bâti.

Dans cette optique, Gennevilliers Habitat souhaite intégrer dans la programmation de réhabilitation de son patrimoine au sein du périmètre NPNRU d'autres bâtiments que les tours 1,3,5 et 7 Agnettes et l'immeuble Marcel Lamour.

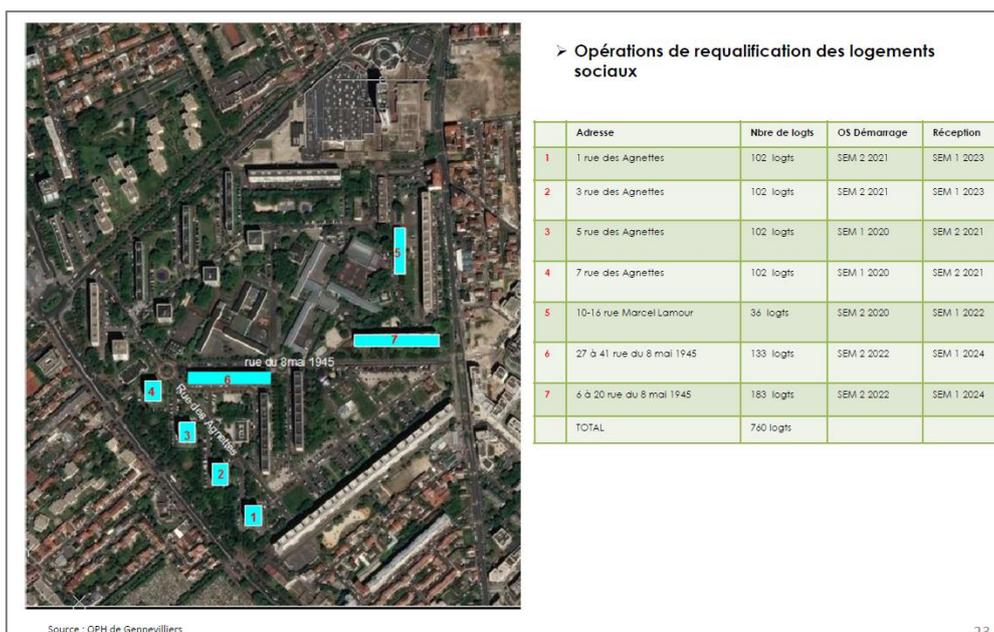
En effet, la rue du 8 mai 1945 sera un axe à vocation commerciale structurant et assurant la liaison entre l'Ecoquartier Chandon République et le quartier des Agnettes et, il sera aussi ponctué par la nouvelle école Joliot Curie et des jardins partagés en pieds d'immeuble. Le front bâti de cet axe est assuré en partie par les deux immeubles du 8 mai 1945 dont les façades sont aujourd'hui datées et caduques. Il apparaît opportun de requalifier ces façades et de leur redonner une nouvelle image plus qualitative en phase avec l'évolution du quartier. Les deux immeubles du 8 mai 1945 pair et impair sont ainsi intégrés à la programmation de requalification.

Ces deux bâtiments du 8 mai 1945 ont déjà été réhabilités entre 1997 et 2001. Les travaux de requalification ont été axés en priorité sur le clos et le couvert avec comme objectif premier l'amélioration de leurs enveloppes thermiques et la réduction de la facture énergétique. Des interventions ponctuelles et mineures ont été réalisées à l'intérieur des logements. Ces résidences montrent aujourd'hui des signes de vétusté tant dans les logements que dans les parties communes.

Ces pathologies et dysfonctionnements ont été mis en exergue par les diagnostics techniques et des audits thermiques réalisés (ponts thermiques, vétusté des ascenseurs et des équipements électriques en parties privatives...).

Une intervention sur les façades ainsi qu'à l'intérieur des logements sur différents corps d'états s'avère nécessaire (mise aux normes électriques, mise en œuvre d'une ventilation mécanique contrôlée, remplacement d'équipements sanitaires, travaux d'adaptabilité PMR de salle de bain...).

Le projet prévoit ainsi la requalification de 760 logements sociaux.



Opérations de requalification des logements sociaux

Adresse	Nbre de logts	OS Démarrage	Réception
1 1 rue des Agnettes	102 logts	SEM 2 2021	SEM 1 2023
2 3 rue des Agnettes	102 logts	SEM 2 2021	SEM 1 2023
3 5 rue des Agnettes	102 logts	SEM 1 2020	SEM 2 2021
4 7 rue des Agnettes	102 logts	SEM 1 2020	SEM 2 2021
5 10-16 rue Marcel Lamour	36 logts	SEM 2 2020	SEM 1 2022
6 27 à 41 rue du 8 mai 1945	133 logts	SEM 2 2022	SEM 1 2024
7 6 à 20 rue du 8 mai 1945	183 logts	SEM 2 2022	SEM 1 2024
TOTAL	760 logts		

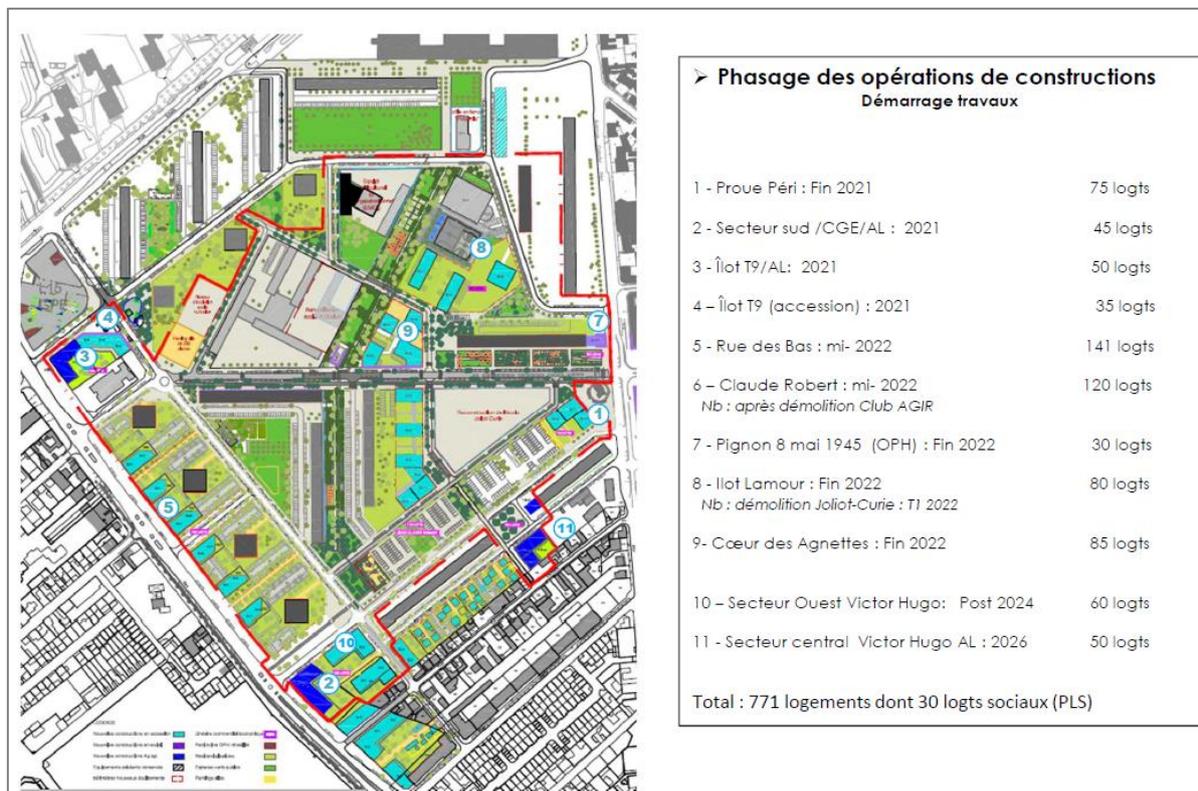
Principes de localisation des programmes de requalification des logements sociaux

Création de nouveaux logements

La construction de 771 logements est aujourd’hui validée dans le cadre du dossier NPNRU au sein de la ZAC et une construction complémentaire de 256 logements est également envisagée (évaluation).

Ainsi la construction de 1 027 logements au total est envisagée à ce jour (hors îlot GPE).

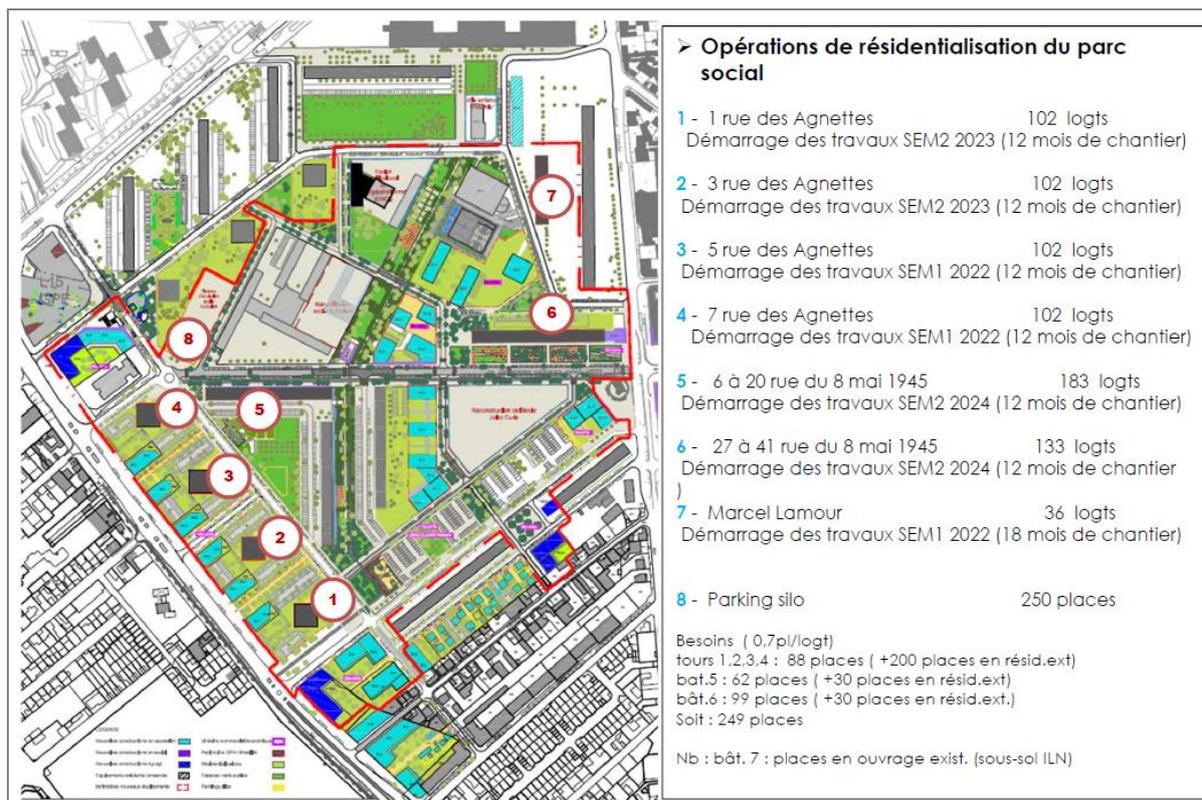
La programmation de l’îlot GPE n’est pas précisée à ce stade.



Principes de localisation des programmes nouveaux en densification validée dans le dossier NPNRU

Résidentialisations

Les residentialisations visent à requalifier les pieds d'immeubles réhabilités par des espaces plantés et des dispositifs paysagers définissant la limite de propriété. Le déplacement d’une partie des places de stationnements de Gennevilliers Habitat dans un parking silo permet de réduire la présence des stationnements et de désimperméabiliser une partie des sols à l’échelle du quartier. Ce parking silo de 250 places permettra d’accueillir pour 2/3 des places les voitures des locataires de Gennevilliers Habitat. 1/3 sera pour des extérieurs.



Principes de résidentialisation

D. Un quartier mieux équipé

Le programme d'équipement de superstructures suivant est retenu :

- Reconstruction du groupe scolaire Joliot Curie de 25 classes (maternelles et élémentaires), comprenant centre de loisirs maternels et une salle de sports en reconstitution du gymnase Henri Wallon démolli.
- Construction de l'EMCI Création de l'équipement multifonctionnel, culturel et intergénérationnel regroupant cinq structures existantes (dont 4 sont déjà présentes sur le quartier, une est située à l'extérieur du quartier)
- Restructuration/ réhabilitation et extension du groupe scolaire Henri Wallon intégrant une nouvelle Maison de l'enfance destinée à accueillir les élèves des deux groupes scolaires. *Une réflexion est en cours pour évaluer la possibilité de conserver une aile du bâtiment du groupe scolaire Joliot-Curie destiné à la démolition pour y implanter cette maison de l'enfance ou les classes maternelles supplémentaires prévues dans le projet pour Henri Wallon. Ce nouveau scénario impliquerait une extension moindre voire nulle du groupe scolaire Henri Wallon pour lequel les nouveaux besoins seraient implantés dans une aile de Joliot Curie.*

Au total, les surfaces de plancher concernées s'élèvent à 12 480 m².

La reconstruction du groupe scolaire Joliot Curie

1/ la réalisation d'un projet ambitieux, pensé « sur-mesure », en concertation avec les services de la ville et l'ensemble des futurs utilisateurs dont les enseignants.

Le projet du nouveau groupe scolaire répond à plusieurs objectifs dont :

- L'adaptation des capacités d'accueil en fonction des effectifs à court, moyen et long terme du quartier ;
- L'adaptation des espaces pédagogiques en accord avec l'évolution des méthodes pédagogiques, allant vers un enseignement de moins en moins frontal nécessitant une certaine flexibilité de l'agencement ;
- La volonté d'amélioration de l'image du quartier, par la création d'un équipement contemporain, qui devra par ailleurs composer avec les contraintes de compacité du site.

Le projet prévoit la démolition totale du groupe scolaire actuel (avec éventualité de conservation d'une aile) ainsi que sa reconstruction sur une nouvelle parcelle plus compacte située au Sud de la rue du 8 mai 1945. Ce futur emplacement permettra d'équilibrer les répartitions scolaires à l'échelle du quartier. La démolition de l'existant permettra la recomposition de la trame viaire, la libération d'un foncier important pour la construction de nouveaux logements ainsi que la constitution d'une coulée verte, axe de liaison Nord Sud dans le quartier.

Le nouveau groupe scolaire sera dimensionné à **25 classes** réparties entre une école maternelle et une école élémentaire. Il comportera également un **centre de loisirs maternel ainsi qu'une salle de sports** (en restitution du gymnase Henri Wallon démolit). Celle-ci accueillera, en plus du public scolaire, des associations et des clubs locaux ainsi que des pratiquants de futsal. La Maison de l'enfance (centre de loisirs élémentaire), actuellement présente dans les locaux de l'école Joliot Curie, sera intégrée au projet de restructuration du groupe scolaire Henri Wallon.

La vocation de cet équipement est d'être, en plus d'un support pour le projet éducatif, un foyer de vie, et d'animation de la vie locale, reposant sur une identité forte, une intégration urbaine réussie et véhiculant une image positive.

Les choix des techniques constructives, des matériaux et des produits sont faits dans un souci de facilité d'usage, de gestion et de durabilité. Une exemplarité est recherchée dans l'expression et la performance du bâtiment en accord avec sa localisation centrale et les ambitions environnementales à l'échelle du quartier.

2/ La définition d'un équipement public de proximité innovant et unique au regard de son architecture et de son fonctionnement évolutif et modulable.

Un lieu évolutif et flexible

L'ambition est ici de créer un équipement structurant dédié à l'offre scolaire et périscolaire, répondant aux besoins de scolarisation de la ZAC. La montée en charge des effectifs dans le temps amène à penser l'école comme un lieu pouvant évoluer en fonction des besoins du quartier.

La flexibilité de certains locaux est demandée pour pouvoir envisager de nouvelles affectations en cas de fortes variations des effectifs ou encore de la nécessité de faire évoluer l'utilisation des locaux en accord avec les besoins de nouvelles pratiques pédagogiques. A ce titre, certaines salles de classe pourront être affectées indifféremment à la maternelle ou aux élémentaires afin de pouvoir répondre aux évolutions des effectifs. Le projet permet aussi de rendre autonomes un certain nombre de salles de classes et de faire évoluer leur vocation.

De manière générale, les modifications d'affectation des espaces et les reconfigurations spatiales sont ici facilitées par des dispositions fonctionnelles et constructives appropriées. Le projet permet pleinement d'envisager des modifications ultérieures, des changements d'usages et des transformations tout en préservant la qualité architecturale initiale.

La mutualisation

Dans l'objectif de limiter le coût d'investissement et d'entretien des équipements publics en optimisant l'occupation des locaux, certains locaux du bâtiment sont destinés à être utilisés par plusieurs publics : maternelle et élémentaire, ou encore utilisateurs extérieurs. Plusieurs espaces seront mutualisés pour optimiser les surfaces et favoriser les échanges entre utilisateurs et usagers. Certains espaces seront donc partagés en permanence et/ou de manière temporaire pour encourager le lien social, la convivialité et optimiser l'utilisation des superficies.

Un lieu en interaction avec son environnement

Lieu vivant, fédérateur de publics et d'activités, le groupe scolaire formera une opération qualifiante et attractive pour le territoire. L'intégration des thématiques portées par le quartier – l'ouverture sur la ville, l'importance de la prise en compte de la parole habitante, et aussi l'ambition environnementale associée aux actions de renouvellement urbain tel que la volonté de « penser le quartier comme un grand jardin », ou encore le thème de l'agriculture urbaine, ont été pris en compte dans la conception.

Aussi, les modalités fonctionnelles, notamment les déplacements entre les équipements faisant partie du quotidien des élèves (Maison de l'enfance, équipements sportifs...), incite à une importante prise en compte de l'ouverture de l'école vers l'extérieur, ses espaces périphériques et, de manière générale, à favoriser la synergie entre les différents équipements publics du quartier.

Le projet du groupe scolaire Joliot Curie se présente sous forme d'un bâtiment compacte qui accueille à chaque étage une entité différente du programme :

- Au Rez-de-chaussée les espaces mutualisables : le Pôle sportif, le Centre de loisirs avec sa médiathèque, la salle de motricité et les restaurants scolaires.
- Au premier étage, l'école maternelle, ses espaces d'ateliers et les classes bivalentes.
- Au deuxième étage, l'école élémentaire et ses espaces d'ateliers.
- Toiture jardin accessible aux ateliers pédagogiques orientés sur la biodiversité.

La structure régulière en poteau - poutre, combinée à un système de distribution clair et rationnel puis à la mise en œuvre de cloisons légères, permet une reconfiguration simple et rapide des espaces en fonction de l'évolution des besoins démographiques ou pédagogiques.

Création de l'équipement multifonctionnel, culturel et intergénérationnel

1/ la réalisation d'un projet collaboratif ambitieux, construit « sur-mesure » et en concertation avec les habitants, les services de la ville et l'ensemble des futurs utilisateurs.

Concertation

Ce projet de nouvel équipement social et culturel des Agnettes est issu d'un travail de concertation débuté dès 2011 ayant permis de mettre en avant les besoins de la population :

- La nécessité d'un équipement de proximité dans le quartier, disposant d'un accueil préadolescents, un accueil 16/25 ans, un accueil adultes et familles, un accueil tout public,
- La nécessité de repenser la place des adolescents dans le quartier et de définir un projet pour la jeunesse,

- Développer l'offre socio-éducative de proximité,
- Conforter les liens intergénérationnels,
- Redynamiser le tissu associatif et la participation citoyenne,
- Améliorer la lisibilité des équipements publics.

Localisation

Implanté au cœur des Agnettes, l'EMCI, équipement multifonctionnel, culturel et intergénérationnel, s'inscrit dans l'emprise actuelle de la Maison du Développement Culturel. Le projet réinterrogera la structure du bâtiment existant pour l'agrandir et le réhabiliter.

Objectif

Le regroupement de cinq entités sociales et culturelles présentes sur le quartier au sein d'une même structure a été validé. Ce regroupement permet à la fois de répondre aux enjeux mis en exergue lors de la concertation tout en facilitant les passerelles entre les activités sociales et culturelles mais aussi entre les générations.

2/ la définition d'un équipement public de proximité innovant et unique au regard de sa programmation et de son organisation avec la réunion de la culture et du social multigénérationnel dans un même lieu.

Programmation : le futur équipement social et culturel regroupera sous un même toit :

- La Maison du Développement Culturel, espace de création et de diffusion culturelle
- L'Antenne des Agnettes, qui portera dans le nouvel équipement l'agrément CAF de centre social et culturel, espace de rencontres, d'initiatives citoyennes et d'apprentissage
- Le club AGIR des Agnettes, espace de rencontres et d'activités pour les 55 ans et plus
- Le Local – associé au service jeunesse, proposant des activités culturelles et de loisirs, ainsi qu'une aide au montage de projets pour les jeunes de 15/25 ans
- Le Club Ados Jean Vigo, proposant des activités culturelles et de loisirs, ainsi que de l'accompagnement à la scolarité pour les 11/15 ans (structure actuellement présente à l'extérieur du quartier)

La réunion de ces cinq structures existantes et fortement identifiées par la population, est à la fois une opportunité pour développer des projets transversaux autour d'activités culturelles et sociales mais aussi un défi pour faire vivre et fonctionner ensemble les différentes entités qui ont déjà leur fonctionnement propre.

Les structures travaillent encore sur l'approfondissement de ce que sera le projet d'établissement du futur équipement. L'objectif du projet architectural est de traduire spatialement la mise en œuvre de ce projet d'établissement en respectant à la fois les activités propres de chacun, tout en favorisant les passerelles possibles entre les activités et les publics.

Mutualisation

Dans un objectif d'économie et de gestion, afin d'optimiser les surfaces et de favoriser les échanges, certains locaux de l'équipement sont destinés à être mutualisés pour être utilisés par plusieurs publics : la salle polyvalente, les salles d'activités et les espaces partagés. Certains espaces seront donc partagés en permanence et/ou de manière temporaire pour encourager le lien social, la convivialité et optimiser l'utilisation de l'équipement.

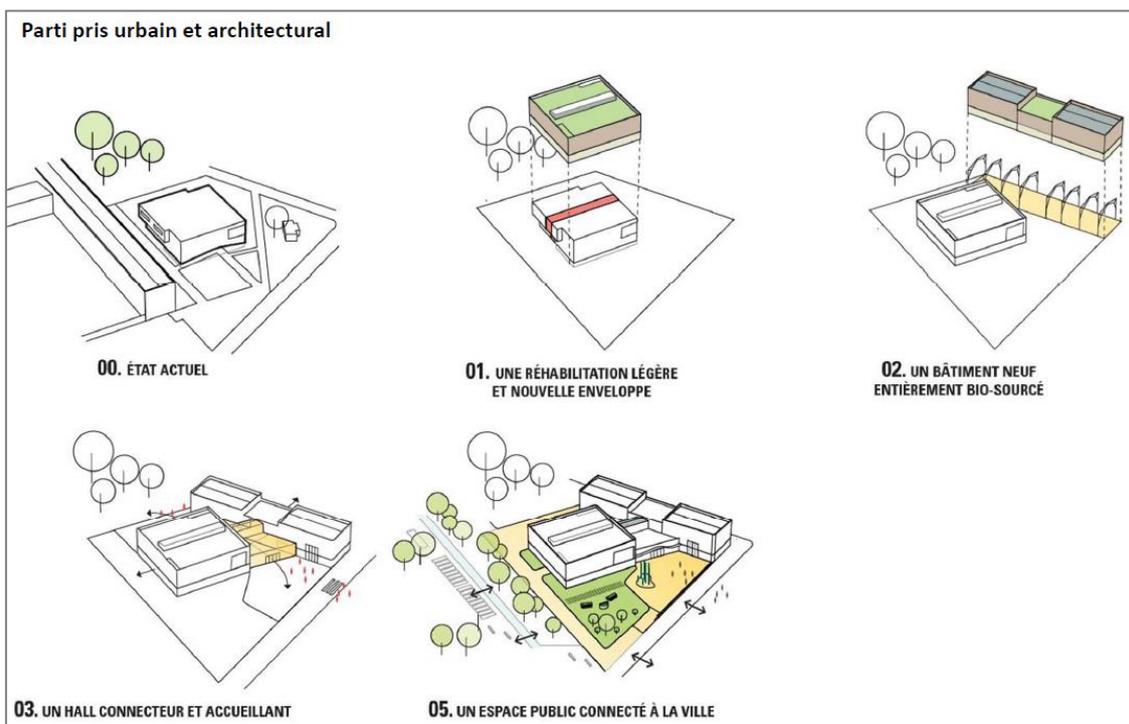
3/ Une composition architecturale et urbaine ultra contextuelle et à l'écoute des besoins du quartier avec la proposition d'un équipement homogène, sobre et attractif.

Démarche architecturale

« Dans la ville contemporaine, les espaces de rencontres non commerciaux se sont largement réduits et un lieu comme celui-ci se doit d'être une balise, un lieu de confort, de réconfort, de découverte, de rencontre avec soi-même comme avec les autres quelques soient les âges, les origines et identifications ou les vécus. » (Texte Encore Heureux, agence lauréate).

Le projet s'appuie sur plusieurs principes complémentaires :

- Partir de l'existant. Il est proposé de tirer au maximum parti d'un bâti existant et en bon état. Son fonctionnement sera redéfini ainsi que ses façades pour une cohérence d'ensemble. Les platanes au Sud seront conservés ainsi que la qualité de l'espace qu'ils produisent.
- Construire les nouveaux usages. Un nouveau volume entièrement construit en matériaux bio-sourcés accueillera la salle de spectacle qui ouvre sur le parvis nord et la salle polyvalente qui donnera sur l'espace vert des platanes au Sud. Il crée ainsi l'alignement urbain sur la rue Roger Pointard.
- Réunir les deux entités par un hall d'accueil généreux et lumineux : l'entrée doit être évidente, de plain-pied, en regroupant les fonctions de hall, guichet et cafétéria, au croisement des circulations publiques et techniques. L'ensemble ainsi formé s'habille en façade d'un soubassement en pierre surmonté d'un bardage en bois chaleureux qui unifie la réhabilitation et le neuf.



Source : Encore Heureux, agence lauréate

E. Un quartier à l'espace public redessiné

L'un des objectifs phares du projet est de conserver le caractère "vert" du quartier. Partie intégrante de la requalification paysagère et environnementale du quartier, l'implantation de jardins partagés dans le quartier viendra animer différents secteurs de l'espace public.

Une coulée verte en cœur de quartier – prendre place dans la trame verte

Depuis le Parc de l'île Seguin, déferlent des morceaux de paysages. Une coulée verte dans une boucle bleue. Un entrelacs quasi parfait, auquel s'ajoute un nouveau parc, celui des Agnettes. Linéaire, du sud au nord, favorisant un nouveau cheminement, un nouveau passage, il réaffecte le quartier dans une dynamique à grande échelle.

Le quartier des Agnettes, encadré par ces éléments de paysage, vient à son tour fabriquer une trame paysagère en plein cœur de son quartier.



La trame paysagère des Agnettes reliée au réseau de parcs environnant

Prendre place dans la trame verte - Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères – groupement Michel Guthmann Architecture & Urbanisme

Conserver ou renouveler les lieux arborés et les usages

Le projet s'efforce de conserver la grande quantité d'espaces verts qui caractérise le quartier des Agnettes. Il prend appui sur les arbres et les lieux existants. Mais pour remédier au manque de hiérarchies entre les espaces, il ne s'interdit pas de recomposer une partie de ces espaces verts, intensifiés sous une forme renouvelée, quand les opportunités urbaines s'y prêtent. Au moins la moitié des plantations existantes est préservée.

Une structure paysagère organisée et diversifiée

Le quartier des Agnettes est caractérisé par une grande quantité d'espaces verts, mais souffre d'un manque de hiérarchies entre ces espaces. La qualification des espaces libres passe par leur identification. Leur attribuer des caractères plus distinctifs aidera à les valoriser, et devrait améliorer l'orientation du passant dans le quartier.

Il s'agit d'organiser une structure paysagère permettant :

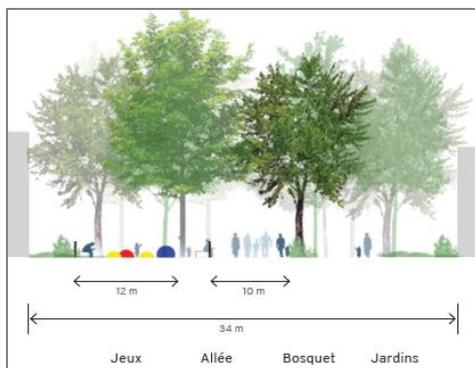
- d'unir le quartier par son paysage tout en favorisant différentes ambiances,
- de conforter les qualités de paysages présentes (tels que les taillis rue des Bas, la roseraie, etc.),
- de redéfinir le caractère d'un espace, par son paysage et les essences qui le fabriquent,
- d'offrir de nouveaux décors qui participent à la vie de quartier.

Cette structure paysagère sera composée de différentes entités caractérisées :

- **Le verger et le jardin** : le verger est un ensemble d'arbres fruitiers qui est tant un paysage qu'un usage en lui-même. Sa culture confère au quartier une qualité nouvelle, aux habitants, un lieu public très accueillant. Les jardins s'associent avec le verger et constituent ensemble un paysage coloré et convivial. Les parcelles jardinées sont parsemées dans le quartier.
- **le mail de platanes** est une composition classique d'alignement d'arbres de grande hauteur, en l'occurrence de platanes. Sa présence révèle un espace important, parfois minéral, qui est un lieu de rencontre. Il marque le quartier, dans des lieux communs, connus de tous (tels que le parvis de l'école G. Wallon ou le square Chateaubriand).
- **Le taillis** : peuplement d'arbres de grande hauteur, élancés, qui crée une ambiance intimiste. Le taillis du Parc Linéaire se constitue de façon structurée, par « bottes » de taillis. L'ambiance de taillis au sud du quartier, se veut englobante, aussi présente que la barre Victor Hugo.

Le rôle central du parc en long : le mail Roger Pointard

Il sera le lieu central et fédérateur du quartier, un grand paysage traversant, généreusement planté et aux usages partagés. Le parc en longueur trouve une cohérence à l'échelle territoriale par le biais de ses accroches avec la Coulée verte de Gennevilliers et du nord de Seine. Dans la continuité de la coulée verte, le parc linéaire traverse le quartier des Agnettes du nord au sud, dans l'emprise actuelle de l'école Joliot Curie et sur l'actuel mail Prévost. C'est le parcours nord sud pour les cycles et le piéton. Un lieu de traverse mais aussi un espace de vie, avec des jeux, des équipements sportifs, des espaces de détente, de lecture... Sa sur largeur passée à 30m, au-dessus de la rue du 8 mai 1945, permet d'accueillir des activités, des jeux, de l'agriculture urbaine et des équipements sportifs. Composé de grands arbres, bosquets et pelouses généreuses, il forme un corridor écologique qui renforce la trame verte des Agnettes. Les nouveaux logements implantés le long du parc bénéficieront de vues qualitatives sur cet espace apaisé, vivant et fédérateur.



Coupes type et ambiance paysagère recherchée pour le mail - Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères – groupement Michel Guthmann Architecture & Urbanisme

Clarifier le réseau viaire

En faisant déboucher les voies dès que possible, le quartier se reconnecte au réseau communal et intercommunal qui l'entoure. Ces nouvelles connexions n'induisent pas systématiquement la création de carrefours complexes. Les sens uniques de circulations et les obligations de tourner à droite peuvent simplifier leur mise en place, et limiter les effets de transit dans le quartier jardin.

D'un point de vue ressenti, le fait de prolonger les voies participe aussi à leur banalisation. C'est notamment le cas des rues Frédéric Chopin et Edmond Darbois au sud de Victor Hugo. Celles-ci redeviennent de véritables rues, au sens le plus commun. Ouvrir les rues est une manière de faire de la ville, dans des lieux parfois dépossédés d'urbanité.

Désenclaver le sud du quartier

Une seule voie nouvelle est créée. Elle connecte le nord et le sud du quartier : de la rue Edmond Darbois au sud à la rue Julien Mocquard au nord en coupant perpendiculairement l'axe du 8 mai 1945 puis le parc linéaire. Elle relie ainsi les deux groupes scolaires.

Le prolongement sud de la rue des Agnettes à travers la barre Victor Hugo permet aussi de retrouver des liens nord-sud, de la rue Basly à la rue Louis Calmel.

Faciliter la pratique du vélo et la fluidité pour les piétons

Le quartier des Agnettes est envisagé comme un grand jardin à l'intérieur duquel les modes actifs ont la priorité sur les véhicules. La vitesse y sera limitée à 30km/h. Cyclistes et automobilistes cohabitent sur des voies de largeur réduite. La rue du 8 mai 1945 sera également limitée à 30km/h et propose une bande cyclable en bordure de voie marquée au sol.

Préserver la fluidité des déplacements piétons : le projet s'attache à conserver la facilité des déplacements des piétons présente aujourd'hui aux Agnettes. Malgré la clarification des limites et l'arrivée de nouveaux découpages fonciers, la qualité de réseau de l'espace public est affirmée.

Les déplacements depuis les logements vers les commerces, les équipements, les parkings silos, les transports en commun, les espaces verts (...) sont facilités. Ces efforts dans l'aménagement des parcours piétons ont l'ambition de réduire le recours à l'automobile autant que de créer une ville passante, vivante et confortable.

Réorganisation du stationnement

Recadrer la place du stationnement dans un projet paysager d'ensemble. La situation actuelle de stationnement indifférencié et envahissant est incompatible avec le projet paysager de la Ville pour les Agnettes. Au moins trois objectifs d'aménagement imposent d'intervenir sur la question du stationnement :

La clarification du statut des espaces

Trop de quartiers issus des années 70 se résument à des « no man's land » d'un point de vue paysager. Or c'est bien en qualifiant les lieux et en leur donnant du sens qu'il est possible d'apporter une meilleure compréhension et donc une meilleure utilisation des espaces. Dans cette logique il est donc nécessaire d'offrir des espaces de stationnement clairement identifiés et attribués : stationnement résidentiel, stationnement public, stationnement lié à des équipements, etc.

Le maintien d'une présence forte du végétal

Le quartier est aujourd'hui bien pourvu en termes de végétation même si souvent elle est peu qualitative. Demain, l'arrivée de nouvelles constructions induira une réduction des emprises libres. Il y a donc nécessité à compenser cette évolution par l'aménagement organisé de nouvelles surfaces végétales. C'est bien en libérant le sol des voitures que cet objectif pourra être atteint.

Inscrire le quartier dans le développement durable

La réduction des surfaces bitumées va permettre d'augmenter les capacités d'infiltration des eaux pluviales et réduire les effets « îlots de chaleur ». Enfin la qualité paysagère devrait favoriser le développement des déplacements piétons.

Création d'un bâtiment spécifique pour accueillir le stationnement résidentiel

Aujourd'hui les techniques et matériaux existent pour créer des parkings-silos de qualité et attractif. Cette solution permet de libérer le sol et de réduire l'impact visuel de l'automobile. Le parking proposé à l'angle de la rue des Agnettes et J. Mocquard permettra d'absorber les besoins de stationnement non résolus dans le cadre des réhabilitations/résidentialisations pour :

- les 2 immeubles de Gennevilliers Habitat le long de l'avenue du 8 mai 1945,
- les 4 tours des Nouvelles Agnettes le long de la rue des Agnettes.

Les calculs effectués récemment définissent une jauge à environ **250 places (6 500 m²)** à créer en ouvrage. Le parking silo géré par Gennevilliers Habitat devra être conçu pour permettre une accessibilité par niveau, une réversibilité au moins partielle en logement fera partie de la programmation. A noter que le patrimoine constitué par la barre ILN et l'immeuble Lamour est autosuffisant en stationnement résidentiel du fait de l'important parking existant sous dalle. Enfin, l'effet collatéral escompté avec ce parking silo est également de libérer de l'offre pour les autres immeubles très mal pourvus (immeuble Libération et les 3 tours Mocquard).

Clarification des statuts des types de stationnement

- Le stationnement public sera plutôt aménagé en longitudinal le long des voies requalifiées ou créées,
- Le stationnement résidentiel sera regroupé dans les périmètres résidentialisés des différents immeubles.

F. Un quartier aux intentions environnementales fortes

Au moins autant d'espaces verts mais plus qualifiés

A terme le projet a vocation à retrouver la quantité actuelle d'espace vert, et même d'aller au-delà, malgré la construction de plus de 800 logements supplémentaires. La conservation du caractère végétal des Agnettes est une des conditions essentielles de la densification du quartier. Les espaces verts existants comptabilisés incluent des espaces plantés peu qualifiés et des pelouses en très mauvais état, parfois délaissées. En restaurant et en intensifiant une quantité *a minima* équivalente d'espaces verts, leur perception ne sera que plus forte dans le quartier. La clarification des limites foncières et des opérateurs en charge de leur entretien devrait aussi contribuer à requalifier un certain nombre d'espaces verts aujourd'hui sans usages. L'obligation de traiter entre 20% et 60% de la parcelle en espaces verts selon les lots permettra de conserver le caractère particulièrement vert du quartier.

Plus de sols perméables

La perméabilité du sol est aussi améliorée, malgré les emprises supplémentaires générées par les nouvelles constructions, grâce à la restauration d'un grand nombre d'espaces verts sur le domaine public et au ratio de pleine terre exigés entre 7% et 40% selon les lots.



Espaces verts et sols perméables - Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères – groupement Michel Guthmann Architecture & Urbanisme

Des espaces plantés économes en entretien

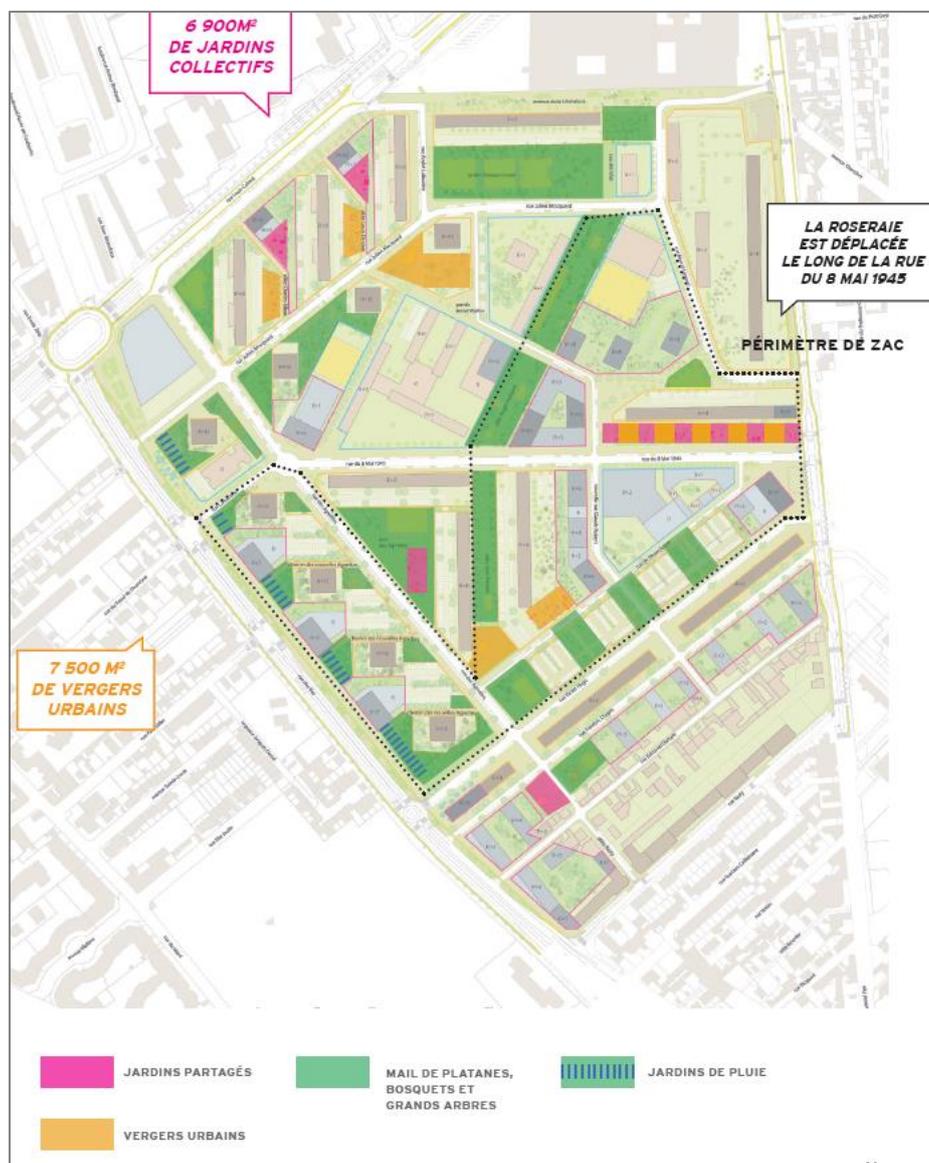
Le choix des essences et des variétés sera fait en adéquation avec une volonté de gestion extensive des certains espaces. Les différents types d'espaces extérieurs seront définies en amont et la notion de gestion intégré dès les premières phases de conception.

Développer l'agriculture urbaine

Les jardins du quartier des Agnettes sont mixtes. La programmation varie en fonction du positionnement dans le quartier (usages, riverains, ensoleillement, vent...). Les jardins partagés sont positionnés dans les espaces de pleine terre et lorsque l'ensoleillement est le plus approprié. Ils sont liés à des immeubles d'habitations, ainsi les habitants peuvent en profiter à proximité des leurs

appartements. Les jardins partagés sont néanmoins visibles depuis la rue, participant ainsi au paysage jardiné du quartier.

Le développement de l’agriculture urbaine est un élément moteur dans le renouvellement urbain des Agnettes. Il permet de conforter le caractère végétal du quartier et sa qualité de grand jardin. Les grandes pelouses du grand ensemble deviennent des surfaces changeantes, utilisées et productives. Ce type de pratique a une portée sociale évidente.



Les lieux d’agriculture urbaine - Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères – groupement Michel Guthmann Architecture & Urbanisme

Une extension du site occupé par l’association AgroCité est également envisagée. L’AgroCité est une structure d’agriculture urbaine, accueillie par la Ville et inaugurée le 11 avril 2018 dans le quartier des Agnettes. Elle est constituée d’un bâtiment, réalisé à partir de matériaux en partie recyclés et avec une toiture végétalisée, entouré par un terrain accueillant des parcelles de maraîchage, des parcelles pédagogiques et dédiées aux plantes aromatiques, des bacs à compost, une toilette sèche, des collecteurs d’eau pluviale et un système de phytoépuration. Il est aussi prévu l’implantation de ruches, avec l’accompagnement d’un apiculteur local. Un poulailler participatif y est présent.

Ce nouvel espace de jardin partagé est accessible aux habitants (48 parcelles individuelles et une grande parcelle collective). L'une des parcelles est réservée aux acteurs de l'enfance (écoles, centres de loisirs, scouts...) en vue de sensibiliser les jeunes publics aux problématiques de l'environnement et du développement durable.

Cet espace constitue :

- un point de rencontre pour les habitants impliqués dans les projets d'agriculture urbaine développés sur la ville,
- un pôle-ressource qui leur permettra de prendre et échanger conseils, semences, outils, savoir-faire et de programmer des actions agri-culturelles en milieu urbain.

L'ambition portée par ce lieu est d'en faire un espace d'expérimentation et de transmission, notamment par l'aménagement de parcelles collectives désignées et entretenues selon les principes de la permaculture, mais aussi par l'organisation d'ateliers, formations et conférences sur des thématiques d'intérêt général : le maraîchage bio, l'écologie, la nature en ville... Il porte aussi une démarche de réduction et de réutilisation des déchets organiques ménagers par la mise en place d'un réseau de partenaires autour d'une plateforme de compostage et par le développement d'actions de sensibilisation (compostage de proximité).

L'Agrocité compte actuellement 200 adhérents venant de Gennevilliers, principalement des Agnettes et d'Asnières-sur-Seine.

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sur le domaine public est l'occasion de conforter un paysage de jardin dans le quartier des Agnettes. Les dispositifs sont dispersés en bandes d'infiltration le long de certaines voies et ponctuellement plus importants, sous forme de jardins de pluies le long de la rue des Bas.

- **Bassins et jardins de pluies** : Les nouvelles habitations sont entourées de jardins et cours plantées. Les cœurs d'îlots sont un prolongement du paysage boisé de l'espace public. Au sein de ces jardins, les plantations et équipements suivants sont envisagés : arbres fruitiers et grands arbres dans les cours, jeux pour enfants, bancs, espaces conviviaux, jardins potagers, bacs plantés, composteurs, fontaine à eau.



Coupes de principe des jardins de pluies - Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères – groupement Michel Guthmann Architecture & Urbanisme

- **Les fossés drainants** : ces grands éléments longitudinaux fabriquent un paysage reconnaissable au quartier. L'entretien des réseaux est limité. Celui des noues et canaux se fait en même temps que les fauches des vivaces dans les espaces verts. Ils seront plantés de grands arbres et garnis de grosses pierres naturelles. Les essences seront adaptées aux espaces

humides pour un entretien simple et une bonne reprise. Les rues seront longées par des fossés drainants remplis de gros cailloux, plantés de vivaces et d'arbres.

- **Aménagements à la parcelle** : la gestion des eaux pluviales dans les lots doit être gérée à la parcelle avec un débit maximum de 2L par seconde. Les dispositifs d'infiltration seront favorisés. La rétention en toiture sera également à développer. Le recours à des cuves de stockage avec rejet différé est envisageable pour les lots les plus denses.

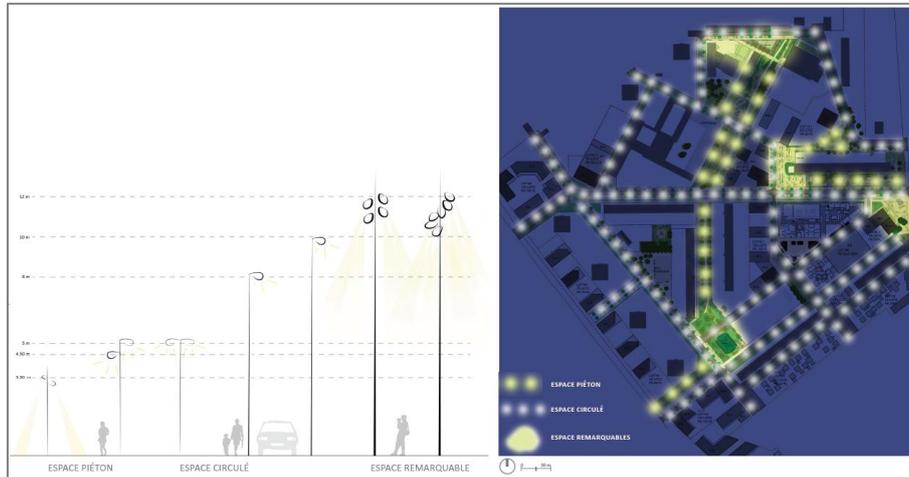
Synthèse gestion de l'eau :



Principe de gestion des eaux pluviales – Etude AVP 2019 – groupement MG-AU

Eclairage urbain

L'ensemble des cheminements piétons seront éclairés. L'adressage d'un certain nombre d'opérations sur ces cheminements permettra de s'économiser un éclairage privatif supplémentaire jusqu'au halls d'entrée. Une réduction des besoins énergétiques de l'espace public est envisagée en passant par un éclairage public économe et moins impactant pour les espèces sauvages.



Principe d'éclairage public – Etude AVP 2019 – groupement MG-AU

Gestion des déchets

Les objectifs sont les suivants :

- Augmentation du recyclage afin d'atteindre 50% des déchets ménagers et assimilés orientés vers le recyclage matière ou organique
- Valorisation de 50% de la masse totale des déchets générés par les chantiers

Les orientations prises pour le quartier sont les suivantes :

- Assurer la collecte des déchets en bornes enterrées sur la ZAC (collecte par apport volontaire de proximité). Plus précisément, il s'agira de prévoir dans la conception opération et espaces publics des bornes enterrées de collecte en apport volontaire en quantité suffisante et correctement dimensionnées, adaptées au tri des déchets, positionnées à des distances raisonnables de chaque bâtiment (20 à 50 m maximum des halls d'entrée) et facilement accessibles. Les concepteurs de bâtiment devront prévoir dans les logements des dispositions pour le tri et le stockage intermédiaire des déchets (surface au sol identifiable, fourniture d'équipements de tri sélectif, ...),
- Mettre en place des dispositifs de communication et sensibilisation sur les enjeux liés à la gestion des déchets (gestes verts, tri des déchets, réduction des volumes de déchets produits, ...),
- Etudier une gestion spécifique des déchets fermentescibles de la restauration communale de la commune (dont la restauration communale du groupe scolaire et des déchets verts avec mise en place de systèmes de compostage (lien possible avec l'association AgroCité présente dans le quartier). La mise en place du compostage des déchets verts issus de l'entretien des espaces verts des opérations de logement est également souhaitée.

Energie

Pour les constructions neuves, les objectifs consistent en la mise en œuvre de la réglementation énergétique 2020 (applicable à partir de 2021).

La RE 2020 impose pour les nouvelles constructions de produire davantage d'énergie qu'elles n'en consomment. Cet objectif repose sur le principe des bâtiments à énergie positive (BEPOS). Les logements affichent une consommation énergétique minimale qui sera, par la suite, compensée par le recours aux ressources renouvelables.

Ce que les bâtiments à énergie positive doivent avoir :

- Une consommation de chauffage doit être inférieure à 12 kwhep/m².
- Une consommation totale d'énergie inférieure à 100 kwh/m² (avec l'eau chaude, les lumières, ...).
- La capacité de produire de l'énergie pour que le bilan énergétique soit positif sur les cinq 5 utilitaires : chauffage, luminaires, eau chaude, clim, auxiliaires)

Objectifs pour les réhabilitations de logements

La performance énergétique des quatre tours des Agnettes sera améliorée :

- Améliorations du bâti (bardage)
- Isolation du plancher haut - Isolation du plancher bas
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Isolation par l'extérieur

Les certifications suivantes sont envisagées : « Patrimoine Habitat - Profil Renovation Energétique » Label BBC Renovation.

La performance énergétique des deux résidences du 8 mai 1945 :

- Réfection de l'isolation thermique par l'extérieur
- Réfection de la toiture et isolation
- Isolation des planchers bas sur caves,
- Remplacement des portes bois vers cellier
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Passage en ECS collective
- Remplacement des pompes de circulation par du matériel performant
- Mise en place d'une ventilation hygro-réglable
- Reprise du calorifugeage des canalisations de chauffages

Les certifications suivantes sont envisagées : « Patrimoine Habitat - Profil Renovation Energétique » Label BBC Renovation. Le gain énergétique est estimé à 46%.

L'efficacité énergétique et le confort hygrothermique seront recherchés pour les deux équipements publics majeurs du quartier.

Le raccordement au réseau de chaleur existant est prévu pour l'ensemble des constructions.

G. Un rapport entre espace privé et espace public équilibré

Tel qu'il est aujourd'hui le quartier des Agnettes présente un certain nombre de situations très confuses en termes de voiries, de revêtements de sols et de circulation, résultant d'une accumulation de modifications hétérogènes. Le projet de rénovation du quartier des Agnettes est l'occasion de retrouver une cohérence d'ensemble et une meilleure lisibilité des espaces.

L'évolution du foncier sur le quartier est la suivante :

- les périmètres d'équipement sont mieux répartis
- l'espace public structure le quartier
- Le foncier privé (Gennevilliers Habitat et opérations en accession) est mieux identifié.

C'est la clarification du statut des espaces libres qui guide l'organisation générale du plan.

ETAT EXISTANT		PROJET	
<i>Espace privé</i>	29,4 %	<i>Espace privé</i>	47,2%
<i>Espace à usage public</i>	70,6 %	<i>Espace à usage public</i>	52,8%

II – Description de l'état initial du site et de son environnement

Les éléments décrits dans le présent chapitre constituent une synthèse de l'état initial du site et de son environnement analysé en détail dans l'étude d'impact (pièce D).

1. LE CONTEXTE PHYSIQUE

A. Les données topographiques

Le territoire communal présente la topographie plane d'une plaine alluviale. Il se situe à une altitude moyenne presque constante de 29 mètres (côte NGF69).

Le site de la ZAC des Agnettes est globalement plat. La différence de dénivelé maximale est de 10 mètres sur l'ensemble du périmètre (26 à 36 mètres d'altitude).

B. Les données géologiques

Le site se trouve dans un contexte général caractérisé par :

- des alluvions sablo-graveleuses anciennes,
- des sables de Beauchamp représentés par des sables fins quartzeux, devenant plus argileux à la base, et renfermant des grès parfois très durs,
- plus sporadiquement, des remblais.

C. Les données hydrauliques

Le système aquifère de Gennevilliers est composé de trois nappes phréatiques et trois aquifères principaux, formant ainsi un vaste champ captant à l'intérieur duquel sont exploités 18 forages :

- La nappe superficielle de la Seine,
- La nappe des calcaires Lutétiens,
- La nappe des sables Yprésiens,
- L'aquifère des sables de l'Albien.

Le territoire communal de Gennevilliers appartient au bassin versant de la Seine et est localisé en rive gauche d'un méandre de la Seine, en aval de Paris. Le périmètre d'étude se trouve à environ 970 mètres des berges actuelles (au sud).

D. Les données climatiques

La météorologie du secteur

Dans son ensemble, le climat de la région Ile-de-France est relativement homogène. Il se caractérise par :

- Des températures douces, comprises en moyenne entre 3,8°C en Janvier et 19,9°C en août,
- Une durée moyenne d'ensoleillement de 1 637 h/an,

- Des précipitations fréquentes mais généralement faibles, en moyenne 650 mm/an, répartis de façon homogène sur l'année,
- Des vents de prédominance sud-ouest et nord-est.

Les évolutions climatiques régionales

Les modèles climatiques prédisent à plus ou moins long terme une hausse moyenne des températures, une baisse moyenne des précipitations et par conséquent des conditions de sécheresse plus marquées ainsi qu'une baisse de l'humidité des sols.

Le phénomène d'îlot de chaleur urbain

Le périmètre d'étude est assez fortement touché par le phénomène d'îlot de chaleur urbain, et plus particulièrement au niveau des groupes scolaires. Des moyens de lutte contre ce phénomène résident dans le choix des matériaux, la végétalisation des espaces libres et du bâti, l'exploitation de la ressource en eau et la conception des formes urbaines.

2. LE CONTEXTE ECOLOGIQUE ET LA TRAME VERTE ET BLEUE

La Trame Verte et Bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements. Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire.

La Trame Verte et Bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

La Trame Verte et Bleue comprend :

- Des réservoirs de biodiversité ;
- Des corridors écologiques.

La notion de zone tampon est introduite pour les espaces naturels autour des réservoirs de biodiversité.

A. Réseau d'espaces naturels

Schéma Régional de Cohérence Écologique adopté en 2013

Il s'agit du volet régional de la Trame Verte et Bleue co-élaboré par l'État et le Conseil Régional. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- Il identifie les composantes de la Trame Verte et Bleue,
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique,
- Il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté par arrêté du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

A l'occasion des projets urbains, le SRCE préconise l'intégration des enjeux liés aux connexions écologiques par leur maintien ou leur restauration. Un effort doit être réalisé pour « *la valorisation écologique des espaces verts privés et des bâtiments.* »

Selon le SRCE, les actions à engager sur le site du projet visent le renforcement de son potentiel écologique :

- Valoriser la multifonctionnalité de la nature en ville et des espaces verts privés en particulier,
- Limiter les surfaces imperméabilisées,
- Développer et accroître les surfaces d'espaces verts, en imposant une surface d'espaces verts de pleine terre équivalente à 30% de la surface totale de tout nouvel aménagement urbain ou en faisant du bâti le support de la végétalisation,
- Généraliser la gestion différenciée des espaces verts.

Il identifie à l'est du quartier des Agnettes une liaison reconnue pour son intérêt écologique en contexte urbain.

Schéma Directeur de la Région Ile-de-France à l'horizon 2030

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) a été adopté le 18 octobre 2013 et approuvé le 27 décembre 2013. Le quartier des Agnettes se trouve dans un secteur à fort potentiel de densification. On retrouve à l'est du site la liaison verte identifiée au SRCE.

Une ville intégrée au plan vert régional

Le territoire communal de Gennevilliers est situé dans la « ceinture verte d'Ile-de-France » qui comprend l'ensemble des espaces libres de toute urbanisation entre 10 et 30 km autour de Paris.

Le projet de ceinture verte est un projet du Plan vert régional d'Île-de-France, adopté en octobre 1995. Il cherche à pérenniser les espaces naturels situés en limite de l'agglomération dans un triple objectif :

- Limiter l'extension en tache d'huile de l'agglomération et éviter que les extensions urbaines ne conduisent au mitage des champs, des vallées et des forêts,
- Maintenir et reconquérir des friches agricoles à des fins d'agriculture spécialisée, favoriser la création ou le développement des parcs et jardins, permettre la réalisation d'itinéraires de promenade,
- Maintenir l'agriculture aux portes de la ville en préservant les entités agricoles les plus viables et en renforçant la continuité des espaces agricoles, paysagers ou forestiers.

Une commune adhérente à la charte régionale de biodiversité

Les engagements obligatoires de cette charte sont les suivants :

- Réaliser des chantiers à faible nuisance,
- Lutter contre l'usage des pesticides en milieu urbain.

La charte propose 39 autres engagements déclinés en différentes actions visant à :

- Préserver le vivant et sa capacité à évoluer,
- Assurer un usage durable et équitable de la biodiversité,
- Investir dans un bien commun : le capital écologique,
- Développer, partager et valoriser les connaissances,
- Susciter l'envie d'agir pour la biodiversité.

Le contrat de développement territorial Boucle nord des Hauts-de-Seine

Le CDT, signé le 10 février 2014, comprend les communes d'Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Colombes et Gennevilliers. Trois d'entre elles bénéficieront directement à horizon 2027 de quatre gares du Métro du Grand Paris Express, véritable opportunité de valoriser et dynamiser le territoire de la Boucle Nord.

Le CDT favorise la constitution d'une trame verte et bleue à l'échelle du territoire à travers les objectifs suivants :

- Préserver l'intégrité et l'intégralité des pôles de nature existants,
- Favoriser leur accessibilité,
- Valoriser les paysages,
- Favoriser leurs relations avec la ville.

Deux actions concernent particulièrement le quartier des Agnettes : l'action 3 « Mise en œuvre des schémas de trame verte » et l'action 20 « Requalification du quartier des Agnettes », qui prévoit la constitution d'une trame verte locale.

Une coulée verte dessinée à l'échelle de la commune de Gennevilliers

Le projet de la coulée verte est l'action communale la plus significative pour le développement de la trame verte de la ville. Elle participe à la constitution des liaisons vertes radiales qui assurent la continuité de la trame verte de l'agglomération proposée dans le Plan vert régional pour la zone urbaine centrale. Sa réalisation a fait l'objet de deux contrats avec la Région en 1993 et 2001.

Un site en Zone UAA au Plan Local d'Urbanisme

Le PLU classe le quartier des Agnettes en une zone spécifique UAA pour faciliter la réalisation de ce projet de ZAC.

Des espaces naturels d'intérêt écologique et patrimonial hors périmètre

Le site n'est inclus dans aucun espace naturel remarquable, tel que site Natura 2000, arrêté de protection de biotope, réserve naturelle, espace naturel sensible (ENS), ZICO, ZNIEFF ou PNR.

B. Habitats

Milieux aquatiques et humides

Le site du projet ne présente aucun milieu aquatique et aucune zone humide avérée ou potentielle.

La Seine : continuité écologique d'intérêt national

La Seine s'écoule en direction du nord en formant un méandre autour de la ville. La zone d'étude est à au moins à 1000 m de la Seine. Ce cours d'eau joue le rôle de continuité écologique à l'échelle nationale.

Autres habitats

Le potentiel d'accueil de la biodiversité est faible sur la commune de Gennevilliers, dû à son caractère urbain et fortement artificialisé. Il est localement plus élevé dans les squares et espaces verts de la zone d'étude. La végétation est localement haute dans le quartier des Agnettes.

Le contexte de la zone d'étude est très urbain. Les unités de végétation et les milieux rencontrés sont très anthropisés voire complètement façonnés par l'homme (alignements d'arbres, massifs de fleurs, ...). Nous distinguons toutefois 7 types d'habitats qui sont rapprochés des codes Corine Biotopes correspondants :

- Petits bois, bosquets (code Corine 84.3),
- Alignements d'arbres (code Corine 84.1),
- Pelouses de parcs (code Corine 85.12),
- Jardins ornementaux (code Corine 85.31),
- Petits parcs et squares citadins (code Corine 85.2),
- Zones rudérales (code Corine 87.2),
- Villes (code Corine 86.1).

Parmi les unités de végétation de la zone d'étude, aucune ne correspond à des habitats à enjeu, inscrits au niveau de la directive communautaire 92/43 (Directive « Habitats »).

C. Espèces

Flore

L'étude naturaliste du site a permis de recenser :

- 29 espèces non autochtones, dont 13 considérées comme invasives,
- Aucune espèce rare, deux espèces « assez rares » et une espèce « rare »¹,
- Aucune espèce protégée,
- Deux espèces déterminantes de ZNIEFF des milieux anthropisés².

¹ Le Bleuet (*Cyanus segetum*) et la Nielle des blés (*Agrostemma githago*) respectivement « rare » et « extrêmement rare » en Île-de-France sont présents dans la zone d'étude. Issus d'un semis « mélange fleuri », il s'agit de souches cultivées et on sauvages, qui ne peuvent donc être considérées comme peu fréquentes.

² La Nielle des blés (*Agrostemma githago*) est déterminante de ZNIEFF de milieux anthropisés, mais elle est dans la zone d'étude issue d'un semis « mélange fleuri ». Il s'agit donc d'une souche cultivée et non sauvage, qui ne peut être considérée comme indicatrice de ZNIEFF dans ce cas.

Le site ne comporte aucun habitat représentant un enjeu pour le projet. Concernant les espèces végétales, 166 espèces ont ainsi été identifiées dans la zone d'étude. Les espèces exotiques envahissantes représentent le risque majeur. Il convient que le projet ne favorise pas leur dispersion voire même contribue à leur élimination. Les espèces végétales remarquables ne représentent pas d'enjeu de protection ou de conservation.

Faune

Gennevilliers est caractérisée par une urbanisation dense et par la présence de nombreux axes de transports (A15, A86, voies ferrées...). La fragmentation des espaces naturels implique un manque de continuités écologiques dommageable pour la biodiversité dans la commune. Par ailleurs, la pollution lumineuse importante a des incidences notamment sur la biodiversité, car orientée du sol vers le ciel.

Au vu des caractéristiques du projet et de la configuration du site, 5 groupes indicateurs ont été choisis pour la description des potentialités écologiques du périmètre de prospection :

Rhopalocères

6 espèces de Papillons de jour ont été inventoriées en 2015 et 7 lors des inventaires de 2020. Aucune de ces espèces n'est protégée ou n'est inscrite sur une Annexe de Directive Habitats.

3 espèces présentent un enjeu de rareté en Ile-de-France.

2 espèces sont déterminantes ZNIEFF : Hespérie de l'Alcée (*Carcharodus alceae*) et le Némusien (*Lasiommata maera*).

Aucune espèce n'a été retenue pour la cohérence nationale ou régionale de la Trame Verte et Bleue (TVB). Cependant trois espèces, l'Azuré commun, le Tircis et le Vulcain sont déterminants de la TVB parisienne et présentent à ce titre un enjeu de conservation dans les communes de la petite couronne.

Orthoptères

Trois espèces d'Orthoptères ont été contactées dans les pelouses et prairies de la zone d'étude.

Aucune n'est protégée. Une seule est déterminante de ZNIEFF : la Decticelle bariolée (*Metrioptera roeselii*). Aucune de ces espèces n'a été retenue pour la cohérence nationale de la Trame Verte et bleue.

Oiseaux

Lors des prospections réalisées par TRANS-FAIRE, 19 espèces d'oiseaux ont été inventoriées dans la zone d'étude et dans les environs proches.

Parmi les espèces recensées, 15 sont protégées au titre de l'arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

Aucune de ces espèces n'est retenue pour le critère espèce de la méthodologie nationale des Trames Vertes et Bleues. Aucune de ces espèces n'est déterminante de ZNIEFF en Ile-de-France.

Toutes les espèces inventoriées sont communes, très communes ou abondantes dans la région même si certaines connaissent un cycle de déclin et font l'objet d'enjeu de conservation important.

Seul le Moineau domestique présente un enjeu de patrimonialité directement liés au site et devra faire l'objet de mesures de préservation et d'intégration au projet urbain

Les Macromammifères terrestres

Des indices de présence du Hérisson d'Europe (*Erinaeus europaeus*) ont été observés au niveau de la coulée verte du RER et du stade du Luth. La présence de l'espèce est par ailleurs signalée à la Maison de l'Enfance et de la Nature Youri Gagarine et aux jardins familiaux.

Le Hérisson d'Europe est protégé au titre de l'article 2 de l'arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

Le Hérisson d'Europe est un indicateur de la biodiversité en ville. Considéré comme une « espèce parapluie » en paysage urbain, sa présence garantit celle de nombreuses autres espèces, de telle sorte que favoriser ses déplacements et entretenir la fréquentation d'un espace par le Hérisson revient à protéger l'ensemble du biotope associé.

De nombreux chats domestiques et des chiens sont présents dans la zone d'étude, qui peuvent avoir une incidence non négligeable sur les populations d'autres mammifères et d'oiseaux, par leur prédation.

Les Chiroptères

Selon le Plan régional d'actions en faveur des chiroptères en Ile-de-France, 12 espèces de chiroptères sont susceptibles d'être présentes dans le secteur et ses environs. 3 sont effectivement signalées dans la commune : Pipistrelle de Kuhl (*Pipistrellus kuhlii*), Pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*), Pipistrelle de Nathusius (*Pipistrellus nathusii*).

Pour l'espèce dont la présence aux Agnettes a été confirmée par l'étude de terrain (Pipistrelle commune), les espaces à enjeux dans le secteur sont les suivants :

- Alignements d'arbres comme corridors privilégiés pour les déplacements,
- Bâtiments comme lieux de gîte, même temporaire,
- Arbres à cavités comme lieux de gîte potentiel,
- Friches, pelouses urbaines peu entretenues comme zones de chasse privilégiées.

On note une forte pollution lumineuse dans le secteur, dont la Pipistrelle commune peut tirer profit pour la chasse d'insectes autour des lampadaires, mais qui peut expliquer l'absence d'autres espèces moins anthropophiles.

L'ensemble des espèces de chauves-souris est concerné par la Directive Habitats. Pour la Pipistrelle commune, il s'agit de l'annexe IV « espèces animales et végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection stricte ».

L'ensemble des espèces est protégé au titre de l'arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection. Elles sont également déterminantes ZNIEFF.

La Pipistrelle commune et la Pipistrelle de Kuhl sont quasi menacées en Ile-de-France et en France et la Noctule commune est quasi menacée en Ile-de-France mais vulnérable en France.

D. Gestion des espaces verts et de la biodiversité

Entretien des espaces verts

La ville de Gennevilliers s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche de gestion différenciée des espaces verts. Cette gestion se traduit par :

- Le fleurissement écologique,
- La production locale de plantes,
- La tonte différenciée et le développement de zones de prairies entretenues par fauche tardive,
- L'arrêt de l'utilisation des phytosanitaires,
- Le recyclage des déchets verts (compost et paillage),
- L'économie d'eau et d'énergie par le paillage des massifs, l'utilisation de plantes vivaces, de bulbes et de graminées, l'arrosage automatique.

Trois codes entretien ont été définis afin de s'adapter aux caractéristiques de fréquentation et d'usage de chaque lieu.

Les pratiques extensives et semi-intensives sont plus favorables au développement des végétaux et plus respectueuses de la biodiversité : taille douce des arbustes, aménagement de prairies, tontes espacées des gazons, respect de la flore spontanée autant que possible, zéro phyto (depuis 2009), limitation de l'arrosage, développement des vivaces et des bulbes, application de broyat.

En 2011, les services techniques de la ville ont également mis en place un dispositif de nichoirs, à l'attention des oiseaux cavernicoles comme les moineaux, les mésanges ou les rougegorges.

La ville de Gennevilliers est signataire de la charte biodiversité de la région Ile-de-France.

L'utilisation d'espèces horticoles et exotiques peu favorable, voire préjudiciable, pour la faune sauvage est encore répandue dans les espaces verts de la ville. Les visites de site ont permis d'observer que certaines plantations à proximité de la zone d'étude (coulée verte par exemple), contenaient des espèces exotiques envahissantes.

Les essences d'arbres sur le secteur sont en cours de diversification depuis une vingtaine d'années avec la plantation d'espèces indigènes (hors Févier d'Amérique).

Plan d'éclairage et pollution lumineuse

La pollution lumineuse est importante sur toute l'agglomération parisienne. Cette pollution, liée à l'urbanisation, a des incidences notamment sur la biodiversité, car orientée du sol vers le ciel. La ville de Gennevilliers se trouve dans un secteur où la pollution lumineuse est très importante. La densité d'éclairage est très forte sur le quartier des Agnettes, avec des intensités lumineuses différentes.

3. LE CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

A. La construction du territoire

La ville de Gennevilliers ne s'est pas développée selon un schéma d'urbanisation traditionnel, autour d'un noyau central historique, mais selon une succession d'ensembles fonctionnant de façon autonome.

De tradition agricole et maraîchère, le développement de Gennevilliers s'accélère à la fin du XIX^{ème} siècle avec le désenclavement de la presqu'île par la réalisation du Pont de Clichy. A cette époque existaient déjà certaines voies principales comme la rue des Bas et l'avenue Gabriel Péri.

Au début du XX^{ème} siècle, la disponibilité de grands terrains à bas prix, issus des terrains d'épandage, attire les premières grandes entreprises industrielles dont la Société Le Carbone-Lorraine transférée de Levallois, encore implantée aujourd'hui au cœur du tissu résidentiel. Le prolongement de la ligne de tramway de Paris à Gennevilliers en 1877, puis en 1908, la desserte ferroviaire vers la Gare du Nord, entraînèrent la construction d'usines, notamment liées à l'automobile, de façon éparse. Pendant cette période d'entre-deux guerres Gennevilliers devient plus industrielle conduisant à l'installation d'une main-d'œuvre ouvrière et au développement de l'habitat individuel et collectif.

Dans la même période, Gennevilliers voit l'attractivité agricole décroître.

Pendant la seconde guerre mondiale, la ville est fortement touchée : une dizaine de bombardements dont deux seront particulièrement dévastateurs en 1942 et 1944, faisant de nombreux sinistrés.

Après-guerre, l'habitat précaire se développe alors rapidement.

En 1947, la municipalité de Gennevilliers se dote d'un schéma général d'aménagement (l'un des premiers de la période de la reconstruction). Ce plan communal d'aménagement prévoyait quatre grandes zones :

- une zone industrielle couvrant l'est de la commune le long de la voie ferrée,
- une zone d'espaces libres en marge de la zone industrielle et du Port,
- une zone d'habitations anciennes au centre de la ville (quartier du Village),
- une zone résidentielle à l'ouest de la ville où seront édifiés les grands ensembles d'habitation et le futur centre administratif.

Entre les années 1950 et 1970, sont réalisés les grands ensembles d'habitat social sur les quartiers du Luth, du Fossé de l'Aumône et des Agnettes, accompagnés de nombreux équipements.

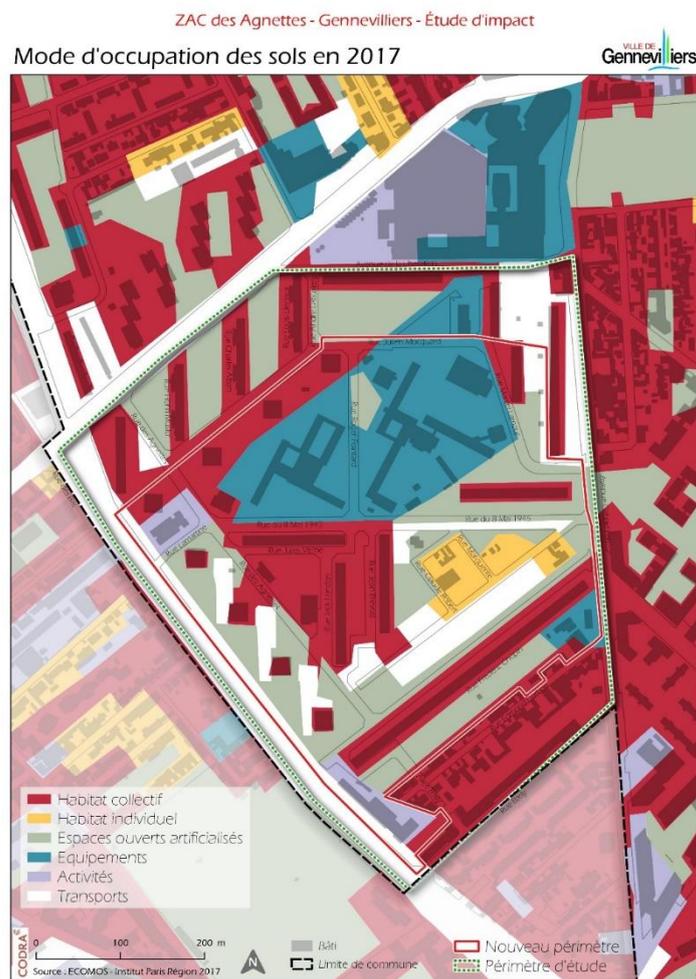
Le centre historique de la ville, situé dans le quartier du Village, autour de l'église, de l'ancienne mairie et de la place Jean Grandel est abandonné au profit d'un nouveau centre-ville créé ex-nihilo sur le quartier des Agnettes. Le centre administratif, culturel et commercial concentre les fonctions de centralité et devient le symbole d'une ville moderne.

B. Le site des Agnettes

Occupation du sol et entités urbaines et paysagères

En 2017, l'IAU Ile-de-France identifie différents modes d'occupations du sol sur le secteur de la ZAC des Agnettes. Il s'agit des postes suivants :

- Habitats collectifs, ils sont dominants sur le secteur de la ZAC des Agnettes,
- Habitats individuels, au contraire peu dominants, localisés autour des rues de l'Association, Edmond Darbois et Basly,
- Equipements, concentrés au cœur du secteur,
- Activités, localisés sur la frange est du secteur : à noter que les deux parcelles indiquées comme activités par la carte de l'IAU correspondent à la Bourse du Travail et le service Aménagement et Voirie du département. Il s'agit donc plutôt là aussi d'équipements,
- Transports, assez dominants, ils sont davantage présents sur les pourtours du secteur, ainsi qu'en plein centre de celui-ci, correspondant aux voies identifiées,
- Espaces ouverts artificialisés, assez dominants, ils sont intercalés entre tous les autres types de postes recensés.



MOS 2017 - 11 postes sur le secteur des Agnettes (source : IAU 2017)

Sur le périmètre d'étude et celui de la ZAC des Agnettes, un élément se distingue en particulier par sa rugosité. Il s'agit de la barre Victor Hugo, au sud. D'une longueur de 355 m sur du R+11, sa rugosité est très forte. D'autres éléments du bâti résidentiel ont également une rugosité très forte mais ils ne présentent pas les mêmes dimensions que la barre Victor Hugo, en particulier la longueur et ne donnent pas cet effet de « falaise » au contraire de la barre Victor Hugo

La commune de Gennevilliers se situe d'après l'atlas des paysages des Hauts-de-Seine dans l'unité paysagère de la Boucle de la Seine, de Rueil-Malmaison à Villeneuve-la-Garenne. Cette unité est définie par la forme méandrée dessinée par la Seine, intégrant deux rives du fleuve qui constituent un tout en termes d'espace et de perception.

Le quartier des Agnettes se situe plus particulièrement dans la sous-entité dénommée les Grandes cités de la Plaine alluviale, à la frontière d'une autre entité, celle de la Plaine d'Asnières-Colombes. Elle correspond à une suite de cités de logements collectifs et d'équipements sportif qui crée, au nord de la boucle, des paysages de grandes emprises et de grandes hauteurs.

Le quartier des Agnettes correspond en tout point à cette description puisqu'on y retrouve des grands ensembles de logements collectifs sociaux au sein desquels se trouvent des équipements, notamment scolaires et sportifs. Les espaces libres sont également fortement végétalisés et arborés.



Coupe de la sous-entité « Les Grandes cités de la plaine alluviale » (source : <http://www.paysages.hauts-de-seine.developpement-durable.gouv.fr/>)

Description du secteur des Agnettes



Le quartier des Agnettes (source : Mairie de Gennevilliers)

Le quartier des Agnettes est essentiellement composé de grands ensembles d’habitat collectif, entre lesquels se trouvent équipements sportifs et scolaires ainsi que des espaces végétalisés. Ces grands ensembles suivent une répartition plus ou moins ordonnée selon leur morphologie.

Sur la limite nord-ouest, le long de la rue Calmel, se trouvent des barres d’immeubles en R+8 d’une centaine de mètres de long, positionnées selon un angle de 45° par rapport à cette voie. Ces quatre bâtiments sont en tout point similaires, sauf sur les teintes d’éléments de façades qui varient en fonction des immeubles. Ils sont tous éloignés les uns des autres par des espaces d’environ 60 m de large, utilisés pour du stationnement. Le long de la rue Calmel est également fortement végétalisé. En plus des alignements d’arbres sur trottoirs, une haie plutôt dense, et végétalisée toute l’année par le choix des essences au feuillage persistant, fait office de barrière, à la fois physique et visuelle.

Sur la limite ouest, le long de la rue des Bas, on trouve également une répartition régulière d’immeubles. Il s’agit de 5 immeubles en R+11, uniformes en gris et bleu clair, alignés sur le même axe tous les 50 m. Un couvert végétal dense fait également office de barrière entre ces immeubles et la rue des Bas. La largeur de ses trottoirs, assez importante contribue également à cette impression de barrière.



A gauche on constate l’alignement des tours le long de la rue des Bas. A droite, la haie fait office de barrière naturelle.

Au sud, l’immeuble Victor Hugo est imposant Victor Hugo, long de 350 m en R+11 (avec un rez-de-chaussée équivalent à un R+1). Il fait office de barrière sans aucune ouverture. Il marque le paysage du quartier depuis sa construction en 1963. Réputé détenir autrefois le record d’Europe de l’immeuble le plus long, il a également progressivement constitué un frein au développement du quartier.



L’immeuble Victor Hugo, véritable « muraille »

Au nord, malgré la présence d’un immeuble d’habitat collectif en R+11 long de 150 m, le centre commercial et le centre administratif et culturel offrent directement une façade sur le quartier.

La frange est du quartier des Agnettes est contrairement aux autres, très hétérogène. Sur la moitié nord de cette limite, un immeuble en R+11, d’une longueur de 190 m, est présent. Néanmoins, les commerces en rez-de-chaussée qu’il accueille donnent sur une contre-allée de l’avenue Gabriel Péri ce qui favorise l’ouverture du quartier sur son environnement. Sur la moitié sud de cette limite, les immeubles sont implantés de manière perpendiculaire à l’avenue Gabriel Péri, ce qui offre des

ouvertures visuelles vers l'intérieur du site. Ainsi, contrairement aux autres limites, la limite est moins claire et le quartier des Agnettes se confond un peu plus avec les secteurs voisins.

La largeur des rues présentes dans le secteur des Agnettes semble également jouer un rôle important dans la délimitation du quartier. A l'ouest, la largeur de la rue des Bas en comptant les trottoirs mesure 36 m. Celle de la rue Louis Calmel au nord-est mesure 30 m avec un terre-plein central arboré. Ainsi sur ces deux franges, le quartier des Agnettes est clairement délimité. En revanche, l'avenue Gabriel Péri n'est large que de 20 m, ce qui contribue à estomper la limite entre le quartier des Agnettes et ses secteurs voisins.

Les équipements scolaires et sportifs sont regroupés et situés sur la moitié nord du quartier. La hauteur de ces bâtiments n'excède jamais 10 m, ce qui donne une impression dégagée.

Les secteurs voisins sont :

- **La ZAC Centre-ville**, située au nord/nord-est de la ZAC des Agnettes. Ce secteur est d'une part, bipartite, et d'autre part en pleine mutation. En effet, on retrouve plus au nord un pôle administratif, culturel et commercial et, au nord-est, la première phase de réalisation de la ZAC comptant des premières livraisons de logements en 2020. La programmation de la ZAC prévoit la réalisation :

- de logements (environ 650 dont 100 logements étudiants) pour 52 000 m² de surface de plancher répartis en 26 000 m² de logements en locatif social, 26 000 m² de logements en accession dont 10% en accession sociale,
- d'une résidence étudiante,
- de locaux commerciaux, de services et professionnels : 4 500 m²,
- d'espaces publics : environ 33 000 m² comprenant des espaces verts publics dont les « chambres vertes », la voirie circulée et piétonne, l'Esplanade (« bande active », un square près de l'école Anatole France, l'avenue de la Libération jusqu'à l'avenue Gabriel Péri, le parvis de la mairie, le carrefour G. Péri /Calmel/ Camélinat,
- un parking public et résidentiel en souterrain.

Le pôle administratif accueille notamment l'Hôtel de Ville, grande tour de 19 étages qui domine l'ensemble de la ville, à côté duquel se trouvent les services publics centraux de la ville : l'Hôtel de Ville et l'administration communale, le centre des Finances Publiques, l'agence postale centrale, le Commissariat de Police central, la Caisse Primaire d'Assurance Maladie et des équipements culturels de rayonnement communal et supracommunal (un Conservatoire de Musique et de Danse, une Médiathèque et une salle des Fêtes).

La première phase de la ZAC Centre-Ville est en cours de finalisation. Fin 2020 ou début 2021, la première phase de travaux sera finalisée. Des chantiers demeurent encore au premier trimestre 2020 en face de la mairie, au niveau de l'avenue Gabriel Péri. L'achèvement total de cette ZAC est prévu pour 2028-2030. Cette ZAC accorde également une part importante à la végétation. De nombreux arbres sont déjà plantés selon des alignements et une coulée verte traverse le cœur. Par ailleurs, Une place importante sera dédiée aux piétons et aux vélos.

- **L'îlot Puits Guyon**, situé au nord-est du secteur des Agnettes, cet îlot est ceinturé par des quartiers achevés ou en cours d'achèvement avec au nord la ZAC Centre-ville, au sud et à l'est l'écoquartier Chandon République. Il est composé de maisons pavillonnaires ainsi que de quelques immeubles en R+6, davantage localisés le long de l'avenue Gabriel Péri, en face du quartier des Agnettes. Ce secteur très urbanisé, laisse peu de place aux espaces verts et à la végétation.

- **La ZAC Chandon République**, quartier qui s'étend à l'est des Agnettes sur une superficie de 7 ha environ et dont la construction a débuté en 2012 pour un achèvement des travaux sur le site Chandon en 2020, a permis la reconversion urbaine d'une ancienne friche industrielle occupée par les établissements ETG (usine Chausson). Aujourd'hui il est occupé par des logements collectifs de style contemporain dont la hauteur varie généralement de R+6 à R+8. Quelques commerces sont également présents en rez-de-chaussée, notamment le long de l'avenue Gabriel Péri. Un parc central, d'une superficie d'environ 6 400 m², apporte une touche de verdure et une aération au quartier. Le caractère d'écoquartier doit permettre la mise en œuvre d'un urbanisme durable. Il promeut notamment les courtes distances, le développement des modes de déplacements actifs, le recours aux énergies renouvelables, des systèmes alternatifs pour la gestion des eaux pluviales. De même, une part intéressante est dédiée à la biodiversité grâce à des espaces végétalisés.
- **Le secteur Gabriel Péri**, situé au sud des Agnettes est non seulement très hétérogène, mais également en pleine mutation. S'il fait partie officiellement de la commune d'Asnières-sur-Seine, la structure des rues, étroites, unidirectionnelles et parallèles à l'immeuble Victor Hugo, donnent l'impression que ce secteur se situe dans le prolongement du Quartier des Agnettes. La prédominance de l'immeuble Victor Hugo – plus de 10 étages – renforce cette impression car il semble s'imposer dans le secteur Gabriel Péri.
- **Le cimetière ancien d'Asnières-sur-Seine**, situé à l'ouest de la rue des Bas, il s'agit d'un des trois cimetières d'Asnières-sur-Seine et le plus ancien. Il mesure environ 5,6 ha. Par son ancienneté, il est relativement bien arboré. Des murs, d'une hauteur supérieure à 2,50 m ceinturent son périmètre si bien que seuls les arbres ainsi que les immeubles situés aux alentours sont visibles lorsque l'on prend du recul par rapport aux murs d'enceinte.
- **Le tissu mixte rue des Bas** : la rue des Bas, située en bordure ouest de la ZAC des Agnettes, marque la limite communale entre Gennevilliers et Asnières-sur-Seine. Cette rue est par ailleurs assez longue jusqu'au cimetière ancien, environ 470 m. S'y trouve principalement un tissu dédié à l'habitat pavillonnaire et collectif en R+3. De nombreux projets de requalification urbaine, visant à remplacer l'habitat pavillonnaire par du collectif sont réalisés. Le quartier dispose également de quelques commerces et services (station-service, garages, cafés).
- **Le secteur de la station Asnières-Gennevilliers les Agnettes (ligne de métro 13)** : la station Asnières-Gennevilliers les Agnettes, inaugurée le 14 juin 2008, fait partie de la ligne 13 du métro. Située sur le territoire d'Asnières-sur-Seine, elle donne sur une large intersection entre deux départementales et deux autres rues. Les espaces ainsi délimités forment des îlots très différents. Les barres d'immeubles des Agnettes et du boulevard Pierre de Coubertin côté Gennevilliers, marquent un contraste avec l'habitat mixte des rues Robert Dupont et Emile Zola, côté Asnières-sur-Seine. Plusieurs équipements se trouvent à proximité : maison de retraite Médicis, collège Auguste Renoir, huit courts de tennis, ainsi que des commerces. Ce secteur devrait voir la construction d'une des gares de la ligne 15 du métro Grand Paris Express, en connexion avec celle prévue aux Grésillons, au sud de la commune. La gare sera située sur l'emplacement du bâtiment 11-21 rue des Agnettes, immeuble et parcelle à l'extrême nord-ouest du quartier des Agnettes, à Gennevilliers. Cette nouvelle accessibilité au réseau métropolitain contribuera à l'attractivité du quartier de la ZAC.
- **Le quartier Fossé-I 'Aumône** est situé au nord des Agnettes, de l'autre côté de la rue Louis Calmel. S'y trouvent quatre grands ensembles uniformes en R+6, d'une teinte rosée, séparés

et entourés par de vastes espaces verts, principalement composés de pelouses. Deux de ces ensembles sont des logements sociaux. A noter que ces grands ensembles sont résidentialisés et se distinguent donc de l'espace public.

C. Valeur patrimoniale du site

Le site n'est pas répertorié comme étant à forte valeur archéologique. Aucune fouille archéologique n'a été menée sur le périmètre de ZAC.

Un site inscrit, la cité jardin, se situe à 340 mètres au nord du quartier des Agnettes. Ce site fait également partie du périmètre d'une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Le périmètre de la ZAC n'est pas directement concerné par la présence ou un périmètre lié à la présence d'un monument historique.

Le PLU de Gennevilliers n'identifie pas de petit patrimoine sur le secteur des Agnettes. L'élément le plus proche se situe néanmoins à 120 m. La commune voisine d'Asnières-sur-Seine identifie également des éléments de patrimoine à conserver à 220 m du secteur des Agnettes.

4. LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

A. L'évolution de la population

La population recensée dans le quartier des Agnettes était de 7 125 habitants en 2016 (INSEE RGP), soit 15,27% de la population de la commune. La démographie de la commune est en forte hausse depuis 2011.

Comme pour le reste de la commune, la population des Agnettes est nettement plus jeune que les moyennes départementale, régionale et nationale. Son vieillissement est moins marqué que sur l'ensemble de Gennevilliers.

La taille des ménages aux Agnettes est bien inférieure à la moyenne communale de 2,46, avec seulement 2,14 personnes par ménage en 2016. Elle est en très légère augmentation par rapport à 2011.

En 2016, le revenu médian par unité de consommation¹ (UC) à Gennevilliers est de 16 716 €, nettement plus bas que pour le département et la région. Le secteur des Agnettes présente un profil en moyenne plus précaire, avec un revenu médian à 13 549 €, mais avec de fortes disparités au sein du quartier.

Gennevilliers compte 73,4% d'actifs dans sa population contre 71,76 % pour le quartier des Agnettes. Gennevilliers tout comme le quartier des Agnettes accueille en 2016 une population active principalement composée d'ouvriers et d'employés qui représente respectivement 50% de la population active pour Gennevilliers et 67% pour les Agnettes. En revanche, les cadres et professions intellectuelles supérieures sont peu présentes aux Agnettes avec seulement 5,51% contre plus du

¹ Nombre d'unités de consommation : Dans chaque «ménage fiscal», on compte le nombre d'équivalents adultes qui le composent : le premier adulte compte pour 1 ; les autres personnes de 14 ans et plus pour 0,5 ; les enfants de moins de 14 ans pour 0,3.

double pour Gennevilliers (11,70%) et une part largement supérieure à l'échelle des Hauts-de-Seine (38,85%). Cependant, la proportion de cadres tend à augmenter à Gennevilliers.

Le taux de chômage aux Agnettes (au sens du recensement) est de 25,3% en 2016 selon l'INSEE (en augmentation depuis 2006).

B. L'évolution et les caractéristiques du parc de logements

En 2016, le secteur des Agnettes comptait 3 560 logements, dont 3 360 résidences principales (soit 94,4%) et 194 logements vacants (5,4%). Cela correspond à 20,3% du parc de logement communal. Comme l'ensemble de la commune, il est très majoritairement composé d'immeubles collectifs.

La part de petits logements est plus importante aux Agnettes que dans le reste de la commune : 24,5% des résidences principales du secteur n'ont qu'une pièce et 22,8% en ont deux.

Le secteur des Agnettes se démarque par une très faible proportion de propriétaires privés (seulement 2,9%), tandis que les locataires du social représentent plus de 4/5^{ème} des logements (81%, contre 59,2% pour Gennevilliers).

La majeure partie du parc de logements des Agnettes a été construite entre 1946 et 1990, avec seulement 2,9% de constructions qui ont eu lieu après 2006.

C. Le contexte économique

En 2018, le nombre d'emplois à Gennevilliers était estimé à environ 43 641 (salarié ou non), en augmentation depuis quelques années, même si on note une perte de 500 emplois entre 2017 et 2018.

Ils sont fortement représentés dans trois domaines d'activité : les services (39%), l'industrie (23%) et le commerce (16%). L'indicateur de concentration d'emplois s'élevait en 2016 à 229,5, en hausse depuis 2011.

Gennevilliers accueillait en 2018 2 971 structures économiques : 38,5% dans les services, 19,6% de commerces (gros ou détail), 4,7% pour les industries.

Le tissu économique est constitué en majorité d'établissements de petite taille.

2/3 du territoire est entièrement dédié à l'activité économique : « le Port » et le « territoire économique ». Ces deux secteurs ne concentrent que 28% des structures économiques mais 71,4% des emplois.

Sur l'ensemble de la Ville, les établissements gennevillois sont en moyenne composés de 15,7 emplois avec des effectifs beaucoup plus importants dans le secteur économique (42,6) que dans le secteur résidentiel (5,8)

Le contexte commercial

En 2018, le quartier des Agnettes compte 53 établissements commerciaux, pour 102,5 emplois dans cette filière. Quantitativement, il y a donc un peu plus de locaux commerciaux en 2018 comparé à 2011 avec 6 locaux supplémentaires. La majorité des commerces sont de petite taille, entre 50 et 100m² pour la plupart

L'offre commerciale sur le quartier des Agnettes est résidentielle et diffuse avec uniquement des commerces de proximité. Il dispose d'un petit centre commercial avec uniquement 4 locaux.

En 2018, Gennevilliers comptait 354 commerces, ainsi que 4 marchés. On retrouve en plus des marchés, 3 autres types de polarités commerciales avec le quartier du village qui compte 61 activités de commerces et services, le Centre-ville autour du centre administratif avec 86 commerces, le quartier des Grésillons avec 68 activités. Gennevilliers compte également 4 centres commerciaux importants :

- Le centre commercial Carrefour en périphérie nord des Agnettes
- Le centre Leclerc
- Le Retail parc des Chanteraines
- Le Retail parc @nox

Ces pôles, ainsi que les commerces programmés dans le voisinage de la ZAC des Agnettes (Centre-Ville, Chandon-République), constituent une concurrence importante pour ceux du quartier.

D. L'offre en équipements collectifs et services publics

Un certain nombre d'équipements sont présents dans le périmètre d'étude :

- un centre de Protection Maternelle et Infantile,
- une crèche,
- deux groupes scolaires : les groupes scolaires Henri Wallon et Joliot Curie,
- deux centres de loisirs maternels et un élémentaire,
- la Maison des familles,
- un point de rencontre jeunes,
- la Maison du Développement Culturel,
- une antenne de quartier,
- des équipements sportifs (2 gymnases, 3 plateaux d'évolution, la Maison des sportifs, des terrains de pétanque),
- un espace d'agriculture urbaine, AgroCité
- un groupe médical rue Marcel Lamour et plusieurs autres praticiens,
- la Bourse du travail,
- des aires de jeux.

En 2017-2018, le nombre d'enfants par classe est compris entre 20 et 21 pour les écoles maternelles (20,9 en moyenne sur l'ensemble des effectifs) et entre 21 et 24 pour les écoles élémentaires (22,3 en moyenne).

Le quartier des Agnettes profite également de sa proximité avec le Centre Administratif Culturel et Commercial (CACC) qui regroupe des équipements culturels, commerciaux et administratifs de rayonnement communal et supracommunal.

5. LES DEPLACEMENTS ET LA MOBILITE

A. Documents de cadrage

Le Plan de Déplacement Urbain d’Ile-de-France (PDUIF) a pour ambition d’assurer un équilibre durable entre les besoins de mobilité des Franciliens et la protection de leur environnement et de leur santé.

Pour la conception du projet de ZAC, il s’agit notamment de :

- Favoriser le développement des modes actifs dans la conception du quartier,
- Favoriser la mixité des fonctions urbaines dans la programmation,
- Assurer une densité suffisante,
- Renforcer les continuités urbaines entre les quartiers.

B. Mobilité des habitants de Gennevilliers

Les déplacements des habitants du territoire se font majoritairement pour des motifs non contraints. La moitié se fait à pied et un quart en voiture : 17% sont des déplacements domicile-travail, 10% des déplacements domicile-études et 12% des déplacements secondaires liés au travail.

Une majorité des résidents travaillant à l’extérieur de Gennevilliers effectuent le trajet grâce aux transports en commun. Un tiers des actifs va cependant travailler en voiture.

En appliquant la méthode de calcul proposée par Ile-de-France Mobilités, le taux de motorisation de la commune est d’environ 0,74 véhicule par ménage, ce qui est relativement peu à l’échelle du département. Ce taux est cependant en augmentation de 0,03 point par rapport à 2011.

C. Réseau routier et circulation

Le site de projet est longé par des axes intercommunaux et départementaux à l’ouest, à l’est et au nord, ainsi que par un axe local au sud.

La rue des Bas (RD19) et la rue Louis Calmel (RD11) sont des axes assurant des déplacements dans la partie Ouest des Hauts-de-Seine, proposant une connexion avec la RD986 au nord. La RD19 dispose également d’un échangeur avec l’autoroute A86.

La RD11 est un axe est-ouest assurant un lien entre Gennevilliers et le sud de Seine-Saint-Denis. Il propose une connexion avec deux axes nord-sud structurants : la RD909 à proximité du site et la RD 101 plus à l’ouest.

A l’intérieur du site de projet, on dénombre trois voies de distribution principales :

- Rue des Agnettes
- Rue Julien Mocquard
- Rue du 8 Mai 1945

Toutes ces voies sont à double sens. Des voies de distribution complémentaires en sens unique (Lamour, Association, Victor Hugo, Basly) ont pour fonction de distribuer le trafic de manière plus locale.

Enfin, une vingtaine de voies de desserte fine constituent le support de l'accès aux logements et commerces. Certaines de ces voies, configurées en impasse, accueillent notamment les flux en lien avec les parkings.

Deux voies servent d'accès / sorties principales au site : la rue des Agnettes et la rue du 8 Mai 1945. Le site est sinon entouré de dix points assurant l'entrée et/ou la sortie en voiture.

La circulation est très élevée sur la rue des Bas avec 26 000 véhicules par jour, et plus faible sur les autres axes longeant le site avec des moyennes comprises entre 9 000 et 11 300 véhicules par jour.

D. Stationnement

Le secteur compte 2 143 places de stationnement, dont un peu moins de la moitié dans des parkings (967) et plus de la moitié sur voirie (1 176). Elles sont principalement sur la moitié nord du quartier.

Il existe une demande importante de stationnement dans certains secteurs, mais variable en fonction du moment de la semaine. Les jeudis et samedis sont les jours où des saturations sont observées. La réserve de capacité à l'échelle du site est assez forte pour de nouveau emplacement.

La demande de stationnement est très élevée au sud du périmètre.

Un phénomène de stationnement anarchique est observé, malgré la présence de places disponibles.

E. Transports collectifs

Le site est desservi par :

- La ligne 13 de métro, faisant la jonction avec deux pôles d'échanges majeurs à l'échelle de l'Île-de-France : Saint-Lazare et Montparnasse-Bienvenue,
- Huit arrêts de bus, permettant d'accéder au total à 10 lignes qui circulent principalement sur la RD11 et la RD109,
- Deux pôles d'échanges : la station Les Agnettes (métro, 3 lignes de bus) et la station Gabriel Péri (métro, 7 lignes de bus),

La desserte en bus est tournée en priorité vers la gare RER C de Gennevilliers et vers La Défense. L'ensemble des lignes effectuent entre 40 et 120 passages par jour.

Le site présente une bonne couverture par les transports collectifs pour les parties nord et ouest mais moins bonne pour la partie est.

F. Modes actifs

Les conditions de déplacements pour les modes actifs sont de bonne qualité sur les rues des Bas et Calmel, mais plus difficiles sur l'avenue Gabriel Péri. Notamment, l'itinéraire à pied est compliqué vers la station Gabriel Péri

A l'intérieur du site, les conditions sont confortables, grâce aux aménagements récents et à la faible circulation. La rue de l'Association fait exception, avec des trottoirs très dégradés, notamment en raison des opérations de préparation de la ZAC (acquisition par la commune, démolitions)

La multitude de points d'accès/sortie pour les piétons renforce les liens avec l'extérieur.

Une pratique élevée de la marche à pied est constatée à l'intérieur du site.

G. Projets d'évolution de l'organisation des déplacements

La construction d'une gare du Grand Paris Express à l'horizon 2030 en bordure du site améliorera très fortement la desserte en transports collectifs du site. A terme, la gare Les Agnettes de la ligne 15 devrait accueillir 45 000 voyageurs par jour.

Des projets d'itinéraires cyclables dans le site et à proximité permettent de mailler le site et d'améliorer les liaisons avec les autres communes. 7 axes sont notamment concernés :

- Rue des Agnettes (aménagement déjà réalisé),
- Rue Julien Mocquard (aménagement déjà réalisé),
- Rue du 8 Mai 1945,
- Rue Roger Pointard (en partie réservée aux modes actifs),
- Rue Jean Prévost,
- Avenue de la Libération (axe en voie verte sur sa partie ouest, bandes aménagées sur son extrémité est),
- Rue Victor Hugo.

Une règlementation du stationnement est progressivement mise en œuvre à l'échelle de la Ville (zones bleues, oranges et vertes).

6. LA DESSERTE EN RESEAUX

A. Le réseau d'assainissement

Généralités

L'assainissement est une compétence exercée par la ville de Gennevilliers. Le réseau d'assainissement de la commune est de type unitaire principalement, seul 20% du réseau fonctionnant en séparatif.

Les eaux recueillies par les réseaux communaux et départementaux sont acheminées vers la station d'épuration d'Achères. Elle fait actuellement l'objet d'un programme de modernisation pour améliorer ses performances épuratoires, qui réduira sa capacité de traitement à 1 500 000 m³/jour d'ici à 2021.

Le quartier des Agnettes est desservi par un réseau d'assainissement départemental (géré par la SEVESC) de type unitaire.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales sont acheminées gravitairement vers les déversoirs d'orage et sont rejetées en Seine après franchissement des seuils.

La maîtrise des eaux de ruissellement constitue un enjeu important pour la commune. Certains secteurs du territoire communal sont sujets à inondations lors de forts orages.

Pour le quartier des Agnettes, le réseau étant majoritairement unitaire, le débit de fuite au réseau d'assainissement sera limité à 2 l/s/ha, après qu'aient été envisagées toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales in situ.

B. Le réseau d'alimentation en eau potable

L'organisation du service public de distribution de l'eau potable sur la commune de Gennevilliers est confiée au Syndicat des Eaux de la Presqu'île de Gennevilliers, au travers de son délégataire Eau et Force.

Les moyens de production ont été conçus pour répondre aux besoins même en période de pointe ou de crise. L'usine de production d'eau potable du Mont-Valérien, dispose d'une capacité de production de 115 000 m³/jour.

Le site de la ZAC du quartier des Agnettes n'est pas concerné par les périmètres de protection autour des forages d'adduction d'eau potable (AEP).

L'eau distribuée au premier trimestre 2018 à Gennevilliers est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés. La synthèse de la qualité des eaux sur les 12 derniers mois montre une eau de bonne qualité.

C. Le réseau de télécommunication

La ville de Gennevilliers et donc le site d'étude, disposent d'une bonne couverture pour la téléphonie mobile par les différents opérateurs, ainsi que d'une bonne couverture pour le réseau internet à haut débit.

Un réseau fibre est présent rue des Agnettes, Avenue Gabriel Péri, rue Victor Hugo, avenue de la Libération et rue Louis Calmel.

D. Les réseaux énergétiques

4 réseaux d'électricité existent dans le secteur du quartier des Agnettes.

2 réseaux de transport d'électricité (RTE) enterrés sont également recensés dans le périmètre impliquant des contraintes d'exploitation

Le site est desservi par un réseau de distribution de gaz (moyenne pression). Cela suppose certaines précautions durant les phases de chantier, décrites dans l'Analyse des effets et mesures.

La commune de Gennevilliers dispose d'un réseau de chaleur desservant le quartier des Agnettes. Une nouvelle centrale biomasse à l'angle de l'avenue Laurent Cély et de la rue des Cabœufs (au sud du parc des Sévines), a été mise en service fin 2016. Elle est raccordée au réseau existant.

Il n'y a pas de canalisation de transport d'hydrocarbures.

E. La gestion des déchets

Le Syndicat mixte des Hauts-de-Seine pour l'élimination des ordures ménagères (SYELOM) est l'organisme en charge du traitement des déchets ménagers et assimilés sur le territoire de Gennevilliers.

Gennevilliers accueille l'un des 9 sites de tri et de transfert du SYELOM, avec une capacité autorisée de 15 000 tonnes par an.

Depuis 2010, la commune expérimente la solution de collecte en apport volontaire par bornes enterrées dans les résidences, afin d'augmenter le ratio des déchets collectés par tri sélectif. Les résultats étant positifs, ce procédé a été mis en œuvre dans 18 résidences, dont celles de Musler/Alban/Denaux et Julien Mocquard dans le quartier des Agnettes.

7. LES RISQUES ET NUISANCES

A. Les risques naturels

Le site de la ZAC des Agnettes est concerné par le risque d'inondation par débordement de la Seine et il est également sensible aux inondations par remontée de la nappe sub-affleurante. Les dispositions de la zone B du PPRi s'appliquent sur le secteur.

La commune n'est pas concernée par les risques de mouvement de terrain ni de retrait-gonflement des argiles.

Depuis 1992, 6 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle ont été référencés sur la commune pour des :

- Inondations et coulées de boues (5 arrêtés),
- Inondations, coulée de boue et mouvement de terrain (1arrêté).

B. Les risques technologiques

Aucune installation classée soumise à autorisation ou classée SEVESO n'est implantée au sein du périmètre d'étude. Les périmètres de protection relatifs aux sites TOTAL, TRAPIL et SOGEP sont situés en dehors de la zone d'étude.

Les ICPE les plus proches ne représentent pas un risque pour le site de la ZAC des Agnettes, du fait de leur éloignement (MERSEN) ou du type d'activités (CARREFOUR).

Les axes RD 11, RD 19 et RD 109, en bordure des Agnettes, sont identifiées par le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs des Hauts-de-Seine comme étant susceptibles d'induire un risque lié au transport des matières dangereuses.

C. Les nuisances

Pollutions des sols et des eaux souterraines

4 sites BASIAS (base des anciens sites industriels et activités de service) potentiellement pollués ont été recensés dans le périmètre de la ZAC des Agnettes et 40 autres sont se situent à moins de 500 m du site.

Il n'y a pas de site BASOL (base des sites et sols pollués ou potentiellement pollués) dans le secteur des Agnettes. Le plus proche se situe à un peu plus de 250 m.

Une étude de pollution des sols a été menée sur le secteur en 2019. Les investigations des sols menées dans le cadre de cette étude ont permis de mettre en évidence :

- la présence dans les sols d'anomalies en métaux lourds,

- des concentrations notables en substances volatiles,
- la présence dans les sols d'anomalies en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP).

Une gestion de ces pollutions doit être mise en place conformément à la politique nationale en matière de gestion des sites et sols pollués. La solution qui offre le meilleur compromis et les plus faibles contraintes est la solution d'excavation avec un curage des terres impactées et leur remplacement par des terres saines.

Dans le cadre du projet de groupe scolaire Joliot Curie, les concentrations identifiées dans les gaz de sol sont compatibles en tout point avec les usages projetés, que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments avec et sans niveau de sous-sol. Il est préconisé le recouvrement au droit des futurs espaces extérieurs.

Pollution des eaux

Le périmètre d'étude ne se trouvant pas à proximité d'un cours d'eau, le seul risque de pollution des eaux concerne une éventuelle contamination de la nappe souterraine. Elle peut être causée par infiltration d'une eau polluée ou par lessivage de sols pollués, lors de l'infiltration de l'eau de pluie.

Il n'y a pas eu d'investigation sur la nappe réalisée lors des campagnes d'investigation des sols.

Compte tenu de la situation de nappe sub-affleurante, des résultats des études de pollution de sol et de la présence de deux sites peu éloignés du périmètre avec une pollution reconnue de la nappe sous-jacente, le risque de transfert de pollution apparaît probable sur le périmètre de la ZAC.

Nuisances sonores

Le site de la ZAC des Agnettes est partiellement affecté par le bruit issu du trafic routier sur l'avenue Gabriel Péri (RD109) et la rue des Bas (RD19). Ces voies sont classées en catégorie 3 ou 4, impliquant un périmètre de 30 à 100 mètres depuis l'axe des voies, où des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent.

Par ailleurs, les cartes des niveaux sonores cumulés indiquent des nuisances sonores issues de voies de desserte internes, en particulier la rue du 8 mai 1945.

La modélisation acoustique réalisée à l'état initial souligne à nouveau le fort impact sonore des voies départementales (RD109 et RD19), avec un dépassement du seuil de gêne sonore au niveau du bâtiment proche de la RD109 (Rue Gabriel Péri).

Nuisances électromagnétiques

Le site de la ZAC n'est pas concerné par la traversée de ligne électrique haute-tension aérienne. En revanche, deux antennes relais de téléphonie sont implantées sur le site. Les mesures effectuées dans le périmètre relèvent des niveaux d'exposition inférieurs aux valeurs limites de la réglementation.

8. QUALITE DE L'AIR

A l'instar du territoire d'Ile-de-France, la qualité de l'air de Gennevilliers est majoritairement dégradée par les transports routiers. A ce facteur routier s'ajoutent les trafics de péniches dus à l'activité du port de Gennevilliers. La présence de nombreuses industries est également source de rejets (gaz, poussières...) dans l'atmosphère.

Le bilan de l'indice Citeair pour l'année 2019 recense à Gennevilliers une majorité de jours avec un indice faible (75%). Il n'y a pas de jour à indice très élevé. D'après cet indice la qualité de l'air est ainsi globalement bonne.

Les dernières moyennes annuelles disponibles qui datent de 2019 pour les poussières PM10 et 2015 pour le dioxyde d'azote indiquent des valeurs conformes aux seuils de qualité.

Les principales sources d'émissions liées au trafic routier sont la rue des Bas (RD19) située à l'ouest de la zone du projet, la rue Louis Calmel (RD11) au nord du projet, et la rue Gabriel Péri (RD109) à l'est du projet. La densité de circulation sur ces différents axes laisse envisager des concentrations en polluants importantes aux environs du projet notamment en oxydes d'azote (NOx) et en particules PM10, deux polluants émis principalement par le trafic routier.

Deux sites vulnérables sont situés au sein de la ZAC. Ils correspondent aux groupes scolaires Joliot Curie et Henri Wallon.

Trois documents majeurs fixent des orientations en faveur de la qualité de l'air en Ile-de-France :

- Le Plan de Protection de l'atmosphère d'Ile-de-France (PPA),
- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile-de-France (SRCAE),
- Le Plan Climat Air Energie de la Métropole du Grand Paris (PCAEM).

9. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Des documents réglementaires ont été présentés dans les parties précédentes correspondant à leurs domaines d'intervention. D'autres documents s'appliquent sur le territoire de Gennevilliers et influencent fortement son évolution. Il s'agit particulièrement des documents suivants :

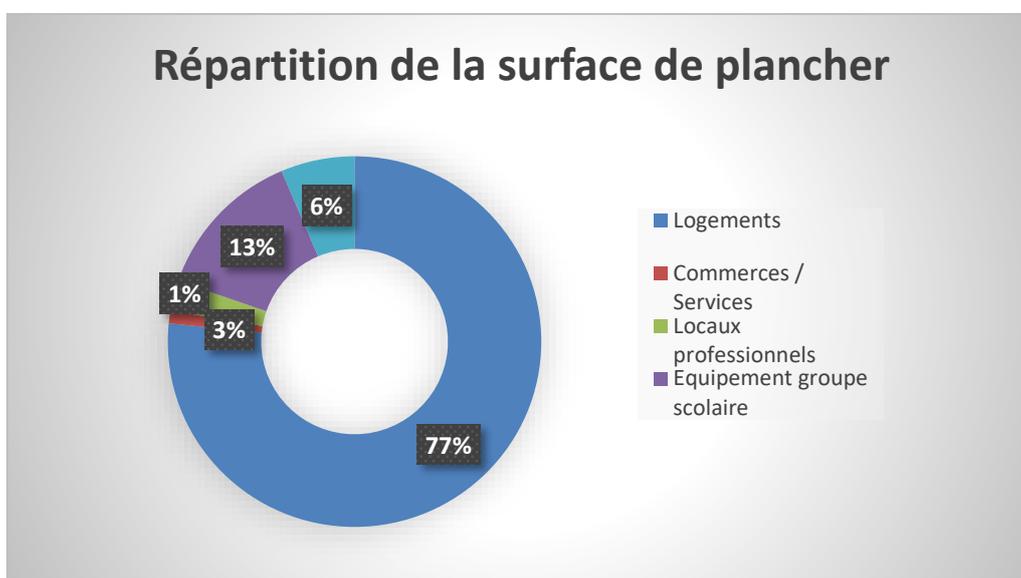
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE) fixe les orientations fondamentales pour la gestion de la ressource en eau et des milieux naturels associés. Le projet de ZAC des Agnettes est principalement concerné par les enjeux liés aux risques d'inondation et de pollution (ponctuelle ou diffuse) des ressources en eau.
- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France 2030 (SDRIF) porte le projet de la transition de l'aménagement régional. La carte de destination générale fait apparaître le site de la ZAC des Agnettes comme un quartier à densifier à proximité d'une gare.
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) définit des objectifs spécifiques aux espaces fortement urbanisés, visant notamment à développer les surfaces accordées aux espaces verts et leur maillage au sein d'une trame verte et bleue urbaine. Le quartier des Agnettes est particulièrement concerné au vu de la forte proportion actuelle d'espaces végétalisés et s'insère dans le projet de coulée verte de la commune.
- Gennevilliers est un des sites du Plan de Mobilisation pour l'Aménagement et le Logement, dans lequel l'État s'engage dans la relance de la construction et la rénovation de l'habitat des Franciliens en proposant une nouvelle génération d'outils d'aménagement et un soutien aux collectivités qui construisent.
- L'objectif cible de production de logements par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Gennevilliers pour la période 2011 -2016 a été fixé à 750 logements par an. Le quartier des Agnettes fait partie des secteurs suggérés pour l'exonération du supplément de loyer solidarité. Le PLH a été prorogé sur la période 2017-2018 et jusqu'à adoption du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH). Les objectifs et le programme d'actions du PLH de Gennevilliers restent ainsi applicables jusqu' à l'adoption de ce dernier.
- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Gennevilliers a été approuvé le 23 mars 2005. Ce document a par la suite été modifié et approuvé par délibération du Conseil Municipal à dix reprises. La dernière modification a été approuvé par le conseil le 16 décembre 2019. Le PLU contient une zone spécifique pour le quartier des Agnettes, la zone UAA. Celle-ci est dédiée au projet de renouvellement porté pour le quartier. De nombreux emplacements réservés à destination d'équipements, d'espaces verts et de requalification de la voirie sont intégrés au plan de zonage du PLU et concernent directement le réaménagement du quartier.

La quasi-totalité du foncier de la ZAC des Agnettes est partagé entre la Ville et Gennevilliers Habitat. Certains découpages sont hérités de l'ancien parcellaire.

III – Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone

La programmation prévisionnelle suivante a été retenue à ce stade du dossier de création :

	Surface de plancher (m ²)	Evolution nette par rapport à l'état initial
Logements	76 660 m ² (+1 027 log environ)	+55 940 m ² (+ 731 log environ)
Commerces / Services	1 050 m ²	+ 400 m ²
Locaux professionnels (bureaux et artisanat)	2 474 m ²	+ 2 474 m ²
Équipement public	12 480 m ²	- 670 m ²
Parking silo	6 500 m ²	+ 6 500 m ²
Total	99 164 m²	+ 64 644 m²



Evolution de la programmation prévisionnelle entre le dossier de création de ZAC de 2016 et la modification du dossier de création :

	Projet ZAC 2020 Surface de plancher	Dossier de création 2016 Surface de plancher	Evolution par rapport au dossier de création Surface de plancher
Logements	76 660 m ²	38 750 m ²	+ 37 910 m ²
Commerces / Services	1 050 m ²	700 m ²	+ 350 m ²
Locaux professionnels (bureaux et artisanat)	2 474 m ²	3 000 m ²	- 526 m ²
Équipement public	12 480 m ²	7 100 m ²	+ 5 380 m ²
Parking silo	6 500 m ²	1 400 m ²	+ 5 100 m ²
Total	99 164 m²	50 950 m²	+ 48 214 m²

IV – Raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d’urbanisme en vigueur et de l’insertion dans l’environnement naturel ou urbain, le projet a été retenu

1. DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DOCUMENTS CADRES

Le présent chapitre porte sur l'analyse de la compatibilité du projet avec l'affectation des sols définie par le document d'urbanisme opposable, ainsi que son articulation avec les plans, schémas et programmes.

Les documents pris en compte dans le cadre de ce chapitre sont donc :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF),
- Le Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile-de-France (PDUIF),
- Le Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie,
- Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) aux inondations de la Seine,
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France,
- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Ile-de-France,
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère d'Ile-de-France (PPA),
- Le Plan Climat-Air-Energie Métropolitain (PCAEM) du Grand Paris,
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Gennevilliers prorogé,
- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Gennevilliers.

Dans cette partie sont présentés les documents listés ci-dessus et la compatibilité du projet avec ceux-ci.

A. *Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)*

a. PRESENTATION DU SDRIF

Le Schéma directeur Île-de-France 2030 a été approuvé le 27 décembre 2013. Il porte le projet de la transition de l'aménagement régional. Il est conçu à l'aune du développement durable, dans la perspective des décennies à venir. Il est établi en association avec l'État et le Conseil économique, social et environnemental régional, en concertation avec l'ensemble des collectivités et des acteurs d'Île-de-France, et en lien avec le Bassin parisien. Il vise à l'attractivité et au rayonnement francilien et place au cœur de ses préoccupations le cadre de vie et le quotidien du Francilien d'aujourd'hui et de demain.

Document d'aménagement et d'urbanisme d'échelle régionale, le SDRIF s'inscrit dans la hiérarchie des normes d'urbanisme. Il s'impose donc à certains documents et doit également respecter différentes dispositions.

Pour être compatibles, les documents ou décisions concernés doivent « permettre la réalisation des objectifs et options que le SDRIF a retenus pour la période d'application » desdits documents ou décisions et « ne pas compromettre la réalisation des objectifs et les options retenus pour une phase ultérieure ». Ce rapport de compatibilité « doit être regardé comme s'appliquant aux options fondamentales et aux objectifs essentiels de l'aménagement et du développement par lesquels s'exprime la cohérence globale des orientations du SDRIF ».

L'objet de ce chapitre est de rappeler ce que le SDRIF prévoit sur le secteur de la ZAC des Agnettes.

b. ORIENTATIONS GENERALES

S'agissant de l'axe « polariser et équilibrer » de la stratégie du SDRIF, **de nombreuses orientations de portée générale guident l'opportunité et le contenu des projets urbains.** Il s'agit par exemple des orientations suivantes :

- priorité à la densification et donc au renouvellement urbain, afin de limiter la consommation d'espaces naturels, boisés et agricoles,
- maîtriser l'urbanisation sur les nouveaux espaces et mettre en œuvre une densité en lien avec le niveau d'équipement et de desserte,
- favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines,
- renforcer la mixité des fonctions et sa traduction dans l'aménagement de l'espace,
- renforcer les centres de villes existants et leur armature,
- coordonner les extensions et les densifications avec les possibilités d'alimentation par les réseaux (eau et énergie) et de gestion des déchets et des rejets, en limitant les impacts quantitatifs et qualitatifs,
- réduire la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques,
- limiter l'imperméabilisation et faire progresser la surface d'espaces publics non imperméabilisés,
- privilégier une gestion des eaux pluviales intégrée à l'aménagement urbain (toiture végétale, récupération, noues, etc.) ainsi que l'infiltration des eaux non polluées et la rétention de l'eau à la source,
- la gestion alternative des eaux pluviales visera à optimiser la maîtrise du ruissellement et à limiter les rejets dans les réseaux de collecte (en l'absence de normes plus restrictive, un débit de fuite gravitaire limité à 2 l/s/ha pour une pluie décennale),
- développer et mailler les espaces ouverts pour contribuer à structurer l'espace, à mettre en valeur l'environnement naturel et urbain, et à améliorer la qualité urbaine,
- dans les communes comprenant des secteurs déficitaires en espaces verts, porter à minimum 10 m²/habitant l'offre d'espaces verts publics de proximité,
- reconquérir des espaces dans les communes disposant de moins de 10% de leur superficie en espaces agricoles, boisés, naturels et d'espaces ouverts urbains, afin de rétablir un réseau écologique,
- préserver l'accès aux ressources en matériaux,
- préserver le paysage des coteaux et les belvédères,
- (...).

Plus spécifiquement pour le logement :

- dans les territoires porteurs d'un développement économique riche en emplois, la croissance de l'offre de locaux destinés à l'activité doit être accompagnée d'une augmentation proportionnelle de l'offre de logements,
- l'offre locative sociale et intermédiaire, essentielle au fonctionnement de la région métropolitaine, doit être développée, ainsi que l'offre d'habitat spécifique,
- (...).

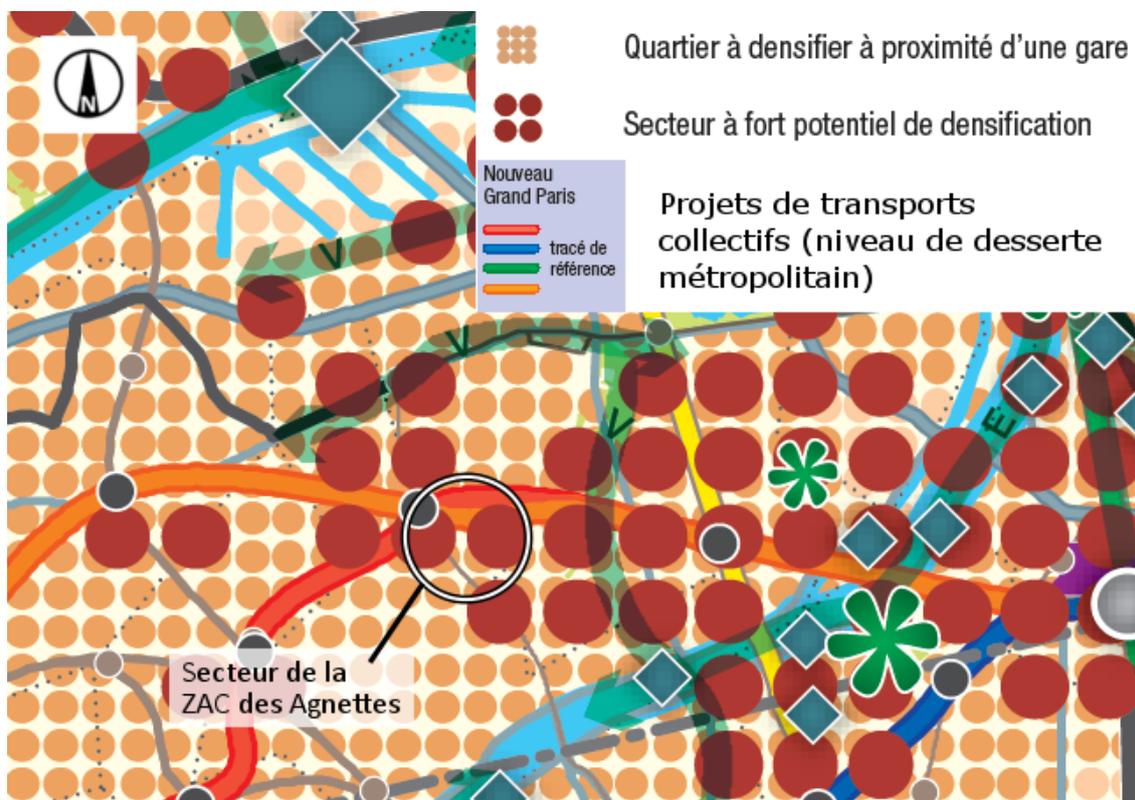
Plus spécifiquement pour les activités économiques :

- la localisation des espaces de construction de bureaux doit être guidée par la recherche d'une accessibilité optimale,
- les nouvelles zones d'activités doivent minimiser la consommation d'espaces,
- les nouvelles implantations commerciales diffuses, en particulier le long des axes routiers, doivent être évitées,
- (...).

Plus spécifiquement pour les équipements :

- les grands équipements, fortement générateurs de déplacements de personnes, doivent se localiser de manière préférentielle à proximité d'une gare,
- l'intégration environnementale des grands équipements doit être assurée afin de minimiser les impacts sur l'eau, l'air (émissions sonores et de polluants atmosphériques engendrés par un surcroît de déplacements motorisés), l'espace, l'énergie ainsi que la production de déchets,
- les emplacements destinés aux commerces de proximité, voués à satisfaire prioritairement les besoins quotidiens, doivent être créés, maintenus et développés dans les espaces résidentiels,
- (...).

C. PRECISIONS SUR LE SECTEUR DE LA ZAC DES AGNETTES



Extrait de la Carte de destination (source : SDRIF – décembre 2013)

Le site de la ZAC est concerné par deux types d'espace du SDRIF, ainsi que par une gare du projet de transports collectifs du Grand Paris.

Les quartiers à densifier à proximité des gares :

Espaces urbanisés d'ores et déjà bien desservis ou devant l'être à terme.

Orientations : les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements/hectare (soit deux fois la densité moyenne des espaces d'habitat du cœur de métropole-110 logements/hectare) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé.

Les secteurs à fort potentiel de densification

Espaces urbanisés comprenant des emprises mutables importantes ou secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation.

Orientations : ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

d. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SDRIF

Le quartier des Agnettes doit permettre l'augmentation du nombre de logements de 731 en solde net, ce qui permettra d'augmenter la densité en logement et de suivre la volonté du SDRIF de densifier ce quartier, situé à proximité d'une gare. Ce projet, s'il permet une densification, effectue 296 démolitions et requalifie 760 logements sociaux. Cette densification s'accompagne ainsi d'une amélioration de l'habitat. L'augmentation de la densité humaine attendue s'élève à +25%. L'augmentation de la densité des espaces d'habitat s'élève à + 20%.

Deux équipements structurants vont être réalisés : le nouveau groupe scolaire Joliot Curie et l'équipement Multifonctionnel Culturel et Intergénérationnel (EMCI). Ces nouveaux équipements permettront d'offrir des structures modernes, parfaitement adaptées aux besoins des activités qui s'y dérouleront. Leur intégration environnementale a été particulièrement travaillée avec un choix de matériaux limitant le phénomène d'ilot de chaleur ou encore une végétalisation des toits. Par ailleurs, ils permettront d'effectuer une mutualisation car ils sont destinés à plusieurs publics, ce qui limitera le coût d'investissement et d'entretien.

La création d'un centre d'affaires qui se situera au nord-est des Agnettes, en lieu et place de l'ilot de la tour 9 rue des Agnettes démolie, à proximité de la future gare du Grand Paris Express Ligne 15 ouest. Cette implantation a été guidée par la recherche d'une accessibilité optimale conformément aux orientations du SDRIF.

Au global, le projet s'implantant sur un site déjà urbanisé et proposant un programme mixte de logements, de commerces et de services, permet d'opérer une densification importante du site à proximité de stations de transport en commun. Il est en parfaite cohérence avec le SDRIF en vigueur.

B. Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

a. PRESENTATION DU PDUIF

Un document cadre

Le Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014, fixe la politique de déplacements des personnes et des marchandises pour l'ensemble des modes de transport sur le territoire régional à l'horizon 2020. Il vise à « atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part ».

Les documents d'urbanisme établis à l'échelle locale (schéma de cohérence territoriale, plan local d'urbanisme), doivent être compatibles ou rendus compatibles avec le PDUIF.

Le principal objectif du PDUIF est de réduire l'usage des modes individuels motorisés par rapport à leur niveau actuel : croissance des déplacements en transports collectifs, croissance des déplacements en modes actifs (marche et vélo), diminution des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

La stratégie du PDUIF est articulée autour de 9 défis :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs,
- Défi 3 : Redonner de l'importance à la marche dans la chaîne de déplacement,
- Défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo,
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés,
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement,
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau,
- Défi 8 : Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF,
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Actions du PDUIF à prendre en compte dans le PLU

i. Actions prioritaires

Le PDUIF établit une série d'actions répondant aux défis présentés plus haut, avec pour ambition de faire évoluer l'usage des modes de déplacements vers une mobilité plus durable.

La commune de Gennevilliers fait partie du cœur de métropole tel qu'il est défini dans le PDUIF. Dans ce territoire, les actions prioritaires à mettre en œuvre sont les suivantes :

- développement urbain orienté autour des lignes de transports collectifs structurantes et conception de quartiers favorables aux modes actifs,
- fiabilisation du réseau ferré existant,

- renfort d’offre sur les lignes de métro, de tramways et de T-Zen existantes et développement de ces modes de transports collectifs, en particulier avec le tronçon ouest de la ligne 15 du Grand Paris Express,
- réalisation d’aménagements de voirie permettant de fiabiliser les temps de parcours des lignes de bus (ex : mise en place de priorités pour les lignes Mobilien aux carrefours),
- amélioration des conditions d’intermodalité entre les différents modes de transports collectifs mais aussi des accès à pied et à vélo,
- aménagement de l’espace public permettant de faciliter et rendre plus sûrs la marche et le vélo,
- mise en place de politiques de stationnement visant à limiter l’usage de la voiture, en accompagnement du développement de l’offre de transports collectifs et des politiques en faveur des modes actifs,
- mesures permettant de garantir la sécurité des deux-roues motorisés et mise en place d’une politique de stationnement adaptée pour ce mode de déplacements,
- développement des usages partagés de la voiture (autopartage, nouveaux véhicules urbains),
- réflexion sur la chaîne logistique afin de limiter les distances parcourues par les poids lourds et les véhicules utilitaires légers.

Prescriptions pour le PLU de Gennevilliers

Dans le PDUIF, certaines dispositions marquées comme « prescription du PDUIF » ont un caractère prescriptif et s’imposent aux documents d’urbanisme, aux décisions prises par les autorités chargées de la police et de la circulation ayant des effets sur les déplacements dans la région Île-de-France, aux actes pris au titre du pouvoir de la police du stationnement et aux actes relatifs à la gestion du domaine public routier.

i. Réserver de l’espace pour le stationnement vélo sur l’espace public

La première prescription concerne la réservation de l’espace pour le stationnement vélo sur l’espace public. Le PDU précise qu’une partie des places de stationnement sur le domaine public, dans les zones urbaines et à urbaniser des PLU (zones U et AU) et dans un rayon de 800 m autour des pôles d’échanges multimodaux, devra être réservée au stationnement des vélos.

La commune de Gennevilliers compte un pôle multimodal, la gare RER C de Gennevilliers, mais celui-ci ne se trouve pas à proximité du site de projet. Cette prescription ne s’applique donc pas au site de projet.

Néanmoins, l’arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express à l’horizon 2030 qui desservira la station des Agnettes et l’horizon temporel de réalisation du projet de la ZAC des Agnettes rendent l’application de ces recommandations tout à fait pertinentes et judicieuses au sein du site de la ZAC des Agnettes.

ii. Normes minimales de surface de stationnement vélo pour l’habitat, les bureaux, les activités et les établissements scolaires

La deuxième prescription du PDUIF à destination des PLU concerne les normes minimales de surface de stationnement vélo pour les différents types de construction. La commune doit appliquer les normes minimales suivantes :

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²,
- Bureaux : 1,5% de la surface de plancher,
- Activités, commerces de plus de 500 m² de SdP : a minima 1 place pour 10 employés, avec aussi un stationnement pour les visiteurs,
- Industries et équipements publics : 15% des effectifs d'employés pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement destiné aux employés, 10% des effectifs des employés pour les autres bâtiments, avec aussi un stationnement pour les visiteurs,
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour 8 à 12 élèves, en adaptant l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné,
- Les valeurs proposées par le PDUIF sont des valeurs minimales. Le PLU peut fixer des valeurs plus contraignantes. Il est à noter que puisqu'il s'agit de normes plancher, les promoteurs pourront créer des surfaces de stationnement vélo plus importantes.

iii. Inclure, dans les plans locaux d'urbanisme, des normes plancher de stationnement pour les opérations de logement

La troisième prescription du PDUIF à destination des PLU concerne les normes plancher de stationnement pour les opérations de logements.

Le PDUIF affirme que le PLU ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (selon les derniers résultats disponibles du recensement de la population lors de la révision du PLU).

Les données du recensement de la population de l'INSEE (2016) précisent le nombre de ménages sans voiture, le nombre de ménages possédant 1 voiture et le nombre de ménages possédant 2 voitures ou plus. Le taux de motorisation exact de la commune n'est donc pas connu. Par application de la méthode de calcul présentée dans le guide de prise en compte du PDUIF dans les PLU (STIF, 2014), le taux de motorisation de Gennevilliers est de 0,74 véhicule par ménage. En conséquence, la norme plancher de stationnement pour les opérations de logements qui devra être inscrite au PLU doit être inférieure ou égale à 1,10 place par logement. La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules individuels motorisés ; elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

L'objectif de cette mesure est d'éviter que les normes plancher soient trop fortes par rapport au taux de motorisation réel des ménages, ce qui conduirait à réaliser un nombre trop important de places par application de l'obligation fixée dans le PLU.

La valeur indiquée ci-dessus est une valeur maximale. La valeur fixée par le PLU peut être moins contraignante. Il est à noter que puisqu'il s'agit de normes plancher, les promoteurs pourront créer autant de places de stationnement qu'ils le jugent nécessaire.

iv. Inclure, dans les plans locaux d'urbanisme, des normes plafond de stationnement pour les opérations de bureaux

La quatrième et dernière prescription du PDUIF pour les PLU concerne les normes de stationnement pour les opérations de bureaux.

La valeur de la norme plafond à inscrire dans les plans locaux d'urbanisme diffère selon les territoires. Elle tient compte de la proximité d'une desserte par les réseaux de transports collectifs structurants. Pour le secteur des Agnettes, les normes plafond à inscrire dans le PLU sont les suivantes :

- 1 place pour 60 m² SdP à moins de 500 m d'un point de desserte en transport collectif structurante,
- 1 place pour 50 m² SdP à plus de 500 m d'un point de desserte transport collectif structurante.

Les points de desserte en transport collectif structurante à proximité du site de projet, aux abords desquels s'applique la norme haute (1 place pour 60 m²), sont les stations de métro Les Agnettes et Gabriel Péri. Une grande partie du site de projet est concernée par cette norme. Les normes de production des places s'entendent pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elles incluent notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

L'objectif de cette mesure est de limiter le nombre de places de stationnement à disposition afin d'orienter le choix du mode de déplacement pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière. Les valeurs indiquées ci-dessus sont des valeurs maximales. Les valeurs fixées par le PLU peuvent être plus contraignantes. Puisqu'il s'agit de normes plafond, les promoteurs ne pourront pas les dépasser.

b. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PDUIF

Les normes réglementaires ont été intégrées au PLU de Gennevilliers lors de la dernière modification de celui-ci en fin d'année 2019. Le PLU de Gennevilliers est donc compatible avec le PDUIF.

Le projet permet en plus de répondre aux 6 premiers défis fixés par le PDUIF (les 3 derniers n'étant pas à destination des projets urbains) :

Défi 1. Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo

Le quartier de la ZAC des Agnettes est déjà favorable à l'utilisation des transports collectifs. Cet aspect sera conservé et renforcé à terme à l'horizon 2030 avec la construction d'une gare du Grand Paris Express ligne 15 ouest, au niveau de la station de métro 13 Les Agnettes, soit au nord-ouest du secteur.

La marche est également fortement pratiquée puisqu'avec 47% des déplacements effectués par les habitants, il s'agit du premier mode de déplacement sur le secteur. Le quartier continuera d'être très favorable à la pratique de la marche grâce aux nouvelles sentes qui seront créés au sein du site pour une meilleure connexion modes actifs au Sud-Ouest avec la rue des Bas, en accompagnement de la coulée verte Nord-Sud et en accompagnement du programme des équipements publics. De même, des trottoirs neufs accompagneront les nouvelles voies carrossables. Enfin, le réaménagement des carrefours d'entrée sur le quartier et la création d'un parvis en vis-à-vis de l'îlot gare du GPE vont dans également dans le sens de l'amélioration de la pratique de la marche. Ainsi pour préserver la fluidité des déplacements piétons.

Pour les vélos, le quartier des Agnettes est envisagé comme un grand jardin à l'intérieur duquel les modes actifs ont la priorité sur les véhicules. La vitesse y sera limitée à 30km/h. Cyclistes et automobilistes cohabiteront sur des voies de largeur réduite. La rue du 8 mai 1945 sera également limitée à 30km/h et propose une bande cyclable en bordure de voie marquée au sol.

Le projet est donc parfaitement compatible avec ce défi.

Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs

Indirectement le projet de ZAC peut rendre les transports collectifs (TC) plus attractifs en facilitant leur usage et notamment leur accès. C'est le cas avec l'amélioration des conditions de circulation piétonne qui encourageront les habitants à utiliser les TC. La création d'un parvis à l'emplacement de la future

gare de la station de la ligne 15 du GPE et à l'entrée Nord-Est des Agnettes, facilitera également son usage ainsi que celui de la ligne 13 actuellement existante.

Défi 3 : Redonner de l'importance à la marche dans la chaîne de déplacement

Comme précisé dans le paragraphe sur le Défi 1, la marche est déjà importante dans la chaîne de déplacement des habitants. Le projet s'attelle à maintenir ces bonnes conditions et va même dans le sens d'une amélioration.

Défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo

Ce défi 4 s'articule avec le défi 1 et comme le quartier des Agnettes est envisagé comme un grand jardin à l'intérieur duquel les modes actifs ont la priorité sur les véhicules, que la vitesse y sera limitée à 30km/h et que les cyclistes et automobilistes cohabitent sur des voies de largeur réduite, le projet est compatible avec ce défi 4. Pour rappel, la rue du 8 mai 1945 sera également limitée à 30km/h et propose une bande cyclable en bordure de voie marquée au sol.

Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés

Le projet va notamment faire disparaître les voies en impasses existantes. Des nouvelles voies carrossables permettant de nouvelles ouvertures vers le Sud-Est, le Sud-Ouest et le Nord vont également permettre de mieux connecter le quartier. Enfin, de nouvelles voies carrossables internes pour renforcer la fonctionnalité Nord/Sud vont être créées.

Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement

Cette partie concerne les personnes à mobilité réduite (PMR). Les améliorations prévues pour les piétons vont bénéficier aux PMR. Les nouveaux équipements majeurs prévus dans le projet prennent également en compte cet aspect en prévoyant des dispositifs d'accès spécifiques aux PMR. Enfin, conformément aux législations en vigueur, des stationnements spécifiques sont prévus dans le nouveau parking en silo. Le projet est donc en accord avec ce défi

C. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

a. PRESENTATION DU SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. « Cette gestion prend en compte les adaptations aux changements climatiques » et « la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole ».

Le SDAGE est le document de planification de la ressource en eau au sein du bassin. À ce titre, il a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau. Les acteurs publics (Etat, collectivités, établissements publics), notamment, ont un rôle crucial à assumer. Ils doivent assurer la cohérence entre leurs décisions et documents et les éléments pertinents du SDAGE. Dans cette optique, le législateur a donné une valeur

juridique particulière au SDAGE en lien avec les décisions administratives du domaine de l'eau et les documents d'aménagement du territoire.

Ce document couvre une période 6 ans à l'issu desquels il est révisé. Normalement, au 1^{er} mars 2020, c'est le SDAGE 2016-2021 qui aurait dû s'appliquer sur le territoire de Gennevilliers. Cependant, le SDAGE 2016-2021 a été annulé le 19 décembre 2018 par le Tribunal administratif de Paris. Le document actuellement en vigueur est donc le SDAGE 2010-2015. Ce SDAGE identifie 4 enjeux majeurs :

- Protéger la santé et l'environnement – améliorer la qualité de l'eau et les milieux aquatiques ;
- Anticiper les situations de crise, inondation et sécheresses ;
- Renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale ;
- Favoriser un financement ambitieux et équilibré.

Pour répondre à ces enjeux, le SDAGE relevait 8 défis ainsi que 2 leviers, traduits en orientations donnant lieu à diverses dispositions :

- Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants,
- Défi 4 : Protéger et restaurer la mer et le littoral,
- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau,
- Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation,
- Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis,
- Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis.

Le SDAGE est donc organisé en huit défis établissant des orientations et définissant des mesures. Les principales mesures qui concernent le projet sont les suivantes :

- **Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques**
 - Orientation 2 : Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives (règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles) et palliatives (maîtrise de la collecte et des rejets)***
 - ***Disposition 7 : Réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie***

Il est fortement recommandé de mener une analyse des opérations nouvelles au regard des coûts d'investissements, de fonctionnement et de gain pour le milieu naturel et en fonction des investissements déjà existants. Pour ce faire, il s'agit de favoriser, en fonction de leur impact effectif sur le milieu naturel :

- l'assainissement non-collectif,
- le piégeage des eaux pluviales à la parcelle et leur dépollution si nécessaire avant réutilisation ou infiltration, si les conditions pédogéologiques le permettent.

○ **Disposition 8 : Privilégier les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales**

Il est recommandé que les nouvelles zones d'aménagement et celles faisant l'objet d'un réaménagement urbain n'augmentent pas le débit et le volume de ruissellement générés par le site avant aménagement. Lorsque le contexte le permet, il est recommandé que les opérations de réaménagement soient l'occasion de diminuer ce débit.

La non-imperméabilisation des sols, le stockage des eaux pluviales, leur infiltration ou leur recyclage sont à privilégier. Les conditions de restitution des eaux stockées vers un réseau ou par infiltration ne doivent pas entraîner de préjudice pour l'aval.

Orientation 5 : Maîtriser les pollutions diffuses d'origine domestique – Disposition 20 : Limiter l'impact des infiltrations en nappes

Toutes les précautions doivent être prises pour éviter tout impact de l'infiltration sur les usages, notamment l'Alimentation en Eau Potable (AEP), et limiter les risques de pollution des nappes souterraines.

Il s'agit :

- d'adapter le traitement des eaux infiltrées en tenant compte de la capacité d'autoépuration du sol permettant d'éliminer les principales substances émises et de respecter l'état chimique assigné à la nappe,
- de mettre en place des dispositifs de lutte contre les pollutions accidentelles, par exemple des dispositifs de sécurité permettant de stopper toute infiltration,
- de veiller à ce que les dispositifs mis en place soient bien entretenus et restent en bon état de fonctionnement.

⊙ **Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides**

Orientation 15 : Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité – Disposition 46 : Limiter l'impact des travaux et aménagements sur les milieux aquatiques continentaux et les zones humides.

Afin d'assurer l'atteinte du bon état écologique, tout projet soumis à autorisation ou à déclaration prend en compte ses impacts sur la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides et/ou sur le lit mineur, les berges et le fuseau de mobilité, pendant et après travaux.

Aucun plan d'eau n'est identifié dans la zone d'étude et le contexte très artificialisé n'est pas favorable aux espèces de milieux humides.

⊙ **Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation**

Orientation 30 : Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation – Disposition 134 : Développer la prise en compte du risque d'inondation pour les projets situés en zone inondable

Le risque d'inondation et les dommages prévisibles sont à prendre en compte par les projets situés en tout ou partie en zones inondables. Pour ces projets, il est recommandé que les dossiers d'instruction au titre de la loi sur l'eau (...) prennent en compte le risque d'inondation, en présentant notamment :

- pour les projets de réurbanisation, une analyse de l'importance des avantages liés au réaménagement des secteurs inondables au regard des dommages prévisibles liés aux inondations et de la réduction du champ d'expansion des crues, et l'absence de solutions alternatives dans des zones voisines non exposées ou faiblement exposées,
- pour l'ensemble des projets, des dispositions pour ne pas augmenter voire diminuer l'endommagement potentiel par les crues des biens et des aménagements.

Le projet prévoit la réalisation d'un dossier type loi sur l'eau intégrant cette disposition.

Orientation 33 : Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondations – Disposition 146 : Privilégier, dans les projets neufs ou de renouvellement, les techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle limitant le débit de ruissellement

Pour l'ensemble des projets neufs ou de renouvellement du domaine privé ou public, il est recommandé d'étudier et de mettre en œuvre des techniques de gestion à la parcelle permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux, que ces derniers soient unitaires ou séparatifs.

b. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SDAGE SEINE-NORMANDIE

L'analyse de la compatibilité du projet avec le SDAGE a été effectuée dans le cadre du 1^{er} dossier Loi sur l'Eau. Les éléments suivants reprennent ainsi cette analyse.

Défi 1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques

Le projet prévoit de favoriser la gestion des eaux pluviales par infiltration, autant dans le domaine public que privé, jusqu'à la pluie décennale au sein d'un quartier qui est aujourd'hui dépourvu de tout dispositif de tamponnement et équipé seulement d'un réseau unitaire. Il entre ainsi pleinement dans le cadre d'application de l'orientation 2 de ce défi « **Maitriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives (règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles) et palliatives (maitrise de la collecte et des rejets)** ».

Défi 2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques

Ce défi ne concernant que les pollutions d'origine agricole ou domestiques, il ne prend pas en compte le type de rejets concerné par le projet.

Défi 3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses

Le projet n'est pas de nature à émettre des substances dangereuses. D'une manière générale, il tend vers une amélioration de l'existant par l'augmentation des surfaces enherbées et par la mise en place d'une gestion des eaux pluviales par infiltration à même le quartier, et un tamponnement du volume ruisselé jusqu'à la pluie décennale. Le projet répond ainsi aux objectifs du défi 3.

Défi 4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux

Le projet n'est pas concerné par ce défi étant donné sa localisation. En effet il se situe en pleine zone urbaine à l'écart de tout milieu naturel.

Défi 5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future

Le projet est situé au-dessus de la nappe alluviale de la Seine qui ne fait pas l'objet d'exploitation pour l'alimentation en eau potable, la ressource en eau étant représentée par la nappe de craie.

Le site de la ZAC des Agnettes n'est pas concerné par les périmètres de protection autour de forages d'alimentation en eau potable.

Défi 6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides

Compte tenu de la localisation et de la nature des travaux qui consistent à réaménager un site déjà imperméabilisé le projet n'est pas concerné par ce défi.

Défi 7. Gérer la rareté de la ressource en eau

Grace aux mesures mises en œuvre dans le cadre de l'assainissement des eaux pluviales de la ZAC le projet aura une incidence positive sur la charge en eau de la nappe. Il répond donc aux objectifs du défi 7.

Défi 8. Limiter et prévenir le risque d'inondation

Le projet permet à la fois un gain de surface prises à la crue et un gain de volume pris à la crue. En effet, 39 m² sont gagnés par le projet sur la tranche altimétrique [28.80-29.30] et 212 m² sur la tranche [28.80-TN]. En termes de volume, 8 m³ sont gagnés par le projet sur la tranche altimétrique [28.80-29.30] et 50 m³ sur la tranche [28.80-TN]. Ainsi, non seulement le projet de ZAC ne consommera pas de surface ou de volume sur le champ d'expansion de crue de la Seine mais il permettra un gain et améliorera l'existant. Il répond donc parfaitement aux objectifs de ce défi 8 et aux orientations 30 et 33 de ce défi.

D. Le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi)

a. PRESENTATION DU PPRi

Un Plan de Prévention des risques relatif aux inondations de la Seine dans le département des Hauts de Seine a été approuvé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004. Il concerne 18 communes du département dont Gennevilliers. Ce plan a par la suite été modifié par arrêté préfectoral du 7 juillet 2017, afin notamment de retirer une parcelle (F n°6) de la commune de Levallois-Perret classée par erreur en zone inondable.

La carte des aléas d'inondation montre que les zones du territoire des Agnettes sont en risque de submersion jusqu'à 3 mètres. La cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) est de 29,30 mètres.

Les parties du site soumises au risque d'inondation par débordement de la Seine sont en zone B dite « centre urbain ». Cette zone concentre les espaces urbanisés caractérisés par une histoire, une occupation du sol importante, une continuité du bâti et la mixité des usages (logements, commerces, activités).

Le reste du site est en zone hors submersion. Ces espaces sont néanmoins concernés par les règles applicables aux bâtiments et installations neufs.

v. Dispositions applicables en zone B

En zone B, le PPRI interdit les sous-sols à usages autres que le stationnement, sauf dans le cas prévu ci-après. Il autorise tous les types de construction ou d'occupation, sous réserve des prescriptions suivantes :

a) Pour les constructions nouvelles :

La cote de tout plancher nouvellement créé, à quelque usage que ce soit, doit être située au-dessus de la cote de casier. Cependant,

- Les entrées de bâtiments de moins de 30 m² de SDP et les rampes pour les personnes handicapées peuvent être installées jusqu'à la cote du terrain naturel ou de la voirie existante.
- Pour les opérations de logements collectifs en « dents creuses » sur une unité foncière inférieure à 2 500 m², des duplex peuvent être implantés : un niveau d'habitation collective peut être situé en dessous de la cote de casier si dans le même appartement, un second niveau est créé au-dessus de cette cote.
- Les surfaces de bureaux, commerces et activités, à usage autre que centres d'intervention et de secours, centres d'exploitation de services publics, centres de contrôle, surfaces d'habitation ou d'hébergement collectif de personnes, peuvent aussi être implantés au-dessus de la cote de la voirie existante sans pouvoir être situés à plus de 2 m au-dessus de la cote de casier, sous réserve que la SDP totale située en dessous de cette cote soit :
 - inférieure ou égale à 300 m² lorsque la surface de l'unité foncière est inférieure à 3000 m²
 - inférieure ou égale à 10 % de la surface de l'unité foncière lorsque celle-ci est supérieure à 3 000 m². En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, cette surface peut être répartie sur l'entité foncière hors surfaces de voirie sans pouvoir dépasser 30% de la surface d'une unité foncière donnée.
- Pour les équipements collectifs ce seuil est porté à 500 m² pour des unités foncières inférieures à 5 000 m² (en cas de cumul, les surfaces régulièrement autorisées et à usage autre que d'équipements collectifs sont déduites de la surface potentielle d'équipements collectifs).
- Les caves des logements et les locaux techniques (contenant des équipements d'alimentation en énergie, télécommunications, transformateurs) peuvent être réalisés sous le niveau de la cote de casier à la condition d'être placés en cuvelage étanche établi jusqu'au niveau de cette cote. Le volume ainsi cuvelé doit être compensé par un volume au moins égal rendu inondable compris entre le terrain naturel initial et la cote de casier diminuée de 2,5 m au moins.
- Dans les équipements collectifs, des sous-sols à usage autre que le stationnement peuvent être autorisés à titre exceptionnel, sous réserve d'être affectés exclusivement à des équipements sportifs dont les locaux doivent être très peu vulnérables et rendus inondables à partir de la submersion du terrain naturel.

b) Pour les extensions et changements de destination et travaux sur l'existant :

Toute extension de bâtiment doit respecter les règles applicables aux constructions nouvelles. Cependant, des extensions de surfaces de planchers existants sous la cote de casier peuvent être autorisées au-dessous de cette cote, dans la limite de 30 % de la SDP totale existante à la date d'approbation du PPRI. Pour les constructions existantes comprises entre 30 m² et 100 m², l'extension pourra dans tous les cas atteindre 20 m². Cette extension ne peut être située au-dessous de la cote du terrain naturel.

Les changements de destination de surfaces de planchers existants à la date d'approbation du PPRI, sont autorisés sous réserve que la nouvelle destination :

- n'aggrave pas les risques éventuels vis-à-vis de la sécurité publique,

- ne soit pas l'habitation, à l'exception des duplex et des travaux visant à l'amélioration de l'hygiène ou du confort des logements existants,
- ne soit pas affectée à l'hébergement collectif à titre permanent des personnes dépendantes ou à mobilité réduite, ne soit pas affectée à usage de centre d'intervention et de secours, de centres d'exploitation de services publics, de poste de contrôle.

c) Pour les remblais :

Les volumes étanches et les remblais situés au-dessous de la cote de casier doivent être compensés par un volume égal de déblais pris sur la même unité foncière et compris entre le terrain naturel initial et la cote de casier diminuée de 2,5 m au moins.

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, opérations groupées...), les compensations peuvent s'effectuer sur l'ensemble de l'entité foncière sous réserve que leur localisation et leurs volumes ne provoquent pas d'aggravation de la situation en amont et en aval de l'opération. Des compensations peuvent être également autorisées sur le territoire communal en cas d'opérations simultanées maîtrisées par un même aménageur, situées dans la zone inondable, et globalement neutres ou favorables du point de vue de l'écoulement de la crue. Dans les deux cas, une étude technique doit être fournie par le pétitionnaire. Des remblais ponctuels d'importance limitée rendus strictement nécessaires pour la desserte des bâtiments sont exonérés de compensation.

d) Pour les installations classées :

Les installations classées sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées au-dessus de la cote de casier ou qu'elles soient localisées dans des volumes étanches avec accès protégé jusqu'à cette cote ou situé au-dessus de cette cote. L'extension des installations classées est autorisée dans les conditions définies au 2.2 b ci-dessus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parkings situés en dessous de la cote de casier.

e) Pour les aires de stationnement :

Les aires de stationnement en sous-sol ou non, sont autorisées dans la zone.

vi. Dispositions applicables aux bâtiments et installations neufs dans les quatre zones du plan y compris dans les ilots hors submersion

Ces prescriptions concernent les dispositifs constructifs pour l'édification de nouveaux bâtiments, mais aussi les installations et les extensions ou restructurations lourdes de bâtiments existants faisant l'objet d'une autorisation de construire accordée à compter de la date d'approbation du PPRI. Le dossier de la demande de permis de construire est assorti d'une notice décrivant les mesures retenues.

1) Conception :

Les fondations et les parties de bâtiment et installations construites sous la cote de casier doivent être réalisées avec des matériaux résistants à l'eau.

Les équipements de second œuvre des constructions tels que revêtements des sols ou de murs, situés en dessous de la cote de casier doivent être résistants à l'eau.

Les bâtiments et installations doivent pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous-pressions hydrostatiques. Toutes les constructions et installations doivent être fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, des tassements ou des érosions localisées.

Toute surface de plancher fonctionnel située au-dessous de la cote de casier doit être conçue de façon à faciliter l'évacuation rapide des eaux après la crue.

Afin d'être protégés des crues faibles ou moyennes, les sous-sols à usage de stationnement peuvent être réalisés en cuvelage étanche jusqu'à 2,5 m sous la cote de casier, mais au-delà, ils doivent être inondables pour servir de bassin de stockage, de compensation et d'équilibrage des pressions sur la structure des bâtiments. Ils doivent avoir une hauteur sous poutre d'au moins 2,5 m au premier niveau, et de 2,10 m au moins pour les autres niveaux de telle sorte que les véhicules puissent être évacués.

2) Aménagement :

Les ouvrages d'art et d'infrastructure inondables (tunnels, souterrains...) et ceux non inondables, sont autorisés sous réserve que tout remblaiement ou réduction de la capacité de stockage de la crue, situé au-dessous de la cote de casier soit compensé par un volume égal de déblais pris sur la zone d'aménagement compris entre le terrain naturel initial et la cote de casier diminuée de 2,5 m au moins. Les ouvrages sans volume (murs anti-bruit, panneaux de signalisation) ne donnent pas lieu à compensation.

3) Réseaux

Toutes les parties sensibles à l'eau des installations fixes tels qu'appareillages électriques ou électroniques, moteurs, compresseurs, machineries d'ascenseur, appareils de production de chaleur, installations relais ou de connexions aux réseaux de transports d'énergie ou de chaleur, doivent être réalisés au-dessus de la cote de casier. Il en est de même des centres informatiques, centraux téléphoniques, transformateurs.

Ces équipements et les locaux techniques annexés à une construction peuvent être placés en dessous de la cote de casier à condition qu'ils soient placés en cuvelage étanche établi jusqu'à cette cote, avec compensation établie sur l'unité foncière ou l'opération d'ensemble.

Les ascenseurs doivent être munis d'un dispositif interdisant en tant que de besoin la desserte des niveaux inondés.

Les câblages (téléphone, électricité, informatique, etc...) doivent être installés au-dessus de la cote de casier, à l'exclusion de ceux strictement nécessaires au fonctionnement des surfaces de planchers situés en dessous de cette cote. Ces derniers doivent être munis de dispositifs de mise hors service en cas d'inondation, permettant d'éviter toute dégradation des réseaux alimentant les planchers situés au-dessus de la cote de casier.

Les réseaux techniques doivent être résistants à l'eau ou pouvoir être mis hors circuit sans nuire au fonctionnement des niveaux non inondables de l'immeuble. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être muni de clapets anti-retours sous réserve que le profil en long du réseau d'assainissement ne soit pas incompatible avec la mise en place d'un tel dispositif.

4) Stockage

Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité doivent être stockés au-dessus de la cote de casier. Sont notamment concernés les substances entrant dans le champ d'application des arrêtés ministériels des 21 février 1990 et du 27 juin 2000 modifiant l'arrêté du 20 avril 1994 relatif à la

déclaration, la classification, l'emballage et l'étiquetage des substances et transposant la directive 98/98/CE du 1er décembre 1998.

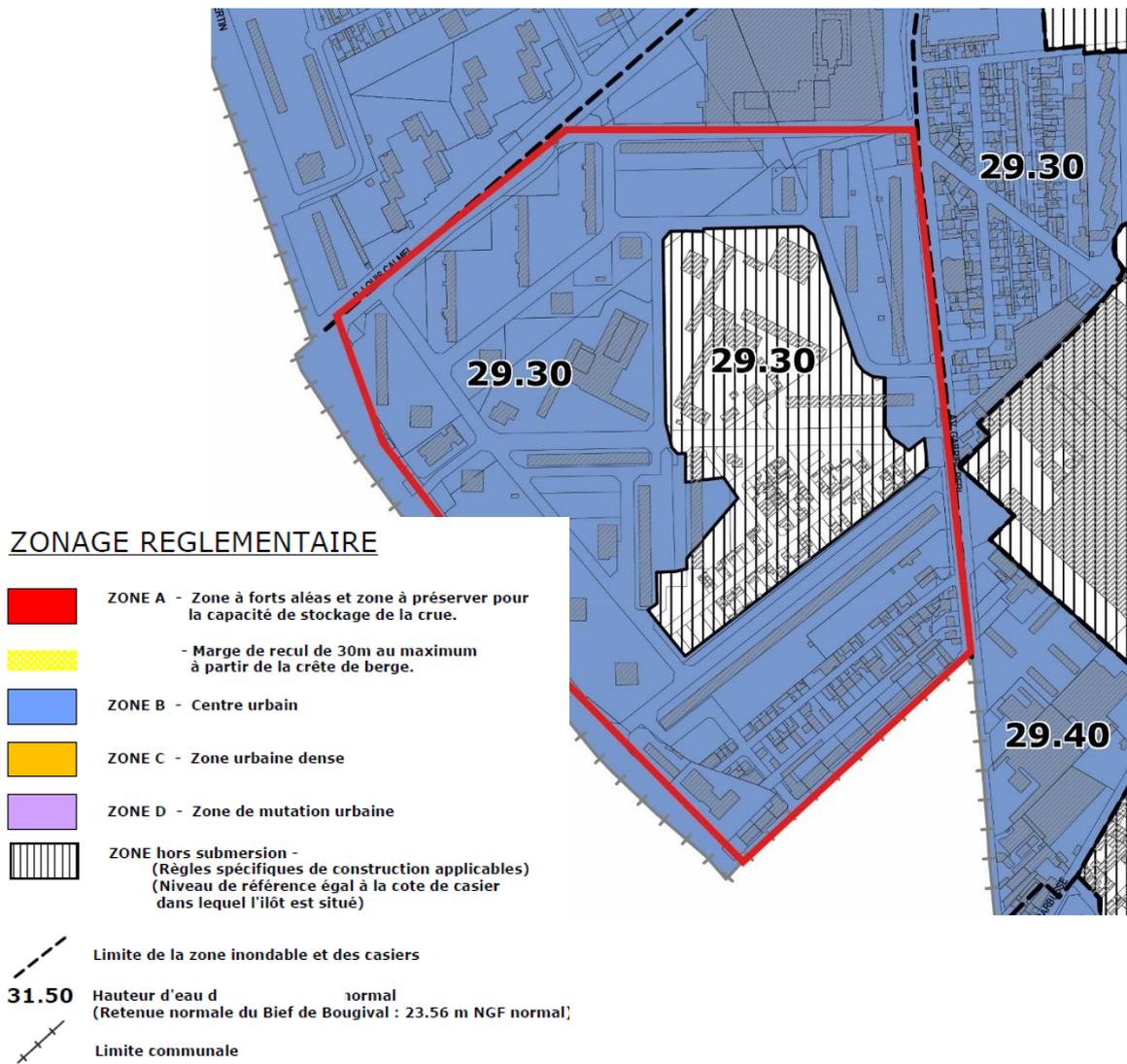
Si nécessaire, tout stockage de matière ou produits polluants et/ou sensibles à l'humidité situé au-dessous de la cote de casier doit être placé dans un conteneur étanche lesté ou arrimé, de façon à résister à la crue et à ne pas être entraîné lors de cette crue. Notamment :

- Les citernes non enterrées doivent être fixées à l'aide de dispositifs résistants à une crue atteignant la cote de casier. Les ancrages des citernes enterrées doivent être calculés de façon à résister à la pression engendrée par la crue. L'évent des citernes doit être élevé au-dessus de la cote de casier,
- Les citernes d'hydrocarbures enterrées ne sont autorisées que sous réserve qu'elles résistent aux sous-pressions hydrostatiques et qu'elles soient à double enveloppe.

La carte des aléas annexée au PPRI identifie sur le périmètre d'étude de la ZAC des Agnettes 4 niveaux différents de submersion en cas de niveaux en Seine identique à ceux de janvier 1910. Il s'agit des niveaux suivants :

- Submersion sous moins de 0,5 mètre d'eau, niveau de submersion le plus étendu sur le secteur. On le retrouve en effet sur tout le périmètre excepté au cœur de celui-ci et ponctuellement,
- Submersion sous moins 0,5 à 1 mètre d'eau, niveau reparti le long des rues des Bas et Louis Calmel ainsi que le long de l'avenue Gabriel Péri sur la moitié haute de la frange est du périmètre d'étude,
- Submersion sous moins 1 à 1,5 mètre d'eau, sa répartition suit celle du niveau de submersion sous moins 0,5 à 1 mètre d'eau, mais en deuxième rideau par rapport à celle-ci,
- Submersion sous moins 1,5 à 2 mètres d'eau, niveau localisé à l'angle nord-ouest du périmètre, à l'intersection des rues des bas et Louis Calmel.

La cote maximum de crue reconstituée par zone est de 29,3.



Extrait du zonage réglementaire du PPRI sur le secteur des Agnettes (source : PPRI 92)

b. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PPRI

L'analyse de la compatibilité du projet avec le SDAGE a également été effectuée dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau. Les éléments suivants reprennent ainsi cette analyse.

Dès les premières étapes de la réflexion sur cette ZAC, il a été retenu de limiter les remblais au strict minimum et de privilégier les remblais dans la zone « hors submersion » au-dessus de 29.30 m NGF. Le nivellement d'une partie des espaces publics et la création de noues en déblai le long des voiries publiques existantes permettront de réduire voire compenser l'impact des autres remblais réalisés à l'intérieur du champ d'expansion de crue de la Seine.

Au sein du périmètre de la ZAC, tous les projets de construction et d'aménagement soumis à une procédure d'urbanisme devront respecter les règles qui s'appliquent dans les zones B et hors submersion. En zone B, les sous-sols sont uniquement à destination de stationnement.

En ce qui concerne les ilots, le parti pris retenu a été d'imposer à chaque aménageur le respect du règlement du PPRI et des préconisations du code de l'Environnement au droit de leur parcelle. Aucune compensation sur domaine public ne sera acceptée.

La comparaison des surfaces inondables effectuées dans le cadre du dossier loi sur l'eau, entre l'état actuel et la situation projetée, met en évidence un bilan positif sur le plan surfacique mais également volumétrique et pour les deux tranches altimétriques étudiées qui sont [28.80-29.30] et [28.80 -TN]. Le projet de ZAC dans son ensemble ne consommera pas de surface ou de volume sur le champ d'expansion de crue de la Seine.

E. *Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Ile-de-France*

a. PRESENTATION DU SRCE

Il s'agit du volet régional de la Trame Verte et Bleue co-élaboré par l'État et le Conseil Régional. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- Il identifie les composantes de la Trame Verte et Bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques).
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique (présentation et analyse des enjeux régionaux, identification des composantes, cartographie).
- Il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action (mesures contractuelles à privilégier, mesures d'accompagnement des communes pour la mise en œuvre des continuités écologiques).

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté par arrêté du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

Une carte de la Trame Verte et Bleue des départements de Paris et de la Petite Couronne a été élaborée pour prendre en compte les spécificités du milieu urbain.

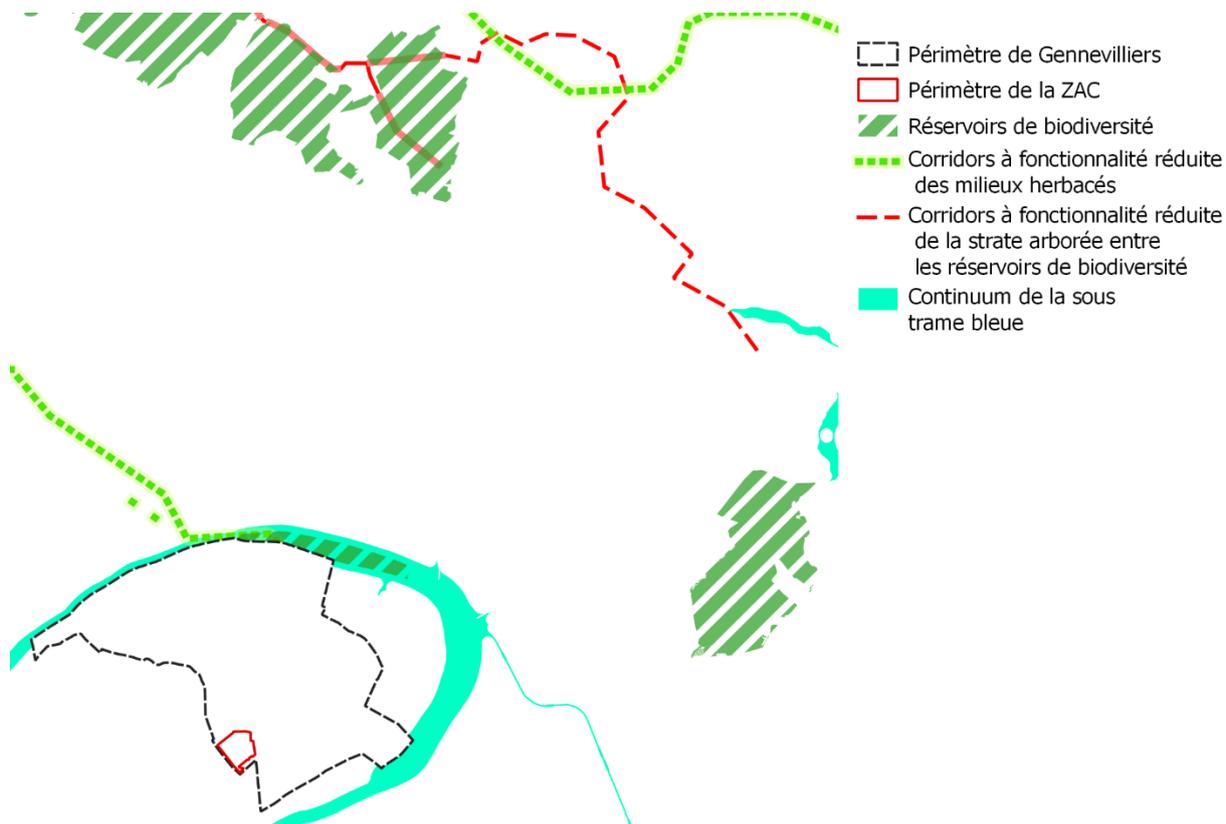
Sur cette carte présentée dans les pages suivantes, le quartier des Agnettes n'est pas identifié comme secteur à enjeu pour la Trame Verte et Bleue. Il se situe à l'ouest d'une liaison reconnue pour son

intérêt écologique en contexte urbain. « *Il s’agit de connexions complémentaires aux corridors d’intérêt régional dans des secteurs urbains morcelés.* »

A l’occasion des projets urbains, le SRCE préconise l’intégration des enjeux liés aux connexions écologiques par leur maintien ou leur restauration. Un effort doit être réalisé pour « *la valorisation écologique des espaces verts privés et des bâtiments.* »

Selon le SRCE, les actions à engager sur le site du projet visent le renforcement de son potentiel écologique :

- Valoriser la multifonctionnalité de la nature en ville et des espaces verts privés en particulier.
- Limiter les surfaces imperméabilisées.
- Développer et accroître les surfaces d’espaces verts, en imposant une surface d’espaces verts de pleine terre équivalente à 30% de la surface totale de tout nouvel aménagement urbain ou en faisant du bâti le support de la végétalisation.
- Généraliser la gestion différenciée des espaces verts.



Carte des composantes du SRCE (source DRIEE, 2013)

b. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SRCE

Le projet n'est pas situé sur une zone à enjeux identifié dans le cadre du SRCE. Il permet cependant un renforcement du potentiel écologique du secteur et l'atteinte des actions à engager :

Valoriser la multifonctionnalité de la nature en ville et des espaces verts privés en particulier

Le projet prévoit l'amélioration de la trame verte du quartier par la conservation et la reprise de certains espaces publics existants et par l'aménagement d'espaces verts supplémentaires à l'issue de l'opération

Limiter les surfaces imperméabilisées

Grâce à la restauration d'un grand nombre d'espaces verts sur le domaine publics et le ratio d'espaces de pleine terre exigé entre 7% et 40 % selon les lots, la perméabilité des sols est améliorée. Le gain de sols perméables est estimé à 2 000 m², malgré les emprises supplémentaires générées par les nouvelles constructions.

Le projet parvient à augmenter ces surfaces par la réorganisation des stationnements prévus à l'échelle du projet (notamment par la création d'un bâtiment destiné au stationnement résidentiel). En libérant l'emprise du quartier des voitures, il est ainsi possible de compenser la perte de certains espaces verts liés aux emprises des nouvelles constructions.

Par ailleurs le projet s'attache à limiter les micro-fragmentations de ces surfaces en favorisant les revêtements perméables pour les cheminements et en favorisant l'intégration paysagère des stationnements (parkings entourés de boisements hauts, plantations de bosquets toutes les 4 ou 5 places, privilégier les sols drainants, etc.). Il limite également les séparations strictes entre les limites de parcelles. Pour cela le traitement du sol sera travaillé de manière à délimiter naturellement différents espaces et réduire ainsi la pose de clôtures. Lorsqu'il s'agit de délimiter deux jardins (entre un jardin public et un jardin privé, ou entre deux jardins privés) la délimitation végétale est la plus adaptée. La clôture est intégrée à l'épaisseur paysagère.

Par ailleurs, lorsque la délimitation ne répond qu'au besoin de marquer le foncier (gestion Gennevilliers Habitat / ville notamment), qu'il n'y a pas lieu de préserver une quelconque intimité, les jardins pourront être délimités de manière plus légère : marquage au sol, muret ou haie basse, etc.



Surfaces espaces perméables (source groupement Michel Guthmann Architecture et Urbanisme, 2020)

Développer et accroître les surfaces d’espaces verts, en imposant une surface d’espaces verts de plein terre équivalente à 30% de la surface de tout nouvel aménagement urbain ou en faisant du bâti le support de végétation

Le projet prévoit de conserver les nombreux espaces verts présents dans le quartier et, quand cela est possible, restructurer certains de ces espaces de manière à créer différentes ambiances paysagères et structurer la trame verte du quartier. Le projet s’appuie ainsi sur une stratégie paysagère diversifiée visant d’abord à conserver et améliorer l’existant. Il propose ensuite d’autres structures paysagères : des vergers, des jardins partagés et l’aménagement du mail Roger Pointard, axe Nord-Sud du quartier faisant la liaison entre la coulée verte à l’est et l’Hôtel de Ville de Asnières sur-Seine. Cet espace est structuré comme un grand parc linéaire alliant activité récréatives, sportives et biodiversité. Il est largement planté et mélange une strate arborée linéaire composée notamment de grands arbres, des bosquets et des espaces de pelouses. Il forme un corridor écologique central dans la trame verte du quartier. Des espaces d’agriculture urbaine sont notamment prévus.

Généraliser la gestion différenciée des espaces verts

Le choix des essences et des variétés sera fait en adéquation avec une volonté de gestion extensive des certains espaces. Les différents types d’espaces extérieurs seront définies en amont et la notion de gestion intégré dès les premières phases de conception

F. Le Plan de Protection de l'Atmosphère d'Ile-de-France (PPA)

a. PRESENTATION DU PPA D'ILE-DE-FRANCE

La dernière version du **Plan de Protection de l'Atmosphère** en Ile-de-France a été approuvée le 25 mars 2013. Ce plan décline 24 actions découlant de 11 mesures réglementaires pour réduire les émissions de polluants atmosphériques sur les différents secteurs du transport, de l'énergie, du chauffage, de l'industrie ou de l'agriculture.

Tableau X : Mesures réglementaires et actions incitatives du PPA

Mesures réglementaires
1.Obliger les principaux pôles générateurs de trafic à réaliser un plan de déplacement
2.Imposer des valeurs limites d'émissions pour les chaufferies collectives
3.Limites les émissions de particules dues aux équipements individuels de combustion de bois
4.Gestion des dérogations relatives à l'interdiction de brûlage à l'air libre des déchets verts
5.réduire les émissions de particules dues aux groupes électrogènes
6.Améliorer la connaissance et la mesure des émissions industrielles
7.Interdire les épandages par pulvérisation quand l'intensité du vent est strictement supérieure à 3 Beaufort
8.Définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les documents d'urbanisme
9.Définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les études d'impact
10.Mettre en œuvre la réglementation limitant l'utilisation des moteurs auxiliaires de puissance (APU) lors du stationnement des aéronefs sur les aéroports de Paris – Charles de Gaulle, Paris - Orly et Paris - Le Bourget
11.Diminuer les émissions en cas de pointe de pollution
Actions incitatives
Promouvoir une politique de transports respectueuse de la qualité de l'air et atteindre les objectifs fixés par le PDUIF
Promouvoir une gestion optimisée des flux de circulation routière et le partage multimodal de la voirie
Promouvoir le développement des véhicules propres
Mettre en œuvre des mesures supplémentaires, notamment issues des travaux du Comité Interministériel sur la Qualité de l'Air (CIQA) et déclinées localement, permettant d'accroître de 10% la réduction des émissions de NO _x et de PM ₁₀ liées au trafic routier dans le cœur dense de l'agglomération
Sensibiliser les automobilistes franciliens à l'écoconduite
Sensibiliser les gestionnaires de flottes captives aux émissions polluantes de leurs véhicules
Former et informer les agriculteurs et les gestionnaires d'espaces verts et infrastructures de transport sur la pollution atmosphérique, notamment par une incitation à l'acquisition de matériels ou installations limitant les émissions de polluants atmosphériques
Réduire les émissions des plates-formes aéroportuaires
Sensibiliser les franciliens à la qualité de l'air
Harmonisation des éléments de communication sur le bois-énergie
Réduire les émissions de particules dues aux chantiers
Étudier la faisabilité d'un contournement pérenne du cœur dense de l'agglomération parisienne pour les poids lourds en transit

Étude sur le partage multimodal de la voirie en Ile-de-France

Etudier l'opportunité de moduler la redevance d'atterrissage sur les aéroports franciliens en fonction des émissions polluantes des avions

Etudier les évolutions du contrôle technique pollution pour les VL et les PL

b. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PPA D'ILE-DE-FRANCE

Ce plan est destiné principalement aux collectivités ou au secteur des transports. Il n'y a pas d'actions spécifiques à destination des projets urbains et des ZAC. Néanmoins, par les nombreuses actions en faveur des modes de déplacements actifs présentés dans le chapitre précédent sur la compatibilité avec le SRCAE d'Ile-de-France, ce projet permet de réduire les émissions de polluants atmosphériques dans le secteur des transports. Grâce à une offre de logements existante et à venir bénéficiant d'une très bonne desserte en transport en commun et faisant la part belle aux modes doux, une réhabilitation du bâti, l'amélioration et l'isolation thermique des bâtiments, ou encore un raccordement au réseau de chaleur de Gennevilliers, ce projet est compatible avec le PPA.

G. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Ile-de-France

a. PRESENTATION DU SRCAE D'ILE-DE-FRANCE

Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE), d'Ile-de-France, approuvé à l'unanimité par le conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté le 14 décembre 2012 par le préfet de la région d'Ile-de-France, définit les trois grandes priorités régionales :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre d'équivalents logements raccordés d'ici 2020,
- La réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Pour y parvenir, le SRCAE fixe 17 objectifs et 58 orientations régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique. Ces objectifs et orientations sont classées par thèmes :

Actions du SRCAE par thème

Thème	Action
Bâtiments	Objectif BAT 1 : Encourager la sobriété énergétique dans les bâtiments et garantir la pérennité des performances.
	Objectif BAT 2 : Améliorer l'efficacité énergétique de l'enveloppe des bâtiments et des systèmes énergétiques.
Energies renouvelables et de récupération	Objectif ENR 1 : Densifier, étendre et créer des réseaux de chaleur et de froid privilégiant le recours aux énergies renouvelables et de récupération
	Objectif ENR 2 : Favoriser le développement des énergies renouvelables intégrées au bâtiment.
	Objectif ENR 3 : Favoriser le développement d'unités de production d'ENR électrique et de production d biogaz sur les sites propices et adaptés.
	Objectif ENR&R transversal : assurer un rythme de développement des ENR&R suffisants pour l'atteinte des objectifs du SRCAE.
Consommation électrique	Objectif ELEC 1 : Maitriser les consommations électriques du territoire et les appels de puissance.
Transports	Objectif TRA 1 : Encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés.
	Objectif TRA 2 : Réduire les consommations et émissions du transport de marchandises
	Objectif TRA 3 : Favoriser le choix et l'usage de véhicules adaptés aux besoins et respectueux de l'environnement
	Objectif TRA 4 : limiter l'impact du trafic aérien sur l'air et le climat
Urbanisme	Objectif URBA 1 : Promouvoir aux différentes échelles de territoires un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air
Activités économiques	Objectif ECO 1 : Faire de la prise en compte des enjeux énergétiques un facteur de compétitivité et de durabilité des entreprises.
Agriculture	Objectif AGRI 1 : Favoriser le développement d'une agriculture durable
Modes de consommation durable	Objectif CD1 : réduire l'empreinte carbone des consommations des franciliens
Qualité de l'air	Objectif AIR 1 : Améliorer la qualité de l'air pour la santé des franciliens.
Adaptation au changement climatique	Objectif ACC 1 : Accroître la résilience du territoire francilien aux effets du changement climatique.

Néanmoins, les orientations destinées aux ZAC sont peu nombreuses. Il s'agit des orientations suivantes :

ENR1.1 A MOBILISER LES OUTILS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME POUR PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES RESEAUX DE CHALEUR ET DE FROID : *Inscrire, dans le règlement des ZAC et prévoir pour les quartiers en rénovation urbaine, des prescriptions imposant le raccordement à un réseau de chaleur et faciliter le recours aux énergies renouvelables et de récupération disponibles sur le territoire.*

ELEC 1.2 DIFFUSER LES BONNES PRATIQUES POUR MAITRISER LES CONSOMMATIONS ELECTRIQUES LIEES AUX USAGES SPECIFIQUES : *Optimiser leur éclairage public afin de réaliser des économies d'énergie substantielles en sollicitant les dispositifs d'accompagnement existants.*

TRA 1.2 AMENAGER LA VOIRIE ET L'ESPACE PUBLIC EN FAVEUR DES TRANSPORTS EN COMMUNE ET DES MODES ACTIFS ET PREVOIR LES LIVRAISONS DE MARCHANDISES : *Réaliser les travaux nécessaires sur la voirie et l'espace public afin de les rendre plus attractif aux usagers des TC et des modes actifs ; Faciliter le recours au vélo en agissant sur les conditions de circulation et le stationnement ; Faciliter le stationnement des professionnels pour livrer les marchandises*

b. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SRCAE D'ILE-DE-FRANCE

ENR1.1 A MOBILISER LES OUTILS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME POUR PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES RESEAUX DE CHALEUR ET DE FROID : *Inscrire, dans le règlement des ZAC et prévoir pour les quartiers en rénovation urbaine, des prescriptions imposant le raccordement à un réseau de chaleur et faciliter le recours aux énergies renouvelables et de récupération disponibles sur le territoire.*

- Le raccordement au réseau de chaleur existant est prévu pour l'ensemble des constructions. En effet, le projet ambitionne de produire des bâtiments économes en énergie, tant sur l'existant que pour les nouvelles constructions. Il intègre à sa programmation la réhabilitation énergétique du parc de logements et des équipements déjà présents sur le site. Pour les nouveaux bâtiments, il prévoit le raccordement au réseau de chaleur urbain, incluant la chaufferie biomasse en activité.

ELEC 1.2 DIFFUSER LES BONNES PRATIQUES POUR MAITRISER LES CONSOMMATIONS ELECTRIQUES LIEES AUX USAGES SPECIFIQUES : *Optimiser leur éclairage public afin de réaliser des économies d'énergie substantielles en sollicitant les dispositifs d'accompagnement existants.*

- L'ensemble des cheminements piétons seront éclairés. L'adressage d'un certain nombre d'opérations sur ces cheminements permettra de s'économiser un éclairage privatif supplémentaire jusqu'au halls d'entrée. Une réduction des besoins énergétiques de l'espace public est envisagée en passant par un éclairage public économe et moins impactant pour les espèces sauvages

TRA 1.2 AMENAGER LA VOIRIE ET L'ESPACE PUBLIC EN FAVEUR DES TRANSPORTS EN COMMUNE ET DES MODES ACTIFS ET PREVOIR LES LIVRAISONS DE MARCHANDISES : *Réaliser les travaux nécessaires sur la voirie et l'espace public afin de les rendre plus attractif aux usagers des TC et des modes actifs ; Faciliter le recours au vélo en agissant sur les conditions de circulation et le stationnement ; Faciliter le stationnement des professionnels pour livrer les marchandises*

- Une nouvelle trame urbaine sera mise en place dans le secteur, permettant de compléter le maillage des itinéraires ouverts aux modes actifs (piétons, vélos). Un parc linéaire sera

aménagé sur l'actuel tracé de la rue Roger Pointard. Cet espace vert, traversant l'ensemble du quartier, permettra de renforcer les liaisons pour ces modes de déplacement. Les nouvelles voies bénéficieront de trottoirs de qualité et d'aménagements paysagers, renforçant l'attrait de la marche pour les déplacements dans le quartier et vers l'extérieur.

- En ce qui concerne le vélo, l'axe structurant du quartier (8 Mai 1945 / Agnettes) accueillera l'implantation d'une piste cyclable protégée (à l'écart de la circulation automobile). L'ensemble de cet axe bénéficiera donc d'un aménagement cyclable continu et confortable, permettant de rejoindre les itinéraires cyclables longeant le quartier, la station de métro Les Agnettes et, à terme, la gare du Grand Paris Express. Faisant partie d'une liaison cyclable structurante à l'échelle communale, cette piste cyclable sera le support principal des déplacements à vélo entre le centre-ville ou le quartier Chandon – République et la gare du GPE. Elle encouragera à l'utilisation du vélo en tant que mode d'accès à la gare. Le ring de distribution (Lamour / Mocquard / Agnettes / Hugo) bénéficiera aussi de la présence d'un aménagement cyclable, permettant de distribuer les flux cyclistes dans le quartier
- L'offre de stationnement sur voirie étant surdimensionnée, elle pourra accueillir le stationnement des professionnels pour livrer les marchandises.

H. *Le Plan Climat-Air-Energie Métropolitain (PCAEM) du Grand Paris*

a. PRESENTATION DU PCAEM

Lancé en mai 2016, le Plan Climat Air Energie de la Métropole du Grand Paris (PCAEM), validé à l'unanimité le 8 décembre 2017 par le Conseil Métropolitain, et adopté par ce même conseil le 12 novembre 2018, a pour objectif de faire converger l'action des 131 communes de son territoire en faveur de la résilience climatique, de la transition énergétique et de la qualité de l'air en favorisant des synergies et en promouvant les actions locales et métropolitaines.

Cette ambition s'articule autour des objectifs stratégiques et opérationnels suivants :

- **atteindre la neutralité carbone en 2050**
- **atteindre le facteur 4 à l'horizon 2050**, en alignement avec la Schéma Régional Climat Air Energie d'Ile-de-France de 2012 e la Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 ;
- **accroître la résilience de la Métropole face aux effets du changement climatique ;**
- **Ramener les concentrations en polluants atmosphériques à des niveaux en conformité avec les seuils fixés par l'Organisation Mondiale de la Santé**
- **réduire massivement les consommations énergétiques finales**, notamment pour les secteurs résidentiels et tertiaires, ainsi que du transport, en tenant compte des nouveaux besoins ;
- **Obtenir un mix énergétique diversifié et décarboné**, grâce au développement des énergies renouvelables et de récupération ;

Ce document a permis de fixer 29 objectifs thématiques déclinés en actions afin d'atteindre les ambitions de ce document.

Objectifs et actions du PCAEM (source : PCAEM)

Objectifs	N°	Actions
Actions transversales		
Sensibiliser et mobiliser les acteurs métropolitains sur les enjeux Climat Air Energie	AT1	Mettre en place une fédération métropolitaine des Agences Locales de l'Énergie et du Climat
	AT2	Déployer le Hub Tertiaire à l'échelle métropolitaine
	AT3	Constituer un réseau de « référents Climat-Air-Énergie »
Inscrire les enjeux Climat-Air-Énergie dans la planification métropolitaine	AT4	Inscrire les enjeux Climat-Air-Énergie lors de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale Métropolitain
Améliorer la connaissance des enjeux Climat-Air-Énergie métropolitains	AT5	Contribuer à l'Observatoire du Climat de l'Air et de l'Énergie
	AT6	Organiser les coopérations interterritoriales et internationales
Financer la mise en œuvre du Plan Climat-Air-Énergie Métropolitain	AT7	Développer une ingénierie financière au service de la transition métropolitaine
	AT8	Création d'une plateforme métropolitaine de compensation carbone
Qualité de l'air et mobilité durable		
Mobiliser les acteurs publics et privés sur les enjeux de la qualité de l'air	AIR1	Mobiliser et coordonner les acteurs de la qualité de l'air autour d'un plan d'actions ambitieux de lutte contre la pollution atmosphérique
Améliorer la connaissance de la qualité de l'air et soutenir l'innovation	AIR2	Participer à AIRPARIF et à AIRLAB
Réduire la circulation automobile et maîtriser la demande en déplacement	AIR3	Accompagner la création d'une zone à faibles émissions métropolitaine
	AIR4	Accompagner la mise en place des Plans de déplacements pour les administrations et soutenir la mise en place des plans de déplacements pour les entreprises
Encourager le report modal	AIR5	Financer un diagnostic « déplacements » à l'échelle métropolitaine
	AIR6	Réaliser un Plan Métropolitain pour les « Mobilités Actives »
Aller vers des motorisations plus propres	AIR7	Poursuivre et développer le dispositif « Métropole Roule Propre »
Réduire les émissions liées au secteur aérien	AIR8	Élaborer un plan d'actions pour réduire les émissions liées au secteur aérien
Réduire les émissions liées au chauffage résidentiel au bois	AIR9	Créer un Fonds Air-Bois Métropolitain
Réduire les émissions liées aux chantiers	AIR10	Mettre en place des chantiers à basses émissions
Habitat		
Permettre la massification de la rénovation énergétique du parc résidentiel	HAB1	Déployer les plateformes territoriales de la rénovation énergétique à l'échelle métropolitaine
	HAB2	Créer un Fonds métropolitain de rénovation et de sobriété énergétique
Mobiliser les acteurs métropolitains sur la rénovation et la précarité énergétiques	HAB3	Organiser une conférence métropolitaine de la précarité énergétique et soutenir l'outillage du réseau d'acteurs donneurs d'alerte
Renforcer la culture de la sobriété énergétique	HAB4	Sensibiliser aux éco-gestes et à la sobriété énergétique

Inscrire les enjeux Climat-Air-Énergie dans la planification métropolitaine	HAB5	Mettre en place des prescriptions environnementales proactives dans le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement et le Schéma de Cohérence Territoriale Métropolitain
Activités		
Rénover massivement les bâtiments tertiaires publics	ACT1	Réalisation d'un plan de réhabilitation thermique des bâtiments publics anciens
Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments	ACT2	Instaurer la supervision énergétique des bâtiments publics
Limiter les émissions liées à la construction	ACT3	Accompagner le développement l'économie circulaire
Limiter les émissions liées à l'agriculture	ACT4	Développer une agriculture urbaine et périurbaine respectueuse de l'environnement
Energie		
Mobiliser les acteurs métropolitains sur le sujet de l'énergie	ENE1	Organiser un grand débat sur la stratégie énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre dans la Métropole
Inscrire les enjeux Climat Air Énergie dans la stratégie énergétique territoriale	ENE2	Réalisation du Schéma Directeur Énergétique Métropolitain
Soutenir le développement des énergies renouvelables et de récupération	ENE3	Création d'un Fonds de développement des énergies renouvelables et de récupération
Consommation, alimentation et déchets		
Réduire la production de déchets	CAD1	Renforcer les achats durables au sein des marchés publics métropolitains
Utiliser les déchets comme ressource	CAD2	Accompagner les collectivités dans la collecte et la valorisation des bio-déchets
Aller vers un régime alimentaire moins carboné	CAD3	Élaborer et animer un Plan Alimentation Durable Métropolitain
Adaptation au changement climatique		
Aménager le territoire de manière à réduire l'exposition des populations et des biens aux risques climatiques	ACC1	Favoriser l'intégration des risques climatiques dans la requalification des espaces publics
	ACC2	Organiser « un appel à projets » sur la résilience climatique
	ACC3	Créer un réseau d'îlot de fraîcheur au sein de la Métropole
	ACC4	Redonner une place à l'eau et la nature dans la ville
	ACC5	Utiliser de manière raisonnée la ressource en eau
Organiser la gouvernance pour une meilleure prise en compte des changements climatiques	ACC6	Réaliser une Stratégie de Résilience Métropolitaine, incluant un volet résilience climatique
Aménager le territoire de manière à réduire l'exposition des populations et des biens aux risques climatiques	ACC7	Elaborer un Plan Biodiversité©
	ACC8	Organiser un Big Jump métropolitain

b. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PCAEM

Comme pour le PPA d'Ile-de-France, il n'y pas d'actions spécifiques pour les ZAC attendues par le PCAEM. Le projet des Agnettes est cependant tout à fait compatible avec le PCAEM et son ambition générale de faire converger l'action des 131 communes de son territoire en faveur de la résilience climatique, de la transition énergétique et de la qualité de l'air en favorisant des synergies et en promouvant les actions locales et métropolitaines notamment par les ambitions suivantes qu'il porte :

- Le projet ambitionne de produire des bâtiments économes en énergie, tant sur l'existant que pour les nouvelles constructions. Il intègre à sa programmation la réhabilitation énergétique du parc de logements et des équipements déjà présents sur le site. Pour les nouveaux bâtiments, il prévoit le raccordement au réseau de chaleur urbain, incluant la chaufferie biomasse en activité
- La disposition des bâtiments, relativement espacés, favorise l'ensoleillement des toitures et permet donc l'installation de panneaux solaires, le cas échéant
- Il favorise l'utilisation des modes de déplacements doux et l'utilisation des transports en commun.
- Il limite le phénomène d'îlot de chaleur en améliorant la couverture végétale

I. *Le programme Local de l'habitat (PLH)*

a. PRESENTATION DU PLH DE GENNEVILLIERS

L'objectif cible de production de logements par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Gennevilliers pour la période 2011 -2016 était fixé à 759 logements par an. Le quartier des Agnettes fait partie des secteurs suggérés pour l'exonération du supplément de loyer solidarité. Le PLH a été prorogé sur la période 2017-2018 et jusqu'à adoption du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH). Une réactualisation de la production de logements au regard du bilan du PLH 2011-2016-2017 a conduit à réajuster l'objectif de production à 450 logements par an sur la période 2018-2028 (programmation intégrant les opérations non réalisées du précédent PLH et prenant en compte les évolutions législatives, économiques et sociales). Dans la perspective d'élaboration du PMHH en cours, cet objectif de production de 450 logements par an sur la période 2018-2028 a été fixé et communiqué.

b. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLH

Compte tenu de sa programmation visant à permettre la production nette d'environ 730 logements en site déjà urbanisé, le projet contribue fortement à atteindre les orientations quantitatives du PLH.

L'objectif de mixité sociale recherché avec la production de 771 logements dont 30 PLS validée dans le cadre du dossier NPNRU au sein de la ZAC et la requalification de 760 logements sociaux participent également à atteindre les objectifs du PLH.

J. *Le Plan Local d'Urbanisme (PLU).*

a. PRESENTATION DU PLU DE GENNEVILLIERS

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Gennevilliers a été approuvé le 23 mars 2005. Ce document a par la suite été modifié et approuvé par délibération du Conseil Municipal à dix reprises. La dernière modification a été approuvée par le conseil le 16 décembre 2019. Le PLU de Gennevilliers a également fait l'objet de deux mises en compatibilité.

La dernière modification, approuvée par délibération du Conseil Municipal de Gennevilliers est relative au projet du quartier des Agnettes, objet pour partie de la présente étude d'impact. Cette modification, notamment celle du règlement écrit et graphique était nécessaire pour la mise en œuvre du projet de requalification sociale, urbaine et environnementale. En effet, la ZAC des Agnettes était

auparavant classé en zone UA, UB et UC par le PLU, zones dont le règlement n'était plus adapté à l'émergence de formes urbaines et architecturales en accord avec les nouvelles pratiques de la rénovation urbaine. Ce règlement n'était pas non plus compatible avec le schéma d'aménagement du quartier des Agnettes. Par ailleurs la coexistence de plusieurs zones ne facilitait pas la mise en œuvre d'un projet cohérent. Le quartier est désormais classé en une seule zone UAA.

a. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Les choix retenus pour l'élaboration du PADD s'appuient sur le diagnostic élaboré dans le cadre du PLU initial. Les orientations générales d'aménagement du PADD fixent la politique de la ville en matière d'aménagement et se déclinent en quatre axes majeurs :

La préservation de l'environnement

Au sens large, la notion d'environnement se décline principalement à Gennevilliers en termes de :

- Constitution d'une trame verte aux paysages variés,
- Valorisation de la présence de la Seine,
- Protection du patrimoine « vert » et bâti,
- Prise en compte des risques et des nuisances.

L'amélioration des déplacements en ville

L'amélioration des déplacements s'inscrit dans des projets d'importance pour l'avenir de la commune :

- En limite communale avec Asnières-sur-Seine, prolongement de la ligne 13bis du métro jusqu'au Port Autonome de Paris – Plate-forme de Gennevilliers et la réalisation de trois nouvelles stations,
- Prolongement de la ligne de tramway T1 Bobigny -Saint-Denis jusqu'à Asnières-Gennevilliers avec six stations desservant la commune,
- La constitution d'un pôle multimodal (AG3) à l'interconnexion des deux modes de transports en commun.

En accompagnement des nouvelles infrastructures de transports, plusieurs axes seront développés pour favoriser la mobilité et l'accessibilité à la ville :

- Un meilleur partage de l'espace public,
- La prise en compte des modes de déplacements alternatifs à la voiture,
- Les réflexions sur le stationnement.

L'accompagnement du développement urbain

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

- Garder ses habitants,
- Attirer de nouveaux habitants,
- Accueillir de nouvelles activités.

La recomposition de la structure urbaine : faire de la « ville sur la ville » s’appuiera sur le double objectif de la mixité urbaine et sociale. Le projet urbain exprimé à travers les orientations du PADD mettra en œuvre trois enjeux majeurs :

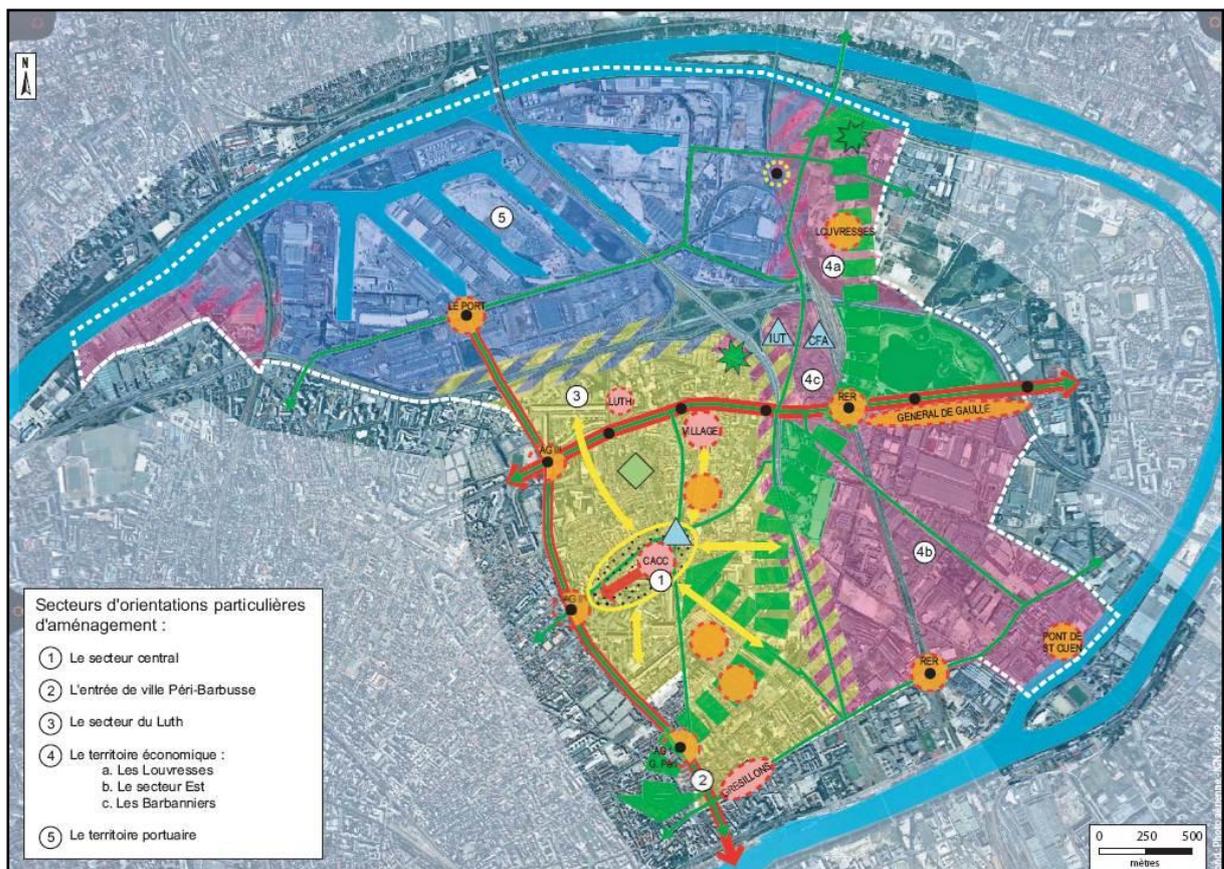
- Diversifier les fonctions urbaines sur tout le territoire,
- Agir en faveur d’un vrai centre-ville,
- Assurer un développement économique durable.

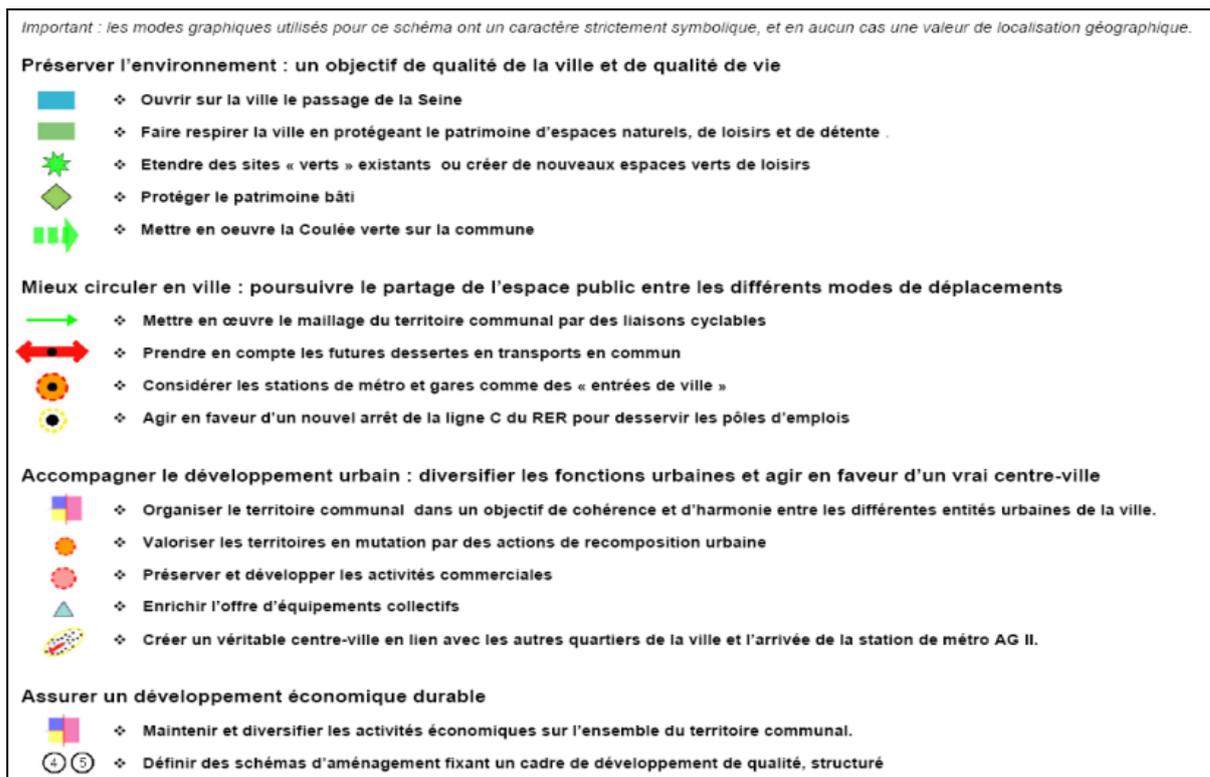
Le maintien d’un développement économique durable

Désigné par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France comme l’un des sites de redéveloppement majeur de la Région, le territoire de Gennevilliers dispose d’atouts importants. Ce réel potentiel confirme la nécessité de positionnement et de valorisation de ce bassin d’emploi qu’est Gennevilliers.

Le développement économique durable de la commune se décline autour des axes suivants :

- Le renforcement de la diversification de l’activité économique,
- La qualification de l’environnement permettant l’accueil d’entreprises nouvelles et le développement des entreprises existantes,
- L’intégration du schéma d’aménagement du Port dans la dynamique de développement économique de la commune,
- Le développement d’un pôle de compétences.





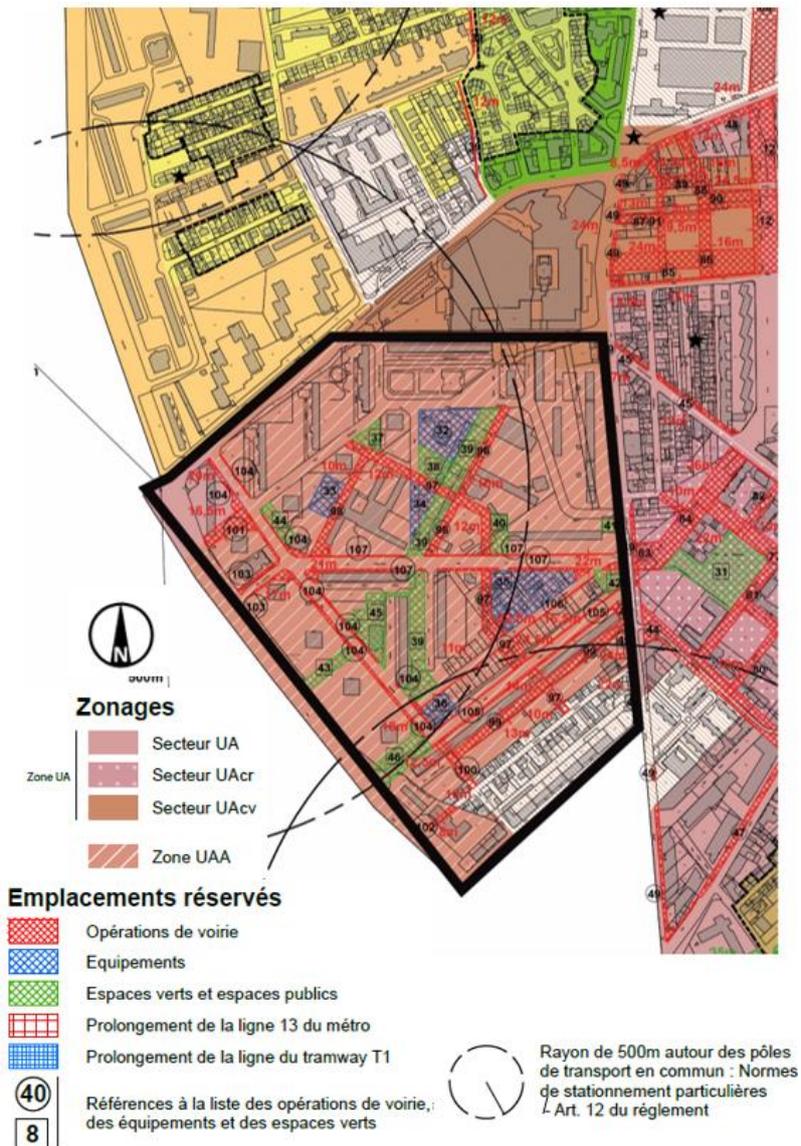
Orientations du PADD (source : PLU de Gennevilliers – 2019)

b. LE ZONAGE REGLEMENTAIRE

Le périmètre de la ZAC des Agnettes correspond à la **zone UAA** : *il s'agit du quartier des Agnettes, quartier central de la ville multifonctions constitué de grands ensembles collectifs, complétés par des équipements publics, du commerce de quartier. Cette zone a été créée pour mettre en oeuvre un projet urbain dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) les Agnettes. Son règlement ouvre la possibilité d'opérations de renouvellement urbain mixtes, selon une forme constituée d'ilots semi-ouverts avec des bâtiments à l'alignement.*

Plusieurs emplacements réservés (ER) sont signalés sur le site à destination de voirie, d'équipements et d'espaces verts. L'ensemble des ER sur le périmètre d'étude sont au bénéfice de la commune de Gennevilliers.

La majeure partie du site se trouve à moins de 500 mètres des pôles de transport en commun et est à ce titre soumis à des règles particulières de stationnement. En effet, deux rayons de 500 m autour des pôles de transport en commun concernent la zone. Ils sont induits par les stations Gabriel Péri et Les Agnettes de la ligne de métro 13.



Extrait du zonage du Plan Local d'Urbanisme (source : PLU de Gennevilliers – 2019)

C. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Sur le périmètre d'étude de la ZAC des Agnettes, le PLU fait état de trois servitudes :

- une zone de dégagement des aérodromes (250m). Cette servitude impose de « modifier ou supprimer les obstacles de nature à constituer un danger pour la circulation aérienne, ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité établis dans l'intérêt de la navigation aérienne ou de pourvoir à leur balisage » et interdit la création de tels obstacles. Des obligations s'imposent également pour éviter les installations susceptibles de perturber la navigation ou l'atterrissage des avions ;
- deux servitudes de câbles électriques souterrains : 63 et 225kV. Des travaux réalisés sur le trajet de ces réseaux électriques nécessitent au préalable la consultation du Ministère de l'Industrie.



I4 - SERVITUDES RELATIVES AU TRANSPORT D'ÉNERGIE ÉLECTRIQUE

-  Ligne électrique aérienne à 225 kV
-  Servitudes concernant le transport aérien d'énergie électrique à 225 kV (bande de 25,00 m de part et d'autre de l'axe de la ligne)
-  Ligne électrique souterraine à 225 kV et 63 kV
-  Ligne électrique souterraine à 225 kV et 63 kV hors tension mais maintenue en exploitation

T5 - SERVITUDES AÉRONAUTIQUES DE DÉGAGEMENT

-  Zone de dégagement de l'aérodrome du Bourget
- 290 Hauteur maximale constructible des obstacles (en mètres NGF)

Extrait de la carte des servitudes d'utilité publique (source : PLU de Gennevilliers – 2019)

b. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLU

 **Cohérence avec le PADD**

Le projet est cohérent avec les quatre axes du PADD. Afin de respecter le premier axe « **Préservation de l'environnement** », les espaces verts actuels seront soit maintenus et requalifiés, soit restaurés ou reconstitués dans une nouvelle offre de la ZAC aménagée. Les dispositifs de traitement des eaux pluviales vont être principalement axés sur des méthodes naturelles avec des noues végétalisées, jardins de pluies ce qui va renforcer la présence du végétal dans le quartier. Un effort va également être mené pour désimperméabiliser les sols du quartier. Un axe central « vert » doit être également la prolongation de la trame verte urbaine de Gennevilliers au sein des Agnettes. Enfin, l'éclairage public va être revu pour réaliser des économies d'énergie et diminuer l'impact sur la biodiversité nocturne.

Dans le cadre du second axe « **Amélioration des déplacements en ville** », des sentes piétonnes supplémentaires vont être créés, l'axe central, à savoir l'avenue du 8 mai 1945, va être requalifiée. L'usage des modes actifs (piétons et cycles) pour se rendre à la gare et aux autres pôles de fréquentation est favorisé par la création de voies dédiées (mail Roger Pointard, sentes piétonnes, pistes cyclables). Le percement de nouvelles connexions avec les quartiers voisins, la suppression des impasses et le traitement qualitatif de l'espace public visent aussi à rendre plus attrayant ces modes de déplacement et à privilégier la traversée du site plutôt que son contournement. Les mobilités alternatives à la voiture individuelle sont développées, via la création d'une nouvelle ligne de bus et le renforcement du pôle de la gare.

Dans la cadre du troisième axe « **Accompagner le développement urbain** », l'offre de logements est développée et gagnera également en qualité grâce aux requalifications des espaces publics, réhabilitations et résidentialisations de logements ainsi que la démolition de logements anciens. L'objectif est clairement de faire disparaître les logements vétustes afin d'augmenter l'attractivité du quartier, qui a de surcroît, l'avantage d'être bien desservi par des transports en commun majeurs. Enfin, des équipements seront reconstruits, ce qui améliorera considérablement l'attractivité du quartier et accompagnera son développement.

Enfin, pour respecter le dernier axe « **Maintien d'une économie durable** », les commerces de proximité sont non seulement maintenus mais repositionnés dans les rez-de-chaussée du futur axe central, la rue du 8 mai 1945. Un centre d'affaires au nord-ouest du quartier, à quelques pas de la future gare de la ligne 15 Ouest du Grand Paris express doit également être réalisé.

Conformité avec les dispositions réglementaires

Le projet est en parfaite adéquation avec le PLU de Gennevilliers, car celui-ci a été modifié pour prendre en compte ce projet. La zone UAA où se situe le projet a été définie spécifiquement pour ce projet et porte le nom de Quartier des Agnettes.

Les emplacements réservés existants, qu'ils soient affectés à la voirie, à des équipements ou à des espaces verts, sont calqués spécifiquement sur l'emprise des projets.

Le projet est donc parfaitement compatible avec le zonage réglementaire et les prescriptions supplémentaires qui s'y appliquent.

Le règlement contient un chapitre spécifique dédié à la zone UAA. Les futures constructions auront à respecter ce règlement.

S'agissant plus particulièrement des normes de stationnement qui doivent être prises en compte dès la conception de la ZAC dans la mesure où les choix effectués ont un impact fort sur le fonctionnement du quartier, celles-ci sont respectées par le projet :

- Le projet de requalification du quartier des Agnettes prévoit la création d'une place par logement en accession (chiffre supérieur à la norme minimale du PLU) et 0,5 place par logement social (chiffre cohérent avec la norme minimale du PLU). Pour les logements en accession, l'offre en stationnement est supérieure au taux d'équipement en voiture constatée à l'échelle de la commune, soit 0,72 véhicule par ménage (INSEE, 2017). Le projet prévoit la possibilité de convertir les places additionnelles (par rapport au PLU et par rapport aux besoins) en activités dans le futur,
- Quant aux logements sociaux, le nombre de places prévu semble beaucoup plus adapté aux besoins. De plus, une grande partie de cette offre, intégrée dans un parking silo, pourrait être transformée vers d'autres usages à l'avenir. L'offre en stationnement prévue pour les

logements sociaux est donc pertinente et efficace, aussi bien en termes de réponse aux besoins actuels, d'anticipation des besoins futurs et de contribution au développement durable,

- L'offre en stationnement privative dans le secteur des Agnettes correspond donc à 2 145 places au total (0,67 place par logement), dont 755 pour les logements en accession (1 place par logement) et 1 390 pour les logements sociaux (0,53 place par logement). Le projet respecte les prescriptions du PLU,
- Le PLU de Gennevilliers ne fixe pas de règle de stationnement pour les commerces de moins de 300 m², tandis qu'il fixe une règle qui correspond à 1 place minimum et une place par tranche de 150 m² de SDP pour les commerces de plus de 300 m². S'agissant de commerces de proximité, la plupart des commerces du secteur ne seront pas soumis à des normes de stationnement, ou le seront pour des normes correspondant à quelques places seulement,
- Pour les bureaux, des normes spécifiques sont établies à proximité des gares et pôles d'échanges. La norme plancher est de 1 place pour 90 m² de SDP minimum et la norme plafond est de 1 place pour 80 m² de SDP maximum. Pour les salles de réunion, la norme est de 1 place minimum pour 10 places de réunion. Ces normes s'imposeront au centre d'affaires, situé sur la rue des Agnettes (au nord du secteur). A partir de sa surface (2 474 m²), le centre d'affaires devrait proposer entre 27 et 31 places de stationnement,
- Quant aux établissements scolaires, le PLU exige 1 place par classe. Cela correspond à une offre de 25 places pour le groupe scolaire Joliot Curie et 28 places pour le groupe scolaire Henri Wallon, soit 53 places de stationnement au total. En ce qui concerne les autres équipements, tels que l'équipement multifonctionnel ou le gymnase, il n'est pas fixé de règle de stationnement.

2. INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL OU URBAIN

Ce chapitre rappelle les raisons pour lesquelles le projet de ZAC a été retenu au regard de son insertion dans l'environnement naturel ou urbain.

A. Une démarche de densification contribuant à limiter l'extension urbaine

Le projet retenu privilégie le renouvellement d'un quartier déjà urbanisé, au cœur de l'agglomération parisienne, pour la construction de nouveaux logements, commerces, locaux d'activité et services. Il permet d'optimiser l'occupation du sol et contribue ainsi, à plus large échelle, à limiter la consommation d'espaces naturels ou agricoles par l'étalement urbain. Il s'agit d'une opération économe en foncier et ayant un faible impact sur les ressources naturelles. L'utilisation par les nouveaux bâtiments des voiries et réseaux existants permet également une économie de ces installations et évite les travaux importants que nécessite leur mise en place.

Les démolitions génèrent des besoins en termes de gestion, d'évacuation et recyclage des gravats et matériaux ainsi que des nuisances potentiellement élevées en phase de travaux. Les bénéfices globaux apportés par ces démolitions renforcées entre 2015 et 2020 sont également élevés s'agissant de l'évolution des paysages, l'ouverture du quartier et ses connexions avec les quartiers voisins, la désartificialisation voire la renaturation des sols, le traitement de la pollution. La mise en place d'une stratégie de réemploi des matériaux permettra de limiter le recours systématique à de nouvelles ressources.

B. Des aménagements favorables aux mobilités actives

Situé à proximité immédiate d'une station de métro et d'une future gare du Grand Paris Express, le projet de la ZAC s'appuie sur les réseaux de transports en communs existants pour encourager l'usage de mobilités douces.

Il facilite les déplacements à courte distance en intégrant des commerces et services de proximité dans sa programmation. L'usage des modes actifs (piétons et cycles) pour se rendre à la gare et aux autres pôles de fréquentation est favorisé par la création de voies dédiées (mail Roger Pointard, sentes piétonnes, pistes cyclables). Le percement de nouvelles connexions avec les quartiers voisins, la suppression des impasses et le traitement qualitatif de l'espace public visent aussi à rendre plus attrayant ces modes de déplacement et à privilégier la traversée du site plutôt que son contournement.

Les mobilités alternatives à la voiture individuelle sont développées, via le passage d'une nouvelle ligne de bus et le renforcement du pôle de la gare.

C. Une amélioration importante de l'efficacité énergétique du quartier

Le projet ambitionne de produire des bâtiments économes en énergie, tant sur l'existant que pour les nouvelles constructions. Il intègre à sa programmation la réhabilitation énergétique du parc de logements et des équipements déjà présents sur le site. Pour les nouveaux bâtiments, il prévoit le raccordement au réseau de chaleur urbain, incluant la chaufferie biomasse en activité.

La disposition des bâtiments, relativement espacés, favorise l'ensoleillement des toitures et permet donc l'installation de panneaux solaires, le cas échéant.

Enfin, la mise en place d'un éclairage public économe combine le double intérêt d'une réduction de l'énergie consommée dans l'espace public et d'une moindre gêne pour la faune et la flore.

D. Accompagner la densification par une meilleure valorisation des espaces libres

Valorisation des espaces verts du site

La densification du site suppose une artificialisation d'espaces actuellement en pleine terre. Cependant les démolitions de bâtiments, les créations de nouveaux espaces publics et les renaturations permettent d'augmenter la part des espaces verts et des espaces perméables au global. Par ailleurs, le projet annonce un traitement plus qualitatif des espaces verts, qui présentent à l'heure actuel un intérêt très limité en termes de biodiversité. Le projet peut potentiellement permettre la création d'habitats plus favorables à la diversité et la qualité de la faune et la flore. Le développement de l'agriculture urbaine dans le quartier est également une mesure permettant de limiter les impacts négatifs de la densification.

Une gestion optimisée des eaux pluviales

Le projet retenu déploie des techniques de gestion et de valorisation des eaux de pluie, particulièrement en surface par la création de bassins, noues d'infiltration, jardins de pluie. Cette démarche permet d'intégrer la gestion des risques liés aux fortes intempéries et à l'îlot de chaleur urbain.

La mise en place du traitement sélectif des déchets

La mise en place de points de collecte enterrés engagée sur l'ensemble de la commune se poursuivra dans le quartier des Agnettes. Celle-ci favorise le tri sélectif par apport volontaire et permet ainsi une meilleure valorisation des déchets recyclables.

E. Développer la mixité urbaine et sociale

Le projet urbain des Agnettes consiste en une série d'interventions complémentaires dans des champs diversifiés dépassant le seul domaine de l'aménagement : le développement économique, la culture sportive, l'éducation, le développement durable, etc...Tous ces champs d'action sont convoqués pour relever l'ambition d'une transformation urbaine et sociale forte du quartier.

La démolition complète et partielle d'immeubles des années 1960 et 1970 vise à changer l'image et le devenir du quartier en agissant sur la forme urbaine, c'est-à-dire conjointement sur les espaces publics, les résidentialisations, la construction de nouveaux logements et l'amélioration de l'offre en équipements publics et collectifs. Le quartier des Agnettes compte quasi-exclusivement du logement social aujourd'hui. Avec la construction de 771 logements en accession, le projet vise également à introduire une mixité dans l'habitat.

Lauréate de l'appel à projet « Centre d'Affaires des Quartiers », la ville de Gennevilliers a souhaité inscrire le quartier des Agnettes dans le paysage économique local et de faire du Centre d'Affaires un signal fort tout en favorisant le développement d'une économie de proximité.