

Villeneuve-la-Garenne

Plan Local
d'Urbanisme



Exposé des motifs de la
modification n°1

PLU approuvé en
Conseil Municipal
du 1er octobre 2015,
modifié par le Conseil
de Territoire du
05 février 2020



Exposé des motifs





Plan Local d'Urbanisme de Villefranche-sur-Mer

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20200205-2020-S02-041-AR
Date de télétransmission : 14/02/2020
Date de réception en préfecture : 14/02/2020

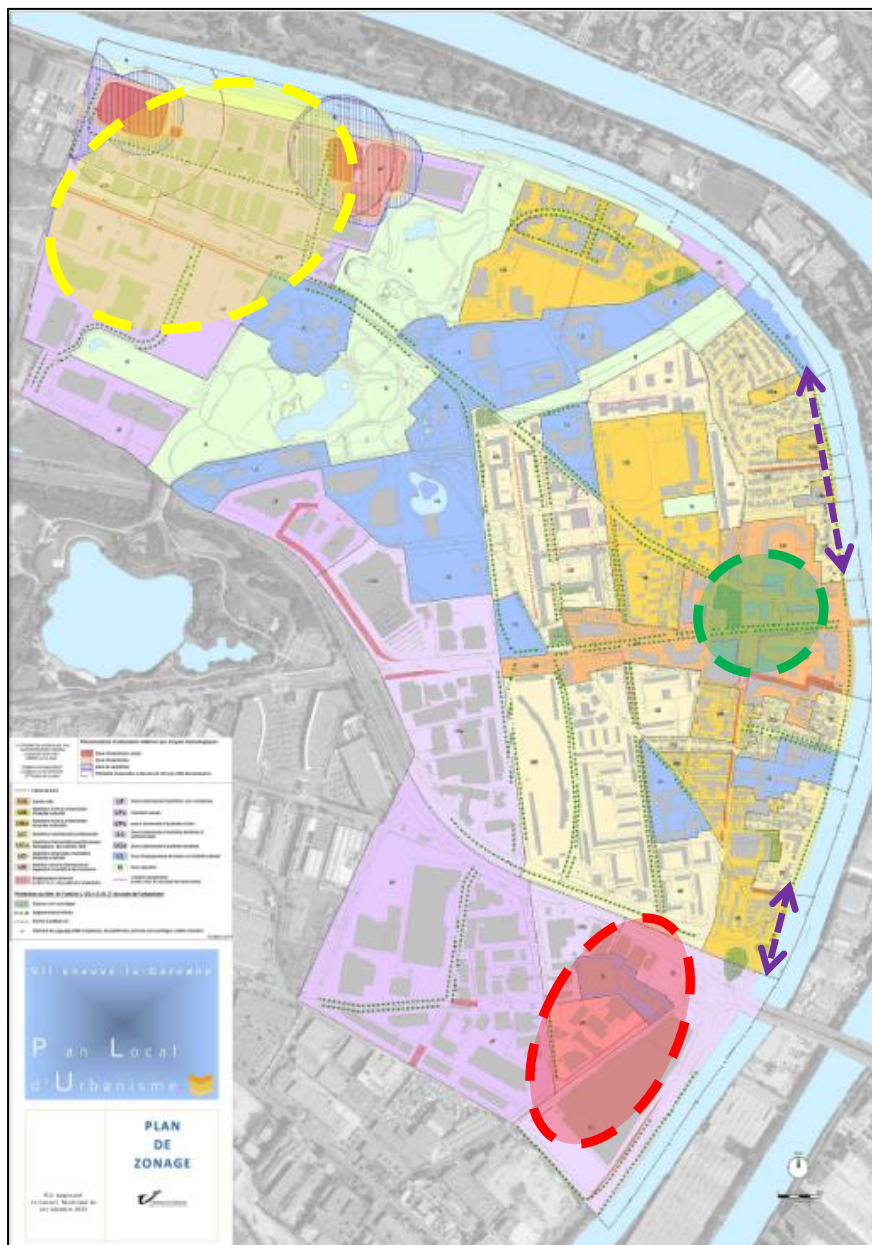
EXPOSE DES MOTIFS

Les modifications énoncées ci-dessous s'inscrivent principalement dans une démarche d'ajustement du PLU aux projets entrepris par la Ville. Depuis son approbation en octobre 2015 et la mise en application des règles, certaines d'entre elles doivent être modifiées et adaptées aux évolutions urbaines que connaît Villeneuve la Garenne.

La présente note a pour objet d'expliquer cette démarche et de justifier ces modifications. Celles-ci portent sur :

- 1- Favoriser la requalification et la diversification de certaines zones d'activités 
- 2- Adapter le projet urbain de centre-ville 
- 3- Préserver et requalifier les quais de Seine 
- 4- Permettre la réalisation des projets sur le secteur de la Bongarde 
- 5- Mettre à jour certaines dispositions (clôture, servitudes...)

Carte 1 : modifications générales du PLU



1- Favoriser la requalification et la diversification de certaines zones d'activités

La Ville dispose de nombreuses zones d'activités plus ou moins récentes. C'est dans sa partie Nord et en limite avec la commune de Gennevilliers que les activités sont les plus anciennes. Les bâtiments sont vieillissants et forment un tissu urbain peu valorisant (exemple de la zone industrielle Val de Seine).

De l'autre côté du boulevard Charles de Gaulle et en face de la ZI Val de Seine, s'est développée récemment la zone d'activités des Chanteraines qui bénéficie d'un urbanisme de qualité avec de nombreux espaces végétalisés. L'objectif est de poursuivre dans cette voie en favorisant le renouvellement des anciennes zones et encourager les nouvelles constructions sur les terrains encore en friche.

Par ailleurs, des projets de renouvellement sont en cours dans cette zone industrielle qui nécessitent une adaptation réglementaire, notamment en termes de hauteur. Le projet de modification prend en compte toutes ces données pour permettre une valorisation de ces zones activités qui sont pour la ville source de dynamisme économique.

2- Adapter le projet urbain de centre-ville

Le centre-ville de Villeneuve la Garenne n'est pas très attractif et ne joue pas son rôle de centralité au sein de la commune. Des études ont été lancées entre 2011 et 2013 pour dessiner un projet urbain qui puisse répondre à cet objectif de dynamisme du centre-ville. Malheureusement ce projet n'a pas abouti et a été remis en cause en 2016 dans le cadre d'une réflexion plus globale au sein du dispositif de l'ANRU 2. Les nouvelles études ont permis d'obtenir un plan d'aménagement du centre-ville plus ambitieux pour la commune.

L'un des objectifs de cette modification est donc d'actualiser le document d'urbanisme au nouveau plan d'aménagement. Les études récentes qui ont défini le nouveau projet se sont basées sur la réglementation du PLU en vigueur. Aussi, il s'agit ici d'adaptations très mineures qui ne remettent pas en cause les orientations du PADD. Les modifications portent sur les linéaires commerciaux en rez de chaussée d'immeubles.

3- Préserver et requalifier les quais de Seine

Villeneuve la Garenne est ceinturée par la Seine sur pratiquement 4 kms de long. Ces quais sont majoritairement à destination d'habitation excepté dans la partie nord est où subsistent encore des chantiers navals. Il s'agit pour la plupart de maisons individuelles ayant pour certaines un caractère architectural notable qui contrastent avec les nombreuses barres et tours qui marquent le paysage villénogarennois.

Afin de respecter l'objectif de la TOL (Territorialisation de l'Offre de Logements) dans les années 2010, et face au manque de terrains fonciers disponibles, la ville a déterminé des zonages spécifiques dans son PLU, permettant de densifier et de favoriser la création de logements qualitatifs en lien avec le secteur des quais. A ce titre, un zonage UBa a été créé pour permettre le renouvellement des quais de Seine dont les bâtis n'avaient pas de particularités remarquables.

Aujourd'hui, la ville n'est plus dans cette contrainte de disponibilités foncières pour répondre aux exigences du PLH. En effet, avec la suppression de deux des quatre lignes haute tension qui survolent

Le territoire, des parcelles aujourd'hui inexploitable vont devenir constructibles. C'est pratiquement 32 ha (soit 10% du territoire communal) qui se libèrent pour pouvoir réaliser des opérations d'aménagement d'envergure.

Avec la libération de ces 32 ha, les zones de densification des quais de Seine ne sont plus la priorité. La ville souhaite désormais préserver ses bords de Seine et maintenir la qualité paysagère du site.

Afin de répondre à cet objectif, il est envisagé de réduire les droits à construire en zone UBa, d'effectuer quelques changements de zonage et de classer certaines maisons en « bâtiment remarquable ».

4- Permettre la réalisation des projets sur le secteur de la Bongarde

Le quartier de la Bongarde est un ancien secteur industriel au sud de la ville qui a commencé sa mutation urbaine dans les années 2010 avec l'arrivée d'une résidence étudiante en 2011 et l'ouverture du centre commercial « Quartz » en 2014. Lors de l'élaboration du PLU initial, il avait été prévu la mise en place d'une zone UE, zone mixte permettant notamment la création de logements. Aujourd'hui deux opérations permettant d'accueillir 300 logements y ont été autorisées : les appartements seront livrés courant 2020.

Par ailleurs, la ville a répondu en 2017 à l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris » sur l'ensemble du triangle de la Bongarde : un projet d'aménagement global, innovant, et multifonctionnel (ferme aquaponique, mercato métropolitano, passerelle, logements...) a été proposé par le groupement VINCI-SOGEPROM qui a retenu l'attention de la Ville. Les opérations sont également en cours.

Enfin, le centre commercial « Quartz » a prévu des extensions au nord et au sud de l'établissement. Une réflexion globale est en cours pour permettre d'y développer un espace multifonctionnel : commerce, équipement, logement...

Afin de répondre à tous ces projets et favoriser le renouvellement du quartier, une modification du PLU est nécessaire. Il est donc prévu une extension de la zone UE ainsi qu'un règlement adapté, une modification réglementaire de la zone UG et une adaptation de l'OAP de la Bongarde.

5- Mettre à jour certaines dispositions (clôture, servitudes...)

Le PLU initial a été approuvé le 1^{er} octobre 2015. Depuis sa mise en application, les praticiens du règlement d'urbanisme (architectes, particuliers, service aménagement) se sont confrontés à des interprétations ou problèmes de compréhension des règles.

Aussi, il est nécessaire d'éclaircir certains points et de rendre plus compréhensible certaines règles. Il s'agit notamment des dispositions relatives aux clôtures afin d'avoir une homogénéisation sur l'ensemble du territoire communal. Il s'agit également de la mise à jour de servitudes sur le document graphique concernant des risques technologiques qui n'ont plus lieu d'être (entreprise Rubis Terminal). Enfin, il s'agit de modifier à la marge les règles de retrait par rapport aux voies afin de permettre des variations architecturales et d'éviter d'avoir des standards de type « barre ».