



Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation



SOMMAIRE

INTRODUCTION 3

PREMIERE PARTIE

DIAGNOSTIC TERRITORIAL 3

I. L'ORGANISATION URBAINE DU TERRITOIRE 4

I.1. La géographie du territoire..... 4

I.2. L'occupation actuelle du sol..... 5

I.3. L'armature urbaine..... 6

I.4. Les équipements collectifs et les services à la population 10

I.5. Le commerce..... 14

I.6. Les franges du territoire..... 17

II. CADRAGE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE 18

II.1. Développement démographique..... 18

II.2. Structure par âge..... 20

II.3. Les ménages..... 22

II.4. Mobilité résidentielle..... 26

II.5. La population active..... 27

II.6. Secteur d'activité des actifs habitants à Gennevilliers en 1999..... 30

II.7. Les migrations domicile-travail 31

II.8. La formation..... 33

III. HABITAT 35

III.1. Le parc de logement..... 35

III.2. Caractéristique des résidences principales 37

III.3. Le parc locatif social 41

III.4. La construction de logements..... 42

III.5. L'accueil des populations « spécifiques »..... 52

IV. LES INFRASTRUCTURE DE TRANSPORT 53

IV.1. Le réseau viaire 53

IV.2. Les transports en commun 58

IV.3. Les circulations douces 60

IV.4. Les enjeux et les principaux projets..... 61

V. ACTIVITES ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 64

V.1 L'emploi à Gennevilliers..... 64

V.2 Le Port Autonome de Paris..... 69

V.3 Les mouvements des entreprises de 1996 à 2000 73

V.4 Le développement d'activité économique diversifiées..... 74

V.5 Analyse des tissus - Mutabilité de la zone industrielle de Gennevilliers (Yves Lefranc Aménagement) 76

V.6 Éclairage spécifique sur les activités de la zone industrielle caractéristiques, évolutions et Perspectives (Yves Lefranc Aménagement, enquête octobre 2002) 89

DEUXIEME PARTIE

L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 99

I. L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE 100

I.1. Le cadre naturel..... 100

I.2. Paysages et patrimoine historique..... 106

II. LES RESEAUX ET LEUR FONCTIONNEMENT 118

II.1. Le réseau d'assainissement 118

II.2. Le réseau d'alimentation en eau potable..... 121

II.3. La collecte et le traitement des déchets..... 124

III.	LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES.....	126
III.1.	Pollution des sols et des nappes phréatiques.....	126
III.2.	La qualité de l'air	136
III.3.	Les nuisances sonores.....	138
IV.	LES RISQUES MAJEURS	139
IV.1.	Les risques naturels : le risque d'inondation.....	139
IV.2.	Lesrisques technologiques	142
TROISIEME PARTIE		
EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS		
DU PLAN LOCAL D'URBANISME		
I.	EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PADD	146
II.	LES PRINCIPES GENERAUX DES DISPOSITIONS DU PLU	150
II.1	Le centre-ville/ secteur central.....	150
II.2	Le village	150
II.3	La cité-jardins	151
II.4	Le luth.....	151
II.5	Les autres quartiers de la ville multifonctions	152
II.6	Les quartiers d'activités économiques et le port de gennevilliers.....	152
II.7	Le parc des chanteraines	153
II.8	Les emprises SNCF et routieres.....	153
II.9	Les zones d'aménagement concerté.....	153
II.10	Les paysages et patrimoines bâtis préservés.....	154
III.	LES PRINCIPALES DIFFERENCES ENTRE POS ANTERIEUR ET PLU PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE	155
IV.	TABLEAU COMPARATIF DES SUPERFICIES.....	163

IV.	CARACTERISTIQUES DES PRINCIPALES ZONES DU PLU ET MOTIVATION DES REGLES.....	165
-----	--	-----

QUATRIEME PARTIE :	
EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR	
L'ENVIRONNEMENT	
	205

I.	IMPACT DU PLU SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE	206
II.	IMPACT DU PLU SUR LA BIODIVERSITE	207
III.	IMPACT DU PLU SUR LA QUALITE DE L'EAU ET LES RISQUES LIES A L'EAU	209
IV.	IMPACT DU PLU SUR LES PAYSAGES DE LA VILLE	211
V.	IMPACT DU PLU SUR LA SANTE HUMAINE	213
VI.	IMPACT DU PLU SUR LA CONSOMMATION DES RESSOURCES ENERGETIQUES ET LA QUALITE DE L'AIR.....	214

ANNEXES

Liste des bâtiments et entités urbaines remarquables
Liste des emplacements réservés

INTRODUCTION

La loi SRU relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, traduit la volonté de l'Etat de promouvoir un aménagement des territoires plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable.

C'est à ce titre que ces lois mettent en œuvre une réforme des outils de la planification et de l'aménagement du territoire, substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme à l'ancien Plan d'Occupation des Sols.

C'est donc dans ce nouveau cadre que la Ville de Gennevilliers s'est engagée, en prescrivant le 2 octobre 2002, la révision de ses POS et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

La situation antérieure de la commune en matière de document d'urbanisme était la suivante :

- **Un plan d'occupation des sols partiel n°1**, approuvé le 25 juin 1985, modifié les 3 décembre 1987, 23 février 1989, 6 février et 21 juin 1990, 20 novembre 1991, 10 février – 30 mars – 30 juin – et 29 septembre 1993, 8 novembre 1995, 29 janvier 1997, 11 mai - 29 septembre- et 15 décembre 1999, 28 juin 2000 et 21 mai 2002.
- **Un plan d'occupation des sols partiel n°2**, pour le quartier du Luth, approuvé le 23 juin 1999.
- **Un plan d'occupation des sols partiel n°3**, qui a simplement fait l'objet d'une prescription.

Ces documents ont fait l'objet de plusieurs mises à jour.

Ils étaient complétés par 8 dossiers de Zones d'Aménagement Concerté multisites (ZAC) : ZAC Camelinat, ZAC du Centre, ZAC Justin, ZAC des Louvresses, ZAC des Barbanniers, ZAC des Grésillons, ZAC Barbusse-Chandon.

Rappel : dans les POS précédents, les territoires couverts par ces ZAC n'étaient pas pris en compte.

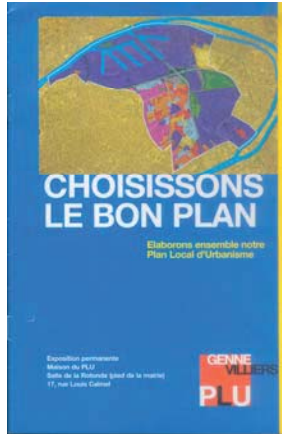
Les dispositions réglementaires de l'utilisation du sol définies dans les POS en cours ne permettant pas de rendre opérationnel le projet urbain envisagé, la Ville s'est donc engagée dans une démarche globale, couvrant l'ensemble de son territoire communal par un document unique.

Les principaux objectifs de cette élaboration de PLU sont de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité de l'environnement, de prendre en compte le développement des transports en commun, la création d'un pôle d'enseignement supérieur 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.

Il s'agit surtout d'intégrer un développement durable, harmonieux et équilibré entre les différentes fonctions de la ville, au bénéfice des ses habitants et emplois.

L'élaboration du PLU s'inscrit également dans une démarche de concertation.

- Les personnes et services publics ont été associés par le biais de plusieurs réunions de travail en 2003 et 2004.



- Les habitants ont été informés du travail engagé et ont été sollicités pour y participer :
 - ✓ La Maison du PLU accueillait une exposition permanente sur le PLU et l'avancement des réflexions ; un registre était à la disposition du public pour y enregistrer des remarques.
 - ✓ 5 réunions publiques ont été tenues entre octobre et décembre 2003, portant sur les thèmes de l'environnement, des déplacements, des espaces et fonctions de la ville, du développement économique et du centre-ville.
 - ✓ De nombreuses publications écrites ont été diffusées, dans le magazine communal ou bien dans des plaquettes d'information spécifiques. Le plus souvent ces publications comportaient des encarts spécifiques pour recueillir les remarques des lecteurs (encarts à retourner en mairie).
- L'ensemble des élus du conseil municipal ont débattu, conformément à la loi, sur les orientations générales d'aménagement inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) , lors d'une séance du 4 février 2004. Cette séance a fait l'objet d'une délibération approuvant le PADD.
- A l'issue de l'enquête publique qui s'est tenue du 18 octobre au 25 novembre 2004, le commissaire enquêteur a rendu son rapport le 26 décembre 2004 avec un avis favorable sans réserve.

La composition du dossier de PLU est la suivante :

Un rapport de présentation, comprenant en particulier le diagnostic territorial, faisant apparaître l'état initial de l'environnement. Il explique les choix retenus pour établir le PADD et les délimitations des zones, des secteurs spécifiques.

Il exprime également la prise en compte de l'environnement dans le projet global, le zonage et le règlement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : il s'agit d'un nouveau document, qui exprime les grandes orientations d'aménagements du territoire de la commune, dans une logique de cohérence et de globalité. C'est sur la base de ce document synthétique que les choix ont été faits ensuite en matière de zonage et de règlement. Pour son élaboration, il a été tenu compte des phases de concertation avec les habitants.

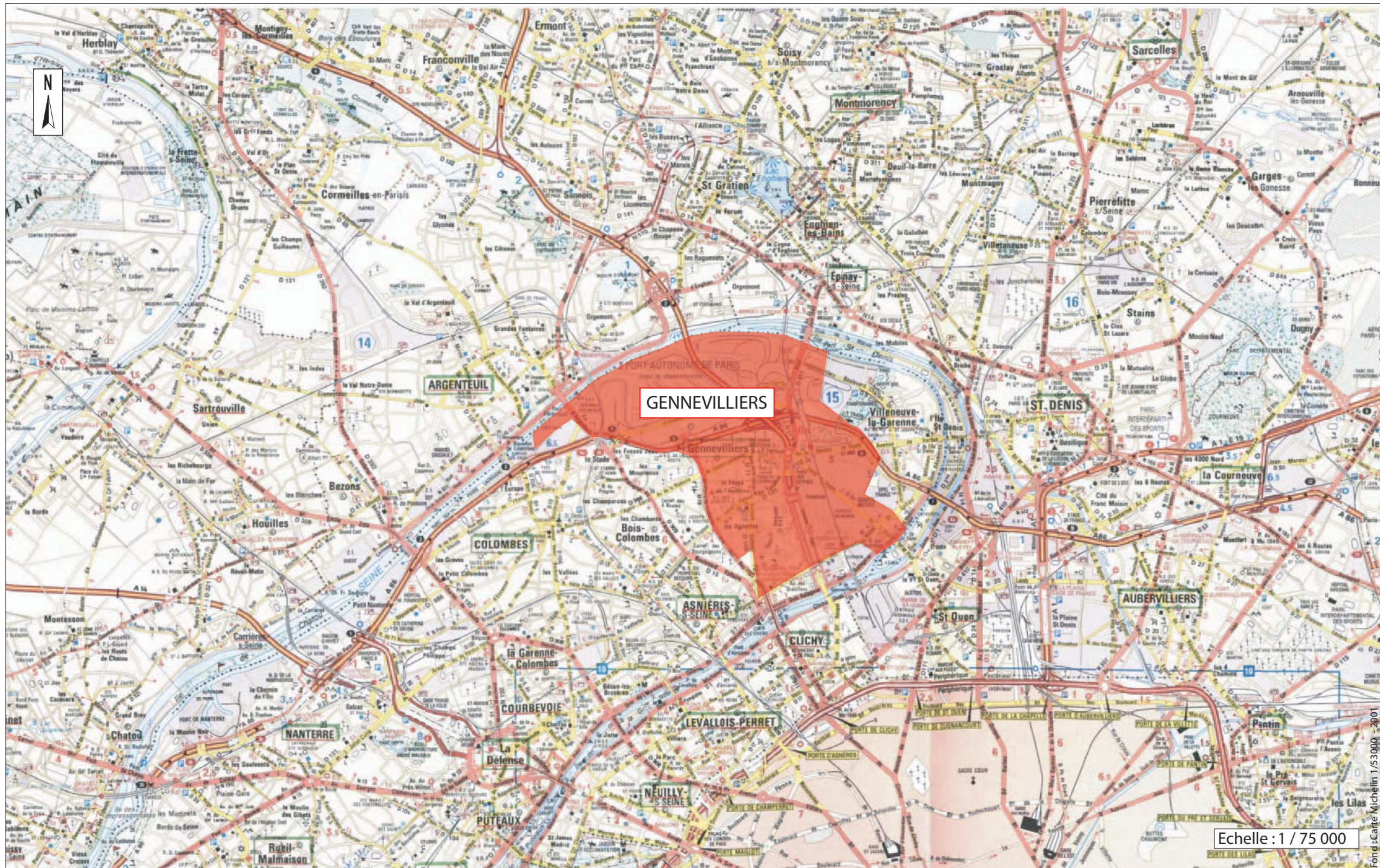
Les orientations d'aménagement : Il s'agit également d'un nouveau document mis en place par les lois récentes. Ce document, intermédiaire entre le PADD et les prescriptions du zonage et du règlement, a pour objet d'identifier les secteurs qui au regard de leurs particularités, leurs enjeux, leurs projets , rendent nécessaires d'y préciser les modalités de leur aménagement. Les demandes de permis de construire devront être compatibles avec ces orientations.

Le plan de zonage et le règlement : ils traduisent, comme le faisait déjà le POS, les modalités précises d'occupation des sols, en fonction d'un découpage en zones et en secteurs. Ils indiquent aussi les localisations et objets de mesures localisés particulières en matière d'occupation des sols : emplacements réservés pour des projets à caractère public (voirie, équipement...), alignement, ... Toute demande de travaux ou de permis de construire doit être conforme avec ces documents.

Des annexes : servitudes d'utilité publique, règlement d'assainissement communal, documents graphiques complémentaires, ...

PREMIERE PARTIE :

DIAGNOSTIC TERRITORIAL



GENNEVILLIERS

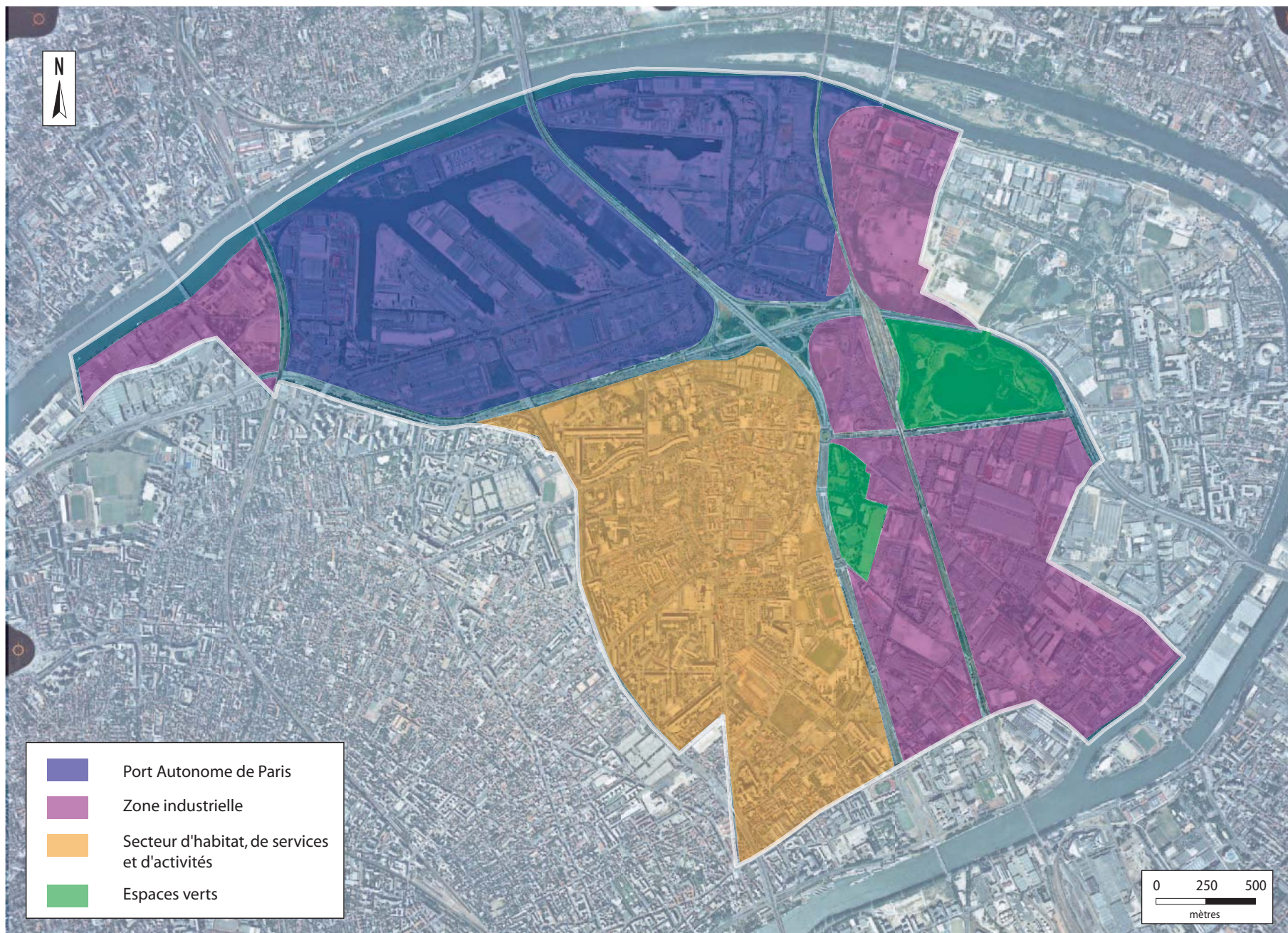
Echelle : 1 / 75 000

I- L'ORGANISATION URBAINE DU TERRITOIRE

I.1. La géographie du territoire

Située dans la Presqu'île et limitée au nord comme au sud par la Seine, à l'est par les communes de Colombes et Asnières, et à l'ouest par la commune de Villeneuve la Garenne, la commune de Gennevilliers a une altitude variant entre 28 et 29 mètres NGF.

La présence marquée des activités industrielles et des voies de communication imprègne fortement le paysage communal : le territoire est traversé d'est en ouest aux deux tiers nord par l'autoroute A86 et du nord au sud par l'autoroute A15. Une ligne SNCF (RER C) coupe également la commune selon un axe nord-sud. En outre, le contrat de plan, signé le 03/03/2000, entérine le prolongement du tramway sur Gennevilliers et celui de la ligne 13bis du métro parisien jusqu'au port.



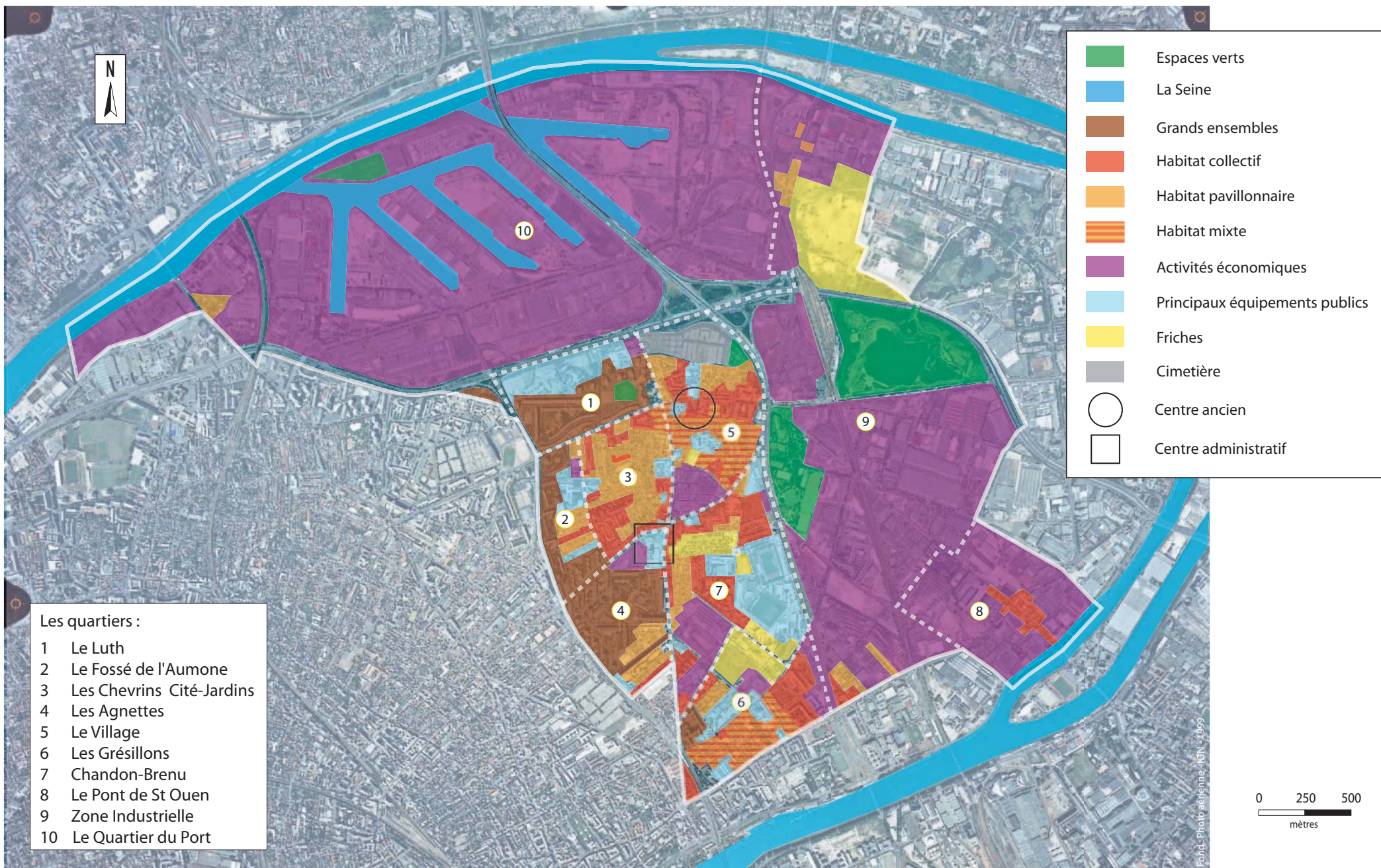
I.2. L'occupation actuelle du sol

La commune se développe sur 1 165 hectares divisés en trois grands secteurs structurants : le Port, les activités économiques et la ville.

- Un tiers du territoire (400 ha), au nord de l'autoroute A86, est occupé par le « Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers ».
- Le deuxième tiers, situé à l'est de la ville (à l'est de l'autoroute A15), est occupé par des activités à dominante artisanale et industrielle. On y trouve également deux grands parcs, celui des Sévines et le parc départemental des Chanteraines.
- Le dernier tiers, situé au sud-ouest (bordé au nord par l'A86 et à l'est par l'A15), rassemble les quartiers résidentiels et d'occupation mixte de services et d'équipements : le Luth, le Fossé de L'Aumône, les Chevrins-Cité-Jardins, les Agnettes, le Village Chandon-Brenu et les Grésillons..

Ainsi, 800 ha sont destinées à la vie des entreprises. Par ailleurs, les espaces verts recouvrent près de 100 hectares sur la commune, dont 32 ha sont occupés par le Parc des Chanteraines.

Ainsi, la ville « multi-fonctions » s'inscrit sur seulement 300 ha environ...



- Les quartiers :
- 1 Le Luth
 - 2 Le Fossé de l'Aumone
 - 3 Les Chevrins Cité-Jardins
 - 4 Les Agnettes
 - 5 Le Village
 - 6 Les Grésillons
 - 7 Chandon-Brenu
 - 8 Le Pont de St Ouen
 - 9 Zone Industrielle
 - 10 Le Quartier du Port

Fond : Photo aérienne - IGN - 1999

0 250 500
mètres

I.3. L'armature urbaine

L'armature urbaine est liée aux modes d'occupation des sols. On distingue ainsi, sur la carte de l'occupation des sols, plusieurs types de formes urbaines :

- les secteurs composés en majeure partie d'habitat collectif, de services et d'activités, généralement dense où les bâtiments sont construits en ordre continu : il s'agit de l'ensemble du centre ancien, des abords du centre administratif ; de l'est des Grésillons et de l'avenue Louis Roche au droit du quartier du Pont de St Ouen.



Rue de la procession (village)



Avenue Gabriel Péri (Chandon-Brenu)

- les secteurs d'habitat pavillonnaire peu dense, de petit parcellaire, de constructions unifamiliales réalisées en ordre discontinu, dans laquelle on trouve également de petits immeubles d'habitations collectives : le secteur situé entre le quartier du Luth et la rue Louis Calmel (incluant la cité-jardins), la périphérie du vieux village, le nord-ouest des Grésillons, le sud des Agnettes et l'ouest du quartier Chandon-Brenu ;



Impasse de l'avenir(Chandon Brenu)



Rue Chevreur (Cité-Jardins)



Allée Gustave Caillebotte (Village)

- les secteurs d'habitat mixte et d'activités situés à proximité du centre ancien, entre celui-ci et le centre administratif et dans le quartier des Grésillons ;



Rue du Professeur Calmette (Chandon Brenu)



Avenue des Grésillons (Les Grésillons)



Rue de Basly (Les Agnettes)

- les secteurs d'habitats collectifs ou « grands ensembles », semi-denses où les bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu : il s'agit d'un îlot au nord du quartier des Grésillons, du quartier des Agnettes, des abords du boulevard intercommunal sur le quartier du Fossé de l'Aumone, et du quartier du Luth ;



Immeuble Gérard Philipe (le Luth) (en cours de démolition)



Rue du 8 mai 1945 (Les Agnettes)



Centre commercial du Luth (Le Luth)

- le quartier du Port constitué de bâtiments et d'installations à usage portuaire, industriel et commercial, ainsi que des services et activités annexes qui y sont liés ;



Vue sur la darse n°1 et la cimenterie



Route du Port Charbonnier



Centre de containers multimodal

- les autres secteurs occupés par des zones d'activités à vocation d'industrie, d'entrepôts et d'activités tertiaires.



Rue du Moulin de Cage



Rue des Caboeufs

Les espaces verts complètent cette armature urbaine en formant avec le Parc des Sports de Chandon-Brenu une « coulée verte » qui relie le parc des Chanteraines de Villeneuve la Garenne à la Seine du côté d'Asnières.

Les équipements publics sont répartis principalement sur le secteur d'habitat et de services au sud de l'A86 et à l'ouest de l'A15.

La carte des principaux modes d'occupation des sols permet notamment de mettre en évidence :

- les répartitions géographiques très nettes des vocations de la commune,
- le caractère souvent mixte des quartiers de la ville « résidentielle » (au contraire de la ville « économique »)
- l'importance spatiale des zones d'activités économiques, souvent « séparées » du reste de la ville par d'importantes infrastructures de transports,
- son imbrication dans des franges urbaines de communes voisines, souvent en cohérence avec les tissus genevillois,

I.4. Les Équipements collectifs et les services à la population

La carte localisant les principaux équipements permet de mettre en avant une implantation relativement équilibrée des équipements au sein des quartiers d'habitat de la commune. Si cette répartition peut apparaître comme un signe d'équilibre dans l'équipement des quartiers, elle traduit aussi l'absence d'un centre-ville, hyper-centre, lieu concentrant commerces, équipements, services, animation...

■ Services publics permanents

Il est dénombré sur la Ville 41 équipements du service public permanent. Leur rayonnement peut être communal : hôtel de ville, cimetière, bureau principal de la poste. D'autres équipements ont un rayonnement intercommunal : agence nationale pour l'emploi, administration des impôts, poste de pompiers, commissariat et caisse primaire d'assurance maladie.

Certains répondent à des besoins de proximité : bureaux de poste, ou bien ont été créés dans le cadre de procédures de la politique de la ville : antenne de justice, antennes municipales de quartier, pôle permanent d'insertion.

■ Établissements hospitaliers

Ce sont des établissements de petite taille situés dans le quartier des Grésillons. Pour le court séjour il existe l'Hôpital Saint Jean, établissement de rééducation fonctionnelle et la clinique François Régis. Des spécialités en psychiatrie sont situés dans les locaux de la rue Danton.

■ Établissement médico-sociaux

La ville de Gennevilliers est doté de 16 services du secteur médico-social :

- deux centres de santé, gérés par la municipalité, offrent un service de médecine générale, de spécialités médicales et paramédicales et regroupent également des services de protection maternelle et infantile et de planification familiale ;
- les centres de consultation médico - psychologiques destinés à l'accompagnement psychologique et médical des personnes : le Centre Magellan d'hygiène alimentaire et d'alcoologie et le Sequanaciat 92 ;
- la SIADPA, service de soins infirmiers à domicile pour personnes âgées ;

- le foyer pour adultes handicapés au 19bis, rue Jean Jaurès crée par l'association APEI qui a également entrepris en 2002 la construction d'un nouveau foyer rue Villebois Mareuil.

■ Établissements d'hébergement

Hébergement des travailleurs

La commune compte deux foyers de jeunes travailleurs d'une capacité de 104 places et six foyers de travailleurs migrants avec un total de 1029 places.

Hébergement des personnes âgées

logement avec une capacité de 147 places et deux maisons de retraite de 131 places.

La Ville dispose également du trois club du 3^{ème} âge dans le CACC, dans les quartiers des Agnettes et des Grésillons.

■ Structures d'accueil des jeunes enfants

En accueil à temps complet, les six crèches collectives départementales, la crèche familiale Berlioz et la mini-crèche Pleins-Gré représentent 422 places. En accueil temporaires les deux haltes garderies aux Grésillons et au Luth représentent un total de 35 places.

Le niveau d'équipement observé sur la ville est inférieur à celui des Hauts de Seine dont le taux est de 292 places pour 1 000 enfants en accueil à temps complet et de 62 places pour 1 000 enfants en accueil à temps partiel.

Il existe deux centres de loisirs maternels disposant de locaux spécifiques et distincts de l'école : Louis Pasteur et Joliot Curie. Pour les autres écoles maternelles, les centres de loisirs sont organisés dans les locaux scolaires : salles à manger, dortoirs, préaux, situation qui pose des problèmes de saturation et d'organisation. La ville compte également six centres de loisirs primaires bénéficiant de locaux propres : Gustave Caillebotte, Anatole France, Robert Desnos, Youri Gagarine, Agnettes et Grésillons.

■ Équipements sportifs

Il existe une piscine couverte, un centre équestre, une base d'activités nautique avec baignade aménagée et un practice de golf aménagé dans la ZAC des Barbanniers.

Installations couvertes

La commune dispose de huit gymnases situés pour l'essentiel dans le secteur résidentiel et répartis dans les quartiers à proximité des groupes scolaires et également d'une halle couverte avec quatre courts pour la pratique du tennis dans le parc des Sévines.

Complexes sportifs de plein air

Il existe un terrain de Foot-Ball dans le quartier du Luth, trois dans le parc des Sévines, un terrain de Foot-Ball, deux de rugby et une piste d'athlétisme dans le Parc des Sports. La ville compte également six courts de tennis dans le parc des Sévines.

Il existe 12 plateaux d'évolution, situés pour l'essentiel à proximité des écoles.

■ Équipements de loisirs et culturels

Quatre équipements dépassent par leur fonction ou leur notoriété l'échelle de la commune : l'École Nationale de Musique - Conservatoires Edgar Varèse, l'École municipale des Beaux Arts Édouard Manet, le Théâtre de Gennevilliers - Centre Dramatique National et la Salle des Fêtes.

Le Théâtre de Gennevilliers est un lieu de création et de spectacle grand public de rayonnement régional et national qui mène aussi un travail d'enseignement auprès des établissements scolaires du second degré.

Dans le domaine de la lecture la Ville dispose de la Bibliothèque centrale François Rabelais et de deux bibliothèques annexes : André Malraux dans le quartier du Luth et Robert Doisneau dans les Grésillons.

Le cinéma Jean Vigo classé « Art et Essai » compte deux salles de projection d'une capacité de 208 et 80 places.

Le Café - Musiques Le Tamanoir situé dans le quartier du Luth est un lieu de diffusion culturelle dans le domaine des musiques amplifiées.

Les équipements de loisirs concernent principalement les centres de ressources à destination des jeunes. Il en existe trois dans le quartier du Luth, au Fossé de l'Aumône et aux Grésillons ainsi que trois clubs 11-14 dans les quartiers du Luth la Cité-jardins et à Chandon-Brenu.

■ Établissements d'enseignement public 1^{er} degré

A la rentrée 2002-2003 les effectifs dans les écoles élémentaires étaient de 2 883 élèves et de 2 027 dans les maternelles.

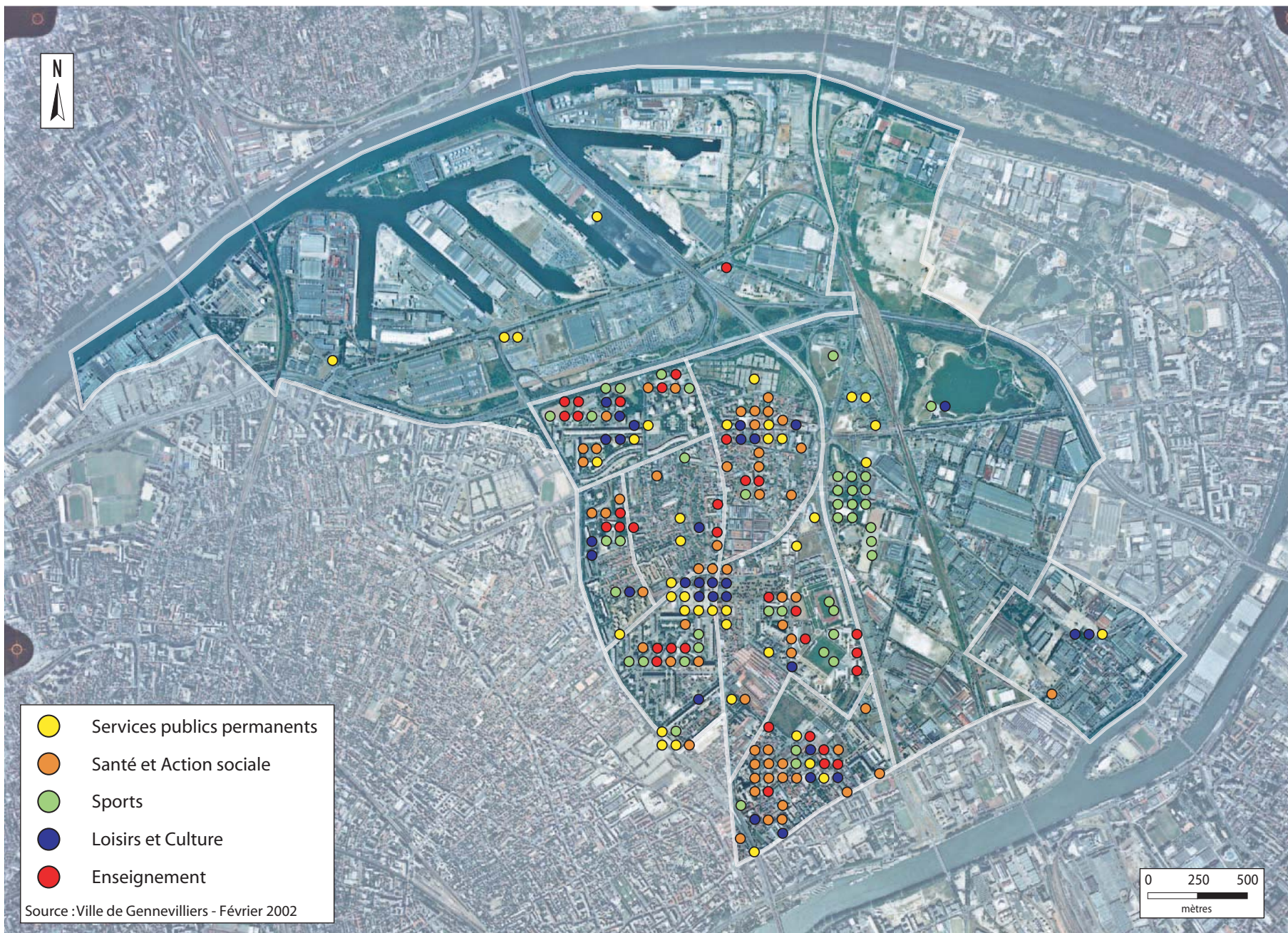
La Ville compte 11 écoles élémentaires et 12 maternelles classées en zone d'éducation prioritaire pour les écoles des quartiers du Luth, des Grésillons et des Agnettes et en réseau d'éducation prioritaire pour les autres établissements.

■ Établissements d'enseignement public 2^{ème} degré et supérieur

Il existe trois collèges sur la commune : Guy Moquet dans le Luth, Louis Pasteur dans la Cité - Jardins et Édouard Vaillant dans le quartier Chandon Brenu. Par ailleurs, une section d'enseignement général et professionnel adapté (SEGPA) est implantée dans les collèges Édouard Vaillant et Louis Pasteur.

Le Lycée Galilée dont la reconstruction est prévu dans le périmètre de la ZAC Barbusse-Chandon propose deux filières scientifique et technologique du CAP dans les disciplines de la chimie et de la plasturgie ; deux filières de formation générale préparant aux baccalauréats scientifique, économique et social ; une filière scientifique en biochimie ; une filière technologique science et technologie de laboratoire, plasturgie, science et technologie industrielle ; une section sportive . Enfin une section européenne.

Dans le cadre du programme « Université 2000 » il été décidé la création, au sein du Parc Technologique des Barbanniers, d'un Institut Universitaire de Technologie (IUT). Il sera composé dans un premier temps de trois départements : « Génie des Télécommunications et Réseaux », « Science et Génie des Matériaux », « Hygiène Sécurité Environnement » et d'un bloc central.



i.5. Le commerce¹

■ Répartition des commerces par quartier

Quartiers	Nombre de commerces	%
Le Village	59	20%
Les Grésillons	57	19%
Zone Industrielle	24	8%
Les Agnettes	45	15%
Chandon-Brenu	29	10%
Les Chevrins Cité-Jardins	26	9%
Le Pont de St Ouen	21	7%
Le Quartier du Port	8	3%
Le luth	18	6%
Le Fossé de l'Aumone	7	2%
TOTAL	294	100%

Source : Ville de Gennevilliers – Janvier 2003

■ Les pôles commerciaux

80% de l'offre commerciale est centrée sur quatre pôles :

- **Le Village** présente le visage d'un quartier commercial traditionnel. Il concerne environ 50 activités commerciales et de services autour de la place Jean Grandel et dans les rues adjacentes. Ces activités sont complétées par un marché non sédentaire qui anime le quartier 3 fois par semaine (mardi, vendredi et dimanche) sous une halle couverte et sur la place du Marché (en 1999, 30 abonnés dont 26 alimentaires et une trentaine de volants).
- **Le Centre** administratif, culturel et commercial est le pôle le plus important de la ville. Ce quartier est situé à la jonction des quartiers Agnettes, Chandon-brenu, Chevrins - Cité Jardins et le Village, à l'intersection de voies à forte fréquentation automobile lui permettant de rayonner au-delà de la

¹ Source : L'appareil commercial de Gennevilliers, Direction des Affaires Economiques, Novembre 1999

seule chalandise de proximité. On y recense un hypermarché Carrefour et une galerie commerciale. En 1999, 84 commerces (soit 32% de l'offre globale commerciale) sont installées dans ce secteur, principalement dans l'avenue Gabriel Péri, la rue Louis Camel et l'avenue de la Libération. Par ailleurs, le centre regroupe 54% de l'offre commerciale en équipement de la personne de la ville.

- **Les Grésillons** comptent une cinquantaine d'activités (58 en 2002, soit 17% de l'offre commerciale globale), dont la majeure parties sont installées dans l'avenue des Grésillons et au début de l'avenue Gabriel Péri. Ces magasins font face aux commerces de la ville d'Asnières, situés sur les trottoirs opposés de ces deux avenues. En 1999, 46% de l'offre est représentée par les cafés-hôtels-restaurants et 31% par le commerce alimentaire. Ce quartier profite également de la présence d'un grand marché couvert (marché comprenant notamment une vingtaine d'abonnés en commerce de bouche), qui a fait l'objet d'une restructuration en 2000.
- **Le Luth** et le Fossé de l'Aumone regroupent environ 24 commerces en 2002, concentrés en partie dans un centre commercial intégré au milieu des logements collectifs. Un supermarché « Penny Market » joue le rôle de locomotive pour ce centre de quartier. 50% de l'offre est composée de commerces alimentaires.

Les autres quartiers bénéficient également d'un équipement commercial de proximité, mais celui-ci y est beaucoup plus diffus.

Un supermarché Leclerc est également implanté sur le territoire de la commune dans la zone des Barbanniers et au niveau des grandes surfaces, un magasin Leroy-Merlin s'est installé à proximité du parc des Chanteraines.

■ Les activités commerciales sur Gennevilliers

ACTIVITES	1995	1996	1997	1998	1999	2000	%
Commerce d'alimentation	80	78	73	69	67	67	22,9%
Equipement de la personne et de la maison	64	64	59	57	53	54	18,4%
Services à la personne	47	50	52	49	51	54	18,4%
Hôtel-Café-Restaurant	98	100	102	105	104	103	35,2%
Pharmacie	16	15	15	14	14	15	5,1%
Total	305	307	301	294	289	293	100,0%

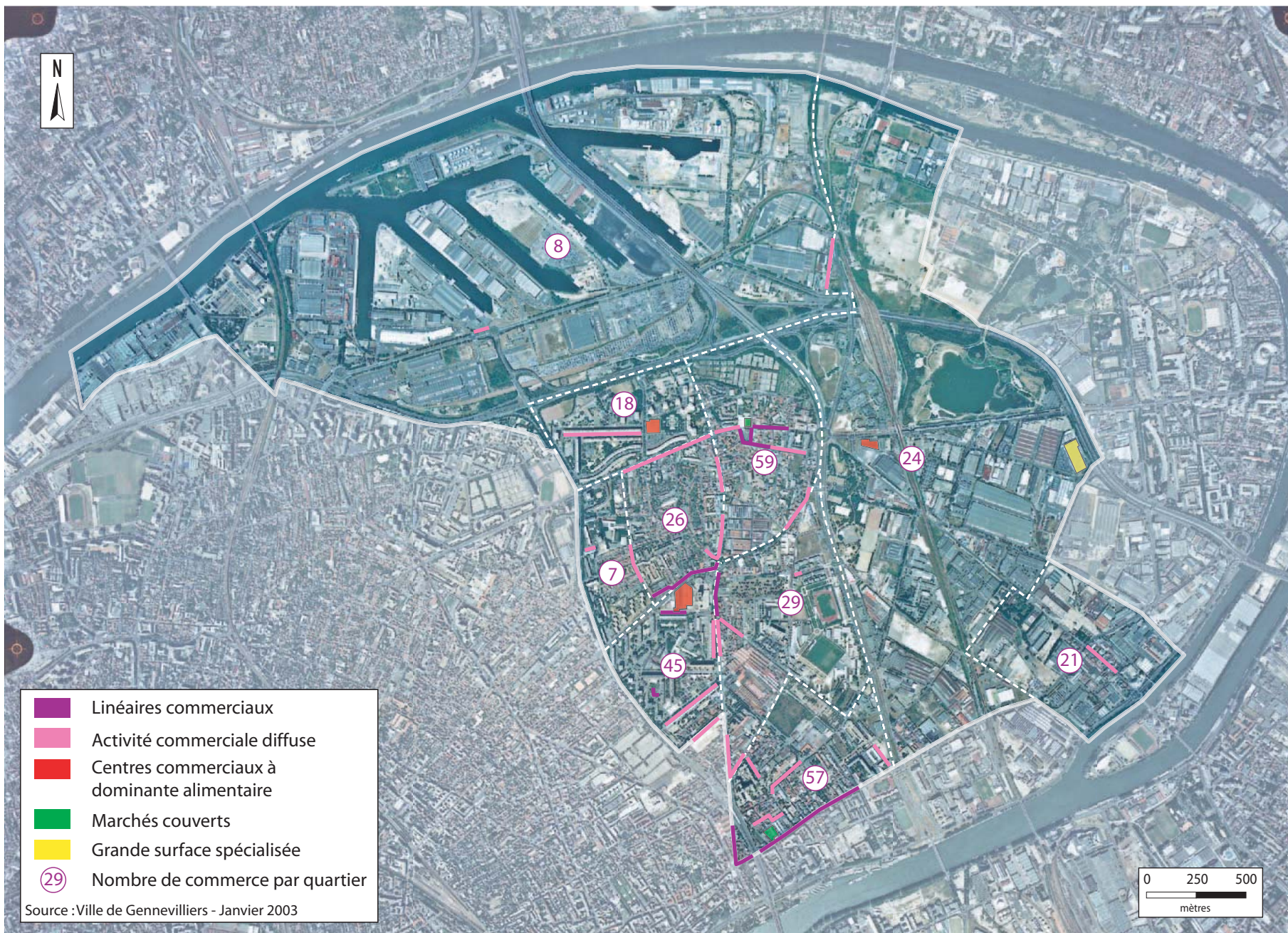
L'offre commerciale Gennevilloise est dominée par les cafés-hôtels-restaurants qui représentent 35% de l'offre, suivi des commerces alimentaires, 23% de l'offre, et des services à la personne et équipements de la personne et de la maison, 18,4% de l'offre chacun.

L'année 2000 enregistre un très léger solde positif (+4 commerces) : 293 commerces contre 289 en 1999 et 307 en 1995.

Si l'on compare le commerce de Gennevilliers avec celui des communes voisines, on découvre que Clichy, Colombes et Asnières disposent d'un équipement commercial une fois et demi à deux fois plus important (source : étude de l'appareil commercial de Gennevilliers. AFI - CECOD - 1995). Les villes voisines sont donc plus attractives pour les consommateurs.

Comparée à l'ensemble du département, la densité commerciale totale de Gennevilliers apparaît assez faible (en 1995, 97 commerces pour 10.000 habitants contre 105 pour 10.000 dans le département). Elle est par contre beaucoup plus faible qu'à Asnières, Bois-Colombes et Clichy, identique à Colombes et plus importante qu'à Villeneuve-la-Garenne.

Enfin ,l'arrivée du métro et du tramway au droit des principaux pôles commerciaux en feront des emplacements stratégiques de développement de l'activité commerciale.



I.6. Les franges du territoire

La carte ci-contre met en évidence les modalités de « voisinage » direct entre Gennevilliers et ses communes voisines, et la façon dont les paysages et les vocations des villes font l'objet de ruptures ou de continuités d'une commune à une autre.

Les principales remarques qui découlent de cette observation sont les suivantes :

La Seine constitue une rupture naturelle sur tout le linéaire de la limite communale nord. Cependant, le contraste existe néanmoins en grande partie entre les paysages industriels et ceux du Port de la Plaine de Gennevilliers et des secteurs de coteaux à dominante d'habitat résidentiel, dans des espaces verdoyants. Seuls les secteurs ouest voient cohabiter, de part et d'autre des ponts routier et ferré, des zones urbaines plus mixtes sur Argenteuil avec les zones économiques de Gennevilliers (et d'Asnières).

Le passage de la Seine au sud, sur un petit linéaire est encore marqué sur Gennevilliers par le voisinage de zones économiques, marquant un certain contraste avec l'Île St Denis.

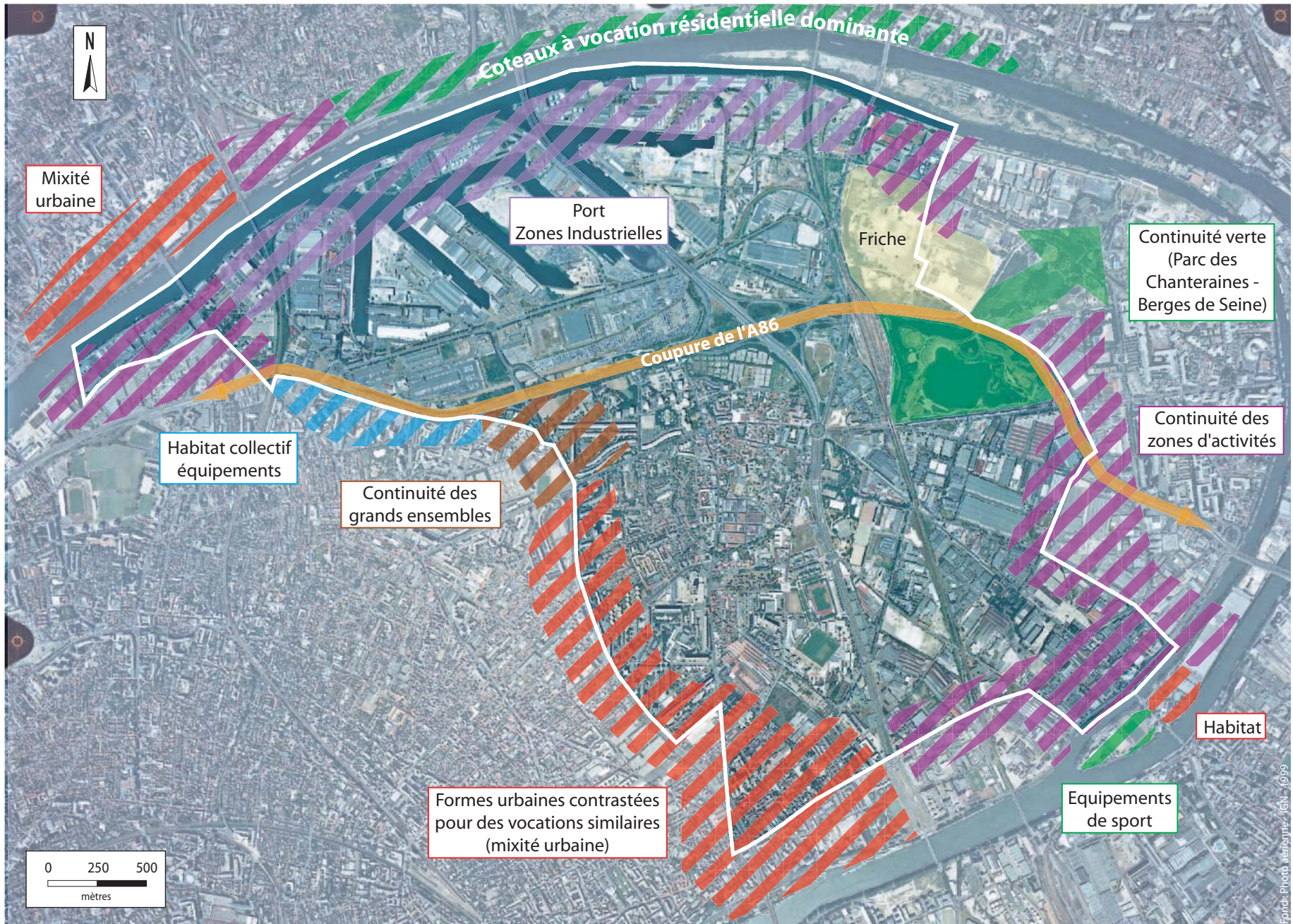
Mais ce qui frappe le plus à la lecture de cette carte, est la présence économique, industrielle sur la plus grande partie des limites de Gennevilliers avec ses voisines.

Ces zones d'activités sont dans la plupart des cas en contiguïté avec des zones économiques limitrophes. Ainsi, les franges Gennevilliers / Villeneuve-la-Garenne sont en quasi-totalité économiques, à l'exception toutefois du Parc des Chanteraines.

En fait, les seules continuités urbaines de Gennevilliers, au sens de « ville mixte » avec ses composants d'habitats, de services, d'équipements..., sont uniquement tournées vers Asnières, soit un petit quart sud-ouest de la ville. Et dans ce cas, si les fonctions urbaines se retrouvent dans leurs diversités, les formes urbaines en place sont assez contrastées entre les deux communes.

Les secteurs urbains de Gennevilliers sont en quelque sorte « enclavés » entre des zones d'activités et des grandes infrastructures de déplacements.

La ville de Gennevilliers est finalement peu « ouverte » sur les villes voisines. A l'exception d'Asnières, ses ouvertures passent le plus souvent par des traversées de ponts ou de zones d'activités dont les paysages ne sont pas toujours attractifs.



II- CADRAGE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

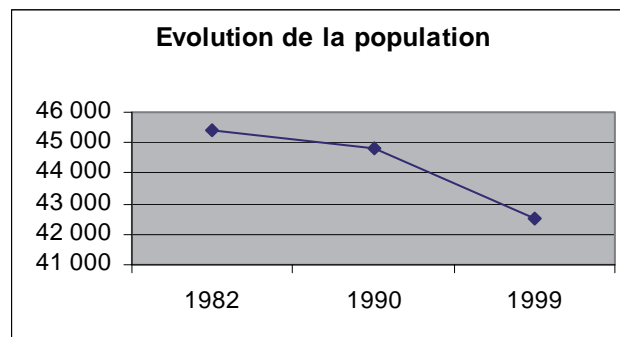
Pour obtenir des informations plus précises sur les différents quartiers de la commune, l'étude socio-démographique se base sur un découpage en « secteurs IRIS ». En effet, à l'occasion du recensement de la population de 1999 l'Insee et les mairies ont défini un découpage pertinent en Iris 2000, Ilots Regroupés pour l'Information Statistique. L'IRIS se définit comme un ensemble d'ilots ou « pâtés de maison » contigus dont la population varie entre 1800 et 5000 habitants. Ils sont homogènes quant au type d'habitat, dans les limites de la réalité du terrain.

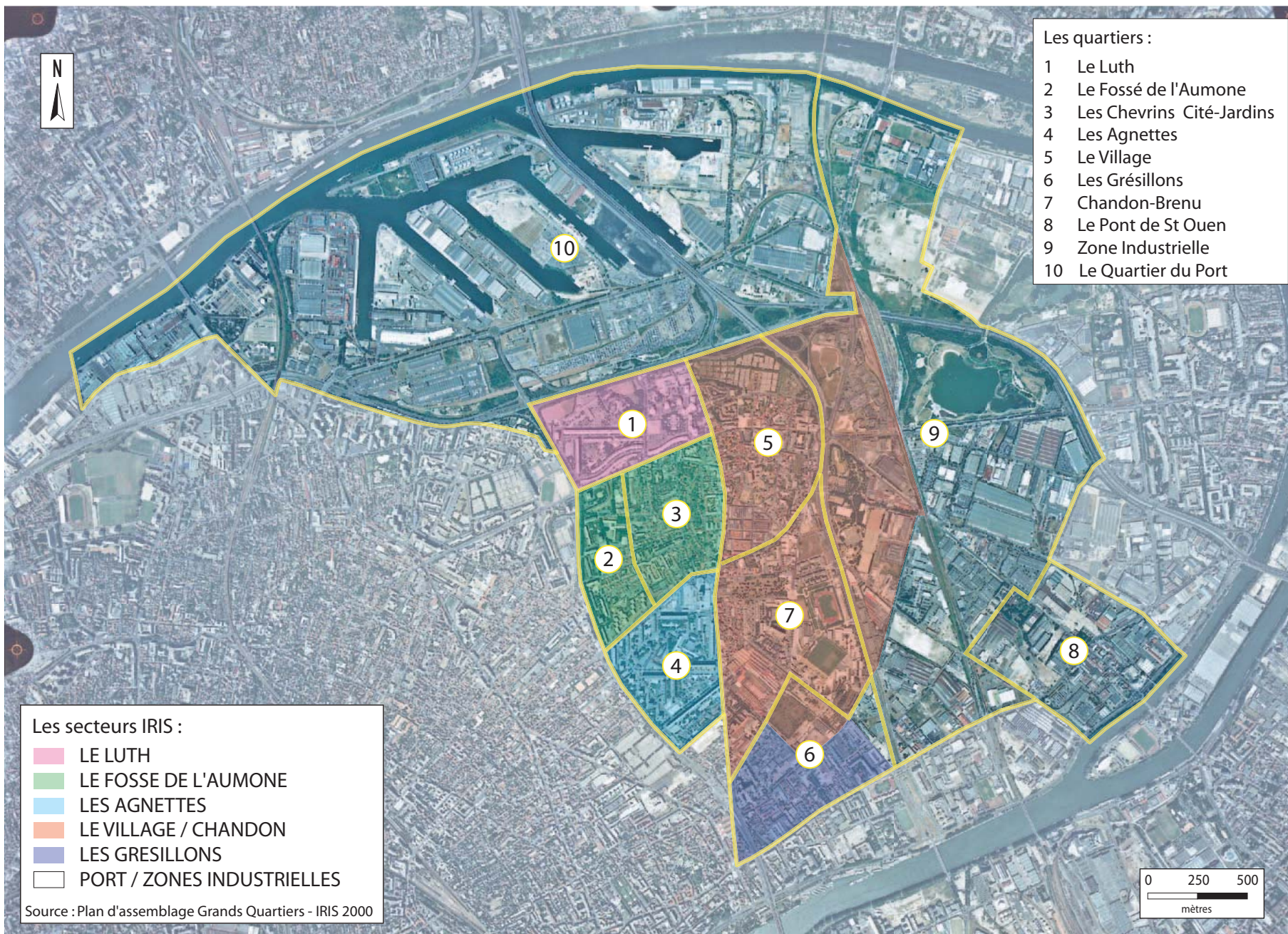
Comme le montre la carte, ces secteurs ne correspondent pas toujours aux périmètres des quartiers. Ainsi, notamment, le secteur « Village-Chandon » regroupe le quartier du Village, Chandon-Brenu, le nord des Grésillons et l'ouest de la zone industrielle.

II.1. Développement démographique

	1982	1990	1999
Population sans double compte	45 396	44 818	42 513

Source : INSEE, RGP99





Années	Taux d'évolution global		Taux d'évolution dû au solde naturel		Taux d'évolution dû au solde migratoire		Taux de natalité pour 1 000	Taux de mortalité pour 1 000
	en nombre	en % (moyenne annuelle)	en nombre	en % (moyenne annuelle)	en nombre	en % (moyenne annuelle)		
1982-90	-578	-0,16	3793	1,05	-4401	-1,22	17,1	6,6
1990-99	-2 305	-0,58	3875	0,98	-6180	-1,56	16,1	6,4

Source : INSEE, RGP99

La commune de Gennevilliers a enregistré une baisse de la population entre 1982 et 1990 (-0.16% par an) qui s'est accentuée en passant du simple au triple entre 1990 et 1999 (-0.58% par an)

Cette diminution de la population est le fait d'importants départs de population de Gennevilliers (solde migratoire annuel de -1,56% entre 1990 et 1999).

Composition de la population de 1999

	Hommes	Femmes	Nationalité étrangère	Total	
				Nb	%
GENNEVILLIERS	21 332	21 012	10 378	42 344	100,0%
	50,4%	49,6%	24,5%		100,0%
Par secteurs :					
LUTH	4375	4604	1828	8979	21,2%
	48,7%	51,3%	20,4%		100,0%
FOSSE DE L'AUMONE	3869	4362	1373	8231	19,4%
	47,0%	53,0%	16,7%		100,0%
AGNETTES	3346	3790	937	7136	16,9%
	46,9%	53,1%	13,1%		100,0%
GRESILLONS	3770	3414	2489	7184	17,0%
	52,5%	47,5%	34,6%		100,0%
VILLAGE CHANDON	4869	4347	2827	9216	21,8%
	52,8%	47,2%	30,7%		100,0%
PORT / ZONES IND	1103	495	924	1598	3,8%
	69,0%	31,0%	57,8%		100,0%

Source : INSEE, RGP99

La population de Gennevilliers se compose actuellement d'autant de femmes que d'hommes.

Les secteurs de Village Chandon et du Luth sont ceux qui regroupent le plus d'habitants.

La population déclarée dans la zone industrielle est en partie localisée dans le secteur du Pont de St Ouen. Le déséquilibre hommes/femmes s'explique par la présence, au moment du recensement, d'un foyer de travailleurs dans la zone industrielle, près du Port (et fermé depuis).

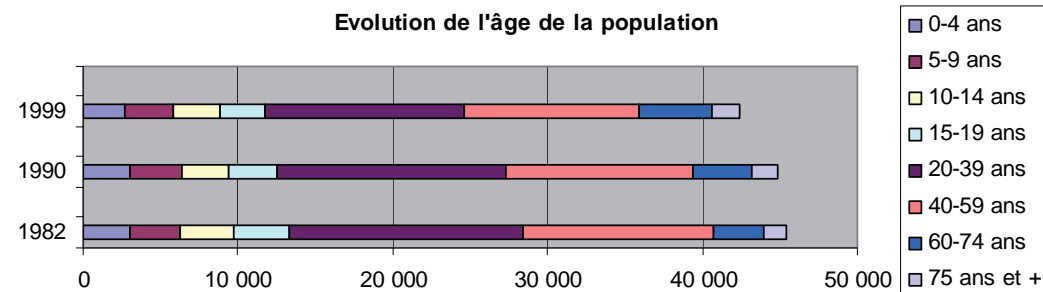
24.5% de la population est de nationalité étrangère, avec une proportion plus importante dans les secteurs des Grésillons (34.6% de la population du quartier) et du Village-Chandon (30.7%).

II.2. Structure par âge

■ Evolution de l'âge de la population

	1982		1990		1999	
0-4 ans	2 974	6,5%	3 061	6,8%	2 715	6,4%
5-9 ans	3 296	7,3%	3 357	7,5%	3 124	7,4%
10-14 ans	3 507	7,7%	2 957	6,6%	2 988	7,1%
15-19 ans	3 577	7,9%	3 100	6,9%	2 947	7,0%
20-39 ans	15 064	33,2%	14 789	33,0%	12 789	30,2%
40-59 ans	12 351	27,2%	12 165	27,1%	11 358	26,8%
60-74 ans	3 243	7,1%	3 753	8,4%	4 695	11,1%
75 ans et +	1 404	3,1%	1 648	3,7%	1 728	4,1%

Source : INSEE, RGP99



Sur la période de 1982 à 1999, on note :

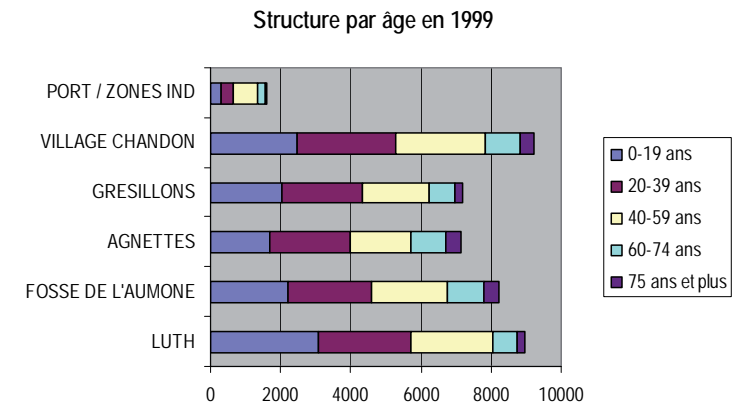
- une baisse de la population des moins de 20 ans malgré la faible hausse enregistrée en 1990 ;
- une baisse importante de la population des 20-39 ans, avec une nette diminution entre 1990 et 1999 (- 2 000 habitants) ;
- une faiblesse de la population des 40-59 ans qui s'accroît également entre 1990 et 1999 ;
- une augmentation de la population de plus de 60 ans.

La population reste jeune (28% de - 20 ans contre 24% dans les Hauts-de-Seine) , malgré l'augmentation des personnes âgées : les + 60 ans sont passés de 10,2% en 1982 à 15,2% en 1999.

■ Structure par âge dans les secteurs IRIS

	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus	Total
GENNEVILLIERS	11 774 27,8%	12 789 30,2%	11 358 26,8%	4 695 11,1%	1 728 4,1%	42 344 100,0%
Par secteurs :						
LUTH	3063 34,1%	2653 29,5%	2335 26,0%	682 7,6%	246 2,7%	8979 100,0%
FOSSE DE L'AUMONE	2216 26,9%	2361 28,7%	2196 26,7%	1003 12,2%	455 5,5%	8231 100,0%
AGNETTES	1669 23,4%	2296 32,2%	1741 24,4%	1007 14,1%	423 5,9%	7136 100,0%
GRESILLONS	2042 28,4%	2306 32,1%	1900 26,4%	721 10,0%	215 3,0%	7184 100,0%
VILLAGE CHANDON	2469 26,8%	2827 30,7%	2521 27,4%	1035 11,2%	364 3,9%	9216 100,0%
PORT / ZONES IND	315 19,7%	346 21,7%	665 41,6%	247 15,5%	25 1,6%	1598 100,0%

Source : INSEE, RGP99

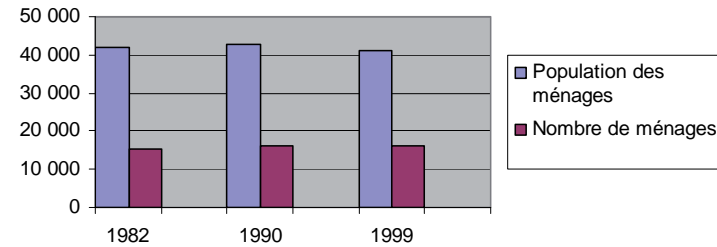


Le secteur du Luth possède une population plus jeune que la moyenne des quartiers (34.1% de sa population a moins de 20 ans).
Le secteur du Fossé de l'Aumône possède le taux de personnes âgées le plus important (17.7% de sa population à plus de 60 ans).

II.3. Les ménages

	1982		1990		1999	
Population des ménages	41 855		42 744		40 953	
Nombre de ménages	15 358		16 253		16 179	
1 personne	4 124	26,9%	4 908	30,2%	5 453	33,7%
2 personnes	4 023	26,2%	4 170	25,7%	4 115	25,4%
3 personnes	3 049	19,9%	2 995	18,4%	2 648	16,4%
4 personnes	2 333	15,2%	2 294	14,1%	2 067	12,8%
5 personnes	950	6,2%	955	5,9%	1 030	6,4%
6 personnes et +	879	5,7%	931	5,7%	866	5,4%
Taille moyenne des ménages	2,73		2,63		2,53	

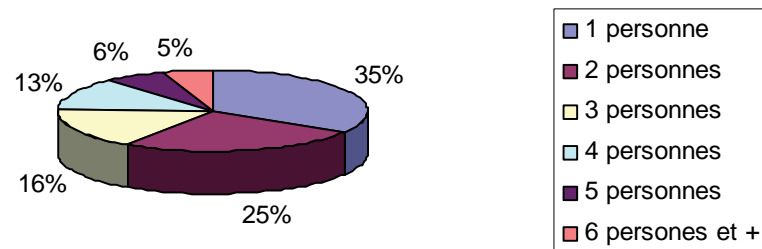
Source : INSEE, RGP99



La population des ménages diminue depuis 1990 alors qu'elle avait augmenté entre 1982 et 1990. Le nombre de ménages a suivi ce mouvement avec une plus faible diminution entre 1990 et 1999.

On remarque ainsi que la taille des ménages ne cesse de décroître (de 2,73 personnes par ménage en 1982 à 2,53 personnes en 1999). Un peu plus d'un ménage genevillois sur deux (59%) est constitué au plus de 2 personnes. Cela est dû à une augmentation du nombre de personnes seules. Une évolution que l'on constate sur l'ensemble de l'Île de France.

Taille des ménages en 1999



■ Répartition des ménages par secteurs

	ménages		population des ménages	Taille des ménages
	en nombre	en %		
Secteurs :				
LUTH	2 936	18,1%	8 978	3,1
FOSSE DE L'AUMONE	3 355	20,7%	8 169	2,4
AGNETTES	3 357	20,7%	7 132	2,1
GRESILLONS	2 513	15,5%	6 743	2,7
VILLAGE CHANDON	3 397	21,0%	8 630	2,5
PORT / ZONES IND	621	3,8%	1 301	2,1
GENNEVILLIERS	16 179	100,0%	40 953	2,5

Source : INSEE, RGP99

Les ménages sont répartis de façon assez homogène sur les différents secteurs IRIS à vocation d'habitat. Seul le grand secteur « Port / Zones Industrielles » à vocation d'activités ne compte que 621 ménages, ce qui ne représente que 3.8% des ménages.

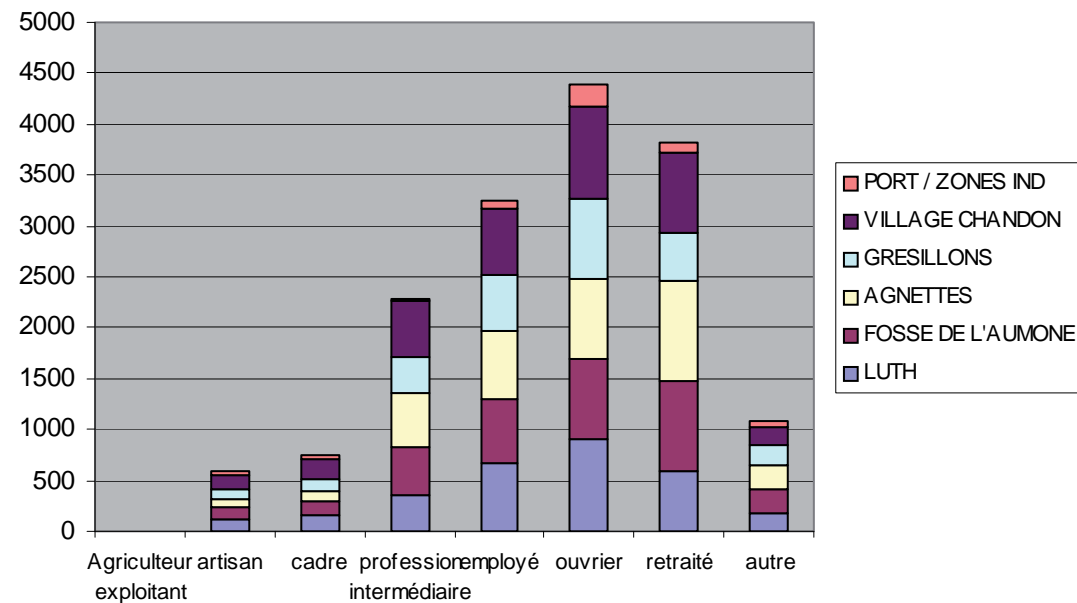
Ainsi, excepté le port et les zones industrielles, chaque secteur compte un nombre de ménages compris entre 2 513 ménages pour les Grésillons et 3 397 ménages pour le Village Chandon.

Il est à noter que le secteur du Luth possède des ménages de taille élevée (3.1 personnes par ménage), plus importante que les autres secteurs.

■ Répartition des ménages par catégorie socioprofessionnelle du chef de famille

	Agriculteur exploitant		artisan		cadre		profession intermédiaire		employé		ouvrier		retraité		autre	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
GENNEVILLIERS	4	0,0%	588	3,6%	748	4,6%	2 292	14,2%	3 248	20,1%	4 396	27,2%	3 812	23,6%	1 092	6,7%
Par secteurs :																
LUTH	0	0,0%	116	3,9%	164	5,5%	348	11,7%	668	22,5%	900	30,3%	592	19,9%	180	6,1%
FOSSE DE L'AUMONE	4	0,1%	124	3,8%	128	3,9%	476	14,6%	628	19,3%	792	24,3%	880	27,0%	224	6,9%
AGNETTES	0	0,0%	76	2,2%	96	2,8%	532	15,7%	668	19,7%	796	23,5%	988	29,1%	236	7,0%
GRESILLONS	0	0,0%	96	3,7%	116	4,5%	364	14,1%	552	21,3%	784	30,3%	476	18,4%	200	7,7%
VILLAGE CHANDON	0	0,0%	136	4,0%	212	6,2%	548	16,1%	644	18,9%	900	26,4%	784	23,0%	180	5,3%
PORT / ZONES IND	0	0,0%	40	7,0%	32	5,6%	24	4,2%	88	15,4%	224	39,2%	92	16,1%	72	12,6%

Source : INSEE, RGP99

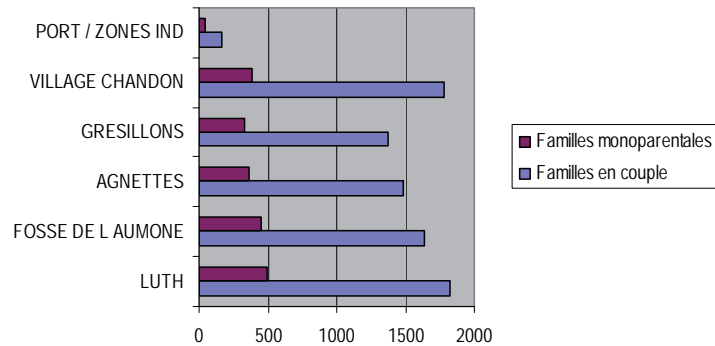


Du fait de son histoire économique, Gennevilliers accueille une population composée majoritairement d'ouvriers. Les cadres et membres des professions intellectuelles supérieures et intermédiaires sont peu nombreux. 23.6% des résidences principales sont occupées par des retraités.

Les différentes catégories socio-professionnelles sont réparties de façon homogène sur tous les secteurs géographiques. On peut tout de même remarquer un faible nombre de retraités aux Grésillons et un nombre plus important de cadres dans le secteur Village-Chandon.

■ Structure des familles en 1999

Structure des familles par secteur



	Familles en couple					Total	Total des familles
	sans enfant	1 enfant	2 enfants	3 enfants	4 enfants ou +		
GENNEVILLIERS	3336	1780	1684	884	596	8280	10356
	32,2%	17,2%	16,3%	8,5%	5,8%	80,0%	100,0%
Par secteurs :							
LUTH	544	420	384	276	204	1828	2320
	23,4%	18,1%	16,6%	11,9%	8,8%	78,8%	100,0%
FOSSE DE L'AUMONE	740	392	304	116	88	1640	2092
	35,4%	18,7%	14,5%	5,5%	4,2%	78,4%	100,0%
AGNETTES	768	256	276	116	68	1484	1852
	41,5%	13,8%	14,9%	6,3%	3,7%	80,1%	100,0%
GRESILLONS	536	296	256	148	140	1376	1704
	31,5%	17,4%	15,0%	8,7%	8,2%	80,8%	100,0%
VILLAGE CHANDON	680	368	436	216	84	1784	2172
	31,3%	16,9%	20,1%	9,9%	3,9%	82,1%	100,0%
PORT / ZONES IND	68	48	28	12	12	168	216
	31,5%	22,2%	13,0%	5,6%	5,6%	77,8%	100,0%

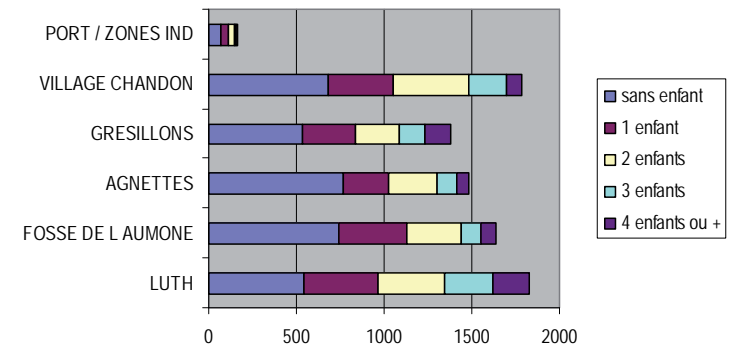
Source : INSEE, RGP99

80% des familles sont en couple et 32% n'ont pas d'enfant.

Les familles sans enfants sont surtout situées dans les secteurs Village Chandon, Agnettes et Fossé de l'Aumône.

Les familles nombreuses se situent en grande majorité dans le secteur du Luth, et, dans une moindre mesure, dans le secteur Village Chandon.

Composition des familles en couple en 1999



■ Les familles monoparentales

	Familles monoparentales			Total des familles
	homme	femme	Total	
GENNEVILLIERS	288 2,8%	1788 17,3%	2076 20,0%	10356 100,0%
Par secteurs :				
LUTH	84 3,6%	408 17,6%	492 21,2%	2320 100,0%
FOSSE DE L'AUMONE	32 1,5%	420 20,1%	452 21,6%	2092 100,0%
AGNETTES	52 2,8%	316 17,1%	368 19,9%	1852 100,0%
GRESILLONS	28 1,6%	300 17,6%	328 19,2%	1704 100,0%
VILLAGE CHANDON	80 3,7%	308 14,2%	388 17,9%	2172 100,0%
PORT / ZONES IND	12 5,6%	36 16,7%	48 22,2%	216 100,0%

Source : INSEE, RGP99

20% des familles de Gennevilliers sont monoparentales (17% des familles de la commune sont des familles monoparentales portées par des femmes, contre 2,8% portées par des hommes).

Ces familles sont les plus nombreuses dans le secteur du Luth.

II.4. Mobilité résidentielle

Population résidente le 01/01/90	même logement		même commune	
	en nombre	en %	en nombre	en %
GENNEVILLIERS	20 849	49,2%	30 970	73,1%
Par secteurs :				
LUTH	4 916	54,7%	6 599	73,5%
FOSSE DE L'AUMONE	4 170	50,7%	6 224	75,6%
AGNETTES	3 571	50,0%	5 720	80,2%
GRESILLONS	3 226	44,9%	4 838	67,3%
VILLAGE CHANDON	4 061	44,1%	6 370	69,1%
PORT / ZONES IND	905	56,6%	1 219	76,3%

Source : INSEE, RGP99

Un peu moins de la moitié de la population de 1999 habitait le même logement en 1990 (49.2%).

27% des habitants de Gennevilliers ont quitté la commune entre 1990 et 1999. Ces départs sont les plus importants dans le secteur des Grésillons (33%), et les plus faibles dans le secteur des Agnettes (20%).

II.5. La population active

	1982		1990		1999	
Nombre d'actifs ayant un emploi (A)	21 925		20 143		16 485	
dans la commune	8 714	40%	7 877	39%	4 960	30%
salariés	21 041	96%	19 007	94%	15 557	94%
non salariés	884	4%	1 136	6%	928	6%
Nombre de chômeurs (B)	2 773		3 494		4 247	
Taux de chômage (B/C)	11,2%		14,8%		20,5%	
Nombre d'actifs (C=A+B)	24 698		23 637		20 732	
moins de 20 ans	722	2,9%	374	1,6%	215	1,0%
20-39 ans	12 769	51,7%	12 327	52,2%	10 448	50,4%
40-59 ans	10 559	42,8%	10 394	44,0%	9 475	45,7%
60 ans et +	648	2,6%	542	2,3%	594	2,9%
Taux d'activité des 20-59 ans	85,1%		84,3%		82,5%	
chez les hommes	93,3%		90,5%		88,3%	
chez les femmes	73,5%		76,5%		76,5%	
Nombre d'emplois (D)			35 264		30 688	
Taux d'emploi (D/C)			1,49		1,48	

Source : INSEE, RGP99

Le nombre d'actifs ayant un emploi est en très nette diminution (- 5 440 depuis 1982).

En 1999 :

- 70% des actifs ayant un emploi travaillent en dehors de la commune ;
- 94 % des actifs ayant un emploi sont des salariés ;
- le taux de chômage est de 20.5%, un petit peu plus important chez les hommes que chez les femmes (20.9% contre 20.0%) ;
- 50% des actifs ont entre 20 et 39 ans et 46% entre 40 et 59 ans ;
- le taux d'activité est de 82.5%, plus fort chez les hommes (88.3%) que chez les femmes (76.5%) ;
- la commune accueille 30 688 emplois (- 4 500 emplois depuis 1990) dont 16% sont occupés par des habitants de Gennevilliers.

Sur la période 1982-1999, on constate :

- une diminution du nombre d'actifs, surtout depuis 1990 (près de 3000 actifs en moins), ceci s'expliquant par la chute du nombre d'actifs de 20 à 39 ans depuis cette date (près de 2000 actifs de 20 à 39 ans en moins) ;
- une diminution de la part des actifs ayant un emploi dans la commune (de 40% en 1982 à 30% en 1999) ;
- un taux de salariés constant depuis 1990 (94% des actifs ayant un emploi) ;
- un taux de chômage de plus en plus élevé, passant de 11.2% en 1982 à 20.5% en 1999 : ce taux de chômage est très important du fait de l'érosion des emplois industriels dans la commune comme dans toute la région parisienne ;
- un taux d'activité global en diminution constante, dû à la baisse de l'activité des hommes, tandis que celle des femmes a augmenté entre 1982 et 1990 (les femmes immigrées se sont salariées davantage) pour se stabiliser entre 1990 et 1999.
- Le nombre d'emplois a diminué de près de 6000 unités.

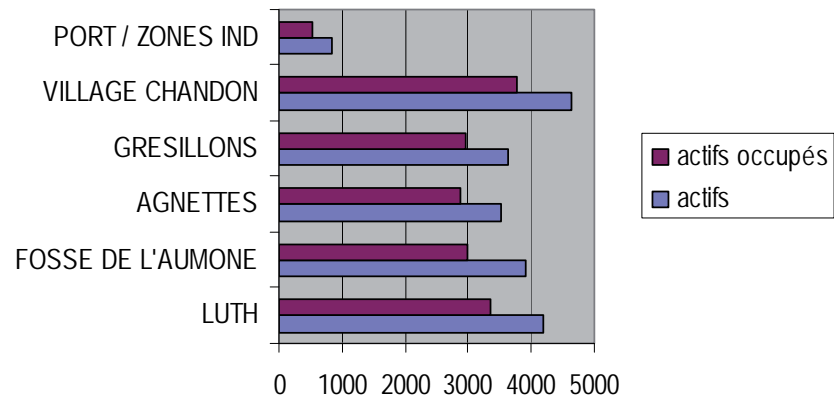
L'industrialisation continue de la commune et le développement du port ont nécessité l'apport d'une main d'œuvre importante et notamment étrangère. La population étrangère reste en 1999 très importante à Gennevilliers (24.5% de la population, dont 59.7% d'hommes et 40.3% de femmes).

■ Population active des secteurs IRIS en 1999

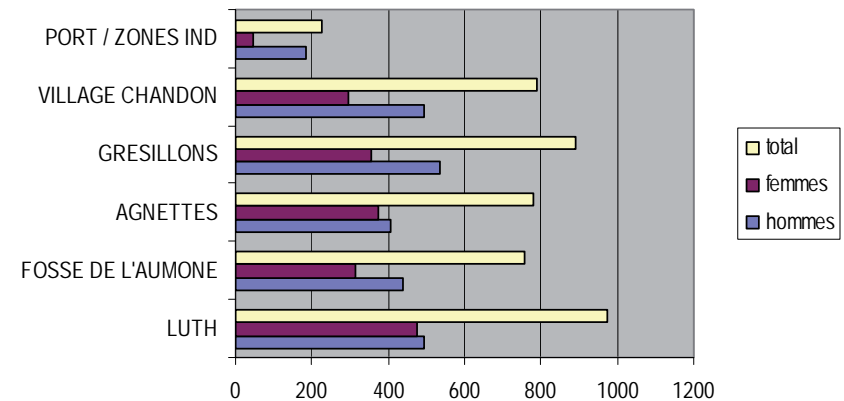
	actifs	actifs occupés	Taux d'activité	chômeurs			Taux de chômage
				hommes	femmes	total	
LUTH	4179	3352	80,2%	496	476	972	23,3%
FOSSE DE L'AUMONE	3918	2976	76,0%	440	316	756	19,3%
AGNETTES	3532	2864	81,1%	408	372	780	22,1%
GRESILLONS	3628	2956	81,5%	536	356	892	24,6%
VILLAGE CHANDON	4629	3776	81,6%	492	296	788	17,0%
PORT / ZONES IND	846	536	63,4%	184	44	228	27,0%

Source : INSEE, RGP99

Activité des habitants des secteurs IRIS en 1999



Nombre de chômeurs en 1999



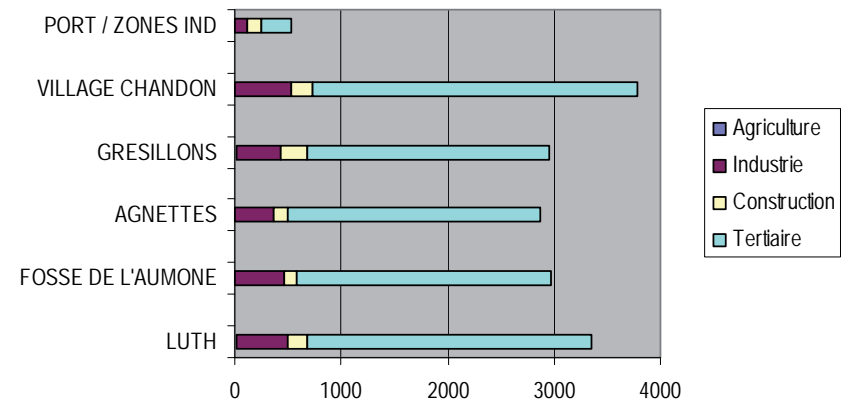
Le secteur du Luth a le plus grand nombre de chômeurs (972) avec presque autant de femmes que d'hommes, alors que dans les autres secteurs les hommes chômeurs sont majoritaires ; mais c'est le secteur des Grésillons qui possède en proportion le plus fort taux de chômage (24.6%).

II.6. Secteur d'activité des actifs habitants à Gennevilliers en 1999

	Agriculture	Industrie	Construction	Tertiaire	Total
GENNEVILLIERS	40 0,2%	2356 14,3%	1012 6,1%	13052 79,3%	16460 100,0%
Par secteurs :					
LUTH	12 0,4%	484 14,4%	180 5,4%	2676 79,8%	3352 100,0%
FOSSE DE L'AUMONE	8 0,3%	464 15,6%	112 3,8%	2392 80,4%	2976 100,0%
AGNETTES	8 0,3%	356 12,4%	136 4,7%	2364 82,5%	2864 100,0%
GRESILLONS	12 0,4%	412 13,9%	256 8,7%	2276 77,0%	2956 100,0%
VILLAGE CHANDON	0 0,0%	524 13,9%	200 5,3%	3052 80,8%	3776 100,0%
PORT / ZONES IND	0 0,0%	116 21,6%	128 23,9%	292 54,5%	536 100,0%

Source : INSEE, RGP99

Secteur d'activité des habitants des secteurs IRIS en 1999



Près de 80% des habitants de Gennevilliers travaillent dans le tertiaire, 14.3% dans l'industrie et 6.1% dans la construction.

Il n'y a pas de grande disparité suivant les secteurs, si ce n'est que près de 50% des habitants du Port et des zones industrielles travaillent, dans les domaines de l'industrie et de la construction.

II.7. Les migrations domicile-travail

■ Les flux sortant

En 1999, les actifs habitants à Gennevilliers et ayant un emploi sont au nombre de 16 485. Ce chiffre est en baisse depuis 1990 (20 143 actifs).

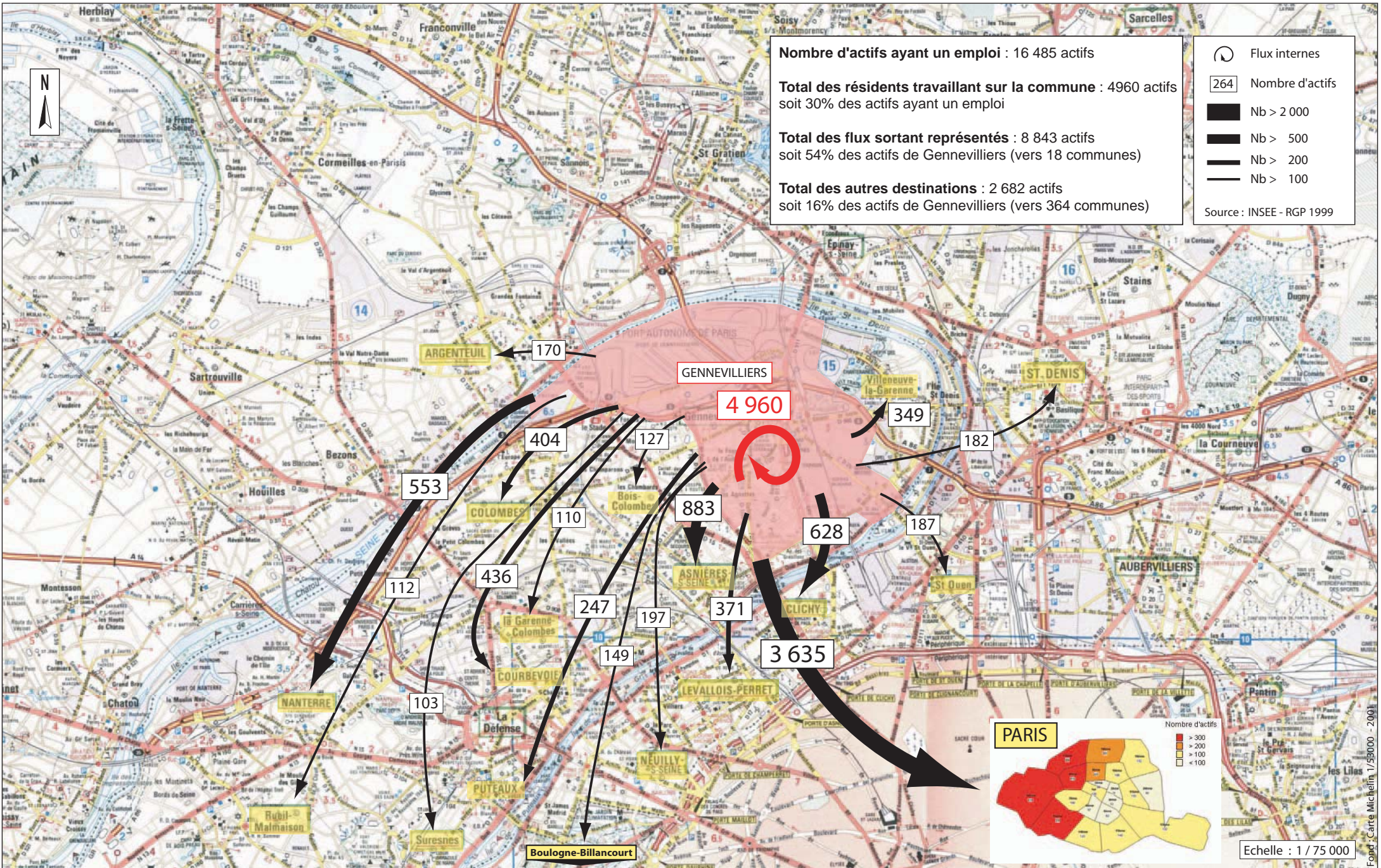
Les actifs travaillent :

- pour 30% d'entre eux dans leur commune (soit 4 960 actifs), et sont moins nombreux qu'en 1990 (7 877, soit 39% des actifs) ;
- pour 22% à Paris (soit 3 635 actifs) contre 19,8% en 1990, et principalement dans les 8^{ème}, 16^{ème} et 17^{ème} arrondissements ;
- pour 30,5% dans le département des Hauts-de-Seine (sans compter les actifs travaillant à Gennevilliers) ;
- pour 99% en région Ile-de-France ;
- pour la majorité dans les communes situées au sud de la ville.

En dehors de Paris, les villes les plus fréquentées sont Asnières (883 actifs), Clichy (628 actifs) et Nanterre (553 actifs).

Parmi ceux qui utilisent un mode de transport motorisé :

- 53% prennent les transports en commun ;
- 44% leur voiture particulière ;
- 3% un 2 roues.



■ Les flux entrant

En 1999, les actifs travaillant à Gennevilliers sont au nombre de 30 688. Ce nombre d'emplois dans la commune est en baisse depuis 1990 (35 264 emplois). Les actifs viennent :

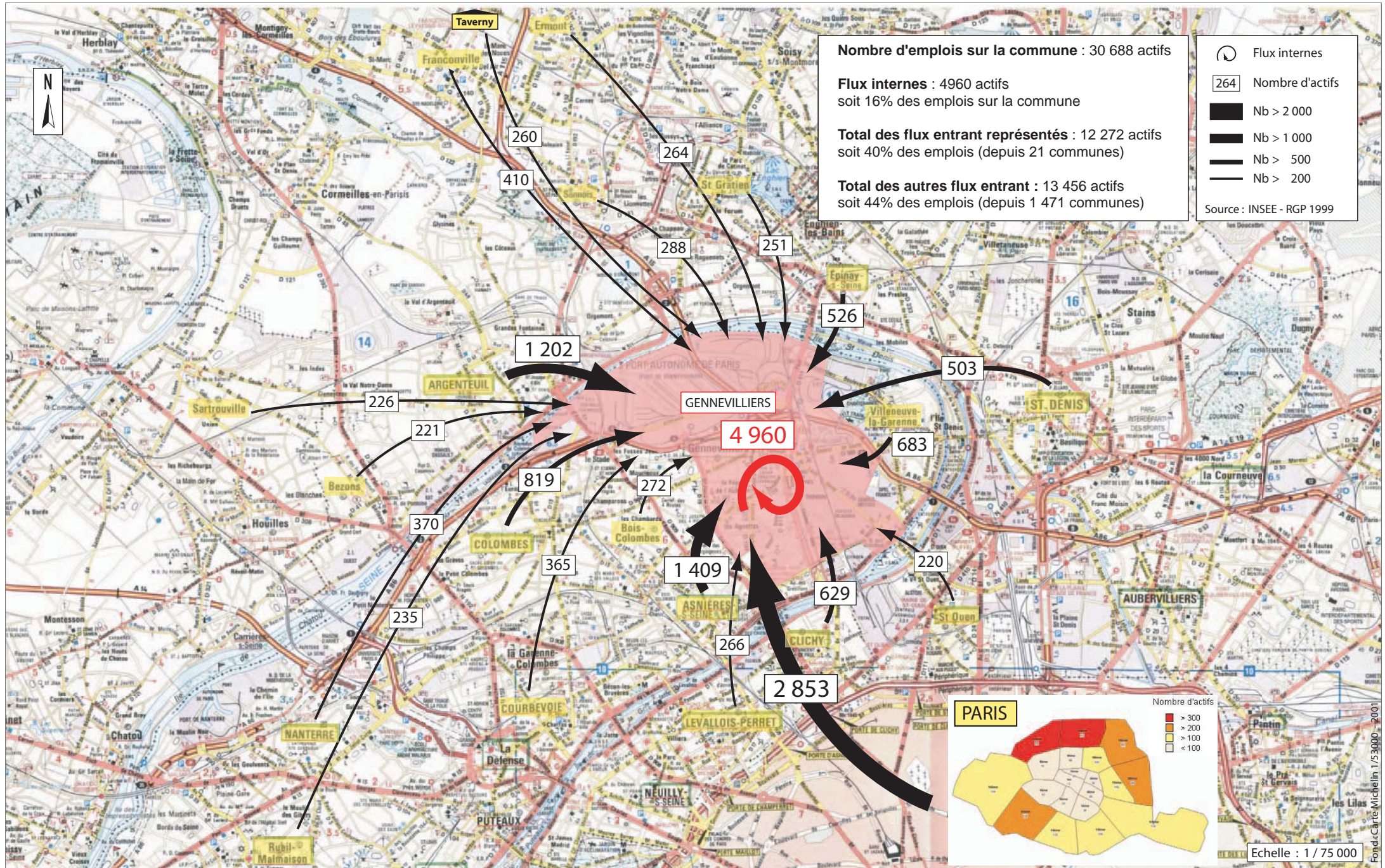
- pour 16% d'entre eux de la commune, contre 22% en 1990 ;
- pour 9.3% de Paris (soit 2 853 actifs) contre 8% en 1990 avec 2 765 actifs, et principalement des 18^{ème} et 17^{ème} arrondissements ;
- pour 37% du département des Hauts-de-Seine (25% en 1990), 24% du Val d'Oise (29,5% en 1990) et 12% de Seine Saint-Denis ;
- pour 95% de la région Ile-de-France ;

En dehors de Paris, les flux entrant proviennent principalement d'Asnières (1 409 actifs), Argenteuil (1 202 actifs) et Colombes (819 actifs).

Parmi ceux qui utilisent un mode de transport motorisé :

- 30% prennent les transports en commun ;
- 67% leur voiture particulière ;
- 3% un 2 roues.

Alors que les actifs de Gennevilliers ayant un emploi sont pour une petite majorité des hommes (55% contre 45% de femmes), les actifs travaillant à Gennevilliers sont en grande majorité masculin (67% contre 33% de femmes). Ceci s'explique par le grand nombre d'emplois industriels offerts par la commune.



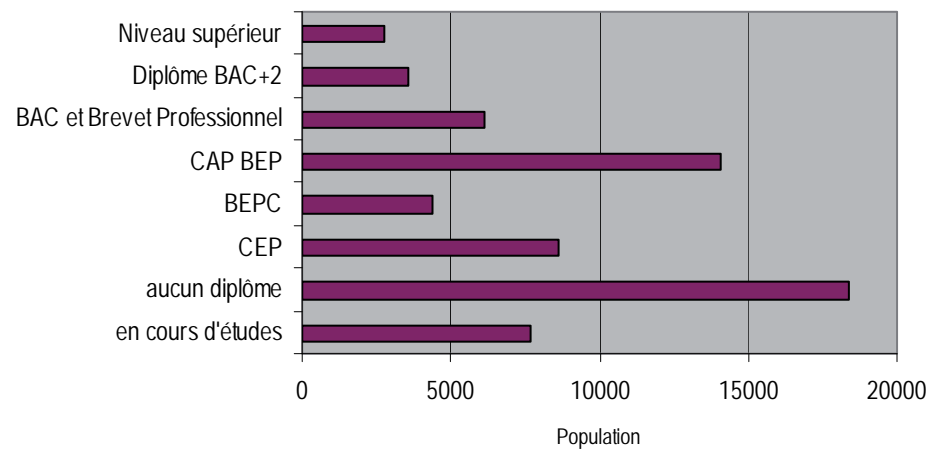
II.8. La formation

■ Le niveau d'études

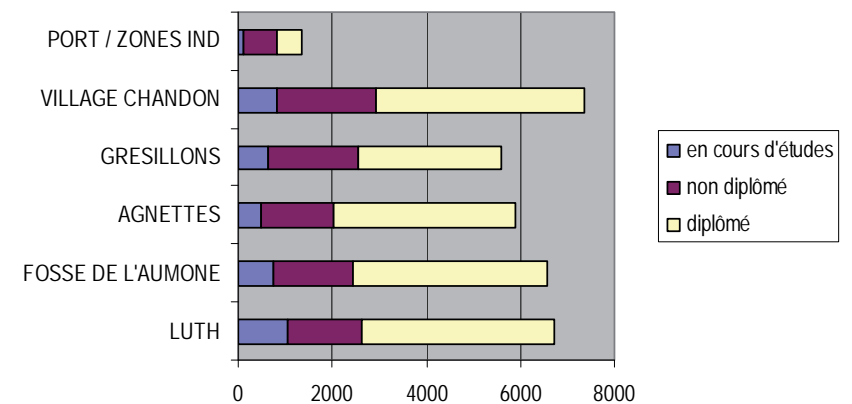
	en cours d'études	aucun diplôme	CEP	BEPC	CAP BEP	BAC et Brevet Professionnel	Diplôme BAC+2	Niveau supérieur	Total population de 15 ans ou +
GENNEVILLIERS	7 654 11,7%	18 386 28,0%	8 623 13,1%	4 405 6,7%	14 078 21,4%	6 150 9,4%	3 595 5,5%	2 785 4,2%	65 676 100,0%
Par secteurs :									
LUTH	1 062 15,8%	1 579 23,4%	816 12,1%	502 7,5%	1 481 22,0%	668 9,9%	374 5,6%	254 3,8%	6 736 100,0%
FOSSE DE L'AUMONE	747 11,4%	1 707 26,0%	989 15,1%	455 6,9%	1 513 23,0%	616 9,4%	307 4,7%	236 3,6%	6 570 100,0%
AGNETTES	500 8,5%	1 538 26,2%	981 16,7%	411 7,0%	1 409 24,0%	502 8,5%	336 5,7%	203 3,5%	5 880 100,0%
GRESILLONS	649 11,6%	1 890 33,7%	610 10,9%	311 5,5%	1 064 19,0%	493 8,8%	292 5,2%	299 5,3%	5 608 100,0%
VILLAGE CHANDON	813 11,0%	2 124 28,8%	864 11,7%	495 6,7%	1 455 19,8%	757 10,3%	473 6,4%	384 5,2%	7 365 100,0%
PORT / ZONES IND	112 8,2%	710 52,3%	103 7,6%	57 4,2%	234 17,2%	78 5,7%	31 2,3%	33 2,4%	1 358 100,0%

Source : INSEE, RGP99

Niveau d'études des habitants de 15 ans ou plus en 1999



Niveau d'études par secteur IRIS en 1999



28% des habitants en âge d'être diplômés ne le sont pas, et moins de 10% d'entre eux possèdent un diplôme supérieur ou équivalent au niveau BAC+2.

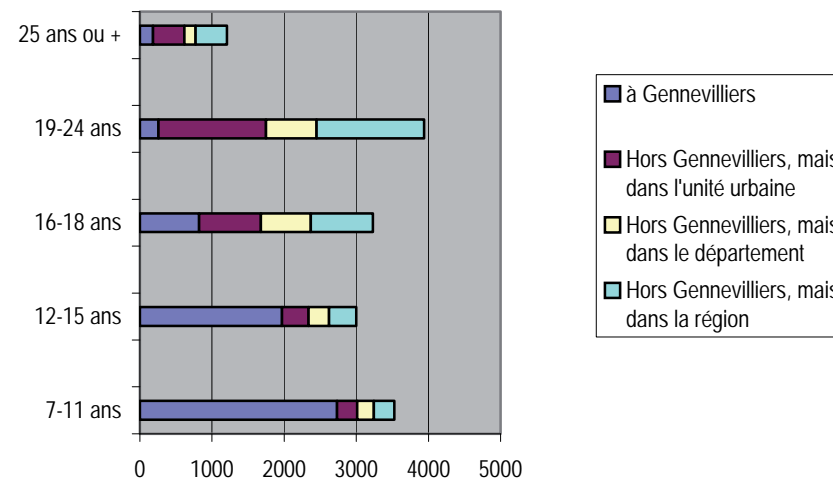
■ Les lieux d'études

	a	Hors Gennevilliers, mais dans		
		Gennevilliers	l'unité urbaine	le département
7- 11 ans	2733 77,5%	278 7,9%	233 6,6%	283 8,0%
12- 15 ans	1971 65,7%	367 12,2%	286 9,5%	377 12,6%
16- 18 ans	821 25,4%	856 26,5%	692 21,4%	859 26,6%
19- 24 ans	257 6,5%	1490 37,8%	701 17,8%	1493 37,9%
25 ans ou +	181 15,0%	436 36,1%	153 12,7%	437 36,2%

NB : Gennevilliers appartient à l'unité urbaine de Paris c'est-à-dire un vaste territoire correspondant à la continuité du bâti avec la ville-centre (constructions séparées de moins de 200 mètres). Ce territoire s'étend donc largement au delà de la commune dans toutes les directions.

Source : INSEE, RGP99

Lieux d'études des habitants en 1999



Pour ce qui est de l'enseignement primaire (7-11 ans), 77.5% des enfants font leurs études à Gennevilliers.

Ils restent en grande majorité au collège dans leur commune (65.7%), mais à partir du lycée il partent pour plus de 75% d'entre eux à l'extérieur de la commune.

III- HABITAT

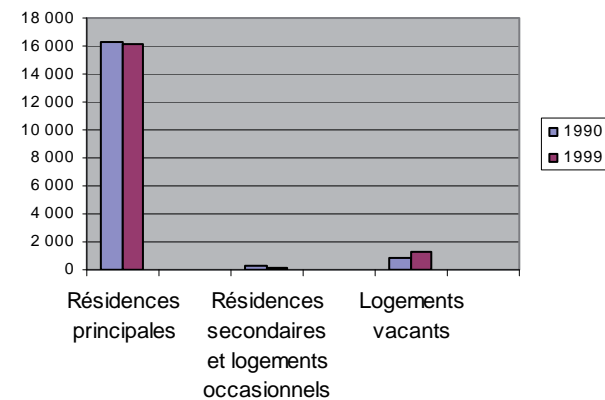
De la même manière que pour l'étude socio-démographique, l'habitat de la commune sera décrit par secteurs IRIS.

III.1. Le parc de logements

■ Évolution du parc de logements

		1990	1999
Ensemble de logements	Nb	17 347	17 581
Résidences principales	Nb	16 253	16 179
	%	93,7%	92,0%
Résidences secondaires et logements occasionnels	Nb	286	159
	%	1,6%	0,9%
Logements vacants	Nb	808	1 243
	%	4,7%	7,1%

Source : INSEE, RGP99



Entre 1990 et 1999, on constate :

- une augmentation de 234 logements (soit en moyenne 26 logements par an) ;
- une diminution du nombre de résidences principales et secondaires ;
- ces deux derniers phénomènes s'expliquent par l'augmentation importante de logements vacants (+435 logements vacants), représentant 7% du parc en 1999, un taux qui reste cependant plus faible que le taux moyen de vacance dans le département (8.4%) ;
- un taux de résidence principale très élevé : 92% du parc.

■ Répartition du parc de logements par secteur IRIS en 1999

	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants		Ensemble logements	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
GENNEVILLIERS	16 179	92,0%	159	0,9%	1 243	7,1%	17 581	100,0%
Par secteurs :								
LUTH	2 936	92,5%	16	0,5%	223	7,0%	3 175	18,1%
FOSSE DE L'AUMONE	3 355	94,3%	22	0,6%	180	5,1%	3 557	20,2%
AGNETTES	3 357	94,5%	32	0,9%	165	4,6%	3 554	20,2%
GRESILLONS	2 513	89,5%	31	1,1%	265	9,4%	2 809	16,0%
VILLAGE CHANDON	3 397	90,7%	49	1,3%	300	8,0%	3 746	21,3%
PORT / ZONES IND	621	83,9%	9	1,2%	110	14,9%	740	4,2%

Source : INSEE, RGP99

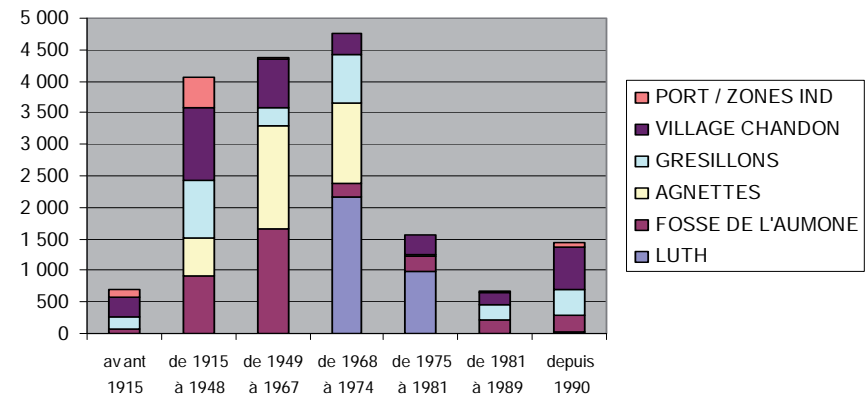
En 1999, on constate que :

- comme pour les ménages, les logements sont répartis de façon homogène dans les secteurs IRIS à vocation d'habitat : de 2809 logements aux Grésillons à 3746 logements dans le secteur Village-Chandon. Le secteur du Port / Zones industrielles ne possède que 740 logements, soit 4.2% du parc ;
- les résidences secondaires et logements occasionnels sont peu nombreux ;
- le port et les zones industrielles possèdent le taux le plus important de logements vacants (14.9%), ce qui s'explique notamment par la désaffectation du foyer du Port avant sa démolition effective. Sur les secteurs à vocation d'habitat, ceux qui enregistrent les taux de vacance les plus importants sont ceux marqués par leur parc d'habitat privé ancien (les Grésillons notamment).

■ Age du parc de logements

Logements construits :		avant 1915	de 1915 à 1948	de 1949 à 1967	de 1968 à 1974	de 1975 à 1981	de 1981 à 1989	depuis 1990	Parc total
GENNEVILLIERS		Nb 698	4 070	4 371	4 756	1 564	685	1 437	17 581
		% 4,0%	23,1%	24,9%	27,1%	8,9%	3,9%	8,2%	100,0%
Par secteurs :									
LUTH		Nb 0	0	0	2 154	997	0	24	3 175
		% 0,0%	0,0%	0,0%	67,8%	31,4%	0,0%	0,8%	100,0%
FOSSE DE L'AUMONE		Nb 62	905	1 658	218	240	205	269	3 557
		% 1,7%	25,4%	46,6%	6,1%	6,7%	5,8%	7,6%	100,0%
AGNETTES		Nb 15	613	1 628	1 289	3	0	6	3 554
		% 0,4%	17,2%	45,8%	36,3%	0,1%	0,0%	0,2%	100,0%
GRESILLONS		Nb 177	912	290	755	17	257	401	2 809
		% 6,3%	32,5%	10,3%	26,9%	0,6%	9,1%	14,3%	100,0%
VILLAGE CHANDON		Nb 331	1 146	763	335	302	192	677	3 746
		% 8,8%	30,6%	20,4%	8,9%	8,1%	5,1%	18,1%	100,0%
PORT / ZONES IND		Nb 113	494	32	5	5	31	60	740
		% 15,3%	66,8%	4,3%	0,7%	0,7%	4,2%	8,1%	100,0%

Source : INSEE, RGP99



L'habitat de Gennevilliers est, à l'image de sa population, assez jeune, la grande majorité des logements datant de la période 1949-1974 avec la mise en place d'un vaste plan de reconstruction après-guerre. Les cités des Agnettes, de Fossé de L'Aumône et du Luth datent de cette période. La fin des années soixante-dix marque le début du ralentissement de la construction des logements à Gennevilliers comme dans la région. Une reprise des constructions est à noter à partir de 1985.

III.2 Caractéristiques des résidences principales

On peut rappeler ici la définition de l'INSEE des résidences principales.

Il s'agit des logements occupés de façon permanente et à titre principal par un ménage. Ainsi, la population des résidences principales est égale à la population des ménages.

On distingue les résidences principales par type de logement dont les modalités sont les suivantes :

- maisons individuelles ou fermes ;
- logements dans un immeuble collectif ;
- logements-foyers pour personnes âgées : il s'agit de logements dans des établissements assurant des services collectifs facultatifs (foyer, restaurant...) aux personnes hébergées (généralement valides) tout en préservant leur indépendance de vie. Occupés par des personnes de plus de 60 ans, ils sont équipés au moins d'une installation pour faire la cuisine. Cette catégorie de logement est donc à mi-chemin de l'hébergement collectif (maison de retraite, hospice) et du logement individuel ;
- chambres meublées (hôtel ou garni) : chambres occupées par des personnes qui vivent la plus grande partie de l'année dans un hôtel ou une maison meublée, ou qui n'ont pas d'autre résidence ;
- constructions provisoires, habitations de fortune : locaux impropres à l'habitation, cependant occupés à l'époque du recensement (baraque de bidonville, roulotte ou wagon immobilisé, cave, grenier, bâtiment en ruines, etc.) et les habitations provisoires édifiées pour le logement de sinistrés ;
- pièces indépendantes (ayant leur propre entrée) louées, sous- louées ou prêtées à des particuliers : annexes indépendantes, telles que chambres de domestique, lorsqu'elles sont cédées à des tiers par l'occupant du logement dont elles dépendent ;
- logements dans un immeuble à usage autre que d'habitation (usine, atelier, immeuble de bureaux, magasin, école, collège, hôpital, mairie, gare, bureau de poste, stade, etc.).

■ Répartition selon le type d'immeuble

		Maisons individuelles		Immeubles collectifs		autres		Ensemble résidences principales
		Nb	%	Nb	%	Nb	%	
GENNEVILLIERS	en 1990	1 479	9,1%	13 863	85,3%	911	5,6%	16 253
	en 1999	1 290	8,0%	14 193	87,7%	696	4,3%	16 179
Par secteurs :								
LUTH		2	0,1%	2 834	96,5%	100	3,4%	2 936
FOSSE DE L'AUMONE		624	18,6%	2 694	80,3%	37	1,1%	3 355
AGNETTES		53	1,6%	3 278	97,6%	26	0,8%	3 357
GRESILLONS		179	7,1%	2 201	87,6%	133	5,3%	2 513
VILLAGE CHANDON		370	10,9%	2 839	83,6%	188	5,5%	3 397
PORT / ZONES IND		62	10,0%	347	55,9%	212	34,1%	621

Source : INSEE, RGP99

Les résidences principales sont pour une grande majorité (87.7%) situées dans des immeubles collectifs, et la tendance de la période 1990-1999 est à la hausse. En 1999, seulement 8% d'entre elles sont des maisons individuelles.

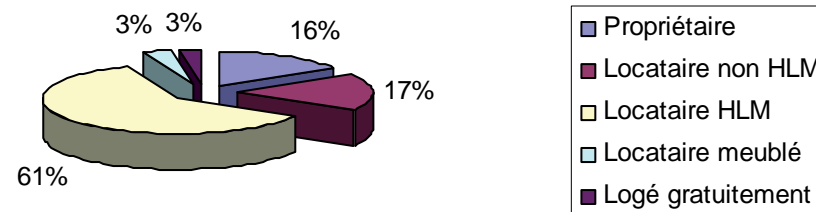
Les secteurs du Luth et des Agnettes sont, de part leurs grands ensembles, les secteurs les plus pourvus en immeubles collectifs. Alors que le secteur Fossé de l'Aumône, qui comprend notamment la Cité-Jardins, et le secteur Village-Chandon possèdent les taux de maisons individuelles les plus élevés (respectivement 18.6% et 10.9%).

■ Statut d'occupation

		Propriétaire		Locataire non HLM		Locataire HLM		Locataire meublé		Logé gratuitement	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
GENNEVILLIERS	en 1990	2 751	16,9%	3 828	23,6%	8 678	53,4%	545	3,4%	451	2,8%
	en 1999	2 623	16,2%	2 772	17,1%	9 789	60,5%	553	3,4%	442	2,7%
Par secteurs :											
LUTH		489	16,7%	250	8,5%	2 107	71,8%	33	1,1%	57	1,9%
FOSSE DE L'AUMONE		664	19,8%	412	12,3%	2 169	64,6%	53	1,6%	57	1,7%
AGNETTES		146	4,3%	419	12,5%	2 683	79,9%	43	1,3%	66	2,0%
GRESILLONS		339	13,5%	622	24,8%	1 401	55,8%	102	4,1%	49	1,9%
VILLAGE CHANDON		939	27,6%	786	23,1%	1 356	39,9%	142	4,2%	174	5,1%
PORT / ZONES IND		46	7,4%	283	45,6%	73	11,8%	180	29,0%	39	6,3%

Source : INSEE, RGP99

Statut d'occupation des logements en 1999



81% des résidences principales de la ville était en 1999 en locatif, et 60% en locatif HLM. Le taux de ce dernier a d'ailleurs augmenté entre 1990 et 1999 tandis que la propriété et le locatif non HLM ont diminué.

Le taux de propriétaires le plus élevé se situe dans le secteur Village-Chandon.

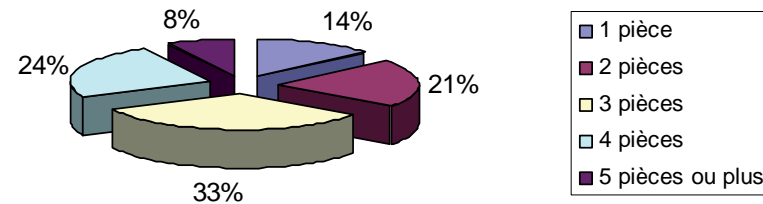
Le secteur des Agnettes est constitué à 80% de locatif HLM, et celui du Luth à 72%.

■ Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces

		1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces ou plus	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
GENNEVILLIERS	en 1990	2 560	15,8%	3 632	22,3%	5 141	31,6%	3 772	23,2%	1 148	7,1%
	en 1999	2 227	13,8%	3 471	21,5%	5 332	33,0%	3 872	23,9%	1 277	7,9%
Par secteurs :											
LUTH		137	4,7%	302	10,3%	1 232	42,0%	1 040	35,4%	225	7,7%
FOSSE DE L'AUMONE		198	5,7%	903	26,1%	1 201	34,8%	887	25,7%	266	7,7%
AGNETTES		672	20,0%	747	22,3%	1 097	32,7%	674	20,1%	167	5,0%
GRESILLONS		439	17,5%	642	25,5%	692	27,5%	510	20,3%	230	9,2%
VILLAGE CHANDON		464	13,7%	849	25,0%	1 024	30,1%	718	21,1%	342	10,1%
PORT / ZONES IND		317	51,0%	128	20,6%	86	13,8%	43	6,9%	47	7,6%

Source : INSEE, RGP99

Taille des logements en 1999



En 1999, plus de la moitié des logements ont au moins 3 pièces (65%), avec une tendance à la hausse depuis 1990 (62%).

Avec 85% de logements de plus de 3 pièces, le secteur du Luth possède beaucoup de grands logements, tandis que les secteurs Agnettes et Grésillons en possèdent respectivement 58% et 57%

■ Confort des logements

Malgré quelques Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat menées sur la ville, le taux de logements inconfortables est en 1999 plus élevé que la moyenne départementale : 5.5% ne sont pas dotés de chauffage central (contre 3% dans les Hauts-de-Seine) et 6.3% n'ont ni bain ni douche contre 2.6% dans les Hauts-de-Seine.

III.3. Le parc locatif social

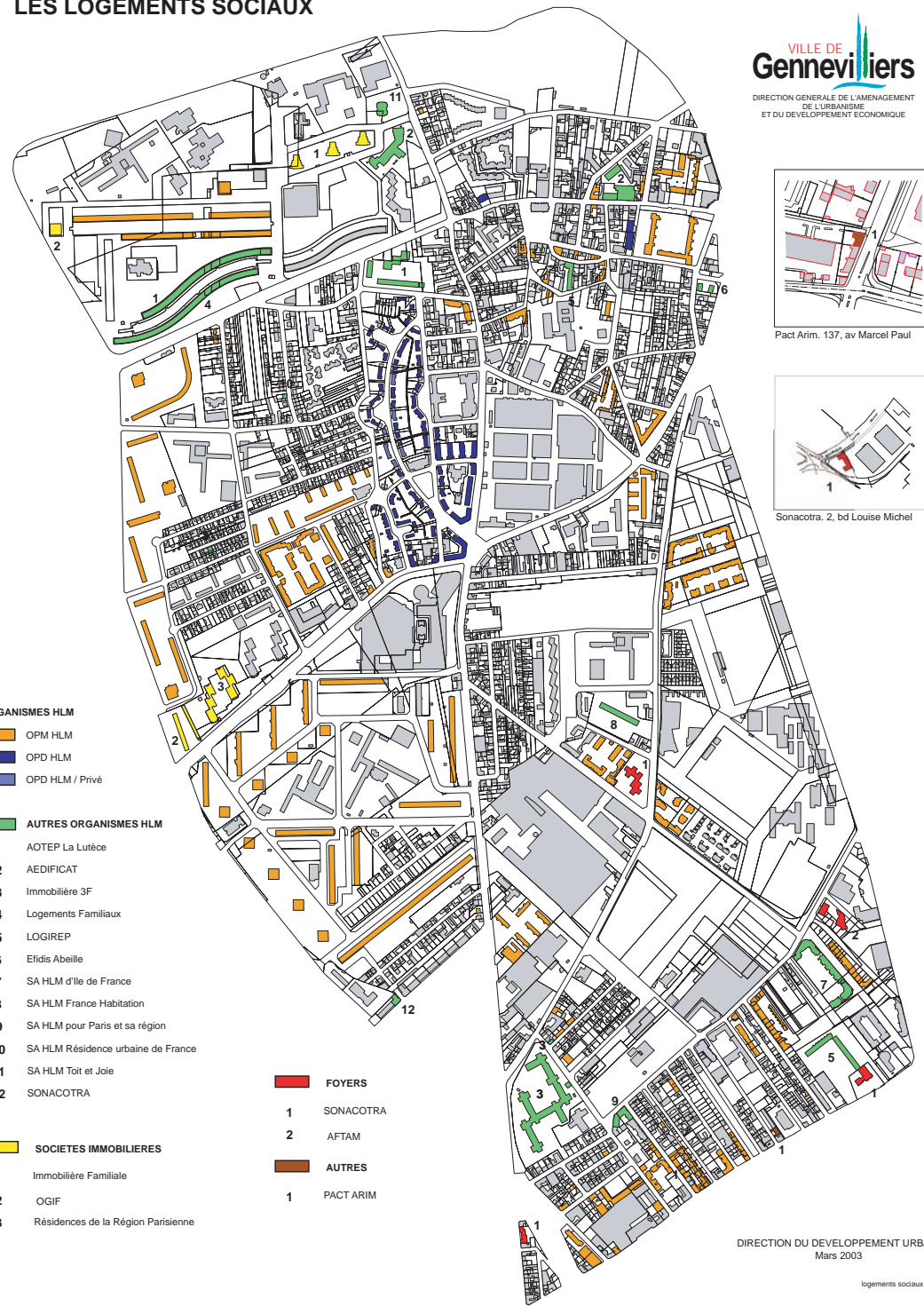
■ Inventaire des logements sociaux offerts à la location au 1er janvier 2002

Propriétaires	Logements ordinaires	Chambres ou lits des logements-foyers
AFTAM	0	78
AOTEP Tradition et Progrès	541	0
APEI	0	22
OPD HLM des Hauts-de-Seine	561	0
OPM HLM de Gennevilliers	6 980	0
SA HLM Abeille	20	0
SA HLM Aedificat	285	0
SA HLM d'Ile-de-France	119	0
SA HLM France Habitation	165	26
SA HLM Immobilière 3F - Siège	656	0
SA HLM Logements familiaux	195	0
SA HLM LOGIREP	336	0
SA HLM pour Paris et sa région	25	0
SA HLM Résidence urbaine de France	9	0
SA HLM Toit et Joie	108	0
SONACOTRA	19	745
Résidences de la Région Parisienne	181	0
Ville de Gennevilliers	99	0
Total	10 299	871

Source : DDE92 – Service Habitat – 2002

La plupart des logements locatifs sociaux appartiennent à l'Office Public Municipal HLM de Gennevilliers (67% des logements ordinaires), le reste du parc appartenant principalement à l'OPD HLM des Hauts-de-Seine et à de nombreuses SA HLM.

LES LOGEMENTS SOCIAUX



ORGANISMES HLM

- OPM HLM
- OPD HLM
- OPD HLM / Privé

AUTRES ORGANISMES HLM

- 1 AOTEP La Lutèce
- 2 AEDIFICAT
- 3 Immobilière 3F
- 4 Logements Familiaux
- 5 LOGIREP
- 6 Efidis Abeille
- 7 SA HLM d'Île de France
- 8 SA HLM France Habitation
- 9 SA HLM pour Paris et sa région
- 10 SA HLM Résidence urbaine de France
- 11 SA HLM Toit et Joie
- 12 SONACOTRA

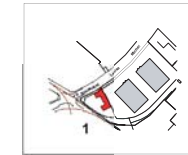
SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES

- 1 Immobilière Familiale
- 2 OGIF
- 3 Résidences de la Région Parisienne

- **FOYERS**
- 1 SONACOTRA
- 2 AFTAM
- **AUTRES**
- 1 PACT ARIM



Pact Arim. 137, av Marcel Paul



Sonacotra. 2, bd Louise Michel

■ Le taux de logements HLM

Nombre de logements ordinaires	10 299
Nombre d'équivalents-logements (foyers, CHRS, ...)	290
Nombre total de logements sociaux	10 589

Source : DDE92 – Service Habitat – 2002

Les logements locatifs sociaux ordinaires représentent 59% du parc total de logements et 64% des résidences principales.

Parmi ces logements HLM, 500 sont vacants, soit près de 5%. Cette vacance s'explique en grande partie de la désaffectation des logements de l'immeuble Gérard Philipe et celle du foyer du Port avant sa démolition.

III.4. La construction de logements

■ Éléments d'évaluation

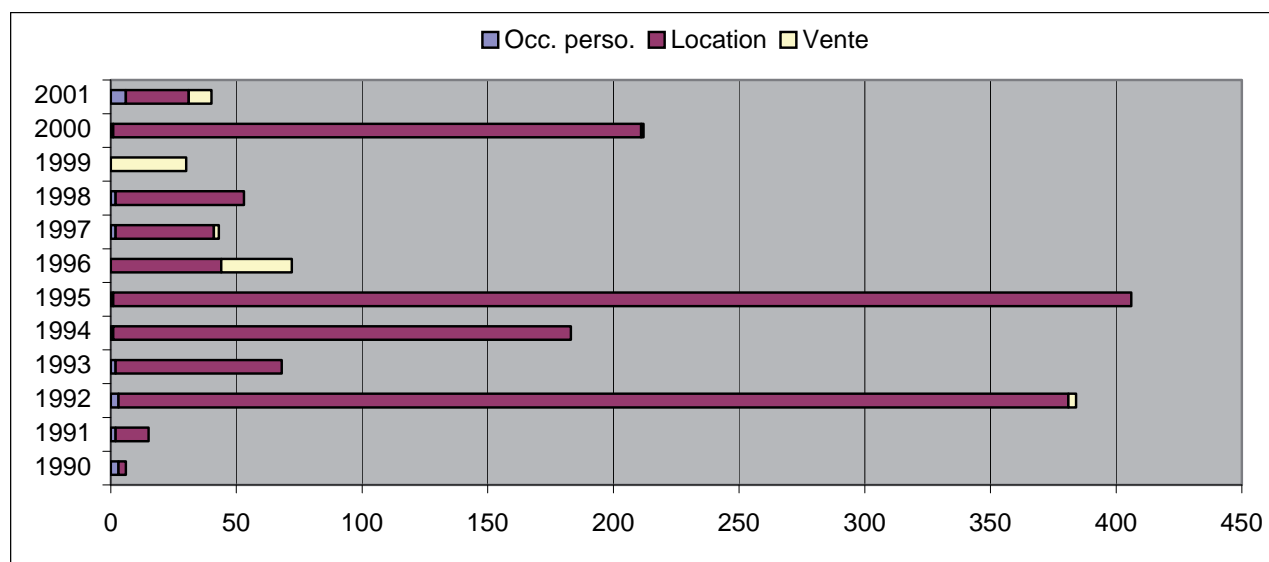
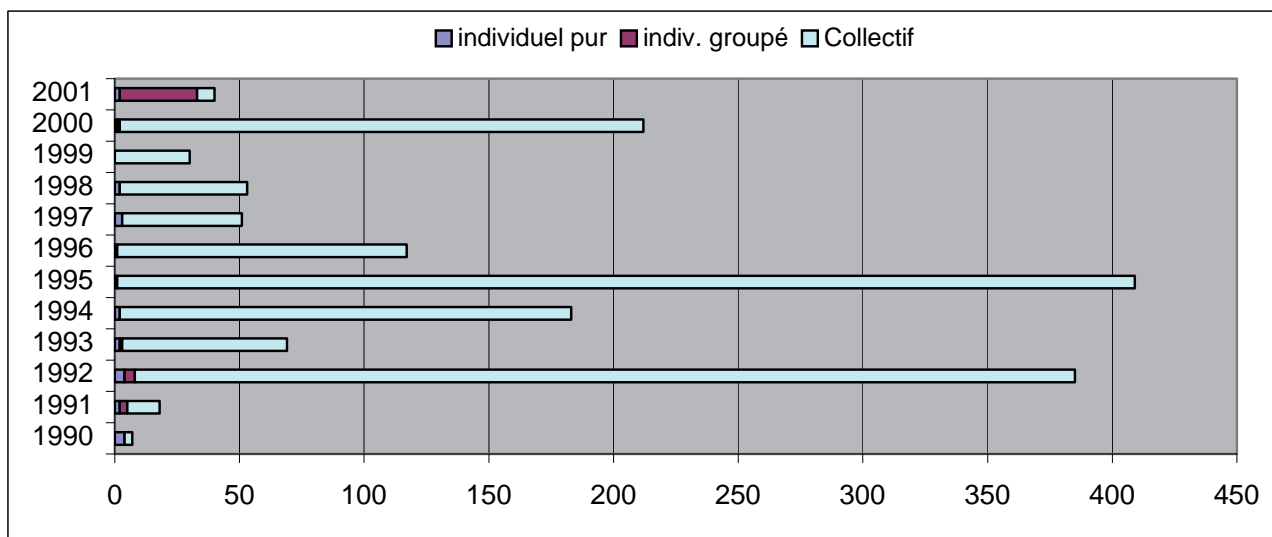
Logements terminés entre 1990 et 2001

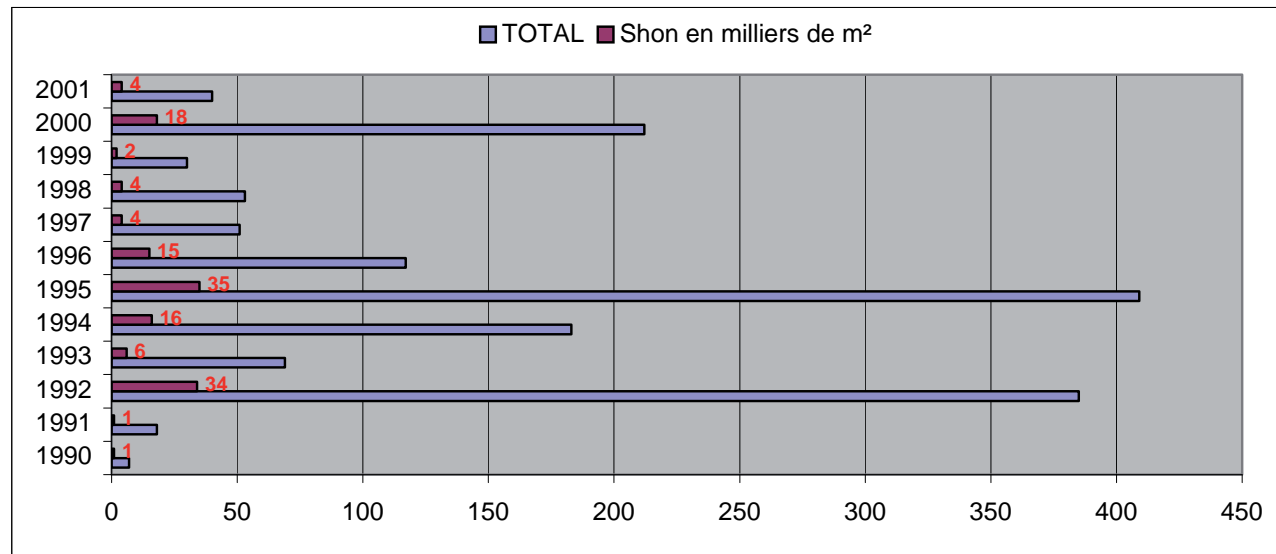
années	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
TYPE												
individuel pur	4	2	4	2	2	1	1	3	2	0	1	2
indiv. groupé	0	3	4	1	0	0	0	0	0	0	1	31
Total individuel	4	5	8	3	2	1	1	3	2	0	2	33
Collectif	3	13	377	66	181	408	116	48	51	30	210	7
UTILISATION												
Occ. perso.	3	2	3	2	1	1	0	2	2	0	1	6
Location	3	13	378	66	182	405	44	39	51	0	210	25
Vente	0	0	3	0	0	0	28	2	0	30	1	9
TOTAL	7	18	385	69	183	409	117	51	53	30	212	40
Shon en milliers de m ²	1	1	34	6	16	35	15	4	4	2	18	4

Source : Données SITADEL

La majorité des logements terminés depuis 1990 sont des logements collectifs en location, excepté en 1999 où il s'agissait de logements en accession.

Les années de fortes constructions sont les années 1992, 1995 et dans une moindre mesure l'année 2000.





L'état des lieux en 2001

Au cours de l'année 2001, 17 dossiers de permis de construire ont été déposés. 6 dossiers concernent des extensions de maisons individuelles privées, 2 des transformations de locaux à autre usage en logement individuel et 9 dossiers pour la réalisation de logements neufs.

Par ailleurs, 33 logements individuels en accession ont été commencés, 25 ont été livrés et 46 logements locatifs sociaux ont été livrés (dont 32 collectifs).

Enfin, en ce qui concerne les réhabilitations au cours de l'année 2001, 8 dossiers de déclaration de travaux ont été déposés, 7 concernent des travaux divers sur l'habitat individuel privé et un dossier concerne un ravalement.

On constate ainsi un certain dynamisme traduit par la variété, le nombre et l'étalement géographique des opérations. Une pression foncière de plus en plus forte semble s'exprimer sur la commune.

Si les dernières années, les opérations de construction étaient le plus souvent portées par des acteurs publics (SEM, bailleurs sociaux...), il semble que des acteurs privés soient de plus en plus nombreux à proposer des projets (conformément aux orientations du PLH, Cf. infra).

Amélioration du parc de logements

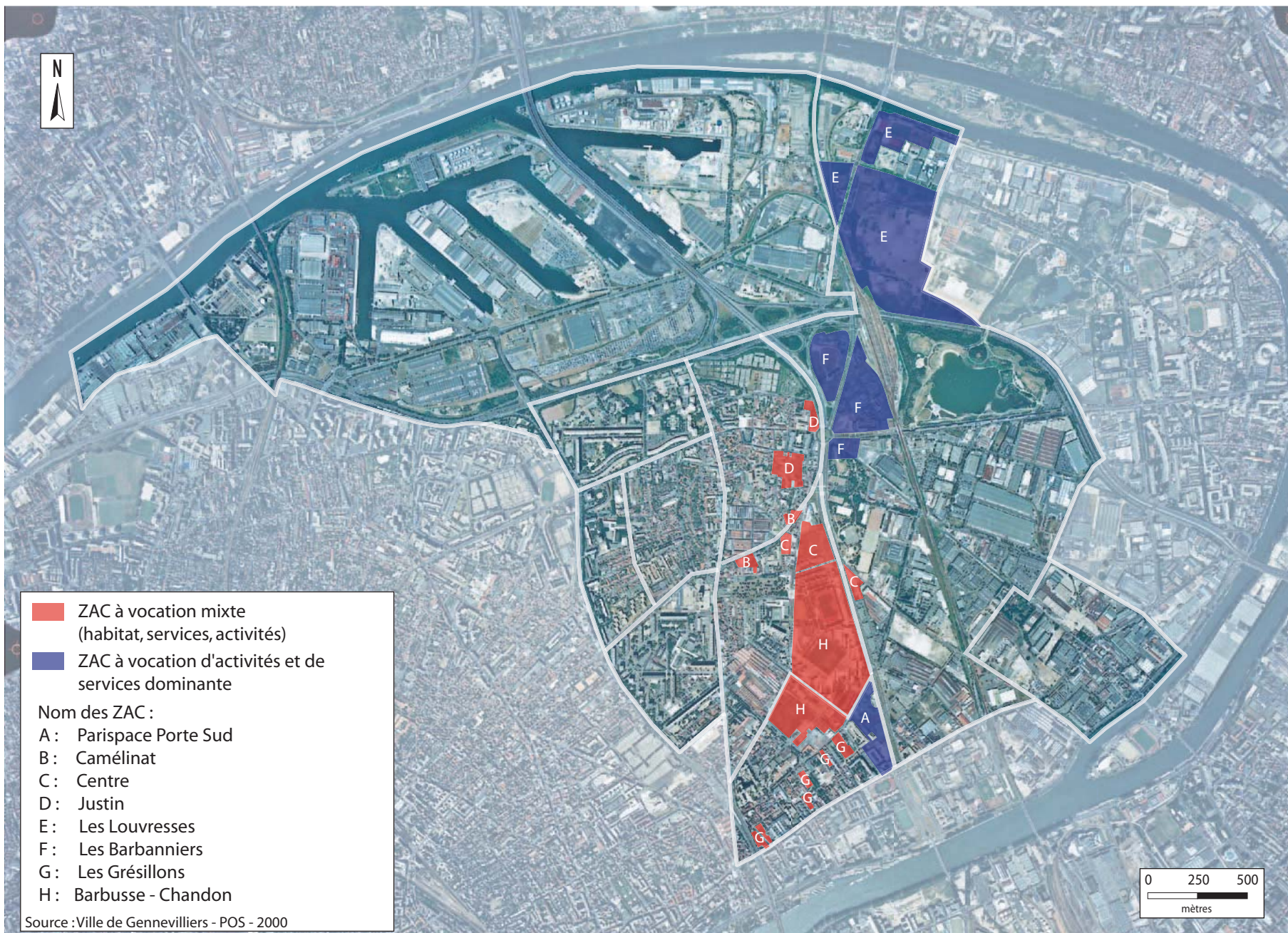
■ Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

La carte ci-contre présente la répartition sur le territoire de la commune des nombreuses Zones d'Aménagement Concerté mises en œuvre, le plus souvent sur des sites de reconquête urbaine (friches, mutation...).

Les programmes en cours, et pour certains en voie d'achèvement, répondent aux objectifs de la ville :

- Diversifier et qualifier l'offre en matière d'accueil d'activités économiques et d'emplois.
Cet objectif est présent dans la quasi-totalité des programmes de ZAC, puisque seule la ZAC Camelinat ne présente pas de SHON à vocation d'activités ou de bureaux
- Diversifier les produits-logements, améliorer l'offre de logements de qualité, en les insérant dans un tissu urbain sujet à de fortes mutations, notamment dans les secteurs anciens, en franges des secteurs d'activités.
- Promouvoir la mixité urbaine à travers des opérations qui sont le plus souvent mixtes (habitat, activités économiques, bureaux, services, commerces, équipement ...), notamment dans les secteurs de « ville » de la commune, et plus particulièrement à l'ouest de la zone industrielle ou est des quartiers résidentiels.
Les seuls dossiers à forte dominante d'activité économique sont situés dans les quartiers de Gennevilliers déjà fortement marqués par leur caractère économique et la présence d'infrastructures lourdes de transports (nuisances)
- Améliorer l'offre en équipement : 5 des 8 dossiers de ZAC comportent un programme d'équipement

La taille des parcelles concernées et le volume de certains programmes démontrent bien les enjeux de reconstruction de la ville sur la ville qui reposent sur ces sites. Ces opérations représentent le plus souvent, en plus d'une amélioration de l'offre –tous produits confondus- des leviers en faveur de l'aménagement de quartiers plus élargis, par le nouveau rôle que ces sites jouent dans la ville (attractivité, générateurs de déplacements, qualification des espaces publics, desserte bus...).



BILAN DE REALISATION DES ZAC (document : DDU)

VILLE DE GENNEVILLIERS
D.G.A.U.E.
Direction du Droit des Sols

EDITION MARS 2002

ETAT RECAPITULATIF DES PROGRAMMES PREVISIONNELS - SHON MAXI

ZAC	HABITAT	COMMERCE ET SERVICES		ACTIVITES	BUREAUX	EQUIPEMENTS	GLOBAL
PARISPACE PORTE SUD	13 000	7 600		24 000	13 600	-	49 600
Secteur A		6 600		10 000	8 600	-	18 600
Secteur B	13 000	1 000		1 000	-	-	13 000
Secteur C	-	-		13 000	5 000	-	18 000
GRESILLONS	22 650	1 000		1 000	-	2 500	25 650
Royer-ouest	4 500	500		500	-	-	4 500
Royer-est	4 500	500		500	-	-	5 000
Sainte-Marie ouest	2 200	-		-	-	-	2 200
Sainte-Marie est	3 850	-		-	-	-	3 850
Square	2 600	-		-	-	-	2 600
Paul Vaillant-Couturier	5 000	-		-	-	2 500	7 500
BARBUSSE-CHANDON	55 000	Com- merces 2 500	services 13 500	23 000	74 000	38 300	206 300
Arbre sec	46 500	1 500	1 500	13 000	1 000	38 300	101 800
Site H	8 500	1 000	12 000	10 000	73 000	-	104 500
CENTRE	41 000	9 000		10 000	3 000	5 250	70 250
Barbusse-Cély	32 000	6 000		-	3 000	5 250	46 250
Camélinat	9 000	-		-	-	-	9 000
Caboefs-Cély	-	3 000		10 000	-	-	10 000
JUSTIN	16 000	1 000		4 000	6 500	-	30 000
Site Justin	16 000	500		-	-	-	16 500
Site Horloge	-	500		4 000	6 500	-	13 500
CAMELINAT	10 000	1 200		-	-	-	10 000
Camélinat-Retrou	5 000	6 00		-	-	-	5 000
Camélinat-Thoretton	5 000	600		-	-	-	5 000
BARBANNIERS	-	15 000		42 000	67 000	20 000	144 000
Site Allée	-	-		20 000	9 500	20 000	49 500
Site Sévines	-	7 000		2 000	4 500	-	13 500
Site Barbanniers	-	8 000		20 000	53 000	-	81 000
LOUVRESSES	-	Com- merces 11 500	Services 11 500	127 000	45 000	1 000	196 000
Site Louvresses	-	10 000	10 000	110 000	45 000	1 000	176 000
Site Val de Seine	-	500	500	5 000	-	-	6 000
Site des Petits Marais	-	1 000	1 000	12 000	-	-	14 000
SHON TOTALE autorisée par fonction	157 650	14 000	25 000	239 000	209 100	67 050	746 600
		73 800					

■ Programmation de l'habitat

Par délibération du conseil municipal du 28 juin 2000, était approuvé **un Programme Local de l'Habitat (PLH)**, en référence à la circulaire du 12 novembre 1993 relative à la contractualisation des aides au logement dans le cadre des contrats de Ville.

Les objectifs portent sur :

Le développement d'une offre de logements adaptée et diversifiée pour

- Satisfaire les besoins locaux
- Accueillir de nouveaux ménages présentant des profils socio-économiques diversifiés
- Répondre aux besoins spécifiques en logement

Requalifier les patrimoines sociaux de la Ville pour

- Revaloriser l'habitat social (en restructurant les programmes de logements locatifs sociaux)
- Renforcer la qualité des services de proximité (en luttant contre l'insécurité, la désaffection et la vacance)

Résorber l'habitat dégradé

Assurer la mixité sociale dans les patrimoines sociaux

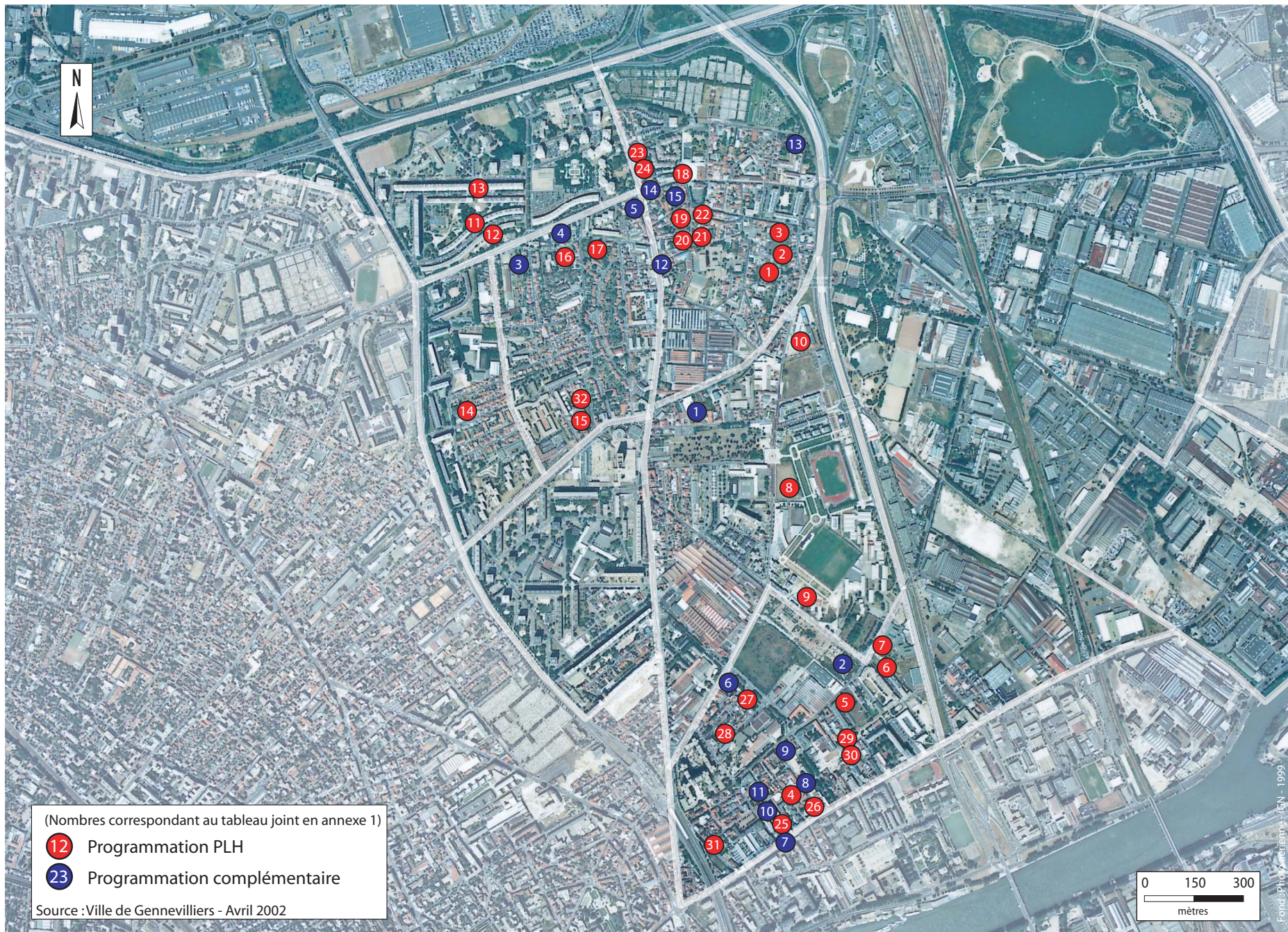
Renforcer le droit de tous les genevillois à se loger

S'inscrire dans une logique de développement urbain.

La carte ci-contre et les tableaux détaillant en annexe les éléments de programmation sont autant d'éléments à prendre en compte dans le PLU.

La portée du PLH vise de façon très marquée la diversification de l'habitat en faveur de programmes plus mixtes dans leurs formes (avec de l'habitat individuel notamment) et dans leur statut d'occupation (développer les programmes en accession).

Il est également intéressant de mettre en évidence la répartition géographique très élargie des éléments de programmes, ainsi que les formes sous lesquelles les interventions sont prévues.



Ainsi, la production de logements neufs résulte d'opérations de construction, ou de démolition / reconstruction, pour certaines de grande envergure, notamment dans le quartier du Luth, pour d'autres de rénovation...



Immeuble du Luth en cours de démolition



Nouvel immeuble de logement dans la ZAC Parispace Porte Sud

Par ailleurs, la Ville de Gennevilliers a signé en juillet 2002 une « **convention d'équilibre Habitat-activités 2002-2005** »

Cette convention a pour objectif de déconcentrer au niveau du Préfet de Département, les demandes d'agrément pour la réalisation de locaux à usage d'activités.

Passée pour la période 2002-2005, elle tient compte et rappelle les objectifs

- du PLH et de ses éléments de programmation initiaux et complémentaires,
- du projet de réalisation de 16 logements dans le cadre du Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées,
- de la validation par le Préfet, d'un maximum de 62 000 m² de bureaux dans les 5 années
- de la prise en compte d'un objectif maximum au titre du SDRIF, de 250 000 m² de bureaux de 1990 à 2015 et de 3500 logements pour maintenir un niveau de population situé entre les résultats des recensements de 1990 et 1999.

Ratio logements-bureaux : la commune s'engage à respecter un ration minimum de 1.91 à la fin 2005 (soit un programme minimum de 59 705 m² de SHON) (hors programme îlot H de la ZAC Barbusse-Chandon).

Dans le cadre de cette convention, la commune poursuivra la réalisation de logements sociaux à équivalence des logements sociaux.

La programmation totale estimée sur la période 2001-2006 se porte à 228 logements / an.

LA PROGRAMMATION HABITAT 2004/2008 :

L'importance des territoires en mutation sur le tissu résidentiel, conséquence du départ de grandes entités économiques liées à l'industrie traditionnelle, permet de les intégrer comme territoires d'enjeux pour le développement territorial des prochaines années. Ils représentent plus de 20 hectares dans le secteur central du tissu résidentiel.

Ce potentiel a permis de définir une constructibilité à hauteur de 2 522 logements dont plus de 45 % seront réalisés dans les quartiers Chandon-Brenu et Grésillons où se situent les principales friches urbaines (ancien cimetière) et industrielles (ETG/anciens établissements Chausson).

La répartition du statut d'occupation a été définie sur seulement 55 % des logements à construire, soit 1396 logements locatifs comprenant la compensation du 1 pour 1 en locatif social et 427 logements en accession à la propriété.

C'est sur les 1 126 logements non affectés que sera recherchée une offre locale plus diversifiée entre le locatif non social et l'accession à la propriété.

■ La ZPPAUP

La Cité-jardins fait l'objet d'une étude de Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) sur les îlots délimités par la rue Jean Jaurès, la rue Louis Calmel, la rue des Chevrins et la rue du Pont d'Argenteuil.

La mise en place de cette ZPPAUP a pour objet de :

- sauvegarder les qualités du paysage de la cité-jardins
- lui permettre une évolution respectueuse de la qualité de son tissu et des attentes de ses habitants
- constituer un outil de gestion urbaine capable d'orienter les avis sur l'urbanisme

■ L'habitat dégradé

La ville de Gennevilliers, à travers différents programmes, s'est depuis de nombreuses années attachée à la réhabilitation d'immeubles d'habitat social (environ 8 000 logements).

La commune souhaite maintenant intensifier la lutte contre l'habitat insalubre ⁽¹⁾ – « habitat indigne » au sens du décret du 30 janvier 2002- qui touche une part non négligeable du bâti ancien, pour donner aux populations concernées des conditions de vie décentes et effacer l'image négative portée par cela sur la ville.

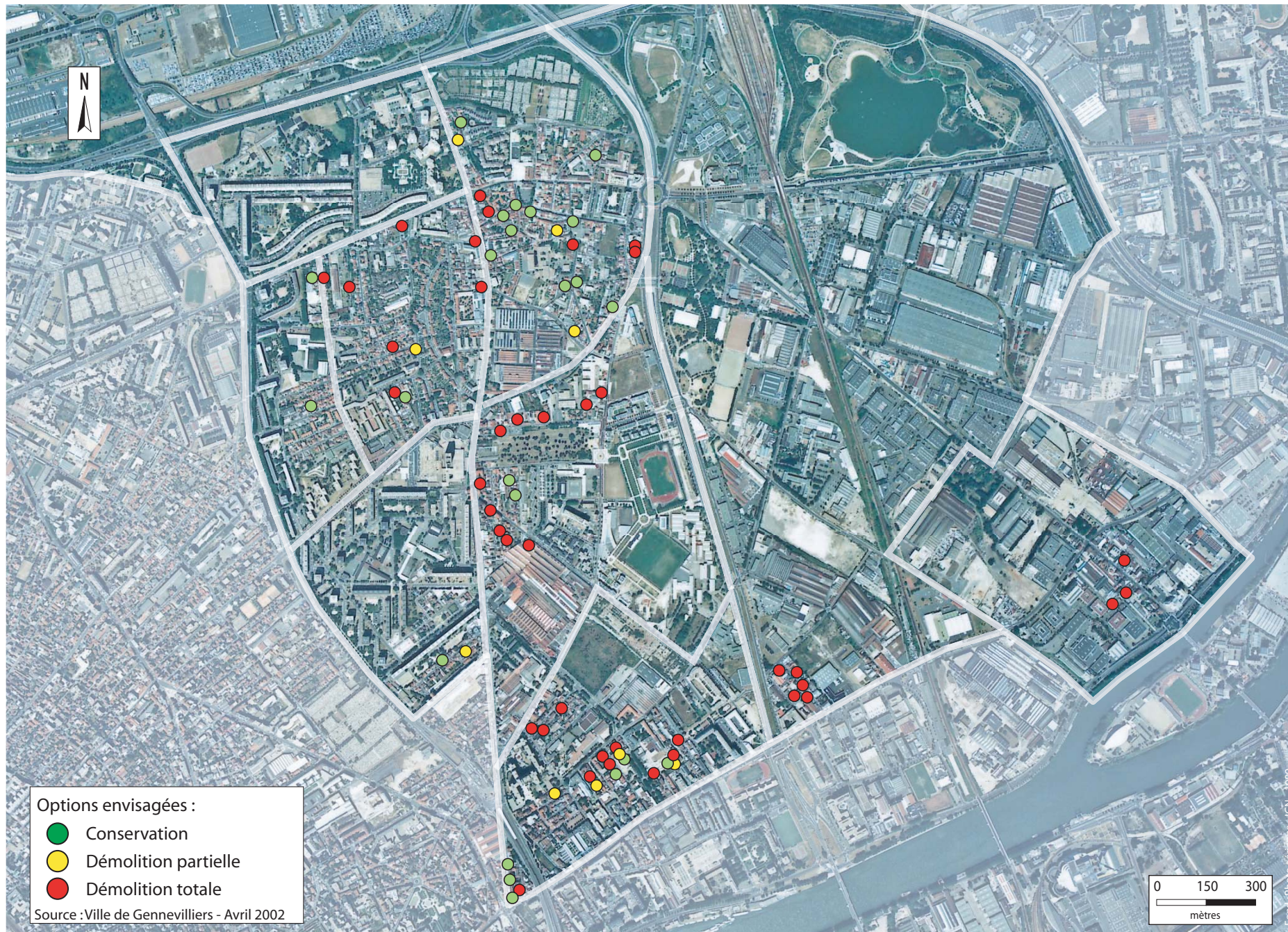
Une centaine d'adresses a fait l'objet, au cours des 30 dernières années, d'arrêtés d'insalubrité ou de périls suivis d'effets variables. Il apparaît qu'un certain nombre d'immeubles en copropriété sont dans une situation préoccupante, répartis sur plusieurs quartiers de la ville.

La carte ci-contre apporte des éléments de diagnostic en fonction de situations types. Il ne s'agit pas d'un relevé exhaustif. En revanche, il est intéressant de prendre en compte la nature des interventions envisagées en fonction de ces situations :

- Bâti ne pouvant qu'être totalement démoli (rouge sur la carte)
39 parcelles identifiées, soit 268 logements
Il s'agit d'ensemble caractérisés par le cumul d'un certain nombre de défauts et dysfonctionnements : mauvaise conception d'origine, mauvaise réalisation d'origine, mode aberrant d'occupation du sol, parcellaire difficile à aménager
- Parcelle portant des bâtiments à différencier (jaune sur la carte)
8 parcelles identifiées, soit 39 logements.
Une partie des bâtiments peut être conservée, pour l'une ou plusieurs des raisons suivantes : élément structurant du secteur, élément digne d'intérêt pour sa qualité architecturale, élément rénové ou d'une qualité acceptable.

⁽¹⁾ Cf. étude Urbanis / Ville de Gennevilliers – avril 2002

- Ensembles en bon état ou à conserver mais demandant à être rénové (vert sur la carte)
21 parcelles identifiées, soit 103 logements.
Les bâtiments ont déjà fait l'objet de rénovation ou de mutation ou présentent des qualités morphologiques et structurelles permettant d'en tirer parti pour un habitat convenable.
Un protocole de coopération pour la lutte contre l'habitat indigne est en cours de négociation entre la ville de Gennevilliers, l'État et le Département.



III.5. L'accueil des populations « spécifiques »

Conformément à la loi, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage en cours d'élaboration par la Préfecture des Hauts de Seine.

En décembre 2002, le conseil municipal émettait un avis défavorable sur son projet, considérant qu'il ne traduit pas une répartition équilibrée et solidaire des projets d'aires d'accueil dans la partie nord du département des Hauts de Seine.

Il paraît en effet important pour la Ville, que le choix de répartition obéisse à des critères autres que l'occupation constatée et les apparentes disponibilités foncières.

Ainsi, la ville propose que toutes les communes de plus de 5000 habitants du département signent une convention permettant d'accueillir 9 places chacune au titre des aires permanentes d'accueil.

Le Préfet des Hauts-de-Seine a demandé, dans le cadre de l'élaboration du PLU, la prise en compte de la création d'une aire d'accueil, initialement prévue dans le cadre de la convention Habitat-activités.

IV- LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

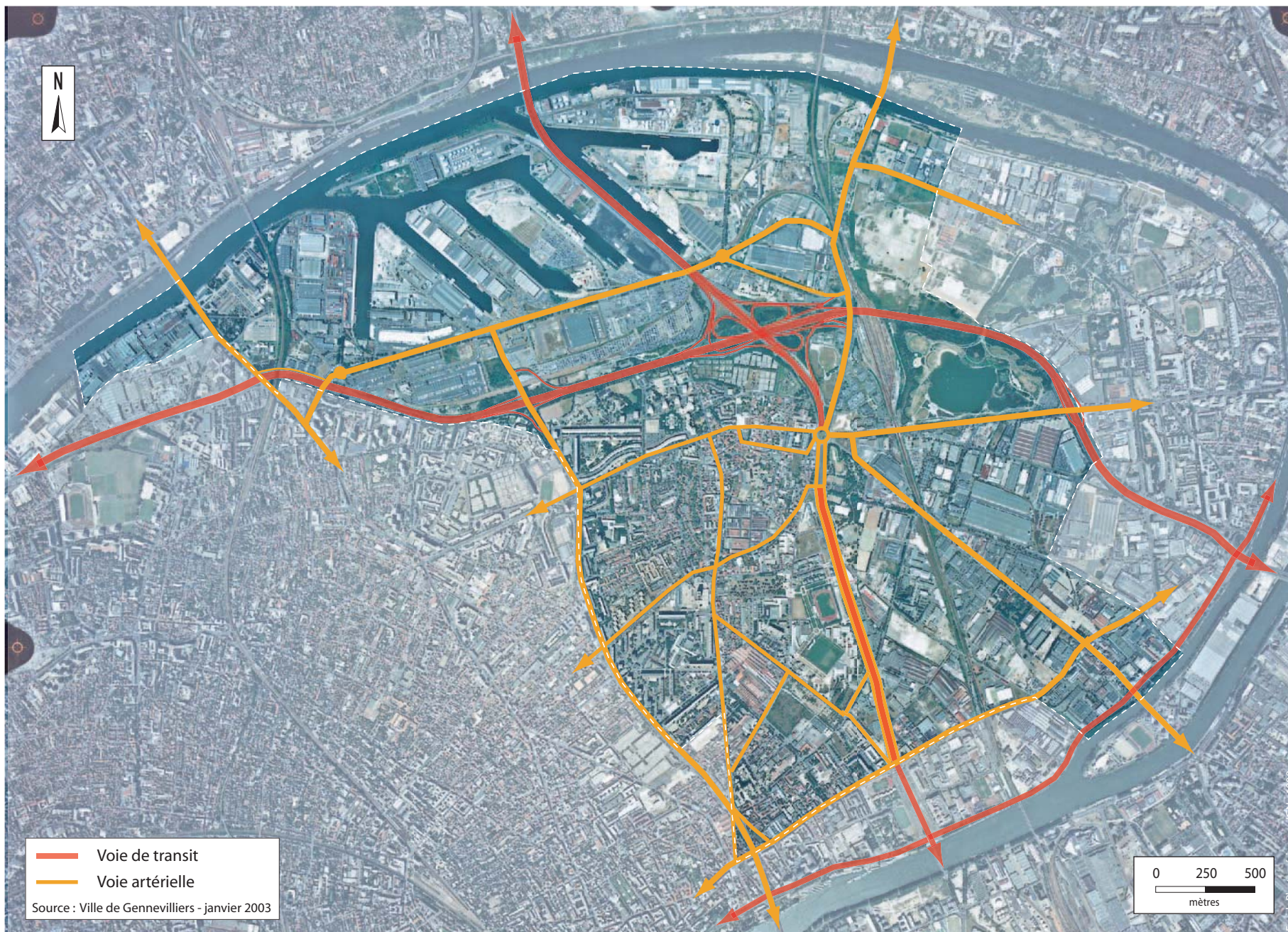
IV.1. Le réseau viaire

Le réseau structurant

■ Situation 2002

La commune est caractérisée par la présence :

- d'un important réseau de rang régional, voire national (A 15 , A 86) qui joue le rôle d'accueil de trafic de transit, d'accès aux sites d'activités, mais qui génère également des trafics d'appel (attractivité des accès à ces axes pour les territoires voisins.) ;
- d'un bon maillage des tissus de la commune par un réseau de voies principales qui irriguent les quartiers, en formant de grands îlots. Ces îlots font l'objet d'un bon système de maillage de desserte dans les secteurs urbains. En revanche, les sites d'activité sont encore pénalisés, en certains endroits, par la taille exceptionnelle des certains îlots, et donc le caractère pénible des contournements (à pied, en vélo, en voiture, en poids-lourds) pour accéder à certains sites. La commune a d'ailleurs entrepris un certain nombre de créations de voies nouvelles pour mieux irriguer ces zones d'emplois et d'intenses trafics liés aux activités. Par contre, la zone du Port se caractérise par une voirie interne largement dimensionnée et adaptée à la desserte des différents secteurs.



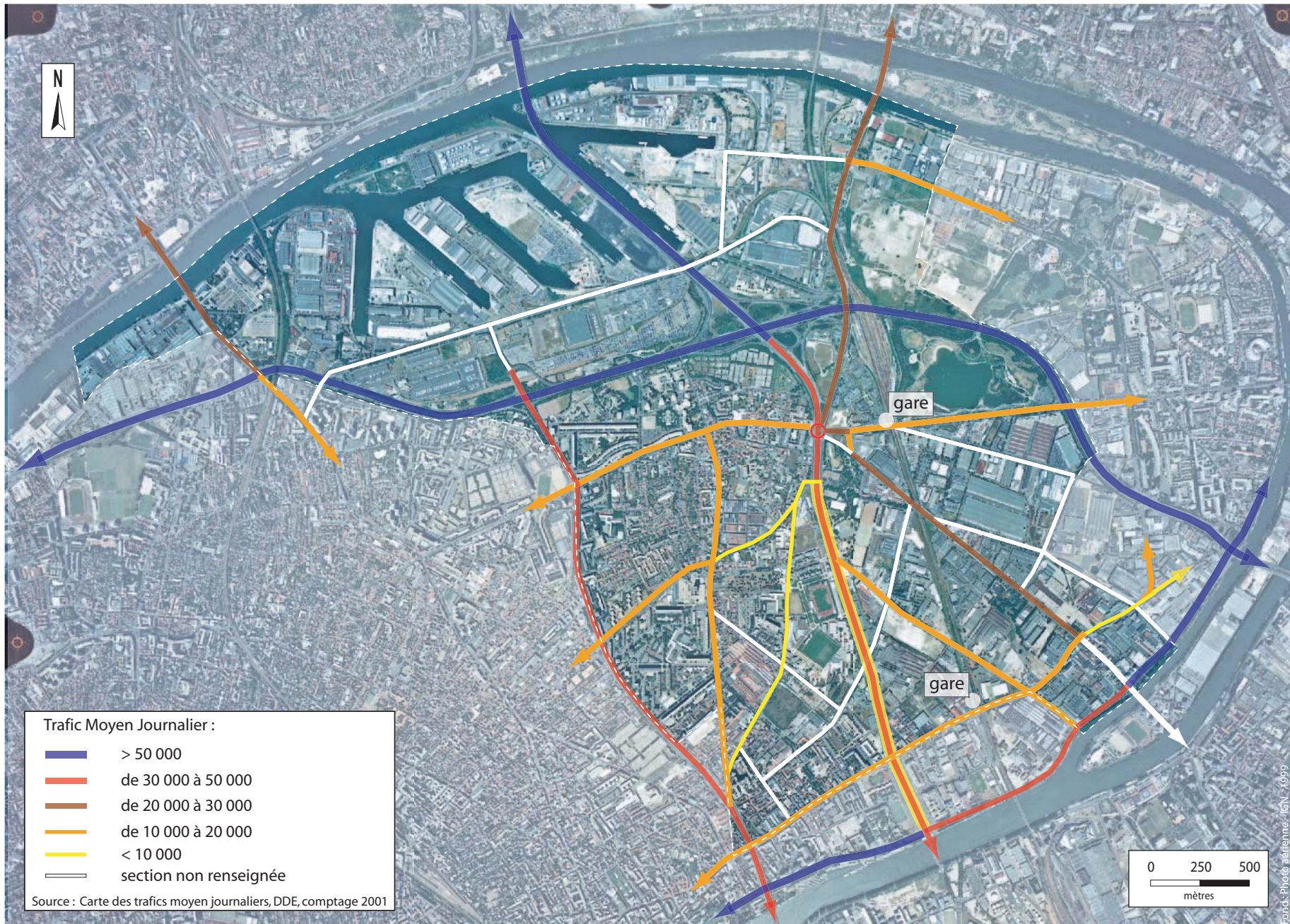
Le trafic routier évalué à partir du comptage de 2002² montre que :

- le réseau autoroutier est très fréquenté : sur l'A86 on compte près de 91 500 véhicules/jour sur la partie ouest à plus de 148 600 v/j sur la partie sud-est ; et sur l'A15 on compte de 39 700 v/j le long de l'Avenue Laurent Cely à 151 100 v/j sur la partie nord ;
- les routes départementales situées en limite communale supportent un trafic moyen journalier très important : d'environ 35 000 v/j sur la RD19 à plus de 51 700 v/j sur la RD7 au niveau du Pont de St Ouen.
- quelques routes départementales interurbaines supportent un trafic compris entre 20 000 et 30 000 v/j : l'avenue Louis Roche en tant que « colonne vertébrale » de la zone industrielle, l'avenue Marcel Paul donnant notamment accès à la zone d'activités des Barbanniers, et la RD309 qui traverse la Seine pour rejoindre la commune d'Argenteuil.
- les autres routes départementales de la commune ont un trafic inférieur à 15 000 v/j et oscillent pour la plupart entre 10 000 et 13 000 v/j, excepté l'avenue du Général de Gaulle menant à Villeneuve-la-Garenne (15 700 v/j) et la rue Jean Jaurès qui fait la jonction entre le Village et le centre administratif (15 200 v/j).

En ce qui concerne le trafic poids lourd, il se concentre essentiellement sur les grands axes de transit ainsi que sur la RD 20 (avenue Louis Roche), la RD 986 (avenue du Général de Gaulle) et la Route Principale du Port³. Ce type de trafic a tendance à suivre le schéma général de la circulation de transit, modulé cependant par des flux plus importants vers les sites industriels.

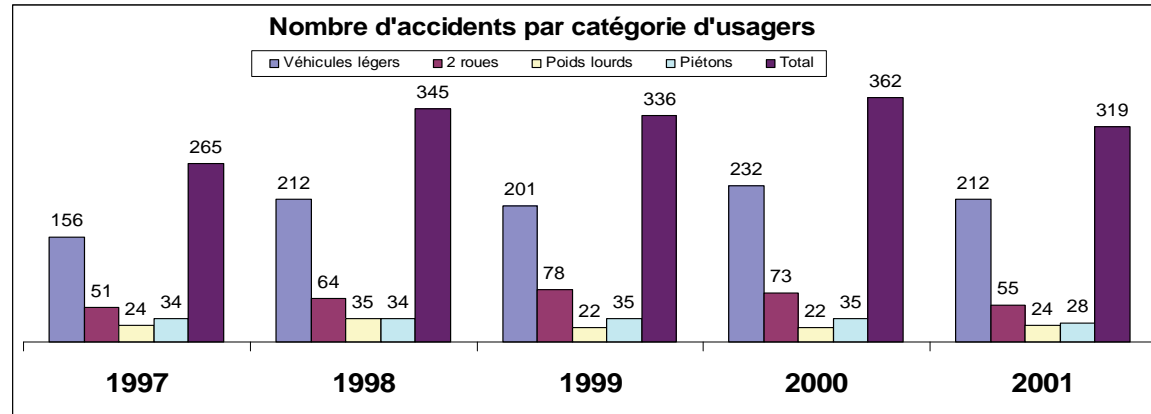
² Source : Carte des trafics moyens journaliers - DDE des Hauts-de-Seine

³ Source : Ville de Gennevilliers – Étude des déplacements – Décembre 1996



■ Les dysfonctionnements

• Accidentologie



Source : DDE Hauts-de-Seine

Malgré une baisse générale du nombre d'accident à Gennevilliers (-11%), ce taux reste élevé (319 accidents en 2001). Les accidents de véhicules légers ont néanmoins tendance à augmenter, contrairement à ceux des poids-lourds. Les accidents de 2 roues sont encore les plus nombreux.

• Répartition des accidents par type de voie en 2001

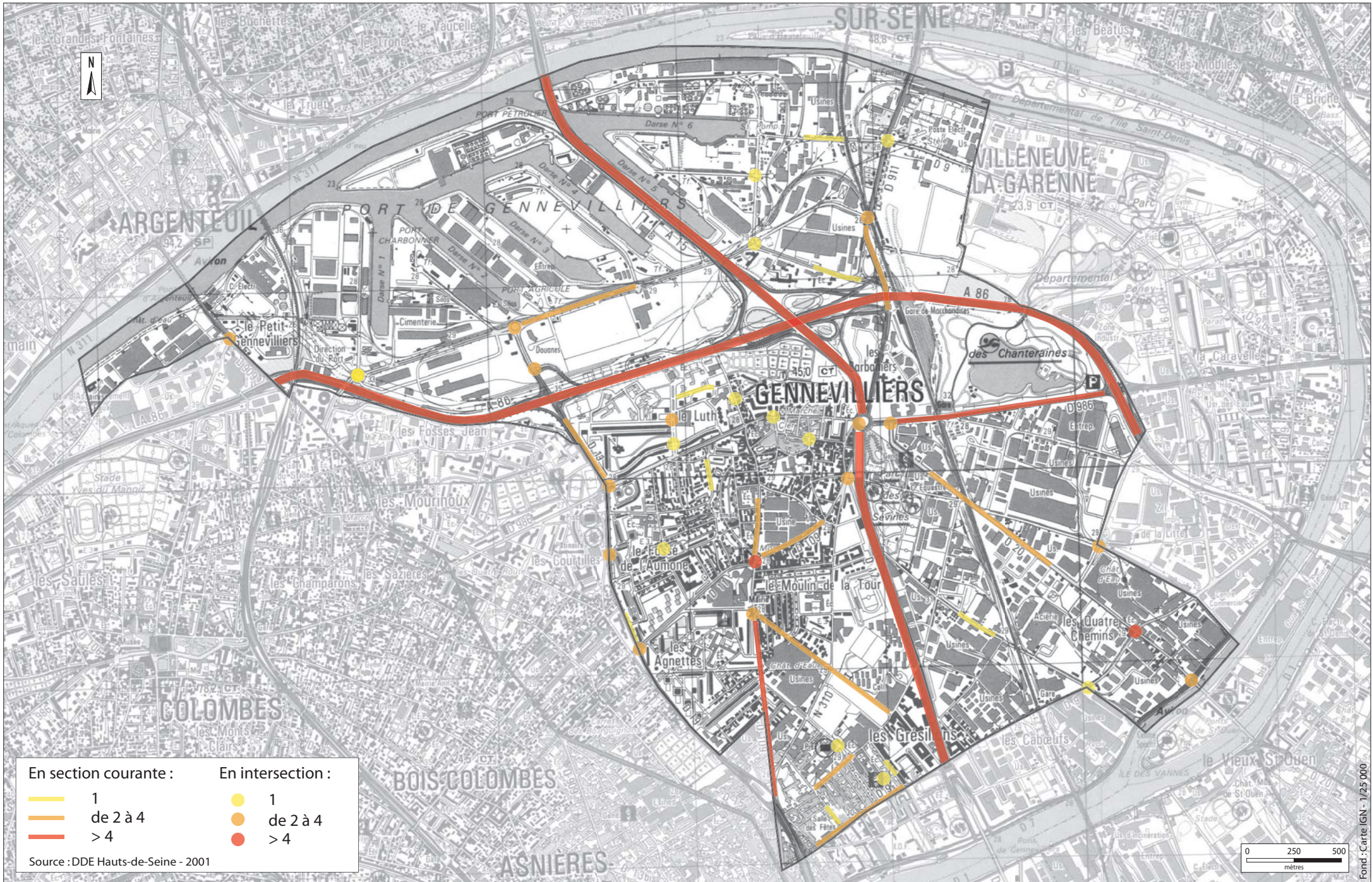
	Nb accidents	Tués	Blessés graves	Blessés légers
Autoroutes et voie rapides	110	3	7	145
Routes Nationales	0	0	0	0
Routes Départementales	89	0	10	108
Voies communales	38	0	3	42
Total	237	3	20	295

Source : DDE Hauts-de-Seine

Sur les 47 tués du département des Hauts-de-Seine, 3 l'ont été à Gennevilliers (sur les axes autoroutiers).

Sur les 289 blessés graves du département, 20 l'ont été à Gennevilliers.

La répartition géographique de ces accidents, précisée sur la carte, démontre le caractère dangereux de certaines intersections et de certaines sections courantes. Aucun secteur de la ville n'est



Le fonctionnement du stationnement

Le stationnement dans la ville apparaît relativement aisé, même si des automobilistes éprouvent encore parfois des difficultés à se garer. Il est gratuit sur l'ensemble de la commune. Seuls quelques petits secteurs de zones bleues ont été mis en place, pour favoriser la rotation des véhicules.

Toutefois, malgré le nombre de parkings publics de surfaces ou en souterrains, on note un grand nombre de véhicules en stationnement gênant et stationnement interdit, surtout dans le secteur résidentiel comme indiqué sur la carte.

Il semble que cette situation résulte majoritairement d'une insuffisance de l'offre en stationnement résidentiel :

- dans les quartiers d'habitat individuel dense : petites parcelles sans place de stationnement, ou avec une seule place quand les ménages sont de plus en plus équipés de deux voitures (le secteur Village Chadon possède le taux de motorisation (deux voitures ou plus) le plus élevé de la ville : 13% contre 10% sur la commune);
- dans les secteurs de « grands ensembles » : dans le quartier du Luth, les parkings souterrains ont progressivement fait l'objet de désaffectation par les résidents (peur des espaces sombres et clos, propices aux dégradations). Des réflexions sont actuellement en cours par la ville, avec des bailleurs sociaux, notamment pour remettre sur le marché un grand nombre d'emplacements existants (éclairage, surveillance, ..).

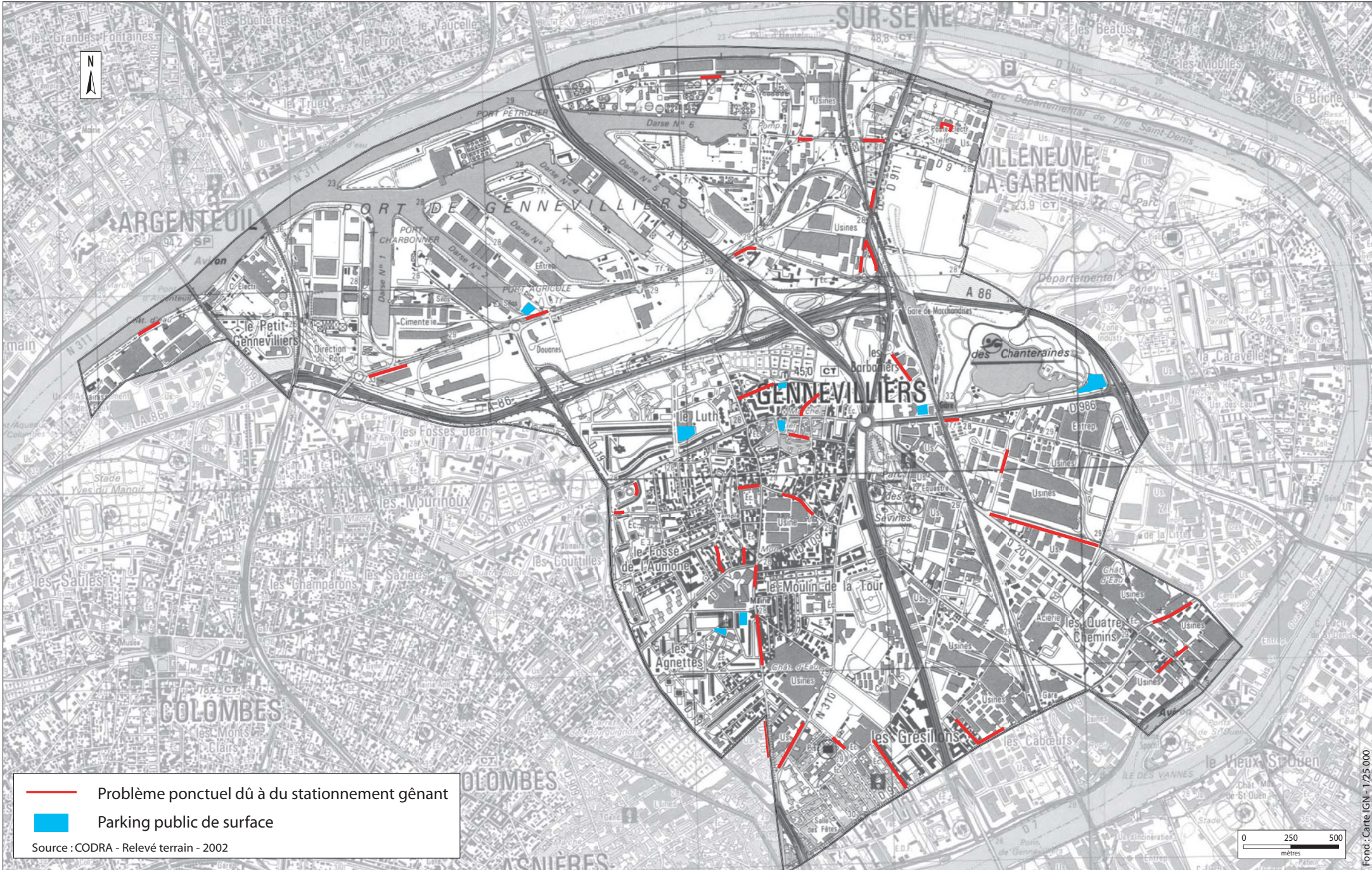
A ce titre, le quartier du Luth a fait l'objet d'une étude spécifique⁴. A vocation résidentielle, il accueille une population importante, avec des commerces et des équipements publics. C'est l'un des quartiers les plus motorisés de la commune comme le montre le tableau suivant :

Secteur IRIS	nombre de ménages	Nombre de véh. possédés par ménage	Taux de motorisation	Comparaison avec le quartier du Luth
Le Village	1639	1409	0,86	0,02
Fossé de l'Aumône	1611	1210	0,75	-0,09
Chevrins-cité-jardins	1744	1391	0,80	-0,05
Les Agnettes	3357	2128	0,63	-0,21
Chandon-Brenu	1659	1262	0,76	-0,08
Les Grésillons	2584	1761	0,68	-0,16
Le Luth	2936	2479	0,84	
Ensemble	15530	11640	0,75	-0,09

Source : INSEE, RGP99

Par ailleurs, 68% des ménages du Luth possèdent au moins une voiture particulière, contre 60% sur toute la commune. A titre de comparaison, si l'on excepte la zone industrielle et le port, le secteur des Agnettes possède le plus grand nombre de ménages sans voiture (46.8% des ménages).

⁴ Etude du stationnement dans le quartier du Luth - SARECO



Cette étude spécifique sur le quartier du Luth entre dans le cadre du Grand Projet de Ville (GPV) : un plan de références fixe les grandes orientations de restructuration urbaine pour accompagner le prolongement de la ligne 13bis du métro et l'arrivée du tramway. Ce projet urbain nécessaire au désenclavement du quartier engendre une modification lourde du tissu urbain (destruction d'immeubles) , accompagnée d'une revalorisation des espaces publics nécessitant un redimensionnement de l'offre de stationnement le long des voies du quartier.

Il en ressort que le quartier du Luth est globalement excédentaire du point de vue du stationnement, si ce n'est sur les trois axes où l'omniprésence des véhicules en stationnement dégrade fortement la qualité urbaine et ne favorise pas la pratique des modes de déplacements légers : marche à pied, vélo, ...

Ce bilan excédentaire cache cependant une forte disparité entre la surface et le sous-sol :

- la surface : voirie et parkings privés au sol sont sursaturés durant la nuit et bien occupés durant la journée ;
- les parkings en sous-sol sont pour la plupart très sous-occupés, principalement du fait du manque de sécurité qu'ils offrent aux résidents. Les seuls qui connaissent une fréquentation satisfaisante selon les déclarations des gardiens sont les parkings boxés.

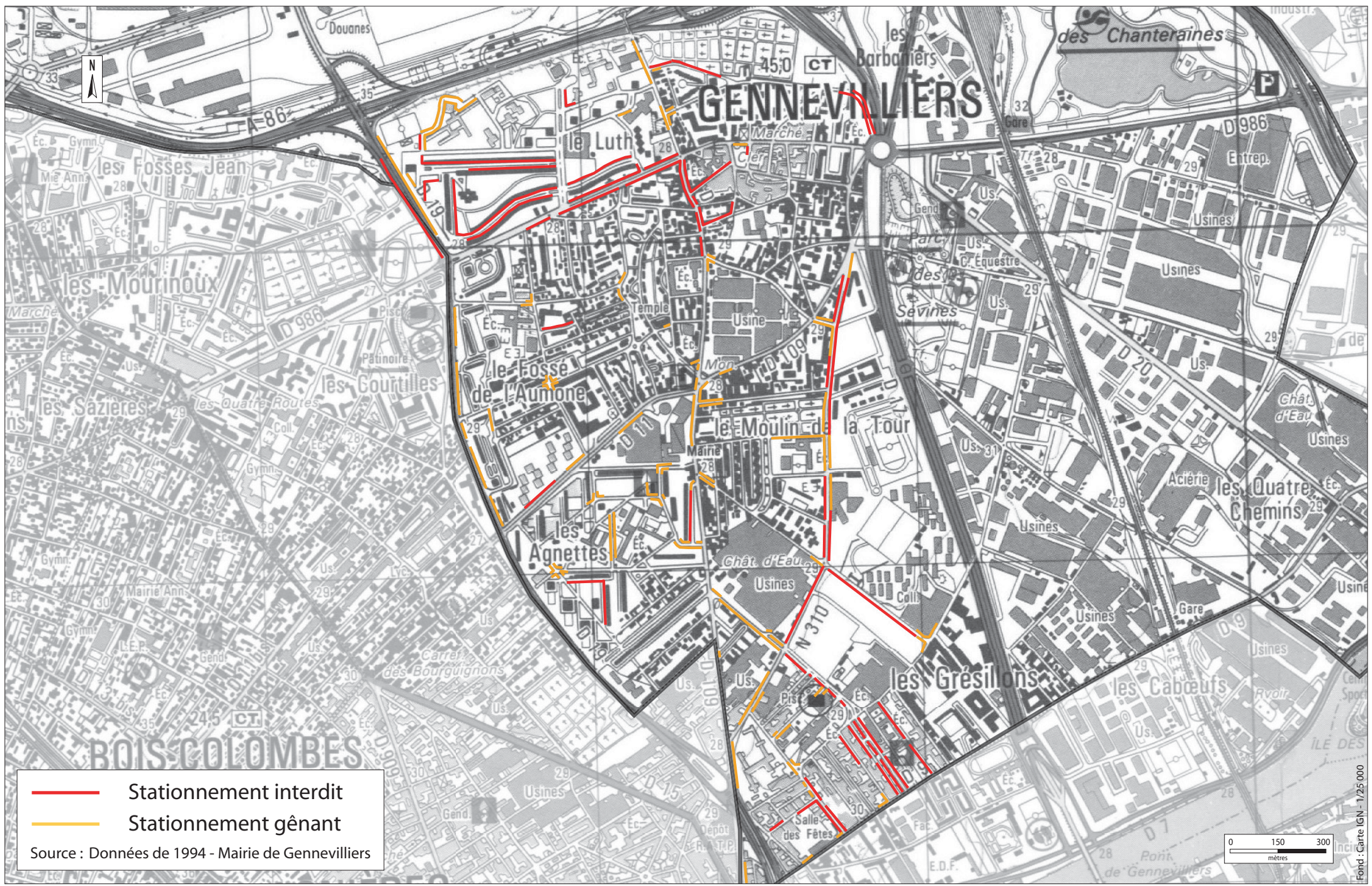
Ces problèmes d'insécurité des parkings de sous-sol et de libération des espaces publics s'étendent à toute la ville.

En ce qui concerne le stationnement pendulaire, à proximité de la station de métro Gabriel Péri, il semble qu'un grand nombre de rues de Gennevilliers soient en permanence occupées par du stationnement « ventouse » d'usagers du métro qui déposent sur ces axes gratuits leur véhicule pour la journée. Ce phénomène de stationnement de « rabattement sur la station » est d'autant plus fort à Gennevilliers que le stationnement y est gratuit, alors qu'il est payant sur Asnières, la commune immédiatement voisine et desservie aussi par le métro.

Un certain nombre de stationnement gênant ou interdit résulte également de comportements abusifs de la part des automobilistes. Il semble que les pratiques en place de contrôle et de verbalisation ne jouent pas de rôle dissuasif sur ce point.

Enfin, dans les zones d'activités, on peut faire le constat suivant :

- il n'y a pas de problème lié au stationnement des employés : les parcelles sont la plupart du temps suffisamment vastes pour accueillir les véhicules des employés et des clients ;
- en revanche, se pose ponctuellement le problème du stationnement de courte, moyenne, voire longue durée, des poids-lourds, sur chaussée ou sur trottoirs contribuant ainsi à leur rapide dégradation.



IV.2. Les transports en commun

La commune de Gennevilliers, comme le démontre la carte, est bien positionnée sur les réseaux ferrés lourds : RER- RATP, SNCF de la région Ile de France. Cela explique notamment qu'elle soit un site d'emplois pour de nombreux actifs résidents au nord de son territoire, et que ses actifs résidents puissent aller travailler sur Paris et au sud du département des Hauts de Seine, comme cela a été vu dans les chapitres précédents.

Les modes de transport en commun ferrés sont le plus souvent radiaux, à destination de Paris et sa première couronne. Les destinations parisiennes sont variées, permettant ainsi aux genevillois de se rendre par ces modes au plus près de leurs destinations finales.

En revanche les liaisons « de banlieue à banlieue », et notamment au sud de la Boucle, n'ont pas de réponse en transport en commun en site propre à ce jour.

Caractéristiques des lignes de bus

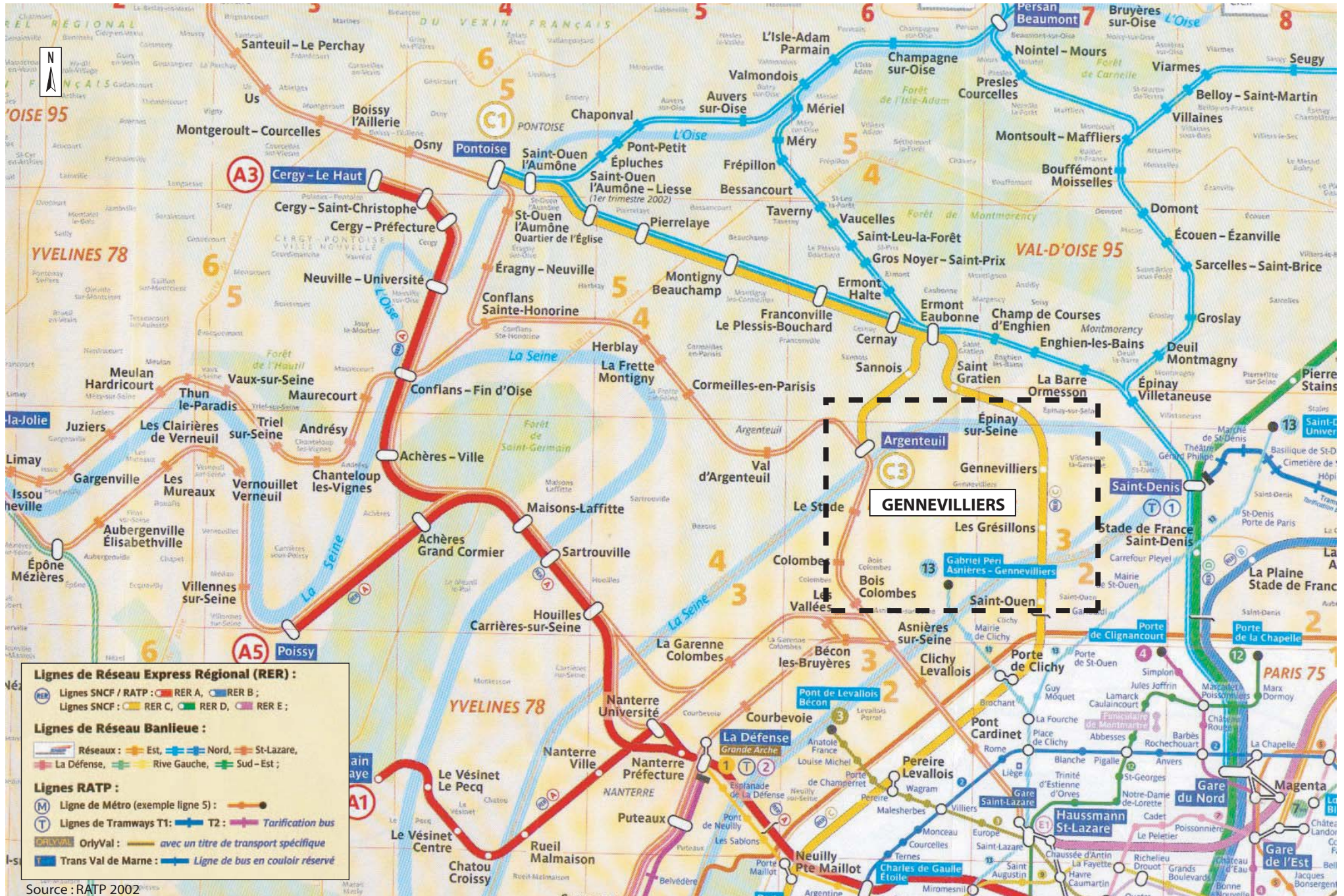
Lignes	Jour de fonctionnement	Amplitude			Fréquence L à V (mn)		Fréquence Samedi (mn)		Fréquence Dimanche (mn)	
		L à V	Samedi	Dimanche	pointe	creux	matin	AM	matin	AM
135	Lundi à dimanche	5h30/20h30	5h30/20h30	7h30/20h30	10	20	15/20	15/20	20	20
137	Lundi à dimanche	5h25/0h30	5h25/0h30	6h25/0h30	9/10	17	17	15	20	15
138	Lundi à dimanche	5h35/21h35	5h35/21h35	6h42/21h35	15	20	20	20	25	25
140	Lundi à dimanche	5h25/0h30	5h25/0h30	6h30/0h30	4/5	10	10	10	6 à 10	12 à 15
166	Lundi à dimanche	5h04/22h35	5h04/22h35	6h10/22h35	7/8	15	12	13/14	20	10
177	Lundi à dimanche	5h00/0h00	5h00/0h00	7h15/22h00	4	10	10	11	15	15
178	Lundi à dimanche	5h30/21h00	5h30/21h00	7h00/21h00	6	12	15	12	17	15
235	Lundi à dimanche	5h15/23h23	5h15/23h23	6h55/23h23	7/8*	12	10	12	15	15
240	Lundi à vendredi	H. pointes			40					
261	Lundi à dimanche	5h30/21h05	5h30/21h05	6h55/21h05	20	30	30	30	30	30
304	Lundi à dimanche	5h25/0h30	5h25/0h30	6h30/0h30	5	10/12	13	13	15	15
378	Lundi à samedi	4h55/21h10	5h55/21h10		7/8	12	17	10		

Source : RATP

* Fréquence sur la ligne au départ de Colombes
Europe
Cours partielles supplémentaires partant d'Asnières
Moulinex

En terme de desserte, le réseau de bus suit les axes routiers majeurs de Gennevilliers et de ses abords. Le réseau est là encore dominé par une structure radicale « nord-sud ». Quelques lignes desservent d'autres communes de la Boucle des Hauts-de-Seine.

En terme de lignes et de fréquences, la situation de Gennevilliers est plutôt favorable. En revanche, certaines lignes ont des services qui s'arrêtent relativement tôt le soir (21 heures et avant).





Lignes de banlieue

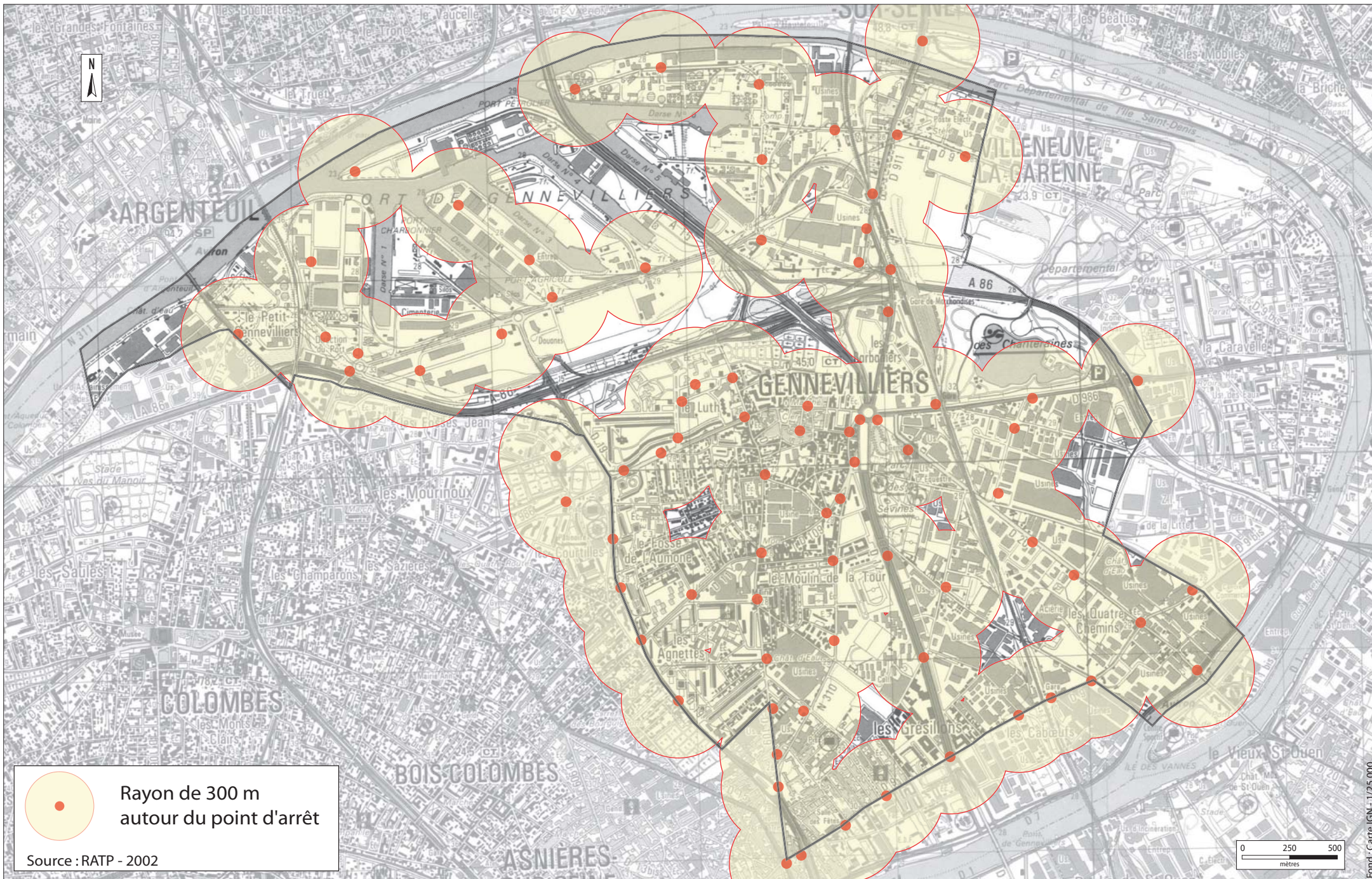
133	Gare de Suresnes - Saint-Denis	241	Gare d'Argenteuil
	Le Blouais		Gennevilliers
134	Fort d'Aubervilliers	249	Porte des Lilas
	Bondy - Noutaux - Blum		Dugny - Centre Ville
135	Asnières - Mousnioux	250	Fort d'Aubervilliers
	Port de Levallois		Gonesse - La Fontaine Cyprien - ZI
137	Villeneuve-la-Garenne - ZI Nord	251	Porte de la Chapelle
	Porte de Clignancourt		Garges - Sarcelles
148	Porte de Clichy	253	La Plaine - Stade de France
	Ermore - Laibonne		Maire de Stains
139	Saint-Ouen	254	Mairie de Montmigny
	Porte de la Villette		Saint-Denis - Porte de Paris
141	Argenteuil		Sauf en direction de Rillès
	Gabriel Péri	255	Porte de Clignancourt
	Asnières - Gennevilliers		Stains - Les Pilevants
143	La Courneuve - Aubervilliers		entre La Courneuve - Rueil-Malmaison et La Courneuve - Stains
	Rosny-sous-Bois	256	La Courneuve - Aubervilliers
	Les points de mesure situés devant la Gare de Saint-Denis		entre La Courneuve - Rueil-Malmaison et La Courneuve - Stains
150	Porte de la Villette	261	Saint-Denis - Université
	Pleuvrelle - Stains		Eglise de Francville
151	Port de Paris	268	Saint-Denis - Université
	Bondy - Jouffrè - Blum		Villiers-le-Bel
152	Porte de la Villette	269	Garges - Sarcelles
	Le Blanc-Mesnil - Fresnes Lumière		Villiers-le-Bel
153	Porte de la Chapelle		Sauf en direction de Neuilly de point de départ
	Stains - Moulin Neuf	270	Garges - Sarcelles
154	Gare d'Engennes-Bars		Villiers-le-Bel
	Saint-Denis - Porte de Paris		Sauf en direction de Rillès
156	Gare d'Erny - Villeneuve	275	La Défense
	du lundi au vendredi aux heures de pointe		Port de Levallois
163	Porte de Champerref		Sauf en direction de La Défense et Marais de Clignancourt
	Bozons - Grand Cerf	276	La Défense
164	Porte de Champerref		Gabriel Péri
	Argenteuil		Asnières - Gennevilliers
165	Porte de Champerref	302	La Courneuve - St-Rouffin
	Auvers - Robert Livange	304	Gabriel Péri
166	Porte de Clignancourt		Asnières - Gennevilliers
	Colombes - Aubra		Nanterre - Place de la Boule
167	Port de Levallois - Bécon	330	Fort d'Aubervilliers
	Nanterre - Ville		Raymond Queauca - A France
168	Saint-Denis - Porte de Paris	333	Garges - Sarcelles
	Garges - Sarcelles		Garges - L'Argenteuil
170	Porte des Lilas	340	Gabriel Péri
	Gare de Saint-Denis		Asnières - Gennevilliers
173	Porte de Clichy		Saint-Ouen
	La Courneuve - 8 mai 1945		Sauf en direction des directions de Rillès entre Asnières-Gennevilliers et Marais de Clignancourt
174	La Défense	350	Paris - Gare de Fret
	Gare de Saint-Denis		Rosnyville
175	Porte de St-Citoux	354	Erny-sur-Seine
	Gabriel Péri		Pleuvrelle - Stains
	Asnières - Gennevilliers		Sauf en direction de Rillès
177	Gabriel Péri	356	Saint-Denis - Université
	Asnières - Gennevilliers		Deuil-la-Barre
	Saint-Denis - Porte de Paris	361	Gare d'Argenteuil
178	La Défense		Saint-Denis - Université
	Gare de Saint-Denis	368	Garges - Sarcelles
234	Fort d'Aubervilliers		Croisette de Garges en Gennevilliers
	Mairie de Lorry-Gagnan		Sauf en direction de Rillès
235	Gabriel Péri	378	La Défense
	Asnières - Gennevilliers		Mairie de Villeneuve-la-Garenne
	Colombes - Europe		Sauf en direction de Rillès
237	Parc Départemental		Le Déserte de Port de Gennevilliers
	Mairie de Saint-Ouen		du lundi au vendredi aux heures de pointe
	du lundi au vendredi aux heures de pointe	379	La Courneuve - 8 mai 1945
238	Gabriel Péri		Vert Galigne
	Asnières - Gennevilliers	380	La Courneuve - 8 mai 1945
	Saint-Ouen		Rosnyville
	du lundi au vendredi aux heures de pointe	381	Drancy - Cité Gagarine
			Aulnay-sous-Bois - Le Tennis
		609B	La Courneuve - 8 mai 1945
			Aulnay-sous-Bois
		686	La Courneuve - 8 mai 1945
			Centre de Production PSA d'Aulnay-sous-Bois




En prenant des cercles d'accessibilité de 300 mètres de rayon autour des arrêts de bus, on peut constater que si la majeure partie du territoire est couverte, il existe encore des « poches » éloignées d'une desserte en bus : quelques secteurs des zones industrielles et du Port, une partie des Grésillons et à l'ouest de la cité-jardins.

Si l'on se réfère au tableau des fréquentations des points d'arrêt en annexe et à la carte associée, on remarque que les arrêts de bus faisant l'objet des plus fortes fréquentations sont principalement localisés aux abords :

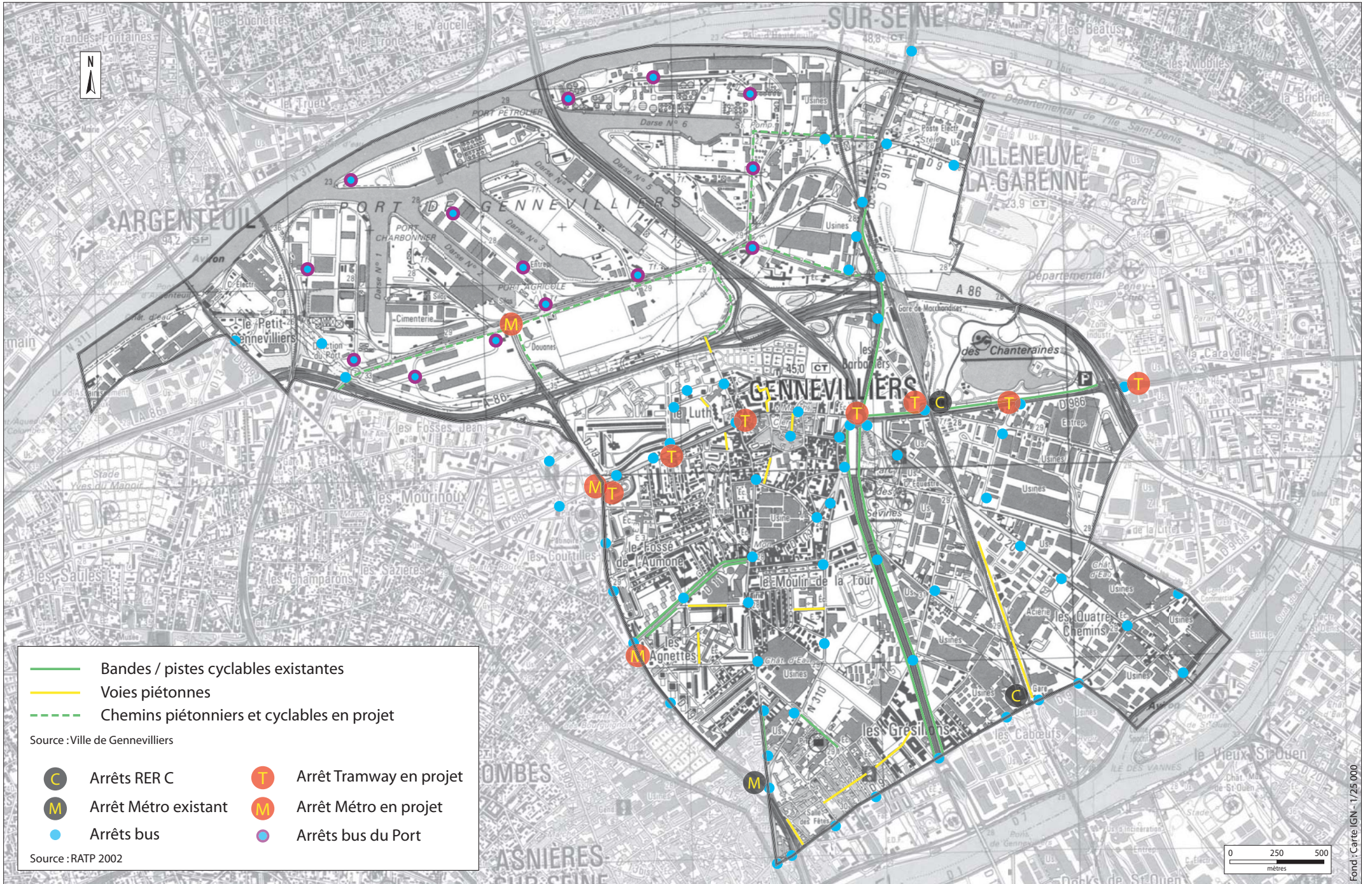
- de la gare RER C de Gennevilliers (on peut penser que les usagers à destination ou en provenance de la gare des Grésillons commence ou achève leur parcours à pied) ;
- de la station de métro Gabriel Péri ;
- sur l'axe nord-sud reliant le centre administratif au Village et au quartier du Luth.



 Rayon de 300 m
autour du point d'arrêt

Source : RATP - 2002

0 250 500
mètres

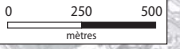


— Bandes / pistes cyclables existantes
— Voies piétonnes
- - - Chemins piétonniers et cyclables en projet

Source : Ville de Gennevilliers

	Arrêts RER C		Arrêt Tramway en projet
	Arrêt Métro existant		Arrêt Métro en projet
	Arrêts bus		Arrêts bus du Port

Source : RATP 2002



IV.3. Les circulations douces

Le trafic des deux roues est aujourd'hui très faible, 2 à 3% du trafic total⁵.

Encore peu nombreux, les axes aménagés et en cours d'aménagement sont principalement situés :

- sur des voies gérées par le Conseil Général, conformément aux orientations de la loi sur l'Air et à la Charte Départementale
- et sur le secteur du Port.

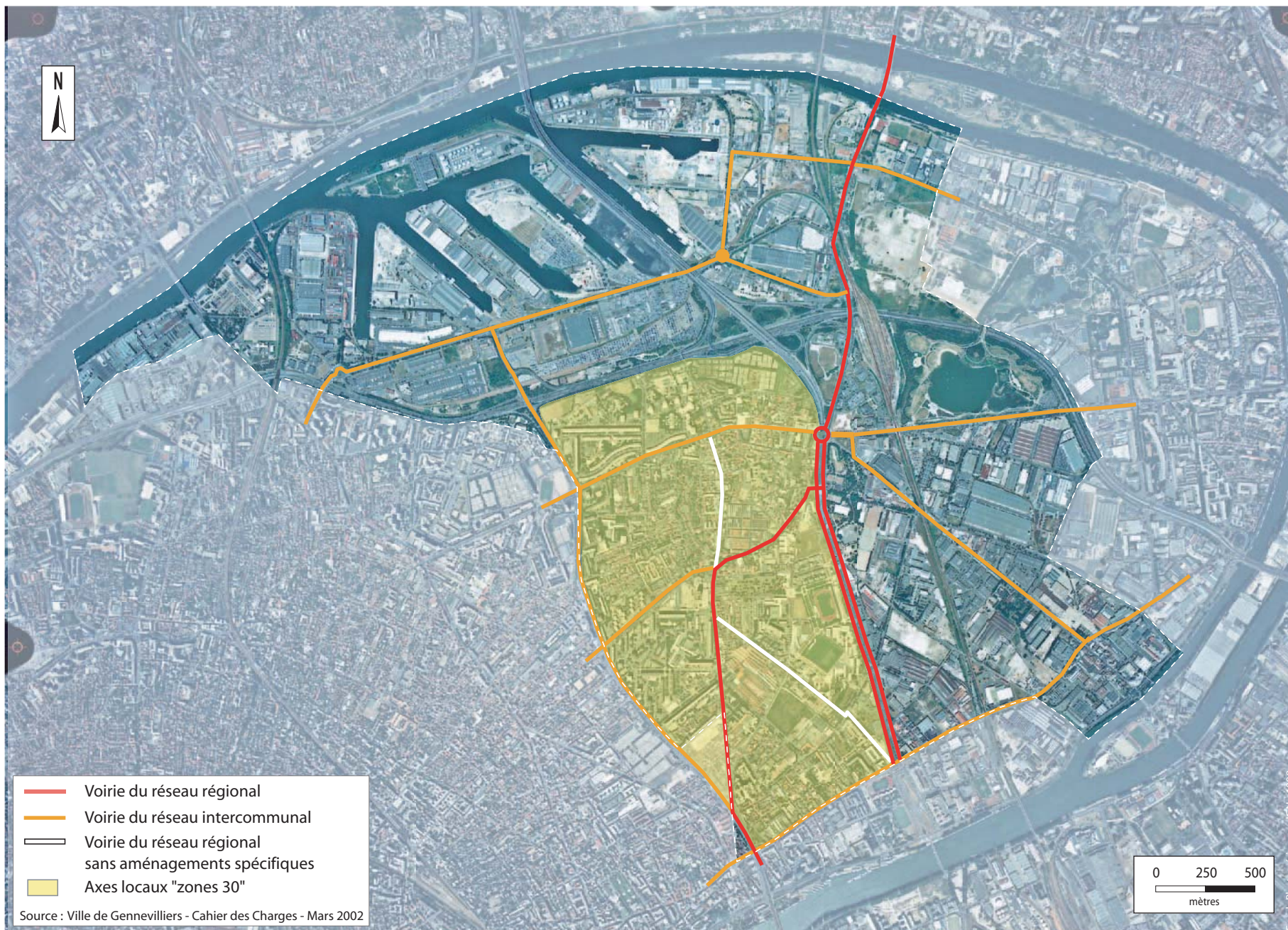
A terme, des continuités d'itinéraires seront assurées avec les rives de Seine et les communes voisines.

Les raccourcis piétons ont été aménagés au cœur de certaines opérations d'habitat collectif, pour la cité-jardins, pour l'accès piétons à quelques équipements scolaires.

La grande taille de nombreux îlots sur la commune rend difficile la mise en place de cheminements piétons spécifiques, en leur assurant une surveillance adaptée à la nécessaire sécurité des piétons.

Il est important de noter que toute la partie « ville mixte et résidentielle » de Gennevilliers est inscrite en « zone 30 », afin de contribuer à sécuriser les déplacements piétons et vélo et à améliorer la qualité des espaces publics et réduire les nuisances (pollution, bruit...).

⁵ Source : Ville de Gennevilliers – Étude des déplacements – Décembre 1996



IV.4. Les enjeux et les principaux projets

L'analyse des migrations alternantes, le fort taux de captivité des habitants et le trafic élevé de lignes d'autobus actuelles, malgré les difficultés de circulation, montrent l'existence d'une demande potentielle de déplacements que l'offre de transport actuelle ne couvre pas de manière satisfaisante. A partir de ce constat, il est prévu de prolonger sur la commune de Gennevilliers, d'une part la ligne de tramway T1, d'autre part la ligne de métro 13bis.

■ Le prolongement de la ligne de tramway T1⁶

Le prolongement de la ligne de tramway T1 Bobigny-Saint-Denis à Asnières-Gennevilliers est une première étape d'une extension jusqu'à Nanterre La Boule. Il s'étend sur une longueur de 4.8 km, comporte 10 stations nouvelles et sa mise en service est prévue pour la fin 2007.

En site propre, le tracé s'inscrit à Gennevilliers sur la RD 986. Sur l'avenue du Général de Gaule, il utilise les emprises du site propre existant pour autobus jusqu'à l'entrée du Village. A ce niveau, les sens de circulation du tramway sont séparés sur une longueur de 300 m environ. Leur inscription rue Pierre Timbaud et rue Félicie conduit à quelques expropriations de bâti. Ensuite, il longe le quartier du Luth jusqu'à son terminus à AG III où il nécessite un léger élargissement de voirie.

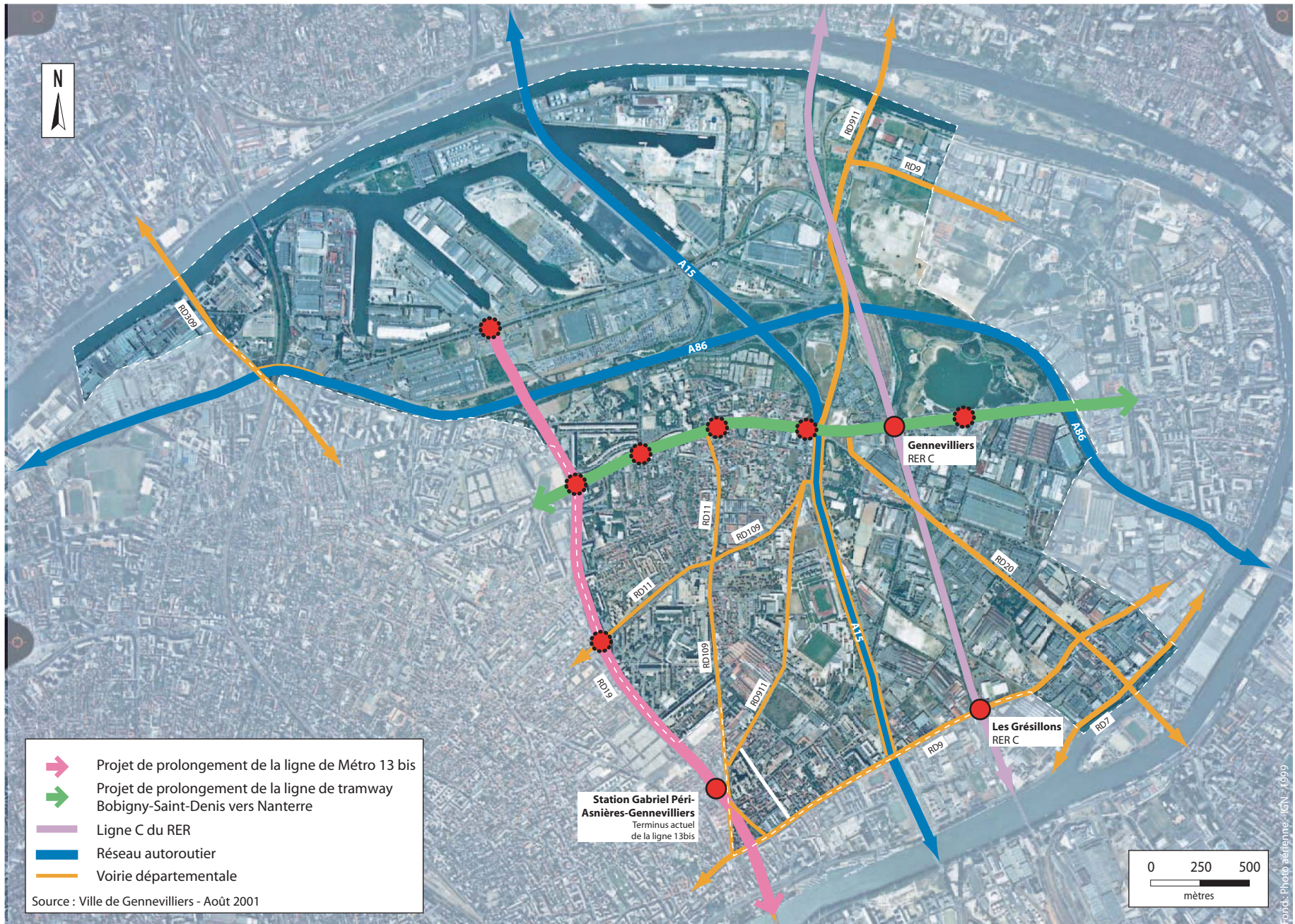
Ainsi, la ville de Gennevilliers sera desservie par 6 stations :

- la station Edison au carrefour de la rue Thomas Edison et de l'Avenue Général de Gaule (RD 986) ;
- la station Gennevilliers RER existante mais qui fera l'objet d'un traitement intermodal ;
- la station Pierre Timbaud à l'extrême est de la rue Pierre Timbaud, près du rond-point ;
- la station Jean Jaurès-Pierre Timbaud au carrefour de ces rues du même nom ;
- la station du Luth au droit de l'avenue du Luth ;
- la station AG III au carrefour de l'avenue Lucien Lanternier (RD 986) et du boulevard Pierre de Coubertin (RD 19).

Cette dernière station, qui fait l'objet de terminus, servira également de pôle d'échange intermodal du fait du prolongement de la ligne 13bis au Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers, avec notamment la création d'une station à cet emplacement. Elle recevra les lignes d'autobus 235, 240, 262, 304, 378, 538 ainsi que les lignes en passage 238 et 335.

Les points d'arrêts du prolongement desserviront des populations et des emplois dont près de 88% sont actuellement hors d'un axe lourd de desserte, ce qui traduit parfaitement l'amélioration de la qualité du service offert. Ainsi, 40% de la population de Gennevilliers et 19% des emplois seront concernés par le prolongement de la ligne de tramway.

⁶ Source : DDE 93 – Conseil Général des Hauts-de-Seine – RATP – Schéma de principe du prolongement de la ligne de tramway T1 – juin 2000



Outre la future ligne de métro 13bis et le RER C, le prolongement de la ligne de tramway créera des correspondances avec 4 lignes de bus. La boucle de Gennevilliers est également concernée par la mise en œuvre progressive (jusqu'en 2004) du « Réseau Principal de Bus » qui constitue un enjeu de développement de l'offre de transport en surface et la première application concrète du PDU. Les lignes 178 et 304 font notamment partie de ce réseau : leurs contrats d'axe seront validés en 2004 et les aménagements de voirie seront réalisés à partir de 2005 pour une mise en service prévue fin 2006 début 2007. L'objectif est d'améliorer la vitesse, la régularité et le service en amplitude et fréquence pendant la journée et de favoriser l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

L'exploitation de la ligne de tramway sera réalisée de bout en bout avec un intervalle de 4 minutes aux heures de pointe et de 7 à 8 minutes aux heures creuses ; cependant, pour l'exploitation ultérieure de l'arc complet nord du « Grand Tram », une possibilité de terminus intermédiaire est réservée au droit de la correspondance avec le RER C à Gennevilliers. Le contrat de pôle de cette gare « Les Barbanniers » devrait être validé en septembre 2004. Ce pôle fera l'objet d'un aménagement : une gare routière sera notamment créée pour les lignes 178, 240 et 538 ainsi que la future station de tramway T1.

Ainsi, la commune de Gennevilliers peut, ou a déjà profité de cette future desserte en transport en commun, pour requalifier ses espaces publics et engager des opérations d'urbanisme :

- le futur centre de vie et de services du port (1 600 emplois) ;
- la zone des Barbanniers (1 800 emplois) ;
- la création d'un IUT qui pourrait accueillir environ 600 étudiants ;
- la requalification du quartier du Luth dans le cadre du Grand Projet de Ville ;
- l'aménagement de la rive sud de l'avenue du Général de Gaulle entre le rond-point Pierre Timbaud et l'ouvrage SNCF du RER C ;
- l'aménagement des friches industrielles sur le terrain Gaz de France.

■ Le prolongement du métro ligne 13bis⁷

Le prolongement de la ligne 13bis jusqu'au Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers, d'environ trois kilomètres, suivra exclusivement le boulevard intercommunal (RD 19) qui à quelques détails près, constitue la séparation administrative entre les communes d'Asnières-sur-Seine, à l'ouest et de Gennevilliers, à l'est.

⁷ RATP – Schéma de principe du prolongement de la ligne 13 au Port de Gennevilliers – Octobre 1999

Ce projet propose la création de trois nouvelles stations :

- la station AG II, intersection des rues Robert Dupont et Louis Calmel ;
- la station AG III, au croisement des avenues de la Redoute et Lucien Lanternier (RD 986) ;
- la station Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers, au croisement de la RD 19 et de la route Principale du Port.

Les deux premières stations sont situées en secteur résidentiel tandis que la dernière se situe au cœur de la zone industrielle du Port.

Ce prolongement s'accompagnera d'une augmentation de l'offre de service de près de 50% sur la branche Asnières-Gennevilliers (20 trains/heure).

Ainsi, 46% de la population des communes d'Asnières et de Gennevilliers et 22% des emplois seront desservis, alors qu'actuellement la station Gabriel Péri ne dessert que respectivement 15% et 12% des populations et emplois des deux communes.

En ce qui concerne plus particulièrement la commune de Gennevilliers, celle-ci bénéficiera d'une desserte efficace notamment pour :

- le centre administratif (depuis la station AG II) qui regroupe de nombreux services, commerces (hypermarché Carrefour) et équipements publics ;
- les collèges G. Moquet et Pasteur ;
- le Port et ses nombreuses activités.

De la même manière que pour le tramway, le prolongement de la ligne de métro ouvre la possibilité pour la commune de développer de nombreux secteurs :

- la création des 7 000 emplois que le Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers envisage de créer à terme ;
- le désenclavement des quartiers limitrophes (Luth, Agnettes, le Fossé de l'Aumône...) ;
- la création d'une correspondance métro, bus, tramway à la station AG III, où les trois modes sont contigus ;
- le remodelage des carrefours au niveau des stations permettant de limiter la vitesse de circulation des voitures, de rendre plus sécuritaire la traversée des piétons.

Le réseau constitué par ces deux prolongements de lignes, associé au futur « Réseau Principal de Bus », permettra de diminuer la densité du trafic routier et de garantir aux clients un temps de déplacement fiable.

V- ACTIVITES ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

V.1 L'emploi à Gennevilliers

■ L'emploi salarié⁸

Entre 1992 et 1999, le niveau de l'emploi se dégradait à Gennevilliers. Le nombre d'emplois salariés comptabilisé par le service économique est passé de 35.000 en 1992, 29.000 en 1996, 27.000 en 1997, 26.000 en 1998 puis à un moins de 25.000 en 1999. Au total, le nombre d'emplois salariés à Gennevilliers avait chuté de 30% en sept ans.

Pour l'essentiel, cette diminution s'explique par le départ et la réduction d'effectifs des entreprises les plus importantes, notamment dans les secteurs de l'industrie. En l'espace de trois ans, les principales entreprises industrielles de la commune avaient réduit leurs effectifs d'un tiers (notamment Delphi, Chausson, Delachaux ou encore Aubert & Duval).

Jusqu'au début des années 1990, les pertes d'emplois de l'industrie étaient compensées par des créations nettes dans le secteur tertiaire. Or, depuis 1990, cela n'était plus le cas. La tendance semble enfin s'inverser depuis 2000, grâce à une forte reprise dans le tertiaire⁹ et la construction. Cependant, le secteur de l'industrie continue sa chute après une stabilisation en 2000. Ce n'est qu'après les départs définitifs de Thales et de Chausson, programmé pour 2004, que l'on pourra voir la part de l'industrie relativement stable à Gennevilliers.

Ainsi, après un fort rebond de l'emploi en 2000 avec une augmentation proche de 10%, 2001 confirme la reprise avec une progression de l'emploi de 6%. On compte en 2001, 28 723 salariés.

En 2000, cette hausse s'expliquait à la fois par l'arrivée d'entreprises employant de nombreux salariés, comme GEFCO, SYMPHONING ou encore BODYCOTE, et par la forte augmentation des effectifs des sociétés existantes : le nombre de salariés était en progression dans toutes les tailles d'établissements, hormis dans les établissements de moins de 10 salariés où on enregistrait une chute de l'emploi et dans ceux de plus de 1000 salariés où les effectifs restaient stables.

⁸ Données au 31.12 de chaque année. Sources : Fichier SIRENE/Traitement Observatoire Économique, Ville de Gennevilliers

⁹ Par secteur tertiaire on entend tout ce qui n'est pas agriculture ou industrie, c'est-à-dire commerce de gros et de détail, hôtellerie, transport et communication, services aux particuliers et aux entreprises, éducation.

En 2001, ce sont les PME de 50 à 500 salariés qui ont générés le plus d'emplois, avec un solde net, entre 2000 et 2001, d'environ 2 500 salariés supplémentaires. Ainsi, les effectifs des établissements de 50 à 99 salariés ont augmenté de 38% soit 4200 emplois, alors que les établissements de 200 à 499 salariés ont atteint 5 800 emplois (+32%). Néanmoins, cette dernière progression est à relativiser dans la mesure où elle résulte en grande partie de la diminution des effectifs des entreprises de plus de 500 salariés.

Les nouvelles entreprises, créées ou transférées d'une autre commune, ont contribué à la création de plus de 1 300 emplois.

D'une manière générale, les établissements créateurs d'emplois à Gennevilliers ont deux profils :

- il s'agit d'abord des petites entreprises, employant généralement plus de 10 salariés, plutôt orientées vers les services et localisées dans les zones d'activités économiques, notamment celles du Parc des Barbanniers, de Evolic ou des Basses-Noëls ;
- il s'agit ensuite d'établissements spécialisés dans la logistique, le transport et la distribution, souvent situées sur le Port.

■ Les zones d'emplois

Le tissu économique de Gennevilliers s'étend sur 2/3 du territoire communal et couvre une superficie de 800 hectares. Ainsi, en 2001, près de 1374 établissements exercent leur activité sur la commune et représentent 28 723 emplois salariés. Ces emplois se répartissent sur 3 principaux secteurs géographiques :

- Le secteur industriel : situé principalement à l'est de l'A15, avec 55% des emplois salariés, il est occupé par des établissements industriels comme la SNECMA, THOMSON, ou AUBERT ET DUVAL et de très nombreuses PMI. Il reste donc majoritairement industriel (50% des emplois), mais le tertiaire suit de près (45%).
- La zone portuaire¹⁰ : sur ses 400 ha, elle accueille 20% des emplois salariés, plus particulièrement dans les activités de transport et de logistique, de distribution, d'industrie extractive ou de BTP, dans un immobilier à dominante d'entrepôts, de terrains nus viabilisés et de terre-pleins aménagés.
- Le secteur résidentiel : représentant 25% des emplois salariés, il s'agit soit d'entreprises implantées en tissu résidentiel, soit de petites structures, essentiellement des commerces et des services.

¹⁰ Cf. ci-après le développement détaillé sur le « Port Autonome de Paris »

Les zones d'activités économiques (Z.A.E.) représentent aujourd'hui 20% de l'emploi salarié, soit environ 5.900 emplois. Elles se répartissent sur 40 ha, sur l'ensemble de la zone industrielle, sur la zone portuaire et sur les pôles récents de développement urbain. Elles ont été initiées par la ville depuis 1984 afin d'offrir aux entreprises une typologie d'immobilier répondant à leurs besoins les plus variés. Pour l'essentiel, il s'agit d'activités du tertiaire. Le Parc des Barbanniers (près de 2.100 emplois) développe une activité essentiellement tertiaire, les Basses-Noëls (1.500 emplois) et Evolic (650 emplois) ont une vocation tertiaire et industrielle. Ces trois sites emploient près des trois-quarts des effectifs salariés des Z.A.E..

■ Les secteurs d'activités

A Gennevilliers, presque toutes les activités sont présentes : hautes technologies, industries lourdes, transports, commerces, services, ou encore artisanat et professions libérales. A l'origine très majoritairement industriel, le tissu économique genevillois s'est progressivement transformé et s'est régulièrement diversifié.

Aujourd'hui, quatre secteurs d'activité (« Commerce », « Fabrication de matériel de transport », « Immobilier, location et services aux entreprises » et « Transport et communication ») représentent plus de la moitié des salariés de Gennevilliers.

Le secteur public représente 20% de l'emploi salarié (les deux principaux employeurs étant la SNECMA et la Ville).

- Le secteur tertiaire

Ce secteur a été la véritable locomotive de l'emploi à Gennevilliers, enregistrant une hausse de 11% en 2001¹¹, soit près de 2000 emplois supplémentaires. Ce secteur représente désormais près des deux tiers de l'emploi salarié contre la moitié en 1994.

- La construction

Ce secteur qui avait fortement augmenté en 1999, perd 250 emplois en 2001. Il reste cependant à un niveau relativement élevé avec environ 7% des entreprises.

- L'industrie¹²

Ce secteur emploie 9 500 salariés (près de 1/3 de l'emploi à Gennevilliers) pour un total de 213 établissements.

Les activités industrielles de Gennevilliers sont par ordre décroissant d'importance :

¹¹ Données fournies par le GARP s'arrêtant au 31 décembre 2000. Il s'agit de chiffres provisoires.

¹² Données de janvier 1998 – Direction des Affaires Economiques / Observatoire Economique

- la métallurgie
- la fabrication de matériel de transport
- la fabrication d'équipements électriques et électroniques
- la chimie
- la fabrication de machines et équipements
- la production et la distribution d'électricité, de gaz et d'eau
- l'industrie agro-alimentaire
- les autres activités industrielles (transformation de produits, industrie du papier, du caoutchouc, du bois...)

Contrairement aux autres secteurs, l'industrie connaît une forte concentration de son activité : 80% des emplois dans 20 établissements, la plupart de rang mondial.

Entre 1984 et 1994, le nombre d'emplois industriels a chuté de 45% à Gennevilliers (40% dans le département des Hauts-de-Seine). Néanmoins, Gennevilliers reste une commune fortement industrialisée puisque, en janvier 1995, le taux d'industrialisation était de 34%, pour environ 20% dans les Hauts-de-Seine et 15% en Ile de France. Mais malgré une forte hausse enregistrée en 2001, l'industrie continue de décliner, perdant encore près de 500 emplois.

- Les services marchands¹³

Ce secteur représente 15% de l'emploi salarié sur la commune (4 100 salariés), et un tiers des établissements (plus de 350 établissements).

40 établissements ont plus de 20 salariés et 9 plus de 50 salariés.

60% des activités de services aux entreprises sont situés sur le secteur industriel (dont près de 40% dans les zones d'activités), 30% dans le secteur résidentiel et 10% dans le port.

- Le transport¹⁴

Ce secteur représente plus de 11% de l'emploi salarié (3 300 salariés) et 138 établissements à la fin de l'année 1996.

Plus de la moitié des entreprises de transport sont situées sur le port, soit 70% des emplois du secteur.

Gennevilliers est un carrefour important de communication, proche de Paris, de la Défense, de Roissy et offre tous les types de transports.

Ce secteur possède un dynamisme exceptionnel dans un contexte assez difficile.

¹³ Données de 1997

¹⁴ idem

■ La taille des entreprises

Diverses par leur activité, les entreprises de Gennevilliers le sont aussi par leur taille :

- plus de 20% des établissements sont de toutes petites structures n'employant aucun salarié. Parmi eux, nombreux sont les artisans, les commerçants et les professions libérales.
- plus de 40% des établissements emploient entre 1 et 10 salariés. Environ 20% emploient entre 10 et 49 salariés.

Toutes ces entreprises, de taille relativement modeste, constituent le véritable « ciment » de l'économie gennevilloise et font preuve d'un dynamisme réel. Au delà, de la PME-PMI à la grande entreprise, une centaine de sociétés – souvent prestigieuses (SNECMA, Europe Assistance, etc...) – emploient presque les deux tiers des salariés.

La taille des entreprises présentes sur les Z.A.E. est plus élevée que pour les autres entreprises de la commune. En 1994, la part des entreprises sans salarié y est nettement plus faible (16% contre 38%), à l'opposé, celle des plus de 10 salariés y est plus importante (41% contre 24%), confirmant le rôle des Z.A.E. dans la constitution d'un tissu dense de PME-PMI.

Le nombre total d'établissements a légèrement diminué sur la Ville (de 1374 en 2001 contre 1381 en 2000). Il s'agit essentiellement de micro entreprises d'un ou deux salariés dont les causes de la disparition ne sont pas clairement établies : juridiquement, elles existent, mais physiquement, elles ont disparu.

En revanche, la diminution du nombre des entreprises de 10 à 49 salariés a trois causes :

- la disparition de l'entreprise,
- le passage de la catégorie « 10 salariés et plus » à « moins de 10 »,
- le passage de la catégorie « moins de 50 » à « 50 et plus ».

V.2 Le Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers ¹⁵

Avec ses 20 millions de tonnes de matériaux et de marchandises transportées par an, le Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers qui gère 10 plate-formes fluviales et 60 ports urbains est le 2^{ème} port fluvial d'Europe après celui de Duisburg sur le Rhin :

- Le Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers occupe une place importante dans la ville de Gennevilliers (près de 400 ha, soit 1/3 de la superficie communale). Il est donc primordial d'en tenir compte dans l'élaboration du futur Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.
- Ce grand pôle d'activités accueille aujourd'hui 250 entreprises privées et 7000 emplois directs (estimation de 10 000 emplois indirects).
- Le schéma directeur de la Région Ile de France préconise de s'appuyer sur l'équipement majeur que constitue le Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers qui maintiendra et développera ses activités logistiques permettant à la boucle Nord des Hauts-de-Seine de conforter sa vocation économique autour de la logistique, des activités industrielles et de services.

Depuis 1997, l'ensemble des aménagements et constructions réalisés par le Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers et par les entreprises qui s'y implantent s'inscrivent dans un Schéma d'Aménagement et de Développement. Pour les aménageurs, il s'agit essentiellement de traiter :

- la mise en valeur du port et son intégration urbaine,
- la densification et la rationalisation des implantations,

de manière à promouvoir les transports combinés par l'utilisation des modes alternatifs à la route, et favoriser l'implantation d'entreprises créatrices d'activités et d'emplois, dans un site de qualité.

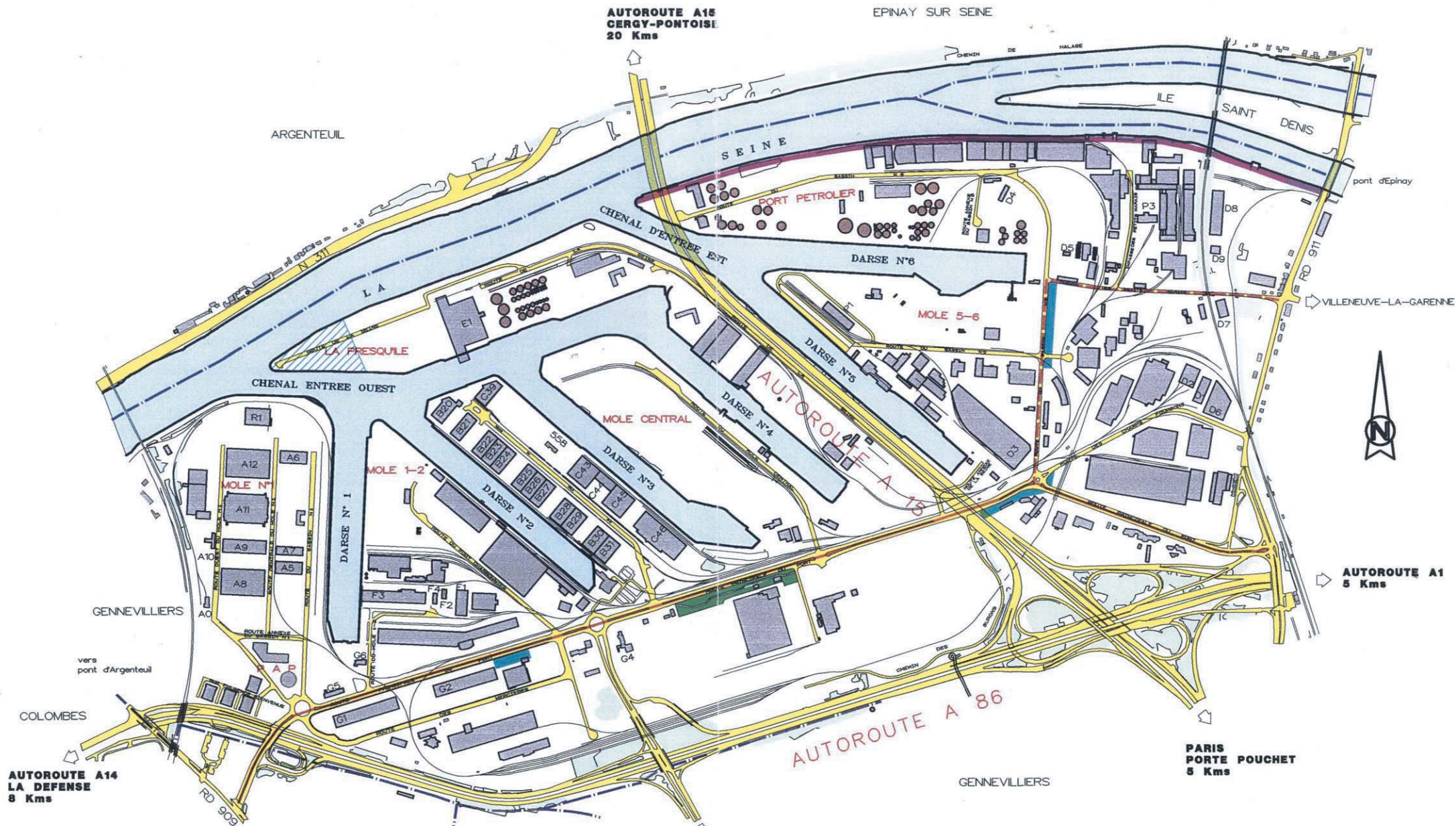
■ L'occupation du sol

Le Port occupe un espace de 386 ha dont :

- 280 hectares pour l'implantation des entreprises,
- 54 hectares de plans d'eau,
- 52 hectares d'espaces publics aménagés
- 500 000 m² de bâtiments (entrepôts, industries, bureaux et divers) dont 1/3 en propriété du Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers.

Le taux moyen d'occupation des terrains est de 95%. Il existe aujourd'hui très peu de disponibilité foncière sur le site, ce qui explique notamment les réflexions autour de la réorganisation de certains secteurs du Port (cf. partie sur les grands projets).

¹⁵ Source : Port Autonome de Paris – Agence Portuaire de Gennevilliers



SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

- ARBORETUM EXISTANT
- ARBORETUM 2002-2003
- AMENAGEMENT PAYSAGER - PRESQU'ILE
- AMENAGEMENT DES BERGES
- CIRCULATIONS DOUCES

■ Le transport des matériaux et des marchandises

Il existe cinq modes de transports :

- fluvial (2 700 000 tonnes) : par automoteurs ou par barges, principalement pour les pondéreux, les céréales et les conteneurs ;
- maritime (102 500 tonnes) : par navires ;
- ferroviaire (890 000 tonnes) : par le réseau de Paris-Nord en trains complets, pour les céréales, les ciments, les automobiles, ... ;
- Oléoducs (3 500 000 tonnes) : pour les hydrocarbures ;
- Routier : principalement par les autoroutes A86 qui longe et A15 qui traverse le port.

Le Port accueille également un centre de transport combiné ou « centre de conteneurs trimodal » sur 10 hectares (Paris Terminal SA).

Aujourd'hui, 5,5 millions de tonnes de marchandises arrivent sur le site par un autre mode que la route, soit l'équivalent de 4 400 déplacements poids-lourds/jour qui sont ainsi évités.

■ Les types d'activités

Le site du Port représente avant tout un pôle d'emplois très important : 7000 emplois directs sur le site auxquels il convient d'ajouter environ 10 000 emplois indirects, travaillant réellement sur le site.

La plate-forme portuaire accueille les **entreprises industrielles** qui par leurs activités sur le site, valorisent les flux traditionnels des ports (CORUS, SEG, SNM, GMP, TRS, etc...) :

- matériaux de construction pour le bâtiment et les travaux publics (80% du trafic fluvial) ;
- déblais, déchets, terrassements ;
- combustibles : charbons hydrocarbures ;
- céréales, farines ;
- importation ou exportation d'aciers (coils, fil machine, tôles).

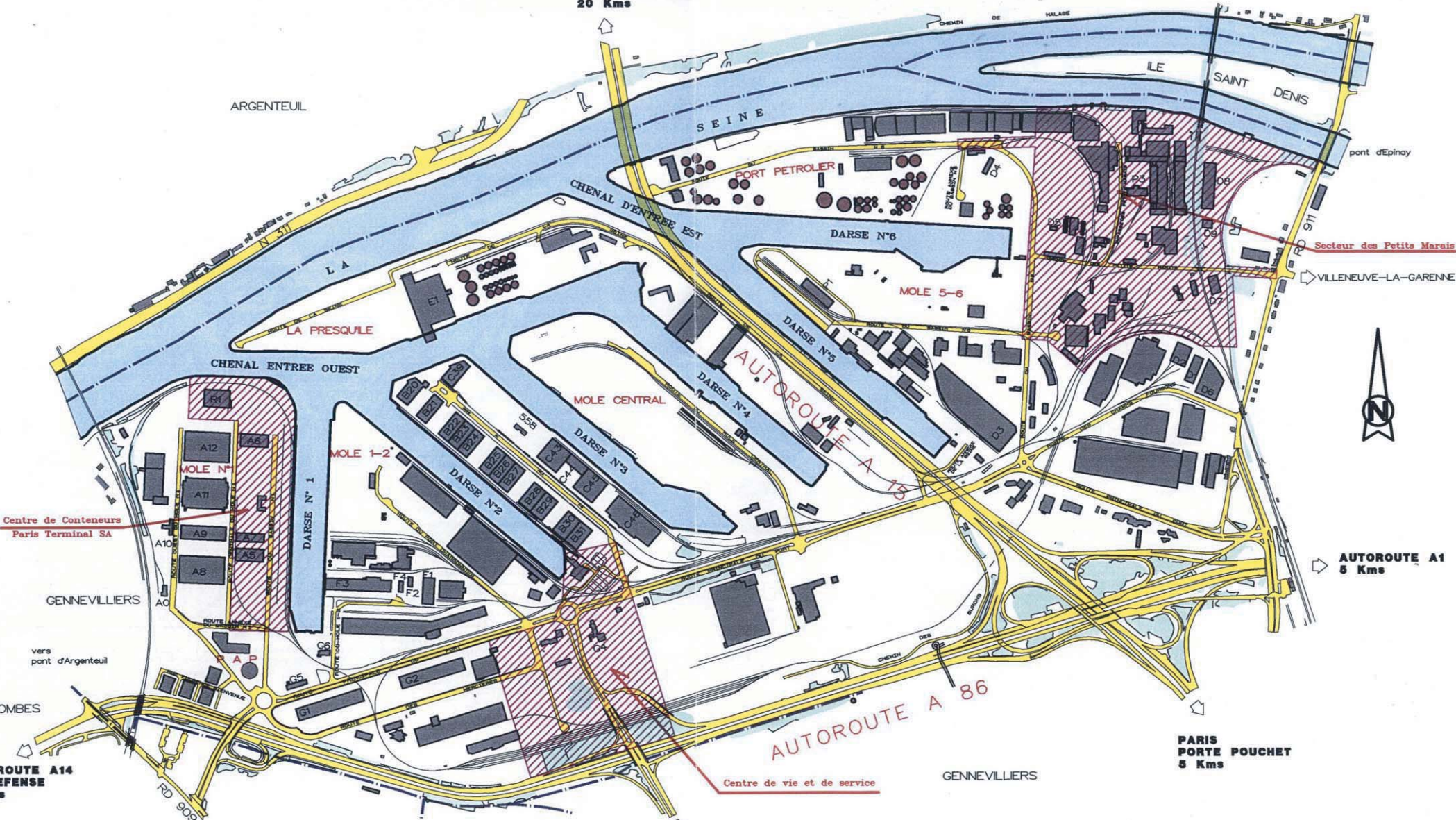
Les autres activités industrielles sont :

- la récupération des métaux,
- la découpe d'acier et la préparation de commandes,
- la blanchisserie industrielle.

**AUTOROUTE A15
CERGY-PONTOISE
20 Kms**

EPINAY SUR SEINE

ARGENTEUIL



Secteur des Petits Marais

VILLENEUVE-LA-GARENNE



**AUTOROUTE A1
5 Kms**

**PARIS
PORTE POUCHET
5 Kms**

**PARIS
PORTE DE CLICHY
5 Kms**

**AUTOROUTE A14
LA DEFENSE
8 Kms**



Le port est aussi un pôle de **distribution** pour :

- véhicules (Renault) et pièces détachées automobiles,
- hydrocarbures,
- matériaux pour le second œuvre en bâtiment.

Il rassemble de nombreux prestataires **logistiques** français ou étrangers (25% des implantations), dont la plupart des grands groupes :

- transitaires,
- transporteurs,
- entrepositaires,
- groupeurs,
- messagerie et petite distribution,
- gestion de stocks,
- préparation de commandes, conditionnement, etc...,
- empotage / dépotage de conteneurs.

Enfin, il existe de nombreux **services** sur le site :

- à l'entreprise : services publics (agence portuaire, douane, poste, police, gardiennage), manutentionnaires, location de véhicules, engins de travaux publics et matériels divers, station service poids lourds, port public ;
- à la personne : hôtellerie, restauration, le « bus du port », une école de formation de l'AFT-IFTIM (caristes, grutiers, permis PL et TC).

■ Le desserte du Port

Aujourd'hui le site est desservi :

- par la route : réseau de type autoroutier : A86 et A15 et autres axes de rang régional / local ;
- par des lignes de bus RATP ;
- par un réseau de bus à la demande « le Bus du Port » financé par le Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers, la RATP, la Région, le STIF, et GEPORT (groupement des entreprises du Port) et organisé par la RATP, pour faire bénéficier les entreprises du Port d'un rabatement efficace sur la station de métro Gabriel Péri et la gare du Stade à Colombes, aux heures de pointe et aux heures creuses (petits véhicules, avec temps de réactivité de l'ordre de 10 minutes) et à terme sur le centre de vie.

Par ailleurs, est prévue à terme la desserte en métro de ce très important pôle d'emplois, par le prolongement de la ligne 13. La station du Port en serait le terminus. Cette desserte contribuerait largement à améliorer l'accessibilité à ce pôle d'emplois par un autre mode que la voiture, qui reste le plus utilisé.

AUTOROUTE A15
CERGY-PONTOISE
20 Kms

EPINAY SUR SEINE



ARGENTEUIL

CHENAL D'ENTREE EST

SEINE

ILE SAINT DENIS

port d'Epiney
FACADE EST

PORT PETROLIER

DARSE N°6

Carrefour
Chemin des Petits Marais

LA PRESQU'ILE

MOLE 5-6

VILLENEUVE-LA-GARENNE

CHENAL ENTREE OUEST

DARSE N°5

Boulevard Dequevauvillier

MOLE CENTRAL

DARSE N°4

RD 911
Carrefour Marcel Paul

AUTOROUTE A 15

Carrefour Route
des Champs Fourgons

MOLE 1-2

DARSE N°3

Accès Est du Port
Accès A15 - A86

DARSE N°1

AUTOROUTE A1
5 Kms

GENNEVILLIERS

Centre d'Exploitation des Autoroutes

vers
pont d'Argenteuil

AUTOROUTE A 86

PARIS
PORTE POUCHET
5 Kms

COLOMBES

AUTOROUTE A14
LA DEFENSE
8 Kms

FACADE SUD

GENNEVILLIERS

ASNIERES

PARIS
PORTE DE CLICHY
5 Kms



■ Les grands projets

Le Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers fait l'objet de nombreux projets :

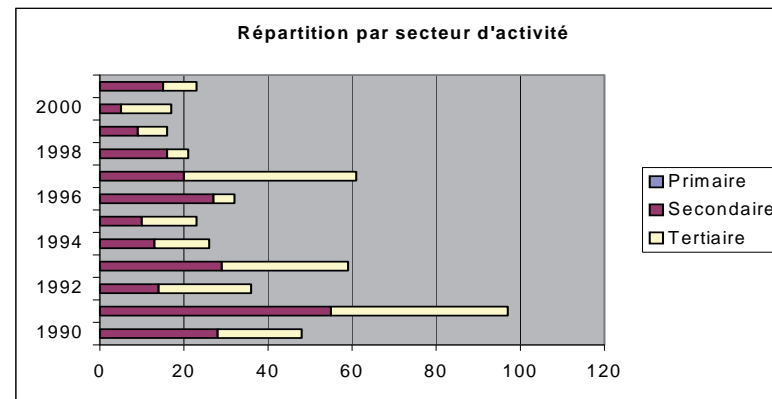
- l'amélioration des infrastructures portuaires : desserte ferroviaire (l'électrification du réseau principal mis en service en 2003), aménagement des quais ;
- le schéma d'aménagement et de développement : aménagement de circulations douces assurant la continuité des itinéraires inscrits dans le schéma départemental, réhabilitation des berges de Seine... Dans le cadre de ce projet, il est prévu la réalisation – en cours – d'un arboretum sur l'axe principal du site, ayant une vocation d'organisation et de valorisation paysagère forte, mais aussi d'élément technique de gestion de crues éventuelles (volume potentiel de stockage d'eau) ;
- l'état d'avancement des dossiers concernant la sécurité et la protection de l'environnement ;
- des projets immobiliers (bâtiments d'exploitation, logistiques, pépinières d'entreprises) ;
- le traitement de l'interface Ville-Port : à ce titre, le Port envisage une réorganisation foncière de son patrimoine avec celui de l'Etat pour aménager et valoriser l'espace sud longeant l'A86. Les formes urbaines pourraient également être plus favorables à une meilleure « liaison » avec les tissus urbains voisins ;
- la réhabilitation du secteur des Petits Marais au nord-est du site ;
- l'acquisition des terrains EDF à l'Ouest du site ;
- l'aménagement du centre de vie et de services au centre du site (centre administratif, de bureaux et de services, complexe hôtelier) ;
- le développement des services de transports combinés (conteneurs) ;
- l'extension, via ce dernier vecteur, des services de la plate-forme portuaire aux secteurs industriels voisins.

V.3. Les mouvements des entreprises de 1996 à 2000

Les locaux d'activités commencés entre 1990 et 2001

Années	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
DESTINATION												
Agriculture	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Industrie	18	12	8	10	4	4	18	0	4	0	0	1
Ouvr. Spéc.	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	13
Stockage	10	43	4	19	9	6	9	20	12	9	5	1
Commerce	1	3	2	0	0	3	0	1	0	0	2	1
Garage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transport	0	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Bureaux	18	32	17	26	12	3	4	23	4	3	2	7
Equipts coll.	0	4	1	4	1	7	1	17	1	3	4	0
Hébergement	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0
TOTAL	48	97	36	59	26	23	32	61	21	16	17	23

Source : Données SITADEL (surface des locaux en milliers de m²)



Même si le rythme a très sensiblement diminué au fil du temps, on peut constater que ce sont principalement les opérations (ZAC des Barbanniers) de bureaux et de stockage qui sont les plus représentées.

V.4. Le développement d'activités économiques diversifiées

Ville de grandes entreprises industrielles, Gennevilliers a été fortement affectée par les restructurations et les délocalisations, perdant entre 1992 et 1999 près de 10 000 emplois et laissant place à de vastes friches industrielles.

La politique de développement de zones d'activités engagées par la ville dès les années quatre-vingt et confirmée dans les années quatre-vingt dix a favorisé l'implantation de PME-PMI et contribué à la diversification des secteurs d'activités.

Ce développement du territoire économique a été relayé par le Port Autonome de Paris de Gennevilliers, à travers la mise en œuvre de son schéma directeur d'aménagement et de développement devant conforter sa vocation économique autour de la logistique, des activités industrielles et de services par une politique de réhabilitation et de rationalisation de l'occupation foncière.

Malgré la dynamique du tissu économique, composé de près de 2 040 entreprises et de 30 500 emplois dont 250 entreprises localisées sur le Port pour 7 000 emplois directs, Gennevilliers enregistre un taux de chômage important et un faible niveau de qualification de la population résidente.

Désigné par le Schéma Directeur d'Île-de-France comme l'un des sites de redéveloppement majeur de la Région, le territoire communal dispose d'atouts importants.

Ce réel potentiel s'inscrit aujourd'hui dans l'espace économique extra-communal de la Boucle des Hauts-de-Seine retenu par le Contrat de Plan Etat-Région 2000-2006 au titre de l'article 20 comme l'un des dix sites prioritaires qui, touché par la désindustrialisation, nécessite un effort de solidarité et une intervention publique qui permettent un redéveloppement du tissu économique et un renouvellement du tissu urbain, une amélioration du cadre de vie et un meilleur accès aux services publics.

Le prolongement de la ligne de métro 13bis et de la ligne de tramway, la reconversion des terrains anciennement occupés par des entreprises industrielles traditionnelles implantées en tissu résidentiel et la volonté municipale d'une valorisation environnementale du territoire économique offrent de nouvelles perspectives de développement qui permettront aux territoires les plus en difficultés de s'inscrire dans les objectifs d'une transformation profonde et durable de la ville.

Dans ce contexte et en accord avec l'Etat et la Région, Gennevilliers avec les autres communes concernées ont proposé au Conseil Général des Hauts-de-Seine d'engager une démarche visant à l'élaboration d'un projet de développement territorial partagé qui intègre les projets déjà engagés et permette la définition d'une stratégie de développement à horizon de 10 ans.

- **Pôle d'échanges AG3**

Le futur pôle d'échanges intermodal Asnières-Gennevilliers 3, à l'extrémité sud-ouest du Luth, impulsera l'émergence d'un nouveau pôle d'urbanité à l'échelle de la Boucle. Ce secteur accueillera des activités économiques, commerciales, de services et d'équipements regroupant les programmations d'Asnières et de Gennevilliers. Sur le périmètre du Luth ouest, 30 000m² seront réservés à l'implantation d'activités tertiaires, de services aux entreprises et aux habitants.

- **Projet de schéma de développement économique entre Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne**

Dans le cadre des objectifs définis dans le Contrat Intercommunal de Projet signé le 4 janvier 2001 et au regard des premières conclusions de l'étude économique de la Boucle des Hauts-de-Seine réalisée lors du premier semestre 2004, les villes de Villeneuve-la-Garenne et de Gennevilliers se sont rapprochées pour étudier et mettre en place des modalités de coopération permettant de mettre en œuvre un schéma de développement économique commun et cohérent à l'échelle du territoire des deux communes.

Cette démarche vise deux entités urbaines à vocation économique :

- Le territoire situé de part et d'autre de la limite communale entre les deux communes « de la Seine à la Seine »,
- Le territoire situé au nord-ouest dit « périmètre des terrains Gaz de France élargi ».

La mise en œuvre du projet global de développement se fera dans le cadre d'une structure commune de concertation et de pilotage composée de représentants des deux communes, du Conseil Général des Hauts-de-Seine, à laquelle pourra être associé tout partenaire intéressé à la démarche.

V.5. Analyse des tissus - Mutabilité de la zone industrielle de Gennevilliers (Yves Lefranc Aménagement)

Préambule

La "zone industrielle" de Gennevilliers (à l'est de l'avenue Cély) doit son nom à son passé, à l'époque où le secteur secondaire (voire "lourd") et les grandes entreprises dominaient.

Aujourd'hui, cet important territoire de l'ordre de 160 ha, presque exclusivement consacré aux activités, a évolué vers le développement des PMI / PME, la logistique, le tertiaire et les services de tous ordres.

On pourrait donc le rebaptiser soit en "pôle d'activités" soit en "quartier d'entreprises" (comme le souhaiterait la ville...) pour différentes raisons :

- d'autres centres d'activités performants existent sur la ville (Les Barbanniers...), et le terme "zone" ne va pas dans le sens de la qualification de ce territoire d'avenir,
- cette nouvelle appellation indiquerait la **volonté d'accompagner et de dynamiser** cette évolution, pour qu'elle soit orientée au mieux, c'est à dire dans le sens du développement de l'emploi de qualité, du dynamisme économique et de l'amélioration de l'image globale de ce territoire, du respect de l'intérêt public et des volontés de la ville en matière d'aménagement,
- une nouvelle appellation serait le signe de la volonté de faire de cette partie importante de la ville un **véritable quartier**, diversifié dans sa fonction économique, voire accueillant une certaine mixité, en fonction des orientations qui seront retenues par le PADD et le PLU.

Avant de déterminer les orientations d'aménagement de ce secteur, et les éléments de choix pour le PADD, il convient de procéder au **diagnostic** territorial.

Les orientations d'aménagement possibles de la "zone industrielle" dépendent largement de la **mutabilité des tissus** dont il s'agit.

C'est pourquoi nous avons procédé à une analyse de terrain détaillée de toutes les parcelles constituant ce territoire (typologie de bâtiments, état, occupation de la parcelle, environnement végétal).

Cette analyse a permis la constitution d'un diagnostic synthétique des secteurs (objet du présent document), et d'une **carte des mutabilités potentielles** des parcelles, expression d'une expertise en fonction des éléments objectifs recensés.

Les enquêtes qui suivront, et qui concerneront les évolutions constatées de l'implantation, l'attractivité actuelle du secteur, et l'état de l'offre et de la demande sur cette "zone", permettront de compléter cette analyse foncière, immobilière et urbanistique, pour constituer le diagnostic territorial mentionné plus haut.

Les investigations ont permis de dégager une typologie de parcelles en fonction de leur mutabilité potentielle :

- **les parcelles stables**. Ce sont les parcelles dont la mutation n'est ni probable ni souhaitable (soit récemment construites et exploitant les potentialités du site, soit des parcelles dont l'occupation immobilière, même ancienne, est stable).

Ces parcelles ou groupes de parcelles sont indiqués en violet sur le plan.

- **les parcelles mutables à terme.** Ce sont les parcelles dont la mutation est, compte tenu de l'occupation (immobilier, type d'activité) :
 - probable à terme :
 - un départ de l'activité entraînerait une mutation pour différentes raisons (inadaptation de l'immobilier à de nouveaux usages, valorisation du foncier évidente à attendre d'une mutation),
 - la parcelle est sous utilisée par rapport aux potentialités,
 - souhaitable à terme :
 - il y a inadéquation entre l'occupation actuelle et la vocation du site (la parcelle a une position stratégique, elle est dans un secteur de restructuration...).

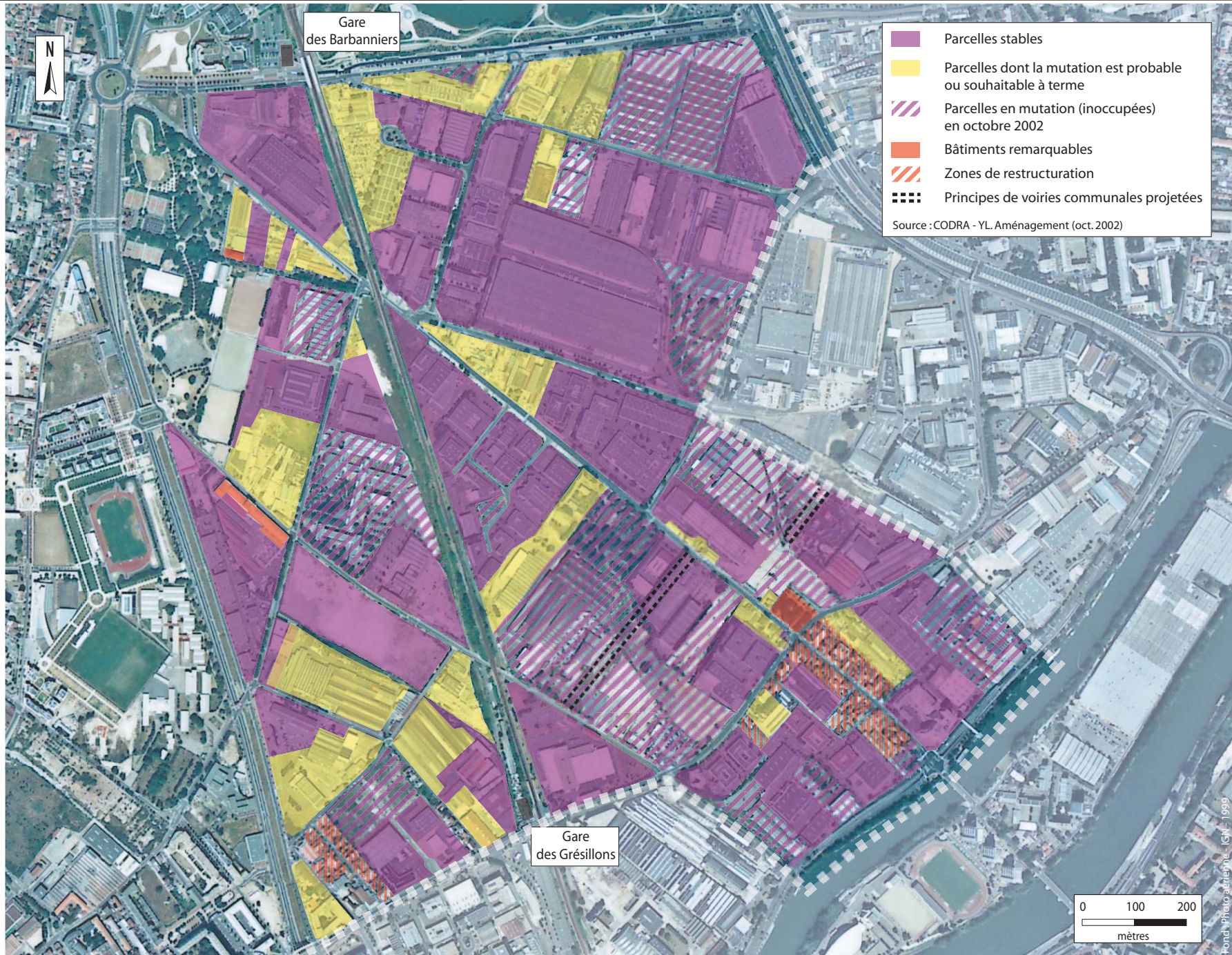
Ces parcelles ou groupes de parcelles sont indiquées en jaune sur le plan.

- **les parcelles en mutation.** Ce sont les parcelles inoccupées (terrains libres en zone urbaine, patrimoines immobiliers désaffectés, toutes autres friches urbaines...) destinées à être réutilisées.

Ces parcelles ou groupe de parcelles sont indiquées en hachures violettes au plan.

Sont indiqués en outre au plan :

- **les zones de restructuration** (étude à réaliser, restructuration en cours) (rayées rouges au plan),
- **les bâtiments remarquables** (destinés à être conservés en cas de mutation) (rouges au plan).



ANALYSE PAR SECTEURS

Les secteurs seront analysés par quartiers et suivant les dessertes principales :

SECTEUR A : de part et d'autre de l'**Avenue du Vieux Chemin de St Denis / Rue Edison**
(et les abords de la rue du Moulin de Cage dans sa partie est)

SECTEUR B : de part et d'autre de l'**Avenue Louis Roche**
(partie sud jusqu'à l'Avenue des Grésillons)

SECTEUR C : **Quartier Pont de St Ouen**

SECTEUR D1 : de part et d'autre de l'**Avenue Louis Roche dans sa partie nord**
(du magasin Leclerc à la voie ferrée)

SECTEUR D2 : De part et d'autre des **rue des Caboeufs / rue du Fossé Blanc**

SECTEUR D3 : de part et d'autre des **rue Transversale / rue Henri Vuillemin**
(jusqu'à l'Avenue des Grésillons).

SECTEUR A
AVENUE DU VIEUX CHEMIN DE ST DENIS / RUE EDISON
 (ET RUE DU MOULIN DE LA CAGE PARTIE EST)

A - Position urbaine, caractéristiques générales

Ce secteur est stratégique dans la mesure où il est le plus immédiatement accessible depuis la gare du RER C « Gennevilliers » et l'A86. Il est également à proximité du Parc des Chanteraines. Il est globalement de bonne qualité et offre une image très acceptable, notamment sur la rue Edison, malgré la sous-occupation des abords de la gare. Le tissu est constitué de locaux tertiaires, logistiques ou mixtes (bureaux et ateliers). La plupart des parcelles sont stables sur la partie ouest du secteur considéré. La partie est est en complète restructuration (pôle commerces en développement en synergie avec Leroy Merlin, territoire de Gennevilliers, friche Chausson...).

B - Caractéristiques de l'occupation

1) Abords de la Gare et av. du GI de Gaulle

Une évolution vers une occupation plus rationnelle et qualitative, voire une tertiairisation, serait souhaitable. Un chenil de la SPA est installé avenue du Général de Gaulle, après le pont le long de la voie ferrée. Est-ce la meilleure implantation aux abords de la gare dont la vocation, en application de la loi SRU, est plutôt la densification du tissu et l'emploi ? L'îlot délimité par l'avenue du Général de Gaulle, la rue Edison et l'avenue du Vieux Chemin de Saint-Denis présente un aspect de moindre qualité, qui n'est pas à l'image du reste du secteur (entre le Parc des Chanteraines et la rue de l'Industrie). Ce tissu pourrait avoir vocation à muter et à se tertiariser

2) Rue Edison

Elle est de bonne qualité et les implantations sont stables : il s'agit d'un environnement urbain favorable à la tertiairisation des abords de la gare (une intervention sur certaines parcelles seraient souhaitables, notamment rue de l'Industrie...).

3) Av. du Vieux Chemin de St Denis et secteur Est

L'Avenue du Vieux Chemin de Saint-Denis est globalement stable, à l'exception de certaines parcelles dont il conviendrait d'envisager les mutations possibles cas par cas.

Le foncier des importants bâtiments (hangar / ateliers récemment "relookés") entre l'avenue du Général de Gaulle et l'avenue du Vieux Chemin de St Denis est destiné à recevoir 26 000 m² de commerce (équipement de la personne et de la maison). On note également la présence, avenue de la Longue Bertrane, d'un vaste terrain en friche (face au Mégarama). Cette partie Est du secteur est donc en complète mutation.

C - Environnement

Les espaces publics sont souvent plantés, notamment rue de l'Industrie et rue Edison (alignements d'arbres de qualité).

SECTEUR B
AVENUE LOUIS ROCHE
(PARTIE SUD, DU CH. DE FER JUSQU'A L'AVENUE DES GRESILLONS)

A - Position urbaine, caractéristiques générales

L'avenue Louis Roche constitue l'axe principal de ce secteur.

Il bénéficie d'une bonne desserte avec un accès direct sur l'avenue du Général de Gaulle donc sur l'A86. En revanche, il est un peu éloigné de la gare du RER

B - Caractéristiques de l'occupation

Ce vaste secteur est à la fois composé :

- de parcelles récemment restructurées, parfois très tertiariées (stables),
- de friches très importantes dont la réutilisation est d'actualité (en mutation),
- de parcelles (ou groupes de parcelles) occupés et mutables à terme peu nombreux.

1) Secteur nord

A l'angle entre la rue du Moulin de Cage et l'avenue Louis Roche, il faudrait créer les conditions favorables à une mutation de la « pointe » de l'îlot, de façon à créer un quartier de qualité incluant la zone d'activités des Basses Noëls, récemment restructurée, largement tertiaire et stable, qui "donne le ton".

L'évolution de cette « pointe » permettrait de créer un quartier de qualité de part et d'autre de l'avenue Louis Roche. Le restaurant d'entreprises au cœur de la Z.A des Basses Noëls, récemment démoli, pourrait par exemple être réutilisé pour valoriser l'image du secteur et donner un meilleur fonctionnement de l'ensemble (pour l'extension d'entreprises locales, nouvel aménagement...).

2) Secteur sud

Dans la partie sud, à l'angle entre l'avenue L. Roche et des boulevards Louise Michel / Galliéni, se trouve un ensemble mixte hétéroclite et plutôt dégradé. Il conviendra de l'étudier plus finement, notamment pour identifier les éléments intéressants (comme l'ancienne école).

3) Secteur est

A l'angle entre l'avenue Louis Roche et la rue des Noëls, se trouve une importante friche. Une partie de la parcelle est reconstruite et occupée par une entreprise ; elle est donc désormais stable. On note la présence d'un îlot d'habitat insalubre pour lequel une procédure de résorption pourra être définie.

4) Secteur ouest

Une vaste friche s'étend entre l'avenue Louis Roche et le site d'Onyx. Largement sous-utilisée (l'entreprise Delachaux ne garderait qu'une parcelle donnant sur l'avenue Louis Roche), elle pose un réel problème de réutilisation, qui conditionne la vocation et la restructuration de tout ce secteur sud-ouest: évolution vers un secteur spécialisé en « éco-site » ? ou, si Onyx déménageait sur le Port, densification ?

La fourrière située à l'angle de la rue des Caboeufs et du boulevard L. Michel pose problème car cette implantation est peu qualifiante pour cette entrée de zone industrielle.

C - Environnement

La qualification de l'avenue L. Roche dépend d'abord de la qualité des implantations qui la bordent. L'aménagement récent des espaces publics de l'avenue y contribue.

De manière générale, le long de l'avenue Louis Roche, des possibilités de construction fortes pourraient être créées pour constituer un front urbain plus dense et plus lisible le long de l'avenue, sur les parcelles en mutation (friches) ou mutables à terme.

SECTEUR C
QUARTIER PONT DE ST OUEN

A - Position urbaine, caractéristiques générales

La position du quartier du Pont de St Ouen est très spécifique : c'est la seule partie de territoire genevillois au sud de la RD 9 (Bds Louise Michel et Galliéni) qui est la principale desserte urbaine ; il est clairement délimité par les limites communales d'Asnières (implantations PSA) et de Villeneuve la Garenne à l'est et à l'ouest, et par la Seine au sud ; une coordination avec les PLU de ces deux communes s'impose. Ce quartier constitue aussi une entrée de ville et le seul linéaire urbain le long de la Seine.

Aujourd'hui, ce territoire bien délimité dispose d'un secteur de type centre-ville ancien (très dégradé et en restructuration) avec commerces et logements de part et d'autre de l'avenue Louis Roche notamment. La ville ne souhaite pas conserver à ce secteur la vocation résidentielle.

Sur la plupart du secteur, de part et d'autre de ce tissu ancien, se développent les activités, récentes et anciennes.

La voie rapide du quai rejoint notamment l'A 15 : c'est donc un secteur bien desservi.

B - Caractéristiques de l'occupation

De part et d'autre du centre ancien, les parcelles stables sont nombreuses : la restructuration du tissu d'activités du quartier est largement amorcée.

A l'ouest, Parc EVOLIC et Parc des Grésillons (qui mériterait une réhabilitation), parcelles Siminor et SOFRAP. A l'est, le parc d'entreprises sur le Boulevard Galliéni ; l'entreprise PANZANI est implantée dans des bâtiments de bonne qualité (la stabilité de l'implantation devra être confirmée).

Les parcelles éventuellement mutables à terme sont peu nombreuses (importateur de thé sur le Boulevard Galliéni, UPS sur le boulevard Louise Michel).

Quatre friches (trois à l'ouest et une grande à l'est) dénaturent le secteur ; leur mutation aura une grande influence sur l'attractivité de l'ensemble du secteur.

C - Environnement

Le secteur "en restructuration" marque fortement le site ; c'est aujourd'hui un handicap. Mais demain, une restructuration qualitative pourrait amener au secteur, outre la mixité et les services (restaurants) qu'il offre, un atout certain.

L'intérieur des îlots a été largement restructuré (secteur d'entreprises mixte ateliers / entrepôts / tertiaire dans des bâtiments R+1) en utilisant fortement les capacités des sites, sans réel plan d'ensemble.

Les espaces verts et "de respiration" sont peu nombreux et malgré l'importance des surfaces concernées, le "retournement d'image" n'est pas abouti.

Les enjeux de la restructuration des quatre friches sont donc importants pour l'ensemble du secteur.

SECTEUR D1
AVENUE LOUIS ROCHE PARTIE NORD
(DU LECLERC AU CHEMIN DE FER)

A - Position urbaine, caractéristiques générales

A l'intersection de l'A 15 et de l'avenue du Général de Gaulle, ce petit secteur limité à l'est par la voie de chemin de fer et par le parc des Sévines à l'ouest et au sud, ce secteur stratégique, proche de la gare **RER** est particulièrement bien desservi (vers A 15 et centre ville)

B - Caractéristiques de l'occupation

Les parcelles stables sur la rive nord de l'avenue Louis Roche, dont l'occupation est très importante, donnent le ton (LECLERC, CAFES RICHARD) : l'échelle est très importante, l'architecture des CAFES RICHARD imposante.

Le Parc des Sévines occupe un bon tiers du secteur.

La rive sud de l'avenue Louis Roche est hétéroclite, consacrée aux PME (implantations mixtes ateliers / bureaux sur des parcelles petites et moyennes) ; le bâti est de qualité très diverse, notamment aux abords du pont SNCF/RER, et il donne une image très médiocre à l'avenue. Cette rive est donc en inadéquation avec la rive nord.

Dans la mesure où l'on estimerait ce secteur comme stratégique, on pourrait envisager que la mutation (partielle) de la rive sud est souhaitable.

La rue du Moulin de Cage qui donne sur le parc, accueille les fonds des implantations de la rive sud, et de l'habitat ancien.

C - Environnement

Les grandes parcelles stables donnent une échelle urbaine et une qualité de haut niveau.

L'avenue pourrait être requalifiée par une mutation de la rive sud (même partielle), et pourrait accueillir des implantations de qualité compte tenu de la bonne desserte du secteur.

La proximité du parc est un atout majeur.

La rue du Moulin de Cage est de grande qualité (fortement plantée d'arbres à hautes tiges).

L'ouverture du Parc sur le quartier d'entreprises est un sujet de réflexion capital. Une attention toute particulière devra être portée au devenir de la bande d'habitat ancien.

SECTEUR D2
RUE DES CABOEUF / RUE DU FOSSE BLANC

A - Position urbaine, caractéristiques générales

Le secteur D1 concerne les implantations bordant la "croix" rue des Caboeufs / rue du Fossé Blanc. Il est bien desservi, bénéficiant d'infrastructures larges et d'accès clairs à l'A 15 et à la "zone industrielle".

B - Caractéristiques de l'occupation

1 - La rue du Fossé Blanc partie nord est bordée d'importantes implantations de qualité, notamment sur sa rive est (parcelles restructurées, implantations mixte et tertiaire, bâti et aménagements de qualité des parcelles THALES et THOMSON) et sur sa rive ouest (DEUTZ...).

Quatre parcelles ou secteurs sont en mutation ou mutables à terme :

- une parcelle libre importante stockant du matériel (ville),
- la friche THOMSON dont la réutilisation est capitale pour le secteur,
- les implantation de THALES, qui devront trouver une nouvelle utilisation,
- le secteur des ateliers municipaux, qu'il serait souhaitable de restructurer, du double point de vue de la rationalité et de la qualité.

2 - La rue du Fossé Blanc partie sud est caractérisée par des implantations stables :

- GEFCO donne une connotation logistique forte au secteur..., les abords de l'A 15 sont bordés d'opérations nouvelles (bureaux purs, Gennevilliers plus)
- VERNHES utilise un bâtiment important et remarquable (ancienne usine CINZANO) ; il convient de vérifier la stabilité de cette implantation et de réfléchir à la vocation de ce patrimoine historique et architectural dans le cas d'un départ de l'entreprise qui l'occupe aujourd'hui.

C - Environnement

La rue du Fossé Blanc partie nord , tant du point de vue de ses implantations que par la qualité de ses plantations anciennes et régulières, nous est apparue de grande qualité.

Cet environnement milite en faveur du renforcement du tertiaire sur le site (Thomson et Thalès à réutiliser, secteur des ateliers), en liaison avec celles existantes sur l'avenue Cély.

Il est déplorable que l'implantation GEFCO n'ait pas prolongé cette qualité sur la Rue du Fossé Blanc sud, et sur la Rue des Caboeufs (bâtiment en brique remarquable sur la rive nord). On pourra réfléchir, à l'occasion de l'élaboration du PLU, aux conditions de valorisation (éventuellement à terme) et de "remise en scène" de l'usine CINZANO dans le tissu urbain, en relation avec la restructuration du secteur des ateliers municipaux.

SECTEUR D3
RUE TRANSVERSALE / RUE HENRI VUILLEMIN
(JUSQU'A L'AVENUE DES GRESILLONS).

A - Position urbaine, caractéristiques générales

Le secteur est aussi bien desservi que le précédent, mais :

- les infrastructures sont beaucoup moins généreuses (étroitesse des rues),
- la proximité de l'avenue des Grésillons (et de la véritable "porte territoriale" que représentent les implantations tertiaires d'Asnières au sud) est un atout.

B - Caractéristiques de l'occupation

1 - Les implantations AUBERT et DUVAL dominent largement le secteur ; de leur avenir dépend principalement l'avenir du secteur.

L'entreprise, de 1 500 emplois, occupe actuellement 400 salariés ; il est difficile, pour une collectivité, de prévoir la stratégie d'une entreprise, qui, elle-même, dépend de la conjoncture et des évolutions économiques.

Néanmoins, la mutation de cette très importante propriété doit être étudiée, pour parer à toute éventualité (poursuite du développement d'implantations logistiques ? réutilisation de bâtiments qui ont fait récemment l'objet de travaux, redéveloppement pour d'autres programmes, tertiaires ? mixtes ?).

2 - La partie sud : les abords de l'Avenue des Grésillons

- une importante partie de ce secteur est en cours de restructuration (bâtiments mixtes neufs, opération CAPRIM),
- d'autres secteurs doivent faire l'objet d'études fines pour mieux déterminer leur rôle dans le PADD et le PLU (secteur de parcelles moyennes pouvant évoluer d'elles-mêmes, et secteurs de très petites parcelles probablement à restructurer à terme).

C - Environnement

1 - Au centre du secteur, les implantations AUBERT et DUVAL marquent largement le site pour en faire un paysage industriel ; des différentes occurrences concernant ce patrimoine dépend la transformation de celui-ci.

En cas de restructuration profonde, un important travail de programmation, de conception et de "couture urbaine" sera nécessaire à intégrer au PLU.

2 - L'Avenue des Grésillons a des caractéristiques d'entrée de ville ; aujourd'hui, cette caractéristique n'est pas perceptible...

SYNTHESE

Les investigations de terrain , et le travail avec les services nous permettent d'avancer les éléments de synthèse suivants :

1 - Les secteurs "stables" de la Z.I. sont nombreux ; le redéveloppement des activités économiques est largement entamé par l'implantation :

- de tertiaire (ex : avenue Cély, Basses Noëls, opération CAPRIM...)
- de commerces (Leclerc, abords de Leroy Merlin),
- des parcs d'activités mixtes (bureaux ateliers...),
- de bureaux / ateliers / stockage (entreprises sur parcelles individuelles),
- de logistique (GEFCO...).

2 - Les secteurs en mutation (friches) sont importants : le contenu et l'image de la Z.I. se joue donc actuellement

- soit des anciennes industries
(est et ouest du secteur B...friche Valentine, secteur C...),
- soit des parcelles déjà tertiairisée (Thomson, Thalès).

3 - Les secteurs mutables à terme : l'intervention est souhaitable ou probable ; c'est là que l'action de la ville est la plus délicate ; il s'agit de :

- les secteurs à restructurer ou en cours de restructuration qui nécessite un diagnostic plus approfondi,
- les secteurs qui risquent de muter après un départ (Aubert et Duval..),
- les secteurs situés à des points stratégiques pour l'amélioration générale de la zone industrielle, et dont la mutation est souhaitable (triangle Nord / Est et zone Sud du secteur B, abords de la gare « Gennevilliers » et avenue du Général de Gaulle...).

CONCLUSION

La zone est en pleine mutation. Le **contrôle** de ce qui se fait suppose un plan d'ensemble fait sur des orientations à dégager et des choix possibles après les enquêtes auprès des professionnels et responsables de la vie économique locale.

L'action d'aménagement publique (outre le travail sur les espaces publics et la création de nouvelles infrastructures) doit être soigneusement définies, sur les sites les plus stratégiques.

V.5 ÉCLAIRAGE SPECIFIQUE SUR LES ACTIVITES DE LA ZONE INDUSTRIELLE CARACTERISTIQUES, EVOLUTIONS ET PERSPECTIVES (YVES LEFRANC
AMENAGEMENT, ENQUETE OCTOBRE 2002

Avant propos

1 - LE POINT DE VUE DES "OPERATEURS / INVESTISSEURS"

2 - LE POINT DE VUE DES COMMERCIALISATEURS

3 - LE POINT DE VUE DES SERVICES "INSTITUTIONNELS"

4 - LE POINT DE VUE D'INDUSTRIELS DE LA COMMUNE

Avant propos

1) Le périmètre d'investigation : ne pas exclure la prise en compte de son environnement

La "Zone Industrielle", qui fait l'objet d'une exploration particulière à l'occasion de l'élaboration de projet de rapport de présentation du PLU, a le périmètre suivant :

- à l'ouest, la ligne RER,
- au sud, la limite communale avec Asnières et la Seine (Pont de Saint Ouen), sachant que la limite "naturelle" est plutôt la Seine,
- à l'est, la limite communale avec Villeneuve La Garenne, sachant que la limite "naturelle" est plutôt l'A 15,
- au nord, le Boulevard du Général de Gaulle et le Parc de Chanteraine, sachant que les Barbanniers et les Louvresses (ainsi que les implantations sur la rive nord de la Seine) sont nettement séparés physiquement de la "Zone Industrielle", les deux ZAC n'obéissant pas à la même logique de planification et de développement que celle-ci.

Il faudra donc, dans un souci de cohérence et dans l'esprit de la collaboration intercommunale, tenir compte, dans "les choix pour le PADD", de ces franges, situées entre les limites administratives du territoire communal et les limites "naturelles" évoquées plus haut :

- le territoire d'Asnières qui donne sur les quais et qui se tertiairise fortement,
- les implantations majeures de Villeneuve La Garenne. au sud de l'A 15 (des cinémas au BHV, secteurs de La Litte et de Bertrane).

2) Les thèmes abordés dans les entretiens : évolution, perspectives et mutabilité

Il s'agit principalement (voir en annexe les larges "balayages" proposés aux interlocuteurs) :

- les typologies, évolutions et perspectives des implantations d'activités
- les conditions optimum de la mutabilité à court et moyen terme.

3) Les personnes rencontrées : un large éventail

- les "opérateurs / investisseurs" (SOCOMIE, SOPHIA, SOGEPROM, HERTEL, SEMAG 92),
- les commercialisateurs (A. Thouard, Bourdais, DETIM)
- les "services institutionnels" (CCI, Mission économique du 92, MEDEF)
- les industriels, (Cafés Richard et SNECMA).

1 - LE POINT DE VUE DES "OPERATEURS / INVESTISSEURS"

La position territoriale de Gennevilliers - l'image - la concurrence

1 - Il y a unanimité sur la **bonne position territoriale de Gennevilliers**, telle qu'elle est classiquement décrite (deuxième couronne très proche de Paris, autoroutes, RER, métro...).

L'aéroport de Roissy est toujours cité. L'amélioration de la bonne desserte également (tramway, métro), ainsi que l'accès à la Défense par les quais nouvellement aménagés. Mais il n'est pas fait référence à la difficulté d'accès à Paris (saturation du pont de Clichy, difficulté d'atteindre le périphérique).

2 - L'**image de Gennevilliers** est considérée par tous comme un **handicap**, malgré la constatation d'une **évolution sensible**

Pour certains, l'image évolue lentement au rythme des conversions foncières, pour d'autres, l'image est et restera encore longtemps dirimante et, dans tous les cas, les interlocuteurs estiment qu'il y a de **gros efforts à faire** dans le domaine, notamment par la ville, au travers de la diversification de ses politiques.

3 - **La concurrence est forte** : c'est un point clef. Les développements fonciers et immobiliers récents, notamment pour un usage tertiaire, bien placés et dans un meilleur contexte, ont été ces dernières années une entrave certaine à la conversion de la "Zone Industrielle".

C'est le cas de **l'offre proche** (Asnières, mais aussi Saint Denis, qui est toujours citée, comme ayant, à la différence de Gennevilliers, un véritable "pôle") qui maintient très fortement sa pression, notamment sur la façade sud de la Boucle de la Seine ; cette pression semble durable, vu le nombre de projets envisagés.

C'est aussi le cas de **l'offre francilienne**, qui été notamment renforcée, ces dernières années, par la mise sur le marché d'importants fonciers de mono-utilisateurs (type EMGP, GIAT, Armée, ou Lucent Technology...) et par des programmations nouvelles importantes (type pôle de Massy...) ; l'ancienneté du SDAURIF (orientations, et études les soutenant...) ne permet pas de mesurer le phénomène.

Face à ce phénomène, l'unanimité se fait autour de l'idée de la **nécessaire spécificité** de Gennevilliers quant à son offre et à ses développements (la conversion est inévitable, elle est potentiellement forte, mais il semble difficile de concurrencer directement les grands centres tertiaires...).

La tertiairisation en question

Les positions sur l'avenir de la tertiairisation à Gennevilliers découlent de ce qui a été dit. Cependant, les modalités, les chances de succès de la tertiairisation et son terme, font l'objet d'avis relativement contrastés :

1 - **Gennevilliers n'est pas un site de développements tertiaires**, notamment lorsqu'ils sont "purs" et sur de grandes surfaces, à court et moyen terme...(SOCOMIE, SOPHIA, HERTEL) et les expériences d'EURO CAMPUS (25 000 m²) en gris et de SOGEPROM (16 000 m²) en blanc le confirment.

2 - **Gennevilliers a des atouts pour le développement tertiaire** (SOGEPROM, SEMAG) ; si la demande n'est pas encore tertiaire sur la "Zone Industrielle", c'est qu'il est encore "trop tôt", ou que les conditions de l'offre ne sont pas réunies ("reformatage" du foncier...et du paysage)

Les éléments donnés par SOGEPROM sont essentiels (Gennevilliers est dans la bonne échelle de prix, dans le mouvement territorial sud / nord de la tertiairisation, et attend de nouvelles infrastructures lourdes de qualité, notamment le tramway).

Pour la SEMAG, les sites dans le marché doivent exclure l'activité, et les sites qui ne sont pas encore dans le marché, mais qui en ont la vocation (autour des gares) doivent être préservés : dans les deux cas, la spécialisation des sites est indispensable.

Les autres produits

L'analyse du site a montré la grande diversité des implantations, qui donne même parfois un caractère hétérogène marqué à la "Zone Industrielle", entrave à son image et à son développement.

La première génération de mutation (environ la moitié des disponibilités) concerne essentiellement les implantations mixtes (activités / bureaux) pour PME / PMI, et aussi, dans une moindre mesure : la logistique, les entrepôts, et le commerce aussi ; peu de bureaux purs, et pas de "relève" purement industrielle.

Par rapport à ce contexte, et compte tenu de ce qui a été dit plus haut, les produits d'avenir pour la deuxième génération de mutation sont, pour les personnes interrogées, les suivants :

- **les produits mixtes** : c'est le produit principal mentionné, en location.

- pour certains, c'est la spécialisation souhaitable de Gennevilliers, pour d'autres, ce produit "a encore un bel avenir devant lui",
- pour certains, il s'agit de produits fortement tertiairisés à 70% (SOCOMIE), pour d'autres, l'atelier et la petite industrie accompagnés de leurs bureaux (20%) dominera encore largement pendant longtemps (CAPRIM).

- **les entrepôts, la logistique** : les interlocuteurs savent que la ville souhaite un "statu quo", mais certains estiment que le site s'y prête...

- **les commerces** : l'importante opération de SOPHIA sur les entrepôts Goujon nous amène à mettre l'accent sur la densification du secteur de Gaulle / A 15, qui offre un ensemble dédié au commerce et au service (Leroy Merlin., Cinémas de Villeneuve, centre commercial SOPHIA, et Leclerc) ; un spécialiste pourrait utilement donner des orientations possibles pour l'achèvement de l'alignement, afin de constituer un véritable pôle intercommunal.

En tant qu'opérateurs, aucun avis n'est formulé sur les possibilités de la réindustrialisation, les terrains à bâtir, les produits mixtes en accession...

Les conditions de mise en oeuvre

1 - Un foncier dégradé, à un prix élevé

Trois des quatre opérateurs "constructeurs" insistent sur la nature du foncier disponible sur la "Zone Industrielle": il est souvent fortement pollué, encombré et de configuration difficile (Delachaux) ; ces caractéristiques obèrent gravement le développement (ex. SOGEPROM concernant la vente négative d'un terrain après dépollution).

Le maintien des prétentions des propriétaires conduit à mettre sur le marché des terrains, après dépollution, à environ 1 000 F / m², alors que les bilans des opérateurs ne peuvent en absorber que 500 à 750 F. Les trois opérateurs insistent sur cet élément.

2 - Un site "pionnier" résolument qualitatif et mutable

Pour HERTEL et SOPHIA, le site est très (ou trop) pionnier (l'opération Gennevilliers + serait difficile à refaire, les friches de mono-utilisateurs posent un important problème, parce que ce patrimoine ne correspondent pas aux produits demandés...) et peut être "laissé" à quelques petits promoteurs inventifs...

Pour les autres opérateurs (SOCOMIE, SEMAG et SOGEPROM), la tâche est difficile, mais la position territoriale du site en vaut la peine :

- le concept de Parc ou de Campus doit être cultivé (les Barbannières seraient-ils un modèle ?)
- une structuration urbanistique par une trame viaire et paysagère est indispensable (voir in extenso le compte rendu SOGEPROM), qui puisse être pérenne, au gré des mutations futures,
- le territoire doit être résolument structuré autour des gares.

2 - LE POINT DE VUE DES COMMERCIALISATEURS

Le marché actuel

Le marché de l'activité à Gennevilliers est **important régionalement** (25 000 m² traités par A.T., soit 40% de la Boucle de la Seine) ; les bureaux commencent à exister (5 000 m² traité par Auguste Thonard).

Les appréciations qualitatives sont fortement contrastées : pour DETIM et Bourdais, c'est un marché essentiellement d'activités, le bureau étant annexe (1) ; pour Auguste Thonard, le mouvement de tertiarisation est très sensible (2).

1) Le marché est essentiellement d'activités :

- il faut répondre à la demande des industriels, qui est forte (stockage, ateliers et bureaux de complément (au très grand maximum 30% de bureaux) et la typologie des bâtiments ne doit pas s'éloigner des bâtiments d'activités (hauteur, équipement...)
- Gennevilliers n'est pas un territoire pour le bureau,
- il manque des lots à bâtir, la mono-production de locatifs n'est pas conforme à la demande ; le terrain nu est trop cher ; c'est une ville chère.
- la logistique est écartée, mais il y a une demande, et le territoire s'y prête,
- les friches des mono-utilisateurs (type Thomson) pourraient être transformées en lotissements.

2) Le marché évolue vers le tertiaire :

- c'est une évolution qui date de quelques années,
- elle s'inscrit dans un phénomène plus large et dans le "sens de l'histoire" et de l'évolution du territoire,
- les opérations mixtes ont considérablement évolué vers la tertiarisation (70 % de bureaux existe de plus en plus),
- Auguste Thonard est très frileux aujourd'hui en ce qui concerne les opérations mixtes (en général) sur ce site.

Les perspectives

Compte tenu du contraste des analyses, les visions à terme sont très différentes :

1) **Gennevilliers trouvera sa spécialisation dans les locaux d'activités**, en répondant plus complètement à la demande en ce domaine :

- opérations d'ensemble offrant à la fois du locatif et de l'accession,
- lots à bâtir qui permettent une diversification plus grande de l'offre que le bâtiment, et qui se prêtent davantage aux mutations futures.
- le bureau sera un complément, et sur certains secteurs limités (la gare des Grésillons n'est pas un secteur porteur). L'image et la sécurité de l'environnement ne sont pas propices aux développements tertiaires.

2) **Gennevilliers est mûr pour recevoir des opérations tertiaires**

- Entre les grands centres tertiaires existants où les surfaces sont louées à 300 E. par m² et par an, et les produits d'activités à 80 E., il y a la place pour des **produits complémentaires**, qui ont d'ailleurs été initiés aux Barbanniers,
- **trois sites** peuvent recevoir ces développements :
 - Les Louvresses, qui pourraient être considérées comme un prolongement des Barbanniers,
 - Le secteur Louis Roche / Louise Michel, qui nécessite une véritable restructuration et pour lequel il est souhaitable de trouver un équilibre entre pragmatisme et planification contraignante,
 - ETG (exemple : Chausson, en complémentarité avec les autres produits de la ZAC Barbusse-Chandon,
 - en tout état de cause, l'écueil est un laisser-faire qui pourrait conduire ce site de valeur à accueillir des activités de production à moindre valeur ajoutée, celles qui ne trouveraient pas leur place dans les développements de qualité de la concurrence proche.

3 - LE POINT DE VUE DES SERVICES "INSTITUTIONNELS"

Le point commun entre les trois organismes consultés (MEDEF, Mission économique du 92 et CCI), est la mission qu'ont ceux-ci de promouvoir l'activité économique.

Comment promouvoir l'activité économique sur ce site ?

- Le Conseil Général

- il faut découvrir un **nouveau mode de développement** dans le 92, intermédiaire entre celui du type "La Défense", et le "laisser-faire" conduisant à des développements de qualité médiocre ; à ce titre l'ensemble Gennevilliers /Villeneuve La Garenne a une place à tenir, notamment compte tenu de ses disponibilités foncières.
- la politique du C.G. permet de promouvoir l'**artisanat** et la création de **pépinières** d'entreprises par des aides financières,
- des secteurs spécifiques doivent être particulièrement explorés : le secteur de l'**image**, les développements connexes à la présence d'un **nouvel IUT**,
- Les "**chances**" de Gennevilliers sont importantes : outre ses atouts bien connus, le renversement d'image et la tertiairisation de la ville est en marche ; il faut maintenant "conduire" le développement.

- Le MEDEF 92

- la **taxe professionnelle élevée** est un handicap majeur dans un environnement de très forte concurrence, notamment en ce qui concerne le tertiaire,
- le développement de Gennevilliers suppose en outre un développement des **espaces de vie et de services**, qui font cruellement défaut dans les espaces dédiés à l'activité,
- enfin, outre la demande locale endogène, qui est réelle, la **demande en activité est forte sur le 92**, et le site de Gennevilliers a la vocation de l'accueillir.

- La CCI

- la CCI considère les implantations du Port comme essentiels pour la **structuration du territoire**,
- l'étude des "**Profils économiques**" par les services de la CCI pourrait être une contribution intéressante aux démarches d'études préalables au PLU,
- la participation de la CCI à l'**élaboration du PLU** sera active : dès le début du mois de novembre, la CCI proposera
 - un énoncé des problématiques économiques,
 - un apport d'éléments de connaissance.

4 - LE POINT DE VUE DES INDUSTRIELS DE LA COMMUNE

Les industriels dont il a été recueilli les avis sont extrêmement différents.

La SNECMA est une entreprise qui est implantée de puis très longtemps à Gennevilliers. La SNECMA, héritière de Gnome et Rhône, appartient, pour des raisons historiques, "corps et âme" à Gennevilliers.

Elle a vécu et participé largement à la transformation de Gennevilliers d'une commune rurale et de villégiature, en une commune industrielle.

Aujourd'hui, SNECMA souffre de sa position "périphérique" en limite de la ville, loin des services du centre ville, et de tout transports en commun, à l'étroit, et difficilement accessible entre la voie rapide et la Seine.

Participant largement à la prospérité, au dynamisme et à l'image qualitative de Gennevilliers, l'entretien très approfondi sur tous les aspect de l'aménagement et du fonctionnement du patrimoine, a pu montrer qu'aujourd'hui la SNECMA a un "**besoin de ville**" fort. En effet, la position excentrée ne lui a pas permis d'être vraiment intégré au tissu urbain, spatialement et fonctionnellement.

SNECMA, pour bien vivre à Gennevilliers et pour la pérennité de son implantation, a besoin :

- d'une meilleure intégration spatiale et fonctionnelle (accès, circulation, **transports en commun**, parkings...)
- de dispositions d'urbanisme permettant des restructurations internes permettant une **utilisation plus rationnelle du patrimoine foncier**,
- d'une amélioration des services urbains, et d'une meilleure accessibilité aux secteurs "vivant" de la ville...

Les Cafés Richard sont implantés au coeur de la "Zone Industrielle", à proximité de la gare RER « Gennevilliers », proche de la ville "vécue", celle qui s'étend à l'ouest de l'av. Laurent Cély

Les entreprises Richard offrent tous les signes d'implantation en croissance sur la ville :

- les imposantes constructions de la rue du Fossé Blanc sont récentes et une extension est en cours sur le terrain voisin,
- les Vins Richard (dirigé par le frère du dirigeant des Cafés Richard) a acheté l'entreprise Vernhes, et est implantée rue du Fossé Blanc également.

Aucune question ne se pose sur l'opportunité de l'implantation sur la commune. En effet, cette implantation est satisfaisante, elle bénéficie d'une bonne desserte, et d'un "approvisionnement" de main d'œuvre possible sur tout le nord de la région parisienne. Le seul réel problème est l'accès sur Paris, qui est très difficile et qui obère l'efficacité des livreurs de l'entreprise : les horaires doivent être choisis précisément.

L'image de Gennevilliers ne nuit pas à l'entreprise. La **sécurité** devra être renforcée (agression régulière des véhicules garés en dehors de l'enceinte de l'entreprise).

L'**aménagement de proximité** est considéré comme important : la rue du Fossé Blanc est d'assez bonne qualité ; le voisinage du parc est un élément positif ; il conviendrait de remplacer les arbres abattus récemment sur la rue.

TROISIEME PARTIE :

*EXPLICATION ET JUSTIFICATION
DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL
D'URBANISME*

I- EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PADD

Les choix retenus pour l'élaboration du PADD s'appuient sur les caractéristiques géographiques, environnementales, sociales, et urbaines issues du diagnostic territorial ; les contraintes territoriales et des invariants à prendre en compte ; des enjeux du territoire.

➤ Des spécificités et des contraintes

Territoire de 1162 hectares, totalement urbanisé, il se divise en trois grands secteurs d'égale superficie : le Port ; le territoire occupé par des activités à dominante artisanale et industrielle ; le dernier tiers concentre les quartiers résidentiels et d'occupation mixte de services et d'équipements. Ainsi, la ville « multi-fonctions » se concentre sur une superficie restreinte au regard de la population et par conséquent une densité élevée d'environ 170 habitants à l'hectare.

L'importance spatiale des territoires à vocation économique, souvent séparés du reste de la ville par les infrastructures routières et ferrées et la Seine qui longe la commune en deux endroits difficilement accessibles constituent de véritables « barrières » dans le paysage urbain.

La localisation dans un méandre de la Seine, l'absence de relief, des infrastructures de transport et le passé industriel du territoire communal induisent des contraintes fortes pour l'environnement : risques d'inondations, technologiques, pollution des sols, nuisances sonores qu'il conviendra de prendre en compte.

Gennevilliers connaît depuis une vingtaine d'années une tendance à la diminution de sa population avec un solde migratoire largement déficitaire et plus récemment le vieillissement de sa population accentuant la proportion de petits ménages.

Constitué majoritairement de logements collectifs en locatif social, le parc de logements ne correspond plus aux attentes de la population et favorise les départs par un manque de diversité de l'offre .

Ville de faible densité commerciale, elle se caractérise par une dispersion des fonctions d'équipements, de services et commerciale au sein du territoire résidentiel traduisant l'absence d'un quartier aux fonctions et vocations à très forte attractivité à l'échelle de la commune.

Territoire économique d'envergure, Gennevilliers a été fortement affectée par les restructurations et les délocalisations laissant vacants de vastes îlots inadaptés aux besoins actuels des entreprises et n'offrant plus aux salariés un cadre de travail agréable et sécurisant.

Malgré la dynamique de son tissu économique, la ville enregistre un taux de chômage important accompagné d'un faible niveau de qualification de la population résidente.

➤ **Des atouts et des enjeux**

La commune dispose d'un patrimoine de verdure représentant un atout en matière de cadre de vie : des espaces identifiés « espaces naturels et sensibles » ; deux grands espaces verts complétés par des espaces verts urbains, l'ensemble est relié par la « coulée verte » communale qui assure la continuité de la trame verte d'agglomération.

Les orientations du SDRIF qualifiant Gennevilliers de « pôle de développement majeur » avec la plate-forme logistique du Port s'inscrit à travers la mise en œuvre de son schéma d'aménagement dans une dynamique de valorisation de ce bassin d'emploi qu'est Gennevilliers dans la Boucle des Hauts de Seine.

Si le territoire est bien desservi en infrastructures routières, l'amélioration de l'offre de transports en commun par la réalisation des prolongements de la ligne 13 bis de métro et de la ligne de tramway T1 s'inscrit dans des projets d'importance pour l'avenir de la commune, permettant une mobilité sans exclusive de tous les genevillois.

La création d'un pôle de compétences par le développement des structures d'enseignement, de formation et de recherche que préfigure la réalisation d'un IUT et d'un CFA constituent des facteurs importants pour l'amélioration de la qualification de la population genevilloise et l'implantation de nouvelles entreprises.

Des territoires en mutation constitutifs des restructurations et des délocalisations des entreprises industrielles traditionnelles implantées à Gennevilliers qui permettront de renforcer la diversification des activités économiques ; d'offrir un environnement favorable à l'accueil de nouvelles entreprises et au développement d'entreprises existantes et de maintenir la mixité urbaine dans les quartiers résidentiels par le développement d'activités compatibles avec la fonction résidentielle.

Ainsi , les nouvelles perspectives de développement prenant en compte les caractéristiques communales permettent de décliner les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

➤ Cinq axes majeurs pour élaborer le PADD

Les orientations générales d'aménagement fixent la politique de la ville en matière d'aménagement de son territoire. Elles sont détaillées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

■ Préserver l'environnement

Au sens large, la notion d'environnement se décline principalement sur Gennevilliers en terme 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.

■ Mieux se déplacer en ville

L'amélioration des déplacements s'inscrit dans des projets d'importance pour l'avenir de la commune : prolongements de la ligne 13bis de métro et du tramway T1 ; constitution d'un pôle multi-modal (AGIII :quartier du Luth) à l'interconnexion des deux modes de transport en commun. En accompagnement des nouvelles infrastructures de transports, plusieurs axes seront développés pour favoriser la mobilité et l'accessibilité à la ville : partage de l'espace public ; prise en compte des modes de déplacements alternatifs à la voiture ; stationnement.

■ Accompagner le développement urbain

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

La recomposition de la structure urbaine sur les sites en mutation s'appuiera sur le double objectif de la mixité urbaine et sociale. Deux actions urbaines majeures seront mise en œuvre pour faire de la « ville sur la ville » : diversifier les fonctions urbaines et agir en faveur d'un vrai centre ville.

■ Assurer un développement économique durable

Désigné par le Schéma Directeur de la Région Ile de France comme l'un des sites de re-développement majeur de la Région, le territoire de Gennevilliers dispose d'atouts importants qui confirme la nécessité de positionnement et de valorisation de ce potentiel. Le développement économique s'inscrit dans une démarche durable intégrant 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 ; la dynamique économique du secteur portuaire ; le développement d'un pôle de compétences.

Ces cinq orientations générales d'aménagement fixent la politique de la Ville en matière d'aménagement de son territoire. **Elles sont détaillées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).**

Conformément aux dispositions prévues dans le Code de l'Urbanisme, le PADD fait l'objet d'un rapport spécifique, détaché du rapport de présentation du PLU, mais constituant une pièce déterminante du dossier de PLU dans la mesure où ce sont ces orientations qui guident et justifient les autres mesures inscrites dans le PLU (orientations d'aménagement particulières, zonage, règlement/zone...).

De plus, pour compléter le caractère global et général des orientations du PADD, le principe a été retenu d'élaborer des « **orientations d'aménagement particulières** » sur certains secteurs de la ville où les projets et les enjeux d'aménagement sont importants et nécessitent un cadrage plus précis de la part de la Ville. Elles sont compatibles avec les objectifs fixés dans le PADD.

Les secteurs concernés sont :

- ↳ le secteur central, autour du CCAC (centre culturel et administratif),
- ↳ Le secteur du Luth
- ↳ Le secteur entrée de ville « Péri-Barbusse », à proximité du pôle Asnières-Gennevilliers 1 (AG1)
- ↳ Le secteur économique à l'est et au nord de la ville
- ↳ Le secteur portuaire comprenant le Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers

Y sont inscrits des principes, des objectifs, des localisations, en matière de vocation, de desserte, de construction,...

Ces orientations d'aménagements sont détaillées dans une note spécifique intégrée dans le dossier de PLU. Elles ont un caractère fort puisque tous travaux ou opérations d'aménagement « doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques. »(art. L.123-5 du code de l'urbanisme).

II- LES PRINCIPES GENERAUX DES DISPOSITIONS DU PLU

Ces explications font référence au PADD, aux orientations d'aménagement et, in fine aux prescriptions du zonage et du règlement sur ces quartiers de la ville.

II.1. LE CENTRE-VILLE/ SECTEUR CENTRAL

Le plan d'occupation des sols ne prévoyait aucun zonage spécifique sur ce secteur.

La commune ayant pour objectif de créer un véritable centre-ville dense accueillant aussi bien de l'habitat que des activités économiques (commerces, services, bureaux, ...), le plan local d'urbanisme utilise un zonage spécifique pour ce quartier à fort enjeu (« UA »).

Les orientations d'aménagement pour ce quartier mettent en évidence le potentiel de développement de la ville à l'endroit précis où il est souhaité donner un véritable centre-ville à Gennevilliers.

L'objectif est d'accompagner et de favoriser le renouvellement, la mutation de grandes friches délaissées le plus souvent par des activités économiques, pour y réaliser de nouveaux quartiers de ville, denses – mais à une échelle « humaine »-, mixtes, attractifs, bien desservis et en liens avec les autres quartiers voisins de la ville, la coulée verte passant à l'est, le prolongement du métro, etc...

L'objectif est également de répondre aux besoins en logements des habitants, dans un secteur aujourd'hui en déficit de population. Cette politique accompagne l'objectif de développement de l'armature commerciale de cette zone afin de créer un véritable centre –ville de Gennevilliers, où urbanisation, traitement des espaces publics, mise en valeur des stations de transports en commun justifient une zone du PLU spécifique, à l'image véritablement urbaine, avec des alignements possibles, des fronts de rues, des espaces de centralités, de nouveaux accès.

II.2. LE VILLAGE

Pour renforcer et préserver son caractère d'urbanisation dense ancienne et traditionnelle de la ville, il a été décidé d'inscrire un secteur spécifique de la zone UB sur ce quartier, autour de la place Jean Grandel. Le POS prévoyait déjà, en plus du règlement, un périmètre de limitation des hauteurs à 15m et des règles spécifiques d'alignements sur ce secteur central à dominante d'habitat. Elles sont maintenues dans le PLU et les implantations à l'alignement sont encore imposées, afin de conserver le caractère de « rues de village » dans le secteur central.

Par ailleurs, le centre ancien de Gennevilliers fait l'objet d'un secteur de plan masse (précisant emprises au sol, implantations et hauteurs) et d'un cahier de recommandations architecturales auquel les constructeurs doivent se référer.

II.3. LA CITE-JARDINS

Le POS intégrait la Cité-jardins dans la zone UD au même titre que le quartier pavillonnaire des « Chevrins ».

Compte tenu de son caractère patrimonial, urbanistique et paysager, le plan local d'urbanisme crée une zone spécifique sur la cité-jardin (UP).

Elle se compose de deux secteurs (UPa et UPb) distinguant un secteur correspondant au projet d'origine de la cité-jardins, principalement sous forme de « pavillons » (logements individuels mitoyens par paires le plus souvent) à sauvegarder intégralement et d'un secteur mutable pour partie.

Cette zone comporte également des équipements et des espaces publics spécifiques.

UN secteur de plan masse précise les modalités d'occupation des sols pour le secteur UPa, concernant principalement les habitations individuelles et leurs annexes.

La volonté inscrite dans le PLU est donc bien de préserver ce patrimoine inscrit en site protégé, et de cadrer ses mutations et évolutions possibles.

NB : l'approbation d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbanistique et Paysager (ZPPAUP) est en attente au moment de l'élaboration du PLU.

II.4. LE LUTH

Le quartier du Luth faisait l'objet d'un POS partiel. La loi Solidarité et Renouvellement Urbains impose aux communes dotées de POS partiels à élaborer un PLU sur la totalité du territoire communal. Le plan local d'urbanisme crée donc une zone spécifique sur le quartier du Luth.

Le Luth est composé de 3 secteurs (ULa, ULb et ULc). Le premier à vocation d'habitat recouvre la majeure partie du quartier ; le second à vocation principale d'activités tertiaires (bureaux, commerces) recouvre l'ouest du quartier à hauteur de la future station AGIII ; et le troisième à vocation mixte d'habitat et d'activités tertiaires recouvre le secteur situé de part et d'autre de l'avenue du Luth, à proximité de la future station de tramway et à l'emplacement de l'actuel centre commercial du Luth. La vocation commerciale est renforcée sur ce quartier, à la fois pour satisfaire les besoins des habitants, mais également pour permettre l'accompagnement de l'arrivée du tramway.

Des orientations particulières d'aménagement sur ce secteur mettent en avant les actions à poursuivre en matière de politique de la ville, de renouvellement sur ce quartier. Des prescriptions visant à améliorer le cadre de vie, à rendre plus « humaines » les formes urbaines en place et à améliorer les liaisons du quartier avec le reste de la ville.

De plus, cette zone fait l'objet d'un secteur de plan masse précisant les interventions à porter sur des éléments de bâtis et les espaces publics.

II.5 LES AUTRES QUARTIERS DE LA VILLE MULTIFONCTIONS

Dans le POS précédent, de nombreux quartiers de la ville n'apparaissaient pas, dans la mesure où ils étaient inscrits à l'intérieur de périmètres de ZAC.

Le secteur sud des Grésillons apparaît désormais clairement comme un quartier mixte, où le développement des fonctions de logements, commerce, est à privilégier, accompagné d'actions sur les espaces publics, les liaisons inter quartiers, la mise en valeur de la proximité du pôle d'échanges AG1 et le passage de la coulée verte.

La partie ouest, autour de la station de métro AG et de la résidence « 3F » fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement et d'un secteur de plan masse.

Les secteurs à dominante d'habitat individuel sont distingués sous forme d'une zone UD associée à un secteur de la zone UP de la Cité Jardin. Deux secteurs de plan masse (hérités du POS) précisent les modalités d'urbanisation et de construction dans quelques rues du quartier du Fossé de l'Aumône.

Les spécificités urbaines des quartiers sont prises en compte de façon plus claire, aussi bien pour traduire leurs caractères actuels que pour fixer leurs mutations souhaitées, le cas échéant.

II.6. LES QUARTIERS D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET LE PORT DE GENNEVILLIERS

Le plan d'occupation du sol prévoyait de nombreuses zones et divers secteurs à vocation économique : des secteurs « blancs » au titre des ZAC, le Port autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers, de grandes emprises spécifiques au sein de la ville multifonctions, le tout avec une connotation « industrielle » très forte.

Le plan local d'urbanisme simplifie le zonage en divisant le quartier d'activités en 5 zones correspondant :

- Aux orientations inscrites dans le PADD
- A celles du schéma d'orientation d'aménagement des territoires économiques
- Au schéma d'aménagement du Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers.

La logique globale repose sur plusieurs principes complémentaires :

- ↳ Diversifier les vocations : un secteur commercial à l'est de l'avenue du Général de Gaulle, en appui de l'existant ; selon les secteurs des mesures plus favorables à des implantations tertiaires mixtes, une vocation industrielle cadrée et préservée.
- ↳ Qualifier les espaces publics et privés.
- ↳ Réduire les nuisances et prendre en compte les risques – PPRI- et de nuisances, inscrire les périmètres de maîtrise de l'urbanisme.
- ↳ Renforcer le maillage du réseau viaire (emplacements réservés, principes des orientations d'aménagement...).
- ↳ Etablir un cadre réglementaire plus strict et favorable au développement des espaces paysagers en secteurs économiques.

- ↳ L'ouverture de la ville sur la Seine, par le biais des darses du Port et l'aménagement des berges.
- ↳ Des mesures spécifiques sur les secteurs d'entrées de ville, ou à proximité immédiate de stations de transport en commun performants (RER-SNCF, futur tramway)

II.7. LE PARC DES CHANTERAINES

Dans le POS précédent, ce vaste parc « naturel » était inscrit en zone d'activité économique, mais protégée en totalité par une trame d'espace boisé classé. Il est apparu plus pertinent de tenir compte, dans le présent PLU, de sa valeur réelle en tant que patrimoine naturel : il s'agit en partie d'un important site de captage d'eau potable qu'il convient de protéger, faune et flore y ont un intérêt réel. C'est la raison pour laquelle, le choix s'exprime en faveur d'une inscription en zone naturelle « N ».

Le parc des Chanteraines est aussi un lieu privilégié de détente, de loisirs, géré par le Conseil Général des Hauts de Seine. A ce titre, il convient d'y rendre possible des aménagements, dans la mesure où ils sont strictement liés à cette vocation, et dans des volumes et emprises très faibles. Il est important de fixer avant tout cette vocation au parc des Chanteraines dans le PLU.

II.8. LES EMPRISES SNCF ET ROUTIERES

Les récentes lois fixant le contenu des PLU ont apporté une modification sur ce point : contrairement à ce qui était souvent l'usage dans les POS, les infrastructures de transports telles que voies ferrées et autoroutières n'ont plus vocation à faire l'objet d'une zone spécifique du PLU. Les emprises concernées sont donc dorénavant intégrées dans les différentes zones qu'elles longent ou traversent. En revanche, cela renforce l'objectif d'aménager au mieux les passages de ces infrastructures en ville, de soigner la qualité et la cohérence de leur insertion dans la ville.

II.9 LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Conformément à la loi, les emprises intégrées dans des périmètres de Zones d'Aménagement Concerté ne sont plus « hors POS ». Au contraire, elles sont intégrées dans le zonage du PLU, avec son caractère règlementaire. Le contenu des dossiers de ZAC précise les modalités d'intervention, de construction, qui doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, pour les quartiers concernés, et les éléments du zonage et du règlement.

Il s'agit des ZAC suivantes :

- ↳ 5 ZAC à vocation mixte (habitat, services, activités) : Camélinat, Centre, Justin, les Grésillons et Barbusse-Chandon
- ↳ 3 ZAC à vocation dominante d'activités et de services : Parispace Porte Sud, Les Louvresses, les Barbanniers

II.10 LES PAYSAGES ET PATRIMOINES BATIS PRESERVES

Les outils mis à disposition des communes en faveur des paysages et du patrimoine bâtis ont été utilisés de la façon suivante sur Gennevilliers :

Le zonage et le règlement distinguent le secteur central du Village, pour lequel les modalités de constructions sont strictement cadrées afin de préserver le caractère bâti ancien de ce quartier et ses particularités : hauteur, alignement, mitoyenneté, pente avec toiture, ...

Des secteurs de plan masse ont été établis pour plusieurs quartiers : Village, Fossé de l'Aumône, Grésillons, Cité-Jardins, dans l'objectif de concilier aménagement de la ville, mutation de la ville sur la ville et amélioration du cadre urbain avec préservation du patrimoine.

(NB : un cinquième plan masse concerne le quartier du Luth.)

Un certain nombre de bâtiments publics ou privés ont été repérés au titre de leur caractère « patrimonial » dans les paysages de la ville, et également parce qu'ils sont des traces du passé et de la richesse urbaine de la ville.

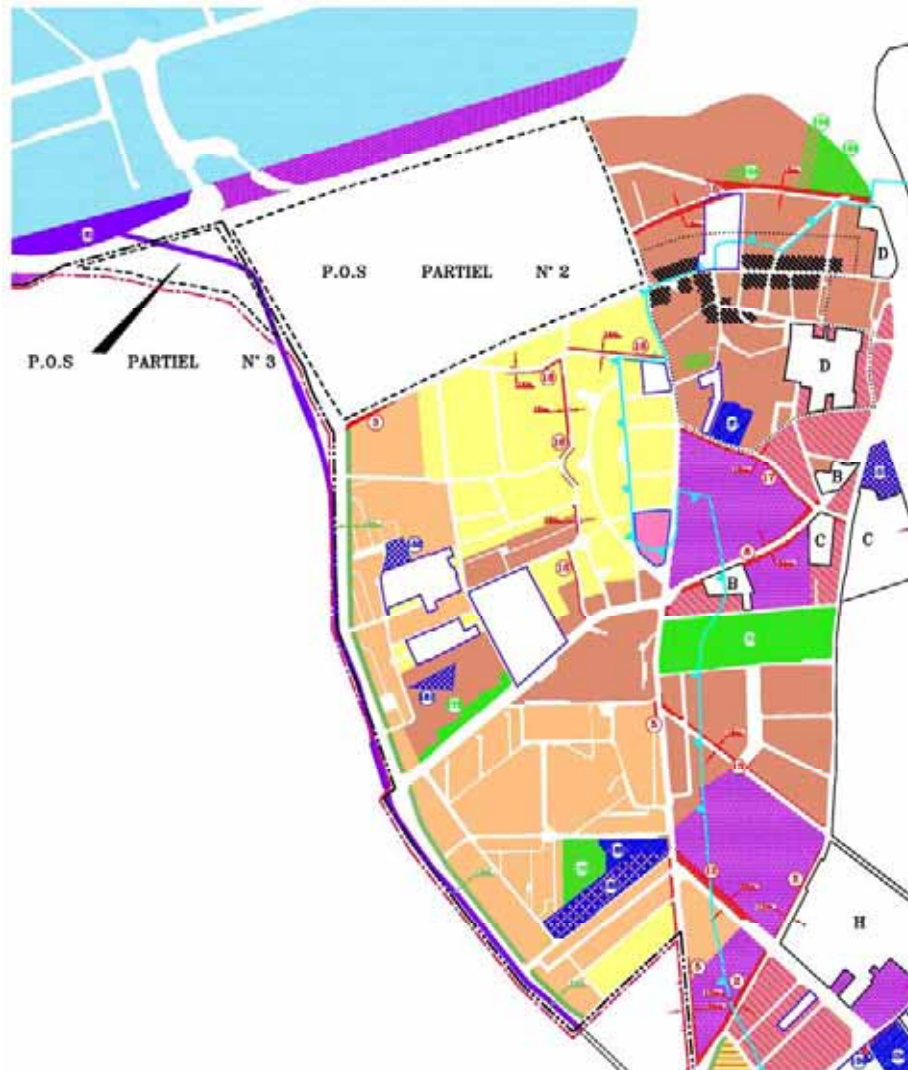
A ce titre, le plan de zonage les repère et le règlement précise dans quelles mesures les aménagements susceptibles de les concerner ne devront pas les dénaturer et se réaliser en étroite concertation avec les services de la ville.

La liste de ces bâtiments et entités urbaines remarquables figure en annexe de ce rapport de présentation.

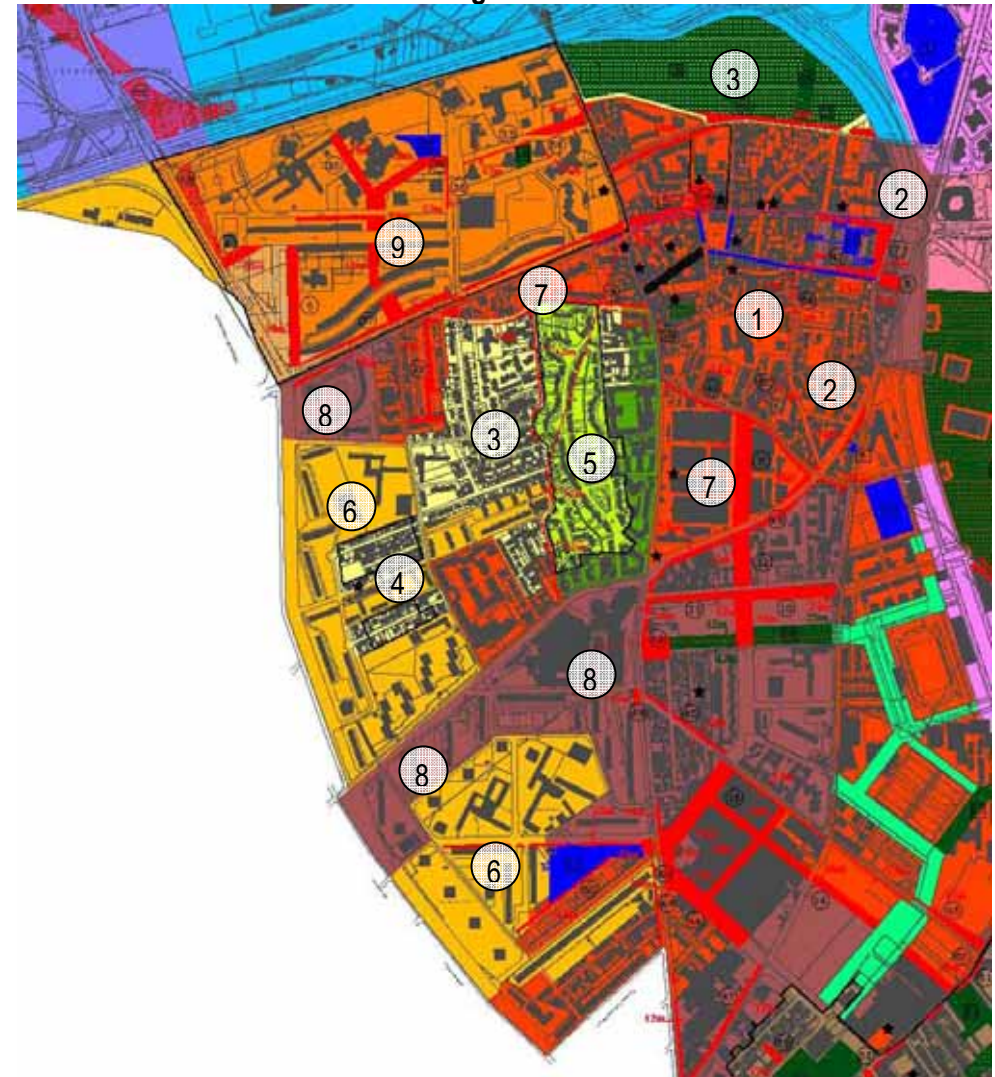
III- LES PRINCIPALES DIFFERENCES ENTRE POS ANTERIEUR ET PLU PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE

Secteur 1 : Ville multifonction « Nord »

Zonage du POS



Zonage du PLU



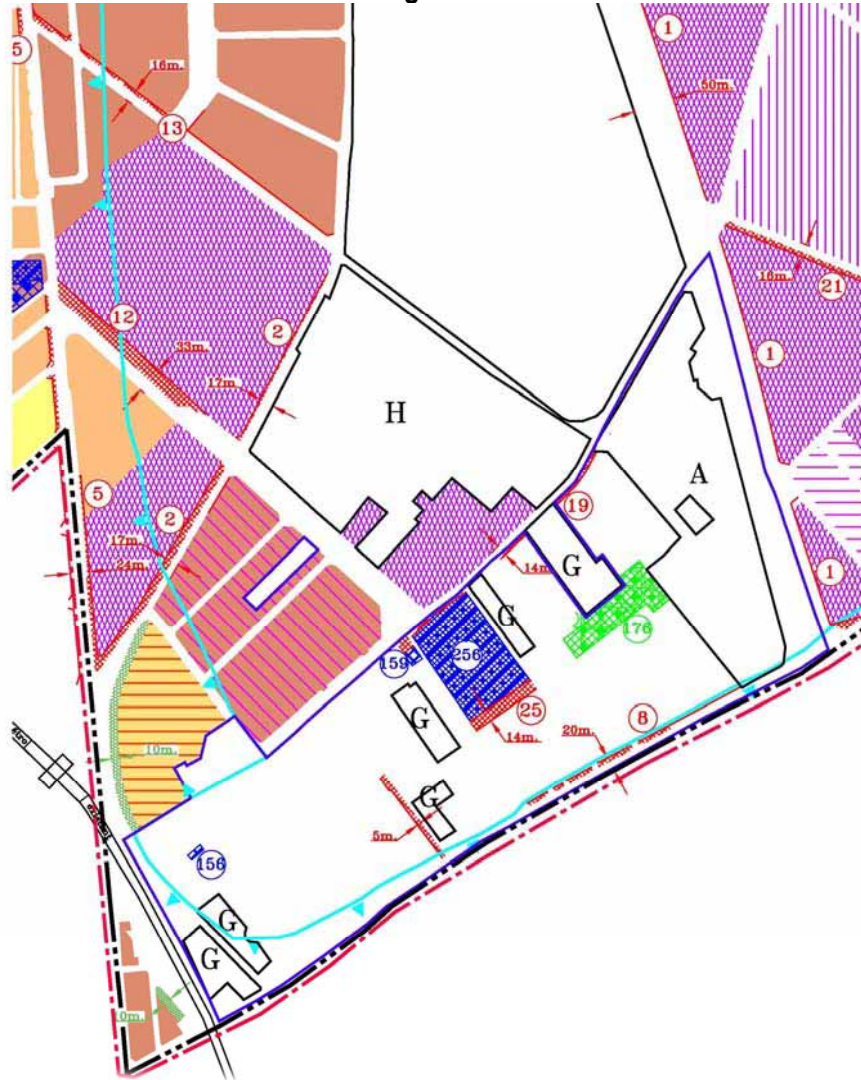
Secteur 1 : Ville multifonction « Nord »

(Commentaires en références aux numéros indiqués sur le plan précédent)

1. Création d'une zone spécifique « UBa » pour le village et le secteur limitrophe.
Conservation du périmètre de limitation des hauteurs.
Conservation des rues à supplément de COS de commerce.
Conservation du secteur de plan masse du « Village ».
2. Intégration en « UBa » des ZAC Justin et Camélinat.
3. Conservation presque intégrale de la zone UD avec intégration dans cette zone du secteur situé à proximité du cimetière.
4. Conservation des secteurs de plan masse du Fossé de l'Aumône
5. Création d'une zone spécifique pour la cité-jardin, accompagné d'un plan masse pour le respect de l'implantation des bâtiments en zone UPa en référence aux prescriptions du projet arrêté de la ZPPAUP.
6. Adaptation du périmètre de l'ancienne zone UCb (nouvelle zone UC) en fonction de la configuration réelle des secteurs en grands ensembles ou immeubles collectifs.
7. Zonage en « UB » :
 - des secteurs situés le long des grands axes (avenue Lucien Lanternier, rue Jean-Jaurès et boulevard Camélinat).
 - îlot occupé par les établissements ETG – ex CHAUSSON : secteur de mutation future (ER de voirie en son centre en direction de l'ancien cimetière : espace public structurant, liaison douce, ...)
8. Zonage en « UA » des secteurs ayant vocation à être densifiés :
 - le futur centre-ville ;
 - le long de la rue Louis Calmel, en direction du futur pôle d'échange AGII ;
 - îlot situé à l'angle de l'avenue Lucien Lanternier et du boulevard Pierre de Coubertin, à proximité du futur pôle d'échange AGIII.
9. Création d'une zone spécifique pour le quartier du Luth « UL », accompagné d'un plan masse.
3 secteurs au sein de la zone « UL » en fonction des vocations principales :
 - habitat et équipements (ULa) sur la majeure partie du quartier ;
 - économique (ULb) à proximité de la future station AG III ;
 - mixte (ULc) à proximité de la future station de tramway.

Secteur 2 : Ville multifonction « Sud »

Zonage du POS



Zonage du PLU



Secteur 2 : Ville multifonction « Sud »

(Commentaires en références aux numéros indiqués sur le plan précédent)

10. Zonage en « UA » des secteurs en mutation et ayant vocation à être densifié :
 - les secteurs en mutation en lien avec le futur centre-ville ;
 - l'îlot H et son lien avec le centre ville (ER de voirie : espaces publics structurants, liaisons douces, ...) ;
 - unité résidentielle des 3F en restructuration (passage de la coulée verte en direction de pôles d'échange « Gabriel Péri »).

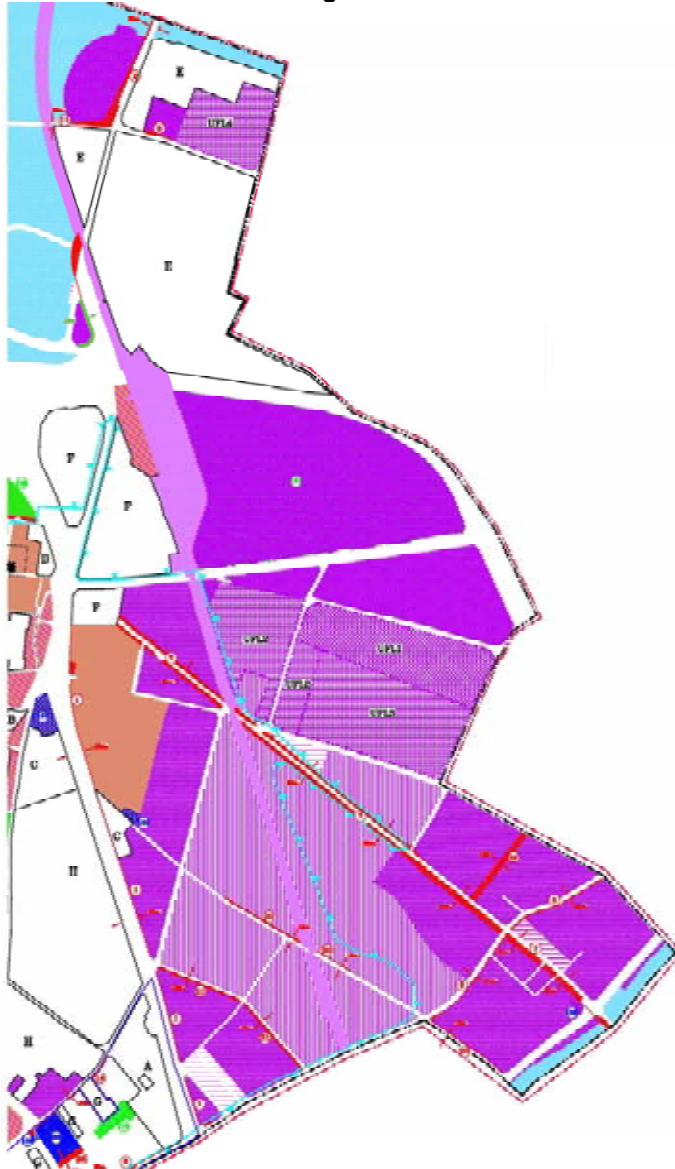
11. Zonage en « UB » pour les autres secteurs, mixtes et moins denses.
Intégration de la ZAC Barbusse-Chandon en « UB ».

12. Création d'une zone naturelle « N » correspondant à la coulée verte.

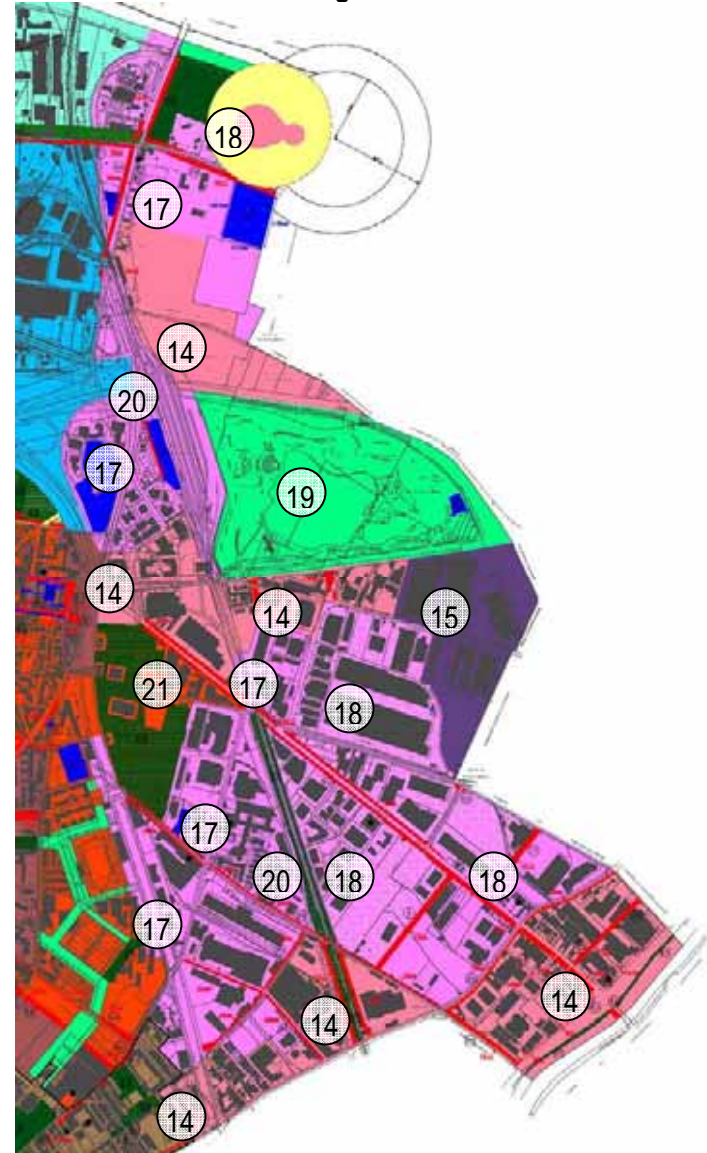
13. Création d'une zone spécifique pour les Grésillons « UBG », accompagné d'un plan masse.
Intégration en UBG :
 - de la ZAC multisite des Grésillons ;
 - d'une partie de la ZAC Parispace Porte Sud ;
 - d'une partie de l'ancienne zone UB ;
 - de la partie Sud des 3F.

Secteur 3 : Quartiers d'activités économiques

Zonage du POS



Zonage du PLU



Secteur 3 : Quartiers d'activités économiques

(Commentaires en références aux numéros indiqués sur le plan précédent)

Restructuration complète du zonage de l'ancienne « zone industrielle » en fonction de l'état des lieux des activités, de leur fonction, de leur positionnement et de leur mutabilité :

14. Zonage en « UEa » des secteurs à vocation plutôt tertiaire :

- entrée de ville du Pont de St Ouen,
- quartiers situés autour de la station de RER des Grésillons ;
- entrée de ville Sud le long de l'A15 ;
- le long de l'avenue du Général De Gaulle ;
- le Sud de la ZAC des Louvresses.

15. Zonage en « UEc » du secteur à vocation commerciale, à l'entrée Est de la ville, le long de l'avenue du Général De Gaulle.

16. Zonage en « UEb » du secteur industriel situé à l'Ouest du Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers.

17. Zonage en « UEe » des secteurs d'économie mixte à vocation préférentielle de bureaux :

- ZAC des Barbanniers ;
- secteur de centralité au carrefour de la rue Louis Roche et de la rue du Fossé Blanc ;
- le long du boulevard urbain / A15 ;
- le Nord de la ZAC des Louvresses.

18. Zonage en « UEd » des autres secteurs d'économie mixte, à vocation préférentielle d'industrie.

19. Création d'une zone naturelle « N » sur le parc des Chanteraines.

20. Intégration des voies SNCF dans les différentes zones UE.

21. Agrandissement de la zone à vocation principale d'habitat (UB) à l'Est du Parc des Sévines.

Secteur 4 : Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers

Zonage du POS



Zonage du PLU



Secteur 4 : Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers

(Commentaires en références aux numéros indiqués sur le plan précédent)

Amélioration du zonage du port en fonction du schéma d'aménagement du Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers, des volontés communales d'ouverture du port, de la trame verte, etc... :

22. Zonage en « UEPa » de l'arboretum situé le long de la route principale du Port, de la route du Bassin Numéro 6 et du chemin des Petits Marais.
23. Zonage en « UEPc » du pôle de service, à vocation tertiaire.
24. Zonage en « UEPb » des fonds de darses, pour leur conférer un aspect paysager particulier permettant notamment la conservation des perspectives visuelles sur la Seine.
25. Zonage en « UEPd » de la frange Sud du Port.
26. Zonage en « UEPe » de la zone portuaire principale.
27. Extension du zonage dédié au Port au site EDF à l'Ouest, appartenant dorénavant au Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers.
28. Intégration du zonage spécifique autour des entreprises à risques (Z1 et Z2) et des périmètres « boil-over ».

IV- TABLEAU COMPARATIF DES SUPERFICIES

NB : la comparaison est faite sur des « types » de zones plutôt que sur des seuls titres de zones, car ceux-ci ont évolué de façon sensible entre les POS et le PLU.

	SUPERFICIE EN HECTARES			
	POS 1985		PLU 2005	
	Valeur absolue	%	Valeur absolue	%
Zones urbaines denses à vocation d'habitat et d'activités (UA, UB, UBG)	94,7	8%	195,3	17%
Zones urbaines d'habitat collectif (UC)	51,2	4%	36,8	3%
Zones urbaines d'habitat peu dense (UD et UP "Cité jardin")	44,0	4%	35,9	3%
Zones urbaines du Luth (UL)	39,8	3%	38,2	3%
Zones urbaines à vocation d'activités (UE)	462,3	40%	315,8	27%
Zones urbaines à usage portuaire (UEP)	353,0	30%	394,5	34%
Zones affectées au domaine SNCF (UM)	31,1	3%	0,0	0%
Zone naturelle (N)	0,0	0%	59,5	5%
Zones affectées à la Seine	88,0	8%	88,0	8%
Superficie totale	1 164,0	100%	1 164,0	100%

Au regard du travail qui a été effectué dans le cadre du passage de 3 POS partiels (dont deux en application) et de 8 dossiers de ZAC, à un document unique englobant la totalité du territoire communal, la comparaison des superficies ne peut avoir un caractère précis et réellement équitable.

Cependant, la lecture du tableau précédent appelle les commentaires suivants :

Les zones naturelles sont pour la première fois distinguées, alors qu'auparavant elles s'inscrivaient dans des zones urbaines, principalement à vocation économique, ce qui explique la diminution de ces dernières.

Les zones d'habitat denses ont vu leur « total » augmenter : cela s'explique par la prise en compte d'équipements collectifs auparavant situés dans d'autres zones du POS (UC et UD notamment), ainsi que par l'inscription d'anciennes zones strictement économiques, notamment au cœur de la ville multi-fonctions. Il s'agit en effet de secteurs où la mixité est aujourd'hui recherchée. Cette augmentation des zones urbaines denses se justifie aussi par l'intégration du parc des Sévines et d'infrastructures qui les traversent (A86 notamment).

Les zones d'habitat peu denses ont vu leurs superficies diminuer par « retrait » de ces zones d'un certain nombre d'équipements publics (groupes scolaires, équipements sportifs...).

L'augmentation du zonage dédié aux activités portuaires s'explique par deux raisons : les importantes superficies d'infrastructures, notamment l'A 86 et l'A15, y ont été intégrées ; et le Port a également étendu son emprise, par acquisition de terrains anciennement EDF.

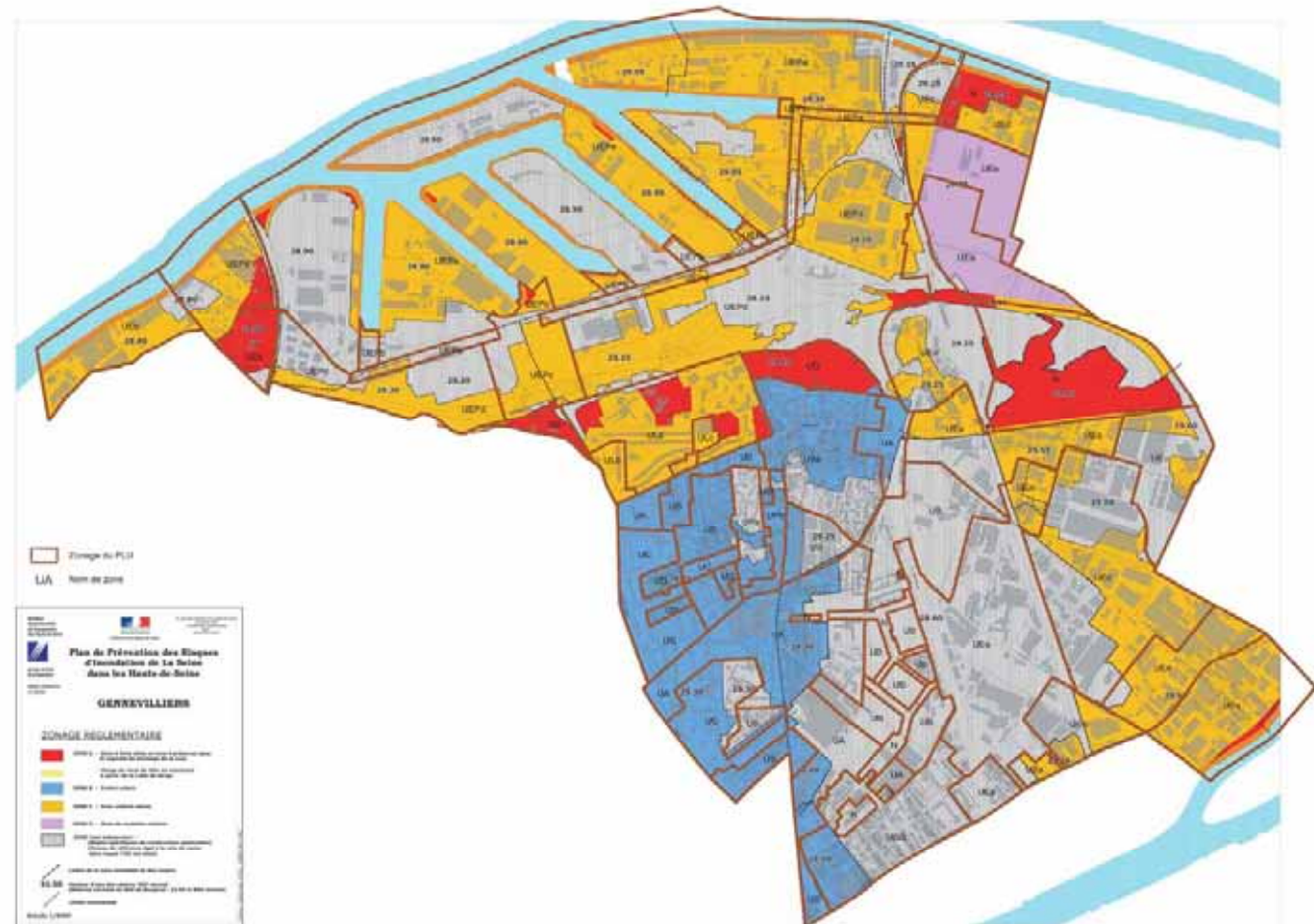
Les territoires économiques autres que le Port affichent une diminution qui résulte : de l'extension du Port sur d'anciens sites économiques, de la prise en compte en zone naturelle du Parc des Chanteraines et du projet de son extension au nord des Louvresses, en bord de Seine, et de secteurs qui auparavant exclusivement dédiés aux activités économiques, sont aujourd'hui à vocation mixte, notamment dans la partie centrale et multi-fonctions de la ville.

V- CARACTERISTIQUES DES PRINCIPALES ZONES DU PLU ET MOTIVATION DES REGLES

JUSTIFICATION DU PPRI :

Le règlement du PLU prend en compte les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé le 9 janvier 2004. En effet, conformément aux articles L 562.4 du Code de l'Environnement et L 126.1 du Code de l'Urbanisme, le PPRI vaut servitude d'utilité publique et est, à ce titre, annexé au PLU.

Par conséquent, afin de parfaitement intégrer les dispositions réglementaires du PPRI, les articles 1 et 2 du règlement rappellent que toutes les constructions et utilisations du sol se doivent de respecter les dispositions édictées par le PPRI. Les périmètres des espaces concernés par la zone inondable sont quant à eux reportés sur un document graphique annexé au plan de zonage.



Zone UA



Secteurs concernés :

Il s'agit des secteurs centraux et récents de la ville, développés principalement autour du centre administratif et culturel, et structurés par la rue Gabriel Péri, la rue Louis Calmel et la partie sud de la rue Henri Barbusse.

Ce zonage s'applique sur le secteur dit « Centre-Administratif » destiné à devenir le véritable centre de la ville de Gennevilliers. Ce zonage se prolonge à l'ouest le long de la rue Louis Calmel et au sud le long de l'avenue de la République et de part et d'autre de la portion de rue Henri Barbusse qui rejoint l'avenue Gabriel Péri.

La zone UA concerne deux autres secteurs de la ville :

- l'angle sud des axes Lucien Lanternier / Pierre de Coubertin : sa présence dans cette zone du PLU s'explique par les mutations attendues et nécessaires pour accompagner l'arrivée de la station de métro « AGIII » doublée d'une station de tramway (station-terminus dans l'attente de son prolongement vers l'ouest) ;
- l'extrémité est de la rue Pierre Timbaud, à proximité immédiate de l'avenue Laurent Cély (porte d'entrée de ville en lien avec le futur tramway).

Objectifs principaux :

Conformément au PADD et aux orientations d'aménagement inscrites dans le PLU sur ce secteur central, les vocations de centralité sont à développer. C'est donc une zone support de développement local à vocation de logements, de commerces et d'emplois, par opération de renouvellement urbain principalement.

Une nouvelle urbanisation est attendue sur l'emplacement actuel de friches, en liaison avec les quartiers existants et avec l'arrivée prochaine du prolongement du métro à l'extrémité ouest de la rue Louis Calmel.

Le zonage et le règlement incitent à une diversité des fonctions, une densité, à une échelle « humaine » des formes et les volumes bâtis (alignement ou retrait ouverts sur la ville, maximum de 7 étages), dans un esprit de centre-ville de qualité. Outre l'habitat collectif dominant, sous forme de maisons de villes, d'immeubles, y sont inscrits des services administratifs, commerces, équipements...

ARTICLES DU REGLEMENT DE LA ZONE UA	MOTIVATION DES REGLES
<p>Nature de l'occupation du sol (articles 1 et 2)</p>	<p>La zone UA a essentiellement vocation à accueillir de l'habitat, du commerce, des services et des équipements publics. Dès lors, le règlement interdit les constructions et installations qui, en raison de leur aspect ou de leurs conditions de fonctionnement, risqueraient de porter atteinte au caractère urbain de cette zone (installations classées nouvelles, dépôts de matériaux, terrains de camping, carrières, affouillements, garages couverts de moins de 300 m² de SHON, stations de distribution de carburant, etc...), et celles qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.</p> <p>Toutefois, les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes sont autorisées si elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, sous certaines réserves.</p> <p>Par ailleurs, les normes relatives à l'isolement acoustique contre les bruits devront être appliquées.</p>
<p>Condition de l'occupation du sol :</p>	
<p>- Conditions de desserte par les voies publiques ou privées (articles 3)</p>	<p>Les limitations et contraintes imposées par cet article correspondent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à des exigences de sécurité publique : accès des véhicules des services incendie et de secours, circulations pour les différents types d'usagers (piétons, deux-roues, voitures...) ; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation.
<p>- Conditions de desserte par les réseaux (articles 4)</p>	<p>Les dispositions édictées par cet article correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</p> <p>Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses, tri sélectif,...), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques d'inondations (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial), ...</p>
<p>- Caractéristiques des terrains (article 5)</p>	<p>Sans objet : la disposition relative à l'inconstructibilité de certaines unités foncières a été supprimée en raison de son caractère discriminant qui introduit une inégalité de constructibilité sans réelle et sérieuse justification.</p>
<p>- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées (articles 6)</p>	<p>La possibilité d'implantation des constructions à l'alignement ou en retrait est conservée du POS antérieur, avec quelques assouplissements permettant d'intégrer les ZAC et leurs RAZ spécifiques. Elle a pour but de laisser une marge de manœuvre aux constructeurs, tout en les contraignant sur certains secteurs stratégiques par des reculements (marge de recul ou emplacements réservés pour opérations de voirie).</p>
<p>- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 7)</p>	<p>La règle imposée ici a elle aussi pour objectif de laisser une certaine liberté créatrice au sein du tissu urbain. Elle est conservée du POS antérieur (les distances minimales d'implantation en retrait de l'ex-zone UA sont conservées).</p> <p>L'implantation des constructions est contrainte lorsque :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le terrain est étroit (< 9 mètres) : construction obligatoire sur au moins une des limites ; <p>Les assouplissements autorisés permettent quant à eux une évolution du bâti sans toutefois compromettre les formes urbaines préexistantes.</p> <p>Afin de mieux intégrer les ZAC, des règles particulières ont été définies sur le secteur de l'îlot « H ».</p>

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (articles 8)	La règle est conservée du POS antérieur (les distances minimales d'implantation non contiguë de l'ex-zone UA sont conservées). Afin de mieux intégrer les ZAC, des règles particulières ont été définies sur le secteur de l'îlot « H ».
ARTICLES DU REGLEMENT DE LA ZONE UA	MOTIVATION DES REGLES
- Emprise au sol (article 9)	L'emprise au sol maximum a été modifiée par rapport à l'ex-zone UA (50%) et élevée à 60% comme dans les anciennes zones UAg et UAch (Grésillons et Chevrons). Il s'agit de permettre une plus grande densification de ces quartiers en mutation. La vocation commerciale de la zone a également été affirmée par l'augmentation de l'emprise au sol qui leur est dédiée (80% contre 70% pour les activités dans l'ancienne zone UA). Enfin, du fait de leurs vocations spécifiques, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.
- Hauteur maximale des constructions (article 10)	La hauteur maximum de la zone UA a été augmentée par rapport aux zones du POS antérieur lui correspondant : 26 mètres contre 20 mètres en moyenne anciennement. L'objectif est encore une fois de permettre une densification de cette zone centrale. Toujours dans le souci de mieux intégrer les ZAC, des règles particulières ont été définies sur le secteur de l'îlot « H ».
- Aspect extérieur des constructions (articles 11)	<p>Les règles édictées au PLU s'efforcent de décliner dans différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures..., les principales caractéristiques constitutives de la composition architecturale des constructions du futur centre-ville.</p> <p>Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences d'intégration architecturale et urbaine dans le tissu existant et à la protection de certains bâtiments d'intérêt architectural, patrimonial ou paysager figurés aux documents graphiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La liste des matériaux proscrits a été complétée par les bardages métalliques, en fibrociment ou en PVC en façade et les enduits à gros grains. La préservation et la mise en valeur des éléments architecturaux intéressants des bâtis anciens lors de leur restauration a également été ajouté. - Le traitement des façades commerciales a été réglementé contrairement au POS antérieur, et des recommandations sur l'utilisation des antennes paraboliques ont été ajoutées. - Les règles du POS antérieur concernant les toitures ont été conservées. - Concernant les clôtures, des dispositions complémentaires à celles du POS antérieures ont été admises pour permettre l'intégration dans le tissu urbain d'une architecture de conception originale difficilement intégrable dans les normes générales. Mais ces clôtures devront néanmoins respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que les perspectives monumentales. Il est rappelé également que l'implantation et la forme des enseignes des commerces et entreprises, devront respecter les modalités inscrites dans la réglementation communale sur les publicités, enseignes et pré enseignes.
- Stationnement (article 12)	<p>D'un point de vue général, les normes de stationnement du PLU ont été établies au regard de celles du POS censées assurer une couverture optimale des besoins. Cependant afin d'optimiser la situation du stationnement, des vérifications de la pertinence de ces règles ont été effectuées à travers l'expérience des problèmes posés lors de l'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols. Ces vérifications ont amené dans certains cas à procéder aux ajustements des règles de stationnement parfois nécessaires pour le fonctionnement urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les surfaces de stationnement ont été précisées pour chaque type de logement (individuel/collectif, aidé/non aidé) - afin d'encourager l'usage des transports en commun, la contrainte de stationnement a été renforcée pour les bureaux (40% de la SHON au lieu de 60% de la SHON) ; - le stationnement des commerces et restaurants a été précisé avec le même objectif ;

	<ul style="list-style-type: none"> - le stationnement en sous-sol a été imposé en tout ou partie des places de stationnement pour les opérations générant une SHON importante ; - le stationnement des 2 roues a été imposé et généralisé aux constructions à usage d'activités ou d'équipement public ; - la présence de place de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées a été rappelée ; - les normes de stationnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ont été assouplies par rapport aux normes générales du fait de leurs vocations spécifiques.
- Espaces libres / plantations (articles 13)	<p>Toujours dans le souci d'une densification du tissu urbain, le traitement obligatoire des terrains en espace vert est abaissé à 20% (contre 25% antérieurement en zone UA), avec un minimum de 15% pour les implantations commerciales.</p> <p>Des règles sur l'obligation de planter ont été ajoutées au précédent règlement, notamment pour les aires de stationnement.</p> <p>Du fait de leurs vocations spécifiques, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles.</p>
Possibilité d'occupation du sol (article 14)	<p>Le COS globale de la zone UA (2,5) souligne la volonté de la ville de densifier ce secteur plus que les autres, d'y privilégier les bureaux (COS de 2), puis l'habitat (COS de 1,8), le commerce (COS de 1,5), et enfin d'y maintenir quelques activités (artisanat et industrie : COS de 0,5).</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cette règle.</p>

Zone UB



Secteurs concernés :

Il s'agit, en périphérie nord et est de la zone UA, la partie centrale de la ville offrant l'image actuelle la plus 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 généralement continue de la plupart des bâtiments.

Ce zonage s'applique sur la moitié est du secteur résidentiel et au sud sur les Grésillons. Elle intègre les périmètres des ZAC Centre, Barbusse –Chandon et Grésillons, et une partie de la ZAC Camélinat. Sur la moitié ouest du secteur résidentiel, elle recouvre plusieurs îlots situés au sud de l'avenue Lanternier, à l'est du quartier du Fossé de l'Aumône, au sud des Agnettes et au nord de la Cité Aubrun.

Objectifs principaux :

Il s'agit de maintenir et de développer une forme urbaine mixte et dense, dans un cadre urbain de qualité et au maillage renforcé afin de mieux circuler entre quartiers de la ville. L'ensemble des fonctions urbaines y est autorisé. Il s'agit de travailler de nouveaux secteurs de ville en les reliant aux anciens, dans un objectif de qualité et d'amélioration de l'image de la ville.

Bien desservis dans un proche avenir par des transports en commun performants, les modalités d'aménagement autorisées sont compatibles avec les objectifs du PDU de la Région Ile de France, en alliant densité des logements, qualité des espaces publics, maillage de la ville et prise en compte du patrimoine et des paysages urbains.



Secteur UBa : inscrit du « Village », correspondant à la partie la plus ancienne de Gennevilliers, regroupé autour de l'Eglise et de la place Jean Grandel. Ce secteur conserve une structure urbaine traditionnelle de bâtiments généralement mitoyens et à l'alignement. Subsistent encore quelques bâtiments de caractère rural. Le prochain passage du tramway s'inscrit notamment dans ce secteur. Le présent PLU a pour objet de préserver et de mettre en valeur ces particularités. NB : un secteur de plan masse vient préciser les modalités d'occupation des sols du présent règlement : « Village » (cf. document graphique en annexe pour le secteur du marché couvert).

ARTICLES DU REGLEMENT DE LA ZONE UB	MOTIVATION DES REGLES
Nature de l'occupation du sol (articles 1 et 2)	Idem UA La zone UB accueille les mêmes fonctions que la zone UA avec des densités moindres. Du fait de son caractère villageois et de sa forme urbaine spécifique, le secteur UBa du centre ancien fait l'objet mesures spécifiques. Ainsi, toute demande d'autorisation de construire ou de modification de façade à l'intérieur du périmètre de limitation de hauteur tel qu'il est délimité sur les documents graphiques, devra s'inspirer des règles du « Cahier des recommandations architecturales » annexé au présent dossier.
Condition de l'occupation du sol :	
- Conditions de desserte par les voies publiques ou privées (articles 3)	Idem UA
- Conditions de desserte par les réseaux (articles 4)	Idem UA
- Caractéristiques des terrains (article 5)	Idem UA
- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées (articles 6)	Idem UA Afin de conserver ses caractéristiques urbaines, le secteur UBa intègre un « secteur central Village » où l'implantation des constructions se fera obligatoirement à l'alignement. De plus pour préserver l'esprit de son paysage urbain dense, les parcelles d'angle font l'objet d'une réglementation spécifique.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 7)	Idem UA , à l'exception du secteur de plan masse du Village, pour lequel les règles d'implantation sont définies par le document graphique annexé. Afin d'intégrer la ZAC Justin dans la zone UB, des prescriptions spécifiques d'implantations des constructions situées au-delà de la bande des 30 mètres ont été instituées dans l'îlot délimité par les rues Pierre Timbaud, Rollet-Salvan et Villebois-Mareuil. Ces constructions pourront ainsi être implantées en limite de la propriété voisine.
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (articles 8)	Idem UA , à l'exception du secteur de plan masse du Village, pour lequel les règles d'implantation sont définies par le document graphique annexé.
- Emprise au sol (article 9)	Idem UA , à l'exception du secteur de plan masse du Village, pour lequel les règles d'implantation sont définies par le document graphique annexé.
- Hauteur maximale des constructions (article 10)	La hauteur maximum de la zone UB a été conservée par rapport aux zones du POS antérieur lui correspondant (20 mètres). Toujours dans le but de conserver son caractère urbain, le secteur UBa du Village fait l'objet d'un périmètre de limitation de hauteur figurant au plan de zonage. La hauteur des constructions ne peut y excéder 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage. Les toitures doivent également avoir une pente entre 35° et 45°. De même, la hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté, augmentée de 2 mètres.
- Aspect extérieur des constructions (articles 11)	Idem UA Il est déterminé des règles spécifiques pour les clôtures à édifier sur parcelles adressées sur les rues Pierre Mignard, François Boucher, Elisabeth Vigée Lebrun, Allée Simon Hurtrelle, Allée Madame de Staal, Allée Martin Gaudin et rue de l'Arbre Sec : les clôtures ne pourront dépasser une hauteur totale de 2,60 m ; pour les clôtures sur voie, elles ne devront pas comporter des parties pleines supérieures à 0,80 m.

	Le secteur UBa, « secteur central Village », fait l'objet de recommandations concernant la pente des toitures, la longueur des ouvertures, la hauteur des clôtures.
- Stationnement (article 12)	Idem UA
- Espaces libres / plantations (articles 13)	Le traitement obligatoire des terrains en espace vert est maintenu à 25%. Idem UA
Possibilité d'occupation du sol (article 14)	Le COS global de la zone UB (1,5) est inférieur à celui de la zone UA plus dense. Sa morphologie actuelle est conservée avec un COS identique pour l'habitat et les bureaux (1,5), un COS inférieur pour le commerce (1), et le maintien de quelques activités (artisanat et industrie : COS de 0,5). Pour maintenir le caractère de centralité du Village, un supplément de C.O.S. de 0,40 est accordé pour les commerces sur les parcelles ayant façade sur les rues indiquées au document graphique. Cependant, seuls les petites commerces (< 300 m ²) sont autorisés dans ce secteur.

Zone UBG



Secteurs concernés

Il s'agit des Grésillons, au sud de Gennevilliers, en limite avec la ville d'Asnières. Réparti autour d'un axe majeur en terme de dessertes et de liaisons intercommunales, ce secteur conserve également une structure urbaine traditionnelle de bâtiments généralement mitoyens et à l'alignement. Depuis quelques années, il fait l'objet de mutation par le biais d'une ZAC multi sites.

Objectifs principaux :

Le PLU inscrit à la fois les formes urbaines à préserver et les accompagnements d'actions souhaitées en matière de renouvellement urbain. Il est notamment prévu des aménagements publics en faveur de la poursuite de la coulée verte (cheminements piétons-vélos), conformément au PADD et aux orientations d'aménagement sur ce secteur.

NB : un secteur de plan masse vient préciser les modalités d'occupation des sols du présent règlement : « Grésillons » (cf. document graphique en annexe).

ARTICLES DU REGLEMENT DE LA ZONE UBG	MOTIVATION DES REGLES
Nature de l'occupation du sol (articles 1 et 2)	Idem UA Un secteur de plan masse des « Grésillons » vient préciser les modalités d'occupation des sols (document graphique en annexe).
Condition de l'occupation du sol :	
- Conditions de desserte par les voies publiques ou privées (articles 3)	Idem UA
- Conditions de desserte par les réseaux (articles 4)	Idem UA
- Caractéristiques des terrains (article 5)	Idem UA
- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées (articles 6)	Afin de conserver ses caractéristiques urbaines, la zone UBG des Grésillons fait l'objet d'un secteur de plan masse qui détermine les modalités d'implantation des constructions par rapport aux voies : alignement obligatoire ou retrait possible dans une bande constructible.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 7)	La règle imposée ici est conservée du POS antérieur (les distances minimales d'implantation en retrait de l'ex-zone UBG sont conservées). Toutefois, des précisions ont été apportées : - soit pour rendre les règles plus souples (extensions en rez de chaussée autorisées dans les espaces libres) ; - soit pour des raisons d'homogénéité architecturale et urbaine sur les secteurs de continuité (constructions édifiées en ordre continu sur les 2 premiers niveaux)
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (articles 8)	La règle imposée ici est conservée du POS antérieur.
- Emprise au sol (article 9)	Les emprises constructibles sont fixées au plan masse : les infrastructures sont admises dans les zones constructibles à 60% et dans les espaces libres plantés à 60%, dans la mesure où sont respectées les règles de l'article UBG 13.
- Hauteur maximale des constructions (article 10)	Les hauteurs maximums des constructions de la zone UBG sont précisées au plan masse. Le règlement précise en outre : - la hauteur en mètres correspondant à ces niveaux ; - la hauteur minimum sur les secteurs de continuité ; - certaines exceptions de comptage de niveaux.
- Aspect extérieur des constructions (articles 11)	Idem UA
- Stationnement (article 12)	Idem UA
- Espaces libres / plantations (articles 13)	Le plan masse fixe les espaces libres soumis à obligation de plantation. En ce qui concerne les zones constructibles (à 60%), les règles de plantation obligatoire ont été modifiées pour les adapter aux nouvelles règles de constructibilité (25% de la superficie).
Possibilité d'occupation du sol (article 14)	Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UBG ; les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application des articles précédents et des dispositions du plan masse.

Zone UC



Secteurs concernés

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat collectif, semi-dense où les bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu, et entourés d'espaces verts.

Dans cette zone, on retrouve les îlots qui bordent le boulevard intercommunal (Fossé de l'Aumone) ainsi que la zone au sud-ouest du Centre-Administratif (Les Agnettes). Elle est principalement localisée à l'ouest de la ville, le long de la Départementale 19.

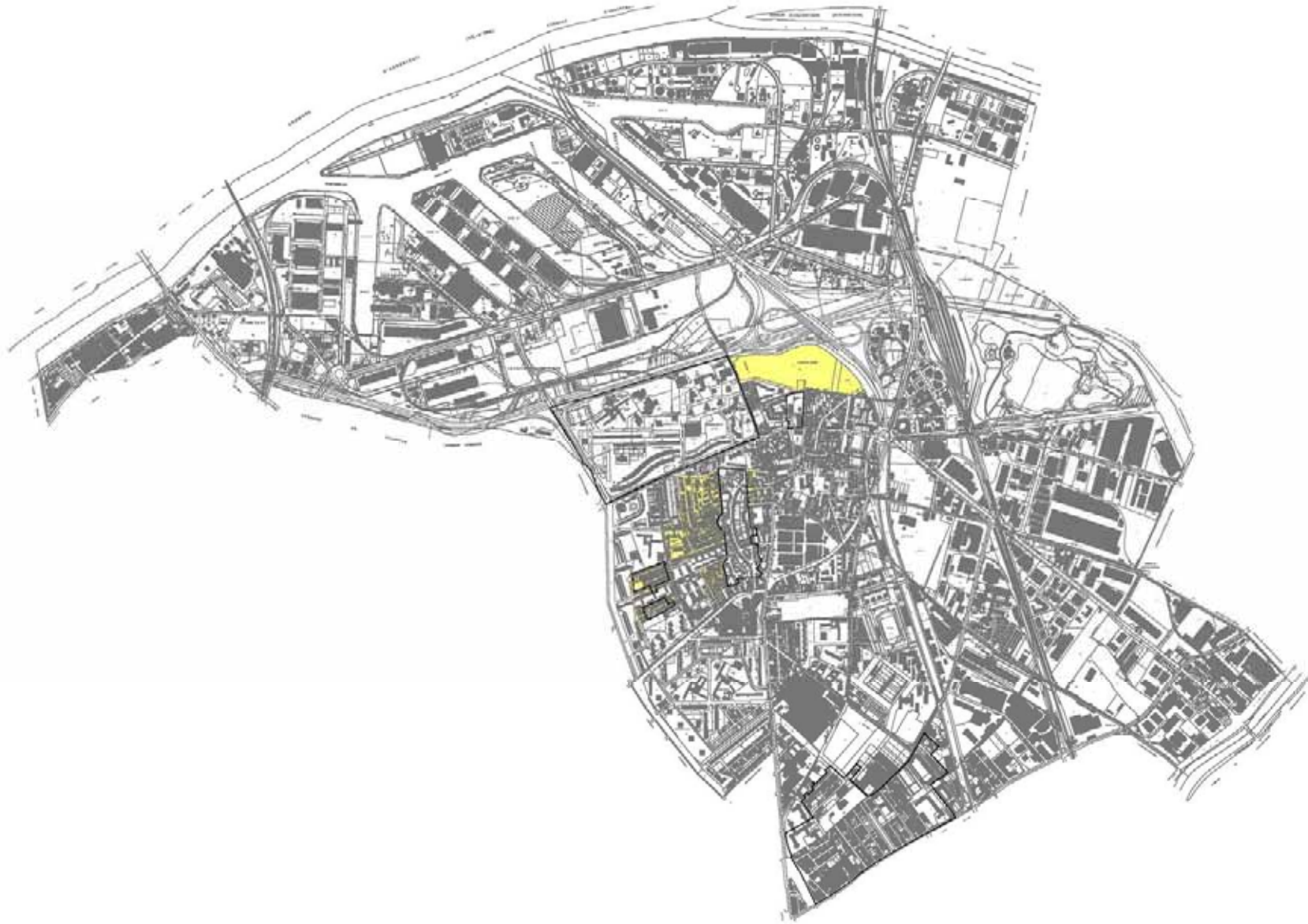
La zone située à l'ouest du Luth, ne figurant pas au POS et où s'appliquait anciennement le RNU, a été intégré dans ce zonage.

Objectifs principaux

Le PLU inscrit la préservation des formes urbaines en place, dans un cadre où les espaces non bâtis (au moins 50%) ont vocation à être plantés et paysagés. La vocation d'habitat collectif y est dominante, avec des équipements d'intérêt collectif et dans des formes urbaines intermédiaires entre les zones UA et UB à forte centralité, et les autres quartiers de la ville (par exemple les hauteurs des bâtiments sont limitées à 20m).

ARTICLES DU REGLEMENT DE LA ZONE UC	MOTIVATION DES REGLES
Nature de l'occupation du sol (articles 1 et 2)	Idem UA
Condition de l'occupation du sol :	
- Conditions de desserte par les voies publiques ou privées (articles 3)	Idem UA
- Conditions de desserte par les réseaux (articles 4)	Idem UA
- Caractéristiques des terrains (article 5)	Idem UA
- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées (articles 6)	Pour conserver le caractère urbain de ces quartiers (semi denses avec des espaces verts), la règle imposée ici est conservée du POS antérieur (ex-zone UC) : reculement obligatoire des constructions par rapport à la voie (minimum de 6 m) avec traitement obligatoire de la marge à 50% en espace verts plantés d'arbres.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 7)	Pour les mêmes raisons que précédemment, la règle imposée ici est conservée du POS antérieur (ex-zone UC) : mêmes principes d'implantation des constructions que la zone UA, avec une bande de référence de 25 mètres de profondeur au lieu de 30 mètres et des distances de retrait différentes.
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (articles 8)	Idem UA
- Emprise au sol (article 9)	La règle imposée ici est conservée du POS antérieur (ex-zone UC), avec la même exception à la règle qu'en zone UA concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Hauteur maximale des constructions (article 10)	La hauteur maximum de la zone UC a été conservée par rapport à la zone UC du POS antérieur (20 mètres). Il est par ailleurs précisé, comme dans la zone UBG, que les sous-sols semi-enterrés ne dépassant pas une hauteur de 1,5 mètres au-dessus du sol naturel ne sont pas comptés comme niveau.
- Aspect extérieur des constructions (articles 11)	Idem UA , avec une reprise de règles spécifiques à l'ex-zone UC concernant la hauteur des clôtures et leur aspect (partie pleine inférieure à 0,8 m).
- Stationnement (article 12)	Idem UA
- Espaces libres / plantations (articles 13)	Le traitement obligatoire des terrains en espace vert est maintenu à 50%. Idem UA
Possibilité d'occupation du sol (article 14)	La zone UC possède un COS global de 1 correspondant à l'ancien COS global de la zone UCb.

Zone UD



Secteurs concernés

Il s'agit des secteurs à dominante d'habitations individuelles, le plus souvent implantées en ordre discontinu sur des parcelles de taille modeste. Cette dominante s'exprime avec une mixité relative de petits immeubles de logements collectifs.

Ce zonage s'applique notamment sur le secteur situé entre la Cité-jardins et le quartier du Fossé de l'Aumône : quartier dit « Les Chevrins ».

Objectifs principaux

Dans le respect d'un objectif d'habitat diversifié, ces quartiers situés principalement au centre de la commune, ont vocation à être préservés et mis en valeur. La vocation résidentielle, accompagnée d'équipements et de services est maintenue et favorisée.

Deux petits secteurs d'habitat individuel dense dans le quartier du Fossé de l'Aumône font l'objet de prescriptions particulières transcrites dans des plans masse joints en annexe. L'objet de cette mesure vise la préservation et la mise en valeur de ces deux secteurs typiques hérités du passé urbain de la ville, et également dans un souci de préserver une mixité des logements avec un parc d'habitations individuelles qui peut faire l'objet d'aménagement et d'amélioration du bâti. Les cos y sont les plus faibles de toute la commune.

ARTICLES DU REGLEMENT DE LA ZONE UD	MOTIVATION DES REGLES
Nature de l'occupation du sol (articles 1 et 2)	Idem UA
Condition de l'occupation du sol :	
- Conditions de desserte par les voies publiques ou privées (articles 3)	Idem UA
- Conditions de desserte par les réseaux (articles 4)	Idem UA
- Caractéristiques des terrains (article 5)	Idem UA
- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées (articles 6)	Pour conserver le caractère résidentielle de ces quartiers, la règle imposée ici est conservée du POS antérieur (ex-zone UD) : reculement obligatoire des constructions par rapport à la voie (minimum de 4 m), à l'exception de garages ou locaux techniques, avec traitement obligatoire de la marge à 50% en espace verts plantés d'arbres. Par ailleurs, les deux secteurs du Fossé de l'Aumône sont concernés par des règles spécifiques traduites dans leur plan masse.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 7)	Pour les mêmes raisons que précédemment, la règle imposée ici est conservée du POS antérieur (ex-zone UD) : mêmes principes d'implantation des constructions que la zone UC, avec une différence de traitement des alignements en fond de parcelle selon la profondeur des terrains. Les secteurs du Fossé de l'Aumône sont concernés par des règles spécifiques traduites dans les plans masses avec des principes se basant sur la continuité des constructions sur une même parcelle et entre parcelles voisines.
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (articles 8)	Idem UA , sauf pour la distance minimale entre une construction d'habitation individuelle et un garage qui n'est pas fixée.
- Emprise au sol (article 9)	La règle imposée ici est conservée du POS antérieur (ex-zone UD), avec la même exception à la règle qu'en zone UA concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exception des secteurs de plan masse pour lequel les règles d'implantation sont définies par le document graphique annexé.
- Hauteur maximale des constructions (article 10)	La hauteur maximum de la zone UD a été conservée par rapport aux zones du POS antérieur lui correspondant (9 mètres ou 12 mètres selon que la superficie du terrain est inférieure ou supérieure à 2 000 m ²). Les niveaux maximums des constructions des secteurs du Fossé de l'Aumône sont précisés au plan masse. Le règlement précise la hauteur en mètres correspondant à ces niveaux.
- Aspect extérieur des constructions (articles 11)	Idem UA , avec une reprises de règles spécifiques à l'ex-zone UD concernant la hauteur des clôtures et leur aspect (partie pleine inférieure à 0,8 m).
- Stationnement (article 12)	Idem UA
- Espaces libres / plantations (articles 13)	Le traitement obligatoire des terrains en espace vert est augmenté à 60% (contre 50% dans l'ex-zone UD), à l'exception des secteurs de plan masse (25%). Idem UA
Possibilité d'occupation du sol (article 14)	La zone UD conserve son COS global de 0,6.

ZONE UE



Secteurs concernés

Il s'agit des secteurs à dominante d'activités économiques, le plus souvent implantés de façon discontinue sur les parcelles, à l'est de la ville, du nord au sud, en frange urbaine avec Villeneuve la Garenne et partiellement avec Asnières au sud.

Il s'agit également d'une zone à l'extrémité ouest de la ville, sur le site actuel de la SNECMA, près du pont d'Argenteuil.

Objectifs principaux

Le développement économique est un objectif fort du PADD de Gennevilliers. Le PLU affiche l'ambition de promouvoir le territoire économique par des formes plus urbaines, plus respectueuses de l'environnement et du cadre urbain et permettant de diversifier les offres foncières. Il s'agit d'accompagner le renouvellement fort des entreprises, dans une logique de promotion de qualité et de complémentarité avec les vocations du Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers. A ce titre, par exemple, la fonction de logistique et de stockage n'est pas incitée dans cette zone.

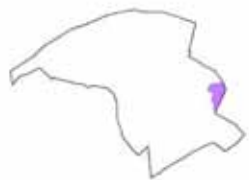
Dans le PLU, cette zone comprend 5 secteurs aux affectations et formes urbaines sensiblement différenciées :



- **UEa**, correspondant à des secteurs aux densités possibles les plus importantes, pour y permettre l'implantation des services aux entreprises et aux populations à proximité des gares et stations de transport en commun performant (gares RER/SNCF, futur tramway)



- **UEb** correspondant principalement aux sites occupés par la SNECMA et EDF.

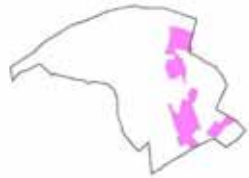


- **UEc**, « secteurs d'activités commerciales », à l'est de l'avenue du Général de Gaulle, et autour de la rue du Vieux Chemin de Saint Denis. La vocation de ce secteur est l'accueil de surfaces commerciales spécialisées, dans la continuité de l'existant sur Gennevilliers et Villeneuve la Garenne.

Deux secteurs de parcs d'activités, où la poursuite des mutations des activités économiques concernera des activités mixtes (industries, bureaux, services...) et sera accompagnée d'ambitions particulières en matière de paysagement et de liaisons entre les secteurs d'activités économiques.



- **UEd** où dans un cadre de vocations économiques mixtes, les vocations d'activités industrielles, de production font l'objet de mesures un peu plus incitatives que les autres ;



- **UEe** où dans un cadre de vocations économiques mixtes, les vocations d'activités tertiaires et de services font l'objet de mesures un peu plus incitatives que les autres ;

Un schéma d'orientation d'aménagement a été établi pour une grande partie de cette zone (partie est et partie nord, intégrant la ZAC des Louvresses, notamment).

L'ensemble de la zone fait l'objet de maillages routiers supplémentaires afin d'en améliorer les conditions d'accès et de desserte. Les espaces publics et les espaces privatifs sont mis à contribution pour améliorer le paysage urbain de ces territoires économiques.

ARTICLES DU REGLEMENT DE LA ZONE UE	MOTIVATION DES REGLES
Nature de l'occupation du sol (articles 1 et 2)	<p>La zone UE a vocation à accueillir les activités économiques de la commune. Dès lors, le règlement interdit l'habitat (à l'exception de ceux liés à l'activité économique), ainsi que les constructions et installations qui, en raison de leur aspect ou de leurs conditions de fonctionnement, risqueraient d'être incompatibles avec le caractère urbain et l'image que la ville souhaite donner à cette zone (dépôts de matériaux, terrains de camping, carrières, affouillements, etc...), et celles qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.</p> <p>Les installations classées nouvelles et l'extension d'installations classées sont autorisées sous certaines réserves.</p> <p>La construction de déchetteries est interdite à l'exception d'un secteur classé en emplacement réservé au PLU qui en accueillera une.</p> <p>Du fait de l'insertion des voies ferrées dans la zone UE, les ouvrages et constructions pouvant être nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire sont autorisés.</p> <p>Par ailleurs, les normes relatives à l'isolement acoustique contre les bruits devront être appliquées.</p> <p>Enfin, des règles spécifiques de maîtrise de l'urbanisation sont ajoutées pour tenir compte des risques technologiques liés aux entreprises classées SEVESO situées au Nord de la commune (ISOICHEM et RUBIS STOCKAGE). Ces règles diffèrent selon qu'elles se situent dans le rayon de danger Z1 ou Z2. L'entreprise RUBIS-STOCKAGE génère également des prescriptions particulières liées au phénomène du Boil-Over.</p>
Condition de l'occupation du sol :	
- Conditions de desserte par les voies publiques ou privées (articles 3)	Idem UA , sans précision de largeur de voie ou de limitation d'accès.
- Conditions de desserte par les réseaux (articles 4)	Idem UA , à l'exception de l'eau potable et de l'assainissement dont les règles édictées correspondent mieux aux exigences formulées par les gestionnaires du réseau du Port Autonome – Plate forme de Gennevilliers.
- Caractéristiques des terrains (article 5)	Idem UA
- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées (articles 6)	<p>L'obligation d'implantation des constructions en retrait est conservée du POS antérieur, mais ce retrait est raccourci à 5 mètres (contre 10 m dans l'ex-zone UF) pour permettre au tissu de la zone économique de devenir plus urbain par rapprochement des façades sur la voie.</p> <p>Afin de conserver la structure actuelle de vitrine urbaine le long de l'autoroute A15, les bâtiments devront s'implanter à l'alignement le long de l'avenue Laurent Cely.</p> <p>La zone d'activité économique est également structurée par des portes d'entrée et des axes de desserte principaux le long desquelles l'implantation des bâtiments se fera en recul par rapport à la voie. Ainsi, les axes d'entrée de ville (Quai du Moulin de Cage, quai des Grésillons et avenue d'Argenteuil) font l'objet de reculements obligatoires indiqués au document graphique du zonage.</p> <p>Toutefois, certaines constructions pourront être autorisées dans la marge de recul (éléments techniques et fonctionnels des activités, les constructions desservies par la voie ferrée ou utiles à son exploitation).</p>
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 7)	<p>La règle imposée ici est simplifiée par rapport au POS antérieur : elle est généralisée à toutes les zones économiques de la commune.</p> <p>Les constructions pourront s'implanter en limite ou en retrait (sauf en fond de parcelles ou le retrait est obligatoire) avec des distances minimales de retrait calquées sur l'ex-zone UFb.</p> <p>Afin de mieux intégrer les ZAC, des règles particulières ont été définies sur le secteur des Louvresses.</p>

ARTICLES DU REGLEMENT DE LA ZONE UE	MOTIVATION DES REGLES
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (articles 8)	Idem UA Afin de mieux intégrer les ZAC, des règles particulières ont été définies sur le secteur des Louvresses.
- Emprise au sol (article 9)	Contrairement au POS antérieur, cette article fait l'objet d'une réglementation au même titre que les autres zones : l'emprise au sol est limitée à 60%. Ce choix a pour objectif de laisser de la place aux espaces verts plantés (cf. article 13) et de conférer à cette zone économique un tissu plus urbain et plus attractif en évitant l'implantation des bâtiments sur la totalité d'une parcelle. Cette règle ne s'applique pas aux activités économiques situées à l'ouest de l'autoroute A15, le long de l'avenue Laurent Cely, celle-ci ayant volontairement un caractère dense de vitrine urbaine, sur de petites parcelles (ZAC Barbusse-Chandon). Comme pour les autres zones, cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Hauteur maximale des constructions (article 10)	La hauteur maximum de la zone UE a été généralisée à 26 mètres contre 23 et 30 mètres dans le POS antérieur. Certaines constructions pourront déroger à cette règle : constructions existantes pour des travaux de réhabilitations ou de confortation, bâtiments industriels repérés comme « bâtiment remarquable à préserver » sur le document graphique joint.
- Aspect extérieur des constructions (articles 11)	Comme pour la zone UA, ces règles s'efforcent de décliner dans différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures..., les principales caractéristiques constitutives de la composition architecturale des constructions de la zone économique. Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences d'intégration architecturale et urbaine et à la protection de certains bâtiments d'intérêt architectural, patrimonial ou paysager figurés aux documents graphiques. - La liste des matériaux conseillés ou proscrits diffère quelque peu des autres zones urbaines : préférence pour les teintes claires et interdiction des matériaux légers (sauf pour les constructions temporaires). - Les règles du POS antérieur concernant les toitures ont été complétées pour permettre leur meilleure intégration dans le paysage urbain de la ville : interdiction des toitures réfléchissantes, toits terrasses paysagers. - Les clôtures devront respecter des normes de hauteurs et de composition (partie basse maçonnerie, barreaudage).
- Stationnement (article 12)	Idem UA , à l'exception des activités économique de la ZAC Barbusse Chandon (le long de l'avenue Laurent Cely).
- Espaces libres / plantations (articles 13)	Cet article a été complété de façon conséquente par rapport au POS antérieur, dans un souci de paysagement de la zone économique, notamment le long des voies : - traitement en espace verts sur 15% des parcelles (préférentiellement le long des voies) ; - traitement des marges de recul en espace vert obligatoire ; - règles sur le verdissement des aires de stationnement... Les activités de la ZAC Barbusse Chandon et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent encore une fois déroger à ces règles.
Possibilité d'occupation du sol (article 14)	Les COS diffèrent selon les 5 types de zones économiques, leur situation et leur vocation principale. Ainsi, en se basant sur ce qui a été dit précédemment (cf. objectifs principaux de la zone UE) : - la zone UEa, la plus dense, a un COS global supérieure aux autres zones (2,5) avec des COS important pour les bureaux (2) ; - la zone UEb est un peu moins dense (COS global de 2) avec une prédominance de l'industrie (1,5) ; - la zone UEc, dédiée au commerce, a un COS plus important pour le commerce (1) ; - les zones UEd et UEe se distinguent par leurs COS de bureau (plus fort en UEe) et d'industrie (plus fort en UEd), et la zone UEe

	<p>permet une plus grande constructibilité (COS global de 1,5 contre 1,2 en UEd). Enfin, pour éviter l'implantation de trop nombreux entrepôts non pourvoyeurs d'emplois, il est précisé que le cos qui est lié à cette vocation n'est utilisable que dans le cas d'une unité foncière où il est prévu des surfaces construites à vocation économique autre (bureaux, commerce, industrie...).</p>
--	--

Zone UEP



Secteurs concernés

Il s'agit de l'emprise du Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers, au nord de la 86, à dominante d'activités économiques, en particulier autour des activités portuaires, de la logistique et d'activités industrielles. Les bâtiments sont le plus souvent implantés de façon discontinue sur les parcelles, parfois avec de grands volumes.

C'est une zone qui est traversée ou bordée par plusieurs infrastructures routières majeures (RD 19, A86, débouché de l'A15,) et voies ferrées.

Objectifs principaux

En tenant compte du schéma d'aménagement du Port, et des orientations d'aménagement inscrites dans ce PLU, cette zone comprend **5 secteurs** aux affectations et formes urbaines sensiblement différenciées :



- **UEPa**, correspondant à des secteurs aux densités de construction peu élevées, afin d'inciter à un paysagement fort des espaces proches de l'artère routière principale du Port. Le principe de « l'arboretum » qui se mettra progressivement en place, est également de jouer un rôle de « bassin de rétention », ou d'espaces –tampon en cas d'inondation.



- **UEPb**, localisés en extrémité des darses du Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers, et pour lesquels le choix d'aménagement est de les inscrire dans des secteurs de moindre constructibilité, notamment en hauteur, afin de permettre une meilleure ouverture visuelle vers la Seine à partir des espaces publics proches.



- **UEPc**, La vocation de ce secteur est l'accueil de services aux entreprises et populations actives en place (« centre de vie » dans le schéma d'aménagement du Port). Il faut noter que c'est sur ce secteur que doit s'inscrire le prolongement de la ligne de métro n°13 avec la future station terminus « du Port ».



- **UEPd**, correspondant aux secteurs limitrophes avec le nord de la ville multifonctions. L'axe de type autoroutier A86 crée une coupure forte entre ces deux entités, mais il est souhaité que les formes urbaines y soient plus proches des formes « de la ville habitée ». Les vocations économiques autorisées sont mixtes, avec une part d'immeubles de bureaux possibles ;



- **UEPe** : il s'agit de la plus grande partie du Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers, regroupant des entreprises où dans un cadre de vocations économiques mixtes, les vocations d'activités tertiaires et de services font l'objet de mesures un peu plus incitatives que les autres. C'est le secteur qui bénéficie des constructibilités les plus fortes en matière d'activités économiques de stockage, logistiques, industrielles...

Cette zone est concernée par des zones de maîtrise de l'urbanisation autour des dépôts pétroliers situés au nord du Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers.(Z1, Z2).

L'ensemble de cette zone est un atout important pour Gennevilliers et un équipement de rang régional, voire national.

L'objectif est de lui permettre de mettre en place un développement attendu performant et respectueux de l'environnement et du cadre urbain global à la fois de la commune, mais aussi pour les communes situées au nord de la Seine et qui ont des vues directes sur le Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers.

C'est la raison pour laquelle les secteurs UEPa et UEPb ont pour objet de mettre en œuvre des aménagements « verts » sur le Port, à partir des espaces communs.

Enfin, dans le souci d'un traitement qualitatif des entrées de villes, une bande de 50 mètres d'interdiction d'implantation de constructions à usage d'entrepôts a été imposée le long de l'avenue d'Argenteuil, côté Est.

ARTICLES DU REGLEMENT DE LA ZONE UEP	MOTIVATION DES REGLES
Nature de l'occupation du sol (articles 1 et 2)	La zone UEP accueille les activités économiques du Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers. Idem UE , à l'exception de la zone UEPa, de l'arboretum, où ne sont autorisées que les constructions qui tiennent compte de la réalisation et de la mise en valeur d'espaces verts. Les règles spécifiques de maîtrise de l'urbanisation ajoutées pour tenir compte des risques technologiques concernent les entreprises du port classées SEVESO (TOTAL, SOGEPP et TRAPIL). Ces trois entreprises génèrent également des prescriptions particulières liées au phénomène du Boil-Over.
Condition de l'occupation du sol :	
- Conditions de desserte par les voies publiques ou privées (articles 3)	Idem UA , avec des précisions sur les places de retournement et les accès ferroviaires et fluviaux.
- Conditions de desserte par les réseaux (articles 4)	Idem UA
- Caractéristiques des terrains (article 5)	Idem UA
- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées (articles 6)	La rédaction de cet article a été améliorée. Elle se base sur une hiérarchisation de la voirie en axes primaires, secondaire et tertiaires. Ainsi, à l'exception de la zone UEPa pour laquelle le retrait est au minimum de 10 mètres, les retraits de toutes les zones diffèrent selon la catégorie de la voie : 10 mètres minimum le long de la voirie primaire, 5 mètres minimum le long des voies secondaires et à l'alignement le long des voies tertiaire. L'alinéa concernant l'implantation par rapport aux voies ferrées est reprise du POS antérieur.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 7)	La règle imposée ici est reprise du POS antérieur (ex-zone UP) : retrait de 6 mètres minimum.
ARTICLES DU REGLEMENT DE LA ZONE UE	MOTIVATION DES REGLES
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (articles 8)	La règle imposée ici est reprise du POS antérieur (ex-zone UP).
- Emprise au sol (article 9)	La règle imposée ici est reprise du POS antérieur (ex-zone UP) : 60% d'emprise au sol ; à l'exception des zones UEPa de l'arboretum (5%) et UEPb des darses (20%) qui n'ont pas véritablement vocation à être urbanisées.
- Hauteur maximale des constructions (article 10)	La règle imposée ici est reprise du POS antérieur (ex-zone UP) : hauteur maximum de 30 m ; à l'exception des zones UEPa de l'arboretum (9m) et UEPb des darses (12m) dont les éventuelles constructions ne doivent pas « boucher » les vues sur la Seine.
- Aspect extérieur des constructions (articles 11)	Comme pour les zones UA et UE, ces règles s'efforcent de décliner dans différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures..., les principales caractéristiques constitutives de la composition architecturale des constructions du Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers. Les contraintes imposées par cet article sont moins importantes que dans les autres zones (matériaux, façades, toitures), à l'exception des clôtures qui doivent respecter une certaine hauteur et une certaine forme (treillis soudé noir ou barreaudage).
- Stationnement (article 12)	Idem UA
- Espaces libres / plantations (articles 13)	Comme dans la zone UE, cet article a été complété de façon conséquente par rapport au POS antérieur, dans un souci de paysagement du Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers, notamment le long des voies : - traitement en espaces verts sur 10% de la surface des parcelles (préférentiellement le long des voies), à l'exception de la zone

	<p>UEPa (85%) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - traitement des marges de recul en espace vert obligatoire ; - la zone UEPe déroge toutefois à cette règle pour ne pas contraindre les activités principales du port ; - règles sur le verdissement des aires de stationnement...
Possibilité d'occupation du sol (article 14)	<p>Les COS diffèrent selon les 5 types de zones, leur situation et leur vocation principale. Ainsi, en se basant sur ce qui a été dit précédemment (cf. objectifs principaux de la zone UEP) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zone UEPa, de l'arboretum, a un faible COS (0,1) ; - la zone UEPb , des darses, a un aussi un faible COS (0,5) qui permet toutefois plus de constructibilité ; - la zone UEPc, dédiée au pôle de services, a un COS global important (2,5), avec une préférence pour les bureaux (2) ; - les zones UEPd et UEPe ont un COS global de 1,5 avec une préférence pour les activités industrielles et artisanales (1,5).

Zone UL



Secteurs concernés

Il s'agit du quartier du Luth, localisé au nord de la ville multifonctions. Il s'agit d'un quartier de grands ensembles collectifs, complétés par des équipements publics, du commerce de quartier. Les bâtiments sont souvent sous formes de barres et de tours, implantés en retrait et de façon discontinue sur les parcelles, et entourés d'espaces verts et de stationnement.

De nombreux projets de renouvellement urbain ont été engagés sur ce quartier qui va prochainement bénéficier de l'arrivée du tramway et du prolongement de la ligne 13 du métro.

Objectifs principaux

Le PLU confirme l'enjeu d'ouvrir ce quartier sur les autres quartiers de la ville, et d'en diversifier les fonctions, tout en accompagnant les projets liés à la politique de la ville et au renouvellement urbain déjà engagé. Le prochain passage du tramway et l'ouverture d'une station de métro seront des éléments majeurs de mise en œuvre de ces objectifs.

Au regard des caractéristiques du quartier, la zone UL est découpée en **3 secteurs** :



- **ULa**, correspondant à la plus grande partie du secteur, à vocation de logements collectifs et d'équipements publics,



- **ULb**, correspondant à la partie ouest du quartier, à proximité du boulevard Pierre de Coubertin (RD19) et du futur pôle d'échange métro / tramway AG III. Il a une vocation économique dominante.



- **ULc**, correspondant au secteur central du quartier, à vocation dominante de commerces et d'équipements.

Le plan de zonage et les prescriptions du règlement sont complétés par un secteur de plan masse sur l'ensemble du quartier ;

ARTICLES DU REGLEMENT DE LA ZONE UL	MOTIVATION DES REGLES
Nature de l'occupation du sol (articles 1 et 2)	Idem UA Un secteur de plan masse du «Luth» vient compléter les modalités d'occupation des sols (document graphique en annexe). Il est précisé par ailleurs des possibilités d'implantation limitées pour les constructions autres que l'habitat en zone ULa (dédiée à l'habitat et aux équipements), et de façon préférentielle en pied d'immeuble ou au 2 ^{ème} étage. De même, les constructions autres que les activités économiques sont autorisées à hauteur de 10% de la SHON dans la zone ULb (dédiée aux activités économiques).
Condition de l'occupation du sol :	
- Conditions de desserte par les voies publiques ou privées (articles 3)	Idem UA
- Conditions de desserte par les réseaux (articles 4)	Idem UA
- Caractéristiques des terrains (article 5)	Idem UA
- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées (articles 6)	Afin de conserver ses caractéristiques urbaines, la zone UBL du Luth fait l'objet d'un secteur de plan masse qui détermine les modalités d'implantation des constructions par rapport aux voies : alignement ou retrait, sachant que 50 % au moins de l'emprise des constructions nouvelles devront être à l'alignement de la voirie de desserte principale. Une réglementation spécifique pour les saillies est prévue dans ce quartier en mutation : seulement à partir du 3 ^{ème} niveau, avec un linéaire ne dépassant pas 50% de la façade.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 7)	Les constructions peuvent s'implanter en limite lorsqu'il s'agit d'extension d'immeuble existant, sous certaines conditions en zone ULa permettant de conserver son caractère urbain actuel. Les retraits sont réglementés comme dans toutes les zones.
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (articles 8)	Idem UA
- Emprise au sol (article 9)	Les emprises constructibles sont fixées au plan masse.
- Hauteur maximale des constructions (article 10)	Les hauteurs maximums des constructions de la zone UL sont précisées au plan masse. Le règlement précise en outre la hauteur en mètres correspondant à ces niveaux.
- Aspect extérieur des constructions (articles 11)	Idem UA , avec des règles différentes pour les clôtures pour qu'elle s'insère dans le paysage urbain du Luth.
- Stationnement (article 12)	Idem UA
- Espaces libres / plantations (articles 13)	Le plan masse fixe les espaces libres qui devront être aménagés en espaces verts pouvant comporter des aires de jeux et des installations légères liées à ces espaces et des cheminements piétonniers.
Possibilité d'occupation du sol (article 14)	Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UL ; les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application des articles précédents et des dispositions du plan masse.

Zone UP



Secteur concerné

Il s'agit du quartier de la Cité-Jardins de Gennevilliers, secteur faisant déjà l'objet d'une inscription en site protégé.

L'objet du PLU est de préserver les caractéristiques du bâti, des implantations et des vocations de cette zone. Les vocations y sont mixtes, avec une dominante d'habitat individuel dense, en mitoyenneté. Equipements publics, logements collectifs, espaces verts sont également présents sur cette zone.

Certaines constructions devront être sauvegardées.

Objectifs principaux

Pour prendre en compte les variétés d'urbanisation présentes sur cette zone, autour de « l'esprit cité-jardins », il a été choisi de la répartir en **2 secteurs** :



- **UPa** : il s'agit du secteur le plus représentatif de la cité-jardins, caractérisé par une dominante d'habitat individuel sous forme de « pavillons » souvent mitoyens au moins sur un côté. Ce secteur fait l'objet d'un plan masse, visant notamment à donner un cadre aux modalités d'implantation des bâtiments annexes (type garages, remises).



- **UPb** : située le long des rues Louis Calmel et surtout Jean Jaurès, il s'agit de la partie de la zone la plus mixte : habitat individuel, collectif, équipements, services et commerces, le plus souvent implantés à l'alignement et en continu. Les hauteurs y sont également plus élevées. L'objectif est de maintenir les densités en place, en préservant le caractère spécifique des implantations et des vocations variées.

NB : L'ensemble formé par la zone UP est intégré dans un périmètre de ZPPAUP en cours de validation par les services de l'Etat au moment de l'arrêt du PLU. Une fois le dossier de ZPPAUP approuvé, celui-ci se substituera au zonage du PLU sur son périmètre, en tant que servitude d'utilité publique.

ARTICLES DU REGLEMENT DE LA ZONE UP	MOTIVATION DES REGLES
Nature de l'occupation du sol (articles 1 et 2)	Idem UA
Condition de l'occupation du sol :	
- Conditions de desserte par les voies publiques ou privées (articles 3)	Cette règle traduit la volonté de conserver les caractéristiques architecturales et urbaines de la cité-jardins, son organisation viaire et les tracés des voies d'origines. Les accès automobiles à l'intérieur des jardins des « pavillons » sont également limités.
- Conditions de desserte par les réseaux (articles 4)	Idem UA , à l'exception des réseaux de télécommunication qui font l'objet d'un traitement particulier pour être compatible avec la structure architecturale et urbaine de la cité-jardins : enterrement des câbles, leur suppression si possible en façade, ...
- Caractéristiques des terrains (article 5)	Toujours dans le souci de conserver l'aspect architectural et urbain de la cité-jardin, les limites des jardins des « pavillons » sous forme de « clôtures végétalisées » devront être conservées, notamment en cas de division parcellaire. En secteur UPb, les terrains devront avoir une forme et une surface compatibles avec la structure architecturale et urbaine de la cité-jardins.
- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées (articles 6)	La zone UPa fait l'objet d'un secteur de plan masse qui détermine les modalités d'implantation des constructions. En zone UPb, les constructions actuelles devront garder leur implantation d'origine, et les nouvelles constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait. Toutefois, l'alignement sera obligatoire sur les rues Jean Jaurès et Louis Calmel. La règle concernant les saillis est la même qu'en zone UA.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 7)	Le même principe que l'article 6 est appliqué pour cette règle : plan masse en zone UPa, conservation de l'implantation des constructions existante en zone UPb, et conditions générales d'implantation (idem UA) pour les nouvelles constructions.
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (articles 8)	De même : plan masse en zone UPa et conditions générales d'implantation (idem UA) pour la zone UPb.
- Emprise au sol (article 9)	En zone UPa, les emprises constructibles sont fixées au plan masse : annexes en limite de jardins et accolés deux à deux, superficie maximale des abris de jardins à respecter. En zone UPb, l'emprise est fixé à 60% (idem UA) avec un souci de compatibilité avec la structure architecturale et urbaine de la cité-jardins.
- Hauteur maximale des constructions (article 10)	Les hauteurs maximums des constructions de la zone UP sont différentes selon qu'il s'agit de pavillons (R+1) ou d'immeubles collectifs (R+4). Le règlement précise en outre : - en zone UPa, la conservation de la hauteur d'origine des pavillons et des règles spécifiques pour les garages et abris ; - en zone UPb, des règles spécifiques selon les secteurs (Louis Calmel, Félix Faure et Jean Jaurès) pour leur conférer une certaine harmonie.
- Aspect extérieur des constructions (articles 11)	Les règles édictées ici s'efforcent de décliner dans différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures..., les principales caractéristiques constitutives de la composition architecturale des constructions de la cité-jardin. Les contraintes imposées par cet article son nombreuses, elles correspondent aux exigences d'intégration architecturale et urbaine énoncées dans le dossier arrêté de ZPPAUP en cours de validation.
- Stationnement (article 12)	La zone UPa conserve sa structure d'origine, elle ne fait pas l'objet de règles dans cet article. La zone UPb, reprend les prescriptions de la zone UA

- Espaces libres / plantations (articles 13)	Tout comme pour l'article 11, cet article reprend les nombreuses prescriptions énoncées dans le dossier arrêté de ZPPAUP : règles générales sur l'obligation de planter, règles spécifiques sur les cours et jardin et les espaces publics (voies, places, « closes » et « venelles »).
Possibilité d'occupation du sol (article 14)	Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UPa ; les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application des articles précédents et des dispositions du plan masse. La zone UPb possède un COS global de 1,5, prioritaire à l'habitat et aux bureaux (1,5). Pour ne pas dénaturer le quartier, seuls les commerces de moins de 300 m ² sont autorisés.

Zone N



Secteurs concernés

Il s'agit d'une zone naturelle recouvrant l'intégralité du Parc des Chanteraines situé sur la commune de Gennevilliers, ainsi que son projet d'extension au nord de la commune, le long de la Seine.

Il s'agit également de parties de la ville multi fonctions concernées par l'inscription de la « coulée verte » constituée par des cheminements et des aménagements plantés pour les piétons et les cyclistes. Cette politique reprend celle du Département et les orientations de la Boucle des Hauts de Seine.

Objectifs principaux

Cette zone a vocation à protéger l'espace naturel unique sur la commune et partagé avec Villeneuve la Garenne ; il est également important de rappeler qu'ils sont en partie concernés par des champs captants et que la vocation naturelle y est donc justifiée pour limiter les risques de pollution sur ce point de captage d'eau potable très important à l'échelle de la région.

Il joue aussi, par ses aménagements, le rôle d'un vaste espace de loisirs et de détente pour les populations.

La constructibilité y est très réduite, et uniquement pour des aménagements liés à la vocation de sports, loisirs et détente de ce site. La logique est la même pour les terrains concernés par la coulée verte.

Viennent compléter le zonage :

- Des emplacements réservés pour aménagement ou création de voirie, équipements publics ou espaces verts
- Des espaces préservés au titre des éléments des sites, paysages et bâtiments remarquables (article L.123-1.7 du code de l'urbanisme)

Cf. annexes du rapport de présentation et du règlement.

ARTICLES DU REGLEMENT DE LA ZONE N	MOTIVATION DES REGLES
Nature de l'occupation du sol (articles 1 et 2)	La zone N n'a pas vocation à accueillir de constructions. Dès lors, le règlement interdit toutes les constructions et installations, les lotissements, les dépôts de matériaux, les terrains de camping, les carrières, les affouillements, etc... Toutefois, les extensions des constructions existantes sont autorisées (à hauteur de 25% de la SHON) ainsi que quelques installations ou équipements s'ils sont nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée (culturelle, de sport ou de loisir), ou liés aux captages d'eau potable.
Condition de l'occupation du sol :	
- Conditions de desserte par les voies publiques ou privées (articles 3)	Les dispositions retenues par cet article ont pour but de garantir des conditions d'accès et de desserte sécurisées.
- Conditions de desserte par les réseaux (articles 4)	Les dispositions édictées par cet article correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, et au respect des réglementations en vigueur.
- Caractéristiques des terrains (article 5)	Sans objet
- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées (articles 6)	Les normes de retrait retenues garantissent le maintien du caractère naturel de la zone tout en permettant certaines souplesses pour les installations nécessaires aux services publics (transformateur EDF, ...) : les constructions autorisés à l'article 2 peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait, avec des retraits obligatoires pour les installations mineures d'intérêt général.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 7)	Les normes retenues sont justifiées par le caractère naturel de la zone. Elles permettent en effet de maintenir le principe d'une urbanisation peu dense et aérée concourant ainsi au maintien du caractère faiblement bâti de la zone.
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (articles 8)	Cf. article 7
- Emprise au sol (article 9)	Le règlement fixe l'emprise des constructions à un maximum de 1 % du terrain d'assiette d'opération pour l'ensemble de la zone N. Cette prescription très limitative est édictée au regard du caractère naturel, et faiblement bâti, de la zone qu'il importe de préserver au maximum.
- Hauteur maximale des constructions (article 10)	La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 9 mètres au faite du toit, sauf s'il est démontré que les nécessités fonctionnelles imposent un dépassement. L'aménagement et l'extension des constructions existantes de hauteur supérieure à 4 mètres sont possibles dans la limite de la hauteur des bâtiments existants.
- Aspect extérieur des constructions (articles 11)	Compte tenu de la vocation naturelle de la zone, le PLU n'impose qu'un principe de bonne insertion des constructions dans leur environnement dont la réalisation sera examinée au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- Stationnement (article 12)	Compte tenu de la vocation naturelle de la zone et des marges de retrait importantes du bâti par rapport aux voies, le PLU se contente d'exiger la réalisation du stationnement en dehors des voies publiques afin de ne pas compromettre les conditions de desserte de la zone.
- Espaces libres / plantations (articles 13)	Sans objet
Possibilité d'occupation du sol (article 14)	Sans objet

QUATRIEME PARTIE :

*EVALUATION DES INCIDENCES DU
PLU SUR L'ENVIRONNEMENT*

I- IMPACT DU PLU SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE

Question « environnementale » posée : dans quelle mesure le PLU encourage t'il la densité et la diversité des fonctions de la ville, dans l'objectif, d'une part, de limiter les extensions urbaines sur des territoires nouveaux et, d'autre part, de limiter les déplacements automobiles engendrés par des espaces mono-fonctionnels ou trop étalés ?

Le territoire de Gennevilliers est un territoire urbanisé dans sa totalité avec une densité élevée, voisine de 140 habitants / hectare. Dans les logiques de gestion économe de l'espace et de protection de l'environnement, préconisées par les dernières lois d'aménagement et d'urbanisme, le développement urbain à Gennevilliers se fera par un renouvellement et une recomposition de la structure urbaine encourageant densité, diversité des fonctions de la ville, amélioration de l'offre en transports en commun.

LES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

	Réponses du PLU apportées à l'enjeu environnemental 1	
	PADD et Orientations d'aménagement	Zonage et règlement
<p>1. Gestion économe de l'espace, diversité et mixité des fonctions urbaines</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Constituer un tissu urbain mixte - Améliorer l'accessibilité du centre ville - Étendre et diversifier l'offre commerciale du centre - Renforcer la vocation commerciale d'autres quartiers d'habitation (Le Luth) 	<ul style="list-style-type: none"> - Zonage spécifique et nouveau sur le secteur du centre ville (« UA ») favorisant densité et mixité: le centre ville dense accueillera aussi bien de l'habitat que des activités économiques (commerces, services, bureaux) - Modification de l'emprise au sol maximum dans les quartiers Grésillons et Chevrins (60% au PLU contre 50% au POS) pour permettre une plus grande densification de ces quartiers - Autres mesures réglementaires en faveur de la densité en zone UA : COS de 2,5, coefficient d'espaces libres et plantations abaissé de 25 à 20%, hauteur maximum des constructions élevée de 20 mètres au POS à 26 mètres au PLU

II- IMPACT DU PLU SUR LA BIODIVERSITE

Question « environnementale » posée : dans quelle mesure le PLU protège et met en valeur le patrimoine végétal présent sur son territoire?

Bien qu'urbanisé dans sa totalité, le territoire communal de Gennevilliers est marqué par la présence d'un patrimoine végétal varié : rives de Seine, grands espaces verts urbains (Parc des Chanteraines et Parc des Sévines), espaces verts de proximité et plantations d'alignement. Le PLU favorise la mise en valeur ou la protection de ces espaces naturels présents au cœur du tissu urbain. Il encourage d'autre part à la poursuite de la constitution d'une coulée verte, axe nord-sud de continuité entre différents éléments du patrimoine végétal de la ville.

LES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

	Réponses du PLU apportées à l'enjeu environnemental 2	
	PADD et Orientations d'aménagement	Zonage et règlement
2. Protection de la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuite de la réalisation de la coulée verte - Mise en valeur et développement du patrimoine végétal de la commune : création d'espaces verts de proximité (Square Camille Ronce), aménagement de jardins familiaux, plantations d'alignement, extension du Parc des Chanteraines, aménagements paysagers du territoire économique - Valorisation des berges de Seine - Protection des espaces naturels sensibles 	<ul style="list-style-type: none"> - Inscription en zone naturelle (N) du parc des Chanteraines et de son projet d'extension, de la coulée verte - Emplacement réservé pour l'extension du parc des Chanteraines vers le nord, pour la réalisation de la coulée verte dans sa partie sud, pour l'extension des jardins familiaux - Obligations réglementaires renforcées en matière de plantations (voir tableau 1) - Utilisation de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme pour la protection d'espaces verts existants à protéger (voir tableau 2)

Tableau 1 : les contraintes réglementaires par zone du PLU en matière de plantations et espaces libres (article 13)

	% de superficie de traitement obligatoire en espace vert	Commentaires	Évolution
UA	20 %	Superficie d'espaces verts imposés passe de 25% au POS à 20% au PLU pour permettre une plus grande densité Règles nouvelles sur l'obligation de planter, notamment pour les aires de stationnement	-
UB	25%	Pas d'évolution par rapport au POS	=
UBG	25%	Règle adaptée aux nouvelles règles de constructibilité	+
UC	50%	Pas d'évolution par rapport au POS	=
UD	60%	Superficie d'espaces verts imposés passe de 50% au POS à 60% au PLU. Mise en valeur des quartiers à dominante d'habitat individuel	+
UE	15% de préférence le long des voies	Traitement des marges de recul en espace vert obligatoire Règles de verdissement des aires de stationnement	+
UEP	10% de préférence le long des voies		+
UL	Pas de coefficient général	Fixé par le plan masse	=
UP	Pas de coefficient général	Reprise des prescriptions du dossier de ZPPAUP	+

Tableau 2 : le patrimoine naturel protégé au PLU au titre des articles L123-1-7 et L130-1 du Code de l'Urbanisme

LISTE DES ESPACES VERTS EXISTANTS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1.7	LISTE DES ESPACES BOISES CLASSES
<ul style="list-style-type: none"> - Parc des Chanteraines le long de la Seine - « Coulée verte » Parc des Sévines hors périmètres équipements sportifs - Cimetière - Jardins familiaux - Espace « 74-115 » quartier des Grésillons - Espaces Naturels sensibles (Conseil Général 92) : Berge de Seine: quai du petit Gennevilliers , Berge de Seine : route de la Seine, Berge de Seine : route du bassin n°6, Berge de Seine : Quai des Grésillons, Quai du Moulin de Cage, Talus SNCF 	19 – 19bis, rue Jean Jaurès

III- IMPACT DU PLU SUR LA QUALITE DE L'EAU ET LES RISQUES LIES A L'EAU

Question « environnementale » posée : dans quelle mesure le PLU participe t'il à une gestion durable des ressources en eau et intègre t-il les risques liés à l'eau (ruissellements, inondations) ?

Le PLU intègre les sensibilités et les contraintes liées à l'eau et qui marquent fortement le territoire communal : des risques d'inondation de plaine liés au débordement de la Seine, la présence de ressources en eau utilisées à des fins d'alimentation en eau potable (champ captant), une prédominance d'espaces urbanisés et imperméabilisés.

LES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

	Réponses du PLU apportées à l'enjeu environnemental 3	
	PADD et Orientations d'aménagement	Zonage et règlement
3. Gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> - Protection de la zone humide du parc des Chanteraines - Intégration du règlement d'assainissement communal dans le PLU 	<ul style="list-style-type: none"> - La zone humide du Parc des Chanteraines est classée en zone naturelle (N) ce qui induit une protection du site de captage d'eau potable du Parc des Chanteraines - L'article 4 du règlement encadre les conditions de desserte par les réseaux d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) dans un objectif de réduction des pollutions et de maîtrise des eaux de ruissellement ; le règlement d'assainissement communal est annexé au PLU - Les articles 5, 9 et 14 du règlement encadrent et limitent les possibilités d'imperméabilisation des surfaces. L'emprise au sol en zone UE est réglementée alors qu'elle ne l'était pas dans le POS. Les possibilités d'emprise au sol sont légèrement renforcées en zone UA et UB dans un objectif de densification de la ville (voir tableau 3) - Le règlement du PLU, dans ses articles 1 et 2, prend en compte les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) - Les périmètres des espaces concernés par la zone inondable sont reportés sur un document graphique annexé au plan de zonage.

Tableau 3 : le PLU et l'imperméabilisation des sols

	Emprise au sol des constructions (article 9)	% de superficie de traitement obligatoire en espace vert (article 13)	Coefficient d'occupation des sols (article 14)
UA	60%	20 %	2,5
UB	60%	25%	1,5
UBG	Fixée par le plan masse	25%	Pas de COS (plan masse)
UC	Idem POS	50%	1
UD	Idem POS	60%	0,6
UE	60%	15% de préférence le long des voies	1 à 2,5
UEP	UEP : 60% UEPa : 5% UEPb : 20%	10% de préférence le long des voies	UEPa : 0,1 UEPb : 0,5 UEPc : 2,5 UEPd et UEPe : 1,5
UL	Fixée par le plan masse	Fixé par le plan masse	Pas de COS (Plan masse)
UP	UPa : fixé au plan masse UPb : 60%	Reprise des prescriptions du dossier de ZPPAUP	UPa : pas de COS UPb : 1,5

IV- IMPACT DU PLU SUR LES PAYSAGES DE LA VILLE

Question « environnementale » posée : dans quelle mesure le PLU participe-t'il à la mise en valeur du cadre de vie, du patrimoine bâti et des paysages urbains ?

Le paysage urbain de la commune est caractérisé, d'une part, par une diversité des formes d'habitat et, d'autre part, par la présence d'un patrimoine bâti remarquable lié, entre autre, à l'activité industrielle. En outre, plusieurs secteurs urbains possèdent un caractère patrimonial ancré dans le passé de la commune. A ce titre, ils représentent une véritable richesse et des symboles forts pour les habitants : quartier du Village, Cité-Jardins, Grésillons. Le PLU intègre les enjeux de protection et de valorisation de ce patrimoine urbain et paysager.

LES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

	Réponses du PLU apportées à l'enjeu environnemental 4	
	PADD et Orientations d'aménagement	Zonage et règlement
4. La mise en valeur du patrimoine bâti et des paysages de la ville	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la réhabilitation des constructions - Permettre des opérations nécessaires de densification, d'aménagement, de mise en valeur. Conserver le caractère urbain traditionnel des secteurs à valeur patrimoniale : centres anciens du village, des Grésillons et de la Cité Jardins - Protéger les bâtiments repérés au titre de leur caractère architectural ou de leur importance dans l'histoire de la commune - Orientations d'aménagement pour la restructuration des secteurs les plus dégradés (parties de la ville multi-fonctions, quartier du Pont de Saint-Ouen, friches industrielles) 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement encadre de manière stricte (article 11) l'aspect extérieur des constructions (liste de matériaux proscrits, traitement des façades commerciales, toitures, clôtures) - Prescriptions réglementaires et recommandations pour les deux secteurs de la ville dotés d'un caractère architectural et patrimonial, la cité-jardins (UP) et le village (UBa) (voir tableau 4) - Protection d'édifices repérés comme éléments du patrimoine bâti à préserver (voir tableau 5) - Respect de la diversité des formes urbaines présentes à Gennevilliers (secteurs urbains denses, secteurs de grands ensembles, secteurs pavillonnaires, secteurs à vocations économiques dominantes) dans le règlement et le zonage du PLU - Le zonage et le règlement aux abords des darses dans le Port (plus faibles emprises et hauteurs des bâtiments), et sur le site spécifique prévu pour la mise en œuvre d'un arboretum, vont dans le sens d'une valorisation du passage de la Seine

Tableau 4 : Règles spécifiques du PLU pour la protection et la mise en valeur des quartiers du village (UBa) et de la Cité Jardin (UP)

	Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées	Hauteur maximale des constructions	Plan masse	Divers
UBa	A l'alignement Réglementation spécifique pour les parcelles d'angle	12 m à l'égout du toit 15 m au faîtage	OUI	
UPa	Modalités définies par plan masse	Conservation de la hauteur d'origine des pavillons	OUI	ZPPAUP

Tableau 5 : La protection au PLU des édifices repérés comme éléments du patrimoine bâti

BATIMENTS PUBLICS	BATIMENTS D'HABITATION	BATIMENTS INDUSTRIELS	ENTITES URBAINES	ELEMENTS D'ARCHITECTURE
3, PLACE JEAN GRANDEL 16/18, RUE PIERRE TIMBAUD RUE MARCEL PAUL Gare SNCF 17, RUE AGUADO 5, RUE EUGENE VARLIN 62, RUE PIERRE TIMBAUD 6, RUE DE LA PROCESSION 31, RUE FRANCOIS KOVAC 29, AVENUE DES GRESILLONS 41, AVENUE DES GRESILLONS RUE PIERRE TIMBAUD 9 RUE JEAN JAURES 3, BOULEVARD GALLIENI 37 RUE FRANCOIS KOVAC 81 RUE PIERRE TIMBAUD 35 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER	2/4 RUE JEAN JAURES 2/6 AVENUE DE LA GARE 1 AVENUE DE LA GARE 1/3 RUE SAINTE-MARIE	50-100, RUE DU FOSSE BLANC 37-41, RUE JEAN JAURES 62, ROUTE PRINCIPALE DU PORT 60, ROUTE PRINCIPALE DU PORT 291, AVENUE D'ARGENTEUIL 6-14, AVENUE LOUIS ROCHE 53, RUE DU FOSSE BLANC 119 AVENUE LOUIS ROCHE	9BIS à 17 VILLA DES FLEURS 1 à 8, VILLA DES LILAS PAVILLONS PASSAGE MAGNE 21-31 et 26-34 RUE GEORGE SAND	PLACE ROL TANGUY Monument aux Morts 140-142, AVENUE MARCEL PAUL Grille d'entrée de l'ancienne usine à gaz

V- IMPACT DU PLU SUR LA SANTE HUMAINE

Question « environnementale » posée : dans quelle mesure le PLU participe-t-il à limiter les risques et les nuisances portant atteinte à la santé humaine (risques technologiques, pollutions de sol et nuisances sonores) ?

Le territoire communal, parce qu'il est ou a été le support d'activités économiques et industrielles intenses, est notamment marqué par l'existence de risques et de pollutions qui, non maîtrisés, induiraient des impacts forts sur la santé et la salubrité publiques. Le PLU intègre ces contraintes et enjeux forts liés aux risques industriels et aux pollutions de sol.

LES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

	Réponses du PLU apportées à l'enjeu environnemental 5	
	PADD et Orientations d'aménagement	Zonage et règlement
<p>5. Gestion des risques industriels, des pollutions de sol, des nuisances sonores, et protection de la santé humaine</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Revalorisation du patrimoine foncier faisant l'objet de pollution avérée de sol - Prévention des risques technologiques : extension des périmètres de maîtrise de l'urbanisation des sites classés SEVESO - Maîtrise de l'urbanisation en tissu résidentiel d'activités non nuisantes et non dangereuses - Création d'une déchetterie afin d'améliorer les modalités liées au tri sélectif et au traitement des déchets - Intégration dans le PLU du classement des zones de bruit des infrastructures de transport 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement des zones mixtes autorise les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes à condition que ces dernières soient nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée et sous certaines réserves - Le zonage et le règlement tiennent compte des zones de maîtrise de l'urbanisation liées au risque industriel autour des entrepôts pétroliers situés au nord de la zone UEP, dans le Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers (en bordure de Seine) - Le PLU intègre les prescriptions d'isolement acoustique pour les bâtiments d'habitation situés dans les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres - Un emplacement réservé est prévu pour la réalisation d'une déchetterie, afin d'améliorer les modalités liées au tri sélectif et au traitement des déchets - La zone humide du Parc des Chanteraines est classée en zone naturelle (N) ce qui induit une protection du site de captage d'eau potable du Parc des Chanteraines

VI- IMPACT DU PLU SUR LA CONSOMMATION DES RESSOURCES ENERGETIQUES ET LA QUALITE DE L'AIR

Question « environnementale » posée : dans quelle mesure le PLU contribue-t'il, au travers notamment des mesures prises pour limiter les déplacements automobiles et encourager les transports en commun et les modes doux, à une meilleure gestion des ressources énergétiques et à une protection de la qualité l'air ?

A Gennevilliers comme ailleurs, la mobilité croissante des personnes et des biens conduit à l'urgente nécessité de maîtriser les pollutions et nuisances induites, en proposant notamment des modes de transport efficaces alternatifs à l'automobile. Cet enjeu majeur est intégré dans le nouveau PLU (prolongement de la ligne 13bis du métro, de la ligne T1 du tramway, constitution d'un pôle multimodal), au même titre que la nécessité d'un meilleur partage de l'espace public et de l'encouragement aux modes doux.

LES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

	Réponses du PLU apportées à l'enjeu environnemental 6	
	PADD et Orientations d'aménagement	Zonage et règlement
6. La maîtrise des déplacements automobiles	<ul style="list-style-type: none"> - Densification et mixité des programmes - Partage de l'espace public entre les différents modes de déplacements - Gestion et régulation du stationnement - Mesures en faveur de l'usage des transports en commun et de leurs conditions de circulation - Orientations d'aménagement sur le secteur central, sur le secteur "entrée de ville Péri-Barbusse", sur le secteur du Luth, sur le territoire économique, sur le territoire portuaire, qui comprennent toutes des actions liées à l'amélioration des déplacements tous modes 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement de toutes les zones du PLU (article 12), renforce les contraintes de stationnement concernant les bureaux, les commerces et restaurants, afin d'encourager à l'usage des transports en commun - Pour les secteurs d'habitat, les normes de stationnement ont été adaptées à chaque type de logement.

ANNEXES

ANNEXE 1 : LISTE DES BATIMENTS ET ENTITES URBAINES REMARQUABLES

LISTE DES BATIMENTS ET ENTITES URBAINES REMARQUABLES

BATIMENTS PUBLICS

3, PLACE JEAN GRANDEL

Ecole des Beaux Arts Edouard MANET

Ancienne mairie, construite en 1862

Architecte : Jacques LEQUEUX

16/18, RUE PIERRE TIMBAUD

Salle communale de la Ferme de l'Horloge

Ferme rurale construite entre la fin de l'Ancien Régime et le XVIIIème siècle

Acquise en 1974, elle est restaurée par la Ville en 1983

RUE MARCEL PAUL

Gare SNCF

Elle est ouverte à l'exploitation le 1er juillet 1908 pour desservir Gennevilliers sur la ligne de chemin de fer allant des docks de Saint-Ouen à Ermont-Eaubonne

Désaffectée, elle est aujourd'hui occupée par un établissement de restauration rapide.

17, RUE AGUADO

Fondation Buzenval

Construite au début du XIXème siècle par Alexandre Aguado, banquier, elle est rachetée par la commune à la fin du XIXème siècle et devient le presbytère en 1900.

5, RUE EUGENE VARLIN

Maison des anciens combattants

Initialement école privée catholique pour jeunes filles

62, RUE PIERRE TIMBAUD

Halle couverte du marché du Village

Construite en 1928, elle a été réhabilitée par la ville dans les années 80

6, RUE DE LA PROCESSION

Ancienne boucherie devenue à la fin du XXème siècle, une antenne de la Mairie de Gennevilliers

31, RUE FRANCOIS KOVAC

Poste des Grésillons

Construite en 1934. Les décors sculptés sont confiés à M. Rondest

Architecte : Louis Grossard

29, AVENUE DES GRESILLONS

Halle couverte du marché des Grésillons

Réalisé en 1937, le projet comprend une salle des Fêtes, il est reconstruit en 1984 après sa démolition en 1977.

Architectes : Louis Grossard et Georges Auzolle

41, AVENUE DES GRESILLONS

Centre dramatique national- Théâtre de Gennevilliers

Initialement salle des Fêtes des Grésillons construite en 1938 ; elle est dotée d'une ossature en béton, exemple d'architecture moderne

Architectes : Louis Grossard et Georges Auzolle

RUE PIERRE TIMBAUD

Espace santé jeunes

Restructuration des locaux par la ville en 2000 anciennement occupés par la société CTM (Cinéma Tirage Maurice) construits en 1913

9 RUE JEAN JAURES

Anciens locaux de l'école d'arts plastiques

Logement de fonction du directeur de l'école Edouard Manet

3, BOULEVARD GALIENI

Ancien groupe scolaire construit en 1912 (école maternelle) par l'architecte Auguste Cousteix. Elle est agrandie en 1930 par l'architecte Pierre Martin (école primaire)

Salles festives Galliéni

37 RUE FRANCOIS KOVAC

Ecoles élémentaires des Grésillons mixtes A et B

Achevée en 1893, elle constitue la première école du quartier des Grésillons.

81 RUE PIERRE TIMBAUD

Ecole Maternelle Aguado

Construite en 1873

Architecte : Jean Paul LEQUEUX

Elle sera agrandie en 1908 puis en 1911 avec une entrée par la place du Puits Ponceau.

35 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER

Ecole maternelle

Construction avant 1930

BATIMENTS D'HABITATION

2/4 RUE JEAN JAURES

Ancienne poste du Village

Construite avant 1915

Propriété privée à usage d'habitation

2/6 AVENUE DE LA GARE

Ancien hôtel –restaurant

Construit avant 1915

Propriété OPMHLM

Réhabilité à usage d'habitation en 1995

1 AVENUE DE LA GARE

Immeuble de rapport

Construit avant 1915

1/3 RUE SAINTE-MARIE

Construction contemporaine

Architecte : Jean Paul BUFFI

Propriété OPM HLM

BATIMENTS INDUSTRIELS

50-100, RUE DU FOSSE BLANC

Site Thalès (ex Thomson CSF)

Construit en 1934, les bâtiments sont remaniés en 1955 puis en 1970

Restructuration en 1988 par l'agence Reichen et Robert qui valu à l'entreprise le trophée « forme 88 »

37-41, RUE JEAN JAURES

Etablissements Carbone Lorraine

Bâtiment administratif et locaux du personnel

Pavillons d'habitation du personnel

Construit à partir de 1913

62, ROUTE PRINCIPALE DU PORT

Bâtiment administratif du Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers

60, ROUTE PRINCIPALE DU PORT

Ancien bâtiment des Douanes, réhabilité en pépinière d'entreprises

291, AVENUE D'ARGENTEUIL

Etablissement SNECMA

Bâtiment administratif

Architecte : Auguste Perret

6-14, AVENUE LOUIS ROCHE

Semoulerie Panzani

Construite après la seconde guerre mondiale

Architectes : François Vitale et Georges Courtelin

53, RUE DU FOSSE BLANC

Etablissement Cinzano-Vernhes

Construite en 1936

Architecte : Jules Demoisson

119 AVENUE LOUIS ROCHE

Etablissements Delachaux
Bâtiment administratif et restaurant d'entreprise
Construit en 1916
Architecte : Michel Roux Spitz

ENTITES URBAINES

9BIS à 17 VILLA DES FLEURS
Construction entre 1915 et 1948

1 à 8, VILLA DES LILAS
Maisons programmées en courée
Construction entre 1915 et 1948

PAVILLONS PASSAGE MAGNE

21-31 et 26-34 RUE GEORGE SAND
Maisons « Castors »

ELEMENTS D'ARCHITECTURE

PLACE ROL TANGUY
Monument aux Morts
Cession terrain en 1954 entre l'entreprise Carbone Lorraine et la ville
Le monument, inauguré en 1956, est confié à Georges Auzolle, architecte de la ville et au sculpteur Joffre

140-142, AVENUE MARCEL PAUL
Grille d'entrée de l'ancienne usine à gaz

ANNEXE 2 : LISTE DES EMBLACEMENTS RESERVES

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES LIES AUX OPERATIONS DE VOIRIE

N° de référence	Opérations de voirie	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m²)
Création					
1	Thomas Edison : dévoiement entre le Vieux Chemin de S Denis et de Gaulle	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	K83, 87, 249, 257, 262 257, 258, 255, 252	1 422
2	Deux voies parallèles SNCF Grésillons – Caboeufs	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	AO81, 99, 102, 143, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 101, 140	6 581
3	Nouvelle voirie Ilot Delachaux	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	O1, 46, 66, 91, 68	6 194
4	Voie nouvelle perpendiculaire à RD19	Commune de Gennevilliers	Le Luth	Y265, Y333	1 329
5	Voie nouvelle nord-sud.	Commune de Gennevilliers	Le Luth	X397, 405, 597, 416, 399, 403, 422, 624, 625, 413, 566, 567, 568, 407, 412	4 355
6	Voie nouvelle Luth Ouest	Commune de Gennevilliers	Le Luth	Y333, X597, 567, 412,484	4 946
7	Jules Larose : modification entre Félicie et Timbaud	Conseil général	Le Village	T249, 274	3 568
8	Rue de l'Union.	Commune de Gennevilliers	Le Village	T92, 219, 245, 246, 247, 248	989
9	Nouvelle voirie Carbone Lorraine	Commune de Gennevilliers	Le Village	AH96	7 290
10	Voirie ancien cimetière entre Barbusse et Debussy à 24 m	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AH12, 18	4 103
11	Voirie entre Georges Thoretton et Puits Guyon.	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AH12, 14, 15, 16, 17, 103	5 611
12	Nouvelle voirie îlot Thoretton - Camélinat	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AH38, 39, 40, 63, 64	3 550
13	Nouvelles voiries de l'îlot « G »	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK7, 42	15 995
14	Nouvelles voiries de l'îlot « H »	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AK181, 185, 116, 82, 166, 163	4 639
15	Liaison Industrie-de Gaulle	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	J1, 255, L164, 165, 167, 195	1 547
16	Rue de Seine : prolongement jusqu'à Bongarde	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	N96, 105, 144, 146, 148, 202	1 613
17	Nouvelle voirie Ilot Bongarde 2 ^{ème} tranche	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	O29, 97, 95, 104, 105	2 167
18	Voirie CFA	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	I364	1 286
19	Ilot Chemin du Pont	Commune de Gennevilliers	Chevrens	AB37, 38, 39a, 35, 40, 41, 129	3 290
20	Passage Danton Dezert	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AL79, 157, 159, 163	599

N° de référence	Opérations de voirie	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m ²)
Elargissements					
21	Rue de Seine	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	N68, 69, 73, 74, 83, 170, 75, 171	2 293
22	Caboeufs entre le Fossé Blanc et Louise Michel à 16 m	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	O1, P234, 82, 43, 192, 63, 68	5 830
22 bis	Caboeufs entre le Fossé Blanc et Laurent Cély à 20 m	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	AM233, 232, 221, Q86, 87, 88, 79, 77, 150, 151, 63, 62, 61, 157	2 538
23	Caboeufs prolongée à 16 m	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	N156, 174, 162, 152, 176, 177, 178, 108	2 915
24	Vuillemin à 16 m	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	AN57, AO135, 54, 55, 121 à 131, 62 à 73, 58	3 452
25	Louise Michel – Galliéni à 20 m	Conseil général	Secteur d'activités	N160, 191, 205, 204, 74, 73, 59, 58, 212, 46, 9, 167, 8, 156, 203, 213, 175, 75, 254	3 147
26	Marcel Paul à 30 m	Conseil général	Secteur d'activités	E6, 24 F104, 199, 185 198 H5, 6, 7, 8, 32, 39, 40, G23, 85, 86	8 315
27	Chemin des Petits Marais entre la ligne SNCF et Marcel Paul	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	H30, 33, 39	1 702
28	Chemin des Petits Marais entre la route du bassin n°6 et la ligne SNCF	Port Autonome de Paris	Secteur d'activités	F198, 156, 110, 114, 51, 54, 53, 41, 109, 112, 26	4 287
29	Dequevauvilliers à 30 m.	Conseil général	Secteur d'activités	G52, 77 à 82, H43	6 424
30	Rue Transversale à 16 m	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	AN163, 67, 35, 57	3 458
31	Pont Saint Ouen	Conseil général	Secteur d'activités	/	623
32	Louis Roche à 30 m	Conseil général	Secteur d'activités	N206, 248, 222, 220, 29, 218, 31, 244, 210, 47, 48, 224, 229, 241, 232, 230, 214, 236, 234, 212, O81, 83, 85, 65, 9, 73, 71, 69, 67, 92, 99, 91, 98, 76, P89, 90, 218, 216, 209, 19, 18, 212, 220, 189, 187, 12, 54, 11, 204, 191, 224, 1, 42, 179, 177, 175, 173, 110, 103, 100, 96, 146, 142, 150, 235, 234	27 812
33	Jean Perrin	Commune de Gennevilliers	Le Luth	X611, 521, 602, 626, 532 V161	2 467
34	Au droit du Gymnase Guy Moquet à 20 m	Commune de Gennevilliers	Le Luth	X630, 550, 526, 597 Y354, 346, 347, 350, 353, 354, 329	4 302

N° de référence	Opérations de voirie	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m²)
35	Voie Guimier	Commune de Gennevilliers	Le Luth	X528, 550, 610, Y360, 345, 346	2 505
36	Av du Luth	Commune de Gennevilliers	Le Luth	X597, Y356, 354, 329	452
37	Lucien Lanternier	Conseil général	Le Luth	X597, 496, Z271, 276	5 695
38	Rue du Pont d'Argenteuil	Commune de Gennevilliers	FA-CCJ	AC18, 17, 19, 23, 11, 15, 48, 56, 131, AB85, 86, 87, 88, 162, 211, 210	756
39	Rue des Chevrins	Commune de Gennevilliers	FA-CCJ	AE116, 169, 167, 115, 112, 113, 110, 166, 165, 21, 8, 3, 1, 164, 255, 103, 104, AB127, 142, 183, 181, 176, 174, 108, 187, 194, 196, 236, 95, 94, 93, 92, 91, 89, 88, 177, 204, 202, 200, 198, 206, 195, 191, 192, 171, 236	259
40	Rue Villebois Mareuil	Commune de Gennevilliers	Le Village	U21, 22, 93, 108, 109, 104, 110, 131, V662, 205, 568, 800, 276 à 279, 513, 559, 561	5 160
41	Rue Pierre Timbaud.	Conseil général	Le Village	U83, 84, 8 à 12, 14 à 17, 19, 117, 23, 122, 137, 51 à 55	2 018
42	Deslandes et Croix des Vignes	Commune de Gennevilliers	Le Village	AH84, 193, 195, 96, 98	1 353
43	Félicie	Conseil général	Le Village	T167, 237, 249	1 181
44	République	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK41, 54	7 690
45	Chandon-entre Gabriel Péri et Debussy à 17 m.	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AJ1, 103, AI110 à 113, 91, 92, 95, 96, 97, 74 à 78, 61	887
46	Chandon entre Debussy et Paul Vaillant Couturier à 17 m	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AM264, 297, 298, 263, 256, 299, 265, 266 AK1, 2, 5, 42, 130, 128	3 304
47	Barbusse entre République et Gabriel Péri à 17 m	Conseil général	Chandon-Brenu	AK21, 55, 51, 25, 28, 29, 30, 31, 72, 73	2 069
48	Boulevard Camélinat à 24 m	Conseil général	Chandon-Brenu	AH57 à 65, 191, 192, 195	3 100
49	Gabriel Péri à 24 m	Conseil général	Les Agnettes	AF 240, 241, 243, 244, 613, 614, 631, 632, 575, 192, AI30, 31, 32, 135, 140, AG115, 116, AH1, 2, 9, 10, 11, 13, 44, 55, 101, 106	1 677

N° de référence	Opérations de voirie	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m²)
50	Rue de l'Association	Commune de Gennevilliers	Les Agnettes	AF 131 à 134, 141 à 145, 151, 152, 546, 154 à 156, 547, 158 à 160, 548	1 600
51	Paul Vaillant Couturier	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AP226, 222, 218, 231, 237, 211, 265, 261, 263, 85, 25, 264	752
52	Emprise derrière La Poste des Grésillons	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AQ 153 à 155	247
53	Rue Sainte Marie	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AQ130 à 134	65
54	RD 9	Conseil général	Les Grésillons	AQ171, 172, 91, 322, 250, 251, 260, 262, 206, 236, 142, 118, 143, 167	1 185
Recomposition					
55	Rond point Noël Bertrane Moulin de Cage	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	O77, P87, 88	
56	Delacroix : dévoiement à l'angle	Commune de Gennevilliers	Le Luth	X521	21
57	Angle Sainte Geneviève – Lanternier	Commune de Gennevilliers	FA-CCJ	AB12, 57, 56, 39a, 38, 37, 35	408
58	Place du Marché	Commune de Gennevilliers	Le Village	U27, 97, 104, 132, 133, 110, 130, 138	2 026
59	Parvis Mairie	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AH1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9	2 201
60	Angle République Péri	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AK49, 42	207
Total					205 279

LISTE DES MARGES DE RECUL

N° de référence	Marges de recul	Quartier
61	Berges de Seine du Pont St Ouen	Secteur d'activités
62	Rue des Raverdis	Secteur d'activités
63	Rue Alexandre	Secteur d'activités
64	Rue Justin	Le Village
65	Rue des Collines	Le Village
66	Rue Paul Vaillant Couturier : entre l'av. Chandon et la voie nouvelle à 20m	Les Grésillons
67	Avenue du Pont d'Argenteuil	Secteur d'activités
68	Rue Jean Jaurès à l'angle Joseph Leclainche	FA-CCJ

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES LIES AU PROLONGEMENT DE LA LIGNE 13 DU METRO

N° de référence	Opérations	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m ²)	Surface (ha)
69	Ligne 13 du métro	RATP	Le Luth	Y361, 333	3 450	0,345
			Port Autonome de Paris	Y242, 172, 174, 176, 178, 180, 182, 184, 188, 190, 192, 194, 196, 198, 199, 201, D103, 142, 23, 24	19 650	1,965

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES LIES AUX EQUIPEMENTS, ESPACES VERTS OU ESPACES PUBLICS

N° de référence	Equipements	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m²)
Equipements publics					
1	Déchetterie 93 rue des Caboeufs	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	Q150	2 561
2	Hôtel CFA	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	I364	10 974
3	IUT	Conseil général	Secteur d'activités	V533, 531, 763, 772, 771, 774, 776, 768, 563, 753, 756, 527, 535, 690, 685 674, 777, 720, 728, 781, 780, 778, 733, 739, 740, 738, 713, 721, 729, 737, 756, 735, 749, 755, 756	24 983
4	Plate-forme des permis de conduire	Etat	Secteur d'activités	H44	23 584
5	Parc de stationnement, Parc des Chanteraines	Conseil général	Secteur d'activités	K265	2 210
6	Emplacement pour les Gens du Voyage	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	H5, 6, 7	2 368
7	Piscine	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AM158, 308, 321, 310, 316, 357, 448, 449, 357, 358, Q 158, 144, 162	7 514
8	Halte garderie 145 147 Henri Barbusse	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	R146	185
10	Parc de stationnement espace Jean Moulin Graindorge	Commune de Gennevilliers	Le Village	T249	1 670
11	4ème collège	Conseil général	Les Agnettes	AF 156, 155, 154, 152, 151, 546, 140 à 145, 373, 147, 139, 138, 148, 350, 351, 88 à 91, 567, 560, 536, 131 à 135, 137, 188 à 191	11 051
12	Equipement sportif Guy Môquet	Conseil général	Le Luth	Y329, 354, 345, 346, 353	2 851
Total					85 913
Espaces verts ou espaces publics (voies piétonnes, places,...)					
13	Extension Chanteraines site Val de Seine	Conseil général	Secteur d'activités	G47, 51, 77, 78, 79, 82	52 354
14	Extension jardins familiaux	Commune de Gennevilliers	Le Village	V568	4 232
15	Mail Delacroix-Jean Perrin	Commune de Gennevilliers	Le Luth	X521	1 396
16	« Coulée verte » Puits Guyon	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AH12, 7, 8, 9	6 284
17	« Coulée verte » Lycée Galilée	Commune de Gennevilliers	Chandon-Brenu	AM256	4 578
18	« Coulée verte » Camille Ronce	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AL89, 136, 129, 87, 88	18 601
19	« Coulée verte » Passage 3F	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AL151, 123	4 885
20	Cheminement piéton des Grésillons	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AQ89, 88, 264, 108, 277, 220, 225, 265, 239, AP61	1 113
21	Square PVC quartier des Grésillons	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AP227, 224, 220, 219, 223, 212, 210, 264, 260, 262, 25, 228, 225, 221, 241, 242, 239	5 669
Total					99 112

LISTE DES ESPACES VERTS EXISTANTS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1.7

N° de référence	Espaces verts	Bénéficiaire	Quartier	Parcelles cadastrales	Surface (m²)
22	Parc des Chanteraines le long de la Seine	Conseil général	Secteur d'activités	G99, 46, 100	9 905
23	« Coulée verte » Parc des Sévines hors périmètres équipements sportifs	Commune de Gennevilliers	Secteur d'activités	Q157, 106, 61, 62, 63, L152, 224, 225	99 893
24	Cimetière	Commune de Gennevilliers	Le Village	V662, 205	72 472
25	Jardins familiaux	Commune de Gennevilliers	Le Village	V800	10 142
26	Espace « 74-115 » quartier des Grésillons	Commune de Gennevilliers	Les Grésillons	AP140, 171, 105, 260, 262, 229, 257, 76, 77, 141, 61	4 802
27	Espaces Naturels sensibles:				98 386
	Berge de Seine: quai du petit Gennevilliers			Dans section A	
	Berge de Seine: route de la Seine			C29, 30, 56	
	Berge de Seine: route du bassin n°6			F83	
	Berge de Seine: Quai des Grésillons, Quai du Moulin de Cage			Dans section N	
	Talus SNCF			P43, AO147, 140	
Total					295 600

LISTE DES ESPACES BOISES CLASSES

Secteur	Parcelles cadastrales	Surface (m²)	Surface (ha)
19 – 19bis, rue Jean Jaurès	S 247	1 209	0,12