SEMAG 92
SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE D'AMÉNAGEMENT DE GENNEVILLIERS

TERRITOIRE Boucle Nord de Seine
MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE**

**COMMUNE DE GENNEVILLIERS**

# ZAC DU CLOS

## 5 - NOTICE EXPLICATIVE

**SOMMAIRE**

**TABLE DES ILLUSTRATIONS**
**PREAMBULE**

**1. CONTEXTE DE L'OPERATION ..... 5**

1.1 LA COMMUNE DE GENNEVILLIERS ET SA SITUATION GEOGRAPHIQUE ..... 5
1.2 L'OPERATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR D'ENTREE DE VILLE PERI-BARBUSSE ..... 8
1.3 NECESSITE DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) ..... 13

**2. PRÉSENTATION DU PROJET ..... 14**

2.1 LE SECTEUR OPERATIONNEL : LA ZAC DU CLOS ..... 14
2.2 LE PROGRAMME PRÉVISIONNEL ..... 28
2.3 LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU ET LES RAISONS DE SON CHOIX ..... 28
2.4 PHASAGE DE L'OPERATION ..... 31

**3. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ..... 32**

3.1 LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF) ..... 32
3.2 LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE D'ÎLE-DE-FRANCE (SRCE) ..... 33
3.3 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SGADE) ..... 33
3.4 LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ILE-DE-FRANCE (PDUIF) ..... 33
3.5 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) ..... 34
3.6 LE PLAN DE PREVENTION DU RISQUE D'INONDATION (PPRI) ..... 35
3.7 LE PLAN LOCAL D'URBANISME ..... 35

**4. JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE ..... 38**

4.1 DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ..... 38
4.2 MISE EN VALEUR DE L'OFFRE COMMERCIALE ET DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ..... 38
4.3 AMELIORATION DU CADRE DE VIE ..... 39
4.4 INSCRIPTION DU PROJET DANS UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE ..... 39
4.5 BILAN AVANTAGES / INCONVENIENTS ..... 40

**5. ANNEXES ..... 42**

**TABLE DES ILLUSTRATIONS**

*Figure 1 - Situation géographique de la commune de Gennevilliers (Source : Google Maps)..... 5*
*Figure 2 - Les trois secteurs de la Commune de Gennevilliers (Source : rapport de présentation de la ZAC du Clos - avril 2016) ..... 7*
*Figure 3 - Présentation des quartiers de Gennevilliers (Source : PLU de Gennevilliers) ..... 8*
*Figure 4 - Orientations d'aménagement de l'entrée de ville Péri-Barbusse ..... 9*
*Figure 5 - Occupation des sols en 2002 (Source : Rapport de présentation du PLU de Gennevilliers) ..... 10*
*Figure 6 - Périmètre Quartier prioritaire : Grésillons Voltaire I - Gabriel Péri (Source : CGET - ANRU - arrêté du 29 avril 2015) ..... 11*
*Figure 7 - Périmètre de la ZAC du Clos (Source : Géoportail)..... .....15*

*Figure 8 - Immeubles rue du Clos ..... 16*
*Figure 9 - Rue du Clos ..... 16*
*Figure 10 - Immeubles avenue Gabriel Péri côté ZAC du Clos.....17*
*Figure 11 - Avenue Gabriel Péri côté ZAC du Clos.....17*
*Figure 12 - Nature des immeubles de l'îlot du Clos (Appel à projet régional pour une stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne - juin 2016 ..... 18*
*Figure 13 - Copropriété sise 2 avenue Gabriel Péri/ 1-3-5 avenue des Grésillons/ 1-3 rue du Clos- côté av. des Grésillons ..... 18*
*Figure 14 - Copropriété sise 2 avenue Gabriel Péri/ 1-3-5 avenue des Grésillons/ 1-3 rue du Clos- côté rue du Clos.....18*

*Figure 15 - Copropriété sise 2 avenue Gabriel Péri/ 1-3-5 avenue des Grésillons/ 1-3 rue du Clos- cour intérieure.....18*
*Figure 16 - Copropriété sise 5 rue du Clos . ..... 21*
*Figure 17 - Immeuble sis 6 av. G. Péri, aujourd'hui démoli ..... 21*
*Figure 18 - Immeubles sis 10 et 12 av. G. Péri, aujourd'hui démolis ..... 21*
*Figure 19 - Immeubles sis 14 et 16 av. G. Péri ..... 22*
*Figure 20 - Immeuble sis 18 av. G. Péri, aujourd'hui démoli ..... 23*
*Figure 21 – Rue Poissonnière à élargir – immeuble à droite sis 22 av. Gabriel Péri, aujourd'hui démoli ..... 24*
*Figure 22 - Rue Poissonnière à élargir – construction en cours résidence sociale ADOMA au 22 av. Gabriel Péri.24*
*Figure 23 - Perspective projet résidence sociale ADOMA au 22 av. Gabriel Péri ..... 23*
*Figure 24 - Avenue Gabriel Péri depuis la place Voltaire- A gauche, Asnières-sur-Seine,à droite Gennevilliers, ZAC du Clos ..... 24*
*Figure 25 - Avenue Gabriel Péri – constructions neuves côté Asnières-sur-Seine ..... 25*
*Figure 26 - Ilot du Clos contraint par les voiries (Source Géoportail).....26*

*Figure 27 - Place au sein de l'îlot du Clos dégradée – Rue du Clos ..... 26*
*Figure 28 - Place au sein de l'îlot du Clos dégradée – Rue Poissonnière ..... 27*
*Figure 29 - Occupation de l'espace par les voitures- depuis angle rues du Clos et Poissonnière ..... 27*
*Figure 30 - Rue Poissonnière en direction de la rue du Clos : au fond, mur anti-bruit de la RD 19 ..... 27*
*Figure 31 - Faisabilité des volumétries pressenties ..... 30*
*Figure 32 - Carte des destinations du SDRIF..... 36*
*Figure 33 - Plan de zonage du PLU de Gennevilliers.....35*
*Figure 34 - PLU de Gennevilliers - Orientations pour le PADD – mars 2005.....36*

**PREAMBULE**

Dans le cadre de la mutation urbaine et économique de son territoire, la Commune de Gennevilliers a entrepris la mise en œuvre d'un projet de requalification urbaine, sociale et environnementale de l'îlot du Clos.

Situé à l'extrême sud du territoire de la Commune de Gennevilliers, ce quartier constitue une entrée de ville en limite de la Commune d'Asnières-sur-Seine faisant partie du quartier des Grésillons.

Isolé du reste de la commune par la présence de grands axes de communications que sont les avenues Gabriel Péri, les Grésillons, la ligne 13 du métro aérien à cet endroit et la route départementale RD 19, les interventions sur ce site sont complexes.

En effet, cet îlot est occupé par une population très précarisée et le bâti est très dégradé voire insalubre à certains endroits.

Inclus dans le périmètre du Quartier Prioritaire des Grésillons Voltaires I – Gabriel Péri, la Ville de Gennevilliers en partenariat avec l'Etat a engagé depuis de nombreuses années un traitement de cet îlot afin de lutter contre l'habitat indigne.

Deux protocoles d'éradication de l'habitat indigne ont tout d'abord été signés au début des années 2000. Une convention opérationnelle entre la Commune, l'Etat, l'ARS et l'ANAH signée en 2015 permet désormais de poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et de réaliser un traitement social et urbain du secteur du Clos.

Le dossier de création de la ZAC du Clos a été approuvé par le conseil municipal par délibération en date du 29 juin 2016. Ce dossier de ZAC n'englobe pas tout l'îlot du Clos. En effet, au nord de l'îlot, un projet de résidence sociale porté par ADOMA, déclaré d'utilité publique par un arrêté préfectoral en date du 12 février 2016, est en cours de construction.

Afin de mener à bien la mutation de ce secteur, la SEMAG 92 doit se rendre propriétaire du foncier nécessaire à la réalisation de ce projet. A cet effet, la SEMAG 92 a engagé des négociations avec les propriétaires. Toutefois, dans l'éventualité où l'ensemble de ces négociations n'aboutissent pas, une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) de l'opération est mise en œuvre conjointement à une enquête parcellaire afin de permettre à terme l'acquisition de l'ensemble du foncier nécessaire au projet.

Le présent document constitue la notice explicative du dossier joint à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC du Clos à Gennevilliers.

Ce document indique le contexte et l'objet de l'opération, ses caractéristiques essentielles ainsi que les conditions d'insertion du projet dans son environnement.

# 1. CONTEXTE DE L'OPERATION

## 1.1 La Commune de Gennevilliers et sa situation géographique

### a) Présentation du territoire communal

La Commune de Gennevilliers se situe au nord-est du département des Hauts-de-Seine (92), à la limite des départements de la Seine-Saint-Denis (93) et du Val d'Oise (95). La ville, située le long d'une boucle de la Seine, est mitoyenne des villes de Colombes, Bois-Colombes, Asnières-sur-Seine, Villeneuve-la-Garenne, Clichy, L'île-Saint-Denis, Epinay-sur-Seine et Argenteuil.

La Commune de Gennevilliers est comprise depuis la création de la Métropole du Grand Paris le 1er janvier 2016 dans l'Etablissement public territorial (EPT) Boucle Nord de Seine.

D'une superficie de 1.164 hectares, et avec une population totale de 42.919 habitants au recensement légal de 2012 (INSEE), la commune est fortement marquée par les infrastructures routières puisque directement accessible par l'A86, l'A15 et la N315, qui traversent la commune d'Est en Ouest et du Nord au Sud. Sur la commune de Gennevilliers, l'A86 est aménagée en 2x3 voies et supporte des trafics moyens journaliers annuels compris entre 110 000 et 150 000 véhicules, occasionnant une saturation aux heures de pointe. La commune est également accessible par le biais de nombreuses routes départementales (RD20, RD911, RD19, RD109,…).

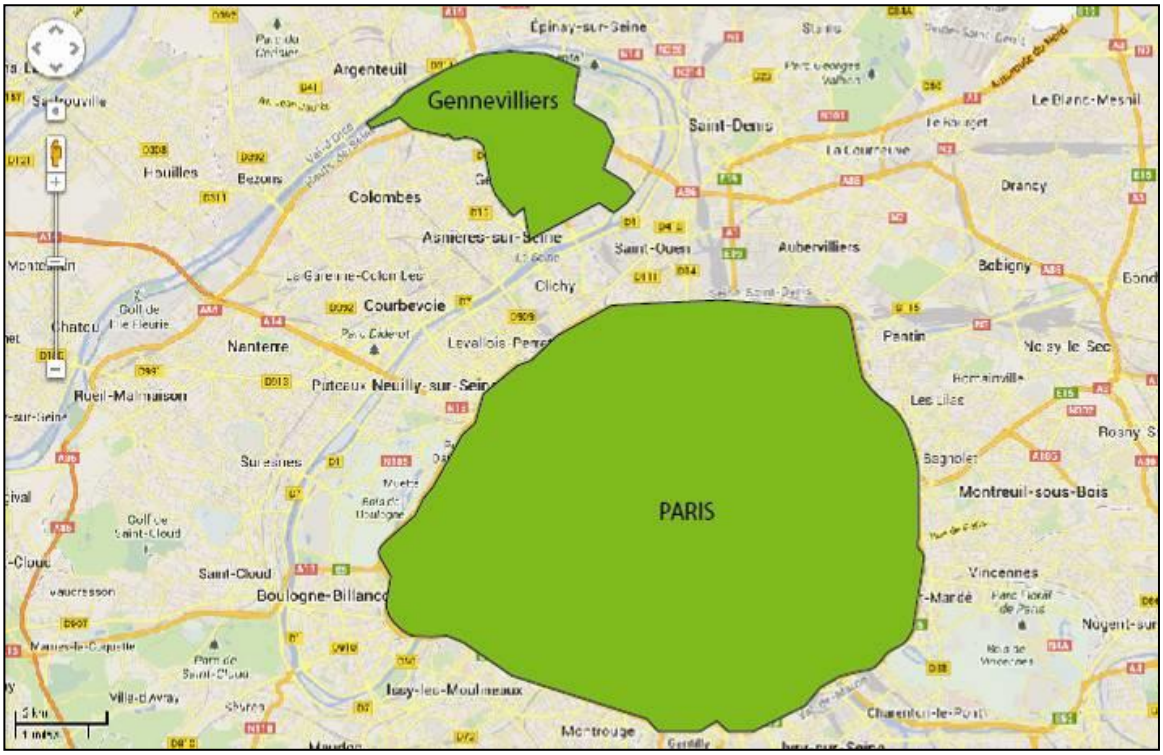



*Figure 1 - Situation géographique de la commune de Gennevilliers (Source : Google Maps)*

### b) La desserte en transport en commun

La ville bénéficie d'une bonne desserte en transport en commun, avec les gares de la ligne C du RER « Les Grésillons » au Sud et « Gennevilliers » au centre de la ville.

La commune est également desservie par la ligne 1 du tramway francilien au Nord et par la ligne 13 du métro parisien à la limite Ouest de la ville.

Enfin, l'accessibilité en transport en commun s'est encore renforcée dans le cadre du Grand Paris Express avec le prolongement jusqu'à Saint-Ouen de la ligne 14 livré en 2020 dont le but est entre autres de désaturer la ligne 13. Egalement, il faut noter le projet, à plus long terme, de la ligne 15 du Grand Paris Express, avec une gare aux Agnettes en interconnexion avec la ligne 13 de métro et avec la gare des Grésillons en interconnexion avec le RER C, à l'horizon 2030.

### c) Les principes urbanistiques de la Commune de Gennevilliers

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. Au début du XXème siècle, la disponibilité de grands terrains à bas prix attirent les premières grandes entreprises industrielles dont le Carbone-Lorraine, transféré de Levallois encore implanté aujourd'hui au cœur du tissu résidentiel.

Dans la même période, le vieux Gennevilliers, constitué du centre ancien du Village et des Grésillons et ses hameaux voient l'activité agricole décroître et une population nouvelle s'installer.

La Commune de Gennevilliers a entrepris des démarches de planification et d'aménagement de son territoire depuis de nombreuses années avec notamment en 1947 l'adoption d'un schéma général d'aménagement.

Le projet de ville est désormais contenu dans le Plan local d'urbanisme de la commune dont les principaux objectifs sont de favoriser le renouvellement urbain, de préserver la qualité de l'environnement, de prendre en compte le développement des transports en commun et d'identifier les territoires en devenir, pour lesquels il convient de définir une stratégie de revalorisation à la fois des espaces et du cadre de vie des habitants et entreprises, pour y inscrire des quartiers agréables à vivre et support de développement économique.

Aujourd'hui, le territoire se divise en trois grands secteurs structurants : le Port, le territoire économique et le secteur résidentiel.

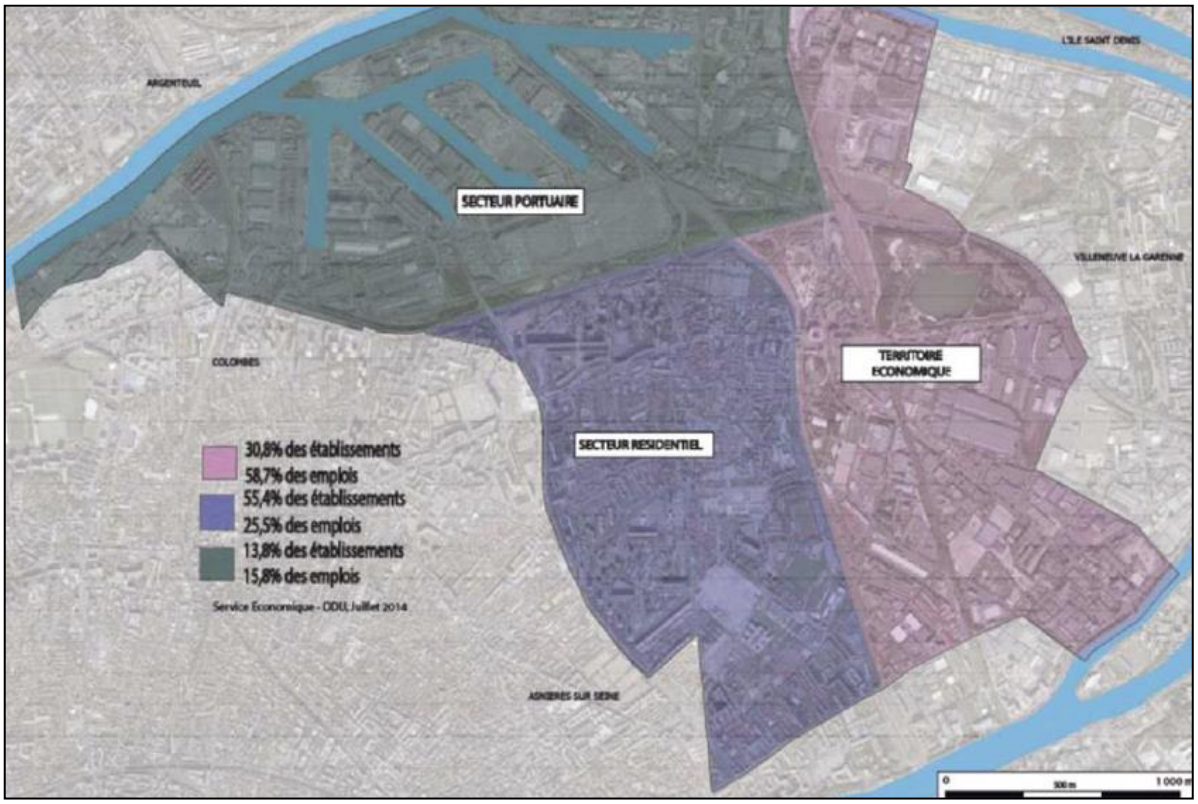



*Figure 2 - Les trois secteurs de la Commune de Gennevilliers (Source : rapport de présentation de la ZAC du Clos - avril 2016)*

Le secteur résidentiel couvre 1/3 du territoire et regroupe sept des dix quartiers de la commune dont deux sont classés en Quartiers Prioritaires (QP) : le Luth (QP), le fossé de l'aumône, les Chevrins-Cité-Jardins, le Village, Chandon-Brenu, les Agnettes et les Grésillons (QP).

Le secteur de la ZAC du Clos fait partie du quartier des Grésillons. Il est situé à la pointe sud de ce quartier en limite avec la Commune d'Asnières-sur-Seine.

L'îlot du Clos s'est trouvé exclu, en rupture physique avec le reste de la ville suite à la construction des infrastructures de transports : la réalisation du Pont de Clichy dans la continuité de la RD 19 puis ensuite la réalisation du viaduc du métro ligne 13.

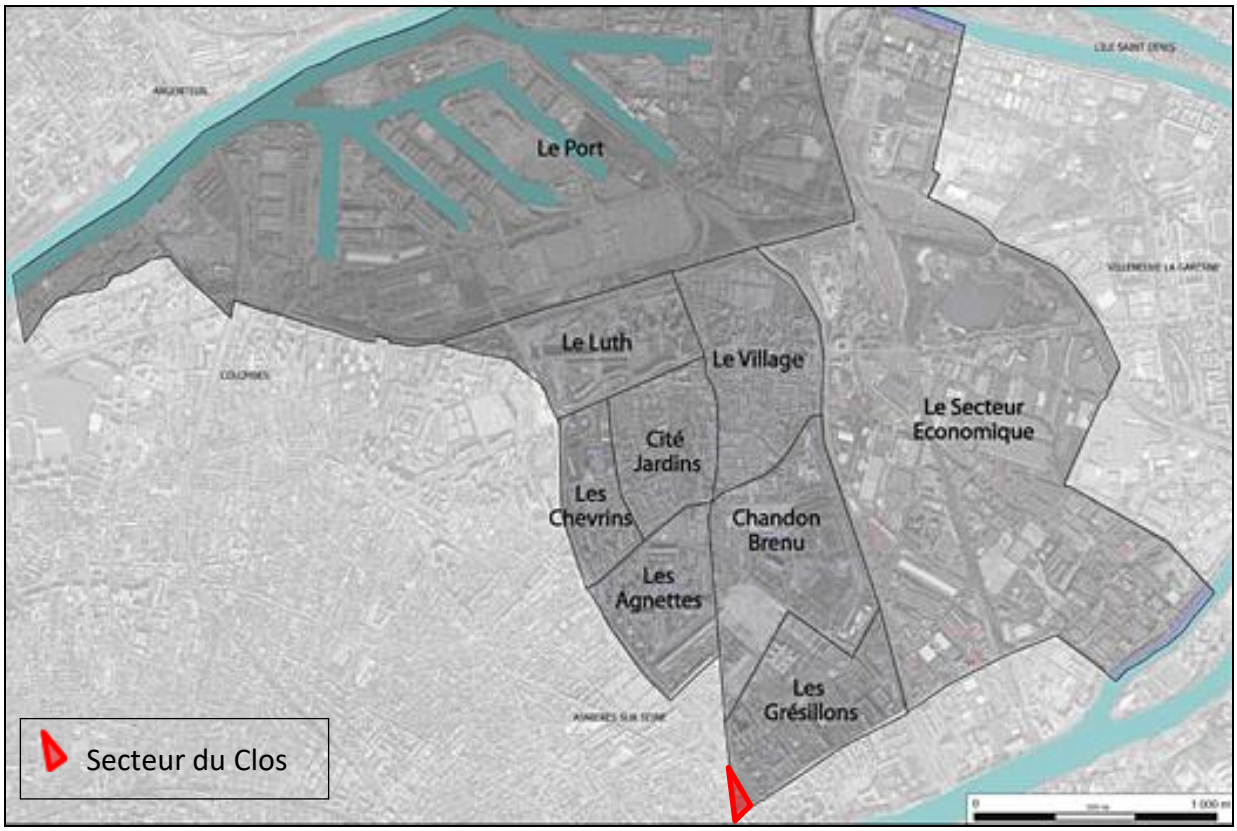



*Figure 3 - Présentation des quartiers de Gennevilliers (Source : PLU de Gennevilliers)*

## 1.2 L'opération d'aménagement du secteur d'entrée de ville Péri-Barbusse

### a) Les orientations du secteur d'entrée de ville Péri-Barbusse

La Commune de Gennevilliers a inscrit des orientations d'aménagement pour cinq secteurs particuliers de son territoire dans lesquels elle souhaite renforcer l'action urbaine :

1. Le secteur central
2. **Le secteur « entrée de ville Péri-Barbusse »**
3. Le secteur du Luth
4. Le territoire économique
5. Le territoire portuaire

La dynamique de renouvellement de ces secteurs a déjà été menée par le biais de plusieurs projets d'aménagement en cours ou en train d'être réalisés : ZAC Debussy-Sévines, ZAC Centre-Ville, ZAC des Agnettes, le projet du Secteur Brenu, ZAC multi-sites Camélinat, le développement du secteur sud des Chanteraines, le quartier du Luth, ZAC multi-sites Chandon-République-écoquartier, ZAC multi-sites Barbusse-Chandon, ZAC Barbusse-Péri.

Le quartier de la ZAC du Clos appartient au secteur d'entrée de ville Péri-Barbusse.

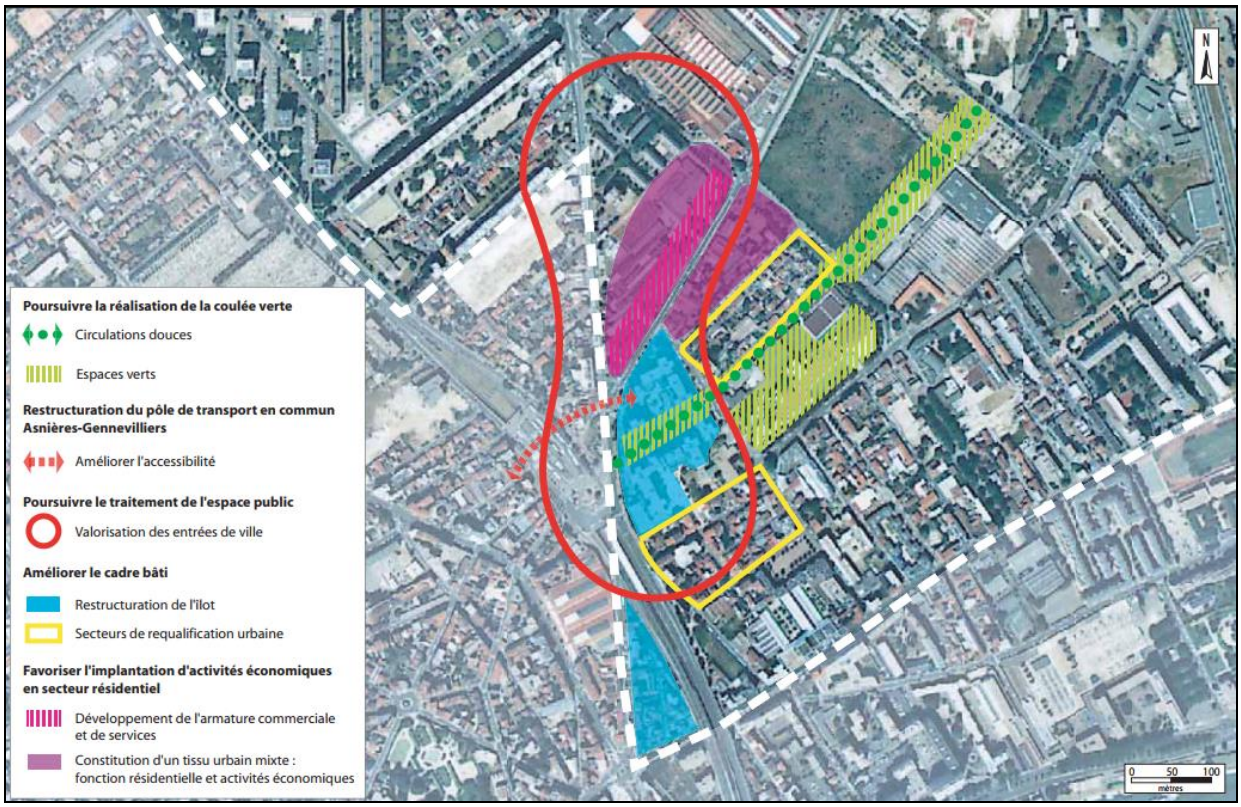



*Figure 4 - Orientations d'aménagement de l'entrée de ville Péri-Barbusse*

Ce secteur situé au sud de la Commune de Gennevilliers comprend des tissus urbains et des espaces d'une grande diversité dont la mutation est engagée pour certains et en projet pour d'autres. L'un des enjeux dans ce secteur est la constitution d'une entrée de ville identifiée par tous.

Ce secteur connaît également des dysfonctionnements qui nécessitent la poursuite d'actions liées au développement social et urbain en continuité des objectifs urbains du projet de ville :

- **Désenclaver les territoires en favorisant la mobilité et l'accessibilité à la ville et à l'agglomération**

- **Améliorer le cadre de vie en priorisant la revalorisation de l'environnement :**
  - Définir le statut et les usages des espaces extérieurs, en mobilisant leurs gestionnaires
  - Diversifier l'habitat et enrichir le patrimoine architectural ;
  - Favoriser la réhabilitation de qualité du patrimoine bâti existant.

- **Diversifier les fonctions urbaines en renforçant les actions de gestion urbaine de proximité :**
  - Poursuivre le développement du niveau d'équipement ;
  - Définir les lieux de proximité de la vie sociale ;
  - Redynamiser le secteur commercial ;
  - Favoriser l'implantation d'activités économiques et de services.

Le secteur de la ZAC du Clos est ainsi concerné par l'orientation « d'amélioration du cadre bâti » qui passe notamment par une restructuration de l'îlot. En effet, ce secteur est principalement occupé par de l'habitat collectif très dégradé voire insalubre.

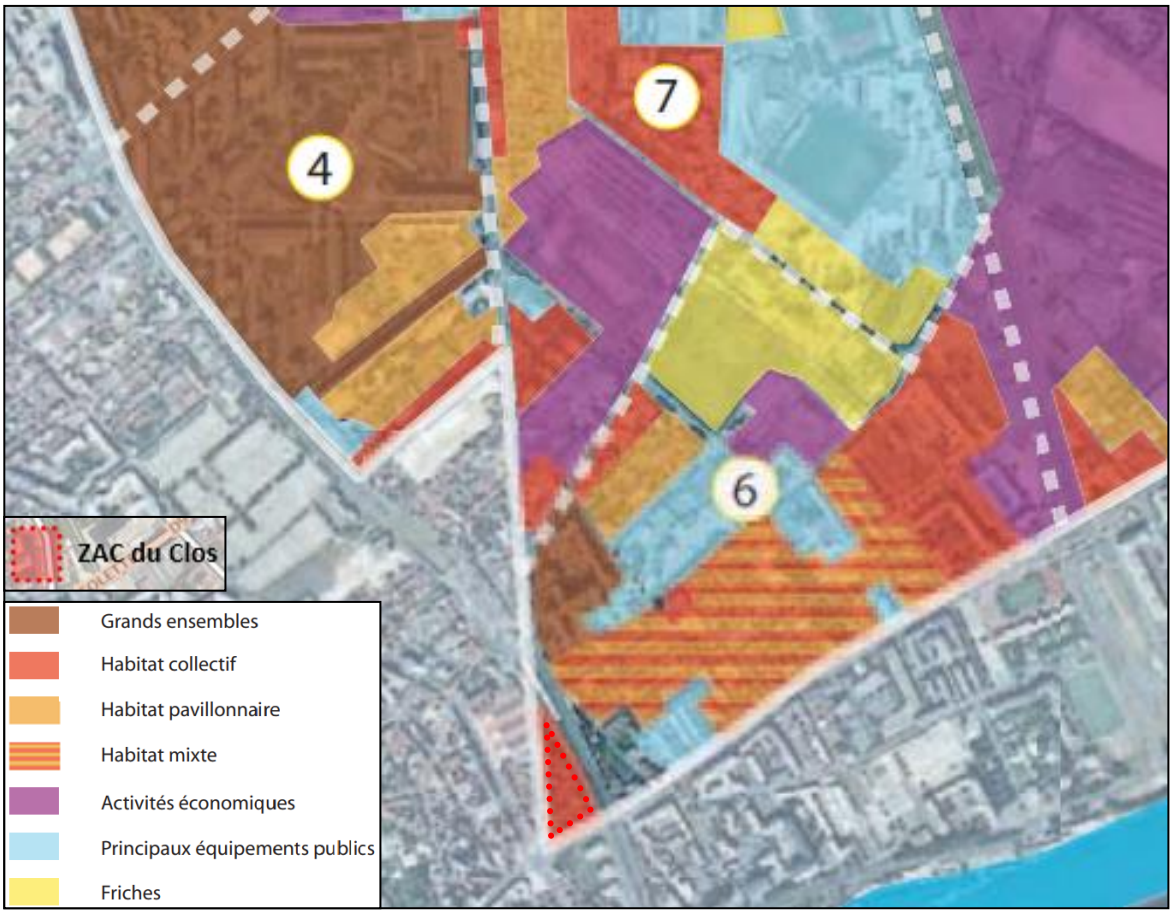



*Figure 5 - Occupation des sols en 2002 (Source : Rapport de présentation du PLU de Gennevilliers)*

### b) Le projet d'aménagement de la ZAC du Clos

Le projet d'aménagement de l'îlot du Clos a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 18 décembre 2013. La Commune intervient sur cet îlot depuis de nombreuses années, la première acquisition de lot de copropriété remontant à octobre 1998.

L'îlot du Clos fait partie du quartier prioritaire de la ville Grésillons Voltaire I – Gabriel Péri.

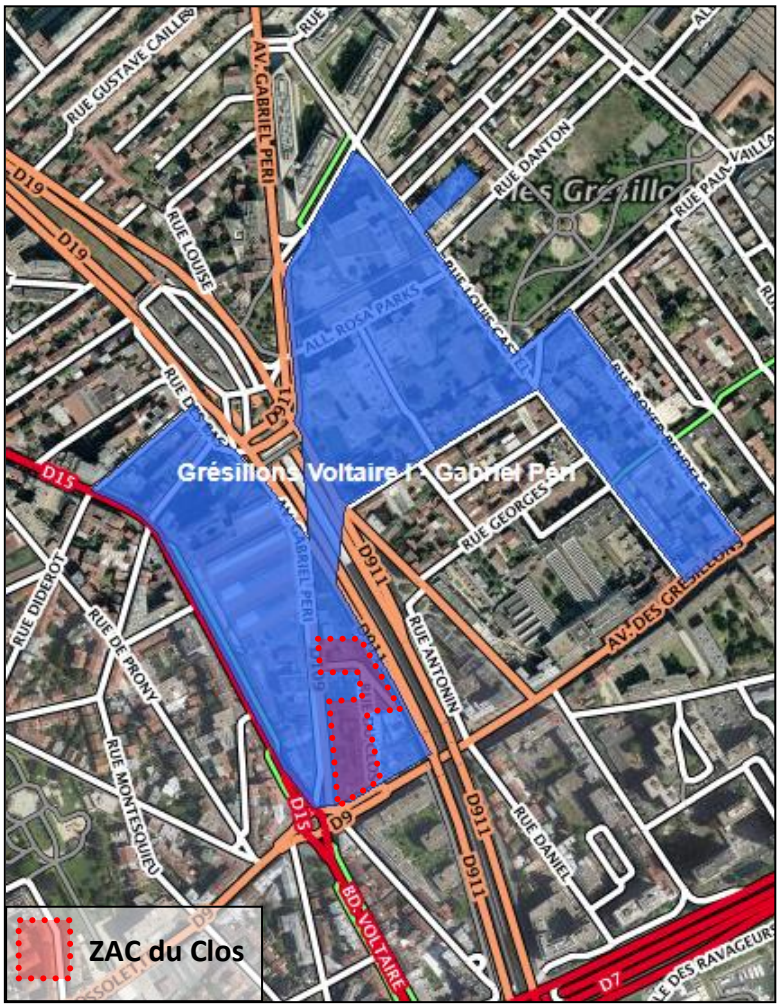



*Figure 6 - Périmètre Quartier prioritaire : Grésillons Voltaire I - Gabriel Péri (Source : CGET - ANRU - arrêté du 29 avril 2015)*

En avril 2008, le Conseil municipal a défini un périmètre de sursis à statuer sur cet îlot lui permettant de contrôler le devenir de l'îlot.

De 2003 à 2014, la Ville de Gennevilliers en partenariat avec l'Etat à travers deux protocoles d'Eradication de l'Habitat Indigne sur son territoire a ainsi pu traiter plusieurs adresses de l'îlot du Clos. Ces deux protocoles concernaient 7 adresses sur l'îlot du Clos dont 5 sont aujourd'hui traitées.

La lutte contre l'habitat indigne (LHI) se poursuit désormais avec plusieurs acteurs. En effet, l'îlot du Clos fait l'objet d'une convention opérationnelle entre la Commune de Gennevilliers, l'Etat, l'Agence Régionale de Santé (ARS) et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) pour son traitement social et urbain. Cette convention signée le 23 juillet 2015 est une réponse à un appel à projets lancé par l'Etat

et ses partenaires. Elle s'appuie sur le constat selon lequel la lutte contre l'habitat indigne n'est efficace que lorsqu'elle s'inscrit dans une stratégie globale dépassant la seule mise en conformité des logements insalubres, afin de coordonner les repérages et les interventions avec l'ensemble des outils disponibles : mesures incitatives, mesures coercitives et actions foncières et d'aménagements plus larges.

En 2016, une enquête sociale a été réalisée afin de mettre en place un plan de relogement adapté aux ménages concernés. 12 ménages ont été rencontrés et 2 ménages ont refusé de participer à ces entretiens.

Par délibération du 29 juin 2016, le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC du Clos.

Ainsi, la superficie de la ZAC du Clos s'étend sur environ 4400 m². Ce site est composé de nombreuses petites parcelles dont certaines traversantes, contenant des petits collectifs, et quatre commerces et un café se répartissant en rez-de-chaussée des avenues Gabriel Péri et des Grésillons.

Cette opération vise de manière générale à :

- Conduire le renouvellement urbain des secteurs de la ville en déshérence ayant des objectifs traduits dans le Projet d'aménagement et de développement durable, validé en 2005 ;
- Répondre à la demande de logements spécifiques sur la ville conformément aux engagements de la ville dans son PLH ;
- Résorber l'habitat indigne ;
- Valoriser une entrée de ville intercommunale en accord avec les projets urbains de la ville d'Asnières.

Plus précisément, le projet a pour objectif de répondre d'une part à la demande spécifique de logements étudiants (étude pour 100 chambres étudiants) et d'autre part à celle d'équipement collectif (étude pour un EHPAD).

A noter que le projet dont l'impact environnemental reste faible compte tenu de sa superficie et de sa situation dans un secteur déjà urbanisé, ne nécessite pas d'étude d'impact conformément à la décision de l'autorité environnementale en date du 14 janvier 2016.

Afin de participer à la dynamique commerciale locale et maintenir l'offre existante, une programmation de commerces de proximité en rez-de-chaussée est également prévue pour une surface d'environ 400 m².

Les rues Poissonnière et du Clos partiellement, ainsi que la placette à l'angle des rues du Clos et Poissonnière seront réaménagées dans le cadre du projet. L'opération respectera globalement la trame urbaine existante tout en cherchant à la requalifier et la revaloriser.

Il s'agit ainsi d'intégrer ce secteur en profonde mutation dans une démarche d'amélioration de la qualité habitat, urbaine et environnementale.

## 1.3 Nécessité de la déclaration d'utilité publique (DUP)

Ce secteur est constitué de 19 parcelles dont 14 initialement bâties et 5 non bâties, ainsi que des emprises des voies adjacentes, rue du Clos et rue Poissonnière. La ville a entrepris de longue date sa maîtrise foncière, la première acquisition de lot de copropriété datant d'octobre 1998. La Commune de Gennevilliers est ainsi propriétaire de la moitié de l'emprise foncière et est présente dans chaque copropriété.
A ce jour, 24 propriétés (pour la plupart des lots de copropriété) restent à acquérir, et une dizaine de relogements et 5 évictions commerciales restent à effectuer.

Un soin particulier sera apporté au traitement des situations des propriétaires occupants nombreux dans le périmètre.

La réalisation de la ZAC du Clos nécessite que la SEMAG 92, se rende propriétaire du reste des terrains inscrits dans le périmètre de la ZAC.

Dans le cadre de la réalisation de l'opération, l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine a décidé de mettre en œuvre une procédure de Déclaration d'Utilité Publique afin de garantir la maîtrise foncière totale du site.

La déclaration d'utilité publique sera demandée au bénéfice du concessionnaire la SEMAG 92.

## 2. PRÉSENTATION DU PROJET

### 2.1 Le secteur opérationnel : la ZAC du Clos

#### a) Présentation de l'état actuel de la ZAC du Clos

La ZAC du Clos est située à l'extrême sud de la commune de Gennevilliers en limite de la Commune d'Asnières-sur-Seine. Elle ne recouvre pas l'ensemble de l'îlot du Clos puisque le nord de l'îlot est déjà concerné par un projet de résidence sociale d'une capacité d'une cinquantaine de logements porté par ADOMA. Une convention a ainsi été passée entre la ville et ADOMA. Ce projet a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 12 février 2016. La construction est actuellement en cours.

La ZAC fait partie du quartier des Grésillons dont elle conserve l'organisation et la structure urbaine en îlot peu épais, dense, constitué en grande partie d'immeubles de rapport du début du siècle, de qualités constructives inégales et pour la plupart vétustes.

L'occupation actuelle du site est fortement dominée par les fonctions résidentielles et commerciales.

Du côté d'Asnières-sur-Seine, la fonction résidentielle est consolidée par des opérations de constructions ou de réhabilitation d'immeubles réalisées entre autres le long de l'avenue des Grésillons ou encore avenue Gabriel Péri, en face de la ZAC du Clos.

Concernant la fonction commerciale, la place Voltaire représente une vraie polarité en devenir et est particulièrement animée par les nombreux commerces qui la bordent.

Ce secteur est bien desservi, à la fois par le réseau de transport en commun et la présence de la station de métro de la ligne 13 : Asnières-Gennevilliers – Gabriel-Péri.

La ZAC du Clos est par ailleurs cernée par les infrastructures routières (RD 9, RD 19, RD 109) qui font l'objet d'un classement acoustique des infrastructures terrestres (arrêté préfectoral n°2000-183 en date du 30 juin 2006).

Le site de la ZAC du Clos est également inscrit dans le périmètre de protection de 500m de l'Ancien Château d'Asnières-sur-Seine (PLU de Gennevilliers - DDE - Sites des Monuments historiques - mai 1994).




*Figure 7 - Périmètre de la ZAC du Clos (Source : Géoportail)*



*Figure 8 - Rue du Clos*



*Figure 8 - Rue du Clos*




*Figure 10 - Immeubles avenue Gabriel Péri côté ZAC du Clos*



*Figure 11 – Avenue Gabriel Péri côté ZAC du Clos*

### b) Un bâti très dégradé

Les bâtiments présents à l'intérieur de la ZAC du Clos sont très dégradés voire insalubres.

Plusieurs adresses ont déjà été traitées par la mission communale Eradication de l'Habitat Indigne menée par la Ville de 2003 à 2014. Environ 30 relogements définitifs ont été réalisés grâce à cette mission.

L'état de dégradation important des immeubles présents au sein de l'îlot a mené la ville de Gennevilliers à écarter tant sur le plan technique que financier l'hypothèse d'une possible réhabilitation de ce secteur.

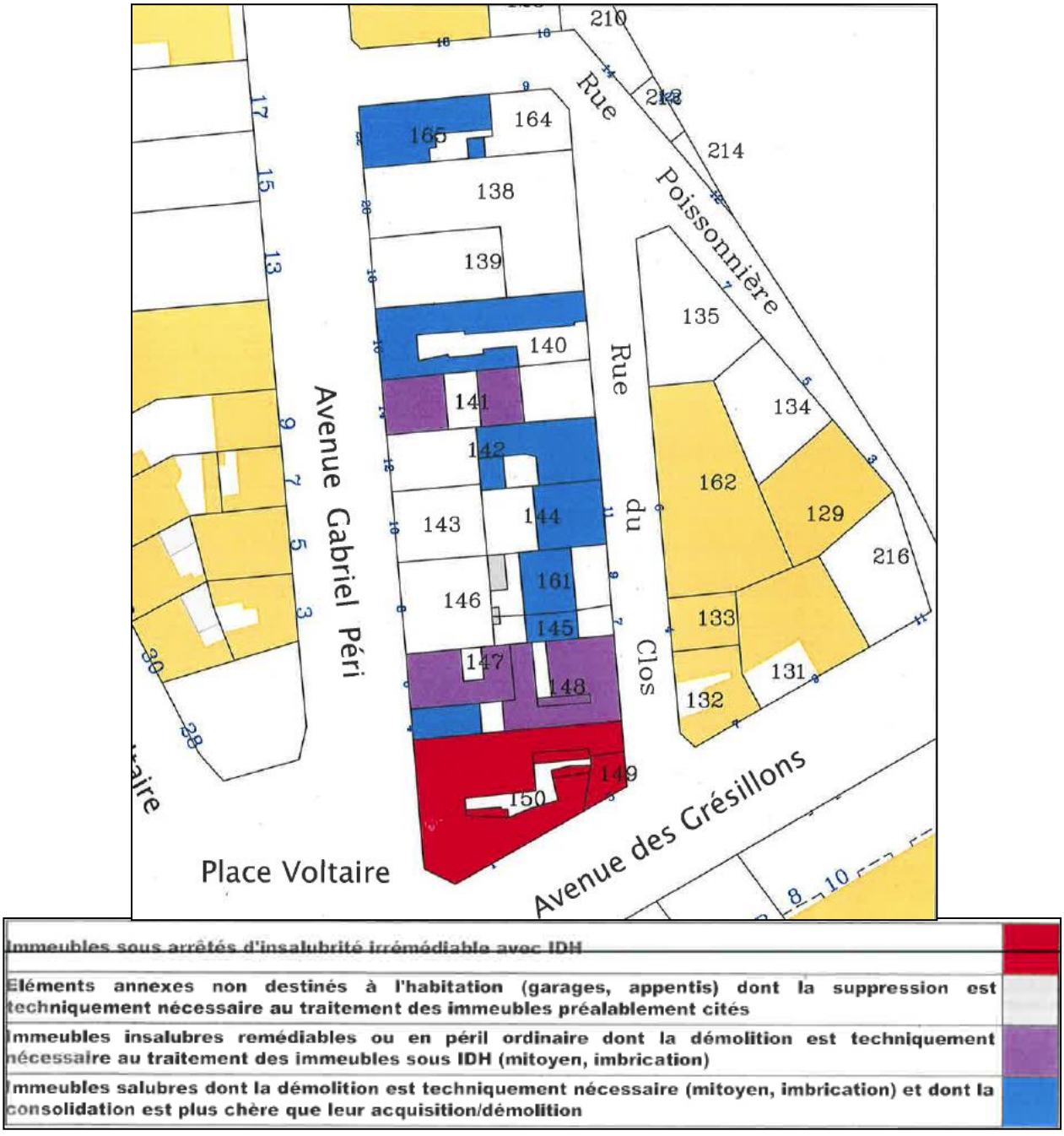



*Figure 12 - Nature des immeubles de l'îlot du Clos (Appel à projet régional pour une stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne - juin 2016)*

Plusieurs décisions administratives ont déjà été prises concernant ces bâtiments (annexes) :

- La copropriété sise au 2 avenue Gabriel Péri/ 3 et 5 avenue des Grésillons *(cf. fig. 13-14-15)* :

Cette copropriété a fait l'objet d'un rapport du Conseil départemental d'hygiène faisant état de l'insalubrité des bâtiments. L'immeuble D de cette copropriété a d'abord fait l'objet d'un arrêté municipal portant péril imminent en date du 9 avril 2004. Deux arrêtés préfectoraux d'insalubrité irrémédiable concernant tous les logements et portant interdiction totale et définitive d'habiter ont été pris le 10 janvier 2005.

- Immeuble sis 5 rue du Clos – bâtiment sur cour *(cf. fig. 16)* :

Cet immeuble a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'insalubrité irrémédiable portant interdiction totale et définitive d'habiter en date du 31 mars 2005. Malgré cet arrêté préfectoral, cet immeuble a continué d'être habité conduisant à la prise d'un arrêté municipal d'extrême urgence le 25 mars 2009. L'évacuation du bâtiment sur cour a été ordonnée et il a été muré pour empêcher tout nouvel accès.

- L'hôtel-bar sis au 6 avenue Gabriel Péri *(cf. fig. 17)* :

Deux arrêtés municipaux de fermeture de l'établissement recevant du public en date des 26 novembre 2013 et 23 juin 2014 en confirmation ont été pris.

- Immeuble sis au 10 avenue Gabriel Péri *(cf. fig. 18)* :

Cet immeuble a fait l'objet de plusieurs arrêtés municipaux : un arrêté en date du 16 décembre 1994 portant péril imminent, un arrêté d'extrême urgence en date du 20 mars 2002 prescrivant la réalisation de travaux de remise en état des canalisations défectueuses d'une cave suite à son inondation, un second arrêté portant péril imminent du 9 décembre 2005 et prescrivant la réalisation de travaux sur un escalier bois après constatation du danger qu'il représentait. Cet immeuble a depuis été démoli.

- Immeuble sis 12 avenue Gabriel Péri *(cf. fig. 18)* :

Un premier arrêté portant péril imminent en date du 14 mars 1996 a prescrit la réalisation de travaux provisoires de réhabilitation de l'immeuble. Le 14 novembre 2006, cet immeuble a fait l'objet d'un arrêté d'extrême urgence de réparation immédiate des planchers. L'évacuation des occupants a ensuite été ordonnée jusqu'à la réalisation des travaux de réparation des planchers par arrêté de péril imminent du 11 janvier 2007. Cet immeuble a également été détruit.

- La copropriété sise au 14 avenue Gabriel Péri *(cf. fig. 19)* :

Un arrêté préfectoral d'insalubrité remédiable a été pris en date du 22 juillet 2003. Aucuns travaux n'ayant été réalisés, l'immeuble a continué de se dégrader et a fait l'objet en date du 03 mai 2019 d'un arrêté municipal d'extrême urgence puis en date du 06 aout 2019, d'un arrêté préfectoral déclarant l'immeuble insalubre de façon irrémédiable et interdisant immédiatement l'habitation.

- L'immeuble sis 18 avenue Gabriel Péri *(cf. fig. 20)* :

Un arrêté de péril simple a été pris le 19 février 1993 mettant en demeure les copropriétaires de l'immeuble de réaliser les travaux de renforcement de l'immeuble (poutre, cage d'escalier, mur de

fondation). En date du 31 mars 2005, un arrêté municipal de péril imminent a prescrit la réalisation de travaux de réhabilitation. La Ville de Gennevilliers a finalement pu acquérir l'immeuble et le démolir.




*Figure 13 – Copropriété sise 2 avenue Gabriel Péri/ 1-3-5 avenue des Grésillons/ 1-3 rue du Clos- côté av. des Grésillons*



*Figure 14 – Copropriété sise 2 avenue Gabriel Péri/ 1-3-5 avenue des Grésillons/ 1-3 rue du Clos- côté rue du Clos*



*Figure 15 – Copropriété sise 2 avenue Gabriel Péri/ 1-3-5 avenue des Grésillons/ 1-3 rue du Clos- cour intérieure*



*Figure 16 – Copropriété sise 5 rue du Clos*




*Figure 17 – Immeuble sis 6 av. G. Péri, aujourd'hui démoli*



*Figure 18 – Immeubles sis 10 et 12 av. G. Péri, aujourd'hui démolis*




*Figure 19 – Immeubles sis 14 et 16  av. G. Péri*




*Figure 20 – Immeuble sis 18  av. G. Péri, aujourd'hui démoli*




*Figure 21 - Rue Poissonnière à élargir – immeuble à droite sis 22 av. Gabriel Péri, aujourd'hui démoli*




*Figure 22 - Rue Poissonnière à élargir – construction en cours résidence sociale ADOMA au 22 av. Gabriel Péri*



*Figure 23 – Perspective projet résidence sociale ADOMA au 22 av. Gabriel Péri*

### c) Un secteur d'entrée de ville

Bien que totalement isolé de la commune, ce secteur constitue néanmoins une entrée sud de la ville.

En effet, identifié comme tel dans le secteur d'orientations particulières « entrée de ville Péri-Barbusse » et dans le Contrat de développement territorial de la boucle nord des Hauts-de-Seine comme une entrée de ville très dégradée sur l'axe central de la Seine au Port, il s'agit d'un secteur stratégique pour la Commune de Gennevilliers mais aussi pour la Commune d'Asnières-sur-Seine qui a engagé une importante consolidation du parc résidentiel par la construction d'immeubles de logements en cours de réalisation autour de la place Voltaire située en partie dans le périmètre de l'îlot du Clos.




*Figure 24 – Avenue Gabriel Péri depuis la place Voltaire- A gauche, Asnières-sur-Seine,à droite Gennevilliers, ZAC du Clos*




*Figure 25 – Avenue Gabriel Péri – constructions neuves côté Anières-sur-Seine*

### d) Une situation particulière de « frange urbaine »

Les difficultés à établir une bonne connaissance de l'occupation des logements mais aussi les difficultés de traitement d'un tissu contraint par les grands axes que sont les avenues Gabriel Péri et Grésillons ainsi que la rupture causée par l'infrastructure de la ligne 13 (aérienne à cet endroit) doublée de part et d'autre par la route départementale 19 dont les flux atteignent plusieurs milliers de véhicules par jour, rendent complexes, très longues et couteuses les interventions publiques sur ce secteur de la commune.

A l'est, l'espace public de l'îlot est en friche, très dégradé et sans usage précis du fait de sa localisation en impasse. Des voitures stationnées occupent principalement l'espace.

Ce secteur situé à l'extrême sud de la Commune de Gennevilliers est donc particulièrement isolé et manque de points de liaison avec le reste de la commune et du centre-ville.




*Figure 26 - Ilot du Clos contraint par les voiries (Source : Géoportail)*



*Figure 27 - Place au sein de l'îlot du Clos dégradée – Rue du Clos*



*Figure 28 - Place au sein de l'îlot du Clos dégradée – Rue Poissonnière*



*Figure 29 - Occupation de l'espace par les voitures- depuis angle rues du Clos et Poissonnière*



*Figure 30 – rue Poissonnière en direction de la rue du Clos : au fond, mur anti-bruit de la RD 19*

## 2.2 Le programme prévisionnel

**Programme global :**

Le programme prévisionnel de la ZAC du Clos est issu de la concession d'aménagement signée le 12 janvier 2017 entre la ville de Gennevilliers et la SEMAG 92. Ce programme global prévisionnel de constructions de 8900m² de surface de plancher (SDP) se détaille comme suit :

- Habitat : 3200 m² de SDP ;
- Equipement collectif : 5300m² de SDP
- Commerces et services : 400 m² de SDP

**Habitat diversifié**

Le projet permet de répondre à la demande spécifique de logements étudiants pour une capacité de 100 studios.

**Equipement collectif**

Un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) pour une capacité de 140 unités qui comprend une spécialisation Alzheimer est prévu.

**Stationnement**

La réalisation de l'EPHAD nécessite la réalisation d'un parc de stationnement en sous-sol. En effet, le PLU impose des normes de stationnements pour des programmes d'EHPAD et de résidences pour étudiants.

Par ailleurs, la création au nord de l'îlot, en dehors du périmètre de la ZAC, d'une résidence sociale gérée par ADOMA rend nécessaire de prévoir des accès spécifiques pour chacun de ces programmes et une cohabitation harmonieuse. Ainsi, est-il possible vu la forme de l'îlot de prévoir des accès sur chaque voirie bordant l'opération. La question du stationnement sera réglée à la parcelle avec possibilité de mutualiser les ouvrages dans un souci d'efficacité fonctionnelle et financière.

**Commerces et services**

Compte tenu de la dynamique commerciale existante dans le périmètre et d'une manière générale autour de la place Voltaire, le projet d'aménagement reprogrammera un linéaire commercial principalement le long de l'avenue des Grésillons et à l'angle avec l'avenue Gabriel Péri.

## 2.3 Le parti d'aménagement retenu et les raisons de son choix

Le site de la ZAC du Clos présente plusieurs caractéristiques urbaines qui conditionnent la définition et l'insertion du projet d'aménagement et de construction.

**a) Du point de vue de la trame urbaine :**

L'avenue des Grésillons dont le tracé de l'Est de Gennevilliers à l'Ouest vers Asnières est majoritairement bordé de petits commerces induit la localisation de telles surfaces au sud du site particulièrement à l'angle de la place Voltaire.

L'avenue Gabriel Péri, voie de desserte, permet de rejoindre le pôle de transport bus et métro de la ligne 13 au nord et au sud de la place Voltaire. Elle constitue une bonne voie d'adressage des opérations. L'organisation des sens de circulation devra être adaptée au développement des programmes riverains.

La place Voltaire localisée sur la commune d'Asnières, permet des constructions relativement hautes (R+7 maximum) à l'angle de l'îlot afin d'en consolider son caractère de pièce urbaine locale.

Au nord-est la rue Poissonnière prolongée par la rue du Clos présente un caractère et des usages beaucoup plus confidentiels, plus propices aux accès secondaires pour cette opération. Il faut cependant prévenir l'utilisation plus importante qu'aujourd'hui de ces deux voies, raison pour laquelle un élargissement est prévu au nord. De même, il est prévu le réaménagement de l'espace public situé plus en cœur de l'îlot entre les deux rues Poissonnière et du Clos.

**b) <u>Du point de vue de la morphologie urbaine :</u>**

La dimension de l'îlot très particulière à la fois allongée mais étroite (90 x 30 m) ne permet pas de concevoir un îlot classique bâti sur tout son pourtour. Il n'est pas possible d'envisager un cœur d'îlot, raison pour laquelle il est proposé de bâtir à l'alignement sur l'avenue Gabriel Péri.

Les espaces verts seront plutôt localisés à l'est de l'îlot faisant de façon minorée office d'écran face à l'infrastructure de transport voisine (viaduc et métro aérien).

Comme indiqué précédemment il est préconisé de construire plus haut dans la partie dégagée du site, à l'angle de la place Voltaire et en harmonie avec le contexte existant ou en projet le long de Gabriel Péri et de la rue Poissonnière.

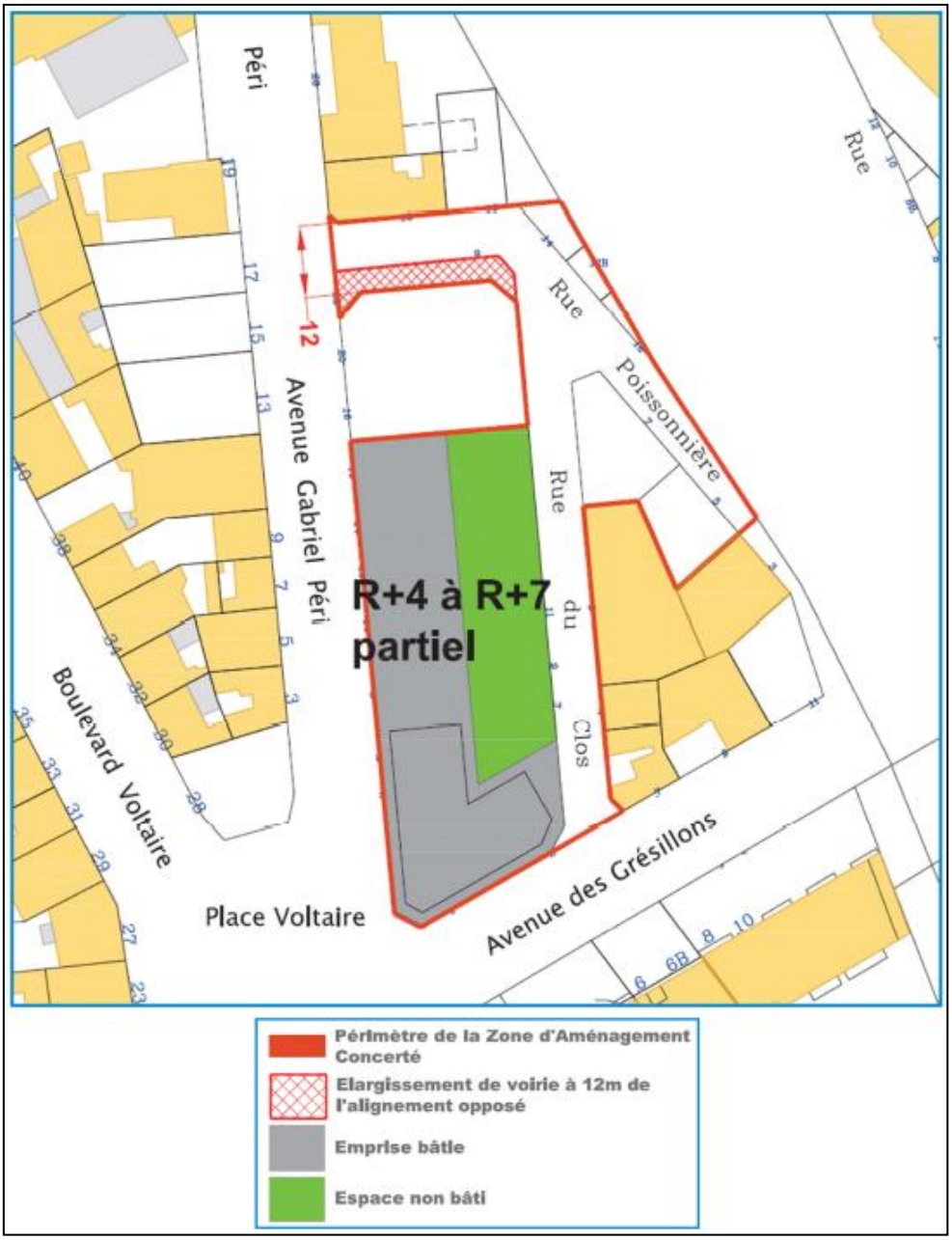



*Figure 31 - Faisabilité des volumétries pressenties*

## 2.4 Phasage de l'opération

Bien entendu, le planning de l'opération dépendra du délai de maîtrise totale du foncier, et de la libération complète des immeubles.

Les immeubles une fois acquis feront l'objet de déposes de branchements réseaux puis seront démolis.

Le travail sur les projets de construction pourra se faire « en temps masqué », avec la contrainte de disposer de l'arrêté de Déclaration d'Utilité publique pour pouvoir ensuite déposer une demande de permis de construire.

L'ordonnance d'expropriation obtenue dans la continuité de l'arrêté de DUP et de cessibilité permettra de voir fixées les indemnités d'expropriation revenant aux propriétaires avec lesquels une négociation amiable n'aura pas abouti, et de prendre possession un mois après le paiement.

Une consultation des promoteurs peut donc être envisagée à l'automne 2021 pour un dépôt de permis de construire au premier semestre 2022 et un démarrage des travaux de construction à l'échéance de début 2023.

Concernant les travaux d'aménagement, la phase provisoire devra intervenir environ 6 mois avant le démarrage des travaux de construction, et les travaux d'aménagement définitifs environ 6 mois avant la fin des travaux de construction.

## 3. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

### 3.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Un nouveau SDRIF, en cohésion avec le projet du Grand Paris Express, a été adopté par le conseil régional le 18 octobre 2013. Le nouveau schéma directeur de la région Île-de-France a été approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre, et publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel. Cette publication fait suite à l'avis favorable, émis le 17 décembre par le conseil d'État, sur le projet adopté par le conseil régional le 18 octobre.

Le site de la ZAC du Clos est identifié comme un quartier à densifier à proximité d'une gare.

Selon le SDRIF, à l'horizon 2030 les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% :

1) De la densité humaine
2) De la densité moyenne des espaces d'habitats

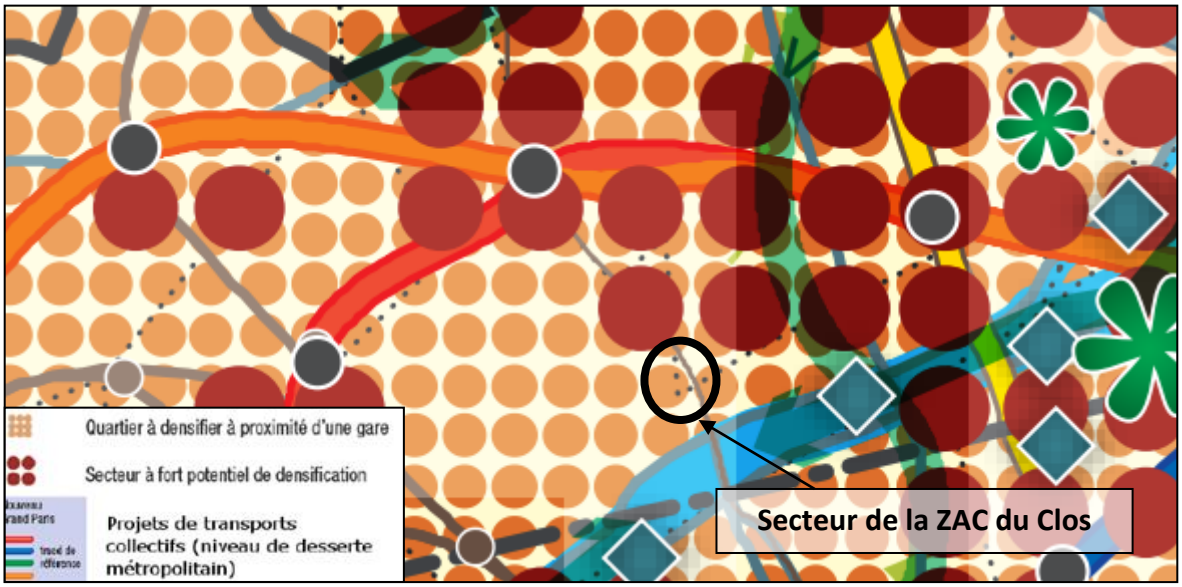



*Figure 32 - Carte des destinations du SDRIF*

**La ZAC du Clos propose la densification de ce secteur avec le renforcement d'un habitat qui répond aux besoins particuliers des étudiants en matière de logements avec la création d'environ 100 studios et répond également à la satisfaction des besoins locaux et régionaux en matière d'accueil des personnes dépendantes avec la création de 140 unités au sein d'un EPHAD.**

**Ces différentes dispositions sont en accord avec les orientations du SDRIF, par conséquent, le projet est compatible avec le SDRIF.**

## 3.2 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France (SRCE)

Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île de France a été adopté le 21 octobre 2013 par arrêté du Préfet de la Région Île-de-France. Créé en application de la loi Grenelle II, il définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique et identifie notamment les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) à prendre en compte dans les PLU.

Dans son plan d'actions (tome 2), le SRCE francilien détaille les objectifs spécifiques aux milieux urbains denses :

- Maintenir et accroître les surfaces d'espaces verts
- Promouvoir la multifonctionnalité des espaces verts
- Promouvoir la gestion écologique des espaces verts, notamment par la mise en place d'une gestion différenciée ;
- Encourager les opérations de désertification, désimperméabilisation des sols ;
- Encourager les opérations de végétalisation
- Restaurer, créer des éléments de connexion écologique entre les espaces verts

**Le projet de ZAC du Clos s'inscrit dans les objectifs du SRCE notamment par une amélioration qualitative des espaces plantés à la fois sur les parcelles futures et l'espace public.**

## 3.3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SGADE)

Le 5 novembre 2015, le Comité de bassin Seine-Normandie a adopté le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2016-2021. Il s'agit d'un document de planification de la ressource en eau au sein du bassin. Il a vocation à guider les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau. 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.
Celui-ci préconise de :

- Limiter et prévenir le risque d'inondation ;
- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
- Diminuer les pollutions diffuses.

**Le projet de ZAC du Clos intègre les orientations du SDAGE par un aménagement adéquat des espaces extérieurs comme la limitation de l'imperméabilisation et du ruissellement des eaux pluviales.**

## 3.4 Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Le 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, de la santé et la préservation de la qualité de la vie d'autre part.

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 mode actifs (marche et vélo), diminution des déplacements en voiture et deux roues motorisés.

**Situé à proximité des pôles de transport, le projet de la ZAC du Clos respecte notamment les règles de stationnement à la parcelle définies par le PLU et s'inscrit dans une mise en cohérence avec le PDUIF.**

## 3.5 Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2011-2016 a été approuvé par le Conseil Municipal du 17 novembre 2010. 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).

Le PMHH s'inscrit dans l'élaboration du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement actuellement en cours que le Conseil métropolitain a approuvé par délibération en date du 28 juin 2018. La commune de Gennevilliers a émis un avis favorable sur ce projet par délibération en date du 2 octobre 2018 et l'a assorti de plusieurs considérations.

Ainsi, le PLH est structuré autour de cinq orientations :

1. Produire une offre nouvelle et diversifiée favorisant les parcours résidentiels de qualité,
2. Poursuivre l'ensemble des actions engagées pour revaloriser l'habitat privé et social existant,
3. Répondre aux besoins des populations spécifiques,
4. Intégrer le développement durable,
5. Se doter des outils permettant de mieux connaître la demande et de construire des réponses avec tous les partenaires.

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. 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.

**Compte tenu de sa programmation le projet de ZAC du Clos contribue à l'objectif de production de logements répondant aux besoins de populations spécifiques tel que défini par le PLH.**

## 3.6 Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI)

Le PPRI approuvé par un arrêté préfectoral du 9 janvier 2004 concerne 18 communes du Département des Hauts-de-Seine dont Gennevilliers.

La ZAC du Clos est concernée par le risque d'inondation par débordement de la Seine. Il s'agit de la zone B dite Centre urbain qui 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 projet de ZAC du Clos prendra en compte les prescriptions du PPRI.**

## 3.7 Le Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Gennevilliers a été approuvé le 23 mars 2005 et la dernière modification a été approuvée par le conseil de territoire de l'EPT Boucle Nord de Seine.

### a) Le règlement du PLU

Le site de la ZAC du Clos fait partie de la zone UB : il s'agit des quartiers centraux de la ville mais qui offrent une image de densité urbaine, par la diversité des fonctions, les formes et les volumes bâtis. Outre l'habitat collectif dominant, sous forme de maisons de villes, d'immeubles, y sont inscrits des services administratifs, commerces, équipements… La forme urbaine dominante repose notamment sur une implantation à l'alignement de la plupart des bâtiments.

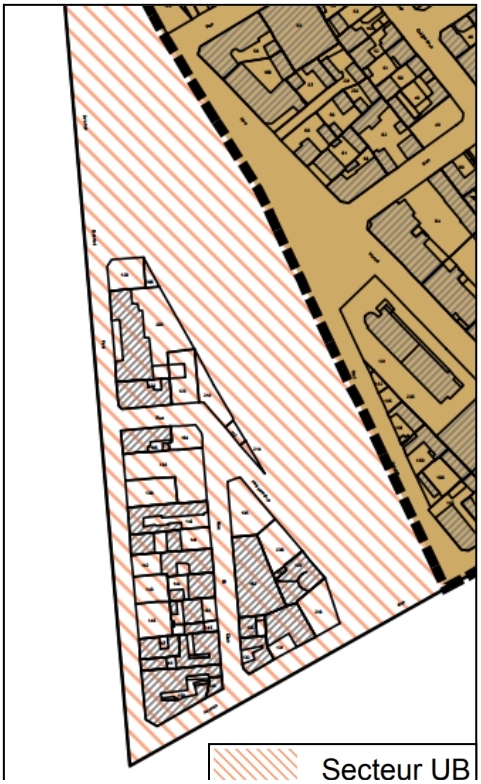



*Figure 33 - Plan de zonage du PLU de Gennevilliers*

### b) Le PADD

Le PADD est décliné sous quatre orientations générales :

- Préserver l'environnement
- Mieux se déplacer en ville
- Accompagner le développement urbain
- Assurer un développement économique durable

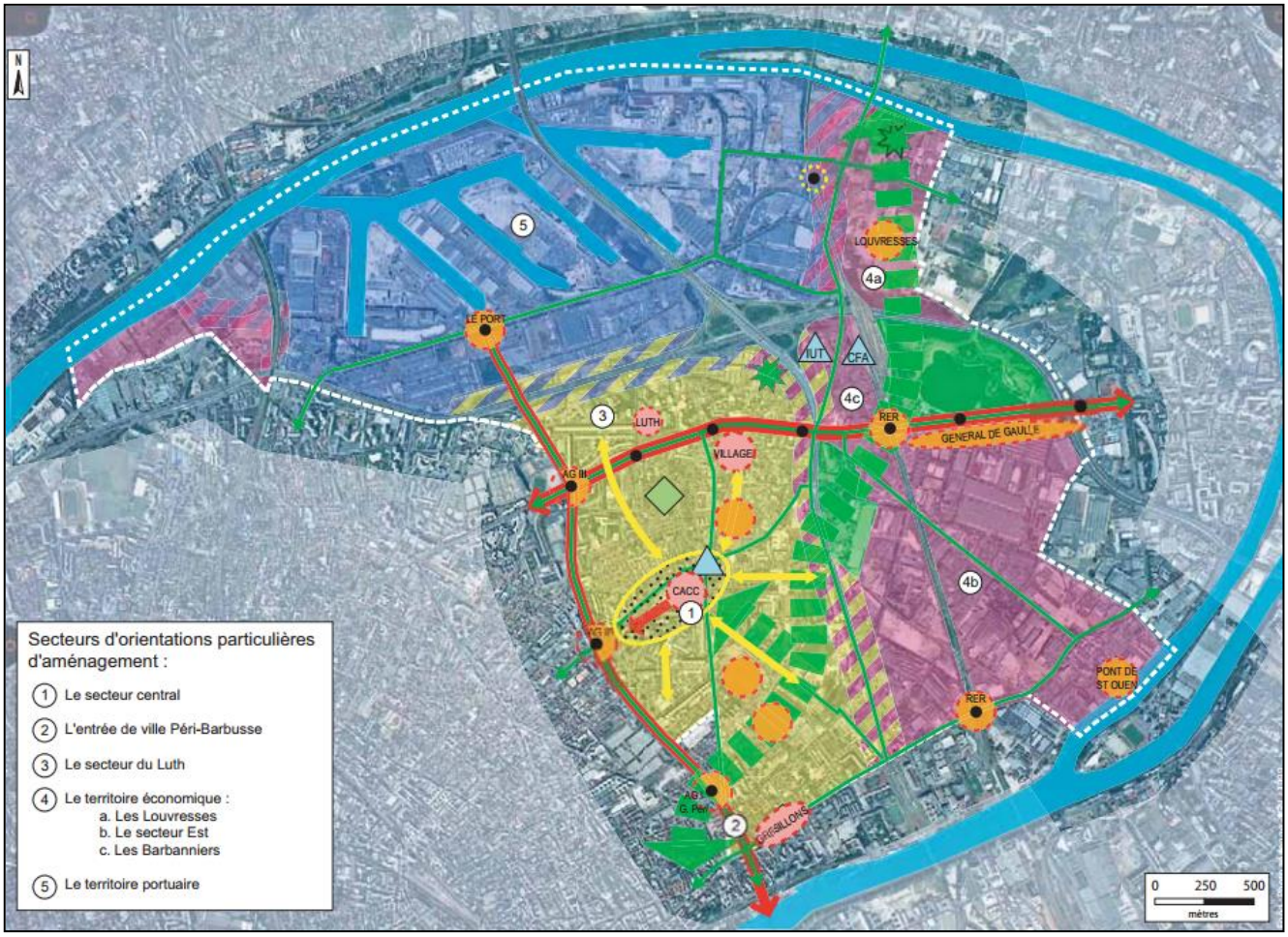



*Figure 34 - PLU de Gennevilliers - Orientations pour le PADD - mars 2005*

Ainsi, conformément aux orientations du PADD, le projet de la ZAC du Clos permet la préservation de l'environnement par la prise en compte des nuisances notamment sonores induites par la présence d'infrastructures terrestres qui entourent le secteur.

Le projet va également favoriser un meilleur stationnement dans la ville par la création d'un parc de stationnement dans le sous-sol de l'EHPAD.

Par ailleurs, il va permettre d'accompagner le développement urbain en diversifiant les formes urbaines grâce à la résorption de l'habitat insalubre et au développement d'une offre spécifique de logements aux étudiants et aux personnes dépendantes qui va engendrer la création de nouveaux emplois grâce à l'EPHAD. Le renforcement des linéaires commerciaux déjà présents va aussi permettre la diversification des fonctions urbaines de l'îlot du Clos.

### c) Servitudes d'utilité publique

Le PLU fait état de deux servitudes d'utilité publique sur le périmètre de la ZAC du Clos :

- Une zone de désengagement des aérodromes (250 m) au nord-est du secteur. 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 ;
- Un périmètre de protection lié à la présence d'un monument historique inscrit situé à Asnières-sur-Seine.

**Conformément aux orientations du PADD et du règlement du PLU, la ZAC du Clos propose des opérations de logements spécifiques, des équipements collectifs et des commerces. Ces constructions seront implantées à l'alignement sur l'avenue Gabriel Péri.**

**Par conséquent, la ZAC du Clos est compatible avec le PLU.**

# 4. JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE

La Ville de Gennevilliers a entrepris des mutations foncières importantes sur son territoire. Le Plan local d'urbanisme constitue l'outil de cette planification urbaine en permettant de répondre aux objectifs fixés dans les différents documents d'urbanisme supérieurs en termes d'offres de logements particuliers et de qualité de l'habitat notamment.

Dans cette optique la commune souhaite engager la restructuration de l'îlot du Clos par une opération de renouvellement urbain permettant de revaloriser les espaces et le cadre de vie des habitants et des commerces.

La ZAC du Clos constitue une opération d'acquisition, démolition et restructuration d'un tissu urbain aujourd'hui fortement dégradé. Il s'agit également de poursuivre la politique d'éradication de l'habitat indigne sur la commune. Elle s'inscrit aussi dans une dynamique plus large de reconfiguration de l'interface entre la Commune de Gennevilliers et celle d'Asnières-sur-Seine.

Ainsi, les réponses apportées par le projet aux problématiques rencontrées permettent de conférer au projet son caractère d'utilité publique.

## 4.1 Développement de l'offre de logements

Le projet de ZAC du Clos tend à la réalisation effective des objectifs de production de logements tels que définis par le SDRIF ainsi qu'aux orientations du PLH. Il répond ainsi aux besoins des populations spécifiques et aux attentes en matière de densification et poursuit un objectif de diversification de l'offre de logements.

Ce projet d'aménagement va permettre de renforcer l'offre en matière d'habitats spécifiques à destination des étudiants grâce à la création d'une centaine de studios et à destination des personnes dépendantes grâce à la réalisation d'un EPHAD de 140 unités comprenant une spécialisation Alzheimer. En effet, l'offre de logements classiques n'a pas été retenue par la ville compte tenu de la situation de cet îlot assez éloigné des équipements municipaux (écoles, crèches, équipements sportifs, etc.)

Ainsi conformément à l'orientation d'aménagement de l'entrée de ville Péri-Barbusse, la ZAC du Clos va permettre de définir un nouveau lieu de proximité de la vie sociale en introduisant une mixité intergénérationnelle au sein de la ZAC du Clos.

## 4.2 Mise en valeur de l'offre commerciale et développement de l'activité

L'attractivité commerciale autour de la place Voltaire et au sein de la ZAC du Clos est très importante. Le but du projet est ainsi de renforcer cette attractivité en proposant un nouveau linéaire de commerces en pied d'immeuble le long de l'avenue des Grésillons et à l'angle de l'avenue Gabriel Péri répondant à la demande des nouveaux habitants du quartier.

Il s'agit également de maintenir cette offre commerciale importante pour les habitants du quartier isolé du reste du centre de la commune du fait de la présence des infrastructures routières qui entourent l'îlot du Clos.

De plus, ce projet favorise l'implantation de nouvelles activités économiques et de services grâce à la création de l'EPHAD comprenant une spécialisation Alzheimer. Cette nouvelle installation va ainsi permettre la création de nouveaux emplois sur la commune.

## 4.3 Amélioration du cadre de vie

Le quartier est actuellement marqué par une forte dégradation de l'habitat, de nombreux immeubles ayant fait l'objet d'arrêtés d'extrême urgence et d'insalubrité et dont certains ont été démolis.

La lutte contre l'habitat indigne n'apparaît souvent comme entièrement efficace que lorsqu'elle s'inscrit dans une stratégie globale sur un territoire ou un quartier, dépassant la seule mise en conformité des logements déclarés insalubres, afin de coordonner à la fois des mesures de repérage, de veille et de prévention et des interventions à partir de l'ensemble des outils disponibles qui vont des mesures incitatives aux mesures coercitives en passant par des actions foncières et d'aménagement.

L'un des enjeux de ce projet est donc de faire disparaître cette poche d'insalubrité ainsi que l'habitat indigne présents sur l'îlot du Clos et de penser un projet global et cohérent sur tout l'îlot. Pour cela, les bâtiments existants seront démolis afin d'améliorer l'état du bâti ainsi que les conditions de vie des habitants.

Conformément aux orientations du PADD, les futures constructions seront implantées le long de l'avenue Gabriel Péri et des espaces verts seront réalisés à l'est de l'îlot pour servir d'écran face aux nuisances provoquées par la RD 19 et au métro aérien.

De plus, ce projet va permettre la constitution d'une entrée de ville identifiée par tous grâce à une meilleure clarification de l'espace public participant à rendre la ville plus agréable pour les habitants. Il s'agit également d'établir une continuité avec les opérations de réhabilitation d'immeubles en cours sur la commune d'Asnières-sur-Seine.

## 4.4 Inscription du projet dans une démarche de développement durable

L'aménagement durable du secteur constitue un objectif prioritaire. Les critères environnementaux seront déclinés sur la base de la Charte de qualité environnementale signée par la Ville de Gennevilliers en 2010. La ville s'est ainsi engagée dans une politique d'aménagement durable sur l'ensemble de son territoire. La ZAC du Clos s'inscrira dans cette continuité par un aménagement adapté à la densité et aux fonctionnalités de l'îlot du Clos.

Ces critères vont permettre d'améliorer la qualité environnementale des constructions et des espaces extérieurs du site en général grâce notamment à une amélioration qualitative des espaces plantés. Un aménagement adéquat des espaces extérieurs permettra également la limitation de l'imperméabilisation des sols et du ruissellement des eaux pluviales.

## 4.5 Bilan avantages / inconvénients

**Impacts négatifs**

Au niveau foncier, à défaut d'accord amiable, il sera procédé à l'expropriation des parcelles appartenant aux propriétaires privés.

Sur le plan écologique, l'îlot du Clos étant situé en milieu urbain, celui-ci ne constitue pas une zone à fort enjeu écologique. Ainsi, les impacts tant positifs que négatifs devraient rester faibles.

Par ailleurs, concernant la phase chantier, les travaux vont engendrer des nuisances pour les riverains. Toutefois, les espaces disponibles notamment sur l'espace public contre les ouvrages du viaduc devraient permettre d'optimiser la phase chantier.

**Impacts positifs**

Au niveau foncier, les expropriations induites par le projet d'aménagement de l'îlot du Clos seront limitées. En effet, la Commune de Gennevilliers s'est déjà rendu propriétaire d'une grande partie du foncier nécessaire à la réalisation du projet.

Par ailleurs, les occupants des immeubles seront tous relogés. Un point de travail conjoint de tous les services de la Ville et des services de l'Etat est déjà en cours depuis la signature de la convention partenariale de 2015.

En effet, l'un des objectifs poursuivis par le projet est de résorber l'habitat insalubre et d'enrayer la dégradation et l'abandon des logements anciens. Il s'agit également d'élever le patrimoine nouvellement bâti au niveau des exigences contemporaines et des attentes sociales.

Le but de la Commune de Gennevilliers est de développer et de diversifier l'offre de l'habitat. Ce projet va permettre de générer une mixité sociale et intergénérationnelle grâce à la réalisation de logements étudiants et d'un EPHAD.

Par ailleurs, le projet se déroulant en milieu urbain, l'étalement urbain sera limité grâce également à la recherche d'une mixité fonctionnelle mêlant habitat et locaux d'activités. L'objectif de densification imposé par les documents d'urbanisme est donc tout à fait respecté.

L'impact sur l'environnement étant limité, le projet n'est pas soumis à l'obligation de réaliser une étude d'impact.

Toutefois, les ambitions environnementales et de développement durable sont très fortes dans la conception des futures constructions de logements et d'activités, la qualité des espaces plantés, la limitation de l'imperméabilisation des sols...

En effet, une charte de qualité environnementale a été approuvée en Conseil municipal. Elle a pour objectif notamment de mobiliser tous les acteurs intervenant dans l'opération autour des objectifs environnementaux liés à l'aménagement durable du site. Il s'agit d'intégrer l'ensemble des problématiques environnementales à travers le programme et le plan-masse de la ZAC, l'aménagement des espaces publics, la conception et la construction des bâtiments, et plus tard leur exploitation.

Ces objectifs seront ainsi pris en compte dans le projet par l'aménageur de la ZAC qui lui-même imposera aux promoteurs de s'inscrire dans une démarche d'éco-construction. En complément de la charte, les constructeurs auront également l'obligation de respecter les exigences définies dans le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales annexé à la promesse de vente.

# 5. ANNEXES