

Villeneuve-la-Garenne

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

**PLU approuvé en
Conseil municipal
du 1^{er} octobre 2015,
modifié par le Conseil
de Territoire du
05 février 2020**



SOMMAIRE

PREAMBULE	6
L'élaboration du PLU.....	7
INTRODUCTION : LE CONTEXTE REGIONAL	9
Positionnement géographique et administratif de la commune	10
Le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF)	11
La métropole du Grand Paris	13
CHAPITRE 1 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	15
Données déterminantes du cadre physique	16
Un méandre de la Seine : peu de relief et un linéaire de berges.....	16
La géologie d'une plaine alluviale sensible	17
Un potentiel géothermique moyen	21
Un climat océanique	23
Espaces verts et paysages	25
Des espaces verts de qualité sur Villeneuve-la-Garenne	25
Une faune et une flore variées.....	33
Gestion de l'eau et des déchets	38
Les zones humides	38
Une gestion de l'eau organisée à des échelles intercommunales	39
Une gestion des déchets en voie d'amélioration.....	44
Pollutions et nuisances	48
Des nuisances sonores essentiellement dues à des axes de transports bruyants	48
Une position géographique et une histoire qui génèrent des pollutions	52
Risques majeurs	59
Risques naturels majeurs : dominé par un caractère inondable étendu	59
Risques technologiques : présence d'industries et de réseaux.....	63
CHAPITRE 2 – STRUCTURATION DU TERRITOIRE	69
Historique du développement de Villeneuve-la-Garenne.....	70
Liens inter-quartiers et inter-communaux parfois difficiles	74
Un territoire relativement enclavé	74
Des infrastructures routières segmentant la ville.....	76
Variété des formes urbaines et des patrimoines	78
Un territoire moyennement bâti	78
Une répartition équilibrée des modes d'occupation des sols.....	81
Des formes urbaines variées	83
Un patrimoine bâti	85
Des opportunités foncières rares MAIS des potentiels de renouvellement au sein des quartiers.....	86
CHAPITRE 3 – EQUILIBRES SOCIO - DEMOGRAPHIQUES.....	88
Caractéristiques de la population	89
Une commune d'environ 25 600 habitants	89
Une taille importante des ménages.....	91

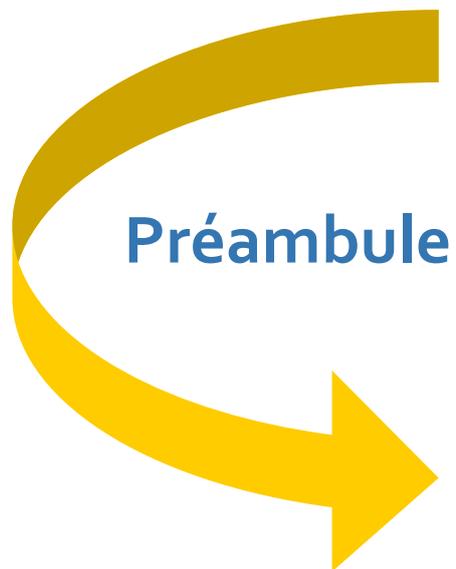
Un indice de jeunesse en baisse	92
Des niveaux de ressources relativement faibles	93
Parc de logements.....	96
Un parc de logements en augmentation	96
Des résidences principales dominées par l'habitat collectif occupé par des locataires	97
Un parc locatif social exceptionnellement représenté	99
Un rythme de construction de logements marqué par les opérations de renouvellement urbain	101
De nombreux projets de logements	104
Des objectifs de production de logements affichés dans le PLH.....	105
Les équipements au service des habitants	107
CHAPITRE 4 – LE CONTEXTE ECONOMIQUE	114
Caractéristiques des emplois et des actifs villenogarennais	115
Un nombre d'actifs en augmentation mais un taux de chômage qui reste fort	115
L'économie par secteurs d'activités	115
Des migrations domicile-travail élevées	118
Pôles d'activités économiques.....	121
Un commerce de proximité dans le centre ville et sur des pôles de quartier	121
De grandes zones d'activités économiques en développement	128
Autres projets de zones d'emplois à proximité de Villeneuve-la-Garenne	133
CHAPITRE 5 – MOBILITES.....	134
La politique départementale de déplacements	135
Réseau routier	136
Un réseau routier diversifié et bien hiérarchisé	136
Un taux de motorisation moins élevé que la moyenne départementale	138
Des capacités de stationnement insuffisantes dans certains quartiers	138
Transports en commun	143
Un réseau amélioré par l'arrivée du tramway	143
Le bus comme principale offre en transports en commun	144
Un réseau ferroviaire à proximité	146
Les transports en commun comme mode principal des déplacements domicile-travail	146
Des aménagements piétons / vélos en cours de développement	148
CHAPITRE 6 – ENJEUX	152
CHAPITRE 7 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS, JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DES REGLES D'URBANISME ET EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	154
Explication des choix retenus pour établir le PADD.....	155
Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme.....	155
Un projet en réponse aux enjeux majeurs de la commune	156
Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation	160
Exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles applicables	162
Le zonage du PLU.....	162
Déclinaison et justification des règles d'urbanisme.....	171
Justification de l'insertion de dispositions particulières.....	182
Les prescriptions réglementaires graphiques	182
La Capacité de densification et de mutation.....	186
L'analyse de la consommation d'espace.....	187

Evaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement et dispositions visant à sa préservation ou à sa mise en valeur188

CHAPITRE 8 – ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU195

Critères retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan 196

Indicateurs de suivi pour l'analyse des résultats de l'application du plan..... 197



L'élaboration du PLU

La commune de Villeneuve-la-Garenne dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 1985, modifié en 1989 et révisé partiellement en 2001, essentiellement sur les secteurs pavillonnaires. Le POS a également été modifié en 2007 pour permettre la réalisation d'équipements publics.

Par ailleurs, la commune est également couverte par des périmètres de Zone d'Aménagement Concerté, en cours ou achevé, sur lesquelles des règlements d'urbanisme spécifiques à ces quartiers ont été adoptés et continuent actuellement de s'imposer aux projets en cours :

- La ZAC Bongarde, créée en 2005,
- La ZAC des Quartiers Sud, créée en 2009.

Ces différentes modifications, révisions et créations de ZAC ont été rendues nécessaires par la mise en œuvre de projets d'aménagements d'envergure : restructuration massive du centre-ville, construction d'un lycée et d'une MJC, création d'un nouveau quartier d'habitation de près de 1 000 logements, mise en œuvre de deux opérations de renouvellement urbain, construction d'un centre commercial de 80 000 m²...

De ce fait, le paysage réglementaire de la commune de Villeneuve-la-Garenne est aujourd'hui très morcelé et ne répond plus au contexte actuel. Cette juxtaposition des zones et des règles applicables nécessite donc une refonte complète du document d'urbanisme.

Aussi, devant la nécessité d'actualiser le document d'urbanisme en vigueur, le conseil municipal de Villeneuve-la-Garenne, dans sa séance du 25 mars 2010, a décidé de prescrire la révision du document pour se doter d'un plan local d'urbanisme.

En effet, suite aux évolutions urbaines constatées lors des deux dernières décennies et à l'apparition de nouveaux modes de vie, les relations complexes des hommes au territoire qu'ils fréquentent quotidiennement nécessitent d'être analysées.

Le contexte de mutations économiques et les préoccupations environnementales configurent un cadre renouvelé au développement urbain qui justifie également un réajustement des principes de l'urbanisme local déclinés dans un plan local de l'urbanisme, nouveau document d'urbanisme.

Les projets d'aménagements et d'infrastructures en cours et notamment, l'arrivée du tramway sur la D986 impliquent la refonte de certains principes urbains.

Les positions de l'Etat affirmées d'une part, par la production législative et d'autre part, dans le cadre de la procédure dite du « porter à connaissance » (PAC), incitent conjointement à la redéfinition urbaine du territoire.

Par conséquent, la décision de doter la Ville d'un PLU marque le départ d'un travail déterminant pour l'avenir de la commune en définissant un projet d'aménagement du territoire tenant compte d'un équilibre à trouver entre évolutions en cours et préservation des aménités à Villeneuve-la-Garenne.

La modification n°1 du PLU

Approuvé le 1^{er} octobre 2015, le PLU de Villeneuve la Garenne a permis la mise en œuvre de la politique d'aménagement instituée dans les années 2010. Des opérations d'aménagement ont pu être amorcées ainsi que la construction de nouveaux logements et le maintien des activités économiques.

Cependant, depuis son approbation et la mise en application des règles, certaines d'entre elles doivent être modifiées et adaptées aux évolutions urbaines que connaît la Ville. Villeneuve la Garenne est en pleine mutation : l'annonce en 2017 de la suppression de deux des quatre lignes haute tension a bouleversé la dynamique territoriale. Cette opération, qui permet ainsi de libérer 32 ha du territoire communal (soit 10% de la superficie de la ville) a été reconnue d'intérêt métropolitain. Il s'agit d'une co-maîtrise d'ouvrage entre la Ville de Villeneuve la Garenne et la Métropole du Grand Paris avec une programmation de logements, de bureaux et d'activités. Cependant, ces espaces ne doivent pas être pensés comme des quartiers supplémentaires qui seraient joutés à la partie habitée mais bien comme un projet global d'aménagement sur l'ensemble de la commune.

Avec la suppression de ces lignes haute tension, c'est une grande partie de l'aménagement de la ville qui est remis en cause. Ainsi, les zones UB et UBa qui avaient été définies lors de l'élaboration du PLU en 2015 sont redimensionnées. Afin de respecter les orientations du PADD, elles sont maintenues mais elles ne constituent plus la priorité en termes de densité. L'objectif est de conforter le paysage pavillonnaire des quais de Seine et de les valoriser par des programmes de logements adaptés à l'environnement et moins denses que prévus.

Comme tout document d'urbanisme, celui-ci doit savoir s'adapter aux évolutions et projets en cours. Face aux grandes mutations sociales, économiques et financières d'une ville aussi proche de Paris, le PLU doit ajuster ses règles. Afin de faciliter ces changements et pouvoir répondre aux nouvelles exigences des porteurs de projets, des modifications sont prévues en termes de hauteur et de densité dans les zones d'activités.

Par ailleurs l'objectif de favoriser le renouvellement urbain et la volonté de construire un centre-ville attractif demeure un axe fort du PLU de Villeneuve la Garenne. Il s'agit de pouvoir développer une vraie centralité intégrant des commerces, des équipements publics, des logements. Le nouveau projet présenté en 2018 s'est dessiné sur les bases du PLU en vigueur. Cependant, des adaptations mineures sont nécessaires, notamment sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du centre-ville mais également sur les alignements commerciaux.

En 2017, la ville a également répondu à l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris » pour les terrains situés dans le triangle de la Bongarde. Un projet d'aménagement global multifonctionnel a été retenu permettant la création de logements, une ferme aquaponique, un marché, des bureaux... Afin de pouvoir réaliser ce projet qui respecte également les grandes orientations du PADD, une modification du PLU est malgré tout nécessaire. Dans cette continuité, le centre commercial Qwartz a prévu de s'étendre. Ces extensions, qui favorisent le renouvellement du quartier et confortent la dynamique du secteur de la Bongarde nécessitent également une adaptation mineure du PLU.

Aussi, devant la nécessité d'actualiser le document d'urbanisme en vigueur pour répondre à tous ces projets, l'Etablissement Boucle Nord de Seine, à travers son arrêté du 21 mars 2019, a décidé d'engager la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve la Garenne.



Introduction : le contexte régional

Positionnement géographique et administratif de la commune

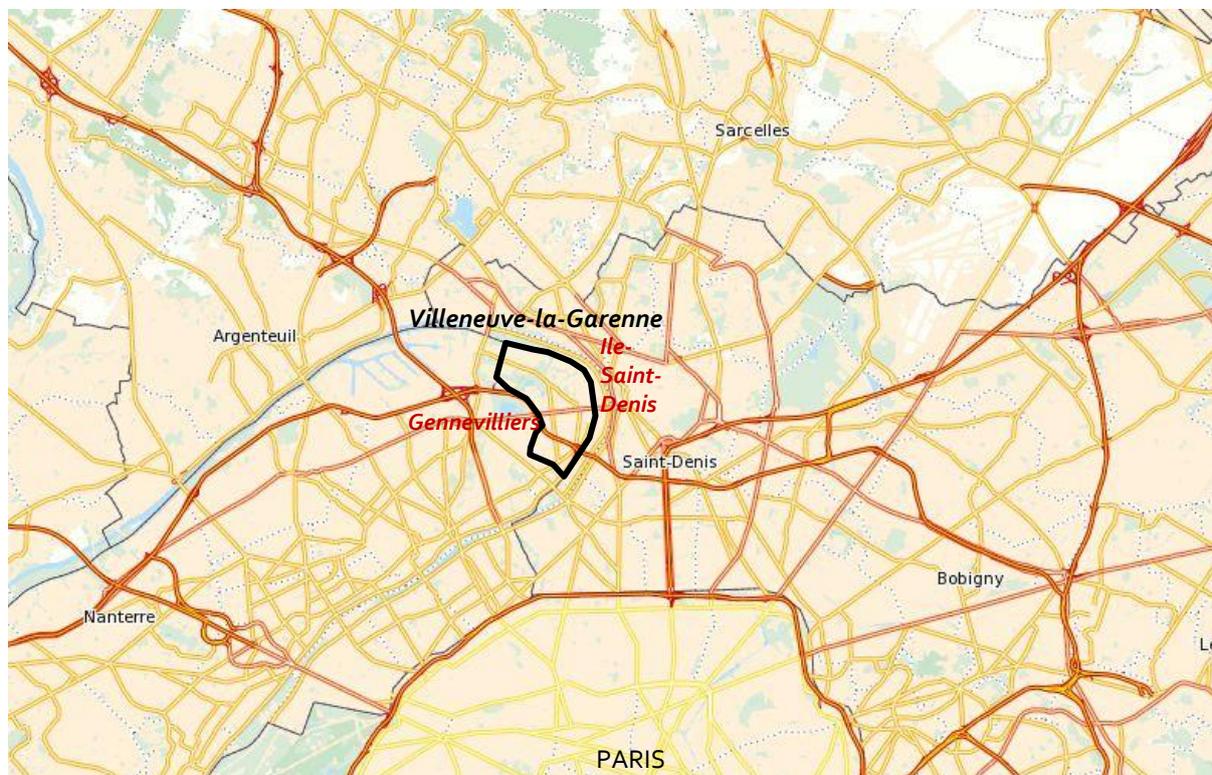
Un positionnement géographique et administratif inscrivant la commune dans une logique métropolitaine

La commune de Villeneuve-la-Garenne, ville de l'extrémité nord du département des Hauts-de-Seine, est située à moins de 10 km environ de Paris. Limitrophe à l'ouest et au sud par la commune de Gennevilliers (Hauts-de-Seine) et au nord et à l'est par celle de l'Île-Saint-Denis (Seine-Saint-Denis), elle possède environ 4 kilomètres de berges sur le fleuve.

Avec une superficie de 325 hectares et une population municipale de 25 644 habitants en 2011 selon l'INSEE, la commune a une densité de population de 8 013,8 hab/km².

Redécoupée lors du conseil municipal du 25 juin 2008 par l'ensemble des élus, la ville est divisée en 10 quartiers (Quartier Pointet, Quartier De la Noue, Quartier Hôtel de Ville, Quartier Rive de Seine, Quartier Ponant, Quartier Impressionnistes, Quartier Chanteraines, Quartier Jean Moulin, Quartier Charles-de-Gaulle, Quartier du Buisson). Elle s'en est vue confier la gestion à un 11^{ème} maire adjoint, chargé de la vie des quartiers. Chaque quartier est représenté par un président de quartier qui travaille en concomitance avec le pôle Vie Des Quartier, entité de la mairie rattachée au service GPV, qui leur apporte du soutien pour plus de visibilité, pour réussir à mobiliser d'autres habitants et pour la mise en œuvre et le suivi d'un projet spécifique à chaque quartier.

La ville de Villeneuve-la-Garenne n'appartient actuellement à aucune structure intercommunale.



Le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF)

En application des articles L.141-1 et L.111-1-1 du code de l'urbanisme, le PLU de Villeneuve-la-Garenne, qui appartient au « Cœur de la Métropole » devra être compatible avec le schéma directeur de la région Ile-de-France.

Au terme d'une longue procédure, le nouveau projet de SDRIF a été approuvé par le conseil régional le 18 octobre 2013 puis par le Conseil d'Etat le 27 décembre 2013.

D'après la carte de destination générale des sols, le territoire de Villeneuve-la-Garenne est concerné par les éléments suivants, détaillés dans le rapport du SDRIF 2013 :

➤ Les espaces urbanisés à optimiser (ronds oranges pâles)

Ces espaces impliquent la partie nord de la commune (zone industrielle du Val-de-Seine, une partie de la zone d'activités des Chanteraines, le quartier Villerenne), les plus éloignés des transports en commun lourds.

➤ Les quartiers à densifier à proximité d'une gare (ronds oranges)

Ces quartiers sont définis par un rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir. Il s'agit sur Villeneuve-la-Garenne essentiellement des quartiers centraux (centre-ville, quartiers sud, Caravelle...) à proximité des stations du tramway T1.

À ce titre, à l'horizon 2030, il est attendu à l'échelle communale, une augmentation minimale de 15 % :

- de la densité humaine ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

➤ Les secteurs à fort potentiel de densification (pastilles rouges)

Il s'agit de secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou disposant d'un fort potentiel de valorisation. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs d'habitat que dans ceux réservés aux activités. Ils doivent contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

Les zones d'activités de la Litte et de la Bongarde au sud de commune sont concernées par ces orientations, ainsi que l'entrée de ville ouest Gennevilliers/Villeneuve-la-Garenne.

➤ Les espaces verts et les espaces de loisirs (vert clair)

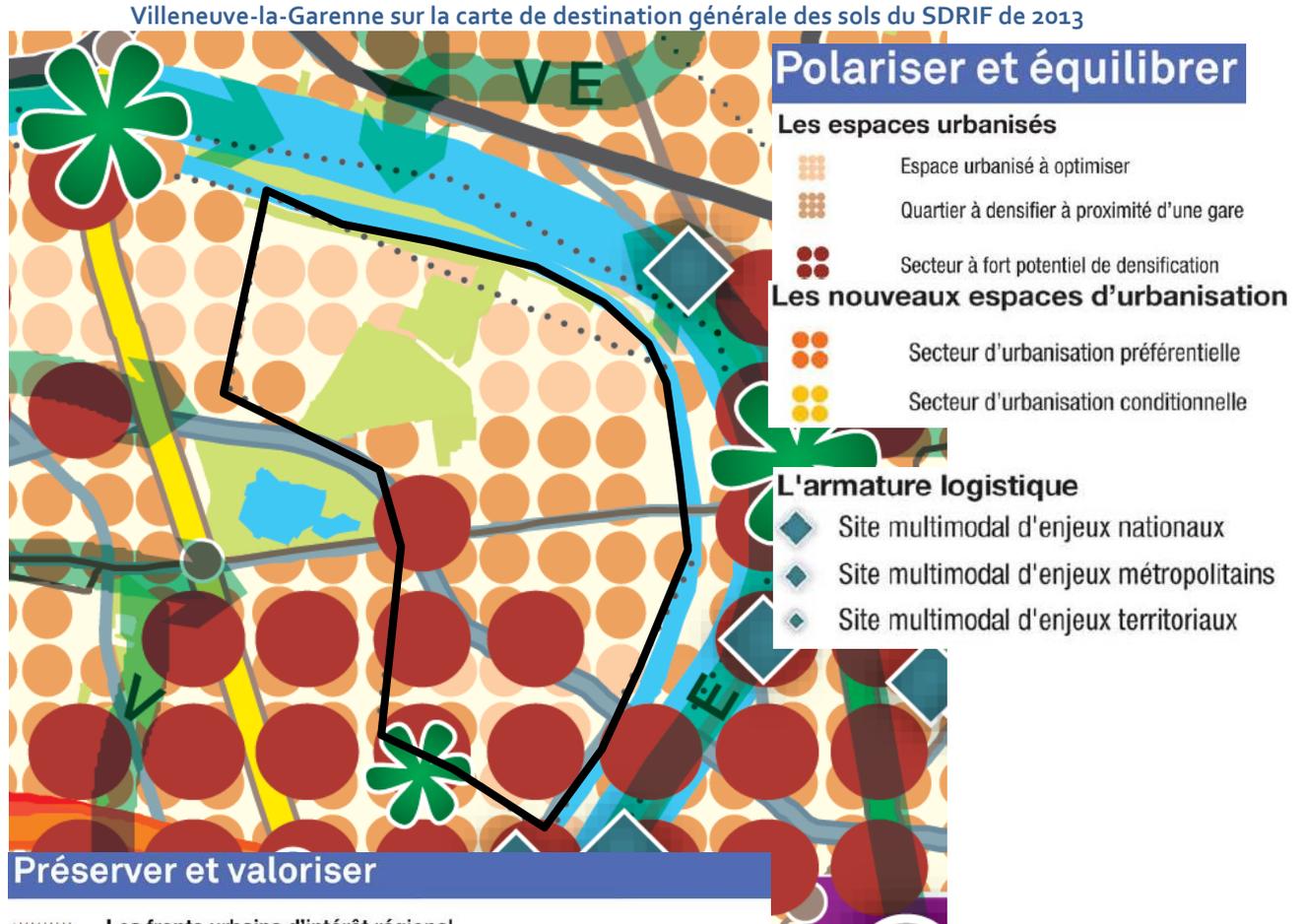
L'objectif est de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.

A Villeneuve-la-Garenne, le Parc des Chanteraines et les bords de Seine au nord sont représentés comme espaces verts et espaces de loisirs.

➤ Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer (étoile verte)

Le SDRIF indique à cheval entre Gennevilliers et le sud de Villeneuve-la-Garenne un espace vert et espace de loisirs à créer de 2 à 5 hectares, correspondant à un échelon intermédiaire d'espace vert.

Le SDRIF ne révèle aucun nouvel espace d'urbanisation.



Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**
Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

Relier et structurer

Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports collectifs	Les infrastructures de transport		
	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)
Niveau de desserte national et international	—		↔
Niveau de desserte métropolitain	Réseau RER RER A RER B RER C RER D RER E	Nouveau Grand Paris tracé de référence	↔
Niveau de desserte territoriale	—	—	↔
Gare ferroviaire, station de métro (hors Paris)	•		•
Gare TGV	•		•

Les réseaux routiers et fluviaux	Les infrastructures de transport			
	Existant	Itinéraire à requalifier	Projet (Principe de liaison)	
	Autoroute et voie rapide	—	—	↔
	Réseau routier principal	—	—	↔
	Franchissement			↔
Aménagement fluvial			↔	

La métropole du Grand Paris

La métropole du Grand Paris (MGP) est une nouvelle intercommunalité définie par la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (loi MAPAM) dans le cadre de l'Acte III de la décentralisation.

Créée au 1^{er} janvier 2016, la métropole du Grand Paris est composée de l'ensemble des communes de petite couronne (pouvant également inclure les communes limitrophes à ce périmètre). La MGP est divisée en «Territoires» de 300 000 habitants au minimum, administrés par des conseils de territoire. Villeneuve-la-Garenne est rattachée au territoire « Boucle Nord ».

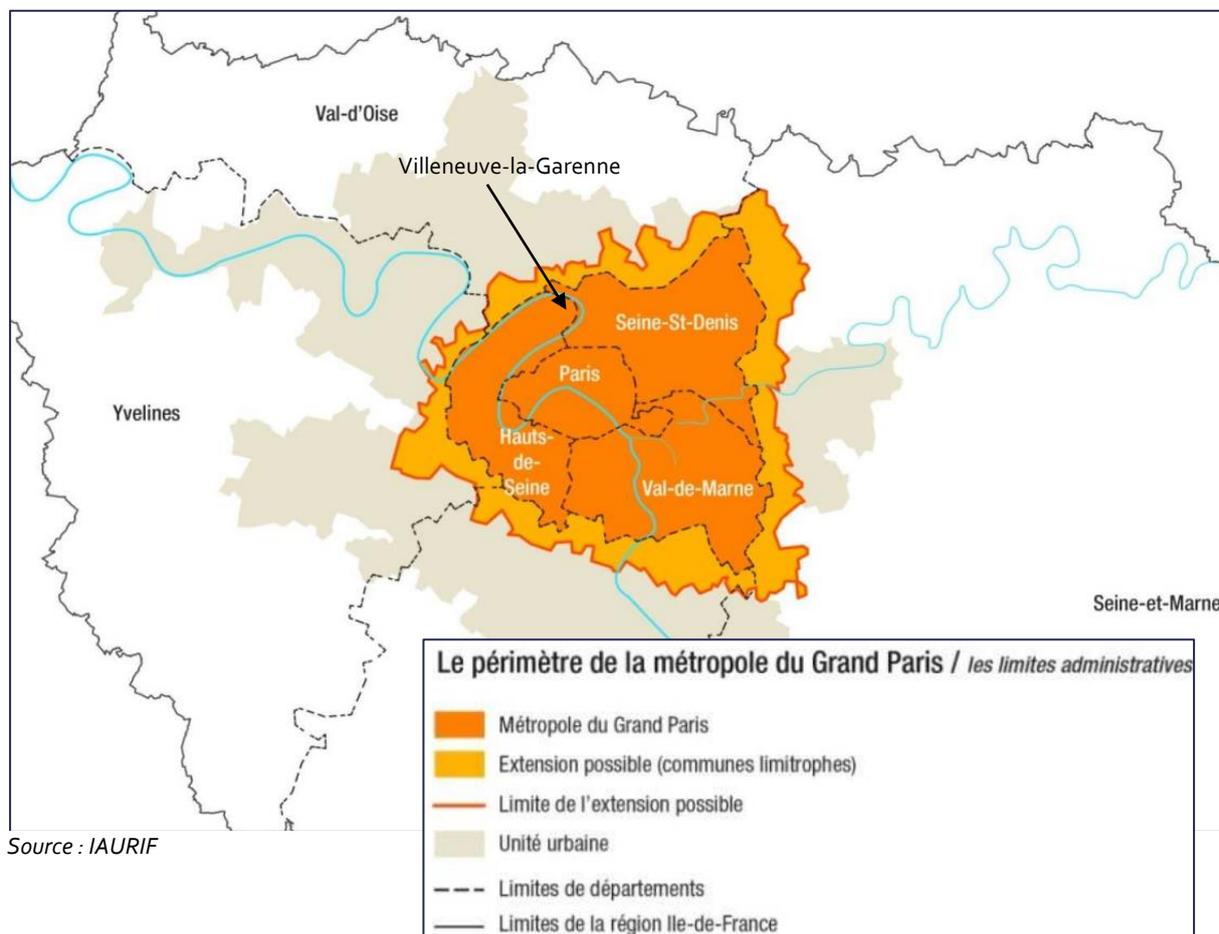
La MGP est dotée de 5 compétences :

- Aménagement de l'espace métropolitain :
 - Elaboration du schéma de cohérence territoriale et des schémas de secteur ; approbation des PLU ; définition, création, et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain ; constitution de réserves foncières d'intérêt métropolitain ; actions de restructuration urbaine ; actions de valorisation du patrimoine naturel et paysager
 - établissement, exploitation, acquisition et mise à disposition d'infrastructures et de Réseaux de télécommunications.
- Politique locale de l'habitat :
 - Programme local de l'habitat ou document en tenant lieu ;
 - Politique du logement ; aides financières au logement social ; actions en faveur du logement social ; actions en faveur du logement des personnes défavorisées.
 - Amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre ;
 - Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage.
- Politique de la ville
 - Dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ;
 - Dispositifs locaux de prévention de la délinquance
- Développement et aménagement économique [d'intérêt métropolitain]
 - Création, aménagement et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire, ou aéroportuaire d'intérêt métropolitain.
 - Actions de développement économique d'intérêt métropolitain ;
 - Construction, aménagement, entretien et fonctionnement d'équipements culturels, socio-économiques, socio-éducatifs et sportifs d'intérêt métropolitain.
 - Participation à la préparation des candidatures aux grands événements internationaux culturels, artistiques et sportifs accueillis sur son territoire
- Protection et mise en valeur de l'environnement et politique du cadre de vie.
 - Lutte contre la pollution de l'air ;
 - Lutte contre les nuisances sonores ;
 - Soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie ;
 - Elaboration et adoption du plan climat-énergie territorial en cohérence avec les objectifs nationaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'efficacité énergétique et de production d'énergie renouvelable ;
 - Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations.

La MGP élabore ainsi :

- un projet métropolitain (diagnostic + orientations stratégiques),
- un plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH) prenant en compte le SDRIF et le SRHH (Schéma Régional de l'habitat et de l'hébergement) qui tient lieu de PLH.
- un plan local d'urbanisme (compatible avec le SDRIF et le PMHH et prenant en compte le SRHH) qui regroupe les plans de territoire élaborés par les conseils de territoires, eux-mêmes en cohérence avec le PADD réalisé par le conseil de la métropole,
- un plan climat-énergie métropolitain.

La MGP élabore son premier schéma de cohérence territoriale (SCOT) et son premier PMHH au regard des SCOT et des PLU et PLH approuvés avant la date de sa création par les communes et EPCI contenus dans son périmètre.





Chapitre 1 – Etat initial de l'environnement

Données déterminantes du cadre physique

UN MEANDRE DE LA SEINE : PEU DE RELIEF ET UN LINEAIRE DE BERGES

La commune est implantée dans un méandre de la Seine.

La commune se situe dans la vallée de la Seine. Le point bas de Villeneuve-la-Garenne se situe dans le quartier Villerenne, à proximité de la Seine (25 mètres NGF environ). L'autoroute A86 a été réalisée en surplomb du terrain naturel (niveau le plus haut : 36 m NGF). En dehors de l'autoroute, le point haut se situe à l'entrée du pont traversant la Seine dans l'axe de l'avenue de Verdun (32 m NGF).

L'altitude moyenne est comprise entre 27 et 29 mètres. La Seine, dont le niveau moyen est de 24 mètres (cote de retenue normale à environ 23.56 m NGF dans le bief de Bougival), représente un risque d'inondation en cas de crue.

Le site présente peu de relief sauf à l'extrême sud, fortement remodelé pour accompagner l'autoroute.

Quasiment plat, le site présente une altitude moyenne d'environ 28 mètres NGF.

L'amplitude des mouvements de sol est très faible, de l'ordre de 3 à 4 mètres sur la partie étudiée, si on exclut les terrasses plantées au sud, en bordure de l'autoroute, qui représentent les principaux modelages artificiels du site.

Villeneuve-la-Garenne ne présente pas de cours d'eau de surface. Il s'inscrit dans le bassin versant de la Seine qui s'écoule à l'est du site à une distance comprise entre 150 et 300 mètres environ.

Le débit mensuel minimal de récurrence 5 ans (QMNA5), représentant le débit le plus faible des douze débits mensuels d'une année civile qui a une chance sur cinq de ne pas être dépassé chaque année, est de 78 m³/s à Austerlitz. Le module est de 310 m³/s.

Le fonctionnement hydrologique moyen du fleuve est donné par la courbe des débits classés. Cette courbe indique combien de jours par an, un débit donné n'est pas dépassé. Elle caractérise le régime hydrologique moyen du fleuve.

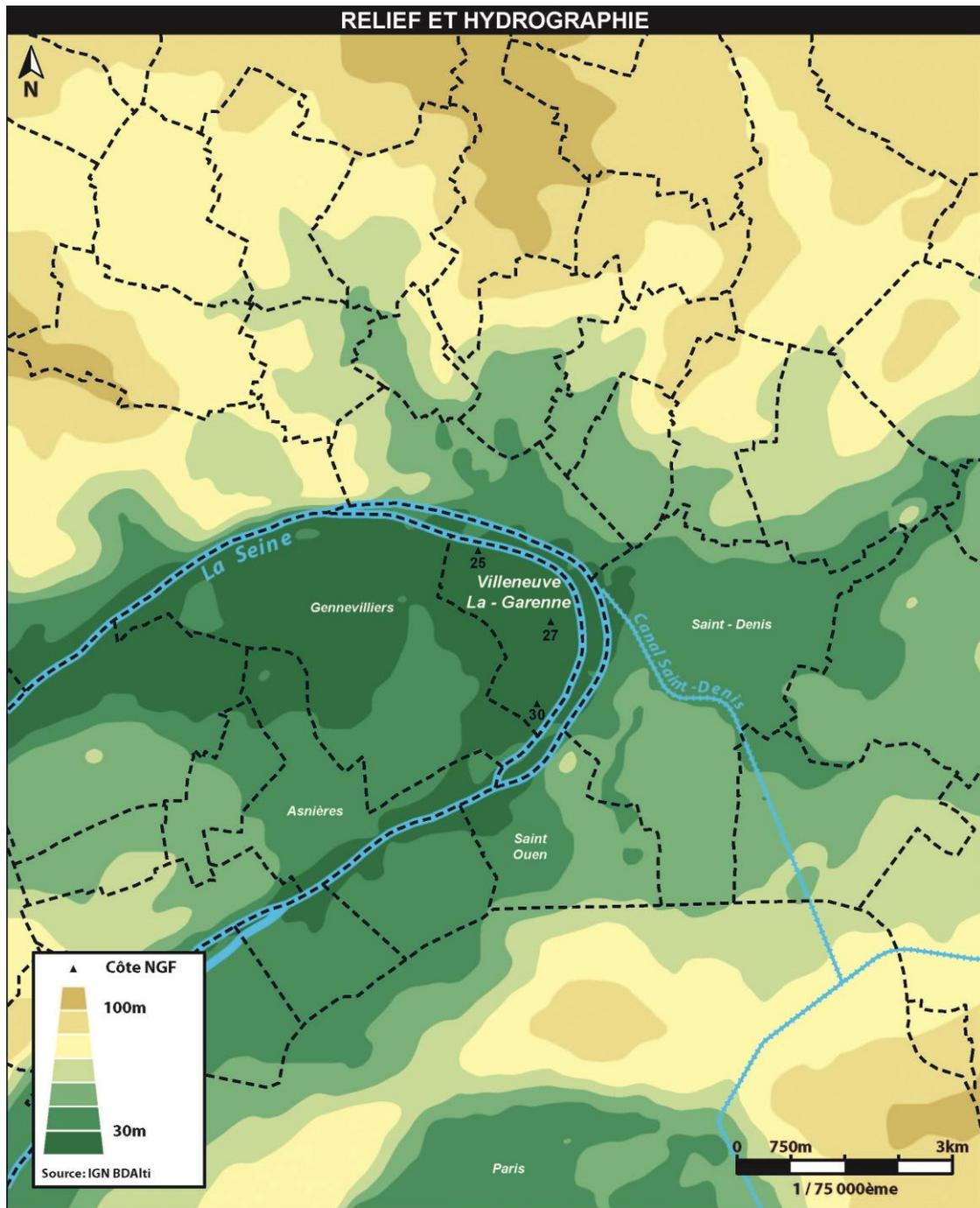
La Seine présente ainsi :

- un débit de basses eaux de 130 m³/s environ (débit non dépassé 3 mois par an),
- un débit de moyennes eaux de 200 m³/s environ (débit non dépassé 6 mois par an),
- un débit de hautes eaux de 400 m³/s environ (débit non dépassé 9 mois par an).

On observe que le débit d'étiage est bien influencé par la gestion des barrages réservoirs situés en amont du bassin versant.

La période de hautes eaux intervient principalement entre décembre et mars. Le mois de février est celui pour lequel le débit moyen mensuel (557 m³/s) est le plus important.

La période d'étiage de la Seine intervient aux mois d'août et septembre.



LA GEOLOGIE D'UNE PLAINE ALLUVIALE SENSIBLE

Très schématiquement, l'histoire géologique du bassin parisien se divise en deux étapes : une longue phase d'accumulation des matériaux suivie d'une période d'intense érosion.

La phase de sédimentation a débuté avec l'ère secondaire, il y a 250 millions d'années : dépôt de Trias, puis du Jurassique, et assises crayeuses du Crétacé. Ces dépôts constituent le soubassement de l'ensemble du bassin parisien. L'ère tertiaire est caractérisée par une longue étape de sédimentation. Durant cette période, la mer a effectué, à intervalles réguliers, de multiples avancées qui ont envahi le territoire. Ces mouvements, associés aux conditions climatiques, ont conduit au dépôt de roches diversifiées. A chacune de ces avancées correspond une phase de sédimentation. Certains sédiments se sont transformés en roche dure (calcaire par exemple). D'autres sédiments ont conservé leur consistance meuble originelle (comme les sables ou les argiles).

A cette phase de sédimentation a succédé une période d'intense érosion. Le lointain plissement alpin a entraîné une remontée brutale du bassin parisien et le basculement des couches tertiaires. Un réseau hydrographique puissant axé sur la Seine s'est installé. L'action érosive, favorisée par l'alternance régulière de couches dures et de couches tendres, s'est traduite par le dégagement de 4 grandes plates-formes emboîtées (les plateaux du Vexin, de la plaine de France, de la Brie et de la Beauce). Avec le quaternaire, débutent les grandes glaciations, conséquences d'un refroidissement généralisé du climat. La région connaît alors un climat périglaciaire avec alternance de périodes de gel et de dégel. A cette époque, le modèle définitif des reliefs se précise et la mise en place des formations superficielles s'effectue : éboulis, alluvions, dépôts éoliens sur les plateaux.

Pendant les périodes froides de la fin du quaternaire, les vents ont déposé sur l'ensemble des plateaux alors dénudés, les lœss ou limons des plateaux.

Depuis environ 10 000 ans, la région connaît un climat tempéré permettant le développement d'un épais manteau végétal qui, en protégeant les sols de l'érosion, fige la configuration que nous lui connaissons aujourd'hui.

La commune est située dans un des méandres formés par la Seine, qui détermine une vaste plaine alluviale.

Non différenciées, ces alluvions ont une épaisseur qui peut varier de quelques mètres à plus de 10 mètres.

L'extrémité sud-est du site, à proximité du boulevard Gallieni, en bordure plus immédiate du fleuve, est recouverte d'alluvions modernes du quaternaire récent. Elles présentent un complexe d'éléments argileux et sableux où s'intercalent des lits de graviers et de galets calcaires.

La quasi-totalité du site, située en dehors de la bordure étroite des alluvions modernes, est recouverte d'alluvions du quaternaire ancien.

Ces alluvions constituent de vastes formations de remblaiement déposées par les cours d'eau aux différents stades de l'évolution morphologique des vallées.

Une couche de remblais de quelques mètres d'épaisseur se rencontre sur le site.

Localement, au droit du site, une butte de calcaire de Saint-Ouen épargnée par l'érosion remonte en position subaffleurante sous le recouvrement d'alluvions quaternaires.

Les zones de remblai et la nature du sous-sol peuvent affaiblir la portance des sols.

Une première étude géotechnique a été lancée pour identifier les contraintes liées au sous-sol.

Les premiers sondages et essais réalisés sur le site ont mis en évidence un terrain qui recoupe successivement :

- des remblais hétérogènes et des limons sableux, sur des épaisseurs de 1 à 8 mètres, soit jusqu'aux côtes 19,5/25 NGF, de compacité globalement faible à médiocre,
- des sables et graviers beiges, très denses, à partir de 1 à 8 mètres soit à partir de 19,5/26,5 NGF, et jusqu'en pied des forages arrêtés entre 4 et 10 mètres de profondeur,
- la présence, sur la partie nord du secteur Verdun-Centre, avenue de Verdun, des marnes et marno-calcaires au-delà de 12 mètres de profondeur, soit 16/16,5 NGF et jusqu'en pied des forages arrêtés à 15 mètres, d'une compacité relativement bonne,
- la présence d'une nappe recelée dans les sables et graviers dont le niveau se situait vers 24/24,5 NGF, lors des relevés de novembre/décembre 2008. Cette nappe varie sensiblement avec la Seine située à proximité dont elle suit les variations avec un léger phasage en particulier en période de crue.

Les terres et les zones de remblai peuvent s'avérer polluées.

Le secteur de Gennevilliers/Villeneuve-la-Garenne a été occupé au milieu du siècle dernier par des activités industrielles, dont notamment une ancienne Usine à Gaz, des plans d'eau remblayés et d'autres activités soumises à la réglementation des Installations classées (ICPE). A l'ouest du site, les alluvions ont été extraites dans des ballastières créées dans les années 1960 puis remblayées par la suite.

Plusieurs secteurs du site ont été exploités en carrière - en particulier les secteurs Jaurès, Debussy Nord et le groupe scolaire Jules Verne. Après exploitation, ils ont été remblayés avec des produits de natures diverses.

La banque de données Basias, inventaire des anciens sites industriels et activités de service, (l'inscription d'un site dans BASIAS ne signifie pas qu'il soit nécessairement pollué) répertorie quelques activités sur le site, notamment une ancienne entreprise, Lessi et Cie, avec des activités soumises à déclaration : "Dépôt d'immondices, dépotoir à vidanges" (ancienne appellation des déchets ménagers avant 1945) entre 1947 et 1953 ainsi que "Fabrication de ciment, chaux et plâtre" entre 1947 et 1985 sur un terrain acquis par la Société immobilière La Sablière en 1985, 133 boulevard Gallieni.

Des études locales ont aussi permis d'identifier la qualité de la couche de remblais dans le secteur de la Maison des jeunes et de la Culture et du collège Manet (Etude Technosol 2006), à l'est du site étudié. La couche de remblais de 0,5 à 1,1 m d'épaisseur présente localement sur ces sites une contamination en Arsenic, cuivre et plomb, ainsi qu'en composés HAP (Hydrocarbures aromatiques polycycliques).

Un diagnostic préliminaire environnemental des sols de certains secteurs du site a été réalisé en janvier 2009.

La principale source potentielle de pollution mise en évidence dans le cadre des recherches historiques et documentaires est composée des éventuels remblais d'aménagement.

L'étude de la vulnérabilité des milieux a montré que les sols superficiels, les eaux souterraines situées à faible profondeur et, via un éventuel transfert, les eaux superficielles étaient vulnérables à une éventuelle pollution. En ce qui concerne les eaux souterraines, on prendra en compte un transfert de pollution par migration.

Pour la santé humaine, les voies d'exposition à prendre en compte sont principalement l'ingestion de sols et de poussières, le contact cutané et, secondairement, l'inhalation dans le cas d'une pollution importante en molécules volatiles.

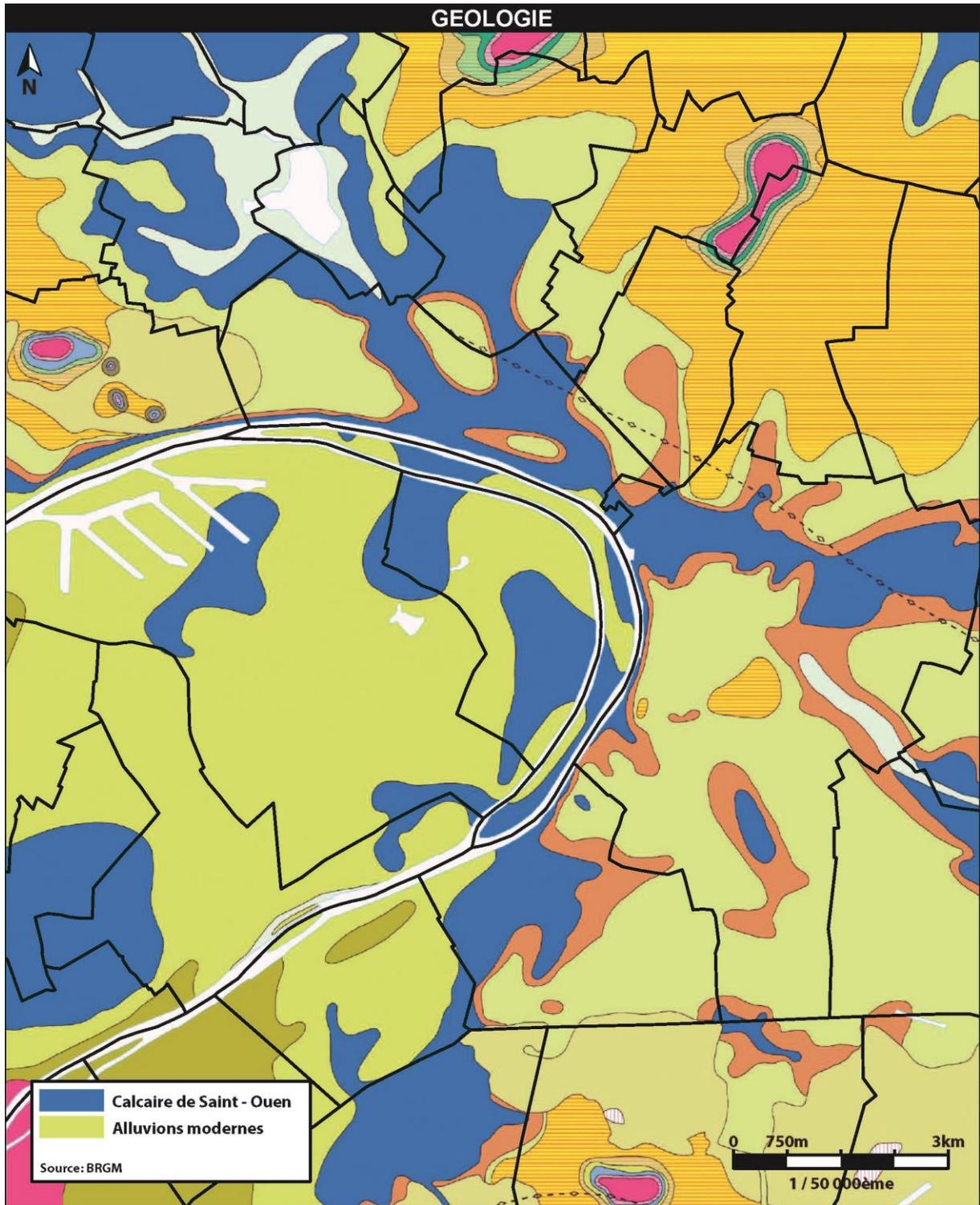
Afin de contrôler la qualité des sols, au stade d'un diagnostic préliminaire, une campagne d'investigations a été réalisée, comprenant trois sondages à 5 / 5,5 m de profondeur rue du Haut de la Noue, six sondages à 5 m de profondeur dans le secteur Berry-Normandie et trois sondages à 9 / 10 m de profondeur dans les Terrasses plantées.

Les résultats de ces analyses montrent :

- l'absence de polluants significatifs dans les sols en place.
- dans les remblais, la présence de polluants :
 - des fractions lixiviables en métaux légères, présentes de manière très localisée,
 - des fractions solubles importantes dans la majorité des sondages,
 - des valeurs anormales en HCT (Hydrocarbures Totaux) et HAP (hydrocarbures aromatiques polycycliques) ont été détectées dans un sondage au niveau des Terrasses plantées entre 5 et 7 m de profondeur et entre 0 et 1 m de profondeur.

Les sources de pollution identifiées sur le site se distinguent donc entre les différents secteurs sondés ainsi qu'entre les sols en place et les remblais.⁽¹⁾

(1) Source : *Projet de renouvellement urbain des quartiers sud à Villeneuve-la-Garenne / étude d'impact*



UN POTENTIEL GEOTHERMIQUE MOYEN

La géothermie est l'énergie produite par la chaleur interne de la terre. En France, la température moyenne au niveau du sol est en général de 10 à 14°C. La température augmente en moyenne de 4°C tous les 100 m (gradient géothermal).

A la différence de la plupart des énergies renouvelables (solaire, éolienne ...), la géothermie est une source d'énergie permanente dont la production ne dépend pas des conditions naturelles ou climatiques contingentes. Par ailleurs, cette ressource ne nécessite pas de zone de stockage.

La recherche d'un développement durable économisant les énergies fossiles non renouvelables et l'environnement législatif très favorable rendent aujourd'hui possible une relance de l'activité géothermique dans les régions disposant de ressources naturelles. C'est le cas en Ile-de-France, où le potentiel de développement est très important compte tenu de la présence dans le sous-sol de nombreux aquifères exploitables et de la possibilité de satisfaire en surface des besoins thermiques en quantité élevée.

En Ile-de-France, la présence et l'exploitation de ce gisement permet depuis de nombreuses années à la géothermie de contribuer à hauteur de plus de 100 000 tep/an (tonnes équivalent pétrole) au bilan énergétique francilien; ce qui correspond aux besoins annuels de chauffage de plus de 150 000 logements. La géothermie représente 10 % de l'énergie distribuée par les réseaux de chaleur en Ile-de-France.

La région Ile-de-France et l'ADEME ont mis en place en 2001 des procédures conjointes d'aides aux extensions de réseaux de chaleur.

L'exploitabilité d'une nappe dépend de cinq paramètres : la profondeur et l'épaisseur de la nappe, l'hydrochimie de la nappe, la transmissivité et la température moyenne de la nappe. La transmissivité régit le débit d'eau qui s'écoule, par unité de largeur, d'un aquifère sous l'effet d'une unité de gradient hydraulique.

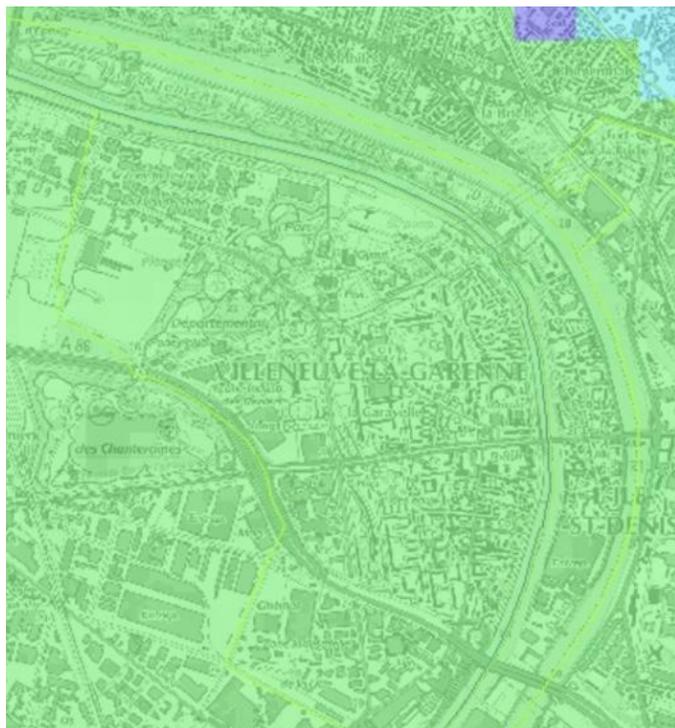
Les quatre aquifères multicouches étudiés en région parisienne sont :

- l'aquifère multicouche de l'OLIGOCÈNE (-23 à -35m) composé des Calcaires de Beauce, des Sables de Fontainebleau et du Calcaire de Brie,
- l'aquifère multicouche de l'ÉOCÈNE SUPÉRIEUR (-35 à -42m) composé du Calcaire de Champigny, des Sables de Montceau, des Calcaires de Saint-Ouen et des Sables de Beauchamp,
- l'aquifère multicouche de l'ÉOCÈNE MOYEN et INFÉRIEUR (-42 à -60m) composé du Calcaire Grossier du Lutétien inférieur, des Sables de Cuise et des Sables du Soissonnais,
- l'aquifère de la CRAIE d'âge Sénonien du Crétacé Supérieur (-74 à -83m), formation très épaisse exploitable uniquement dans les parties affleurantes.

Seule l'aquifère ÉOCÈNE MOYEN et INFÉRIEUR présente un intérêt pour la ville de Villeneuve-la-Garenne. La carte du BRGM⁽¹⁾ montre un potentiel exploitable géothermique moyen sur l'ensemble de la commune.

L'aquifère Eocène moyen et inférieur a une contrainte de forte minéralisation. La minéralisation de la nappe rend l'eau corrosive pour les installations. Celle-ci est donc utilisable mais des protections et des réfections des forages et des équipements seront donc nécessaires.

(1) BRGM : Bureau de recherches géologiques et minières



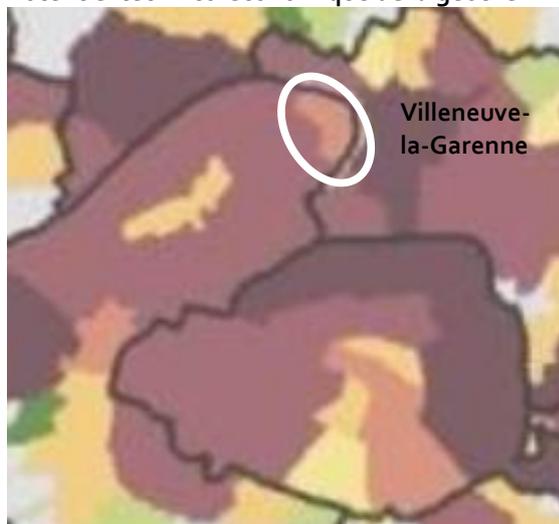
Potentiel géothermique du meilleur aquifère



Source : www.geothermie-perspectives.fr

L'intérêt de cette source d'énergie renouvelable est confirmé par le SRCAE de décembre 2012, comme indique la carte ci-dessous.

Potentiel technico-économique de la géothermie accessible en 2020

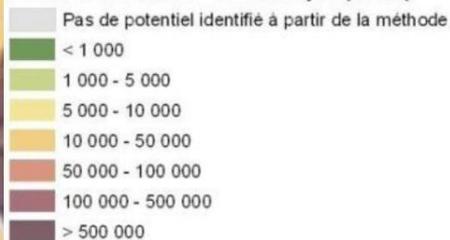


Légende

Departements

Scénario 2020_accessible : Potentiel technico-économique

Potentiel technico-économique (MWh)

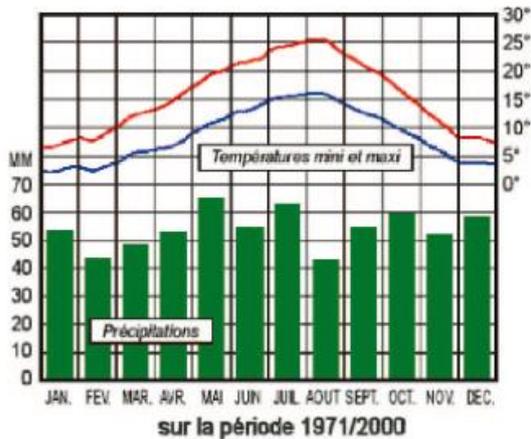


Source : SRCAE Ile-de-France

UN CLIMAT OCEANIQUE

LE CLIMAT À PARIS

Normales de températures et de précipitations à Paris-Montsouris



Quelques records depuis 1873 à Paris-Montsouris

Température la plus basse	-23,9 °C
Jour le plus froid	10/12/1879
Année la plus froide	1879
Température la plus élevée	40,4 °C
Jour le plus chaud	28/07/1947
Année la plus chaude	1994
Hauteur maximale de pluie en 24h	95,7 mm
Jour le plus pluvieux	24/08/1987
Année la plus sèche	1921
Année la plus pluvieuse	2000

LES TEMPERATURES⁽¹⁾

La station météo de référence pour Paris et la petite couronne est celle du Parc Montsouris. La petite couronne parisienne est soumise à un climat océanique dégradé.

Les températures sont douces en moyenne. Janvier est le mois le plus froid avec une température moyenne de 4,7°C. Juillet et août sont les mois les plus chauds avec une température moyenne de 20°C.

Il gèle en moyenne 25 jours par an. La température dépasse 25°C en moyenne 43 jours dans l'année. 9 jours par an elle est supérieure à 30°C.

La densité de l'urbanisation a une influence sur le climat. Certaines situations météorologiques (ciel dégagé et vent faible) sont favorables à un îlot de chaleur au cœur des villes.

Les températures moyennes masquent néanmoins certains phénomènes climatiques exceptionnels, comme la canicule des 13 premiers jours d'août 2003 (températures maximales ne descendant pas en dessous de 30°C avec 9 jours consécutifs où elles sont supérieures à 35°C).

LES PRECIPITATIONS

Les précipitations sont fréquentes mais généralement faibles. Calculée sur les trente dernières années, la moyenne annuelle des précipitations est d'environ 650 mm.

Le nombre moyen de jours de pluie (précipitations supérieures ou égales à 1 mm) est de 111. Le nombre de jours de précipitations supérieures à 10 mm est de 16. Les mois les moins pluvieux sont août et février, les mois les plus pluvieux mai et juillet.

Depuis le début des relevés au Parc Montsouris (1873), l'année la plus sèche a été 1921 avec seulement 267 mm et la plus arrosée 2000 avec plus de 900 mm.

Le 6 Juillet 2001, a été enregistrée la hauteur maximale de précipitations en 24 heures, soit 104,2 mm.

Les orages se produisent environ 18 jours par an, essentiellement de mai à août. Il ne grêle que 3 jours par an. En moyenne, il neige 11 jours. Le nombre de jours de brouillard a fortement diminué depuis le début du XXème siècle (en moyenne 10 jours par an).

(1) Source : Projet de renouvellement urbain des quartiers sud à Villeneuve-la-Garenne / étude d'impact

LE VENT

Les vents les plus forts sont de sud-ouest. On relève en général des rafales de vent supérieures à 58 km/h 44 jours par an et supérieures à 100 km/h 1 jour par an.

Le 26 décembre 1999, des rafales de 169 km/h ont été enregistrées à Paris-Montsouris. Au sommet de la Tour Eiffel, elles ont dépassé 220 km/h.

LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

En matière de lutte contre le changement climatique, le Département a adopté le Plan climat territorial des Hauts-de-Seine le 22 décembre 2006. Ce plan poursuit trois objectifs: réduire les émissions de gaz à effet de serre, améliorer la qualité de l'air, s'adapter aux conséquences du changement climatique.

L'évaluation des émissions de gaz à effet de serre sur le territoire des Hauts-de-Seine réalisée à l'aide de la méthode Bilan carbone version collectivités et territoires, montre que les deux postes prédominants sont les transports et déplacements (48%) et les bâtiments (32%). C'est pourquoi ces deux secteurs occupent une place prioritaire parmi les 7 axes stratégiques qui constituent le plan d'action :

- Faciliter l'installation sur les bâtiments neufs et existants, de dispositifs destinés à économiser l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable ;
- Faciliter les dispositifs favorisant l'architecture bioclimatique : vérandas, grandes baies, emploi de matériaux à forte résistance thermique ou favorisant l'inertie thermique (mur capteur), protection solaire garantissant le confort d'été et les apports solaires hivernaux (pergolas, brise-soleil), intégration de puits provençaux pour le préchauffage et rafraîchissement d'air.
- Encourager les constructions répondant aux critères de très haute performance énergétique (THPE) ou de haute qualité environnementale (HQE).
- Veiller à l'orientation des bâtiments et aux prospects entre bâtiments afin de favoriser un ensoleillement maximal.
- Limiter les déplacements automobiles.
- Donner une place importante et réfléchie à la végétation.

Espaces verts et paysages

Par la présence sur le territoire communal du parc départemental des Chanteraines, de divers parcs/squares parsemés dans le tissu résidentiel, de berges de Seine, d'espaces publics verts dédiés uniquement aux modes actifs (piétons et vélos) et par l'existence à proximité immédiate d'une zone Natura 2000 et d'une Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) sur L'île-Saint-Denis, Villeneuve-la-Garenne est dotée d'une flore et d'une faune relativement intéressantes. Il n'est pas recensé de réels besoins en matière de biodiversité sur la commune. La protection envisagée de l'ensemble des parcs et espaces naturels, les projets d'extension / création de nouveaux espaces verts et de liaisons douces, ainsi que la valorisation des berges de Seine permettront de préserver la biodiversité, voire de la développer.

DES ESPACES VERTS DE QUALITE SUR VILLENEUVE-LA-GARENNE

La ville de Villeneuve-la-Garenne propose un vaste « réseau » d'espaces verts.

Le recensement dénommé "Cadastre vert", réalisé par le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine enregistre 9 385 arbres sur Villeneuve-la-Garenne. Il indique également un "taux de végétation" communal de 26,5% pour un taux départemental de 42 % (chiffres issus de la mise à jour du « cadastre vert » de 2010). Ce taux correspond à la surface des masses vertes de la commune (les boisements, les arbres par projection des houppiers, les massifs bocagers, arbustifs ou floraux, les terrains cultivés, les pelouses, prairies et friches) ramenée à la surface totale de la commune en pourcentage.

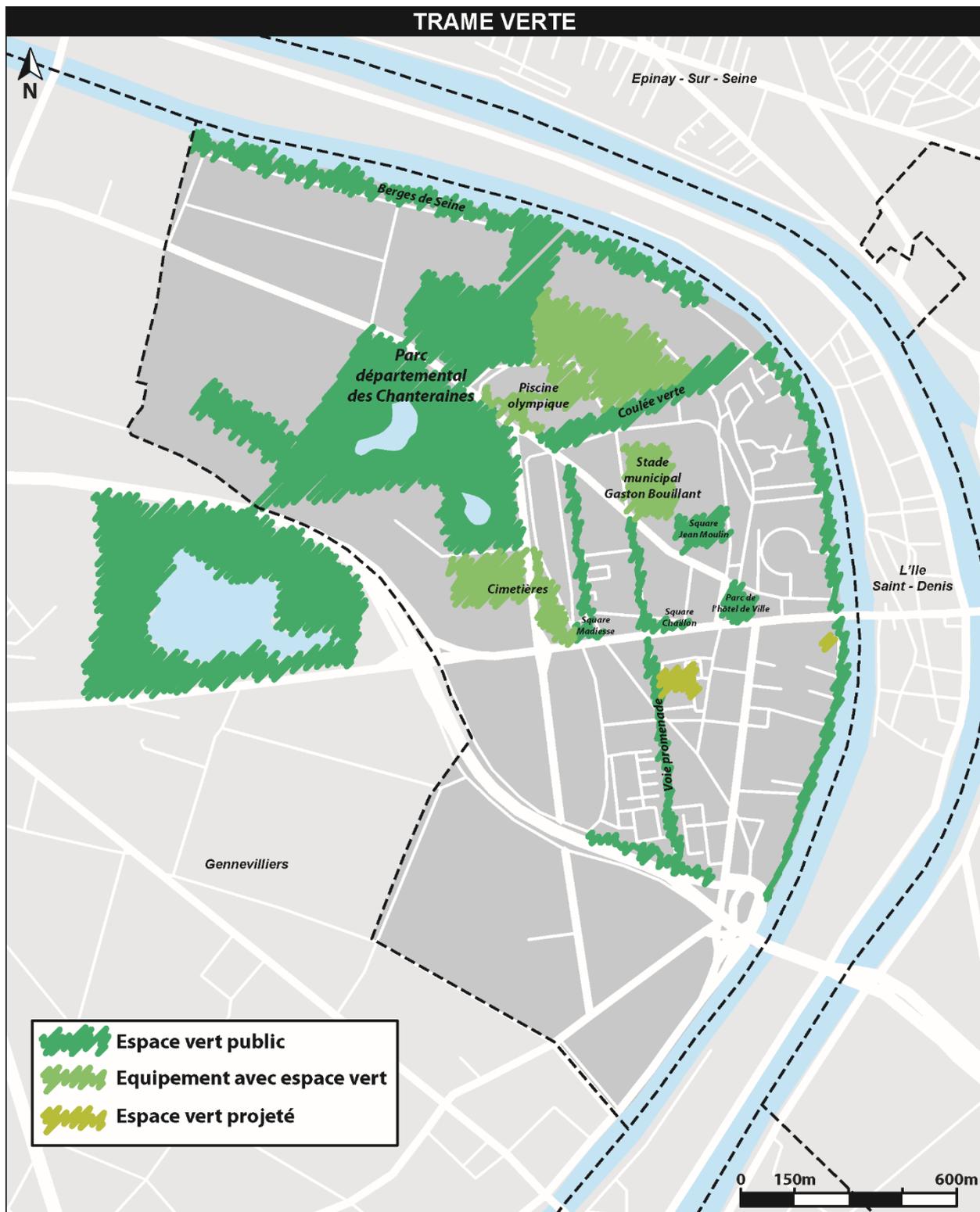
Villeneuve-la-Garenne se classe 26^{ème} commune la plus verte sur les 36 communes du département. Le taux de Villeneuve-la-Garenne est néanmoins plus élevé que celui des autres communes de la boucle nord des Hauts-de-Seine.

La masse verte communale est estimée à 33 m² par habitant.

La ville compte sur le domaine public environ 3000 arbres recensés par l'O.N.F. (Office National des Forêts) par le biais d'un diagnostic arboré de la ville. Ce sont en majorité des arbres de rue ou de parc.

Par ailleurs, 26 arbres remarquables ont été identifiés dans l'inventaire du Département.

Par ailleurs, afin de préserver ces espaces naturels et leur diversité, la Ville conduit une gestion différenciée des espaces verts. Cela permet une gestion spécifique et cohérente pour chaque site. Ainsi, Villeneuve-la-Garenne n'a pratiquement recours qu'à des techniques et à des produits d'entretien respectueux de l'environnement et a fortiori des usagers.



LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE DE LA REGION ILE-DE-FRANCE

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France a été adopté par arrêté du préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

Ce document-cadre est élaboré, mis à jour et suivi conjointement par la Région et l'Etat en association avec un comité régional « trames verte et bleue » (CRTVB). Ce comité est composé, en Île-de-France, de 66 membres, nommés par arrêté conjoint, représentants des collectivités, de l'Etat, d'organismes socioprofessionnels et d'usagers de la nature, d'associations et de gestionnaires d'espaces naturels, ainsi que de scientifiques et de personnalités qualifiées.

Le SRCE prend en compte les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ainsi que les éléments pertinents des schémas directeurs d'aménagement et de gestion de l'eau. Son contenu comprend :

- un résumé non technique ;
- un diagnostic régional et une présentation des enjeux régionaux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques retenues pour constituer la trame verte et bleue régionale et les éléments qui la composent ;
- un volet identifiant les espaces naturels, les corridors écologiques et les éléments de la trame bleue ;
- un atlas cartographique, comprenant notamment une cartographie de la trame verte et de la trame bleue à l'échelle du 1:100 000 ;
- un plan d'action stratégique et son dispositif de suivi et d'évaluation ;
- un rapport environnemental.

Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le SRCE est révisable tous les 6 ans⁽¹⁾.

Le SRCE reconnaît la liaison entre le parc de Chanteraines et les bords de Seine à Villeneuve-la-Garenne comme une liaison reconnue pour son intérêt écologique (liaison entre de grands espaces verts intra et périurbains).

De façon générale, le SRCE considère ces liaisons comme des connexions complémentaires aux corridors d'intérêt régional dans des secteurs urbains morcelés visant soit à développer des liaisons entre des espaces verts existants, soit à désenclaver des espaces verts d'importance départementale. Les actions à engager visent le renforcement du potentiel écologique des secteurs concernés, la restauration de sections de corridors par l'interconnexion des parcs et espaces verts, voire dans certains cas la restauration de corridors ayant existé (réalisation de coulées vertes, reverdissement des berges des canaux et cours d'eau, restauration de bois et bosquets relais, aménagement écologique de parcs, développement de la gestion différenciée des espaces verts).

Par ailleurs, la Seine est qualifiée de cours d'eau à préserver et/ou restaurer.

(1) Source : Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Ile-de-France

EXTRAIT DE LA CARTE DE LA PETITE COURONNE DU SRCE SUR VILLENEUVE-LA-GARENNE



LA POLITIQUE DEPARTEMENTALE⁽¹⁾

Adopté par l'assemblée départementale le 27 avril 2001, le Schéma départemental des espaces naturels sensibles résulte de l'analyse du paysage et des potentialités écologiques des sites. Etabli en concertation avec les communes, il fixe 7 objectifs distincts dont trois concernent la commune de Villeneuve-la-Garenne :

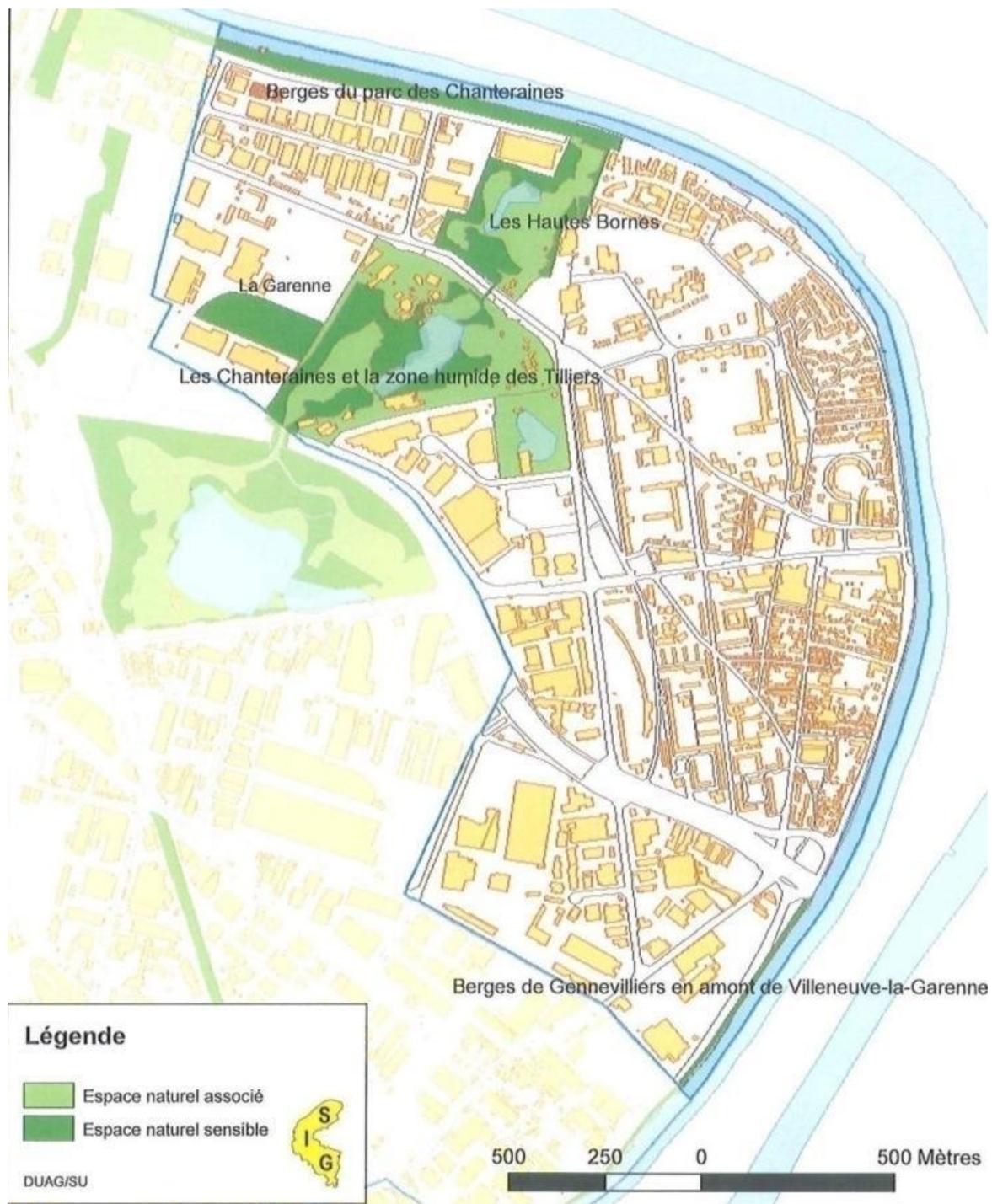
- valoriser la Seine et les berges naturelles de Rueil-Malmaison à Villeneuve-la-Garenne ;
- renforcer la vocation de nature des îles et préserver les dernières berges naturelles entre Asnières-sur-Seine et Issy-les-Moulineaux ;
- favoriser la diversité biologique des grands parcs et des forêts et préserver leurs lisières.

Trois entités naturelles ont été identifiées à Villeneuve-la-Garenne:

- **Les berges du parc des Chanteraines** : ce site appartient à un vaste ensemble naturel interdépartemental. Eloigné de toute infrastructure routière importante, cette longue bande de terrain aménagée en promenade est une belle reconquête des bords de Seine. La structure des berges à végétation spontanée est souvent remarquable, favorable pour la faune et les oiseaux en particulier. Il conviendra donc de sauvegarder et d'augmenter les emprises naturelles des berges afin d'obtenir une berge d'une grande qualité écologique et paysagère.
- **Les berges de Gennevilliers en amont de Villeneuve-la-Garenne** : cette berge est située sur le grand bras de Seine face à l'île Saint-Denis. Non imperméabilisée, elle accueille une mosaïque de végétation à structure complexe avec l'imbrication de zones ouvertes, de bosquets et d'arbres de grand développement. La flore est diversifiée et recèle des espèces rares. On y trouve notamment la roquette cultivée, protégée au niveau régional et le réséda blanc. Son fonctionnement écologique est en lien avec les berges naturelles de l'île Saint-Denis où niche le martin pêcheur serait donc souhaitable de limiter la fréquentation humaine pour préserver l'avifaune et d'implanter une ripisylve sur l'autre zone afin de diversifier le milieu.
- **Le parc des Chanteraines** : Le parc des Chanteraines est le plus vaste espace à caractère naturel au nord des Hauts-de-Seine. La vocation première de ce site est l'accueil du public.
 - *Le site des Hautes Bornes* : Ce site de 22 ha est aménagé de manière à privilégier les espèces indigènes. Pour ce faire il a été conçu sous forme d'un paysage bocager et boisé. Quelques secteurs propices à la faune sauvage sont soustraits à la fréquentation du public.
 - *Site de la Garenne* : Cette partie en bordure du parc a été récemment classée en espace naturel sensible ainsi que les franges boisées attenantes. Elle fait l'objet d'un projet d'aménagement respectueux des potentialités écologiques existantes avec notamment la création d'un fossé de compensation de la zone tertiaire voisine.

(1) Source : Porter à connaissance départemental, Conseil Départemental des Hauts-de-Seine

LES ESPACES NATURELS SENSIBLES



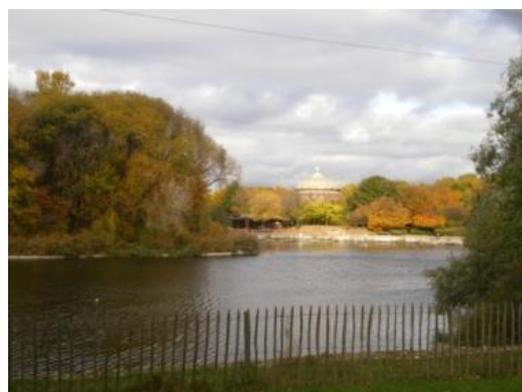
LE PARC DES CHANTERAINES

Le parc départemental des Chanteraines, inauguré en 1978, est l'un des plus vastes du nord des Hauts-de-Seine, s'étendant sur plus de 82 hectares de Gennevilliers à la promenade des Mariniers à Villeneuve-la-Garenne. Il bénéficie du label Eve® ("espace végétal écologique"), décerné en mai 2012.

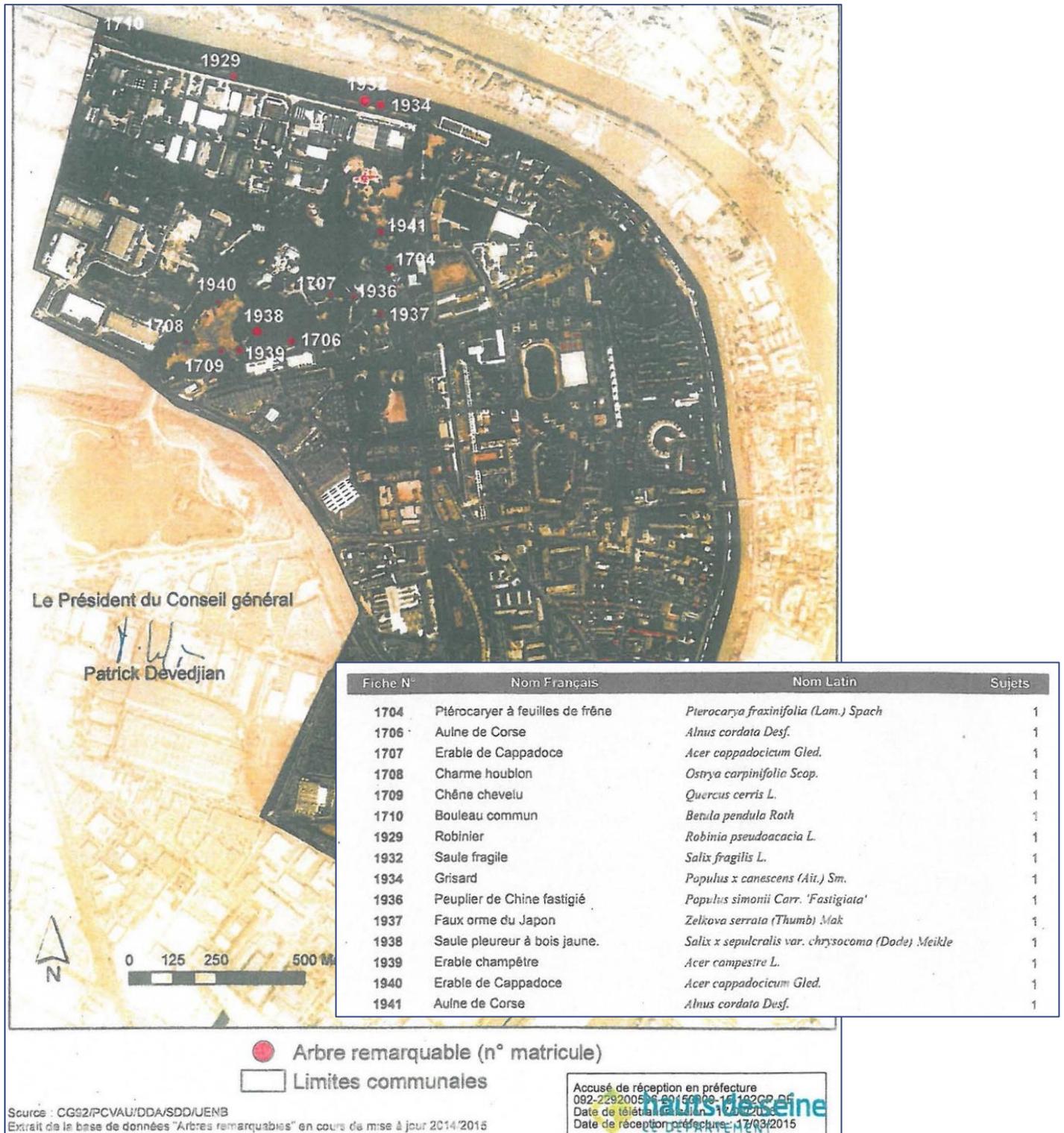
En quatre ans, le parc a été agrandi de 10 hectares grâce à l'aménagement de cinq nouveaux secteurs inaugurés le 17 mai 2014 (les Mariniers, les Louvresses, la Garennes, Epinay et Vallons-de-Seine). Ces aménagements prolongent le tracé d'un itinéraire de randonnée le PR1 et relie le parc au bord de la Seine avec sa Promenade bleue.

Le parc présente une alternance de bois, de pelouses et des massifs arbustifs ou floraux, agrémentée de plans d'eaux et d'une réserve naturelle ainsi que d'espaces de jeux et de distraction (Cirque de Paris, théâtre de Guignol, Poney Club, petit train). Dans ce parc à vocation de loisirs, l'essentiel de la flore est de type ornemental.

Malgré une forte fréquentation annuelle (environ 2 millions de visiteurs par an), le site offre un cadre idéal de détente et de loisirs. Il dispose de cheminements et d'un ponton spécialement aménagés pour faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite. Des liaisons au-dessus d'axes routiers sont rendues possibles via une passerelle.



Villeneuve-la-Garenne possède quelques **arbres remarquables repérés par le Conseil Départemental des Hauts de Seine**, en grande partie localisés dans le parc départemental des Chanteraines. La liste en est la suivante reprise sur la carte de localisation ci-après.



LES ESPACES VERTS COMMUNAUX

Villeneuve-la-Garenne dispose de nombreux espaces verts :

- Le parc de l'Hôtel de Ville,
- Le Parc Leclerc, avenue du Général Leclerc compte de nombreux platanes et tilleuls ainsi qu'un plan d'eau,
- Le Square Jean Moulin, avenue Jean Moulin,
- Le Square René Madiesse, avenue de Verdun,
- La Voie Promenade, qui traverse Villeneuve-la-Garenne du Nord au Sud,
- Le Square Sainte-Marie,
- La création d'un jardin de 7000 m² environ programmée dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain des Quartiers Sud,
- Le parc public prévu ZAC de la Bongarde.

Trois axes verts principaux permettent de relier les quartiers habités aux espaces verts majeurs.

- le mail Sisley (ou coulée verte), espace ouvert, relie le parc départemental des Chanteraines aux berges de la Seine à travers le quartier Villerenne, desservant des équipements comme la Fosse aux Astres ou le collège et le lycée Pompidou.
- le mail Marie Curie, espace piétonnier planté, traverse le quartier de la Caravelle du nord au sud, entre le mail Sisley et l'avenue de Verdun ;
- la "Voie promenade" est un axe piétonnier qui traverse la partie résidentielle de la ville du nord au sud. Elle aboutit aux terrasses plantées qui bordent l'autoroute A86.

Le potentiel paysager de Villeneuve-la-Garenne est marqué par la proximité de la Seine, dont les berges sont aménagées : le long du Parc des Chanteraines et le long des quais d'Asnières et Alfred Sisley.

Le long de ces deux quais, les berges sont vieillissantes et ne sont pas mises en valeur. Un projet d'envergure du Conseil Départemental prévoit l'aménagement paysager de ces quais.



UNE FAUNE ET UNE FLORE VARIEES

LA ZONE NATURA 2000 « LES SITES DE SEINE-SAINT-DENIS » ET LA ZNIEFF POINTE AVAL DE L'ILE-SAINT-DENIS(1)

La commune de Villeneuve-la-Garenne ne possède aucune zone Natura 2000 ni Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) sur son territoire. Toutefois, à proximité immédiate du nord de la commune, le parc départemental de l'île Saint-Denis intègre la zone Natura 2000 « Sites de Seine-Saint-Denis » (désigné ainsi par arrêté du 26 avril 2006) et la ZNIEFF de type II « Pointe aval de l'île-Saint-Denis ».

(1) Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel, 2014

La Zone Natura 2000 « Les sites de Seine-Saint-Denis »

Onze espèces d'oiseaux de la directive " Oiseaux " fréquentent de façon plus ou moins régulière les espaces naturels du département de Seine-Saint-Denis, qu'elles soient sédentaires ou de passage. Quatre de ces espèces nichent régulièrement dans le département : le Blongios nain (nicheur très rare en Ile-de-France), le Martin-pêcheur d'Europe, la Bondrée apivore et le Pic noir (nicheurs assez rares en Ile-de-France). La Pie-grièche écorcheur et la Gorge-bleue à miroir y ont niché jusqu'à une époque récente.

La nature a su s'installer discrètement au sein du tissu urbain alors qu'elle n'y était pas ou peu attendue. Les éventuels projets d'aménagements ainsi que la gestion de ces espaces, devront prendre en compte les enjeux avifaunistiques de ce territoire.

La fréquentation très importante de la plupart des « sites de Seine-Saint-Denis », qui ne saurait être remise en cause compte tenu des enjeux sociaux qu'elle sous-tend, pourra utilement être réorientée, dans certains secteurs, vers une sensibilisation à l'environnement, centrée notamment sur les oiseaux.

La mise en réseau des différentes entités peut favoriser une meilleure conservation de la biodiversité.

ZONE NATURA 2000 « LES SITES DE SEINE-SAINT-DENIS » (ILE SAINT-DENIS)



Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel, 2014

La ZNIEFF Pointe Aval de L'Île-Saint-Denis

La pointe aval de L'Île-Saint-Denis possède un caractère écologique marqué par son insularité. Entourée par deux bras de la Seine de plusieurs dizaines de mètres de large, bénéficiant d'un très bon isolement et d'une fréquentation limitée, ce terrain possède des atouts en termes de zone refuge pour les oiseaux. Ce site est un important dortoir hivernal à Grand Cormoran (*Phalacrocorax carbo*). En moyenne, 250 à 300 cormorans stationnent sur les grands arbres de la pointe en hiver. Cette espèce est déterminante pour la création de ZNIEFF à partir de 300 individus (dortoir). Ce site représente jusqu'à 15% de la population hivernante francilienne. Il est considéré comme l'un des 10 plus importants dortoirs de la région.

Le Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*) est régulièrement observé sur le site. La reproduction a été constatée certaines années. L'individu observé en 2009 est considéré comme en nidification possible mais pas prouvée. Cette espèce est déterminante pour la création de ZNIEFF à partir de 5 couples.

Au sein de cette ZNIEFF, une espèce d'oiseaux présente des enjeux sur la ZPS : le Faucon crécerelle (*Falco tinnunculus*) qui niche sur le site (un individu nicheur observé en 2003).

Les grands arbres de la berge accueillent, outre les cormorans, une importante population hivernante de Pigeons colombins (*Columba oenas*). Ce pigeon, beaucoup moins fréquent que les Pigeons bisets (*Columba livia*, dont les pigeons urbains sont issus par domestication) et ramiers (*Columba palumbus*), est considéré comme « peu commun » en Île-de-France.

7 espèces végétales méritent une attention particulière en raison de leur rareté : *Nepeta cataria* (très rare en Île-de-France), *Dittrichia graveolens* (rare), *Reseda alba* (rare), *Artemisia annua* (assez rare), *Fallopia dumetorum* (assez rare), *Datura stramonium* (assez commune) et *Erysimum cheiranthoides* (assez commune). La Menthe pouliot (*Mentha pulegium*), rare et déterminante ZNIEFF, a été signalée sur la pointe aval du site en 2001. Elle n'a pas été observée depuis. Cette ZNIEFF héberge également le Torilis nouveau (*Torilis nodosa*), espèce déterminante sous condition.

ZNIEFF POINTE AVAL DE L'ÎLE-SAINT-DENIS



Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel, 2014

LA FAUNE ORNITHOLOGIQUE SUR VILLENEUVE-LA-GARENNE

De par sa proximité avec le Parc des Chanteraines, de l'Île-Saint-Denis et de la Seine, Villeneuve-la-Garenne est le berceau d'une faune variée. Les Parcs les bords de Seine accueillent environ 110 espèces d'oiseaux.

Deux observatoires existent autour du lac des Tilliers, vers la zone naturelle protégée, à partir desquels les promeneurs peuvent observer une multitude d'espèces d'oiseaux dont des espèces rares et protégées :

- Espèces communes : Canards colverts, mouettes rieuses, foulques macroules, poules d'eau, pies bavardes, corneilles noires, pigeons ramiers...
- Espèces vulnérables et/ou menacées : Le bruant des roseaux, la rousserolle effarvatte, le martin-pêcheur, le héron cendré, le rare blongios nain et hypolaïs polyglotte (espèce protégée en déclin).



Blongios nain



Hypolaïs Polyglotte

AUTRE FAUNE SAUVAGE

Le parc des Chanteraines est une véritable réserve biologique abritant lapins de garenne, renards, hérissons... Certaines espèces sont plus farouches et difficiles à observer tel que le triton alpestre et le triton palmés qui sont des petits amphibiens vivant dans l'eau des mares. Ce sont des espèces remarquables et protégées.

LA FLORE A VILLENEUVE-LA-GARENNE

Selon le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP), 189 espèces végétales sont présentes sur le sol villenogarennois, introduites de manières artificielles ou étant naturellement présentes.

Les espèces protégées

Une espèce végétale est protégée lorsqu'il est nécessaire de préserver son patrimoine biologique. Il s'agit généralement d'espèce menacée. Il en existe 2 sur le territoire villenogarennois :

Taxon de référence	Nom vernaculaire	Représentation
Cuscuta europaea L.	Cuscute d'Europe ; Grande cuscute	

Lepidium ruderales L.	Passerage des décombres	
-----------------------	-------------------------	--

Les espèces invasives

Une espèce invasive est une espèce végétale envahissante qui devient un agent de perturbation nuisible à la biodiversité autochtone. Cinq espèces ont été recensées sur le territoire :

Taxon de référence	Nom vernaculaire
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante ; Ailante glanduleux ; Faux-verniss du Japon ; Verniss de Chine
<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs ; Bident feuillé
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Buddleia du père David ; Arbre aux papillons
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia
<i>Solidago canadensis</i> L.	Solidage du Canada

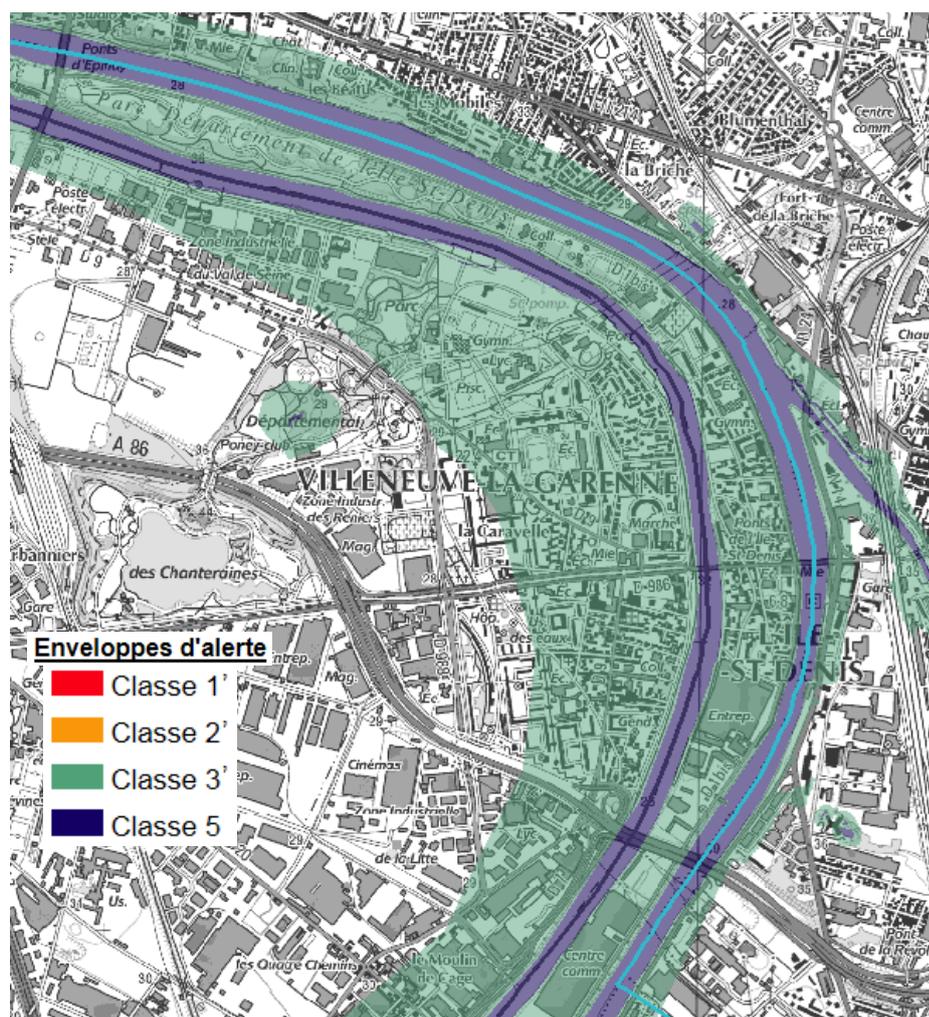
Gestion de l'eau et des déchets

LES ZONES HUMIDES (1)

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Île-de-France, la DIREN a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon les deux familles de critères mises en avant par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié - critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse. L'ensemble de ces données ont ainsi été croisées, hiérarchisées et agrégées pour former la cartographie des enveloppes d'alerte humides. Cette dernière montre que le territoire de Villeneuve-la-Garenne est concerné par deux types de classement :

- Classe 3 : zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. Il s'agit essentiellement de la moitié est de la commune à proximité de la Seine ainsi qu'un petit périmètre autour du lac du Parc des Chanteraines.
- Classe 5 : zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides. Il s'agit de la Seine.



(1) Source : Direction Régionale et Interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE)

UNE GESTION DE L'EAU ORGANISEE A DES ECHELLES INTERCOMMUNALES

Le territoire de la commune se situe sur les masses d'eau R155A, la Seine du confluent de la Marne (exclu) au confluent du ru d'Enghien (inclus) et R155B, la Seine du confluent du ru d'Enghien (exclu) au confluent de l'Oise (exclu) qui appartiennent à l'unité hydrographique Seine parisienne grands axes.

Ce tronçon de Seine, découpé en 4 masses d'eau, s'étend de la confluence de l'Yonne à la confluence de l'Oise. Dans les zones urbaines denses qui dominent sur ce territoire, l'imperméabilisation est quasi-totale. Ceci engendre d'importants volumes ruisselés qui ont pour conséquences des débordements des réseaux d'assainissement, l'acheminement des micropolluants vers la Seine (HAP, pesticides, métaux, etc.) et des risques d'inondation. Les grands centres industriels contribuent notablement aux émissions polluantes et leur raccordement aux stations d'épuration met en péril l'efficacité des ouvrages de traitement. Cet axe navigable a été progressivement artificialisé et, de ce fait, les 2 masses d'eau aval à partir de la confluence avec la Marne sont classées en masses d'eau fortement modifiées.

La Seine (tronçon du confluent du ru d'Enghien au confluent de l'Oise) est donc une masse d'eau fortement modifiée, de potentiel écologique moyen et de potentiel chimique, avec un objectif de bon potentiel pour l'état écologique à l'horizon 2021 et avec un objectif de bon état pour l'état chimique à l'horizon 2027.

L'EAU POTABLE

La gestion de l'eau est organisée au niveau du Syndicat des eaux de la presqu'île de Gennevilliers, qui regroupe Villeneuve-la-Garenne, Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, La Garenne-Colombes, Nanterre, Rueil-Malmaison et Suresnes. Il s'agit d'une gestion par délégation de service public, assurée par la Lyonnaise des Eaux (Suez Environnement). Villeneuve-la-Garenne accueille l'usine de traitement des eaux qui participe à l'alimentation en eau potable des communes du Syndicat (environ 530 000 habitants).

La qualité de l'eau distribuée en 2013 à Villeneuve-la-Garenne a été conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques analysés par l'Agence Régionale de Santé (synthèse prenant en compte les résultats des 21 échantillons prélevés en production et des 64 échantillons prélevés en distribution).

La qualité de l'eau est due notamment à la mise en œuvre de pratiques innovantes : afin de diminuer la dureté de l'eau, un traitement d'adoucissement de l'eau est réalisé dans l'usine des Eaux. La dureté est réduite de 40% environ par cette technique.

L'usine fournit 6 à 7 millions de mètres cubes d'eau par an et a une capacité de trente mille mètres cubes par jour. Elle capte l'eau grâce à 14 puits utilisés à ce jour, sur les 18 autorisés, et sont présents sur l'ensemble de la commune : son sous-sol regorge d'eau de qualité qui est pompée entre 40 et 780 mètres de profondeur.

QUALITE DE L'EAU DISTRIBUEE A VILLENEUVE-LA-GARENNE – SYNTHÈSE DE L'ANNÉE 2013⁽¹⁾

BACTERIOLOGIE Micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Absence exigée.	EAU D'EXCELLENTE QUALITE BACTERIOLOGIQUE 100 % de conformité.
NITRATES Eléments provenant principalement de l'agriculture, des rejets domestiques et industriels. La teneur ne doit pas excéder 50 milligrammes par litre. Exigence de qualité : 50 mg/l Nitrates	EAU CONFORME A LA LIMITE DE QUALITE, CONTENANT TRES PEU DE NITRATES Moyenne : 1,8 mg/l Maximum : 2,5 mg/l
DURETE Teneur en calcium et en magnésium dans l'eau. Il n'y a pas de valeur limite réglementaire de dureté.	EAU CALCAIRE Moyenne : 29,6 °F Maximum : 31,5 °F <i>Une eau calcaire n'a aucune incidence sur la santé</i>
FLUOR Oligo-éléments présents naturellement dans l'eau. La teneur ne doit pas excéder 1,5 milligrammes par litre.	EAU CONFORME A LA LIMITE DE QUALITE, MOYENNEMENT FLUOREE Moyenne : 0,47 mg/l Maximum : 0,51 mg/l <i>Le fluor a un rôle efficace pour prévenir l'apparition des caries. Toutefois, avant d'envisager un apport complémentaire en fluor (comprimés,...) chez l'enfant, il convient de consulter un professionnel de santé.</i>
PESTICIDES Substances chimiques utilisées pour protéger les cultures ou pour désherber. Dans ce document, la qualité de l'eau est donnée selon l'appartenance à l'une des quatre classes d'exposition annuelle de la population aux teneurs en pesticides: C, NC0, NC1, NC2	EAU CONFORME A LA LIMITE DE QUALITE (Classe C = La teneur n'a jamais dépassé 0,1 micro gramme par litre) Classe C

LES PRELEVEMENTS D'EAU POTABLE DANS LA COMMUNE⁽²⁾

18 forages autorisés au titre des Codes de l'environnement (prélèvement en nappe) et de la Santé publique (déclaration d'utilité publique et périmètres de protection) sont présents sur les communes de Villeneuve-la-Garenne et Gennevilliers par l'arrêté préfectoral du 20 mars 1998.

Parmi les captages utilisés actuellement, 4 exploitent la nappe du Lutécien (F2, F4, F8, F10) pour un débit journalier maximal autorisé de 23 000 m³/j et 9 captages exploitent la nappe de l'Yprésien (F1, F5, F7, F11, F13, F14, F15, F17 et F19) pour un débit de 30 000 m³/j. L'ouvrage F3 capte la nappe de l'Albien.

Le site de l'usine comprend trois captages d'eau potable (F1, F2, F3) et le forage F13 est situé à proximité. Les 3 premiers ouvrages se situent dans le périmètre d'implantation de l'usine de production de la Lyonnaise des eaux. Le périmètre de protection immédiate (PPI) des captages correspond à l'emprise parcellaire de l'usine. F13 se situe dans le périmètre de protection rapprochée (PPR).

F3 capte la nappe de l'Albien à une profondeur de 781 m. Le débit d'exhaure moyen est d'environ 180 m³/h. Cette nappe est protégée des sources de pollution superficielle du fait de sa profondeur. La gestion quantitative de cette ressource est très contrôlée. En effet, tous les forages sollicitant l'Albien doivent permettre, en cas de pénurie de la ressource en eau et de crise sanitaire majeure, l'alimentation de secours des collectivités d'Ile-de-France. Cet ouvrage dispose donc d'une autorisation préfectorale complémentaire fixant

(1) Source : l'Agence Régionale de Santé Ile-de-France

(2) Source : Projet de renouvellement urbain des quartiers sud à Villeneuve-la-Garenne / étude d'impact

des dispositions techniques particulières comme le contrôle régulier du bon état et du bon fonctionnement de l'ouvrage (tubage, crépines, pompes) et le calage du niveau altimétrique de manière à ne pas dénoyer la pompe compte tenu du rabattement de nappe attendu sur l'ensemble des ouvrages sollicitant cette nappe.

F1 capte l'eau à environ 115 m de profondeur dans les sables cuisien (crépine située entre 85 et 115m). La coupe lithologique du forage F1 est la suivante : de 0 à 13.8 m : Alluvions argileuses ; de 13.8 à 86.5 : Calcaire lutécien ; de 86.5 à 112.5 : Sables cuisien (Yprésien) ; 112.5 à 115 : Marnes noires (Yprésien). Il est très productif avec un débit moyen de pompage de 140 m³/h.

F2 capte la nappe des calcaires du Lutécien à une profondeur de 65 m. Celle-ci bénéficie de moins bonne protection que l'Yprésien. Le débit moyen de pompage est d'environ 100 m³/h.

F13, situé au lieudit de « la Noue », capte la nappe de l'Yprésien pour un débit d'environ 50 m³/h à une profondeur d'environ 105m.

Prescription à l'intérieur du Périmètre de protection immédiate (PPI)

Sont interdits :

- l'utilisation d'engrais chimiques, désherbants ou pesticides pour l'entretien des espaces verts. Le fauchage mécanique doit être privilégié,
- le stockage et l'utilisation de produit chimique autre que ceux nécessaires au traitement de l'eau.

Pour les parcelles qui sont, ou seront, bordées par des voies de circulation, toutes les mesures adaptées doivent être prises par la collectivité pour éviter l'afflux habituel ou accidentel de fluides polluants vers les périmètres de protection immédiate et pour en organiser l'évacuation normale vers le réseau d'assainissement ou centre de traitement adapté.

Prescriptions à l'intérieur du Périmètre de protection rapprochée (PPR)

Sont notamment interdits :

- le creusement de puits ou de forages (à l'exception de substitution de ceux existants),
- l'ouverture et l'exploitation de carrière et, plus généralement, la réalisation de toute excavation d'une profondeur supérieure ou égale à 10 mètres et toute modification pérenne de la surface topographique pouvant favoriser une infiltration des eaux superficielles,
- le dépôt, l'épandage superficiel, le déversement et le rejet dans le milieu naturel (eau ou sol) [...] y compris le rejet d'eaux pluviales,
- la création de réservoir ou dépôt d'eaux non potables y compris de station d'épuration,
- la nouvelle installation de stockage d'hydrocarbures et de produits chimiques à usage non domestique,
- etc.

Prescriptions dans les zones environnant le PPR, Périmètre de protection rapprochée

L'arrêté préfectoral fixe également des prescriptions dans les zones environnant le PPR. Il est indiqué que tout sondage, ouvrage souterrain, ou travail de fouille d'une profondeur supérieure à 10 mètres, doit faire l'objet d'une déclaration préalable en préfecture.

LOCALISATION DES CAPTAGES D'EAUX SOUTERRAINES A VILLENEUVE



LES RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

La commune de Villeneuve-la-Garenne possède un règlement communal d'assainissement datant de 2006. La commune, à l'époque de l'élaboration de son règlement, était dotée d'un réseau de collecte de type séparatif (67 %) ou unitaire (33 %) et fonctionnait principalement en mode gravitaire.

Le réseau de collecte des eaux usées est raccordé au réseau départemental d'assainissement des Hauts-de-Seine puis au réseau du SIAAP (Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne) qui achemine ces effluents vers la station d'épuration d'Achères.

Le réseau de collecte des eaux pluviales se rejette en majorité dans la Seine qui constitue le milieu naturel périphérique de la commune.

Pour toute construction nouvelle sur une parcelle, le débit d'eau pluviale rejetée dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source des eaux de ruissellement de façon à ne pas dépasser un débit maximum.

Le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine exerce une compétence importante en matière d'assainissement. Il est en effet propriétaire d'un réseau d'égouts et d'ouvrages associés. Ses missions se situent à l'aval des communes, qui assurent la collecte des eaux usées, et à l'amont du Syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne (SIAAP) qui traite ces eaux.

Le SIAAP transporte et dépollue chaque jour les eaux usées, les eaux pluviales et les eaux industrielles de l'agglomération parisienne.

Le Schéma Départemental d'Assainissement, approuvé par l'Assemblée départementale le 16 décembre 2005, impose la rétention à la parcelle applicable à toute nouvelle construction (ou reconstruction) dont le

raccordement au réseau public départemental est demandé, ou déjà effectif. Cette limitation s'applique quelle que soit la taille de la parcelle.

Afin de respecter les prescriptions du SDAGE Seine-Normandie et en accord avec le service en charge de la police de l'eau, le Conseil Départemental impose que le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction, n'excède pas :

- 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet en réseau unitaire ;
- 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet vers le milieu naturel (direct ou via un réseau d'eaux pluviales).

Cette limitation s'applique pour une pluie de temps de retour décennal, quelle que soit la taille de la parcelle. Pour les secteurs où la capacité d'évacuation du réseau existant est faible, la limite de 10 L/s/ha peut être localement abaissée.

LES ORIENTATIONS DU SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)

Le premier Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du Bassin Versant Seine – Normandie, dont dépend Villeneuve-la-Garenne, est entré en vigueur en 1996. Cet outil d'aménagement du territoire issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 vise à assurer la gestion équilibrée de la ressource en eau, le respect et la préservation des milieux aquatiques, la préservation de la santé et de la sécurité civile. Ces orientations se traduisent par la maîtrise des rejets polluants, la limite du ruissellement et de l'érosion des sols, l'amélioration de la qualité générale des eaux.

Suite à la loi du 21 avril 2004, transposant en droit français la Directive Cadre sur l'Eau (DCE), la révision du SDAGE a été lancée en 2005 afin d'intégrer de nouvelles exigences dont notamment les objectifs de bon état pour toutes les eaux à l'horizon 2015.

Elle s'est achevée par l'adoption par le Comité de bassin du 29 octobre 2009 de son nouveau SDAGE pour la période 2010-2015. Un avis favorable sur le premier programme de mesures du bassin a également été prononcé. Ces deux documents sont entrés en vigueur le 17 décembre 2009. Désormais le SDAGE devra être révisé tous les 6 ans.

Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands 2010-2015 se place dans la continuité du schéma adopté en 1996 privilégiant la recherche d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les grandes thématiques abordées. Il a cependant été procédé à une refonte du document marquant une évolution majeure par le passage d'une logique de moyens à une obligation de résultats introduite par la DCE.

L'objectif global du SDAGE est d'atteindre un bon état des eaux en 2015 pour les eaux de surfaces et souterraines. Pour ce faire, huit défis à relever pour répondre aux enjeux du bassin ont été retenus :

- Défi 1 : diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Défi 2 : diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3 : réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Défi 4 : réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Défi 5 : protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6 : protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7 : gestion de la rareté de la ressource en eau
- Défi 8 : limiter et prévenir le risque d'inondation

UNE GESTION DES DECHETS EN VOIE D'AMELIORATION⁽¹⁾

LE PLAN REGIONAL D'ÉLIMINATION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES (PREDMA)

La loi relative aux libertés et responsabilités locales (n°2004-809 du 13 Août 2004) a confié à la Région Île-de-France la compétence d'élaborer un Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés : le PREDMA. La Région doit assumer cette nouvelle responsabilité en collaborant avec les différents acteurs institutionnels, professionnels et associatifs afin d'organiser collectivement la gestion des déchets pour les 10 ans à venir.

Le Predma a été approuvé le 26 novembre 2009 et vise, notamment, à réduire la production de déchets et améliorer le recyclage.

Les objectifs 2019 du Predma sont :

- Diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant ;
- Augmenter le recyclage de 60% ;
- Développer le compostage et la méthanisation ;
- Encadrer les capacités de stockage et d'incinération ;
- Améliorer le transport fluvial et ferré ;
- Mieux connaître les coûts et avoir un financement incitatif.

LA COLLECTE DES DECHETS⁽²⁾

Gestion de la collecte

Le SYELOM organise le traitement des déchets ménagers et assimilés du département des Hauts-de-Seine. Villeneuve-la-Garenne est adhérente du SYELOM. Il a pour mission le traitement de tous les déchets ménagers et assimilés, la valorisation des déchets par recyclage et réemploi et la prévention et de la réduction à la source de la production des déchets.

Sur le territoire du SYELOM, la collecte des déchets ménagers et assimilés relève de la compétence communale ou intercommunale. Chaque commune ou EPCI organise sa propre collecte, gérée en prestation de service ou en régie. Villeneuve-la-Garenne a fait le choix de gérer cette collecte via un prestataire. Ce prestataire est donc en charge de l'ensemble des collectes (Ordures Ménagères et collecte sélective). Pour chaque prestation de collecte, ce prestataire utilise des véhicules fonctionnant au gaz de ville.

Collecte « Porte à porte »

La collecte en porte à porte permet de récupérer les déchets triés et déposés par les ménages à proximité immédiate de leur domicile :

- les Ordures Ménagères sont collectées 4 fois par semaine et sont incinérées avec valorisation énergétique à Saint-Ouen ;
- le Verre est collecté une fois par semaine. Ce genre de déchet est traité et recyclé par un prestataire spécifique ;
- les emballages recyclables sont collectés une fois par semaine. Ils sont triés au centre de tri de Nanterre ;
- les encombrants sont collectés une fois par mois. Ils sont traités au centre de tri de Gennevilliers.

(1) Si le sujet de la gestion des déchets a sa place dans le diagnostic territorial, néanmoins le règlement du PLU ne devra pas contenir de dispositions relatives aux locaux de stockage des déchets, qui ne sont pas régis par le code de l'urbanisme mais par le code de la construction et de l'habitation.

(2) Source : Diagnostic Agenda 21 de Villeneuve-la-Garenne, Sémaphore

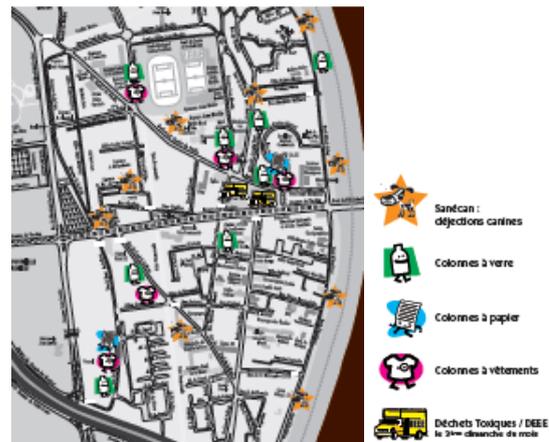
Les points d'apports volontaires

Afin de compléter l'offre et d'optimiser la collecte sélective, la ville a mis en place 3 types de points de collecte:

- Des colonnes à verre (x9) ;
- Des colonnes à journaux et papier (x2) ;
- Des colonnes à journaux et papier (x2).

Afin de rendre lisible cette offre, la ville met à disposition un Plan des apports volontaires.

[Plan des points d'apport volontaire à Villeneuve](#)



La gestion des déchets toxiques

Depuis 2005, la commune a mis en place un service de ramassage des déchets ménagers spéciaux. Les déchets toxiques des ménages sont collectés une fois par mois sur la place du marché. Un camion spécialement équipé collecte les déchets toxiques ménagers en toute sécurité. Néanmoins, cette collecte ne concerne pas : les bouteilles de gaz, les déchets explosifs, les déchets radioactifs, les déchets d'activité de soins à risque infectieux et l'amiante. Ces déchets font l'objet d'un traitement spécifique.

La déchetterie de Gennevilliers

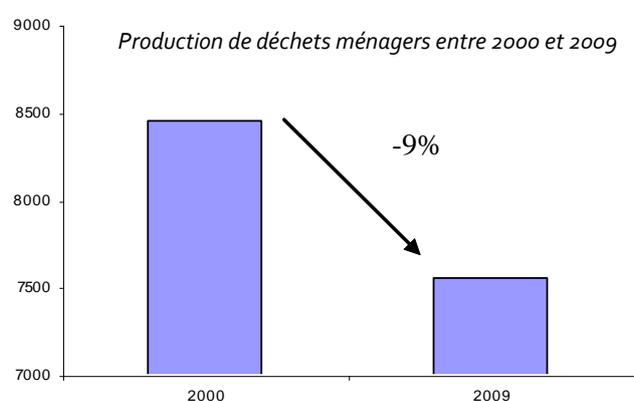
Villeneuve-la-Garenne n'a pas de déchetterie sur son territoire. Par contre, une déchetterie située à Gennevilliers est accessible gratuitement pour les Villenogarennais. L'apport est toutefois limité à 2 m³ par jour et par foyer. Cette offre reste donc limitée et contraignante d'autant que le site est accessible sur présentation d'une pièce d'identité et un justificatif de domicile (quittance de loyer, d'EDF...) lors de la première visite. Un badge est alors délivré pour les futurs dépôts dès que la déchetterie en sera équipée.

EVOLUTION POSITIVE DE LA COLLECTE DES DECHETS RECYCLABLES

Une augmentation significative du tri

Depuis 2000, Villeneuve-la-Garenne mène une démarche de collecte sélective. Il est important de rappeler que la production de déchets ménagers a baissé de 9% entre 2000 (8 450 tonnes ⁽¹⁾) et 2009 (7 552 tonnes). En comparaison, le Sycotom indique que la baisse des déchets ménagers est de 3% sur l'Agglomération parisienne.

Cette baisse s'explique notamment par les politiques de sensibilisation menées au niveau national et les actions menées au niveau communal :

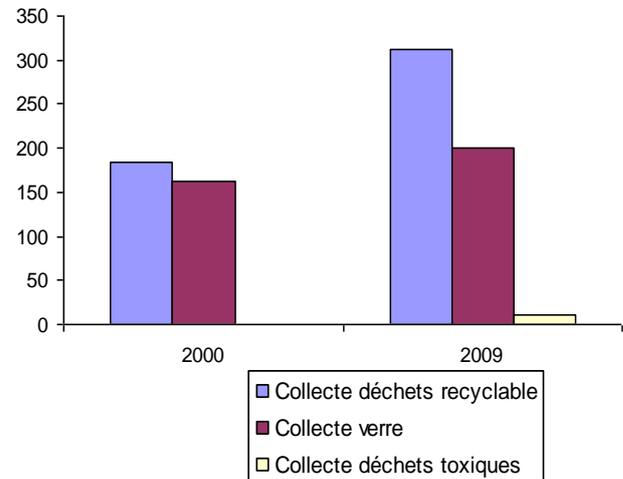


(1) Source : Sensibilisation du public : ateliers auprès des écoles sur le tri sélectif, page dédié au tri sélectif sur le site Internet de la Ville, association de la Ville en 2010 à la journée Portes Ouvertes du centre de tri de Nanterre, événement autour des 10 ans du tri le 18 septembre 2010...

- Mise à disposition d'outils de tri (Bacs, points d'apport...);
- Sensibilisation du public : ateliers auprès des écoles sur le tri sélectif, page dédié au tri sélectif sur le site Internet de la Ville, association de la Ville en 2010 à la journée Portes Ouvertes du centre de tri de Nanterre, évènement autour des 10 ans du tri le 18 septembre 2010...

La politique volontariste en matière de gestion des déchets s'est traduite par :

- Une hausse de 70% de la collecte des déchets recyclables entre 2000 (184 tonnes) et 2009 (313 tonnes) ;
- Une hausse de 24% de la collecte de verre entre 2000 (162 tonnes) à 2009 (201 tonnes) ;
- Une collecte des déchets toxiques multipliée par 5 entre 2005 (2,28 tonnes) et 2009 (13,4 tonnes) ;
- Une hausse de 67% de la collecte des textiles passant de 21,35 tonnes (2007) à 35,5 tonnes (2009).



Des outils de communication et de sensibilisation mis en place

Outre la présentation Internet de l'ensemble des dispositifs de collecte mis en place, la commune a distribué à l'ensemble des administrés des plaquettes de sensibilisation sur la gestion des déchets, des guides explicatifs sur le tri... Ainsi a été distribué et/ou rendu disponible :

- Un guide de l'éco citoyen ;
- Un guide des labels ;
- Un plan des points d'apports volontaire ;
- Un plan des secteurs de ramassage des encombrants.

Parallèlement, elle mène des actions au niveau communal :

- La mise en place d'Ambassadeurs du tri dans le quartier de la Caravelle ;
- L'organisation de la journée du tri, temps de partage et de sensibilisation sur le tri sélectif ;
- L'organisation de visites de centre de tri dans le cadre de la Semaine Bleue avec le CCAS ou encore dans le cadre de l'Agenda 21 ;
- La diffusion d'un questionnaire lors de la journée afin de mieux connaître les habitudes de tri des habitants.

UNE COLLECTE QUI STAGNE

Cependant, ces dernières années, il faut noter une certaine stagnation de la collecte du tri sélectif. Malgré l'engagement de la Ville dans une politique volontariste en matière de gestion des déchets, le manque de civisme de certains sur le territoire ne renvoie pas systématiquement une image à la hauteur des actions communales. Les dépôts sauvages, l'abandon d'ordures ménagères sur la voie publique et dans la Seine nuisent ainsi à l'image de la ville et à la qualité de vie des habitants.

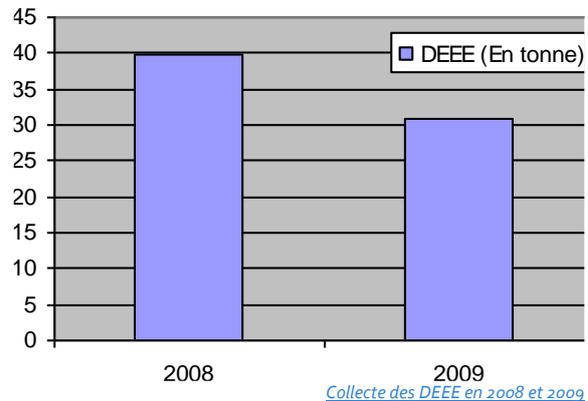
La gestion verticale rend difficile le tri

90% des habitants vivent dans des immeubles. Ce mode d'habitat rend d'autant plus difficile le tri : problématique des lieux de stockage dans les appartements et dans les parties communes, difficultés d'accès des poubelles... autant de faits décourageant les habitants, préférant renoncer au tri.

Les déchets d'équipements électriques et électroniques (D.E.E.E.)

L'élimination de ces déchets ménagers doit être assurée par les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sur leur territoire. Depuis 2008, les déchets d'équipements électriques et électroniques sont collectés et retraités par un prestataire de service agréé par l'état tout les mois sur Villeneuve-la-Garenne.

La collecte de DEEE a diminué fortement entre 2008 et 2009 sur la commune, passant de 37,3 tonnes à 24,4 tonnes.



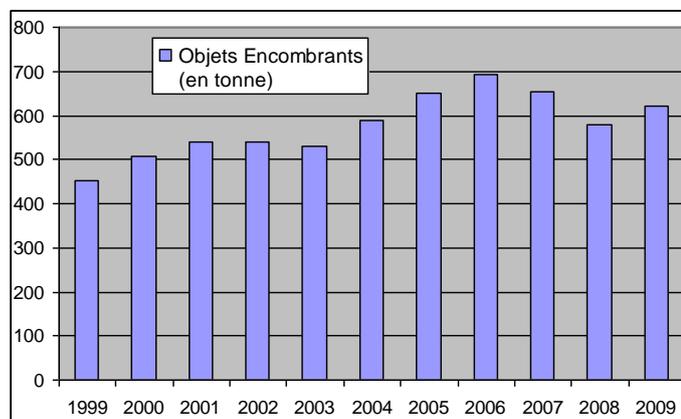
La problématique des encombrants

La problématique des encombrants a fortement augmenté ces dernières années. En 2009, 620 tonnes de déchets ont été ramassées contre 420 en 1999.

Parallèlement à ce phénomène, les dépôts sauvages ont crû, créant à certains endroits des décharges à ciel ouvert.

Afin d'éviter un ramassage systématique par les services de la ville, la ville a décidé de sévir en infligeant une amende aux pollueurs.

[Evolution de la collecte des objets encombrants en tonne sur Villeneuve-la-Garenne](#)



L'origine de ce mal peut avoir plusieurs explications :

- Une collecte pas assez régulière ;
- Un manque de place de stockage dans les immeubles ;
- Ou encore de l'incivisme.

Afin de contrer cette tendance et dans le cadre du projet de rénovation urbaine des quartiers sud et du quartier de la Caravelle, la ville a imposé aux bailleurs de bâtir de construire des locaux plus grands pouvant accueillir des objets encombrants.

Elle a également mandaté deux chargés de mission pour améliorer la qualité de vie des habitants, notamment du point de vue de la gestion des déchets, par l'installation d'une véritable stratégie de Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.)

Pollutions et nuisances

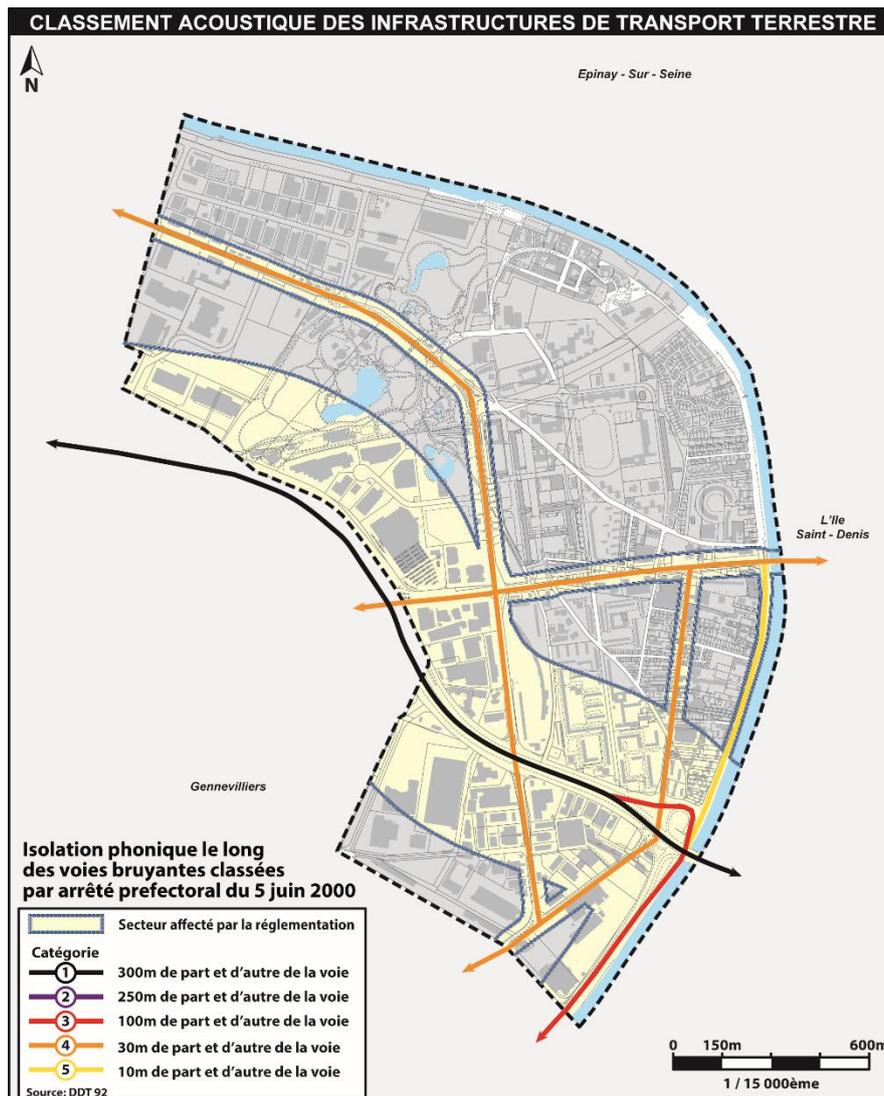
DES NUISANCES SONORES ESSENTIELLEMENT DUES A DES AXES DE TRANSPORTS BRUYANTS

LE CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Plusieurs axes de transports bruyants ont été recensés et reclassés par l'arrêté préfectoral n°2000/158 du 5 juin 2000 portant classement des infrastructures de transports terrestres et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. A proximité de ces voies, à l'intérieur des secteurs affectés par le bruit et délimités par l'arrêté précité, les bâtiments nouveaux à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale, d'hébergement, doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs conforme aux règles de construction en vigueur.

Il s'agit des voies suivantes :

- *catégorie 1* (secteur de 300m délimité de part et d'autre de la voie) : l'A86 Nord
- *catégorie 3 (100m)* : Quai du Moulin de Cage (RD7).
- *catégorie 4 (30m)* : la RD9, la RD986, la RD9 bis.
- *catégorie 5 (10m)* : Quai d'Asnières.



Selon la cartographie du bruit sur le territoire de Villeneuve-la-Garenne réalisée en novembre 2008, 1 915 Villenogarennois vivraient dans des bâtiments d'habitation dont au moins une façade est exposée à un Lden lié au bruit routier supérieur aux valeurs fixées dans l'arrêté du 4 avril 2006 relatif à l'établissement des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement. De même, trois établissements scolaires et un établissement de santé sont concernés.

Valeurs limites en dBA				
Indicateurs de bruit	Aérodrome	Route et LGV	Voie ferrée conventionnelle	Activité industrielle
Lden	55	68	73	71
Lnicht	-	62	65	60

Valeurs limites de l'arrêté du 4 avril 2006

Lden (dBA)	Bruit routier			Bruit ferroviaire			Bruit de l'industrie		
	Population	Etablissements scolaires	Etablissements de santé	Population	Etablissements scolaires	Etablissements de santé	Population	Etablissements scolaires	Etablissements de santé
<55	766	0	0	0	0	0	24900	10	4
55-60	2426	1	1	0	0	0	0	0	0
60-65	15834	6	1	0	0	0	0	0	0
65-70	4469	1	1	0	0	0	0	0	0
70-75	1405	2	1	0	0	0	0	0	0
>75	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	24900	10	4	0	0	0	24900	10	4

Répartition de la population selon l'indicateur Lden

Lnicht (dBA)	Bruit routier			Bruit ferroviaire			Bruit de l'industrie		
	Population	Etablissements scolaires	Etablissements de santé	Population	Etablissements scolaires	Etablissements de santé	Population	Etablissements scolaires	Etablissements de santé
<50	4214	4	0	0	0	0	24900	10	4
50-55	15706	2	2	0	0	0	0	0	0
55-60	3448	2	1	0	0	0	0	0	0
60-65	1532	2	1	0	0	0	0	0	0
65-70	0	0	0	0	0	0	0	0	0
>70	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	24900	10	4	0	0	0	24900	10	4

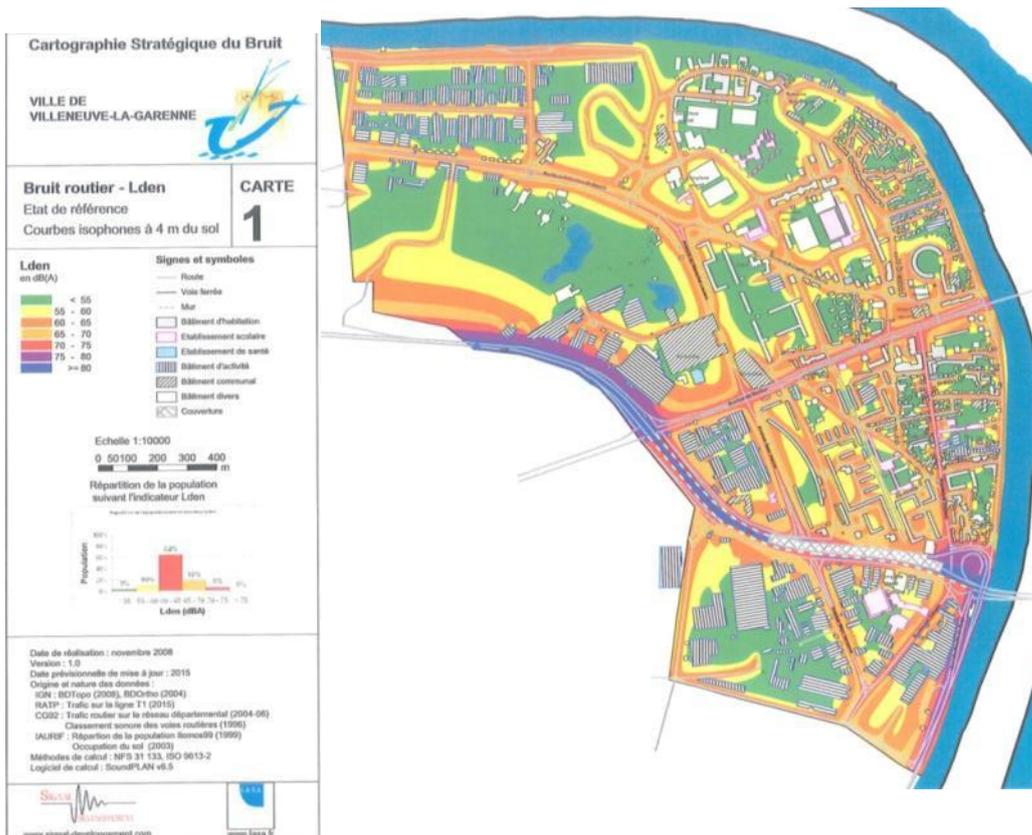
Répartition de la population selon l'indicateur Lnicht

Bruit routier			Bruit ferroviaire			Bruit de l'industrie		
Population	Etablissements scolaires	Etablissements de santé	Population	Etablissements scolaires	Etablissements de santé	Population	Etablissements scolaires	Etablissements de santé
1915	3	1	0	0	0	0	0	0

Nombre de personnes vivant dans des bâtiments d'habitation et nombre d'établissements d'enseignement et de santé dont au moins une façade est exposée à un Lden supérieur aux valeurs fixées dans l'arrêté du 4 avril 2006

Bruit routier			Bruit ferroviaire			Bruit de l'industrie		
Population	Etablissements scolaires	Etablissements de santé	Population	Etablissements scolaires	Etablissements de santé	Population	Etablissements scolaires	Etablissements de santé
511	1	1	0	0	0	0	0	0

Nombre de personnes vivant dans des bâtiments d'habitation et nombre d'établissements d'enseignement et de santé dont au moins une façade est exposée à un Lnicht supérieur aux valeurs fixées dans l'arrêté du 4 avril 2006

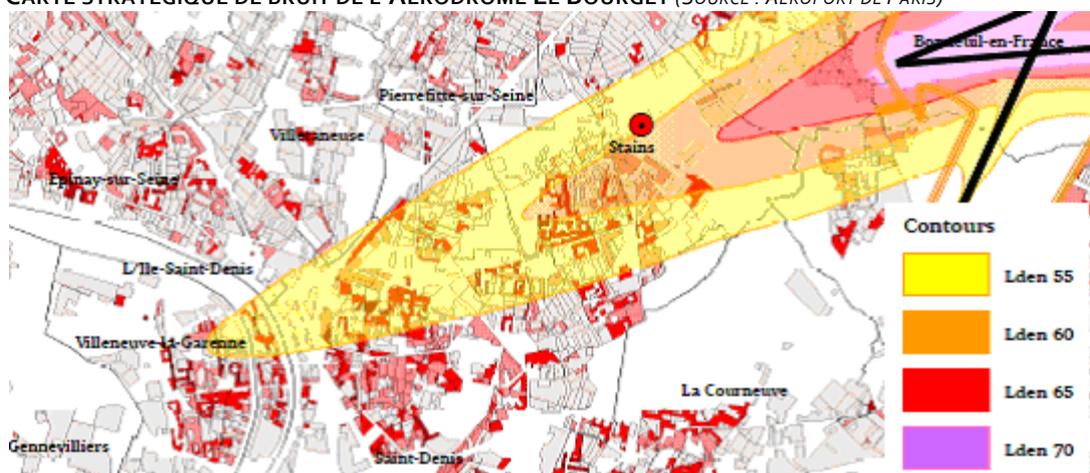


UN TRAFIC AERIEN RELATIF⁽¹⁾

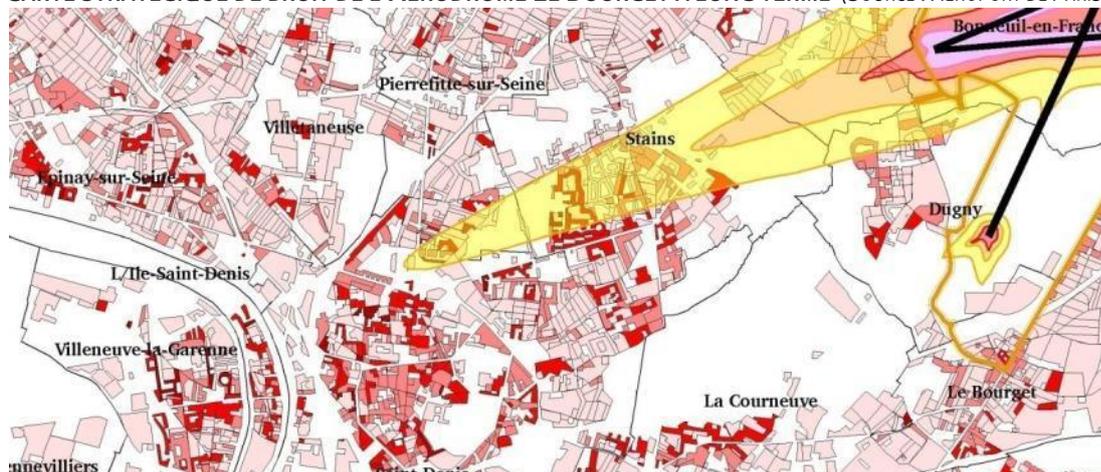
Villeneuve-la-Garenne n'intègre ni le Plan de Gêne Sonore (PGS) ni le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de Roissy.

La directive européenne du 25 juin 2002 impose aux Etats d'élaborer des cartes et des plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE), notamment autour des grands aéroports (plus de 50 000 mouvements par an). La Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC), qui a pour mission de garantir la sécurité et la sûreté du transport aérien en plaçant la logique du développement durable au cœur de son action, a réalisé la cartographie de 8 aéroports français. La proximité de l'aéroport du Bourget, place la ville sur le tracé du trafic aérien de la région Ile-de-France. Bien que faiblement touchée, la ville accuse certaines nuisances sonores de 55 Décibels Lden⁽²⁾.

CARTE STRATEGIQUE DE BRUIT DE L'AERODROME LE BOURGET (SOURCE : AEROPORT DE PARIS)



CARTE STRATEGIQUE DE BRUIT DE L'AERODROME LE BOURGET A LONG TERME (SOURCE : AEROPORT DE PARIS)

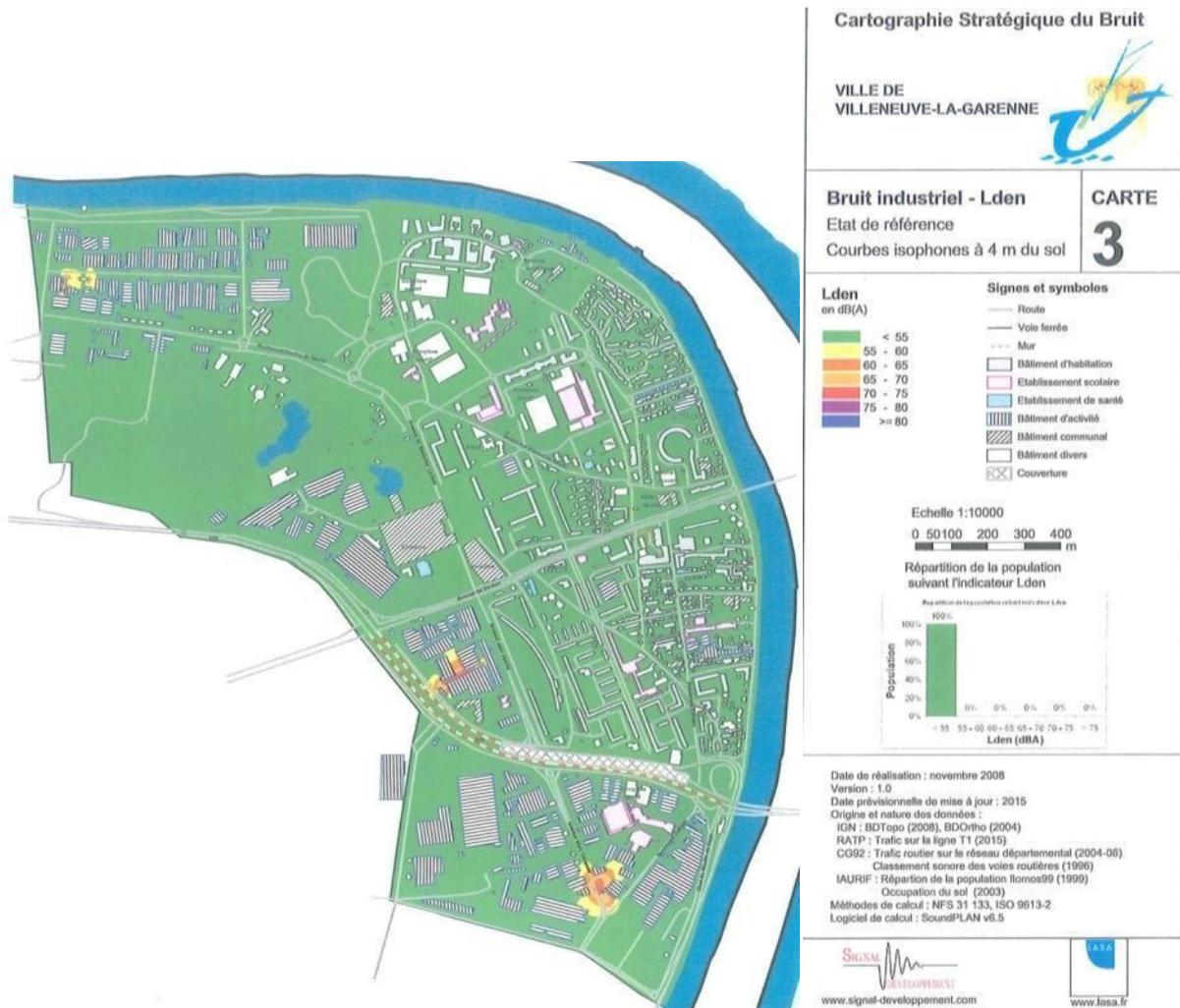


(1) Source : Diagnostic Agenda 21 de Villeneuve-la-Garenne, Sémaphores

(2) L'indice Lden (L=level (niveau), d=day (jour), e=evening (soirée), n=night (nuit)) est un indicateur de bruits cumulés. Il ne prend donc pas en compte la répétition des événements sonores

LES BRUITS INDUSTRIELS

Malgré les nombreuses zones d'activités sur la commune, le tissu urbain résidentiel reste épargné par les nuisances sonores engendrées par ces activités. Aucun habitant villenogarennois ou établissement d'enseignement et de santé est exposé à un Lden lié au bruit de l'industrie supérieur aux valeurs fixées dans l'arrêté du 4 avril 2006 relatif à l'établissement des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement. Le bruit industriel pouvant occasionner des gênes se localise ponctuellement au Nord-ouest de la commune dans la zone industrielle du Val-de-Seine, dans la zone industrielle des Reniers et au sud de la ville dans la zone industrielle de la Bongarde. Ces bruits peuvent atteindre 75 dB(A).



UNE POSITION GEOGRAPHIQUE ET UNE HISTOIRE QUI GENERENT DES POLLUTIONS

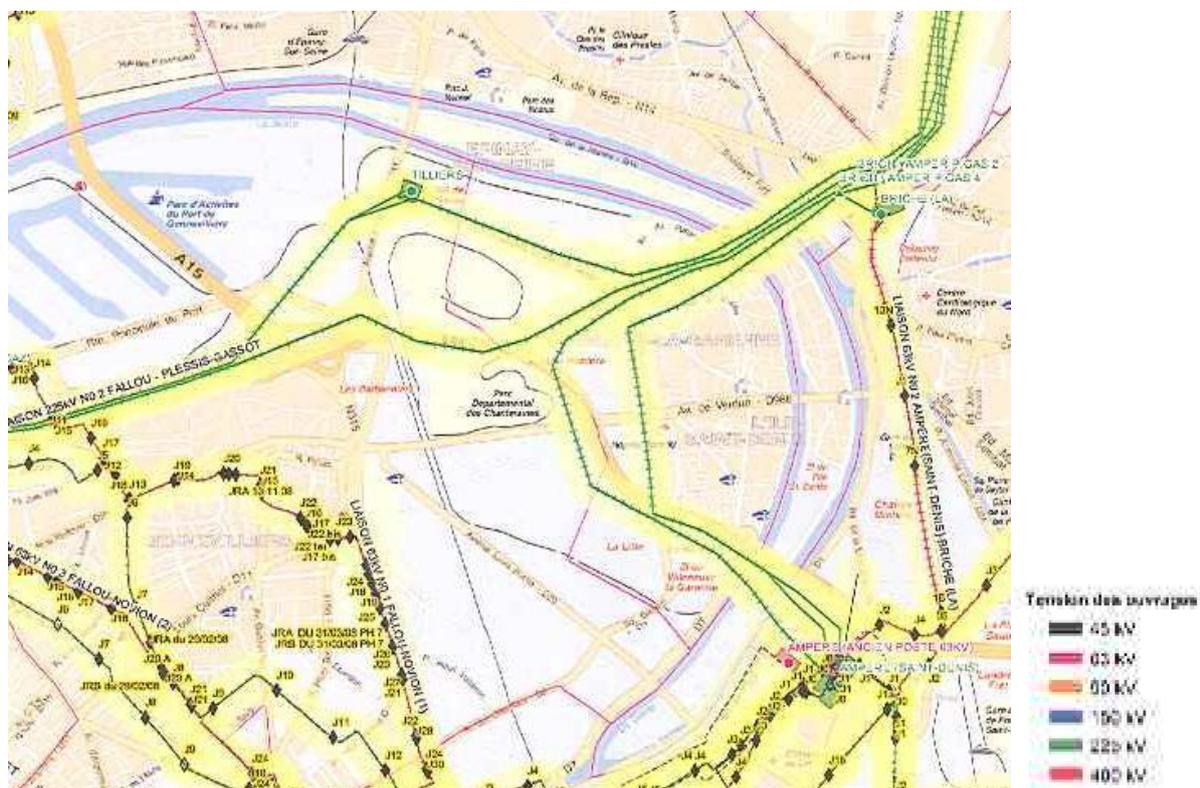
LES LIGNES A HAUTE TENSION

Dans le cadre de l'alimentation électrique de l'île de France et de la commune, quatre lignes à Haute tension (HT) et Très Haute Tension (THT) non enterrées traversent la ville :

- Ampère-Plessis Gassot 1-2 225KV ; 3-4 225KV
- Fallou-Plessis Gassot 2 225KV ; 3-4 225KV
- Plessis-Tilliers 225KV

En raison de l'importance des puissances à fournir dans certaines zones, il convient de réserver des sites nécessaires à l'implantation de centrales et de postes de transformation et d'autre part, de délimiter la largeur des couloirs affectés au passage des lignes aériennes de transport d'énergie électrique.

La municipalité négocie avec EDF depuis 2004 pour l'enfouissement de ces lignes.



LA POLLUTION DES SOLS

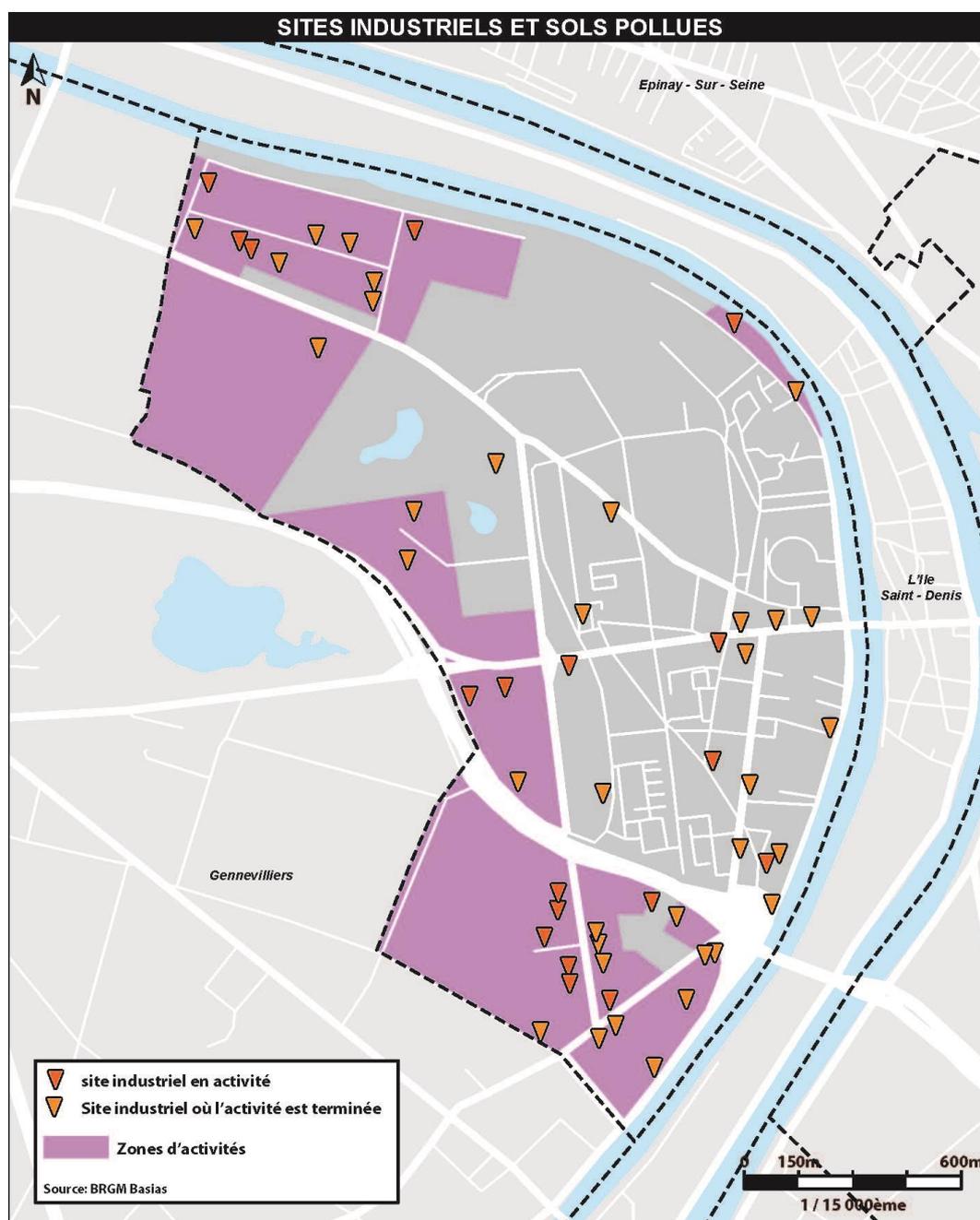
Villeneuve-la-Garenne a longtemps constitué un haut lieu de l'industrie francilienne. L'industrialisation de la commune a d'ailleurs influé sur son développement dès la fin du XIX^{ème} et au début du XX^{ème} siècle. Aujourd'hui, la présence d'activités industrielles sur le territoire communal a largement diminué. Comme beaucoup de communes, Villeneuve-la-Garenne est désormais tournée vers les activités tertiaires. Cependant, elle conserve de son passé industriel des sites présentant une pollution potentielle des sols voire de la nappe phréatique.

Cinq sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, sont identifiés à Villeneuve-la-Garenne sur la base de données BASOL (site internet du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire - Direction générale de la prévention et des risques) :

Nom usuel du site	Description du site / situation technique	Types de pollution
Frantz Electrolyse, chemin des Reniers	Site en activité : ateliers de traitement de surfaces avec prédominance de dépôts électrolytiques de zinc sur des pièces destinées à l'automobile. Superficie d'environ 2 ha. Site sous surveillance après diagnostic, pas de travaux complets de réhabilitation dans l'immédiat	Sol pollué Nappe pollué
Gaz de France, boulevard Charles de Gaulle	Le site est un terrain d'une cinquantaine d'hectares situé dans la 3e boucle de la Seine, réparti sur deux communes : Gennevilliers et Villeneuve la Garenne. C'était en 1943 la plus importante usine à gaz d'Europe. Elle a été démantelée à partir de 1969. Actuellement, environ 35 hectares sont disponibles pour une réurbanisation tandis qu'une quinzaine d'hectares sont encore le siège d'activités d'EDF/ GDF Services (agence clientèle EDF / GDF Services). Site en cours de traitement, objectifs de réhabilitation et choix techniques définis ou en cours de mise en œuvre	Dépôt de déchets Sol pollué Dépôt aérien Nappe pollué
Général Motors, rue de la Bongarde	Ancien site de 6 hectares comportant un seul bâtiment où étaient exercées des activités de fabrication de bougies automobiles et traitement électrolytique des métaux. Des études environnementales ont été menées depuis 2007 et différents exploitants se sont succédés. Site traité avec surveillance, travaux réalisés, surveillance imposée par AP ou en cours (projet d'AP présenté au Conseil de l'Environnement et des Risques sanitaires et technologiques - CODERST)	Dépôt enterré Sol pollué Nappe pollué
Rubis Terminal Partie Est, avenue Philippe Lebon	Site industriel de stockage de liquides inflammables et de produits chimiques situé dans une zone industrielle en bordure de Seine et à proximité d'espaces verts (parc départemental des Chanteraines et Ile Saint Denis). Le site était scindé en deux parties par l'avenue Philippe Lebon : la partie Est (1 avenue Philippe Lebon sur la commune de Villeneuve la Garenne) et la partie Ouest (2 avenue Philippe Lebon, sur les communes de Gennevilliers et Villeneuve la Garenne – voir ligne ci-dessous). Les champs captants de Villeneuve-la-Garenne sont situés à 700-800 m en aval hydraulique du site. La surveillance des eaux souterraines et la dépollution de la nappe sont imposées par l'arrêté préfectoral du 25/10/2004. Site en cours de traitement, objectifs de réhabilitation et choix techniques définis ou en cours de mise en œuvre	Sol pollué Nappe pollué
Rubis Terminal Partie Ouest (Sepur), avenue Philippe Lebon	Site industriel de stockage de liquides inflammables et de produits chimiques situé dans une zone industrielle en bordure de Seine et à proximité d'espaces verts (parc départemental des Chanteraines et Ile Saint Denis). Cédé en 2010, les activités sur cette partie ouest ont cessé. Les champs captants de Villeneuve-la-Garenne sont situés à 700-800 m en aval hydraulique du site. Site traité avec restrictions d'usages, travaux réalisés, restrictions d'usages ou servitudes imposées ou en cours	Sol pollué Nappe pollué
Univar, avenue de la Redoute	Site en activité: stockage et conditionnement de produits chimiques et pétroliers. Superficie: 2.4 ha Site soumis à l'article 65 de l'arrêté du 2 février 1998 concernant la surveillance des eaux souterraines. En cours de traitement. Site en cours de traitement, objectifs de réhabilitation et choix techniques définis ou en cours de mise en œuvre	Sol pollué Nappe pollué

Nom usuel du site	Description du site / situation technique	Types de pollution
VLG CHEM, avenue Jean Jaurès	Le site occupe une surface de 31 150 m ² dans la partie Sud-Ouest de la commune. Il s'agit d'un site de production dite primaire pharmaceutique, c'est à dire dédié à la fabrication de principes actifs pharmaceutiques. Cette activité est effectuée à l'emplacement actuel depuis 1904. La nappe superficielle (nappe alluviale de la Seine) se trouve à une profondeur de 5 m environ et a une épaisseur moyenne de 5 m. Le site se trouve à proximité d'un périmètre de protection de captages utilisés pour la production d'eau destinée à la consommation humaine. Il est situé dans la zone environnant ce champ captant protégé. La nappe phréatique utilisée par la captage se situe à - 40 m NGF. Site sous surveillance après diagnostic, pas de travaux complets de réhabilitation dans l'immédiat	Pollution non caractérisée

La base de données BASIAS, dont l'auteur est le bureau de recherches géologiques et minières, détermine 89 anciens sites industriels et activités de services (certains encore en activité) potentiellement pollués.



LA POLLUTION DE L'AIR, LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE)(1)

Le préfet de la région Île-de-France a arrêté le 14 décembre 2012 le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Île-de-France (SRCAE).

Le SRCAE d'Île-de-France, élaboré conjointement par les services de l'État (DRIEE), de la Région et de l'ADEME en associant de multiples acteurs du territoire dans un processus de concertation, fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

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

Le SRCAE prend en compte les enjeux :

- **environnementaux**, pour limiter l'ampleur du réchauffement climatique, sociaux, pour réduire la précarité énergétique,
- **économiques**, pour baisser les factures énergétiques liées aux consommations de combustibles fossiles et améliorer la balance commerciale française,
- **industriels**, pour développer des filières créatrices d'emplois locaux, en particulier dans la rénovation des bâtiments et le développement des énergies nouvelles,
- **sanitaires**, pour réduire les conséquences néfastes de la pollution atmosphérique.

Le Plan de Protection de l'Atmosphère pour l'Île-de-France (1)

La loi sur l'eau et l'utilisation rationnelle de l'énergie (intégrée au Code de l'Environnement) définit des outils de planification pour la maîtrise de la qualité de l'air à l'échelle d'une zone ou d'une région : les Plans de Protection de l'Atmosphère (PPA). Celui-ci doit être réalisé pour chaque agglomération de plus de 250 000 habitants.

Le PPA a pour objet, dans un délai qu'il fixe, de ramener à l'intérieur de la zone la concentration de polluants dans l'atmosphère à un niveau inférieur aux valeurs limites, et de définir les modalités de la procédure d'alerte. Il doit être compatible avec les orientations du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE).

Dans le cadre de la révision du PPA de la région Ile-de-France approuvé par arrêté inter-préfectoral le 25 mars 2013, plusieurs actions ont été étudiées pour réduire les émissions de polluants atmosphériques. Elles portent sur des actions incitatives (concernant le transport routier, les mesures d'accompagnement et études) et sur 11 mesures réglementaires :

- 1 : obliger les principaux pôles générateurs de trafic à réaliser un plan de déplacement
- 2 : imposer des valeurs limites d'émissions pour les chaufferies collectives
- 3 : limiter les émissions de particules dues aux équipements individuels de combustion du bois
- 4 : gestion des dérogations relatives à l'interdiction de brûlage à l'air libre des déchets verts
- 5 : réduire les émissions de particules dues aux groupes électrogènes
- 6 : améliorer la connaissance et la mesure des émissions industrielles

(1) Source : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France (DRIEE)

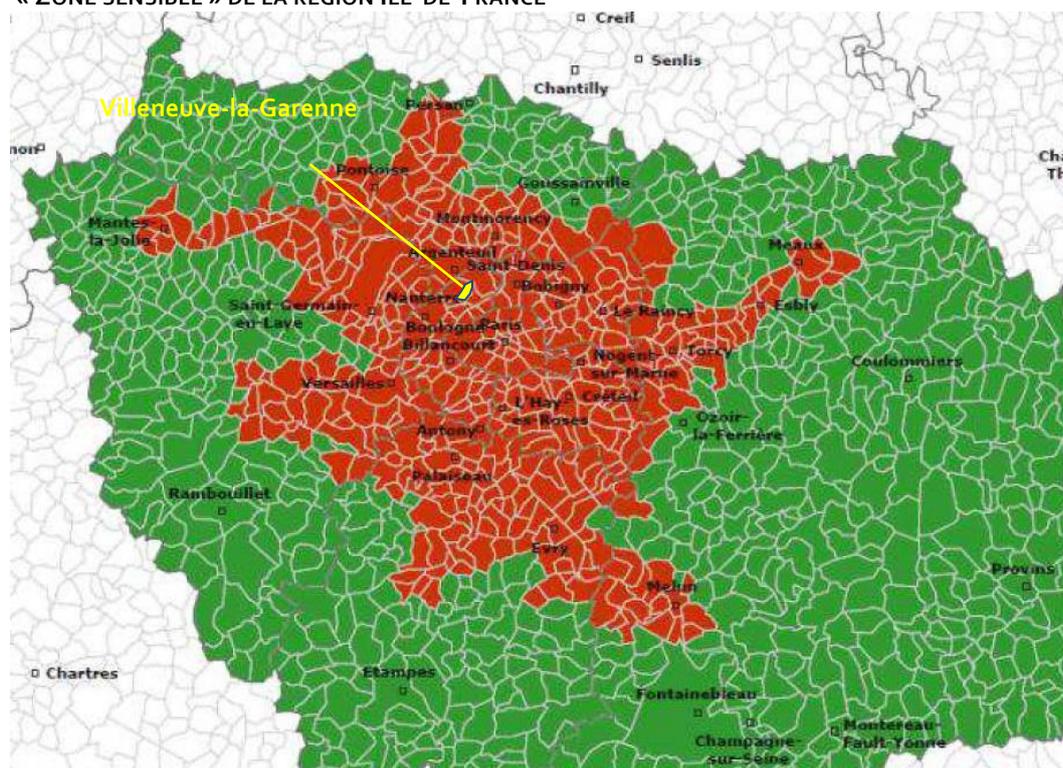
(1) Source : Plan de Protection de l'Atmosphère pour l'Île-de-France

- 7 : interdire les épandages par pulvérisation quand l'intensité du vent est strictement supérieure à 3 Beaufort
- 8 : définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les documents d'urbanisme
- 9 : définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les études d'impact
- 10 : mettre en œuvre la réglementation limitant l'utilisation des moteurs auxiliaires de puissance (APU) lors du stationnement des aéronefs sur les aéroports de Paris – Charles de Gaulle, Paris - Orly et Paris - Le Bourget
- 11 : diminuer les émissions en cas de pointe de pollution

Villeneuve-la-Garenne intègre la « zone sensible » définie dans le cadre de l'élaboration du SRCAE, au sein de laquelle certaines actions peuvent être renforcées en raison des dépassements des valeurs réglementaires (principalement NO₂ et PM₁₀). Le PPA demande notamment au PADD du PLU d'intégrer l'amélioration de la qualité de l'air comme orientation spécifique. De même, dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les règlements des PLU, il est requis d'étudier systématiquement la pertinence des dispositions suivantes :

- limiter l'urbanisation (en particulier des établissements sensibles comme les crèches, écoles, maisons de retraite...) à proximité des grands axes routiers afin de ne pas augmenter l'exposition des franciliens à une mauvaise qualité de l'air,
- déterminer les secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs et déterminer une densité minimale de construction afin de lutter contre l'étalement urbain,
- subordonner l'implantation d'équipements commerciaux à la desserte par les transports collectifs, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire,
- introduire des obligations maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés,
- restreindre l'implantation d'installations qui ajouteraient des émissions supplémentaires dans une zone déjà défavorisée du point de vue de la qualité de l'air.

« ZONE SENSIBLE » DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE



Source : Plan de Protection de l'Atmosphère pour l'Île-de-France

Février 2020

Le Plan climat territorial des Hauts-de-Seine

En matière de lutte contre le changement climatique, le Département a adopté le Plan climat territorial des Hauts-de-Seine le 22 décembre 2006. Ce plan poursuit trois objectifs: réduire les émissions de gaz à effet de serre, améliorer la qualité de l'air, s'adapter aux conséquences du changement climatique.

L'évaluation des émissions de gaz à effet de serre sur le territoire des Hauts-de-Seine réalisée à l'aide de la méthode Bilan carbone version collectivités et territoires, montre que les deux postes prédominants sont les transports et déplacements (48%) et les bâtiments (32%). Ces deux secteurs occupent une place prioritaire parmi les 7 axes stratégiques qui constituent le plan d'action⁽¹⁾.

La qualité de l'air à Villeneuve-la-Garenne

AIRPARIF surveille la qualité de l'air Ile-de-France depuis 1979 en mesurant en permanence la qualité de l'air et contribuant à l'évaluation des risques sanitaires et des effets sur l'environnement et le bâti.

Le transport routier, le résidentiel et le tertiaire sont les principales causes de pollution de l'air sur la ville de Villeneuve-la-Garenne. La présence de nombreuses infrastructures de transports à fort trafic (A86, A15, D986, D7, D9) est responsable en grande partie de particules en suspension dans l'air facteur de risques sanitaire (PM₁₀ et PM₂₅), des composés organiques volatils non méthanique (COVNM) et des gaz à effet de serre (GES).

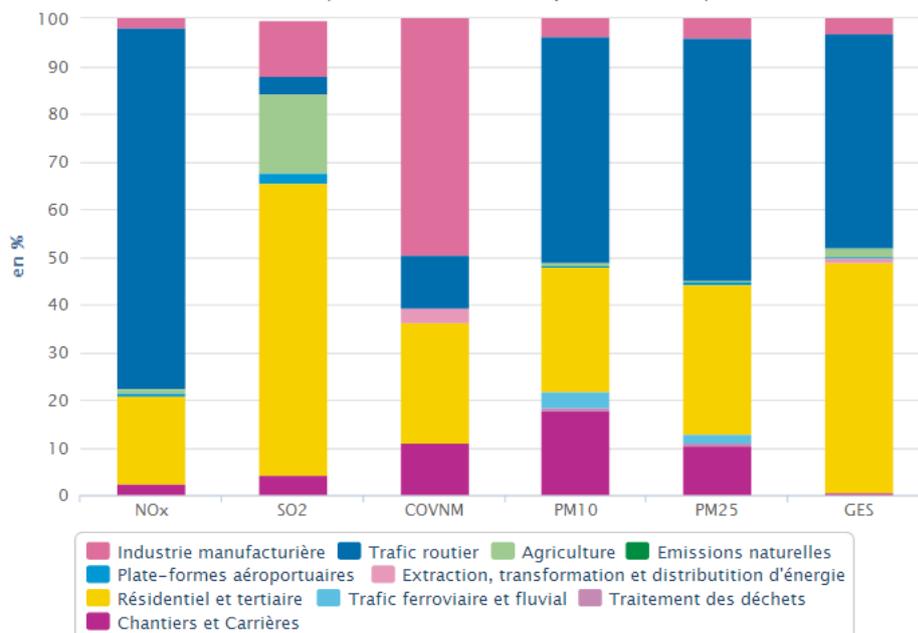
Le dioxyde de soufre (SO₂) est principalement produit par le résidentiel et le tertiaire.

La pollution engendrée par le secteur industriel n'est pas négligeable non plus à Villeneuve-la-Garenne.

Bilan des émissions annuelles pour la commune de Villeneuve-la-Garenne (estimations faites en 2012 pour l'année 2010) :

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	108 t	3 t	159 t	14 t	11 t	42 kt

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de Villeneuve-la-Garenne. (estimations faites en 2012 pour l'année 2010)



(1) Source : Porter à connaissance départemental, Conseil Départemental des Hauts-de-Seine

Selon le bilan de l'indice de qualité de l'air selon AIRPARIF en 2010, l'indice journalier maximum atteint à Villeneuve-la-Garenne était le niveau 8 (mauvais). En moyenne sur 2010, la qualité de l'air a été très bonne à bonne (indice inférieur ou égal à 4) pendant 271 jours (74,3%), soit moins que la moyenne des Hauts-de-Seine (282 jours) et de l'agglomération parisienne (288 jours).

La qualité de l'air a été médiocre (% moyen d'indice égal à 6 ou 7) pendant 36 jours (9,7%) et mauvaise pendant 8 jours (1,1%) contre 1 seul pour l'agglomération parisienne et le département.

Villeneuve-la-Garenne subie donc une pollution relativement importante.

Indice ATMO	
10	Très mauvais
9	Mauvais
8	Mauvais
7	Médiocre
6	Médiocre
5	Moyen
4	Bon
3	Bon
2	Très bon
1	Très bon

Indices	Nb de jours	% du nombre de jours
10	0	0%
9	0	0%
8	4	1,1%
7	11	3,01%
6	25	6,85%
5	54	14,79%
4	117	32,05%
3	145	39,73%
2	9	2,47%
1	0	0%

Risques majeurs

RISQUES NATURELS MAJEURS : DOMINE PAR UN CARACTERE INONDABLE ETENDU

LE RISQUE INONDATION

Le risque inondation est le risque naturel majeur identifié sur le territoire de Villeneuve-la-Garenne.

L'état initial de l'environnement, réalisé dans le cadre du SDRIF approuvé en 2008, mentionne les territoires soumis aux plus hautes eaux connues (PHEC). Il s'agit d'une classification établie à « partir des crues historiques des principaux cours d'eau ». 439 communes sont touchées par les PHEC en Île-de-France. Parmi ces communes, 31 peuvent être inondées à 50%, ce taux dépasse les 80% à Villeneuve-la-Garenne et touche la totalité de la population de Villeneuve-la-Garenne.

Villeneuve-la-Garenne est à ce titre à rapprocher des communes de Mouy-sur-Seine (77), Gournay-sur-Marne (93), l'Île-Saint-Denis (93) et Alfortville (94).

Prescrit par arrêté du 29 mai 1998, le PPRI des Hauts-de-Seine a été approuvé par arrêté préfectoral le 9 janvier 2004. Il délimite les zones exposées aux risques d'inondations de la Seine (crue 1910) et fixe, à l'intérieur de ces zones, les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables au territoire résultant de la prise en compte des risques d'inondations par débordement de la Seine.

Il concerne 18 communes dans le département (Asnières, Bois-Colombes, Boulogne- Billancourt, Clichy, Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Meudon, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Puteaux, Rueil-Malmaison, Sèvres, Saint-Cloud, Suresnes, Villeneuve-la-Garenne), soit environ 15 400 établissements, 2 500 commerces et 32 zones d'activités situés en zone inondable dans les Hauts-de-Seine.

Il comprend un règlement et un plan de zonage issus du croisement de l'analyse des risques d'inondation et de l'évaluation des enjeux.

Ce plan distingue quatre zones :

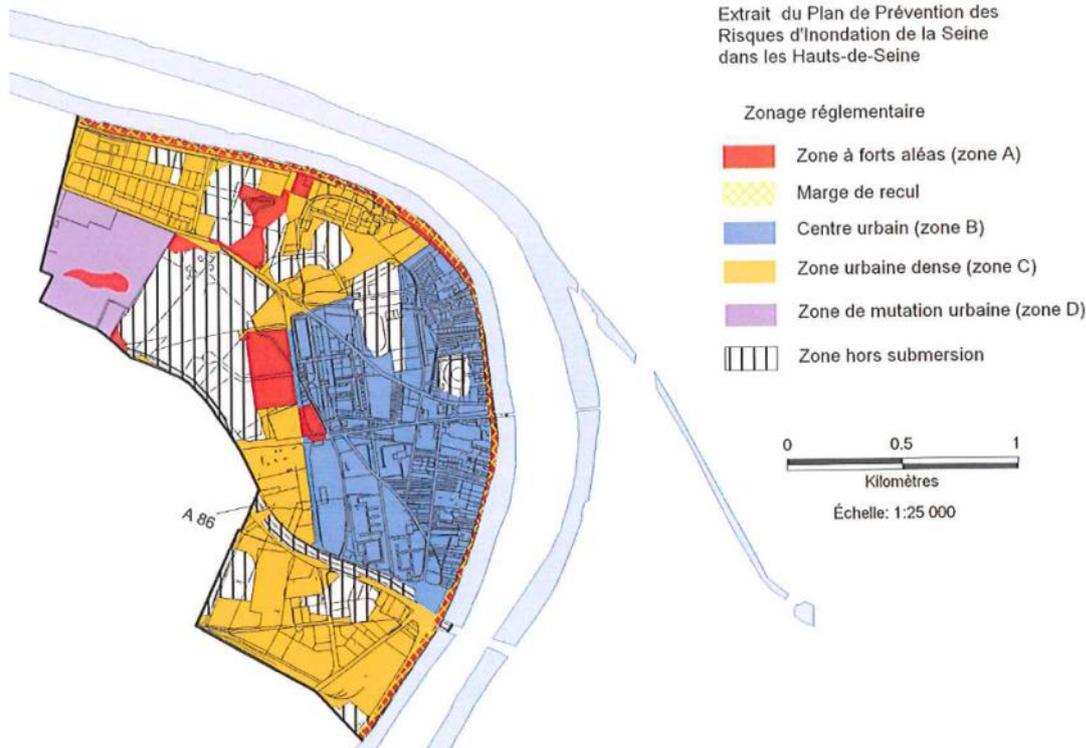
- **Une zone rouge dite «zone A »** correspondant aux zones à forts aléas et aux zones à préserver au titre de la capacité de stockage de la crue quel que soit le niveau d'aléa (berges du fleuve et espaces non bâtis ou très peu bâtis qui constituent des zones d'expansion de crues).
- **Une zone bleue dite «zone B»** correspondant aux «centres urbains». Ce sont des espaces urbanisés caractérisés par leur histoire, une occupation du sol importante, une continuité du bâti et la mixité des usages entre logements, commerces et services.
- **Une zone orange dite «zone C»** correspondant aux « zones urbaines denses».
- Il s'agit de secteurs qui ne répondent pas à toutes les caractéristiques des «centres urbains » où il convient de limiter la densification des territoires.
- **Une zone violette dite «zone D»** correspondant aux «zones de mutations urbaines». Il s'agit de secteurs dont l'urbanisation est prévue au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et présente un intérêt stratégique au niveau régional (terrains Renault sur Boulogne et Meudon et terrains Gaz de France à Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne).

Une crue de la Seine comparable à la crue de 1910 peut encore se produire aujourd'hui et toucher la commune de Villeneuve-la-Garenne. En effet, deux phénomènes, qui ont joué en sens contraire, se sont produits depuis cette époque : des barrages ont été construits en amont de Paris et l'urbanisation a entraîné une augmentation des zones imperméabilisées.

La dernière grande crue remonte à 1982 avec une hauteur de 6,18 mètres au Pont d'Austerlitz (en 1910 : 8,62m).

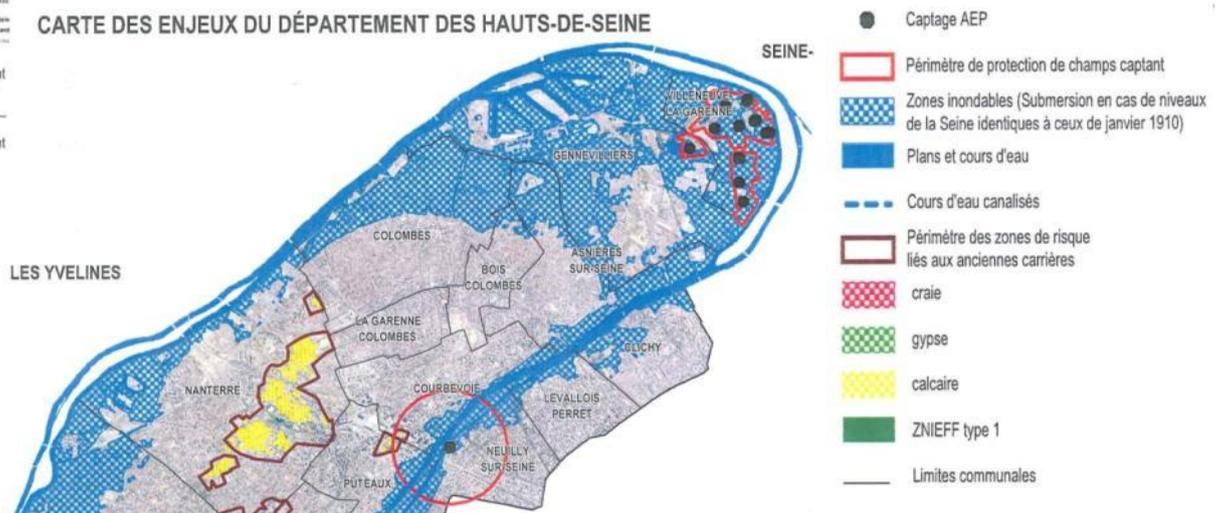
Risque d'inondation par débordement de la Seine Villeneuve-la-Garenne

Sources : DDE 92
Arrêté préfectoral du 9 janvier 2004
Fond de plan : Cadastre CG 92 2004



POLITIQUE D'OPPOSITION À DÉCLARATION

CARTE DES ENJEUX DU DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE



Par ailleurs, Villeneuve-la-Garenne est exposée à des risques d'inondation par débordement de la Seine. Ainsi, elle est identifiée parmi les territoires à risques importants d'inondation (TRI), et dans ce cadre une cartographie complète le PPRI, notamment une carte des surfaces inondables d'une crue extrême (de fréquence millénaire).

Ces éléments sont pris en compte dans le projet de Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Seine-Normandie devant être approuvé fin 2015, en lien avec la révision du SDAGE Seine-Normandie.

LE RISQUE LIÉ AU PHÉNOMÈNE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Compte tenu de la nature géologique des sols rencontrés, le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux est particulièrement présent en Ile-de-France.

La lenteur et la faible amplitude du phénomène de retrait-gonflement le rendent sans danger pour l'homme. Néanmoins, les sols argileux se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions. Lors de périodes humides, les variations de la quantité d'eau produisent des gonflements des couches argileuses. Les constructions les plus susceptibles d'être fragilisées sont les constructions anciennes aux fondations fragiles.

La commune de Villeneuve-la-Garenne est concernée tout le long des berges de la Seine par un aléa faible. Dans ces zones, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol).

Le reste de la commune n'est pas concerné par ce risque.

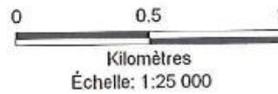
Afin de limiter les risques, la direction régionale de l'environnement de l'Ile-de-France préconise :

- Pour la construction :
 - Réaliser des fondations appropriées
 - Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
 - Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
 - Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein.
 - Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés :
 - Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
 - Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.
- Pour l'aménagement et la rénovation :
 - Éviter les variations localisées d'humidité :
 - Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
 - Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
 - Éviter les pompages à usage domestique ;
 - Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géo membrane...);
 - En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.
 - Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres :
 - Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
 - Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
 - Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

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

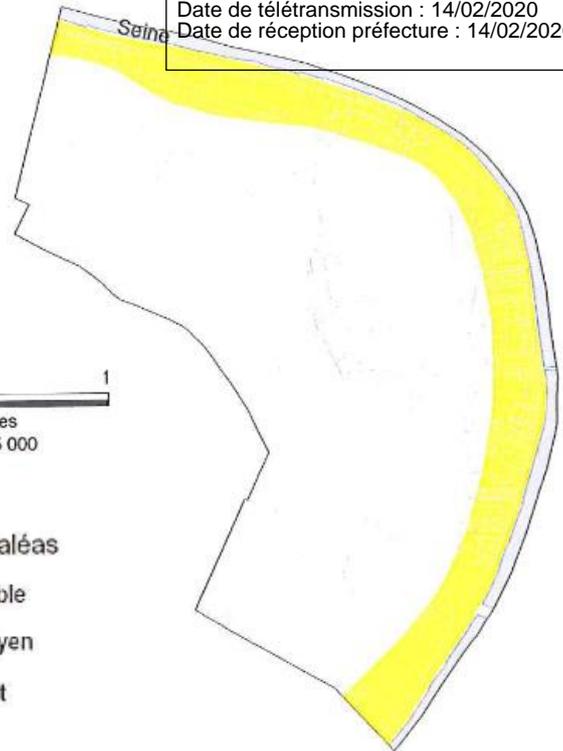
Aléa retrait gonflement des sols arg Villeneuve-la-Garenne

Sources : BRGM rapport juin 2007
Fond de plan : Cadastre CG 92 2004



Niveau d'aléas

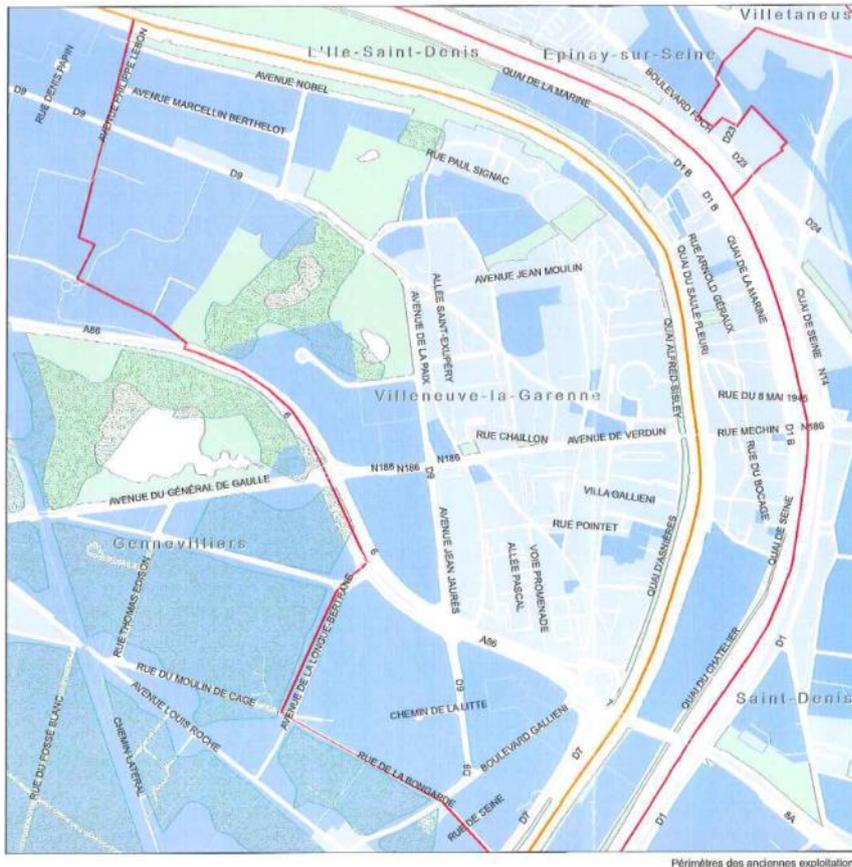
- Faible
- Moyen
- Fort



DES ZONES DE REMBLAIS

La commune de Villeneuve-la-Garenne est concernée par des zones de fortes épaisseurs de remblais dues à d'anciennes exploitations d'alluvions (sable).

Pour ces zones, la nature et la compacité des remblais pouvant être variables, il est recommandé de vérifier la stabilité du sol par toutes investigations (sondages, forages, pressiomètres...) et, en cas de détection d'anomalies de couches décomprimées, de cavités superficielles, il conviendra de prendre toutes dispositions en vue d'assurer la stabilité des ouvrages.



VILLENEUVE-LA-GARENNE Echelle 1/10 000

- Légende**
- Sablères (Ciel ouvert)
 - Sablères (Souterraine)

Source : Inspection Générale des Carrières

LE RISQUE SISMIQUE

Les articles R563-1 et suivants du code de l'Environnement définissent les modalités d'application de l'article L. 563-1, en ce qui concerne les règles particulières de construction parasismique pouvant être imposées aux équipements, bâtiments et installations dans les zones particulièrement exposées à un risque sismique.

Pour l'application des mesures de prévention du risque sismique aux bâtiments, équipements et installations de la classe dite "à risque normal" (les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat), le territoire national est divisé en cinq zones de sismicité croissante :

- 1° Zone de sismicité 1 (très faible) ;
- 2° Zone de sismicité 2 (faible) ;
- 3° Zone de sismicité 3 (modérée) ;
- 4° Zone de sismicité 4 (moyenne) ;
- 5° Zone de sismicité 5 (forte).

La commune de Villeneuve-la-Garenne est classée dans la zone la plus faible, correspondant à la zone 1, zone de sismicité très faible.

Néanmoins, l'étude de l'histoire nous apprend que les périodes de retour du risque sismique sont imprévisibles. Par ailleurs, même en cas de risque faible ou très faible, des bâtiments peuvent être complètement démolis lors d'une secousse sismique, c'est pourquoi des précautions de construction doivent être prises.

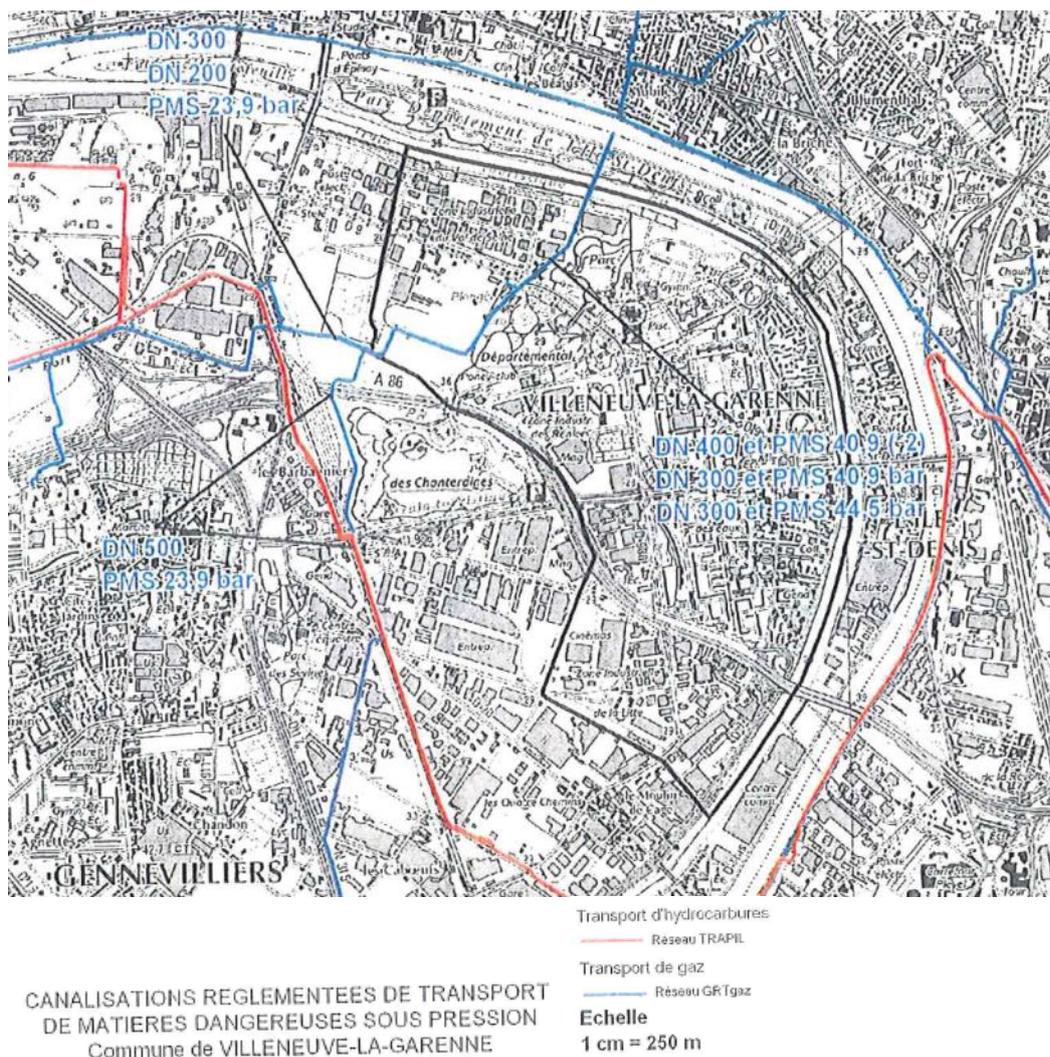
Les règles de construction applicables ont pour principal objet la sauvegarde des vies humaines. Elles tendent accessoirement à limiter les dommages subis par les constructions. Sont concernés non seulement les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public, mais aussi les bâtiments d'habitation individuelle et collective.

Désormais, les constructeurs, les particuliers, les architectes, les entrepreneurs et les artisans doivent tenir compte de ces règles dans la conception et la construction de tous nouveaux bâtiments. Le respect de ces règles de construction parasismique est de leur responsabilité.

RISQUES TECHNOLOGIQUES : PRESENCE D'INDUSTRIES ET DE RESEAUX

LES CANALISATIONS DE TRANSPORTS DE MATIERES DANGEREUSES

La commune de Villeneuve-la-Garenne est concernée par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses, réglementées par l'arrêté du 05/03/2014 (NOR: IND10608092A) du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et du ministre délégué à l'industrie. Il s'agit de canalisations de transport de gaz, combustible exploitées par la société GRT gaz et d'hydrocarbures exploitées par la société TRAPIL.



Les canalisations de transport de gaz naturel

Les risques engendrés par les canalisations de transport de gaz sont susceptibles d'une approche générique, étant donné les caractéristiques du produit transporté et les scénarios d'accident possibles. Toutefois, en l'absence d'étude de sécurité disponible actuellement pour les ouvrages concernés, il est impossible d'exclure des particularités locales- risques et expositions des personnes - (présence d'une carrière souterraine, risques de glissement de terrain ou d'érosion, risque sismique, vitesse d'éloignement, possibilités mise à l'abri, spécificités du tronçon, tronçons aériens, présence en zone urbanisée, à proximité de la canalisation, d'un établissement réputé recevoir des personnes à mobilité réduite ou nulle, tel qu'un hôpital, une crèche, une maison de retraite, une tribune de stade, etc.) pouvant affecter les canalisations concernées.

Les caractéristiques des ouvrages répondent aux conditions et exigences définies par le règlement de sécurité des ouvrages de transport de gaz combustibles, garantissant ainsi leur sûreté intrinsèque.

Les conditions opératoires d'exploitation, de surveillance et de maintenance mises en œuvre par l'exploitant visent à prévenir les risques inhérents à de tels ouvrages et le développement d'une communication appropriée auprès des riverains et de nature à les réduire.

Les services de l'Etat ont mis en place un guichet unique dont la consultation est obligatoire pour les maîtres d'ouvrage et entreprises de travaux depuis le 1er juillet 2012, dans la zone concernée. Le lien est le suivant : www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr

Les caractéristiques des canalisations (pression maximale en service) rendent délicates l'application directe du tableau générique de données prévu pour définir les distances d'effets correspondantes. Par conséquent, les

valeurs présentées dans le tableau ci-après ont été déterminées par interpolation, et arrondies par excès à 5m près.

Elles sont, de ce fait, à considérer avec précaution.

Le tableau ci-dessous répertorie les différentes canalisations concernées, leur localisation et les distances d'effets associées dans l'hypothèse où ces canalisations ne sont pas protégées. Dans le cas contraire, ces distances sont ramenées à 5 m mais en l'absence d'informations précises, il est impossible d'en donner la localisation précise.

Caractéristiques des canalisations concernées	ELS	PEL	IRE
DN 500 à PMS 23,9 bar	75 m	110 m	145m
DN 400 à PMS 40,9 bar	80 m	115 m	145m
DN 300 à PMS 44,5 bar	50 m	75 m	100m
DN 300 à PMS 40,9 bar	50 m	75 m	100m
DN 200 à PMS 23,9 bar	15 m	25 m	35m

Les canalisations de transport d'hydrocarbure

Deux canalisations d'hydrocarbures de 10" et 12" exploitées par TRAPIL sont susceptibles d'impacter la commune de Villeneuve-la-Garenne. Les éléments d'information fournis par ce transporteur à travers le document « Evaluation des zones de risque » daté du 6 mai 2008 n'indique pas les zones de dangers de référence à retenir pour les accidents majorants redoutés concernant ces canalisations. Toutefois à titre indicatif, le tableau ci-dessous définit pour le scénario de référence de brèche 70 mm, les emprises les plus élevées des zones de dangers qu'il ait été donné pour des canalisations de diamètres équivalents :

Canalisations	Distance ELS	Distance PEL	Distance IRE
10" (tronçon T1 à T5)	180 m	235 m	300
12" (tronçon T1 à T3)	195 m	255 m	320

Des distances sont à prendre avec précaution.

Des distances d'effets génériques peuvent être appliquées pour le scénario de fuite réduite lorsque, par exemple, la canalisation considérée bénéficie d'une protection mécanique et que le déplacement des personnes n'est pas entravé. Le tableau ci-après définit ces distances d'effets à maxima de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée :

Distance ELS	Distance PEL	Distance IRE
10 m	15 m	20 m

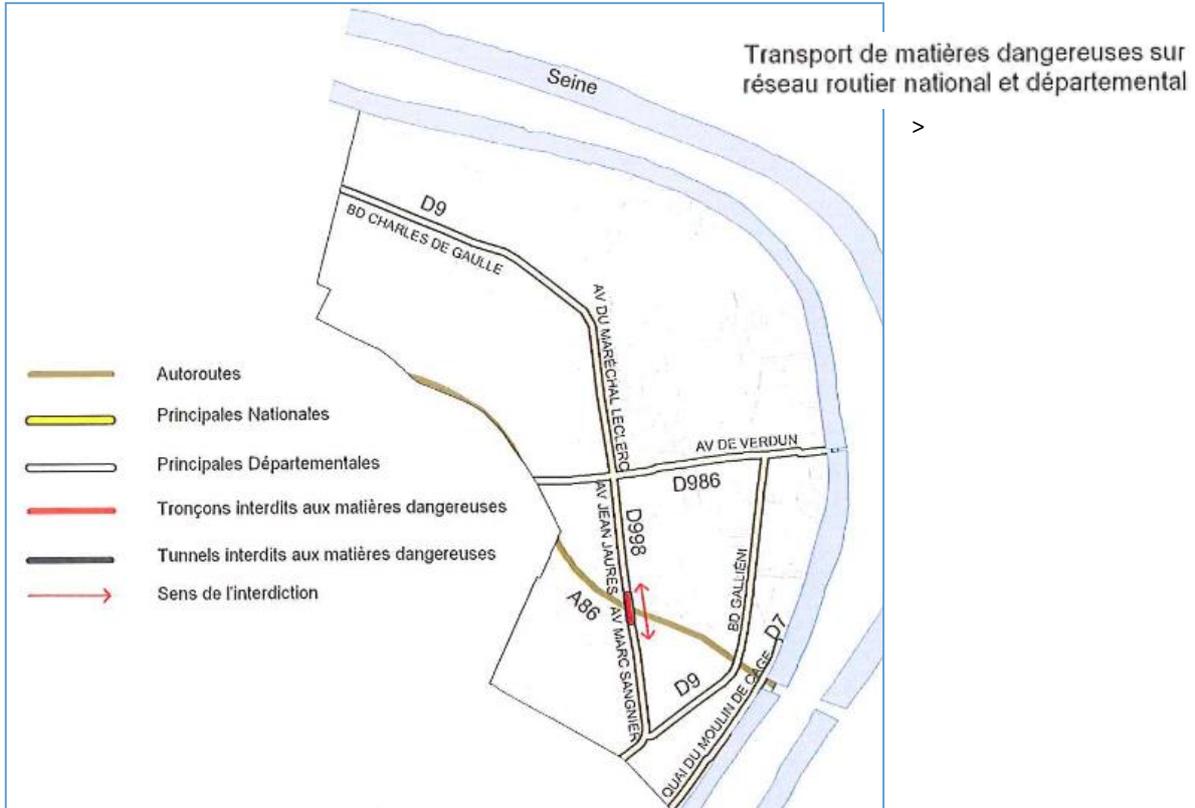
LES RISQUES LIES AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES PAR ROUTE

Par ses propriétés chimiques ou/ et physique, une matière dangereuse peut engendrer un risque pour la population et l'environnement.

Le risque du Transport de Matière Dangereuse (TMD) est consécutif à un accident pendant le transport/transfert de ces substances par voies routières, fluviale ou via des canalisations :

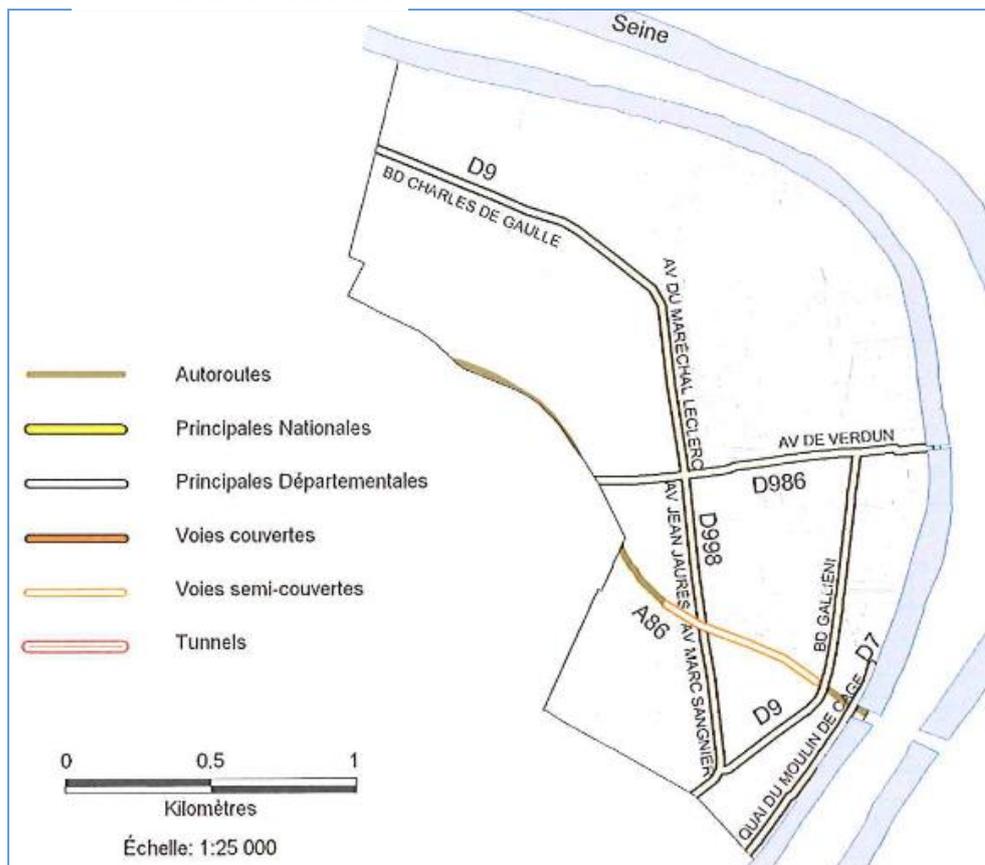
- Le transport de Matière Dangereuse sur la Seine est très faible.
- Le territoire de Villeneuve-la-Garenne est traversé par des axes importants où circulent des camions d'approvisionnement des sites industriels de la commune ou des localités limitrophes. Les principaux axes empruntés sont :
 - A 86 (150 000 véhicules/jour)
 - RD 9 (Boulevard Gallieni) avec 10 000 véhicules/jour
 - RD 7 (Quai du Moulin de Cage) avec 48 000 véhicules/jour
 - RD 986 (Avenue de Verdun) avec 12 000 véhicules/jour

Ces risques sont très difficilement identifiables et très aléatoires.



Sources : DDE 92 – DIRIF 2007
Extrait du DDRM édition Mai 2008
Fond de plan : Cadastre CG 92.2004

**Tunnels routiers
Villeneuve-la-Garenne**



LES RISQUES INDUSTRIELS

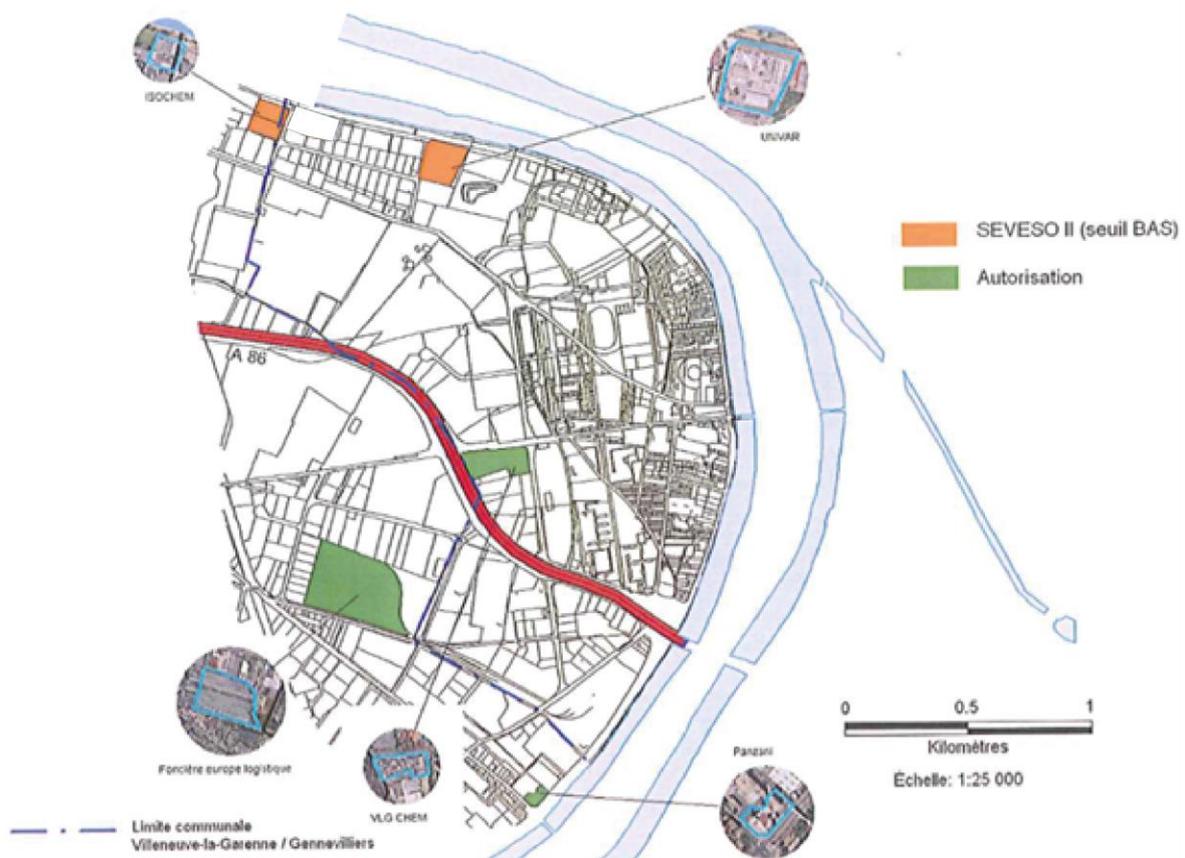
Villeneuve-la-Garenne reste une ville de grande concentration industrielle. Certaines activités présentent des risques par la fabrication, l'utilisation ou le stockage de matières dangereuses. Voici la liste des principaux établissements et le type de risque encouru :

LISTE DES ENTREPRISES INDUSTRIELLES AVEC LES TYPES DE RISQUES ENCOURUS

Etablissement	Classement	Risques			
		Incendie	Explosion	Pollution	Emanation toxique
UNIVAR (dépôt de produits chiliques)	Seveso "Seuil Bas"	x	x	x	x
VILLENEUVE-LA-GARENNE CHEM (industrie pharmaceutique)	Autorisation	x	x	x	x

Ces établissements industriels sont soumis à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et font l'objet, selon les installations concernées, de procédures de déclaration ou d'autorisation, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

UNIVAR est soumise à un Plan Particulier d'Intervention et un Plan d'Opération Interne. VILLENEUVE-LA-GARENNE CHEM a mis en œuvre un Plan d'Opération Interne.



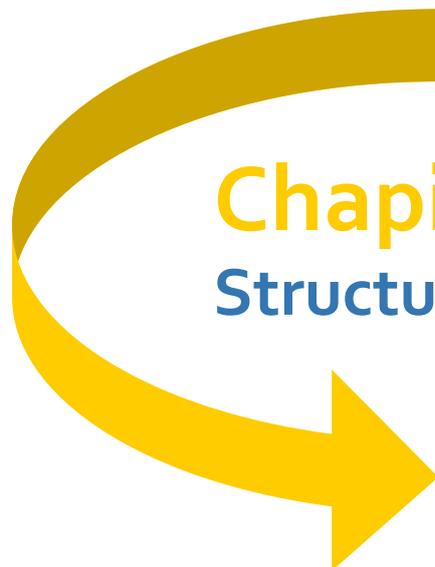
Sources : STIHC-DRIRE IDF-DDE 2007
 Extrait du DDRM Mai 2008
 Fond de plan : Cadastre CG 92 2004
 Modifié janvier 2020

Risques industriels Villeneuve-la-Garenne

La société RUBIS Stockage, implantée au nord-ouest de Villeneuve-la-Garenne, a fait l'objet d'un arrêté de cessation d'activité en date du 31 décembre 2015. Les risques industriels et technologiques sont désormais levés mais les activités passées sur cette parcelle induisent une source de pollution qu'il faudra résorber. La dépollution du site est en cours.

Par ailleurs, d'autres sociétés ne sont pas directement situées sur la commune, mais peuvent avoir un impact sur celle-ci et font partis des ICPE, dont Foncière Europe Logistique et Panzani. La société ISOCHEM implantée à Gennevilliers, génère elle aussi des zones de dangers atteignant la commune de Villeneuve-la-Garenne au nord ouest dans la zone industrielle du Val-de-Seine.

Bien qu'il n'existe pas aujourd'hui de Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) pour les sociétés ISOCHEM et UNIVAR, leur niveau de danger étant de seuil Seveso bas, elles engendrent des besoins spécifiques concernant la maîtrise de l'urbanisation dans les zones concernées (à retrouver en « Annexes»). Ces dangers liés à la manipulation de matières dangereuses font régulièrement l'objet d'études. Celles-ci montrent que les probabilités d'occurrence varient en fonction des possibles phénomènes dangereux. Dans tous les cas les distances d'effet sont prises en compte et permettent de dessiner les zones requérant des vigilances en matière d'urbanisme.



Chapitre 2 – Structuration du territoire

Historique du développement de Villeneuve-la-Garenne

À l'origine, La Garenne était un hameau de pêcheurs et s'étendait sur un kilomètre le long de la Seine (de part et d'autre de l'actuel pont de L'Île-Saint-Denis).

Sous l'Ancien Régime, Villeneuve est une dépendance de l'Abbaye de Saint-Denis. Le territoire alentour est un domaine de chasse royal (la "garenne" est une réserve de gibier).

A la Révolution de 1789, le hameau de Villeneuve-la-Garenne a été rattaché à la commune de Gennevilliers. Il est habité par des artisans et des commerçants (pêcheurs, blanchisseurs, etc.) et devient peu à peu un lieu de villégiature pour les parisiens.

Dans la seconde moitié du 19^{ème} siècle, le hameau connaît une importante expansion, notamment avec la construction de deux ponts suspendus. Entre 1856 et 1896, sa population passe de 987 à 2 422 habitants. Grâce à un pont suspendu à péage, puis à un pont en fer (inauguré en 1903) franchissant les deux bras de la Seine, Villeneuve bénéficie d'un accès plus facile à Saint-Denis et à Paris. C'est une ville agricole mais aussi de pêcheurs, de navigation marchande et de plaisance.

Carte Cassini – levée entre 1749 et 1757



Carte Chasse du roi – levée entre 1731 et 1773



Carte d'état major-19^{ème} siècle



En 1904 apparaît le chemin de fer reliant Saint-Ouen-les-Docks à Ermont-Eaubonne. La situation sur la Seine et le faible coût des terrains attirent l'industrie. L'exploitation des sablières s'intensifie après la Première Guerre Mondiale.

Après quelques tentatives infructueuses (1892 et 1911), Villeneuve-la-Garenne acquiert son autonomie et est érigée en commune le 9 avril 1929. En 1934 elle compte 3 532 habitants.

Un premier plan d'aménagement est établi en 1929 pour ordonner la ville. Il permettra, après la Seconde Guerre Mondiale, le réaménagement des voies principales et la définition d'un zonage qui existe encore aujourd'hui : des zones d'habitat résidentiel dans le centre de part et d'autre de l'avenue de Verdun, des zones d'habitat collectif en bordure des voies principales et des zones industrielles et d'activités aux extrémités nord et sud de la commune.

La commune connaît une très forte croissance dans les années 1950 et 1960.

Un nouveau plan d'aménagement est élaboré et validé en 1954, pour faire face à la crise du logement. 93 hectares sont dédiés aux zones d'habitation, essentiellement à caractère social, 62 hectares aux zones industrielles, 51 aux espaces libres et aux voiries. Le plan prévoit la reconstruction des maisons sinistrées et la construction de nouveaux immeubles d'habitation, essentiellement à caractère social.

En 1955, une cité d'urgence pour l'accueil des sans-logis de Paris est construite au nord de l'actuelle autoroute A86. Plusieurs chantiers débutent à partir de cette époque dans la « zone d'habitation sud » (Quartiers Sud actuels) prévue par le nouveau plan d'aménagement. En juin 1961, 2 667 logements neufs sont occupés. Les

chantiers d'aménagement de la zone d'habitation nord, en particulier de la « Caravelle » ne débutent qu'en 1963. Parallèlement, de nouveaux équipements collectifs (groupes scolaires, terrains de sport, MJC) sont construits pour satisfaire les besoins de la population. En 1969 est construite sur l'avenue de Verdun la clinique de la Noue, l'actuel hôpital 92 Nord.

En 1976 et 1980 la voie express qui longe la Seine et l'Autoroute A86 est mise en service, ce qui va permettre de désenclaver la Ville. Le centre commercial de la Bongarde est aussi inauguré tandis que sont érigés au sud de l'avenue de Verdun, dans la zone d'habitation sud, de nouveaux immeubles de logements locatifs sociaux (Domaxis et Osica aujourd'hui).

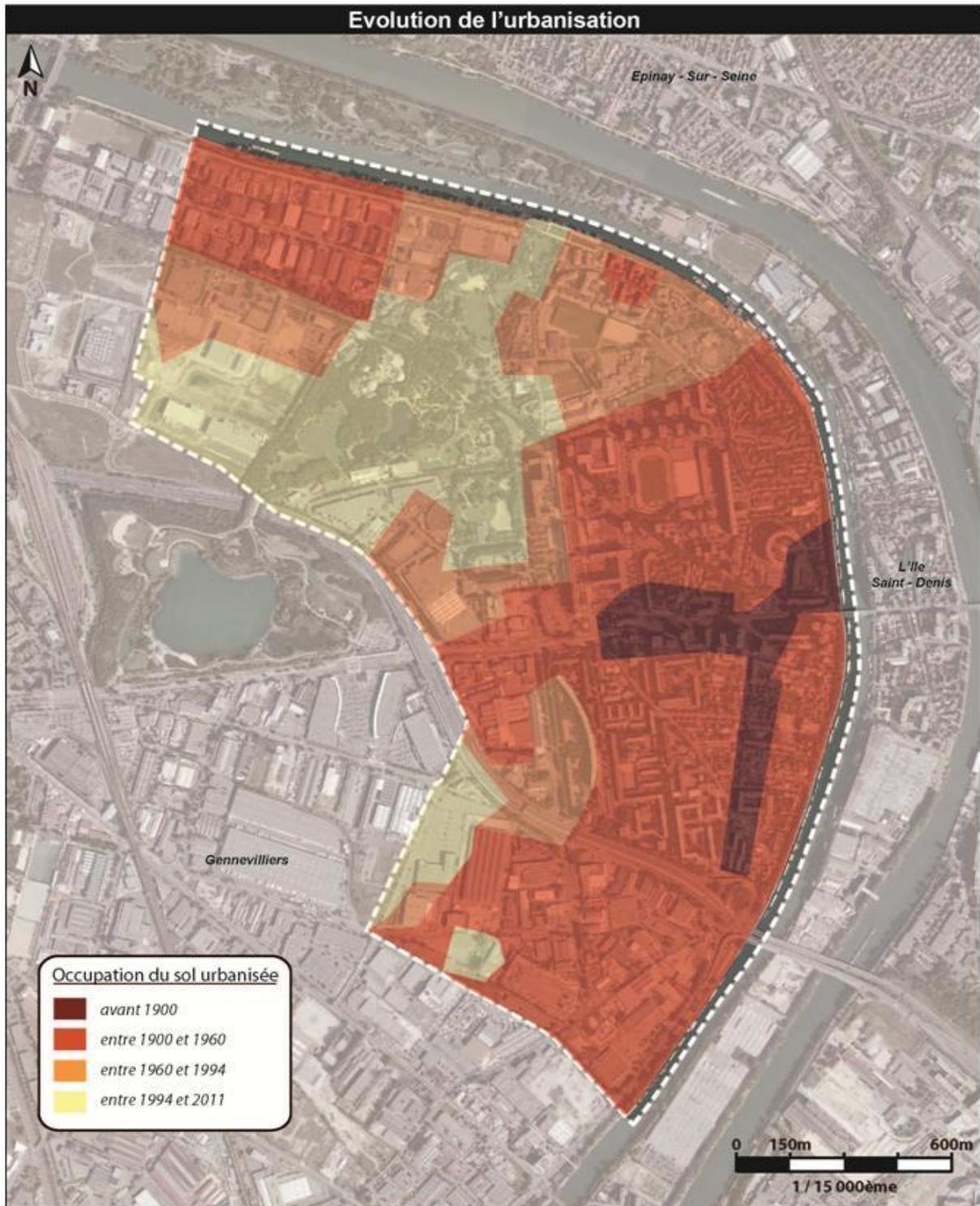
Les années 1980 voient également l'achèvement de la construction des grands ensembles, l'inauguration du Parc des Chanteraines et la modernisation et la densification du centre-ville (dans le cadre d'une Zone d'aménagement concerté/Z.A.C.).

Les années 1990 sont marquées par la construction des terrains des anciens chantiers navals de la commune (Z.A.C. "Villienne" en bordure de Seine, au nord). Débute également la requalification des espaces urbains existants, principalement la Z.A.C. Caravelle, projet de renouvellement urbain de Roland Castro et Sophie Denissof. Celui-ci prévoit un remodelage des immeubles, la création de voiries publiques et de parkings, la reconstruction d'équipements publics et de commerces de proximité, pour donner une échelle urbaine au quartier et améliorer ses liaisons avec le reste de la ville.

Des équipements sont également construits : le nouveau commissariat rue du Fond de la Noue (1998), dans la zone sud, et le multiplexe " Mégarama " (1996), au sud de l'A86.

La ZAC de la Bongarde porte quand à elle sur la requalification d'un quartier industriel en véritable pôle de développement économique et commercial avec la création d'un centre commercial d'envergure régional, créant ainsi des emplois pour les habitants de la Ville.

En terme de transports, l'avenue de Verdun, permettant de relier Gennevilliers et Saint-Denis, est le support du prolongement de la ligne de tramway T1 de la gare de Saint-Denis jusqu'à la ligne 13 du métro à Asnières/Gennevilliers depuis 2012, puis à terme jusqu'à la ligne de tramway T2 (Bezons/La Défense/Issy-les-Moulineaux). L'arrivée du tramway a permis une redistribution des lignes de bus et améliorer la desserte des quartiers.



(source : IAURIF)

Liens inter-quartiers et inter-communaux parfois difficiles

L'unité du territoire est compromise par la présence d'infrastructures qui fractionnement le territoire, entravent le lien entre différents quartiers de la commune et favorisent la discontinuité du tissu urbain.

UN TERRITOIRE RELATIVEMENT ENCLAVE

DES ZONES D'ACTIVITES ENCLAVANT LA ZONE RESIDENTIELLE

La commune de Villeneuve-la-Garenne possède trois zones industrielles et deux zones d'activités économiques situées à l'ouest de la ville en périphérie de la zone résidentielle et d'équipements. La ville est ainsi découpée en deux zones bien distinctes. Les grandes emprises foncières de ces activités économiques provoquent une discontinuité urbaine entre le tissu urbain résidentiel villenogarennois et la commune de Gennevilliers.



LA SEINE



A l'est de la ville, Villeneuve-la-Garenne est séparée de la commune de l'Île-Saint-Denis et du département de la Seine-Saint-Denis par la Seine. Hormis par l'A86, cette dernière n'est franchissable que par le pont de la RD986. L'arrivée récente du tramway sur cet axe rend le franchissement du fleuve plus lisible.

LES LIGNES HAUTES TENSION

Quatre lignes hautes tension et très Haute Tension (THT) non enterrées traversent la ville, correspondant à un transport d'énergie électrique à longue distance. En raison de l'importance des puissances à fournir dans certaines zones, sont réservés des sites nécessaires à l'implantation de centrales et de postes de transformation et délimités des couloirs affectés au passage des lignes aériennes de transport d'énergie électrique.



LES CAPTAGES D'EAUX SOUTERRAINES

La commune est concernée par les servitudes de l'arrêté DRE n° 2015-114 en date du 16 juin 2015 portant modification de l'arrêté n° 98-56 du 20031998, portant autorisation de captage d'eaux souterraines au titre de la loi sur l'eau et déclaration d'utilité publique de périmètre de protection de captages utilisés pour la production d'eau destinée à la consommation humaine. Ces forages servent à la production d'eau potable pour 65 000 habitants. Les ouvrages de ces forages du champ captant et l'usine de traitement des eaux sont situés en zone fortement urbanisée et en zone industrielle où les risques de pollution des sols et des nappes sont importants, voire avérés notamment pour la nappe alluviale non exploitée en production d'eau potable.

Le champ captant est en zone inondable. Le champ captant est exploité depuis 1930, et comprend :

- 1 forage à l'Albien,
- 9 forages à l'Yprésien
- 8 forages au Lutétien.

Fin 1997, la présence d'arsenic a été délectée à une concentration qui a imposé la fermeture d'un forage au Lutétien du champ captant.

En mai 1998, une importante teneur en cyanures dans un forage du Lutétien a provoqué sa fermeture. Et trois autres forages du Lutétien étaient aussi concernés par la présence de cyanures mais en respectant les normes.

En 2004, la présence de chlorure de vinyle a été détectée dans la nappe du Lutétien sur des forages du champ captant. Le composé est parfaitement traité par l'usine.

Il en résulte l'instauration de périmètres de protection des eaux potables (souterraines ou superficielles). La délimitation des périmètres de protection a repris la préconisation du rapport d'hydrogéologue agréé par Francis Gauthier en date du 25 février 1994. Dans le périmètre de protection immédiate, il est interdit au propriétaire d'exercer toute activité autre que celles dédiées à l'eau, sauf autorisation exceptionnelle.



LES GRANDS ENSEMBLES

De grands ensembles ont été construits durant les années 1950-1960 (les quartiers Sud et La Caravelle notamment). La composition urbaine est typique de leur période de construction : barres et tours en faisaient des patrimoines repliés sur eux-mêmes, articulés autour d'espaces délaissés et de l'implantation d'équipements scolaires qui renforcent paradoxalement leur enclavement.

Cependant, la dégradation prononcée des conditions de vie des quartiers de logements sociaux a poussé la Ville à réagir et à mettre en œuvre deux grands Projets de Rénovation Urbaine pour ouvrir ces quartiers au reste de la commune :

- La restructuration du quartier de la Caravelle engagée en 1994 et achevée en 2005.
- La requalification des Quartiers Sud, en cohérence avec les autres projets (T1, centre commercial, etc.).

DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES SEGMENTANT LA VILLE

L'AUTOROUTE A86

L'Autoroute A86 (« super-périphérique parisien ») est une voie nationale qui dessert la commune à sa périphérie. L'autoroute forme une boucle presque complète autour de Paris, à une distance variant entre 5 et 7 km du périphérique parisien. Sa fonction essentielle est de relier entre elles les préfectures et sous-préfectures de la petite couronne parisienne : Antony, Créteil, Bobigny, Saint-Denis, Nanterre et Versailles. Le Pont sur la Seine, composé de deux ponts indépendants, est un ouvrage d'art situé sur l'A86 au niveau des communes de Villeneuve-la-Garenne, l'Île-Saint-Denis et Saint-Denis. En traversant la ville d'est en ouest, l'A86 marque une coupure entre le nord et le sud de la commune.

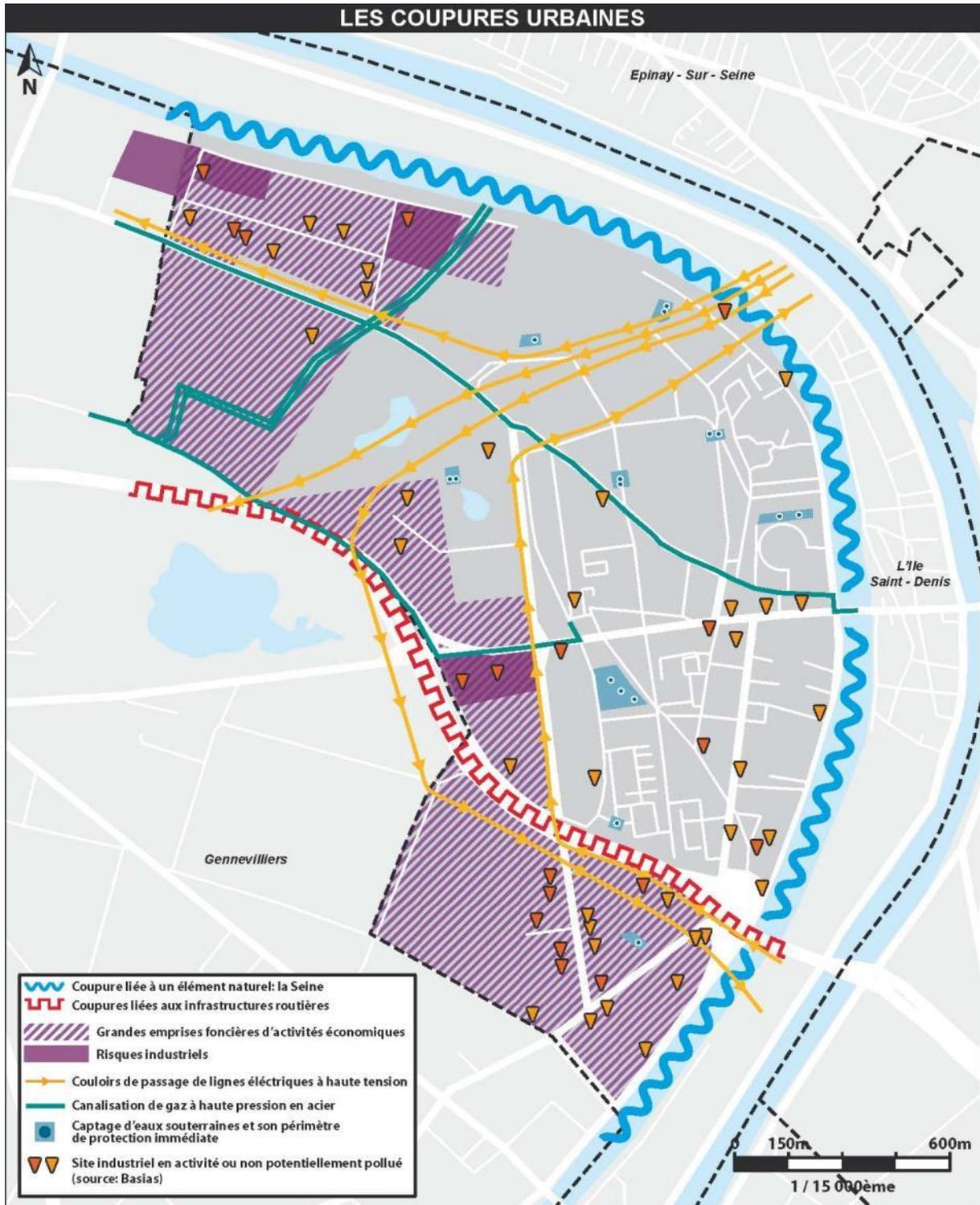
Elle délimite également les quartiers résidentiels et les zones d'activités du sud de la commune. De même, elle provoque une rupture entre les communes de Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne.



L'AVENUE DE VERDUN

Dans une moindre mesure, la D986 (avenue de Verdun à Villeneuve-la-Garenne) peut être considérée comme une coupure urbaine. En effet, elle traverse la ville d'est en ouest, séparant la partie nord de la commune avec ses quartiers résidentiels (La Caravelle notamment) et ses équipements aux quartiers De la Noue et Rive de Seine notamment. Néanmoins, la requalification de l'axe par l'arrivée récente du tramway T1 a atténué cet effet de coupure.





Variété des formes urbaines et des patrimoines

UN TERRITOIRE MOYENNEMENT BATI

Villeneuve-la-Garenne est une ville assez aérée. Moins d'1/5^{ème} de son territoire est bâti (19%). Cette proportion est relativement faible pour une commune de 1^{ère} couronne parisienne. A titre comparatif, à Vanves (92), la proportion du bâti rapporté au territoire communal est de 25%.

Ainsi, les espaces libres couvrent 64% du territoire communal. Il s'agit essentiellement du parc des Chanteraines et des grands ensembles dont l'emprise bâtie sur la parcelle est relativement faible.

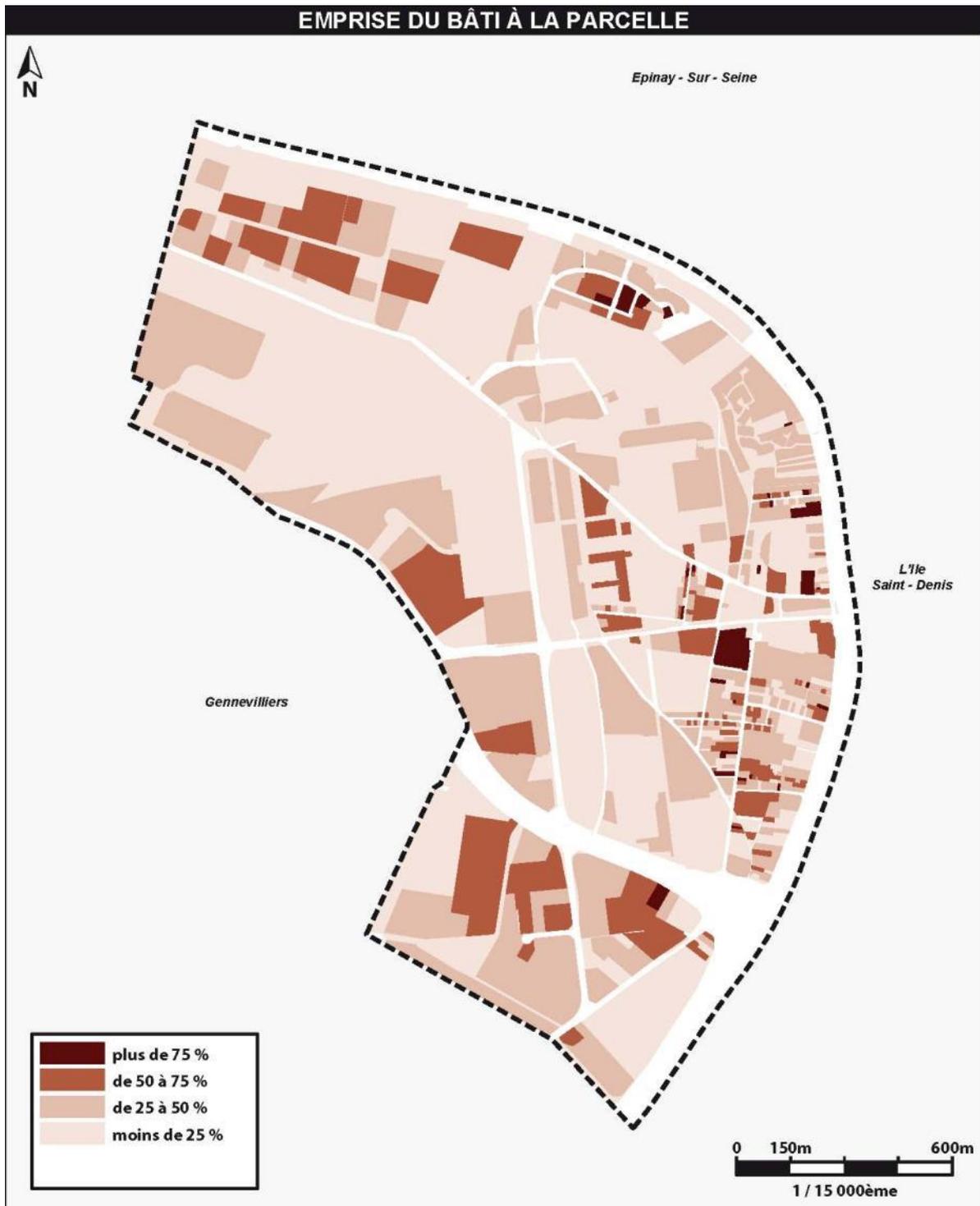
Les espaces publics couvrent 17% du territoire, principalement d'emprises routières.



EMPRISE BATIE A LA PARCELLE

L'emprise du bâti diffère selon les formes urbaines et de la nature de la fonction de la parcelle :

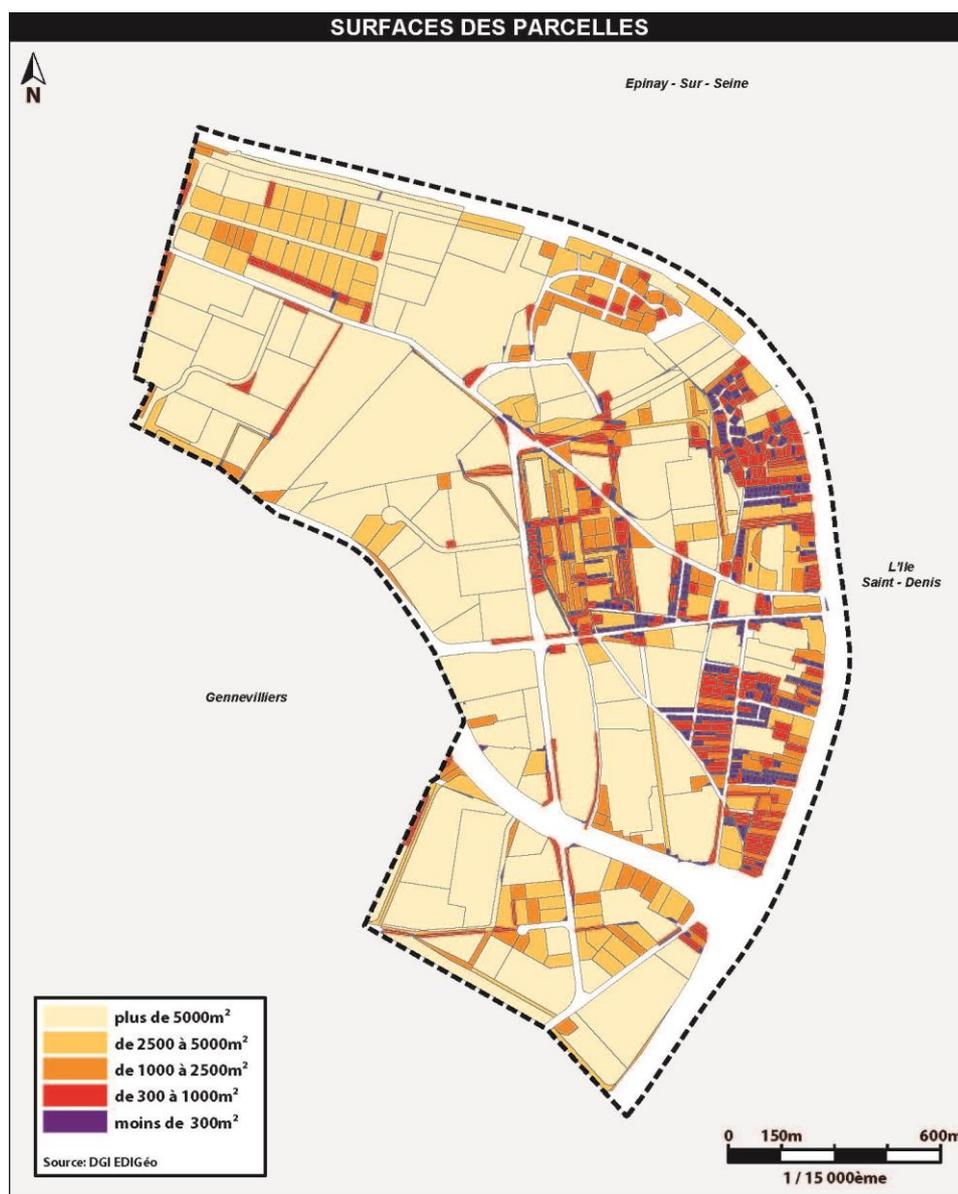
- 3% des parcelles sont bâties à plus de 75% et 13,5% à plus de 50%. Il s'agit des emprises bâties des pôles économiques, de barres de grands ensembles ainsi que des immeubles de la ZAC Villerenne ;
- Les densités moyennes concernent 30,5% des parcelles qui sont occupées de 25 à 50% par du bâti. Elles correspondent essentiellement à des activités économiques, des équipements et de l'habitat pavillonnaire ;
- Les faibles emprises bâties se retrouvent principalement dans les quartiers d'habitat pavillonnaire et de résidences de grands ensembles, ainsi que certains équipements sportifs et des espaces verts (parc des Chanteraines notamment) : 56% des parcelles sont bâties sur moins de 25%.



UNE STRUCTURE PARCELLAIRE VARIEE

La trame parcellaire est hétérogène à Villeneuve-la-Garenne :

- La majorité des parcelles (53,1%) sont de taille réduite de moins de 300 m², essentiellement occupées par de l'habitat individuel relativement dense. Elles se localisent souvent à proximité du centre-ville et en bord de Seine. Elles ont été marquées par le développement historique de la ville. Elles ne représentent toutefois que 3% de la surface communale, soit 10 hectares.
- 22% des parcelles ont une superficie moyenne, comprise entre 300 et 1 000 m², correspondant avant tout à de l'habitat pavillonnaire sur un parcellaire régulier et à des résidences collectives modestes. Elles représentent 5% de la surface communale, soit 16 hectares.
- 9,7% des parcelles ont une superficie comprise entre 1 000 et 2 500 m². Elles concernent principalement des résidences collectives et du pavillonnaire lâche, que l'on retrouve en périphérie du centre-ville. Elles représentent 6% de la surface communale, soit 23 hectares. ;
- 15,4% des parcelles ont une superficie supérieure à 2 500 m². Ces parcelles, de taille très importante, correspondent aux zones d'activités économiques, aux équipements (sportifs, scolaires, cimetières...), aux espaces verts (parc des Chanteraines essentiellement) et à des grandes résidences de logements (quartiers sud notamment). Les parcelles comprises entre 2 500m² et 5 000 m² représentent 11% de la surface communale, soit 38 hectares. Les parcelles de plus de 5 000 m² représentent 75% de la surface communale, soit 267 hectares, alors qu'elles ne constituent que 8% du nombre de parcelles.



UNE REPARTITION EQUILIBREE DES MODES D'OCCUPATION DES SOLS

La fonction urbaine (habitat, activités, équipements, réseaux de transports, chantiers) représente 71% du territoire, soit 228 ha. Elle est essentiellement concentrée sur la partie centrale et ouest de la commune. Les espaces « ouverts » (espaces verts urbains, espaces ouverts à vocation de sport, cimetière...) correspondent à 21% du territoire, soit 67 ha. Les espaces agricoles, forestiers et naturels constituent 8% de la surface communale, soit 25 ha. L'eau (la Seine et le lac du Parc des Chanteraines) représente la grande partie de ces espaces (71%).

La fonction résidentielle s'étend sur près de 20% du territoire, soit 63 ha. L'habitat collectif, constituant 92% des logements, occupe 14% du territoire et 72% de la surface résidentielle. A lui seul, l'habitat individuel consomme 5,5% de l'espace communal et 28% de l'espace résidentiel, alors qu'il ne concerne que 7% du parc de logement.

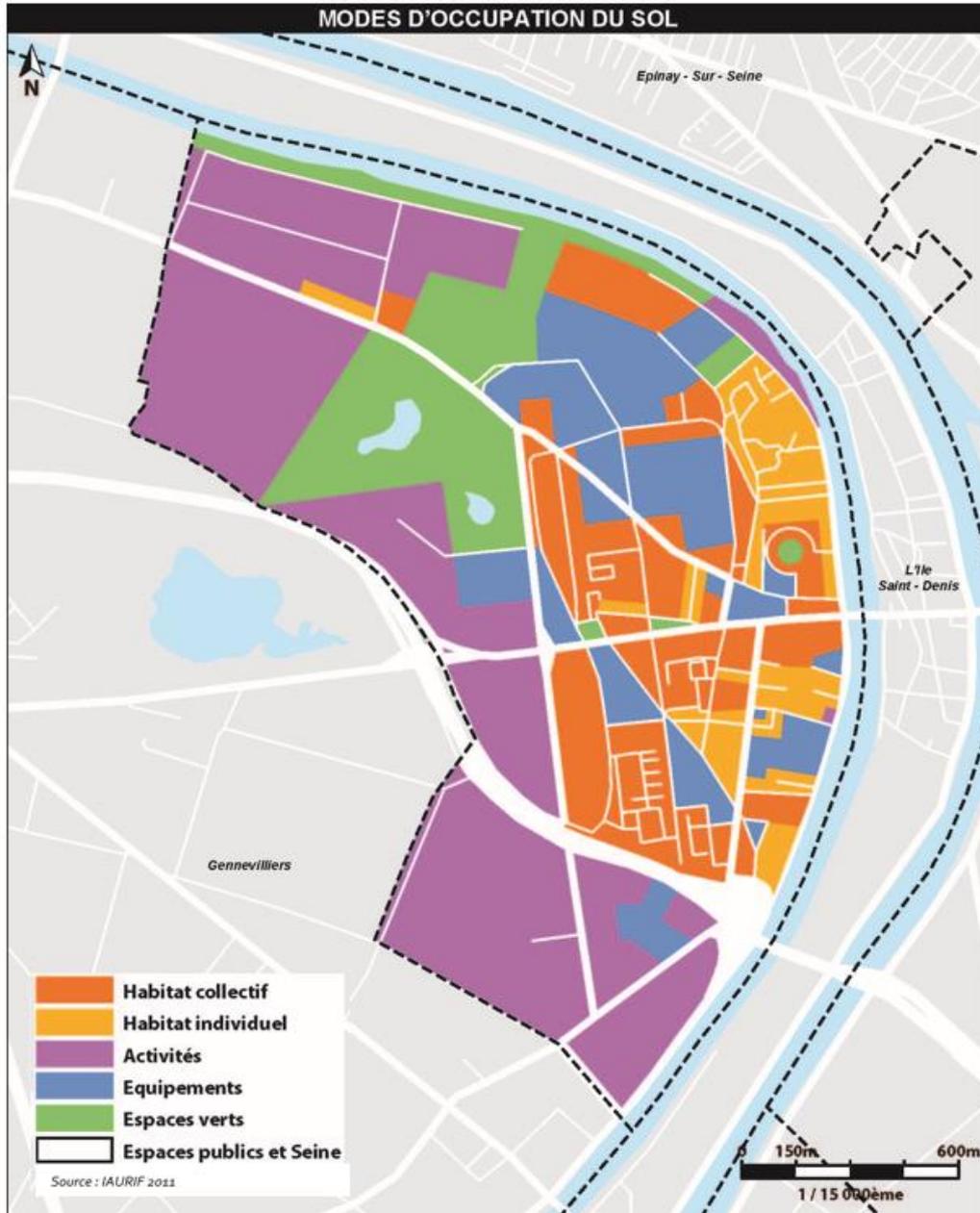
Les zones à vocation économique représentent 27% du territoire, soit 87 ha. Elles se localisent à l'ouest de la commune marqué par les pôles économiques majeurs de la ville, et ponctuellement sur le reste du tissu urbain.

13,5% du territoire est dédié aux espaces publics de circulation. Ce taux, relativement élevé, confirme l'impact dans le paysage des infrastructures de transports.

Par ailleurs, 8% du territoire accueillent des équipements, certifiant un niveau cohérent d'équipements.

Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	5,99	-1,16	0,00	4,83	-1,16
2 Milieux semi-naturels	2,45	0,00	0,00	2,45	0,00
3 Espaces agricoles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4 Eau	18,54	-0,30	0,00	18,24	-0,30
Espaces agricoles, forestiers et naturels	26,98	-1,46	0,00	25,52	-1,46
5 Espaces ouverts artificialisés	71,44	-7,45	3,35	67,34	-4,10
Espaces ouverts artificialisés	71,44	-7,45	3,35	67,34	-4,10
6 Habitat individuel	18,70	-0,91	0,00	17,78	-0,91
7 Habitat collectif	45,72	-0,85	0,57	45,44	-0,28
8 Activités	88,48	-5,72	4,16	86,92	-1,56
9 Equipements	24,80	-0,67	0,44	24,57	-0,23
10 Transports	44,29	-2,53	1,72	43,48	-0,81
11 Carrières, décharges et chantiers	0,00	0,00	9,36	9,36	9,36
Espaces construits artificialisés	221,99	-2,29	7,85	227,56	5,56
Total	320,41	-11,20	11,20	320,41	0

Entre 1982 et 2012, l'espace construit s'est étendu, passant 212,6 ha à 227,6 ha, soit une évolution de 7%. Ce sont les équipements et l'habitat collectif qui se sont le plus développés avec une évolution de la surface occupée d'environ 23% et 18%, malgré une très légère diminution entre 2008 et 2012. Au contraire, l'espace ouvert a diminué de 14 ha. En effet, cela est notamment dû à l'occupation des terrains vacants qui a baissé de plus de la moitié au détriment des espaces construits. Par ailleurs, alors qu'une stabilisation était constatée de 1982 à 2008, la commune comptait 1 ha en moins de forêt en 2012.



DES FORMES URBAINES VARIEES

Les formes urbaines en place dans les différents quartiers de la commune de Villeneuve-la-Garenne ont su conserver l'identité locale des périodes qui les ont vues se mettre en place :

- l'habitat ancien dense sur les parties historiques (berges de Seine notamment) ;
- les pavillons, où les constructions ont su dégager des espaces verts côté rue, et offrent des vue vers les fonds de jardins ; les architectures sont variées, et se développent les extensions afin d'accompagner l'évolution des besoins des familles ;
- les grandes résidences d'habitat collectif sur de grands espaces plantés souvent ouverts ;
- la ZAC Villerenne aux formes urbaines denses ;
- les secteurs économiques ont leur spécificité, avec une présence modeste d'espaces végétalisés.

Pavillonnaire lâche ordonné sur moyennes/grandes parcelles	
<p>Forme urbaine</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maisons en retrait ▪ par rapport à la rue, souvent mitoyennes. ▪ Parcellaire établi en lotissement expliquant sa régularité et sa forme rectangulaire. ▪ Rues en impasses. ▪ Consommation d'espace importante. <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Villas Sisley</p>
<p>Densité</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Environ 20/40 logements par hectare

Individuel dense	
<p>Forme urbaine</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maisons parfois mitoyennes, sur des parcelles relativement petites (moins de 300 m²). ▪ Grande lisibilité de la répartition espaces bâtis / espaces verts privés ▪ Consommation raisonnable de l'espace. <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Rue Pointet</p>
<p>Densité</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Environ 40/60 logements par hectare

Résidence collective classique	
<p>Forme urbaine</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Immeubles collectifs. ▪ Espaces verts. ▪ Faible consommation de l'espace.   <p>Boulevard Gallieni</p>
Densité	- Environ 60/80 logements par hectare

Grands ensembles	
<p>Forme urbaine</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Immeubles collectifs. ▪ Espaces collectifs non bâtis (stationnement et espaces verts) ▪ Faible consommation de l'espace.   <p>La Caravelle</p>
Densité	- Environ 80/100 logements par hectare

Collectif dense	
<p>Forme urbaine</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Forte image urbaine. ▪ Alignements. ▪ Forte densité bâtie. ▪ Très faible consommation de l'espace. <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p style="text-align: center;">ZAC Villerenne</p>
Densité	- Environ 150 / 250 logements par hectare

UN PATRIMOINE BATI

Il n'existe pas d'édifice protégé au titre des monuments historiques sur la commune de Villeneuve-la-Garenne. Cependant, des monuments présents sur d'autres communes créent des servitudes d'utilité publique sur le territoire de Villeneuve-la-Garenne (cf « Annexes » du PLU) : pavillon de musique à Epinay-sur-Seine, église du vieux Saint-Ouen à Saint-Ouen, usine Coignet (pavillon à toit carène, maison du directeur, immeuble d'habitation des ouvriers) à Saint-Denis.

La commune présente toutefois un patrimoine bâti composé d'éléments remarquables, notamment l'habitat pavillonnaire du 19^{ème} - début du 20^{ème} siècle le long des quais de Seine ainsi que les habitations « Loi Loucheur » rue Pointet ou Homère Robert.

Les chantiers navals à proximité de la ZAC des Chanteraines, constituent un patrimoine à la fois économique et historique de la commune.

Par ailleurs, le domaine bâti des années 1960-70 peut constituer un élément fort de l'histoire de Villeneuve-la-Garenne et être perçu comme un patrimoine historique à part entière.



[Quai Alfred Sisley](#)



Les berges de Seine comme éléments identitaires et patrimoniaux de la commune



Rue Pointet



Chantiers navals

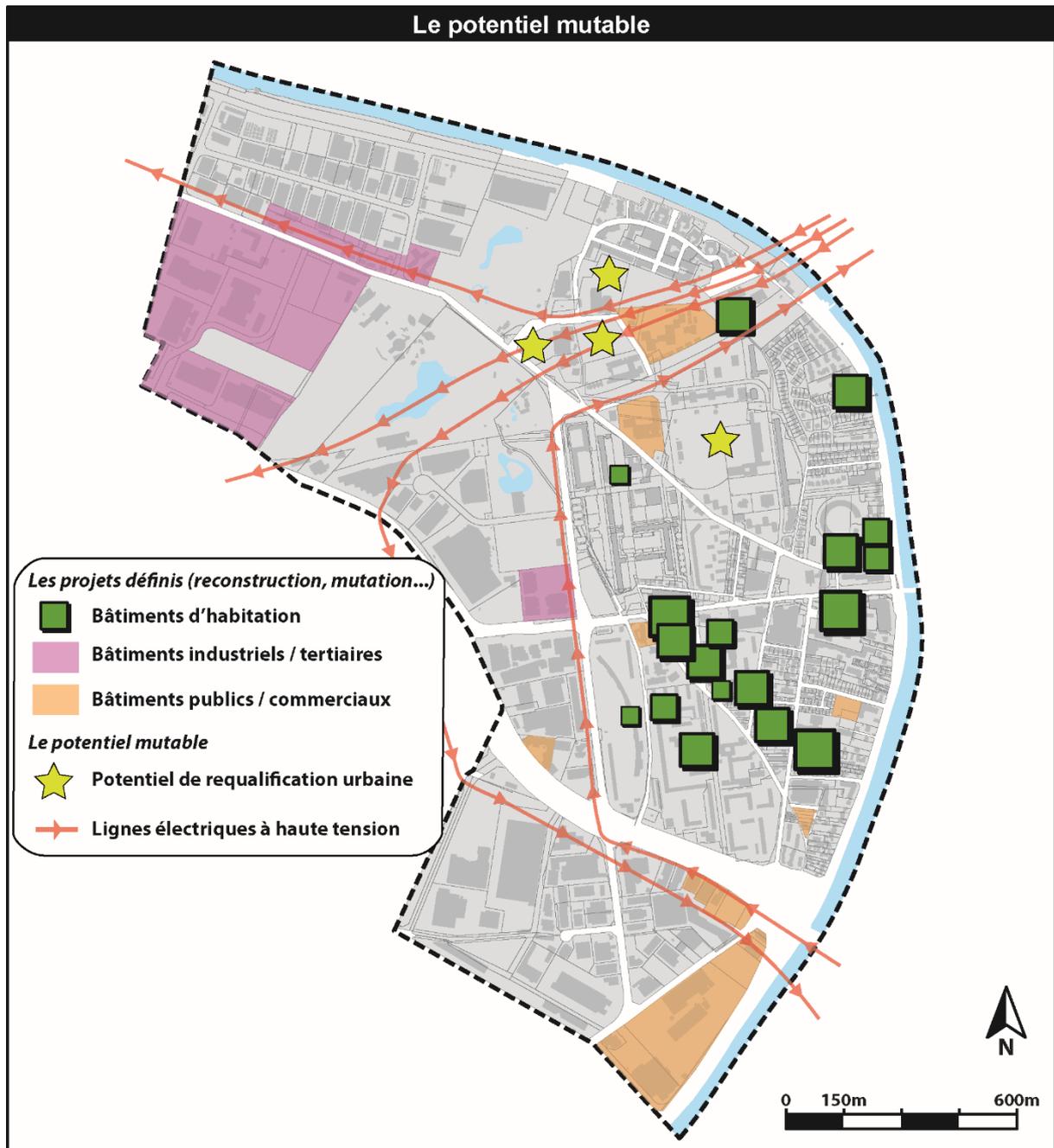
DES OPPORTUNITES FONCIERES RARES MAIS DES POTENTIELS DE RENOUVELLEMENT AU SEIN DES QUARTIERS

Tout au long du 20^{ème} siècle, la ville a profité d'une disponibilité foncière conséquente pour développer son territoire. Afin de s'assurer d'une stratégie d'action foncière ordonnée, la ville de Villeneuve-la-Garenne a développé une politique d'aménagement volontariste notamment par l'intermédiaire de plusieurs ZAC. Aujourd'hui, les opportunités foncières se font plus rares. La commune ayant consommé son potentiel foncier, il apparaît clairement que le développement futur de la ville s'effectuera sur elle-même.

En termes de « coups partis », environ 400 logements sont en projet pour la période 2010-2014, notamment des logements sociaux dans le cadre des reconstructions suite aux démolitions du Projet de Rénovation Urbaine.

Des emprises en friche, des boxes de parking, des habitations en mauvais état et des activités en fin d'exploitation ou générant des nuisances, sont ponctuellement présents sur la commune et pourraient faire l'objet d'une requalification

Eventuellement sur plus long terme, des secteurs pourraient évoluer partiellement sur la commune. Ces potentiels sont notables sur des grandes emprises d'équipements qui seraient éventuellement relocalisés en périphérie du tissu urbain d'habitat : secteur Bouillant / Jean Moulin, secteur Cattiau, terrain de football avenue Georges Pompidou... La contrainte des lignes haute tension peut limiter la construction.





Chapitre 3 – Equilibres socio - démographiques

Caractéristiques de la population

UNE COMMUNE D'ENVIRON 25 600 HABITANTS

UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE QUI REDEVIENT POSITIVE

En 2011, Villeneuve-la-Garenne comptait 25 644 habitants (source INSEE⁽¹⁾), soit 3 336 habitants supplémentaires par rapport à 1999.

Ce gain de population conduit à un taux d'évolution annuel moyen de 1,17% en 2011.

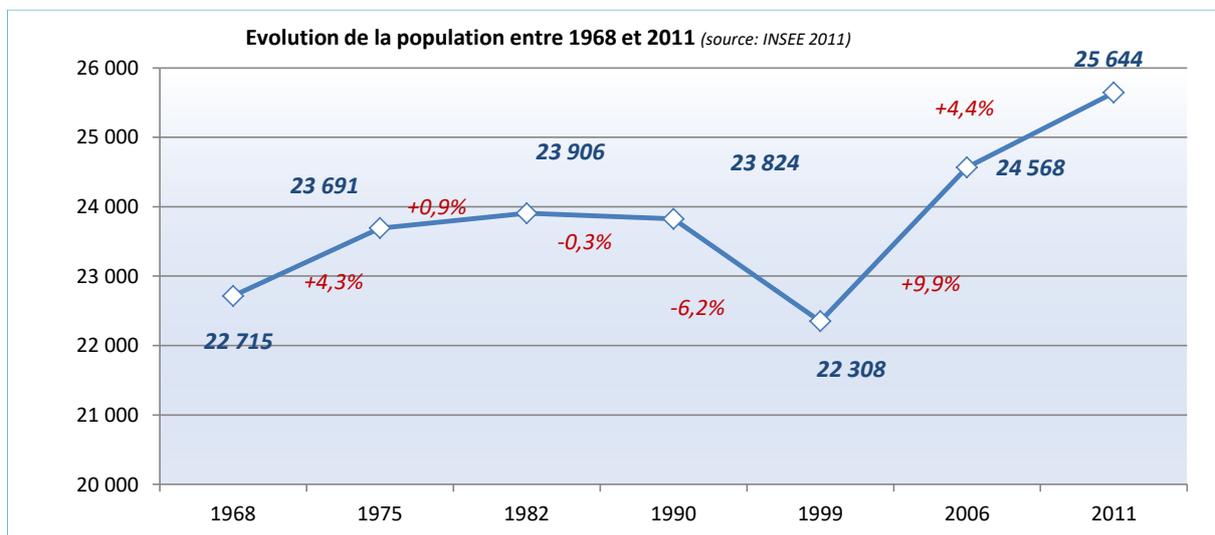
Cette tendance s'inscrit dans un contexte départemental de croissance accrue (taux d'évolution annuel moyen de 0,85% dans les Hauts-de-Seine entre 1999 et 2011).

Au global, sur la période de 1968 à 2011, la commune de Villeneuve-la-Garenne a connu une croissance importante de la population, plus élevée que celle du département (+12,9% contre +8,2%).

La véritable mutation s'est produite entre 1950 et 1974 et la construction des grands ensembles.

La population atteint 13 780 habitants en 1962 (source : base Cassini de l'EHESS) et 22 715 habitants en 1968 (source : INSEE), soit +4,62% en 15 ans.

A partir de 1975, la population stagne, +0,9% entre 1975 et 1982 puis perd près de 1 600 habitants entre 1982 et 1999 (-7%) du fait de la destruction ou du gel de bâtiments au cours de grandes opérations de rénovation urbaine. La reprise de l'urbanisation au début des années 2000 permet à la Ville de renouer avec la croissance démographique : en 2011 la commune a gagné 3 336 habitants (+15%).



(1) INSEE : Institut national des statistiques et des études économiques

UN SOLDE NATUREL IMPORTANT ET UN SOLDE MIGRATOIRE MOINS DEFICITAIRE

Deux facteurs interviennent sur l'évolution démographique :

- Le solde naturel qui exprime la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au cours d'une période ;
- Le solde migratoire, qui traduit le nombre d'entrées et de sorties sur un territoire donné.

La croissance de la population est portée par un solde naturel élevé, oscillant entre +1,2% et +1,6% par an depuis 1968, compensant un solde migratoire déficitaire. Ce dernier était relativement fort jusqu'en 1999. Néanmoins, le dernier recensement témoigne d'un net ralentissement du nombre de sortants, avec un taux annuel de -0,6% contre -1,9% entre 1990 et 1999.

Cette tendance est également observable pour le département, mais avec un écart moins prononcé.

SOLDE NATUREL ET MIGRATOIRE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
Variation annuelle moyenne de la population	+0,6%	0,1%	+0,0%	-0,7%	+1,4%	+0,9%
due au solde naturel	+1,6	+1,3	+1,4%	+1,2%	+1,4%	+1,5%
due au solde migratoire	-1,0%	-1,2%	-1,4%	-1,9%	0,0%	-0,6%

Source : Insee

SOLDE NATUREL ET MIGRATOIRE DES HAUTS-DE-SEINE

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
Variation annuelle moyenne de la population	-0,2%	-0,5%	+0,0%	+0,3%	+1,0%	+0,6%
due au solde naturel	+0,7%	+0,6%	+0,7%	+0,8%	+1,0%	+1,0%
due au solde migratoire	-1,0%	-1,1%	-0,7%	-0,5%	+0,0%	-0,4%

Source : Insee

UNE TAILLE IMPORTANTE DES MENAGES

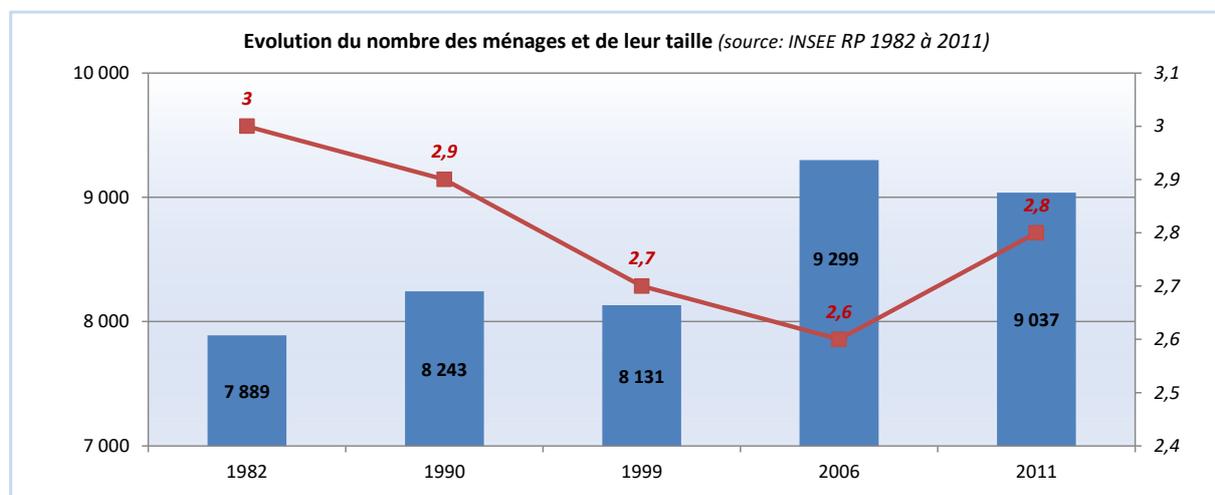
La taille des ménages est un indicateur important des politiques de l'habitat car son évolution illustre des besoins différenciés : jeunes en décohabitation, séparations des couples, vieillissement de la population.

L'augmentation du nombre de ménages et concomitamment la réduction de leur taille sont des phénomènes généralisés à l'échelle nationale.

L'évolution des ménages à Villeneuve-la-Garenne ne fait pas exception et suit cette tendance générale.

La taille moyenne des ménages⁽¹⁾ en 2011 à Villeneuve-la-Garenne était de 2,84. Cet indicateur est élevé, supérieur à celui des Hauts-de-Seine (2,27), de l'Île-de-France (2,37) et de la moyenne nationale (2,35).

La taille moyenne des ménages de Villeneuve-la-Garenne augmente néanmoins après une importante diminution entre 1982 et 1999. En effet, elle était de 3,03 en 1982 et a diminué jusqu'à 2,64 en 2006. Elle est depuis remontée à 2,84 en 2011. En parallèle, le nombre de ménages connaît également une augmentation de 1999 à 2011 (+906).



Les petits ménages (1 et 2 personnes) représentaient 50% des ménages de la commune en 2011. Cette part diminue par rapport à 1999 (54%).

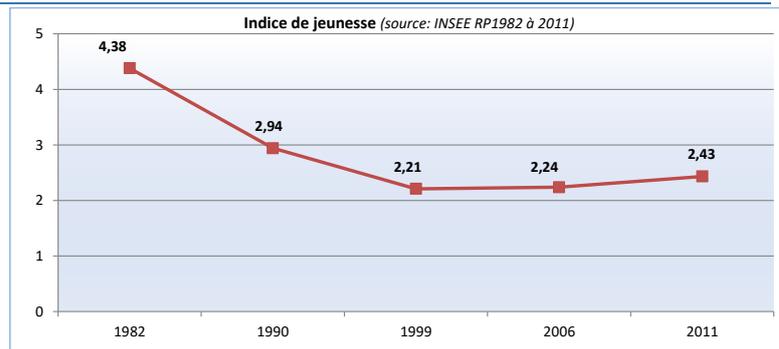
Les familles monoparentales représentaient 16,5% des ménages en 2011, soit 2 points de plus par rapport à 2006. Ces chiffres sont supérieurs à la moyenne départementale, puisque le taux atteignait 10% des ménages en 2011.

Ménage	Nombre	%
1 personne	2 370	26
2 personnes	2 149	24
3 personnes	1 658	18
4 personnes	1 459	16
5 personnes	832	9
6 personnes et +	569	6
Total	9 037	100

(1) La taille moyenne des ménages est le rapport entre la population municipale et le nombre de résidences principales.

UN INDICE DE JEUNESSE EN BAISSÉ

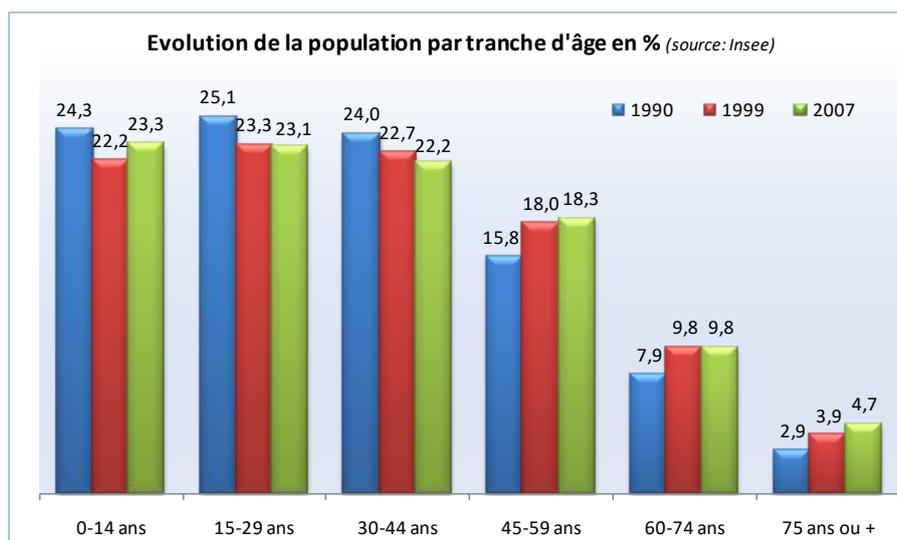
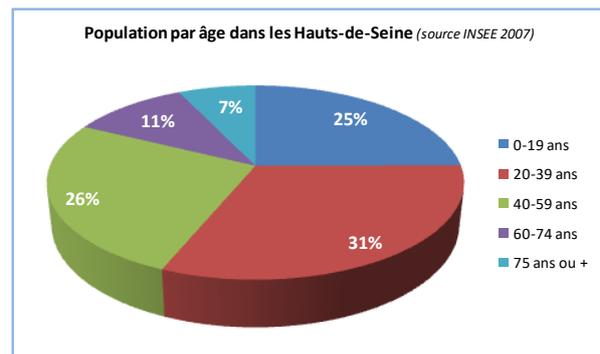
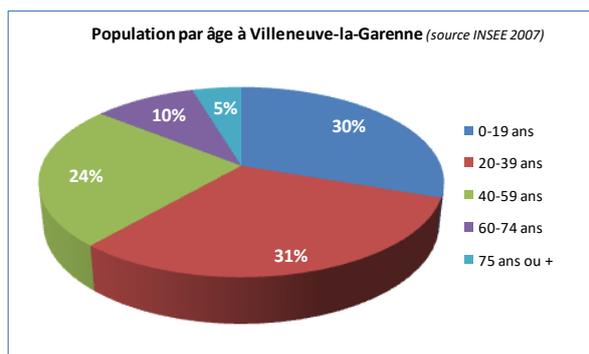
Témoignant de la prépondérance des jeunes sur les personnes âgées, l'indice de jeunesse (qui fait le rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) se situe sur le territoire à 2,43, c'est-à-dire bien supérieur à la moyenne départementale (1,35) et nationale (1,06).



Le nombre de jeunes de moins de 20 ans est en hausse (8 192 individus en 2011 contre 6 798 en 1999) néanmoins le nombre des plus de 60 ans augmente également, induisant une diminution de l'indice de jeunesse entre 1999 et 2006. Ce constat indique que la population a tendance à vieillir, cependant une légère hausse de l'indice de jeunesse est à constater ces dernières années.

Encore 32% des Villenogarennois ont moins de 20 ans.

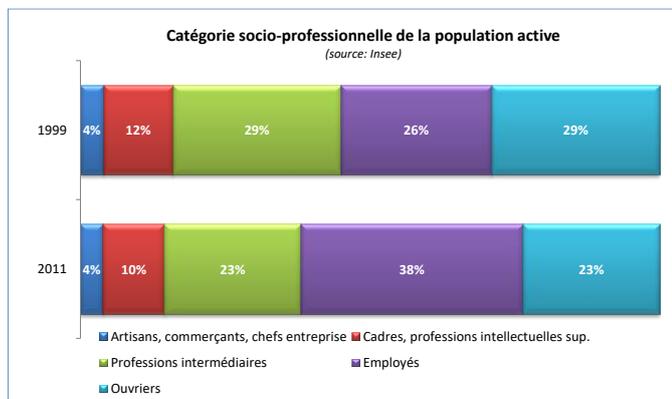
Les plus de 75 ans ont nettement augmenté. Ils sont passés de 872 personnes en 1999 à 1 161 en 2011, soit une évolution de 33% et représentaient 4,2% de la population en 2011.



DES NIVEAUX DE RESSOURCES RELATIVEMENT FAIBLES

UNE PREDOMINANCE DES EMPLOYES, OUVRIERS ET PROFESSIONS INTERMEDIAIRES PARMIS LES HABITANTS

La commune a vu les parts des actifs intermédiaires, des ouvriers et cadres diminuer entre 1999 et 2011 pour atteindre respectivement 23%, 23% et 10% de la population active. A l'inverse la part des employés a augmenté passant respectivement de 26% à 38% entre 1999 et 2011. Les employés sont alors devenus la catégorie la plus importante. Ces tendances contrastent avec la moyenne départementale, où les employés ne constituent que 24% des actifs alto-séquanais et les ouvriers 10%. Au contraire, les cadres et professions intellectuelles supérieures sont très bien représentés : 36% des actifs.

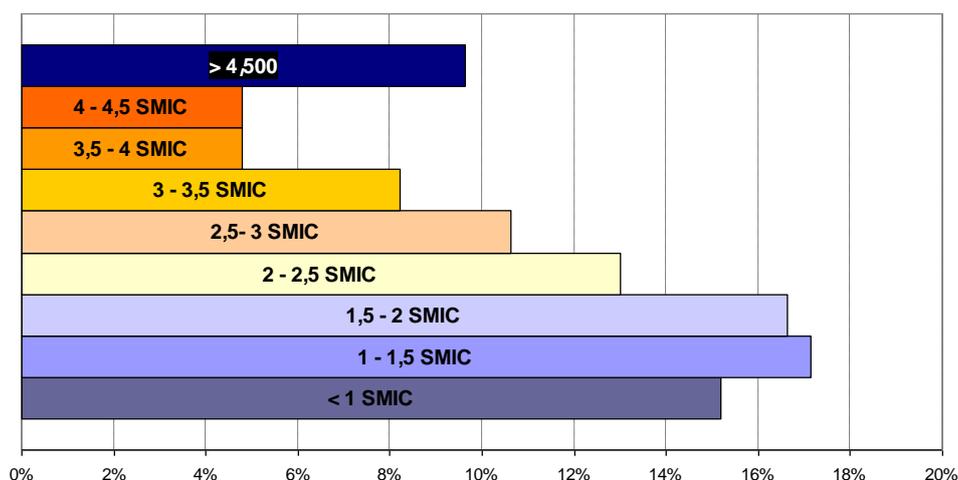


UNE POPULATION MODESTE

Villeneuve-la-Garenne (2 180 € par mois) est parmi les trois communes qui ont les revenus médians les plus faibles des Hauts de Seine avec Gennevilliers (1 900 €) et Clichy (2 150 €). A titre de comparaison, le revenu médian s'élève à 2 650 € à Asnières, 1 914 € à l'Île-Saint-Denis et 1 790 € à Saint-Denis.

La structure de la pyramide des revenus se caractérise par l'étendue des trois premières tranches : 38 % des ménages disposent d'un revenu inférieur à 2 SMIC. La commune se distingue également par l'existence d'une partie non négligeable de ménages aux revenus confortables qui coexistent au côté de la masse des ménages modestes : 15% des ménages disposent de revenus supérieurs à 4 SMIC.

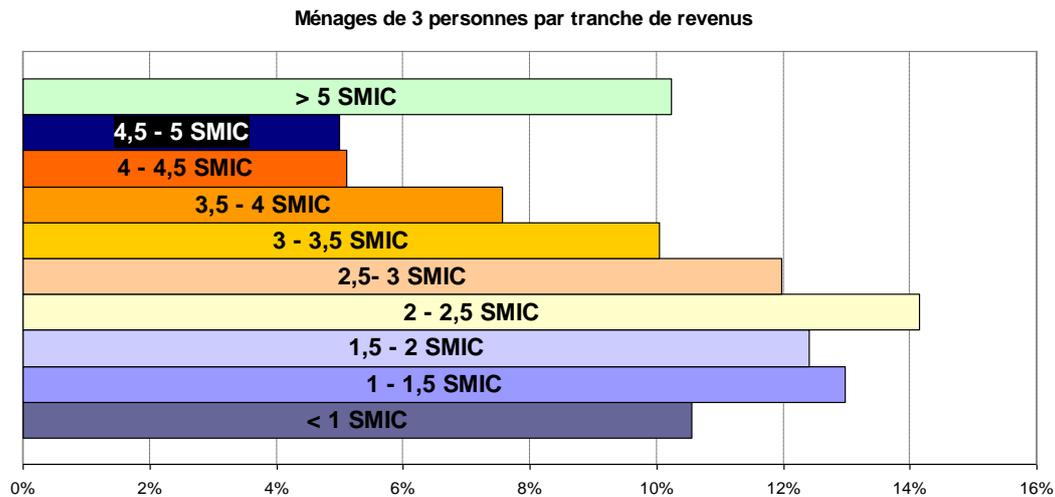
Part des ménages de Villeneuve-la-Garenne par tranche de revenus



Source : Insee - DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages, traitement Sémaphores

Le niveau de revenu est globalement plus élevé pour les ménages de 3 personnes de Villeneuve-la-Garenne que pour l'ensemble des ménages, le revenu mensuel médian s'élevant à 2 670 €. De même, 20% des ménages de plus de 3 personnes disposent de revenus supérieurs à 4 SMIC, contre 15% pour l'ensemble des ménages.

En revanche, la part des ménages de 3 personnes disposant de moins de 2 SMIC est similaire, soit 36% pour les ménages de 3 personnes contre 38% pour l'ensemble des ménages.



Source : Insee - DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages, traitement Sémaphores

Compte tenu des niveaux de prix et de loyers pratiqués sur la commune, **40% des ménages de 3 personnes n'ont pas accès à un logement du parc privé (T3 ou T4)**, en location ou en accession. Cette dernière catégorie de ménages est donc cantonnée aux logements du parc HLM et de la SEM communale ou elle doit se rabattre sur des logements plus petits (sur-occupation) et/ou dégradés.

Correspondance entre les revenus et les prix immobiliers

Type de logements	Prix/loyers	Revenu mensuel minimum	Part des ménages de 3 personnes solvables
Accession privée			
Maisons 4 pièces	265 K€	4 218 €	20%
Appartements neufs T4	249 K€	3 967 €	28%
Appartements neufs T3	227 K€	3 615 €	30%
Appartements anciens T4	180 K€	2 864 €	50%
Appartements anciens T3	150 K€	2 394 €	60%
Location privée			
Appartements anciens T3	870 €	2 610 €	50%

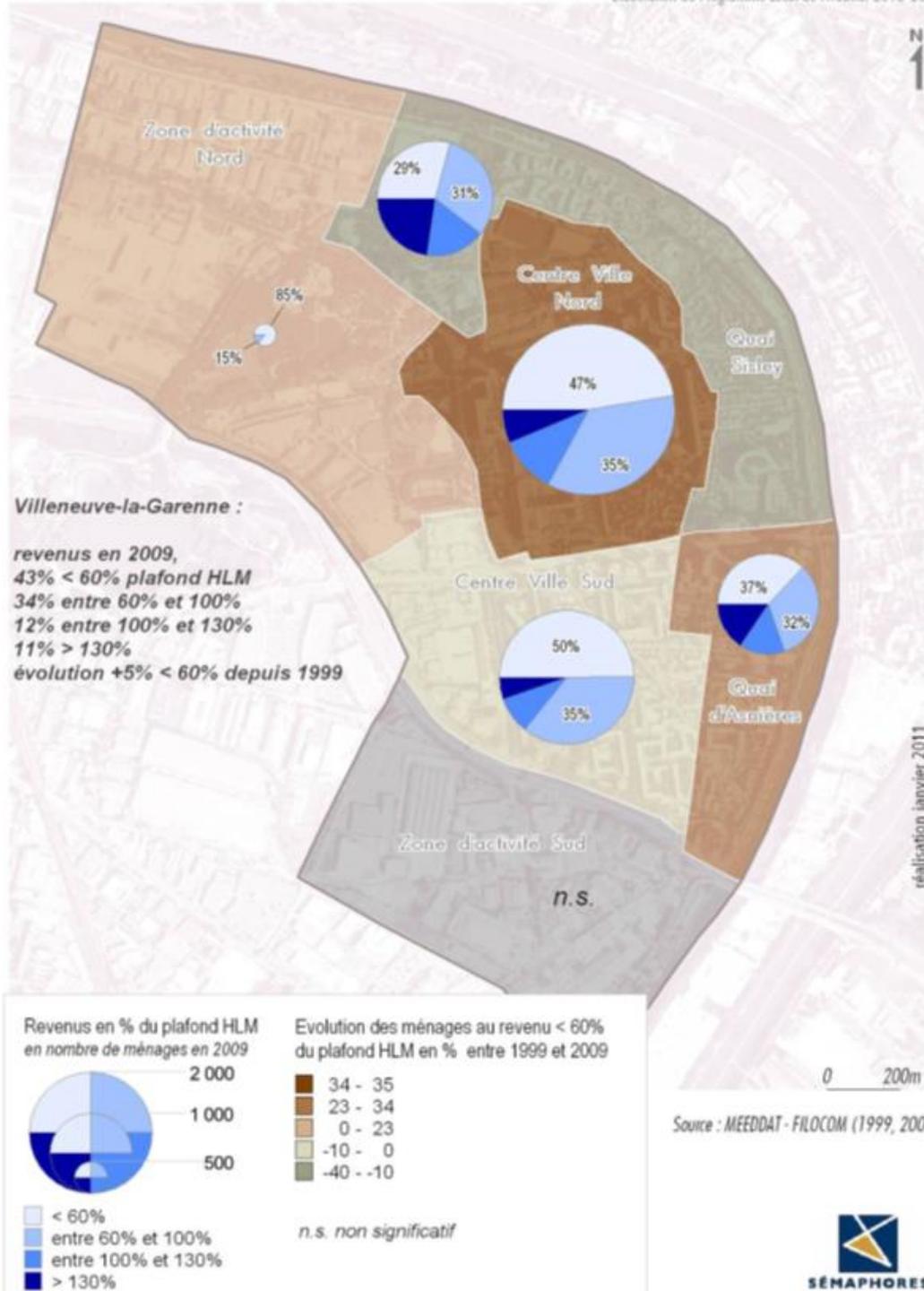
Source : Base BIEN (2009), Century 21 (2011), INSEE-DGFIP (2008)

Les ménages les plus modestes sont **localisés dans le secteur « Centre-Ville Nord » et « centre-ville Sud »**, où sont situés les quartiers Sud et la Caravelle. Les ménages aux revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM y représentent respectivement 47% et 50% des ménages. A l'inverse, ils ne représentent que 29% des ménages du Quai Sisley et 37% des ménages du Quai d'Asnières. Dans ce dernier secteur, leur nombre a augmenté de +24% entre 1999 et 2009.

REVENUS DES MÉNAGES EN 2009 ÉVOLUTION DEPUIS 1999



Elaboration du Programme Local de l'Habitat 2012-2017



Parc de logements

UN PARC DE LOGEMENTS EN AUGMENTATION

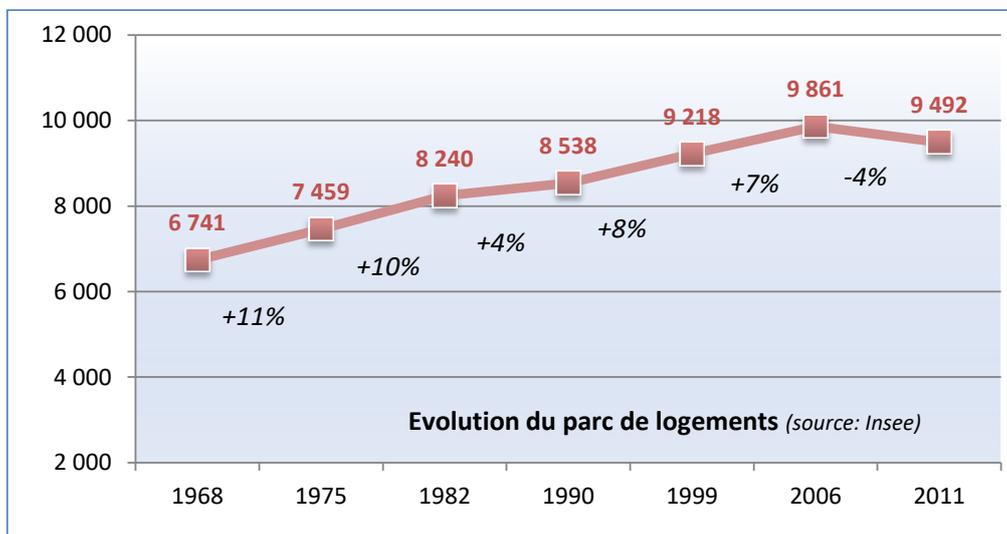
UN PARC DE LOGEMENTS EN CROISSANCE REGULIERE

Le parc résidentiel de Villeneuve-la-Garenne comptait 9 492 logements en 2011. Ce parc de logements était en constante augmentation depuis 1968, et connaît une légère diminution depuis 2006.

Cette croissance est caractérisée par plusieurs phases :

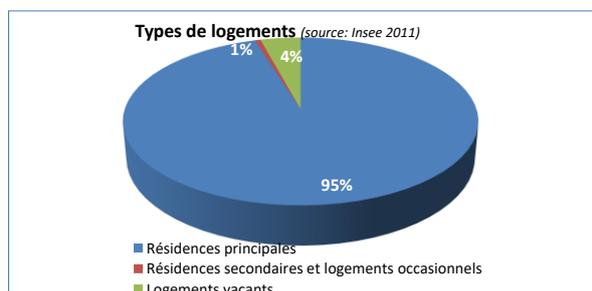
- une croissance soutenue entre 1950 et 1974 : 5 700 logements sont construits. Il s'agit pour l'essentiel de logements sociaux (80%) : les quartiers Sud, La Caravelle, les résidences gérées par Emmaüs en centre-ville... A cela s'ajoutent les logements construits par la SEM de Villeneuve-la-Garenne. La Ville construit alors en moyenne 219 logements par an ;
- après 1974, le rythme des constructions faiblit mais se maintient à une moyenne de 125 logements par an. Les logements sociaux ne représentent plus que 33% de la construction ;
- dans les années 1980 et 1990, la commune est dans une phase de production faible, qui représente en moyenne entre 31 et 53 logements par an ;
- à partir de 1999, un renouveau est amorcé, généré en grande partie par le projet d'aménagement de Villeneuve, exploitant ainsi la dernière réserve foncière « facilement » mobilisable. Les grandes opérations récentes de rénovations urbaines sur la commune (la Caravelle, Quartiers Sud) ont néanmoins entraîné la démolition de logements et de la vacance supplémentaire.

En 40 ans environ (1968-2011), le nombre de logements sur la commune a augmenté de 36%.



LA PREDOMINANCE DES RESIDENCES PRINCIPALES

En 2011, le nombre de résidences principales était estimé à 9 038 sur Villeneuve-la-Garenne, suite à une évolution annuelle de +0,9% depuis 1999, équivalent l'évolution annuelle départementale. Les résidences principales représentaient 95% du parc de logements villenogarennois en 2011, soit une hausse par rapport à 1999 (88%). Ce pourcentage est légèrement supérieur à celui du département (91%).



Les résidences secondaires ne constituent seulement que 0,6% du parc total.

Le taux de vacance n'est pas élevé sur la commune (4%). Les logements vacants ont diminué de manière significative entre 1999 et 2011 (-604 logements), soit une baisse de 60%.

Il existe une corrélation entre l'ancienneté du logement et sa vacance. Selon l'INSEE, environ 70% des logements vacants avaient été achevés avant 1974.

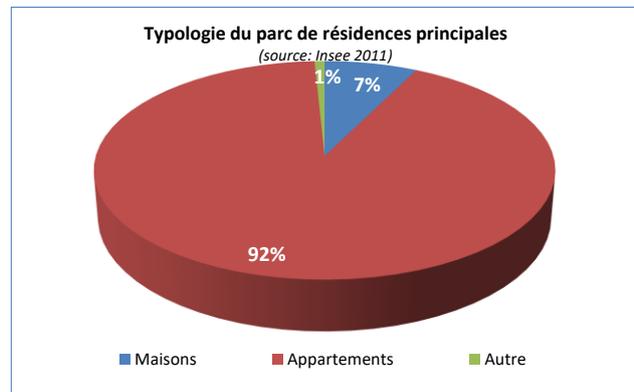
L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...). Un taux équivalent à environ 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Villeneuve-la-Garenne	1990		1999		2011		Evolution 90-99		Evolution 99-11	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	% annual	Nb	% annual
Parc de logements	8 538	100%	9 221	100%	9 492	100%	+683	+0,9%	+271	+0,2%
Résidences principales	8 253	97%	8 131	88%	9 038	95,2%	-122	-0,2%	+907	+0,9%
Résidences secondaires	89	1,0%	87	0,9%	55	0,6%	-2	-0,25%	-32	-3,7%
Logements vacants	196	2,3%	1 003	10,9%	399	4,2%	+807	+19,9%	-604	-7,4%

DES RESIDENCES PRINCIPALES DOMINEES PAR L'HABITAT COLLECTIF OCCUPE PAR DES LOCATAIRES

LE COLLECTIF DOMINANT

Environ 92% des logements sont de type collectif à Villeneuve-la-Garenne, contre 86% pour le département. Au regard du recensement INSEE 1999, cette tendance se stabilise. Par ailleurs, cette caractéristique de forte dominance de l'habitat collectif sur l'individuel se poursuit ces dernières années, sachant que 95% des logements commencés sur le territoire villenogarennois entre 1999 et 2008 se sont réalisés sous forme d'habitat collectif ou en résidence.



UNE CONCENTRATION DE LOGEMENTS DE TAILLES MOYENNES

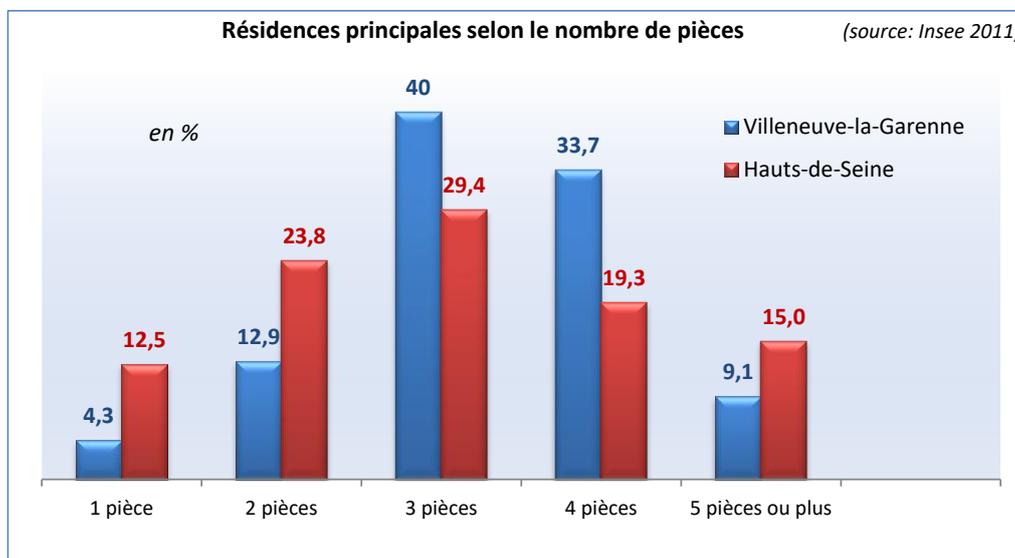
Le nombre de pièces par résidence principale était de 3,3 pièces en 2011, progressant très légèrement par rapport à 1999 (3,2).

74% des logements à Villeneuve-la-Garenne comptent 3 ou 4 pièces (contre 49% dans le département). Les typologies les plus représentées sont les T3 (40%) et les T4 (34%).

La typologie du parc de logements de la commune diffère également de celle du département concernant les petits logements.

Le parc villenogarennois n'offre que 17% de logements d'une ou deux pièces contre 36% pour le département.

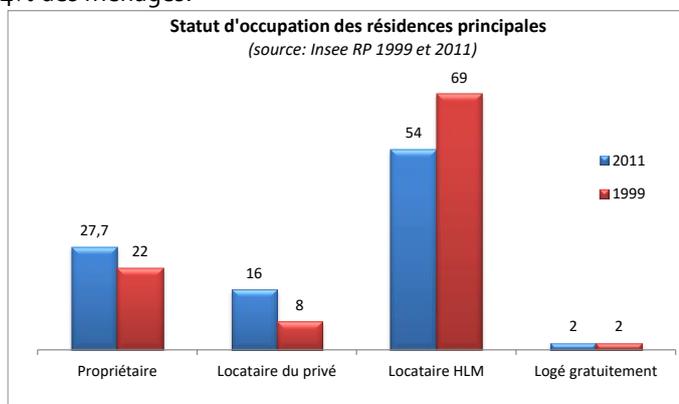
Sachant que 50% des ménages villenogarennois sont composés d'une seule ou de deux personnes, il est très probable que des petits ménages soient en situation de sous-occupation dans leur logement et qu'à l'inverse certains petits ménages ne trouvent pas de logement adapté à leur besoin.



UNE MAJORITE DE LOCATAIRES

Occupant 70% des résidences principales, les locataires sont nettement majoritaires sur le territoire, surtout les locataires d'un logement HLM, constituant 54% des ménages.

Néanmoins, une redistribution des statuts d'occupation s'opère sur la commune depuis quelques années au profit des propriétaires et des locataires du privé. En 2011, 28% des ménages étaient propriétaires sur la commune contre 22% en 1999 et 16% des résidences principales étaient occupées par des locataires du privé en 2011 contre 8% en 1999.



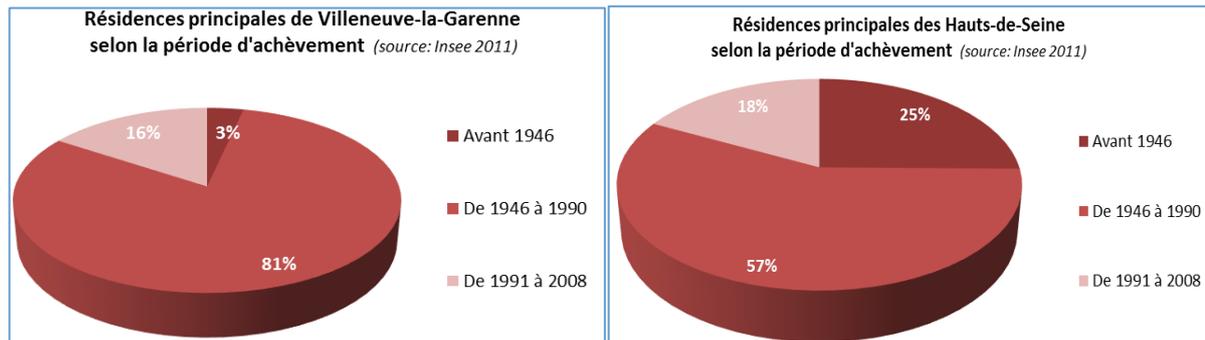
	Propriétaires occupants		Locataires du privé		Locataires du social		Logé gratuitement	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
Villeneuve-la-Garenne	2 502	27,7%	1 477	16%	4 880	54%	180	2%
Hauts-de-Seine	294 412	42,3%	208 321	29,9%	171 788	24,7%	20 916	3,2%
France	15 800 751	57,8%	6 890 511	25%	3 980 314	15%	676 048	3%

Source : RP INSEE 2011

UN PARC DE LOGEMENTS VIEILLISSANT

Environ 80% des logements ont été réalisés durant la période 1946-1990. Ce pic de construction répond bien aux tendances démographiques enregistrées durant les années 1960 et 1970 (+ 9 900 habitants entre 1962 et 1975), correspondant également à la construction des grands ensembles d'habitations collectives (les quartiers Sud, La Caravelle, les résidences Emmaüs...).

La part des logements très anciens étant très faible (4% datant d'avant 1946), ce sont au total 66% des résidences principales qui sont antérieures à 1974. Ce taux est à peu près équivalent à la moyenne départementale (68%).



66% des résidences principales datant d'avant la première réglementation thermique (1974), risquent, du fait de leur moins bonne isolation, de consommer plus d'énergie que la moyenne et par conséquent d'émettre davantage de gaz à effet de serre lié au chauffage. Ces logements, s'ils n'ont pas fait l'objet de réhabilitations importantes au niveau thermique, peuvent entraîner une augmentation des charges pour leurs occupants. Pour les locataires à faibles ressources, les charges n'étant pas comprises dans l'aide de la CAF⁽¹⁾, ceci peut entraîner des difficultés de paiements de loyers.

Par ailleurs, pour les logements ayant été construits avant 1949 et n'ayant pas été réhabilités, des peintures contenant du plomb peuvent être accessibles. La construction, après la loi de 1949, limite ce risque d'intoxication au plomb.

Des opérations de réhabilitation ont été réalisées par le passé. Ainsi la Sablière avait mené des opérations financées en PALULOS dans les années 1980, comprenant une isolation par l'extérieur. Plus récemment (2001), Cités Jardins a réhabilité les 37 logements situés à Villeneuve-la-Garenne ainsi qu'Emmaüs sur quelques 132 logements. L'OPH des Hauts de Seine a également réhabilité une partie de son parc récemment⁽²⁾.

UN PARC LOCATIF SOCIAL EXCEPTIONNELLEMENT REPRESENTE ⁽¹⁾

UN PARC SOCIAL PREDOMINANT ET VALORISE

La Ville s'est investie depuis longtemps dans l'amélioration du logement social, tant sur le plan du patrimoine que de son peuplement. Dès 1998, elle a initié un partenariat avec les bailleurs sociaux, les organismes réservataires de logements, l'Etat et le Conseil Départemental les bailleurs sociaux et les organismes réservataires de logements, dont les principales étapes sont :

- 1998 : réalisation d'un diagnostic du fonctionnement du parc locatif social.
- 1999 : élaboration d'un programme d'objectifs communs.
- Janvier 2004 : signature de la première Charte Communale du Logement pour une période de trois ans.
- Juin 2007 : signature de la deuxième Charte Communale du Logement.

(1) Caisse d'allocations familiales

(2) Source : PLH de Villeneuve-la-Garenne (en cours), Sémaphores

(1) Source : PLH de Villeneuve-la-Garenne (en cours), Sémaphores

- Octobre 2010 : signature de la troisième Charte Communale du Logement.

La Charte Communale du Logement est un document cadre qui, dans un premier temps, dresse un état des lieux des problématiques du logement social en termes d'occupation, de demandes, d'attribution, de stratégie patrimoniale et de qualité de service. Elle comprend également des orientations, des objectifs et des actions pour améliorer la situation du parc social de la commune.

Compte tenu de l'importante masse d'information recueillie au fil des années sur le sujet, ce chapitre n'a pour ambition que de rappeler les actions entreprises et de synthétiser les enjeux majeurs qui se posent actuellement à la Ville.

LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PARC

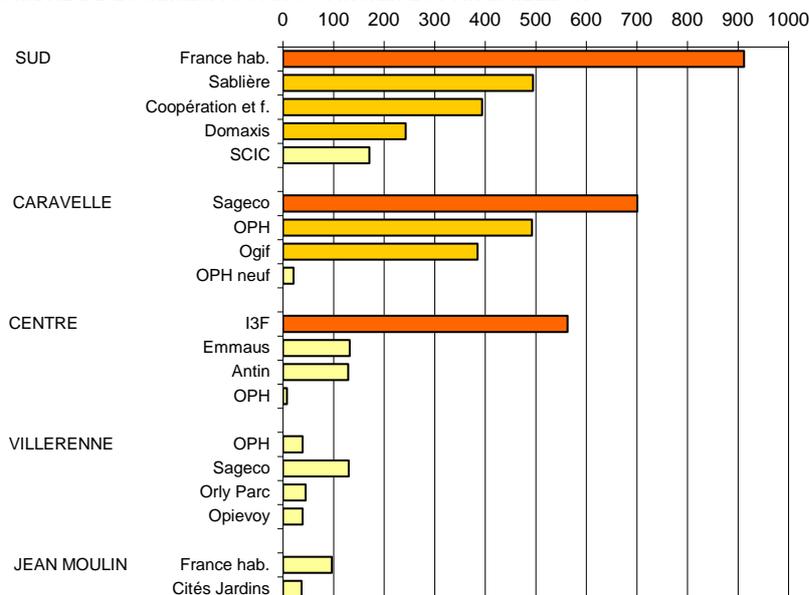
Les logements locatifs sociaux représentent 57% du parc des résidences principales de la commune, soit plus de 5 000 logements. La commune concentre la part la plus élevée de logements sociaux des Hauts-de-Seine.

Ce patrimoine est détenu et géré par **12 bailleurs**, dont les principaux sont :

- France Habitation (912 logements)
- EFIDIS (701 logements)
- I3F (563 logements)
- OPH des Hauts de Seine (561 logements)
- Sablière (495 logements)
- Coopération et Famille (394 logements)
- OGIF (385 logements).

Le patrimoine est concentré dans **les quartiers Sud-GPV** (2 215 logements) en ZRU et **la Caravelle** (1 600 logements) en ZUS. Le reste du patrimoine est localisé dans trois autres secteurs : le centre ville, Jean moulin et Villerenne.

NOMBRE DE LOGEMENTS PAR QUARTIER ET PAR BAILLEUR



Les principales caractéristiques de ce parc et de son peuplement sont :

- **Un parc ancien** (81% de plus de 35 ans) et une très faible production neuve.
- **Un patrimoine globalement classé médiocrement par les bailleurs sociaux** lors de l'élaboration des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) en 2010, mais sans impact sur une éventuelle remise en ordre des loyers et avec des perspectives d'amélioration (réhabilitations, tramway).
- **Des parcours résidentiels bloqués** : un taux de mobilité de 5,3% en 2009 contre 6,5% dans le 92.

- **Une stabilisation du nombre de demandeurs après une forte hausse** (doublement) entre 2005 et 2008.
 - Villeneuve-la-Garenne comptait 1 271 demandeurs au 1^{er} décembre 2010, soit près de 9 années d'attributions.
 - Une demande essentiellement locale.
 - Une population de demandeurs modestes : 70% des ménages disposent de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM.
- **Une pénurie de T1 et de grands logements** (T4 et T5), leurs stocks (logements libérés et remis en location) représentent respectivement 14 ans, 12 ans et 17 ans d'attribution.
- **Une stabilisation de l'occupation très sociale** (revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM) entre 2006 (64%) et 2009 (66%) après une nette augmentation entre 2003 (57%) et 2006 ; mais une dégradation des conditions d'emplois, les ménages en intérim passant de 8% en 2003 à 15% en 2009.
- **Des attributaires plus âgés**, 20% ont plus de 50 ans en 2009 contre 6% en 2003, **et aux ressources stables**, 54% ont des revenus réels sous le seuil des 60% contre 59% en 2003.

LES PROJETS DE RENOVATION URBAINE

La dégradation prononcée des conditions de vie des quartiers de logements sociaux a poussé la Ville à réagir et à mettre en œuvre deux grands Projets de Rénovation Urbaine.

La restructuration **du quartier de la Caravelle** a été engagée en 1994. Le projet est une des premières Opération de Renouvellement Urbain (ORU) et a été érigée en Grand Projet de Ville (GPV) en 2001. Sa mise en œuvre a duré 10 ans et coûté près de 100 M€. Le projet s'est achevé en 2005.

De l'avis des réservataires, le projet a eu un réel impact sur la qualité de vie et sur son attractivité. Alors qu'auparavant les logements étaient régulièrement rendus aux réservataires, à présent les attributions se font plus facilement.

La Ville a entrepris depuis le projet **la requalification des Quartiers Sud**, en cohérence avec les autres projets (T1, centre commercial, etc.). Ce projet, qui concerne 2 351 logements et près de 7 000 habitants, a fait l'objet d'une convention en 2006 avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). Il prévoit :

- la réhabilitation de 780 logements sociaux,
- la démolition de 338 logements locatifs sociaux et 60 logements privés,
- la reconstruction de 492 logements neufs (quartiers sud, reste de la commune et commune proche),
- la requalification de la copropriété Coopération & Famille

Le PRU des Quartiers Sud comprend également des actions visant à améliorer la qualité de la gestion urbaine de proximité.

UN RYTHME DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS MARQUE PAR LES OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

***Précision méthodologique :** La source de référence permettant de suivre l'évolution de la construction neuve, est la base SITADEL (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements), gérée par les Directions Régionales et Interdépartementales de l'Équipement et de l'Aménagement (DRIEA). Elle est alimentée par les informations que collectent les services instructeurs de permis (comme les mairies). Plusieurs types d'informations sont collectés dont les autorisations de construire (annulées et non annulées) et les logements commencés. La base des logements autorisés non annulés est celle privilégiée par l'Etat pour identifier le rythme des constructions.*

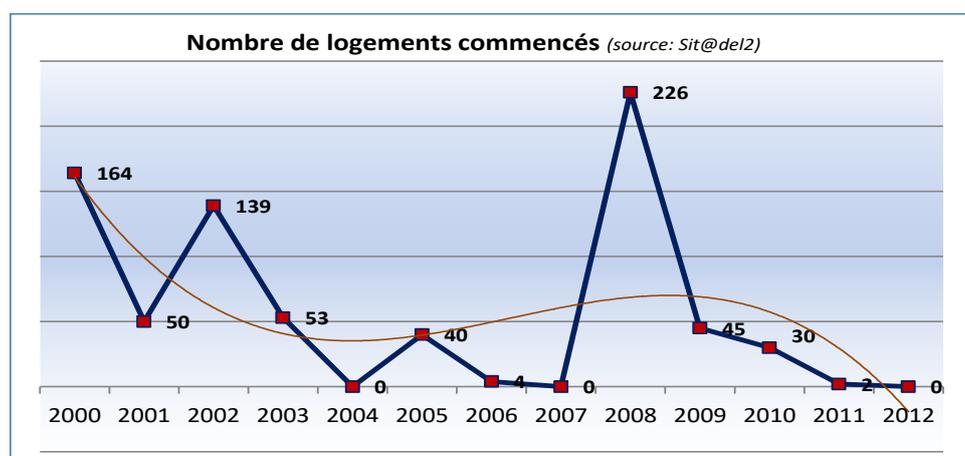
LE RYTHME DES LOGEMENTS AUTORISÉS

63 logements neufs commencés par an entre 2000 et 2012

Pour la période 2000-2012, SITADEL⁽¹⁾ indique un volume de construction de 753 logements commencés, soit 63 logements par an en moyenne.

L'année 2008 se démarque par un très haut niveau de construction avec 226 logements commencés essentiellement en résidence, compensant trois années précédentes au rythme très faible (seulement 13 logements commencés par an).

Avec une moyenne de 120 logements commencés par an, le rythme de construction entre 1999 et 2003 était deux fois plus élevé que la période 2004-2008 où 53 logements commencés par an ont été recensés.



ANALYSE RETROSPECTIVE DE L'UTILISATION DU PARC CREE ENTRE 2000-2007

Les constructions peuvent participer à satisfaire quatre catégories de besoins :

- le renouvellement du parc de logements ;
- le desserrement : la décohabitation, le vieillissement... ;
- l'évolution démographique ;
- l'alimentation des réserves de fluidité.

L'exercice qui suit consiste à évaluer la part de chaque catégorie de besoins sur le marché de l'habitat, d'une manière générale.

Le renouvellement du parc de logements

Parc de logements total en 2007	-	Parc de logements total en 1999	=	Variation du parc
9 492	-	9 218	=	274
Nombre de logements construits (1) entre 1999 et 2011	-	Variation du parc de logements entre 1999 et 2007	=	Logements nouveaux utilisés pour le renouvellement du parc
753	-	274	=	479

(1) La source SITADEL est toutefois peu fiable pour la commune de Villeneuve-la-Garenne

(1) Les données utilisées ici correspondent aux logements commencés recensés dans la base Sitaldel qui permettent une meilleure estimation des logements neufs réalisés sur la commune ces dernières années, une construction étant considérée comme commencée qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyé par le pétitionnaire.

Le renouvellement du parc correspond à la part des logements neufs n'ayant pas servi à augmenter le stock global de logements mais qui sont venus remplacer des logements hors d'usage ayant été démolis (dans le cadre de rénovation ou d'opération d'urbanisme par exemple) ou ayant changé d'affectation.

Entre 1999 et 2011, 479 logements ont été construits sur la ville pour le renouvellement, soit 40 logements par an.

Les phénomènes de desserrement des ménages

Etant donné que la taille des ménages a augmenté entre 1999 et 2011, passant de 2,74 à 2,84, il ne peut être calculé la part de production neuve ayant permis de répondre aux besoins de desserrement de ménages.

PRÉCISION IMPORTANTE : Cette conclusion ne veut pas dire qu'il n'y a pas eu de ménages en situation de desserrement qui ont investi des logements neufs. L'existence de nouveaux logements a favorisé des mouvements résidentiels, qui ont libéré des logements qui ont satisfait des besoins en décohabitation.

La variation des résidences secondaires et des logements vacants

Entre 1999 et 2011, le nombre de logements vacants a diminué (- 604 logements) ainsi que celui des résidences secondaires et logements occasionnels (- 32 logements).

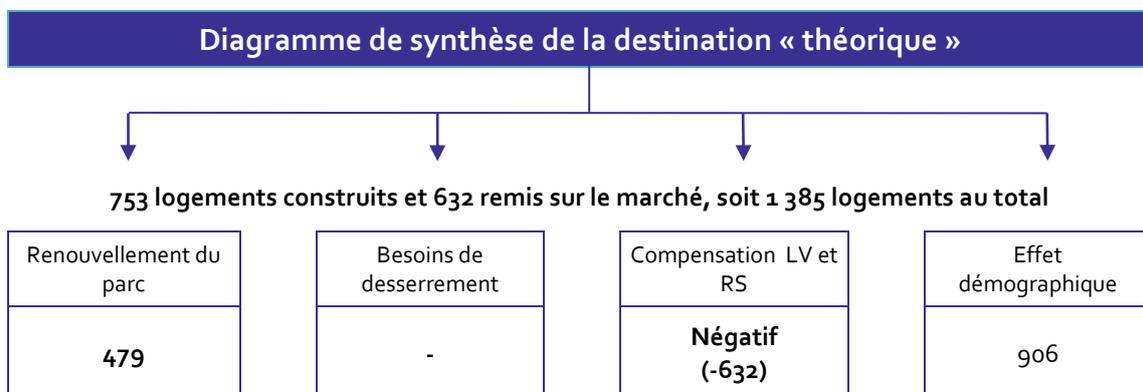
Au total, le stock de logements inoccupés a baissé sur la période. Ainsi 632 logements vacants et secondaires ont été remis sur le marché.

La croissance démographique

Le calcul des logements qui ont servi à satisfaire les besoins d'une population nouvelle se fait par différence :

Nombre de logements construits entre 1999 et 2011	-	Logements renouvelés	-	Besoins liés au desserrement des ménages	-	Compensation de la vacance et des résidences secondaires	=	Logements pour la croissance démographique
753	-	479	-	0	+	632	=	906

906 logements ont été utiles pour répondre à l'effet démographique (la croissance externe, par flux migratoires notamment).



L'essentiel des logements produits entre 1999 et 2011 a servi à répondre aux besoins liés à la croissance démographique. La ville de Villeneuve-la-Garenne a produit près de 906 logements pour permettre l'accueil de nouveaux ménages. Les besoins liés à la croissance démographique sur la ville de Villeneuve-la-Garenne ont été par conséquent importants.

Des logements ont également été produits dans le cadre d'un renouvellement urbain.

DE NOMBREUX PROJETS DE LOGEMENTS ⁽¹⁾

Sur la période 2010-2014, 624 logements ont été réalisés, dont 248 logements sociaux, notamment dans le cadre des reconstructions suite aux démolitions du Projet de Rénovation Urbaine.

Le déficit de foncier disponible pour l'habitat est la principale contrainte au développement de l'offre de logements sur la commune et nécessite le recours à des opérations de renouvellement urbain dans le tissu existant. Quelques sites sont repérés par les services de la Ville : un collège ainsi que 72 immeubles propriété de la commune.

Liste des projets pour la période 2015-2020, et à long terme

Projet	Opérateur	Programmation	Livraison
Logements locatifs sociaux : 10			
Secteur « Banane »	Coopération et Famille	10 logements	2016
Logements locatifs privés (AFL) : 58			
Ilot Castors-Lutèce (B2)	-	20 logements locatifs privés	2017
Ilot Normandie (D2)	Foncière Logement	15 logements locatifs privés	2017
Secteur Domaxis / 3 vallées (E2)	Foncière Logement	23 logements locatifs privés	2017
Logements privés : environ 575			
« Gallieni ouest »		350 logements environ	2020
« Gallieni est »		Env. 150 logements	2020
40 / 42 Quai Sisley	-	Env. 60 logements	2014-2018
Ilot Avenir / Maison rouge	-	Env. 15 logements	Long terme
2 / 6 Henri Barbusse	-	-	2018
Rue de la Fosse aux Astres	-	-	Très long terme

Source : mairie de Villeneuve-la-Garenne (août 2015)

L'intensification urbaine à court terme (2015-2020) interviendrait essentiellement dans le cadre de la restructuration et de la densification du centre-ville (environ 310 logements accompagnés de commerces, services, équipements), des opportunités quartier Villerenne (environ 110 logements) et sud Gallieni (environ 44 logements), et l'ouverture à l'urbanisation « habitat » d'une partie du secteur de la Bongarde, autrefois classée en zone d'activités économiques. Il ne s'agit pas d'une opération isolée de logements mais à la fois le traitement d'une nouvelle entrée de ville en diversifiant les fonctions, avec des programmes de logements localisés à proximité immédiate du nouveau Centre Commercial, dans la perspective de constituer à terme un nouveau quartier de vie.

A plus long terme (2021-2026), l'intensification urbaine devrait encore s'accroître aux grés des opportunités foncières : dans le centre-ville (environ 250 logements supplémentaires), dans le secteur Bongarde (environ 200 logements), dans le secteur Gallieni (environ 300 logements), dans le secteur Nord (environ 500 logements) et dans le secteur Jean Moulin (environ 260 logements).

Ainsi, en lien avec l'enfouissement des lignes à haute tension et la relocalisation d'équipements d'intérêt collectif en périphérie de la « ville habitée », ce sont plus de 760 logements qui sont attendus dans les Quartiers Nord. Le secteur du boulevard Gallieni est, quant à lui, caractérisé par quelques bâtiments d'activités économiques vieillissants et un parc de logements anciens, à restructurer. Le quartier constitue un lien entre le centre-ville et le nouveau pôle de la Bongarde, et représente un fort potentiel de mutation et de requalification du secteur sud du centre-ville.

(1) Source : PLH de Villeneuve-la-Garenne, Sémaphores

DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS AFFICHES DANS LE PLH.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2015-2020 de Villeneuve-la-Garenne, face aux constats des évolutions démographiques et du parc de logements pose quelques objectifs de production pour les années à venir.

Le PLH se base sur un calcul du point mort qui prend en compte le renouvellement du parc, la variation du nombre de logements vacants, la variation du nombre de logements occasionnel, et la particularité de Villeneuve-la-Garenne face au desserrement des ménages, puisque la ville connaît une taille importante de ses ménages et une hausse de celle-ci entre 1999 et 2010.

Il annonce ainsi que les besoins en logement pour assurer la stabilité démographique se situent entre 30 et 65 logements par an.

La ville souhaite également mener une politique de l'offre volontaire permettant de modifier durablement la nature de l'offre de logements par un rééquilibrage entre le parc social et le parc privé (objectif de 50/50) et la poursuite du renouvellement et de la requalification du parc social existant. Le programme d'action du PLH fait apparaître deux priorités : « atteindre une réelle mixité sociale » et « permettre un réel parcours résidentiel ». Par ailleurs, il s'organise autour de trois thématiques : la production neuve, les parcs existants, et les publics fragilisés

En termes d'objectifs chiffrés, le scénario de la ville se base sur la compilation deux PLH divisés chacun en deux périodes :

_1^{er} PLH (2015-2020) :

- 2015-2017 : Les coups-partis notamment liés à la finalisation de la reconstitution de l'offre PRU permettent une première reprise mais avec un rythme de construction de **l'ordre de 100 logements par an**. Cette période est mise à profit pour finaliser le cadre ambitieux des développements ultérieurs : adoption du PLU, opération de relogement pour le renouvellement Centre Ville, maîtrise foncière. C'est donc aussi une phase de préparation des trois périodes suivantes.
- 2018-2020 : c'est la deuxième période du 1er PLH avec une montée en puissance de la production **autour de 280 logements par an**. Cette augmentation est notamment permise par la réalisation de l'opération Centre Ville et le début des opérations sur la Bongarde.

A l'issue du 1er PLH, le rythme globale de construction est de 191 logements / an , ce qui est conforma avec les objectifs de développement porteur d'un rééquilibrage social et urbain ; la Ville souhaite maintenir ce rythme sur la durée d'un deuxième PLH.

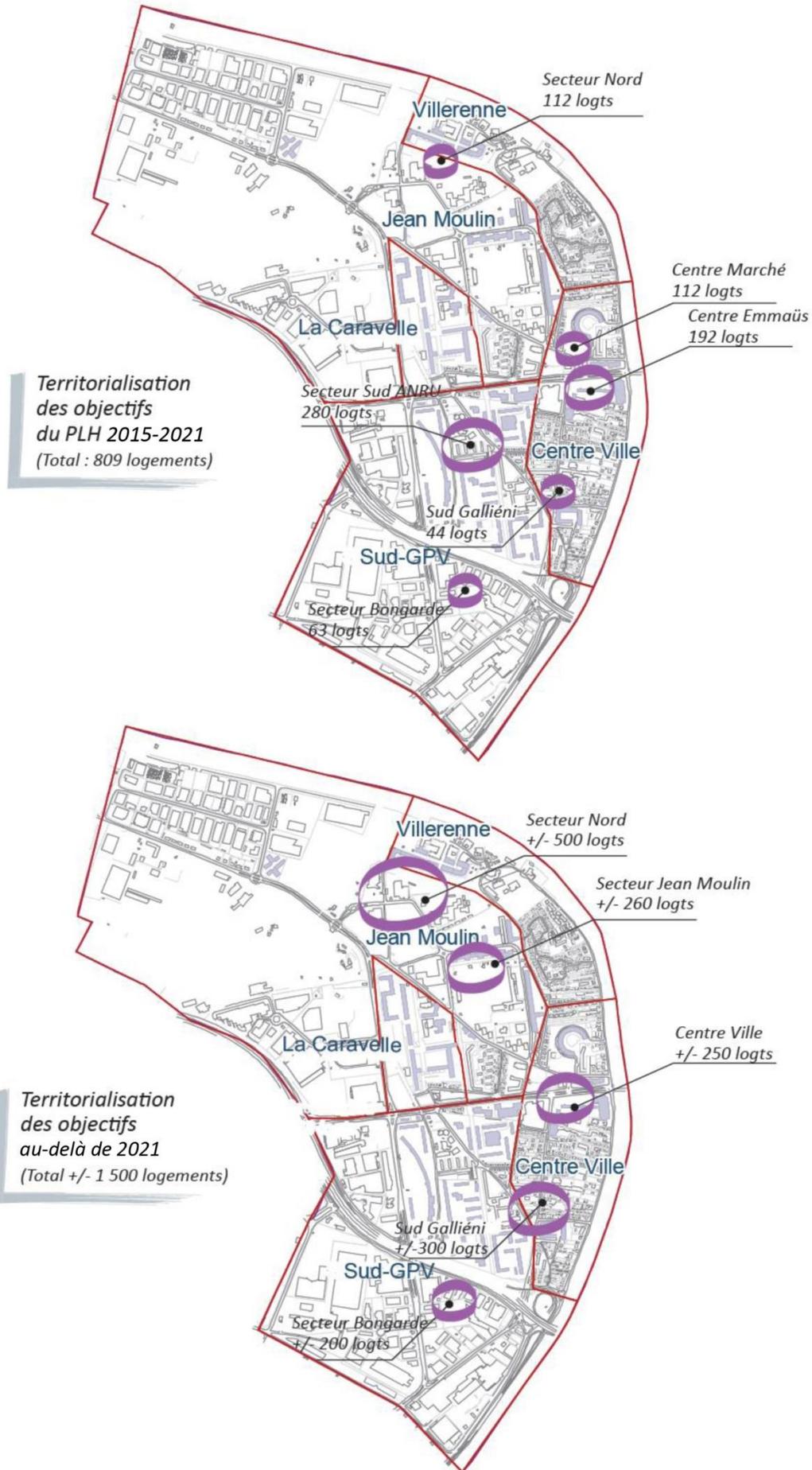
_ 2^{ème} PLH(2021-2026):

- 2021-2023 : Le rythme de construction **s'établit à 140 logements par an** grâce à la finalisation des opérations engagées à la fin du premier PLH (Bongarde et Gallieni notamment). C'est la période pendant laquelle la ville épuise les disponibilités foncières pour lesquelles la maîtrise n'est aujourd'hui pas effective mais qui ne sont pas grevées par des contraintes limitant les capacités d'urbanisation.
- 2024-2026 : **le rythme de 230 logements par an** peut-être atteint mais à la condition de trouver des solutions – financièrement acceptables pour la Ville – pour le déplacement d'équipements municipaux et de la levée des contraintes sur le foncier actuellement gelé en raison du passage de lignes à haute-tension.

Comme pour le premier PLH, la production moyenne sur la durée totale du PLH est de 190 logements par an, soit conforme aux objectifs de la TOL.

Cet effort de construction se traduit par **une augmentation importante de la population : + 1 700 habitants sur la période du 1er PLH, + 1 400 sur le 2^{ème}.**

Prospectives de l'habitat selon le PLH 2015

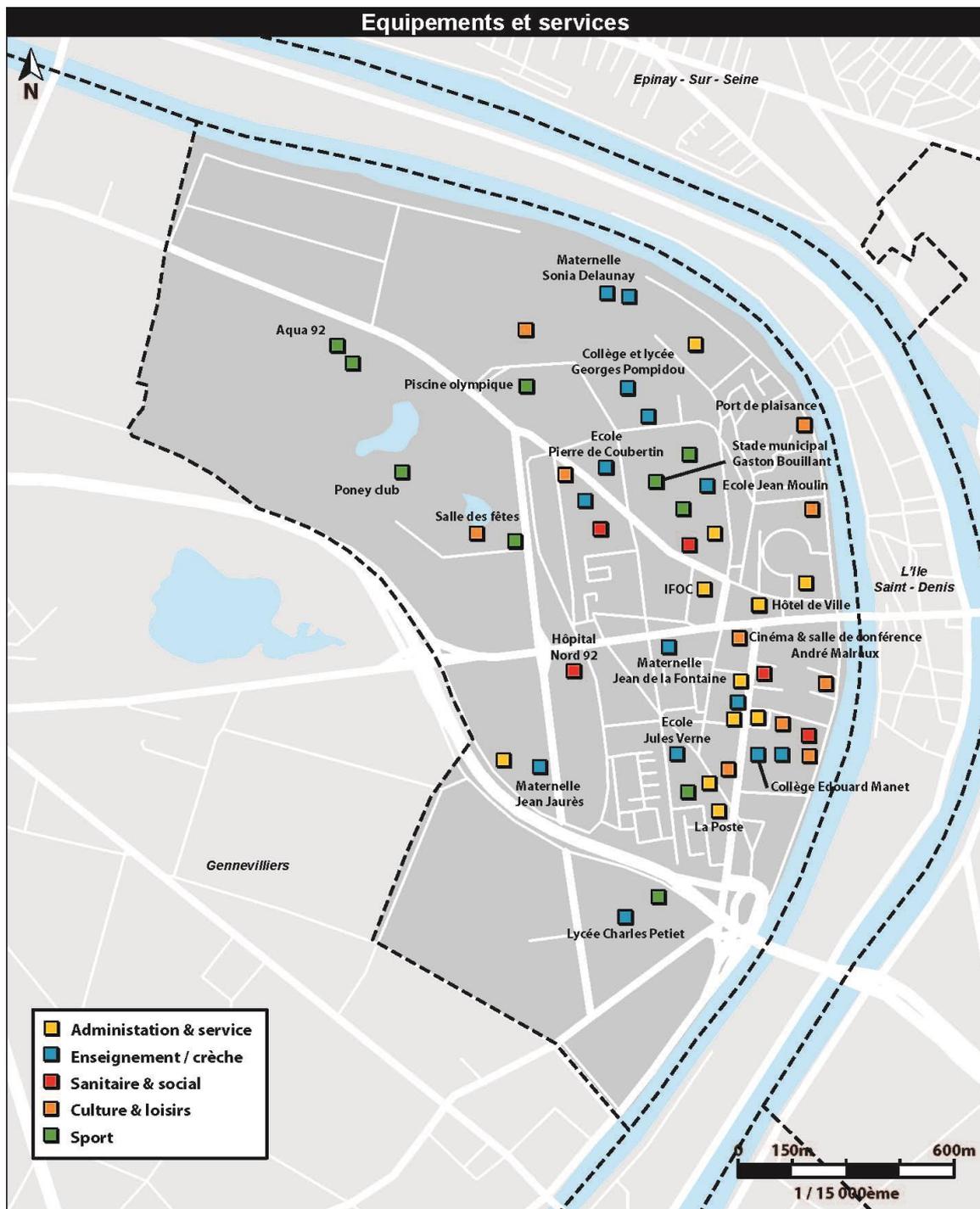


Les équipements au service des habitants

La commune dispose de nombreux équipements permettant de répondre aux besoins des Villenogarennais soit en gestion directe, soit par le biais des diverses associations sportives et culturelles présentes sur le territoire.

Les équipements collectifs sont répartis de manière équilibrée sur le territoire communal hors zones d'activités économiques, même si le quartier centre reste le plus attractif (hôtel de ville, équipement de santé, postes).

L'offre en équipement est complète et diversifiée. Hormis les lycées et l'hôpital, les équipements ont un rayonnement essentiellement communal.



LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET LES SERVICES AUX HABITANTS

La commune comporte les équipements et services administratifs habituels ainsi que des équipements d'aides sociales relativement importants : l'hôtel de ville, le centre technique municipal, la poste, le commissariat de police, le centre communal d'action sociale, le « nouveau monde » (équipement structurant de la vie sociale à l'échelle de la commune), l'Agence de l'Aide à l'enfance...

Cette répartition sur le territoire paraît cohérente et globalement satisfaisante pour offrir à tous les Villenogarenois un accès aux équipements administratifs et institutionnels de la commune.



LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET DE PETITE ENFANCE

Les équipements de la petite enfance

Les équipements liés à la petite enfance sont diversifiés et regroupés en :

- trois crèches collectives accueillant 40 à 70 enfants (les Rainettes, le Chat Botté, les Moussaillons) ;
- une crèche familiale accueillant 60 enfants (la Farandole) ;
- trois haltes garderie (les Moussaillons, l'Aquarelle, le Petit Poucet) ;
- un Relais Assistantes Maternelles ;
- un Accueil enfant parent.

En 2014, 463 enfants sont accueillis en structures collectives dont 147 en halte-garderie et 34 en crèche familiale.

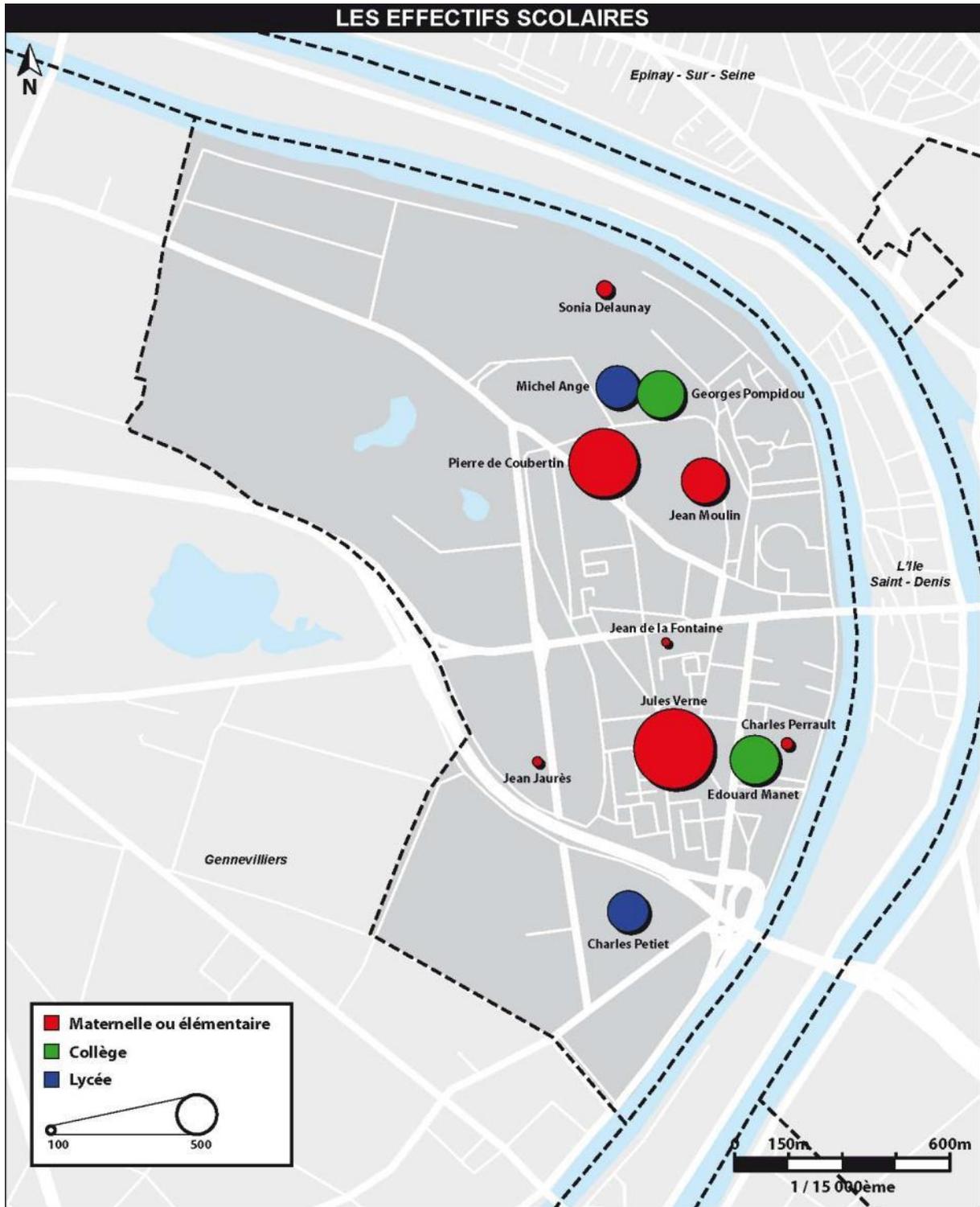
Les équipements scolaires

Les établissements scolaires sont globalement bien répartis sur la commune, hors zones industrielles. Ils se situent en majorité dans les secteurs résidentiels. La ville regroupe des équipements de tous les niveaux (premier et second degré) accueillant 5 255 élèves en 2014.

L'offre scolaire du premier degré comprend sept écoles maternelles et six écoles élémentaires, regroupant au total 3 195 élèves.

Les groupes scolaires Jules Verne, Coubertin et Jean Moulin abritent des écoles maternelles et primaires. Les deux premiers ont été réhabilités récemment, le dernier le sera prochainement.

L'offre scolaire du second degré comprend deux collèges dont un comprenant une section d'enseignement général et professionnel adapté (SEGPA), et deux lycées, un général et un professionnel formant aux métiers de l'automobile avec un rayonnement dépassant les limites communales et départementales, avec seulement 2% d'élèves villenogarenois.





[Groupe scolaire maternelle- primaire Pierre de Coubertin](#)



[Collège Edouard Manet](#)

Depuis 2007, les effectifs scolaires en maternelle et élémentaire sont en légère augmentation de 3%. Grâce à ces équipements scolaires, la commune de Villeneuve-la-Garenne compte aujourd'hui près de 5 300 élèves: 3 195 élèves en maternelle et élémentaire, également 1 167 collégiens et 893 lycéens.

Ecoles	Effectifs scolaires en 2014	Evolution depuis 2005
Maternelles	1 292	+2%
École Jules Verne	269	+6%
École Jean Moulin	240	-4%
École Coubertin	219	-3,5%
Ecole Charles Perrault	152	+8,6%
Ecole Jean Jaurès	123	+0,8%
Ecole Sonia Delaunay	193	-4,5%
Ecole Jean de la Fontaine	96	+32%
Élémentaires	1 903	+6,5%
École Jules Verne A	370	+7%
École Jules Verne B	377	+3,4%
École Jean Moulin A	298	+6%
École Jean Moulin B	304	+14%
Ecole Coubertin A	269	-7,5%
Ecole Coubertin B	285	+20%
Secondaires	2 060	-18%
Collège Manet	585	-7,7%
Collège Pompidou	582	-22%
Y compris SEGPA Pompidou		
Lycée Petiet	279	-51%
CFA C. Petiet	99	+24%
Lycée Michel Ange	515	+8%
TOTAL	5 255	-5,6%

LES EQUIPEMENTS CULTURELS

Les principaux équipements culturels de la commune sont globalement bien répartis sur l'ensemble du territoire communal :

- Le cinéma André-Malraux est une salle communale qui développe notamment depuis plusieurs années une politique d'ouverture vers le jeune public en participant aux dispositifs cinéma mis en place par le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine tels que Ciné goûter (projection d'un film, animation et goûter), séances Ecole et cinéma, Collège au cinéma et Lycéens au cinéma. ;
- Le cinéma Mégarama (18 salles et plus de 3 700 sièges) complète l'offre cinématographique de la ville avec une zone d'attractivité qui s'étend à une échelle régionale.
- La bibliothèque municipale, ouverte en 1976, dispose d'un fond de plus de 35 000 ouvrages pour la section adulte et de 15 000 en section jeunesse auxquels il faut ajouter la mise à disposition de 120 périodiques. Une discothèque comptant près de 6 000 CD est également ouverte au public.
- L'école de musique, municipalisée en 1999, a vocation à former des musiciens amateurs et à permettre aux élèves qui le désirent de devenir professionnels. Elle offre des cours de solfège, d'instruments, de chant et de chant choral. L'école dispense aux enfants comme aux adultes des cours d'instruments, des animations musicales et des formations pour les plus jeunes. 307 personnes sont inscrites à l'école de musique, soit 1,4% de la population âgée de 3 à 79 ans de la commune. Parmi eux, les trois quarts sont âgés de moins de 20 ans.
- Le centre culturel Max Juclier propose diverses activités culturelles à travers la programmation d'expositions d'arts plastiques ou de spectacles de théâtre, de musique, de danse ou de chanson. Mais aussi à travers des ateliers (arts plastiques, théâtre) et des clubs (Scrabble, généalogie).
- L'Espace Pierre Brossolette propose différentes activités et stages dans différents domaines tels que la danse, le sport, le bien-être, l'art à tout type de public. Il a étendu son offre culturelle en proposant des concerts et des spectacles. En plus de cette vocation culturelle, l'Espace Pierre Brossolette et de la culture accompagne des jeunes à la scolarité. Cette association animera un nouvel espace d'environ 2000 m² à partir de la rentrée 2011. Cet équipement HOE comprendra notamment une salle de spectacle, une salle de musique pour les répétitions d'orchestre ainsi qu'une salle dédiée aux arts plastiques.
- Le Centre du Nouveau Monde, équipement public placé sous gestion municipale depuis juin 2005 réalisé à l'occasion de l'opération de réaménagement du quartier de la « Caravelle ». Cette structure accueille dans ses locaux différentes activités associatives et événementielles (concerts, expositions temporaires...). Il dispose pour ce faire de plusieurs salles polyvalentes, salles de réunion, bureaux, salles pour la danse, la boxe, les arts plastiques, une salle "événementielle" et un studio d'enregistrement.
- Une salle des fêtes.



Centre de loisirs municipal



Cinéma et salle de conférence André Malraux

LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

La Ville gère 17 équipements sportifs permettant la pratique d'une quarantaine de disciplines et mis à la disposition des associations sportives par la ville. Elle a le plus fort taux d'équipements sportifs du département par habitant. Ils se localisent principalement au nord de la commune et aux abords et à l'intérieur du Parc Départemental des Chanteraines.

Ces équipements sportifs sont diversifiés (piscine, dojo, stades, gymnase) mais certains peuvent être vieillissants, voire sous utilisés.

La réhabilitation du port de plaisance « Port Sisley » est en cours d'étude afin de développer l'offre sportive nautique.

Type de structure	Nom	Fréquentation moyenne journalière
Complexe <ul style="list-style-type: none"> - Une piste d'athlétisme - Un terrain d'honneur et un terrain stabilisé - Un gymnase polyvalent 	Complexe Gaston Bouillant	Pour les scolaires : 210 Pour les scolaires : 160
Centre sportif <ul style="list-style-type: none"> - Trois terrains : d'honneur, d'entraînement, et stabilisé - Un gymnase polyvalent, - Une salle de gymnastique, - Un dojo, - Une salle de musculation, - Une salle de karaté, - Une salle de tennis de table, - Trois courts de tennis. 	Centre sportif Philippe Cattiau	Pour les scolaires : 550 Pour les scolaires : 350
Gymnases	Fernand Schwartz	-
	Jules Verne	-
	Jean Moulin	Pour les scolaires : 150 Pour les scolaires : 60
	Pierre de Coubertin	-
	Manet	-
	Pompidou	-
Piscine (bassin olympique de 50 mètres)	Piscine municipale	Pour les scolaires : 210 Pour les scolaires : 140
La Fosse de plongée (Installation départementale au rayonnement national, accueille plus de 40 000 plongeurs chaque année)	La Fosse de plongée AQUAg2	-
Courts de tennis	Contre-allée Jean-Moulin	-
Stand de tir à l'arc	Rue de la Fosse-aux-Astres	-



[Piscine Olympique](#)



[Centre sportif Philippe Cattiau](#)

LES EQUIPEMENTS SANITAIRES

L'accueil des personnes âgées

Villeneuve-la-Garenne offre un dispositif d'hébergement pour personnes âgées de 162 places, regroupées en deux structures :

- L'EHPAD La Méridienne : 92 places ;
- Le Foyer-logement (Les Nymphéas), résidences des Cités Jardins : 70 places.

L'hôpital Nord 92

L'hôpital Nord 92 est un établissement de Soins Pluridisciplinaire : soins et réadaptation fonctionnelle pour traumatisés crâniens ; rééducation fonctionnelle orthopédique et traumatologique ; soins de suite à orientation gériatrique ; consultations spécialisées et consultations non programmées (CNP) ; service de radiologie ; centre de référence MPR (médecine physique et réadaptation) pour le département des Hauts-de-Seine.

Sa capacité est de 82 lits/places.

L'extension récente a permis à l'hôpital de se doter d'une Maison d'Accueil Spécialisée (MAS), d'une capacité de 55 places. Cette dernière accueille notamment les personnes cérébro-lésées en milieu protégé ; une dizaine de places sont également réservées aux victimes du syndrome de Korsakoff.



Le centre de santé La Croix-Rouge

Le dispensaire de la Croix-Rouge, situé boulevard Gallieni accueille : médecine générale, allergologie, dermatologie, écho doppler, gynécologie, ophtalmologie, ORL, pédiatrie, pédicurie podologie, phlébologie, rhumatologie, soins dentaires, soins infirmiers, nutrition.

En conclusion, l'offre actuelle d'équipements est largement dimensionnée pour les besoins des habitants de la commune.

A moyen terme, les équipements de la Ville disposent de capacités d'accueil supplémentaires ou de possibilités de densifications / extensions ou mutations sur sites en lien avec l'évolution attendue de la population (en prenant en compte l'arrivée de nouveaux ménages et le vieillissement de la population en place).



Chapitre 4 – Le contexte économique

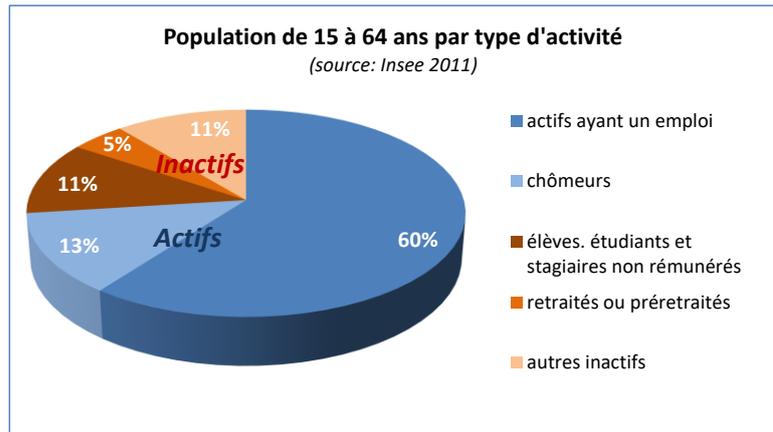
Caractéristiques des emplois et des actifs villenogarennois

UN NOMBRE D'ACTIFS EN AUGMENTATION MAIS UN TAUX DE CHOMAGE QUI RESTE FORT

UNE HAUSSE DU TAUX D'ACTIVITE

En 2011, la commune comptait 12 277 actifs, c'est-à-dire 48% de la population totale. La population active occupée est de 10 157.

Le taux d'activité des Villenogarennois âgés de 15 à 64 ans, population réellement en âge de travailler, était de 73%(1) en 2011, soit en hausse par rapport à 1999 (70,1%). Ce taux d'activité est inférieur à celui du département (77,8%).



UN TAUX DE CHOMAGE IMPORTANT

Passant de 16,6% à 17,4%, le taux de chômage (au sens du recensement de l'INSEE) a augmenté entre 1999 et 2011. Le taux de chômage reste important à Villeneuve-la-Garenne, voire très élevé dans certains quartiers et chez les jeunes. Le taux de chômage à Villeneuve-la-Garenne en 2011 était nettement supérieur à celui du département (10,3%) et de la région (11,7%).

L'ECONOMIE PAR SECTEURS D'ACTIVITES

UN TAUX D'EMPLOI DE 0,84 EN 2011

La ville comptait 8 539 emplois sur son territoire en 2011, soit une légère baisse par rapport à 1999 (8 370 emplois).

Le taux d'emploi(2) de Villeneuve-la-Garenne n'est pas très élevé : 0,84. En 2011, la commune offrait donc 0,84 emploi pour un actif villenogarennois. Ce taux est inférieur à celui du département (1,27), de la région (1,04) et de la France (0,98). Toutefois, les multiples projets économiques devraient augmenter nettement l'offre d'emplois sur la commune à court et moyen terme.

En détaillant par catégories socioprofessionnelles, le nombre d'emplois destinés aux cadres, professions intellectuelles supérieures, agriculteurs exploitants ouvriers et professions intermédiaires est supérieur à celui des actifs villenogarennois concernés, avec pour les cadres un taux d'emploi supérieur à 1.

A l'inverse, le taux d'emploi pour les catégories des employés et des artisans-commerçants-chefs d'entreprise est faible (respectivement 0,56 et 0,65).

(1) Le taux d'activité mesure la part des personnes actives (occupées ou non) sur la population totale.

(2) Le taux d'emploi exprime le rapport entre le nombre d'emplois offerts par la commune et le nombre d'actifs ayant un emploi.

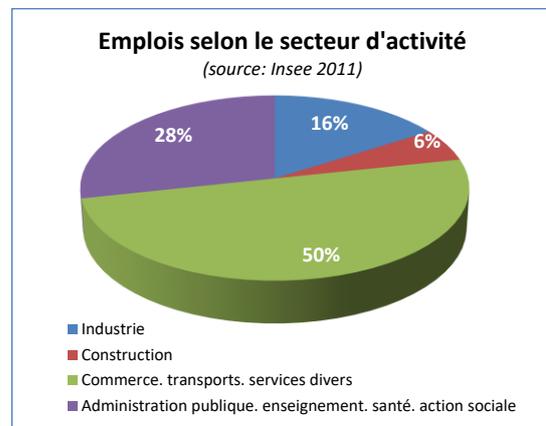
Catégorie socioprofessionnelle	Taux d'emploi
Agriculteurs exploitants	2
Artisans, commerçants, chefs entreprise	0,72
Cadres, professions intellectuelles supérieures	1,02
Professions intermédiaires	0,88
Employés	0,51
Ouvriers	0,73
Ensemble	0,84

UN TISSU ECONOMIQUE DOMINE PAR LE TERTIAIRE

Une majorité d'emplois dans les services

Villeneuve-la-Garenne enregistre une part importante d'emplois issus de la sphère non présenteielle⁽¹⁾, liée à la présence sur le territoire de nombreuses entreprises productives dont l'activité ne dépend pas directement de l'évolution de la population présente sur le territoire. En effet, Villeneuve-la-Garenne compte plusieurs pôles de développement sources d'attractivité pour la commune.

La majorité des emplois proposée sur le territoire de Villeneuve-la-Garenne sont liés aux commerces, transports et services divers (50%). Toutefois, cette part reste nettement inférieure à celle de la moyenne départementale (65,9%).



Le tissu économique de Villeneuve-la-Garenne est fortement marqué par les secteurs suivants⁽²⁾ :

- Le commerce, premier pourvoyeur d'emploi salarié privé de la commune, et en particulier dans le commerce de gros (près de 900 emplois). Ce secteur représente en effet 25% des emplois salariés privés de la commune (13% en moyenne dans les Hauts-de-Seine) soit près de 1 600 emplois, même si ces emplois sont en nette diminution depuis 1999.
- la fabrication de machines et d'équipements, avec notamment l'implantation de l'entreprise Kone, est également très bien représentée à Villeneuve-la-Garenne avec 850 emplois salariés privés.
- la construction avec plus de 500 emplois salariés privés.

Ces deux derniers secteurs d'activités présentent par ailleurs des effectifs en très forte croissance sur la période 1999-2011.

Par la présence de nombreux équipements administratifs, scolaires, sociaux et de santé, les emplois concernant ces activités ne sont pas négligeables (28% des emplois sur la commune). L'activité industrielle, qui représentait 28% des emplois en 1999, continue de diminuer nettement pour atteindre 16%.

(1) Source : Insee. Les activités non-présentielles correspondent aux activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes (fabrications de vêtements, commerce de gros, entreposage...). Les activités présentes sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes (boulangerie, construction de logements, hypermarchés).

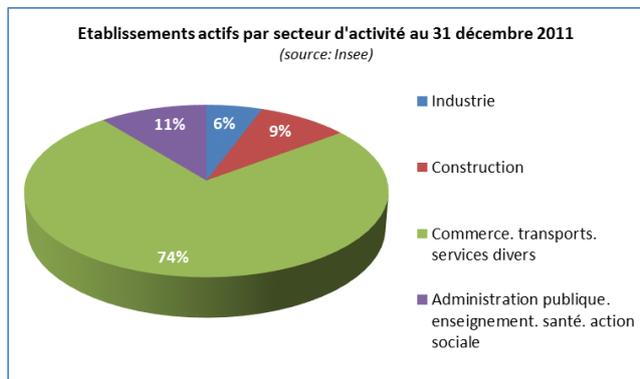
(2) Source : Chambre de commerce et d'industrie (CCI) de Paris- Hauts-de-Seine, Porter à Connaissance du PLU.

Le poids important des établissements commerciaux et de services

Le tissu d'entreprises de Villeneuve-la-Garenne est tourné essentiellement vers le service et l'activité commerciale. 179 entreprises ont été créées en 2013 équivalent à un taux de création de 18,4% par rapport aux entreprises déjà existantes, essentiellement dans le commerce, transports et services divers (75%).

Au 31 décembre 2011, la commune comptait 1 320 établissements⁽¹⁾.

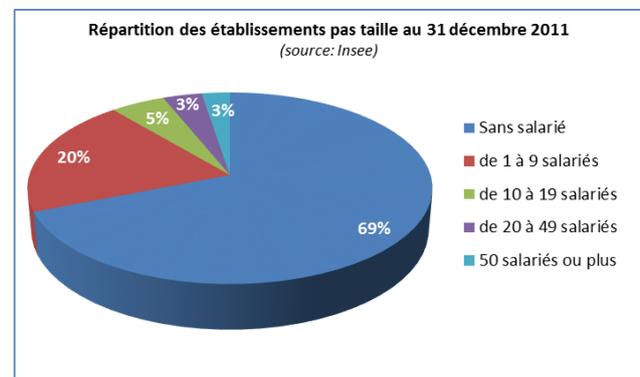
Avec 984 commerces, activités de transports et de services divers sur le territoire, Villeneuve-la-Garenne confirme son rôle de pôle de services.



La taille des établissements

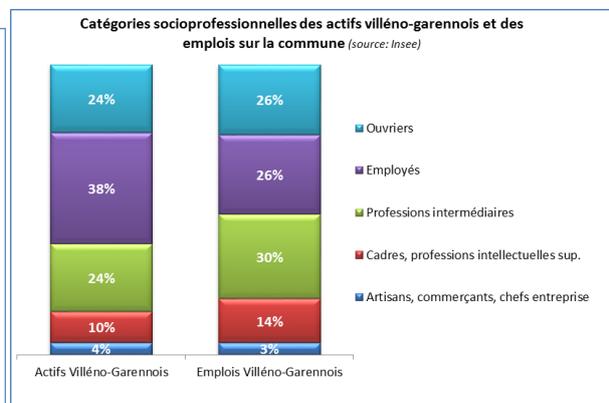
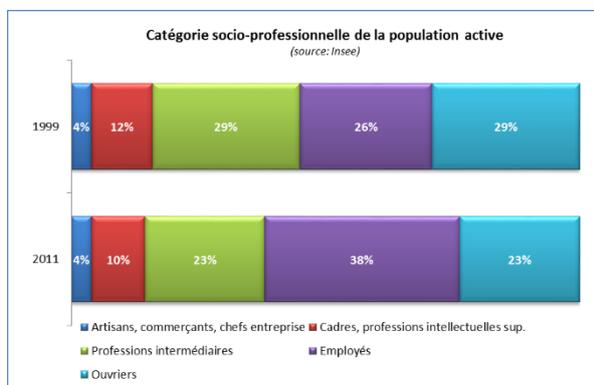
Le tissu économique est dominé par des micro-entreprises sans salarié et par de petites entreprises de moins de 9 salariés (89% des établissements).

Villeneuve-la-Garenne possède néanmoins quelques établissements de grandes tailles, dont 34 de plus de 50 salariés dans le secteur du commerce et des services ainsi qu'industriel.



UNE PREDOMINANCE DES EMPLOYES, DES PROFESSIONS INTERMEDIAIRES ET DES OUVRIERS PARMIS LES HABITANTS

La commune a vu les parts des employés progresser fortement entre 1999 et 2007 pour atteindre 38% de la population active. A l'inverse la part des ouvriers et des professions intermédiaires a diminué nettement (passant de 29% à 24%). Elles restent toutefois des catégories socioprofessionnelles bien représentées à Villeneuve-la-Garenne. La part des artisans, commerçants, chefs d'entreprise et des cadres restent faibles. Les emplois proposés sur la commune sont globalement moins qualifiés que les actifs villenogarennois.



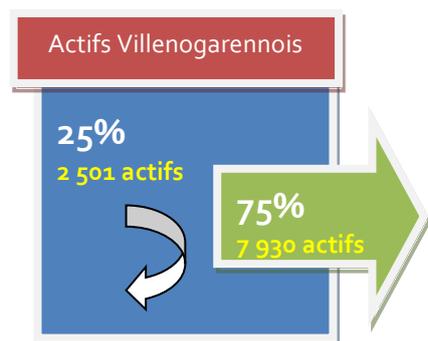
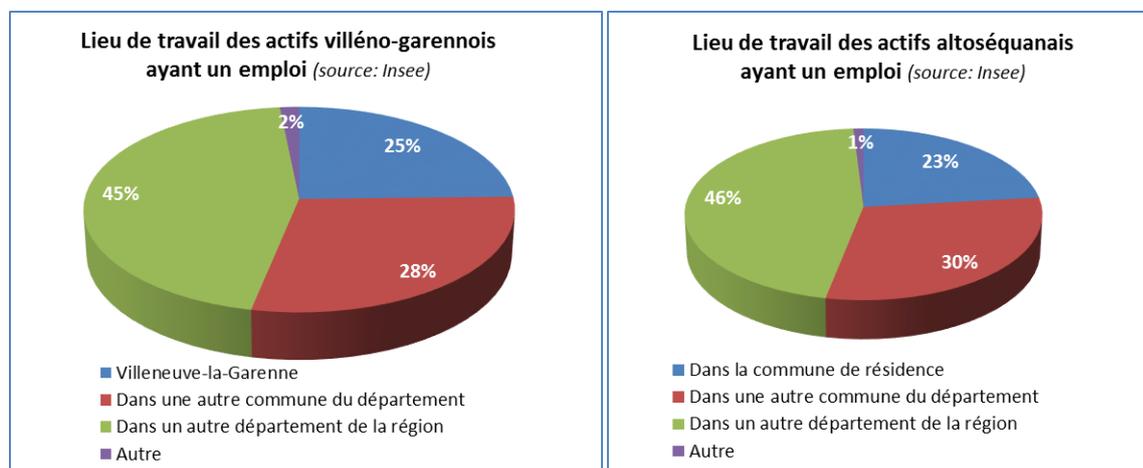
(1) L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.

DES MIGRATIONS DOMICILE-TRAVAIL ELEVEES

Les migrations pendulaires sont importantes : en 2011, 7 647 actifs villenogarennois quittaient la commune pour travailler (75% des actifs) et dans un même temps plus de 6 000 actifs provenant d'autres communes venaient exercer un emploi à Villeneuve-la-Garenne.

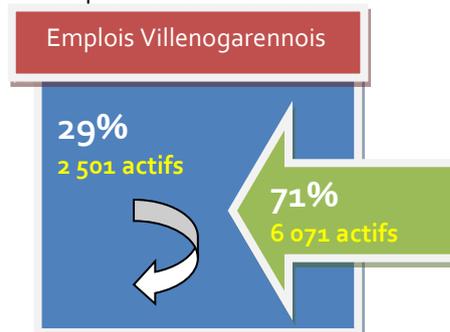
Selon les données INSEE 2011, 25% des actifs villenogarennois de 15 ans ou plus travaillaient sur leur commune de résidence. Cette part est légèrement supérieure à la moyenne départementale (23%). 28% des Villenogarennois se déplacent dans une autre commune des Hauts-de-Seine pour exercer leur emploi, contre 30% pour la moyenne départementale. Ainsi, plus d'un actif villenogarennois sur deux travaille dans les Hauts-de-Seine (en intégrant ceux qui travaillent à Villeneuve-la-Garenne), démontrant une offre d'emplois attirante dans le département.

La part des actifs se déplaçant dans un autre département de la région n'est pas négligeable non plus (45%), s'expliquant par la position géographique de la commune, limitrophe de la Seine-Saint-Denis et à proximité du Val d'Oise, des Yvelines et de Paris.



Les pôles d'emplois les plus attractifs pour les actifs villenogarennois, en plus de la ville de Villeneuve-la-Garenne elle-même, sont Paris (plus de 2 500 actifs villenogarennois y travaillent) et les communes proches des Hauts-de-Seine (dans l'ordre Gennevilliers, Nanterre, Courbevoie, Clichy) et de Seine-Saint-Denis (Saint-Denis en tête).

Les emplois recensés sur Villeneuve-la-Garenne sont majoritairement occupés à 71% par des actifs résidant sur une autre commune, en grande partie en provenance de Paris et des communes proches des Hauts-de-Seine (Gennevilliers, Asnières-sur-Seine), de Seine-Saint-Denis et d'Argenteuil.



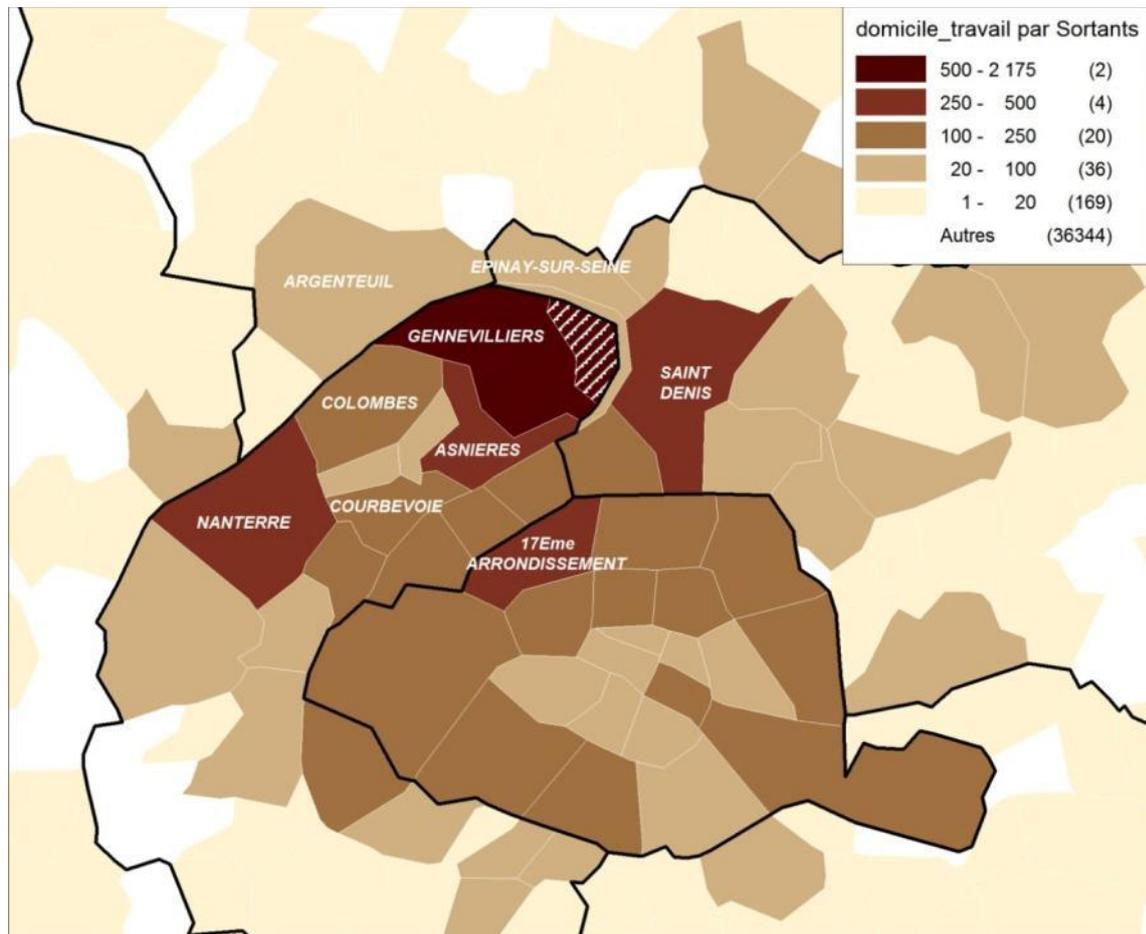
L'importance des migrations croisées s'explique par la proximité de nombreuses zones d'emplois (Port de Gennevilliers, La Défense...) et par un niveau correct de transports routiers et en commun (réseau de bus, RER C et D à proximité).

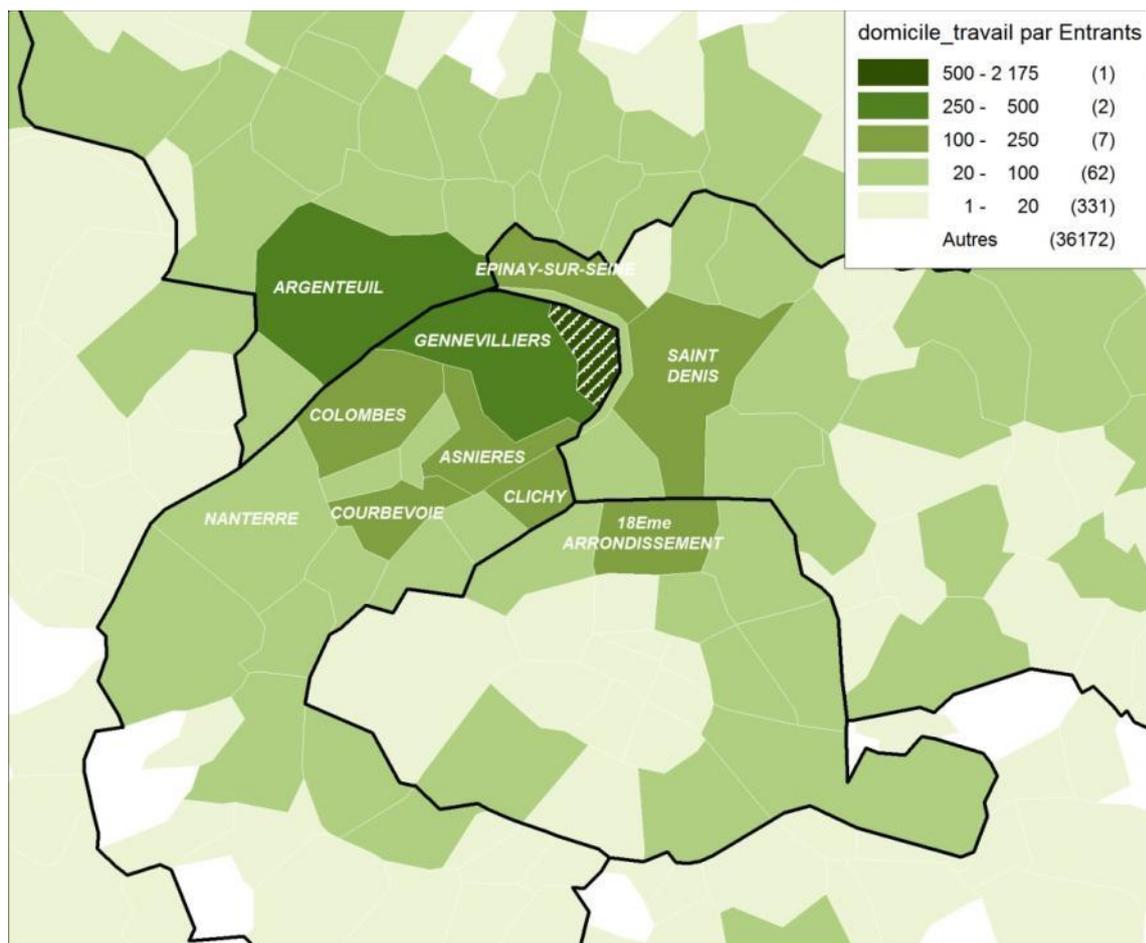
Les cadres et les professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires à Villeneuve-la-Garenne ont le plus de difficultés à trouver un emploi sur la commune (seulement respectivement 14% et 17% travaillent à Villeneuve-la-Garenne).

POPULATION ACTIVE PAR CSP ET LIEU DE TRAVAIL

	Villeneuve-la-Garenne	Dans une autre commune du département	Dans un autre département de la région	Hors région
Agriculteurs exploitants	-	100%	-	-
Artisans, commerçants, chefs entreprise	39%	15%	44%	1%
Cadres, professions intellectuelles supérieures	16%	30%	51%	3%
Professions intermédiaires	21%	31%	47%	1%
Employés	29%	29%	41%	1%
Ouvriers	23%	28%	48%	2%
Ensemble	25%	29%	45%	1%

Source : RP INSEE 2011





Pôles d'activités économiques

Le positionnement géographique du site de Villeneuve-la-Garenne (situé à moins de 10 kilomètres de Paris, à proximité du port de Gennevilliers, bordé par la Seine...), a favorisé l'implantation de près de 900 établissements et le développement de plusieurs zones d'activités économiques, en plus des nombreuses zones d'activités localisées à proximité de la commune.

UN COMMERCE DE PROXIMITE DANS LE CENTRE VILLE ET SUR DES POLES DE QUARTIER¹⁾

Historiquement, la commune de Villeneuve-la-Garenne n'a jamais connu de développement important du commerce.

Le Diagnostic, études et analyses du commerce et des services de proximité de la ville de Villeneuve-la-Garenne réalisé à la fin de l'année 2005 recensait 1 local pour 160 habitants. Cette densité en nombre est faible, en particulier comparée à la moyenne départementale (1 pour 70), à la moyenne des pôles urbains hors Région Parisienne (1 pour 50) et même, mais d'une manière beaucoup moins marquée, par rapport à la première couronne Parisienne (1 pour 100).

Villeneuve-la-Garenne accueillait en 2008 :

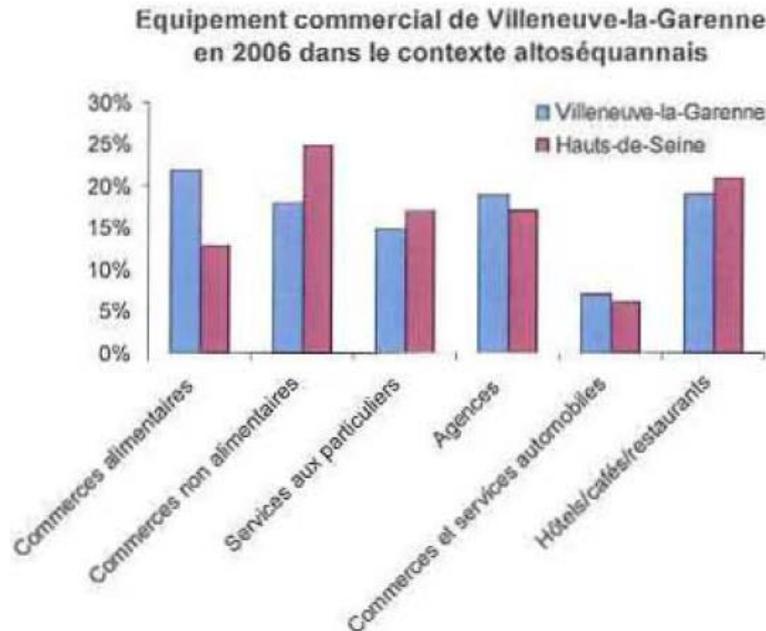
- 123 commerces et services aux particuliers en activité dont 3 surfaces de plus de 1 000m² (Champion, Casino, Metro) ;
- 1 marché couvert ;
- 1 hôtel Kyriad 2 étoiles, de 59 chambres.

En 2011, le centre-ville de Villeneuve la Garenne accueillait 49 commerces et services. Un nombre en baisse entre 2006 et 2011 (-9% de l'offre commerciale soit 5 commerces qui ont définitivement fermés). De plus cette offre commerciale est fragile, avec un taux de services, qui a progressé entre 2006 et 2011, devenu très élevé (30%), au-dessus du taux de services de 25% qui démontre une fragilisation du commerce.

Toutefois la part du commerce alimentaire reste élevé dans le centre-ville avec 18%, et le taux de vacance est faible (4%).

A l'offre du centre-ville s'ajoutent plusieurs polarités commerciales de quartier :

- Quartiers Sud : une offre commerciale d'environ 1200 m² (moyenne surface alimentaire, pharmacie, boulangerie, commerces complémentaires)
- Caravelle : 1 800 m² de surface, dont 920 m² occupés par la moyenne surface alimentaire Lidl
- Quartier Jean Moulin : 800 m² surtout en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation
- Quartier Villeneuve : 500 m² dont la moyenne surface alimentaire Casino
- Le nouveau centre commercial Quartz dans le quartier Bongarde, avec 86 000 m² de commerces.



Entre 1999 et 2008, le nombre total de cellules commerciales de Villeneuve-la-Garenne a diminué de 162 à 145(-17).

Sur la même période, une réduction du nombre de locaux commerciaux vacants, le stock de locaux en activité restant stable entre 1999 et 2008.

En 2008, le taux de vacance (15%) était cependant encore très supérieur à la moyenne départementale (10%) même s'il est en forte baisse depuis 1999 (24%).



7 POLES COMMERCIAUX MAIS UNE FAIBLE DENSITE COMMERCIALE⁽¹⁾

Il existe à Villeneuve-la-Garenne divers types d'offre commerciale :

- les axes commerçants : Gallieni, Verdun, Jean Moulin ;
- l'offre commerciale située au cœur des secteurs résidentiels ;
- le marché ;
- le futur centre commercial de la Bongarde.

Cette offre numériquement limitée se répartit en 7 pôles commerciaux distincts qui regroupent les ¾ des commerces. Ce qui signifie qu'un quart des locaux commerciaux ne sont pas positionnés dans un pôle

⁽¹⁾ Source : Diagnostic, études et analyses du commerce et des services de proximité de la ville de Villeneuve-la-Garenne, Octobre 2005, SM Conseil – PIVADIS

commercial à proprement dit, ce qui génère un manque de lisibilité pour les habitants de Villeneuve-la-Garenne. Ces 7 pôles s'inscrivent dans une logique d'offre de proximité à divers degrés d'attractivité.

Le centre-ville qui réunit pourtant près de 40% des locaux commerciaux de la commune ne joue pas son rôle tant attendu de centralité urbaine capable de maintenir la consommation des ménages sur la commune.

Si on excepte le pôle de la Bongarde qui est le pôle le plus « attractif » de la commune et le centre-ville, les 4 autres pôles restants font office d'offre de proximité voire de dépannage.

Les pôles Jean Moulin et De Gaulle proposent une offre de proximité basique mais adaptée aux besoins d'une population locale, avec une forte dominante alimentaire pour le pôle De Gaulle.

Les pôles Berry et Haut de la Noue perdant peu à peu leur vocation de pôle de proximité seront remplacés par le nouveau pôle Verdun / voie promenade.

Depuis le diagnostic réalisé par la ville, un septième pôle s'est créé rue du Ponant, dans un secteur où de nouveaux immeubles ont vu le jour. Une pharmacie, un Casino, un pressing et une épicerie notamment composent l'offre commerciale du quartier.

Le projet sur la ZAC Bongarde proposera 89 000 m² de commerces qui diversifieront nettement l'offre et les habitudes commerciales des villenogarennais. Néanmoins, le Centre commercial de la Bongarde qui aura une zone de chalandise supra-communale, ne correspondra pas à du commerce de proximité à proprement parler.

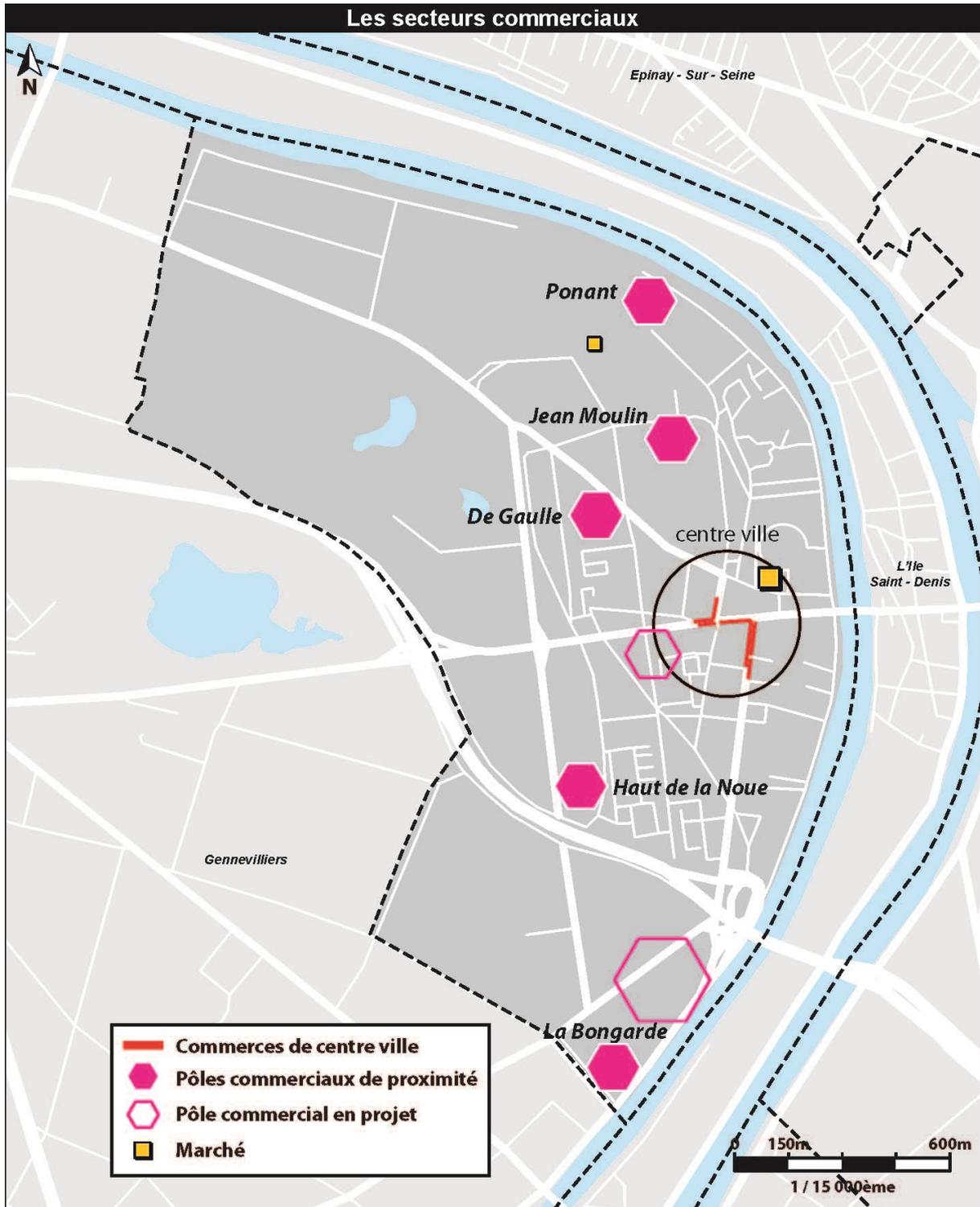
En attendant l'ouverture du centre commercial, l'offre commerciale de Villeneuve-la-Garenne est donc presque exclusivement tournée vers la proximité. On observe ainsi qu'en proportion, le commerce alimentaire (au sens traditionnel), et l'hygiène santé beauté sont les points d'ancrage principaux, complétés de l'offre généraliste (commerces non spécialisés, supermarchés pour l'essentiel). Pour autant, l'offre de services en agence reste proportionnellement dans les niveaux classiques.

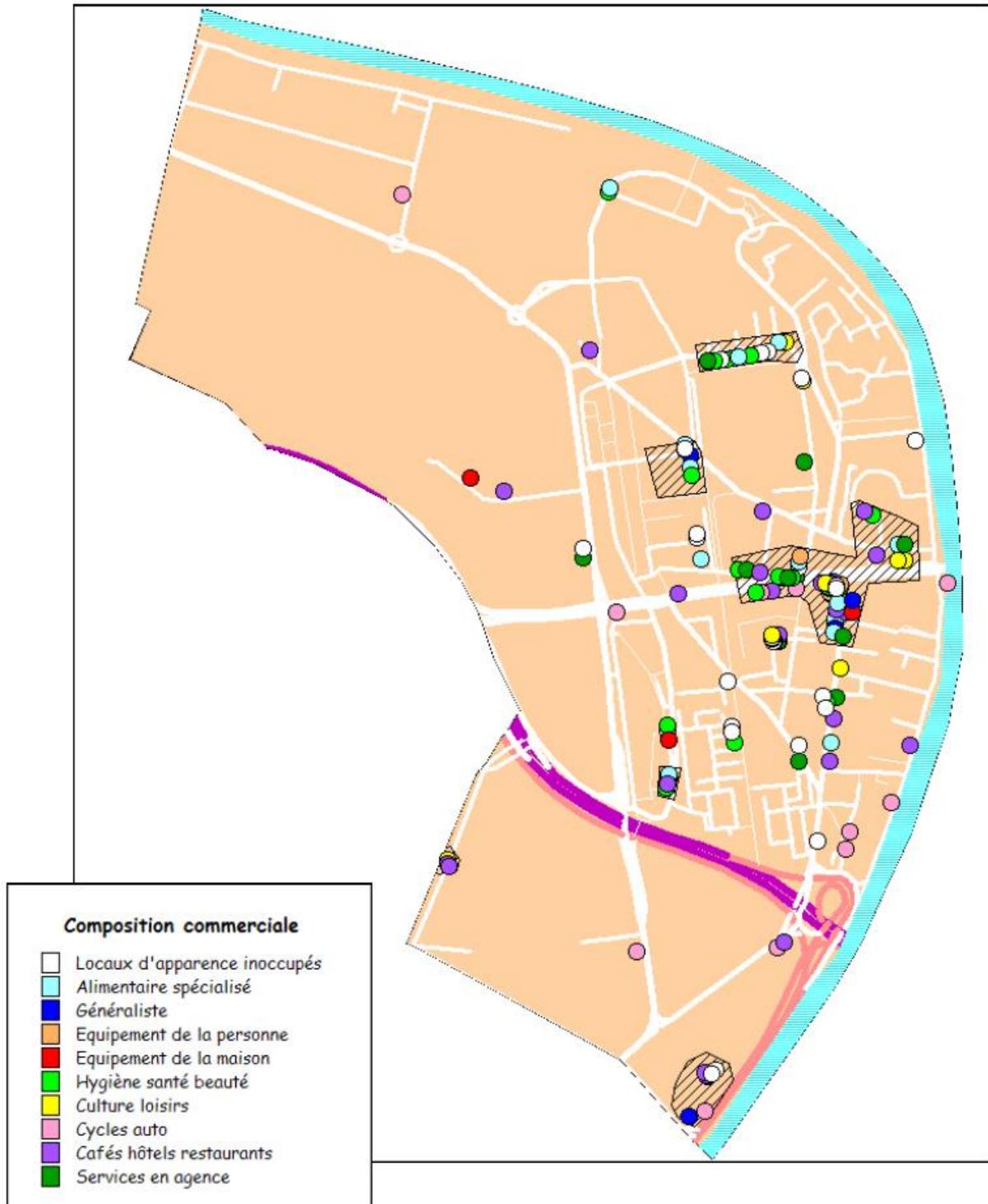


[Commerces de centre ville](#)



[Pôle commercial Ponant](#)





Source : *Diagnostic, études et analyses du commerce et des services de proximité de la ville de Villeneuve-la-Garenne, Octobre 2005, SM Conseil – PIVADIS*

UN MARCHÉ ATTRACTIF

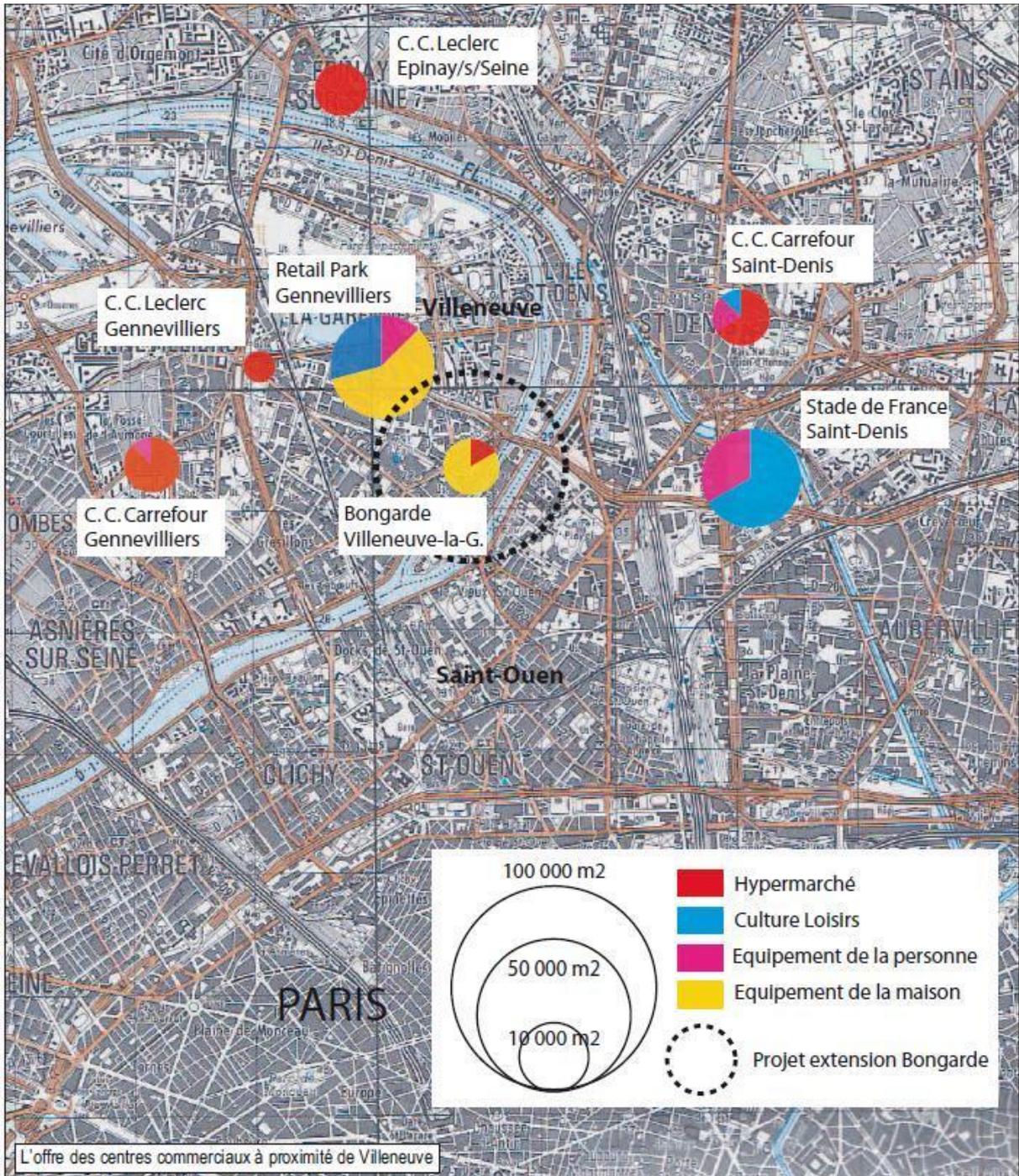
Par ailleurs, Villeneuve-la-Garenne dispose d'un marché couvert hébergeant 64 commerçants abonnés et de 40 à 60 commerçants dits « volants ». Le marché se tient trois fois par semaine. Il assure un complément d'offres important par rapport aux commerces sédentaires. L'attractivité développée par le marché est importante: 5% de l'attractivité commerciale de l'ensemble de la commune et près d'un quart de l'attractivité du centre ville.

DES POLES COMMERCIAUX IMPORTANTS A L'EXTERIEUR DE VILLENEUVE

Plusieurs pôles situés hors du territoire communal sont aujourd'hui aisément accessibles en automobile ou en bus.

- **Le centre commercial Leclerc de Gennevilliers** est le premier pôle commercial fréquenté en dehors des frontières communales, fréquenté par 80% des ménages de Villeneuve-la-Garenne (soit environ 6 500 ménages). Le pôle dispose en outre d'un bon taux d'assiduité (17%), portant à 1 415 le nombre de ménages fréquentant le site chaque semaine. D'un point de vue géographique, l'influence du site se fait plus marquée sur St-Exupéry et Jaurès, secteurs géographiquement les plus proches.
- **Le centre commercial Carrefour de Gennevilliers**, comprend un hypermarché de 8 500 m², accompagné d'une quinzaine boutiques et de trois moyennes surfaces spécialisées en équipements de la personne. En 2005, 17 % des ménages de Villeneuve le fréquentent au moins une fois par semaine et 76 % au moins une fois par an. Son extension est à l'étude.
- **Le centre commercial Auchan de Villetaneuse** est fréquenté par 57% des ménages habitant Villeneuve-la-Garenne, et plus de 4 600 ménages villenogarennois sont clients réguliers mais peu assidus.
- **Le pôle émergent à proximité du Stade de France**, facilement accessible par l'A86, est spécialisé dans les équipements de la maison et les loisirs (Décathlon, Truffaut) et accueille un multiplexe de 9 salles (Gaumont). Un projet de centre commercial "Quartier canal" est envisagé à proximité.
- **Le " Retail Park " de Gennevilliers**, à l'ouest du site et accessible à pied, est un pôle de commerces spécialisés en équipements de la personne et de la maison. Il accueille notamment Leroy-Merlin (13 000 m²), Boulanger et Décathlon. Il est en cours de projet d'extension.
- **Le centre commercial " Quai des marques " à l'Île-Saint-Denis** capte plus de 5 700 ménages sur la commune de Villeneuve-la-Garenne et dispose d'une influence caractérisée par une fréquentation à dominante régulière et indéfinie. Ainsi, seulement 4% des ménages de Villeneuve fréquentent le centre chaque semaine. D'un point de vue géographique, ce sont les secteurs à plus haut niveau de revenus qui enregistrent les taux de fréquentation les plus significatifs: Plaisance et centre-ville Barbusse.
- **Deux autres pôles à vocation régionale** exercent leur attractivité jusqu'à la commune : Haussmann-Saint-Lazare à Paris et les Quatre Temps à la Défense (5 % des ménages chaque semaine et 57 % au moins une fois par an, surtout en équipements de la personne).

Pôle ou territoire commercial	% des dépenses communales
Villeneuve-la-Garenne, Centre ville	39 %
Villeneuve-la-Garenne, autres commerces	3 %
Villeneuve-la-Garenne, C.C. Bongarde	7 %
Gennevilliers, C.C. Carrefour	7 %
Gennevilliers, C.C. Leclerc	6 %
Saint-Denis, C.C. Carrefour Basilique	1 %
Saint-Denis, autres commerces	6 %
Saint-Ouen, commerces	4 %
Villetaneuse, C.C. Auchan	3 %
Paris hors La Défense	5 %
Paris La Défense	2 %



DE GRANDES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES EN DEVELOPPEMENT ⁽²⁾

La commune de Villeneuve-la-Garenne présente trois zones industrielles et deux zones d'activités économiques.

LA ZONE INDUSTRIELLE DU VAL DE SEINE

Au nord de la ville, ce secteur est délimité par les avenues de la Redoute, Nobel, Marcellin Berthelot, Philippe Lebon et boulevard Charles de Gaulle.

Se dégagent 2 grands secteurs d'activité sur une quarantaine de sites :

- Commerces (gros et détail) (30 établissements) ;
- Services autres que le commerce (17 établissements).

Dans une moindre mesure, les secteurs de l'industrie (13 établissements) et de la construction (8 établissements) y ont élu domicile.

De nouveaux locaux ont été réhabilités, permettant à 5 nouvelles entreprises de s'installer.

La Zone Industrielle du Val de Seine accueille majoritairement des TPE et des PME-PMI (- de 50 salariés) mais héberge aussi une entreprise de plus des 100 salariés.

La tendance est à l'augmentation des effectifs salariés entre 2004 et 2006, principalement dans des entreprises de 5 salariés et moins.



LE PARC D'ACTIVITES DES CHANTERAINES

Situés au nord de la ville, les anciens terrains Gaz de France font aujourd'hui l'objet d'un vaste projet de développement économique.

Un parc à vocation mixte d'activités et de bureaux d'une superficie de près de 17 hectares est en cours de réalisation. Le projet a été établi par Sirius et Expertise Urbaine dans le cadre d'un partenariat foncier constructif avec Gaz de France (en partenariat étroit avec la commune et le Conseil Départemental).

Démarrés en octobre 2006, les travaux d'aménagements reposent sur la construction d'environ 12 bâtiments à l'architecture contemporaine s'intégrant dans l'environnement du parc des Chanteraines. Partenaire de l'opération, le Conseil Départemental réalise parallèlement au sein de la zone une extension du parc des Chanteraines de près de 25 000 m².

(2) Source : Service Développement Economique et Emploi, Villeneuve-la-Garenne, à partir du fichier SIRENE, Juillet 2007

Les activités sont relativement spécialisées dans la distribution, la messagerie et le secteur paramédical : Geodis Calberson, DHL, Chronopost, Coventya...

À terme, ce parc d'activités créateur de près d'un millier d'emplois deviendra l'un des axes forts du développement économique de la boucle nord des Hauts-de-Seine.



LA ZONE INDUSTRIELLE DES RENIERS ET DU 8 MAI 1945

A l'ouest de la ville, elle regroupe les secteurs de l'avenue du 8 Mai 1945, l'avenue du Maréchal Leclerc, l'avenue Jean Jaurès et l'avenue du chemin des Réniers.

Des 41 établissements présents au 1er juillet 2006, se dégagent 4 grands secteurs d'activité :

- Commerces (12 établissements) ;
- Services autres que le commerce (10 entités)
- Industrie (8 entités)
- Transports et communications (8 entreprises)

Entre 2004 et 2006, le nombre d'entreprises sur la Zone des Réniers est passé de 29 à 41, soit 41% d'augmentation en 2 années.



LA ZONE INDUSTRIELLE DE LA LITTE / BERTRANE

Au sud de la ville, elle regroupe l'avenue de la Longue Bertrane, rue de la Bongarde, boulevard Gallieni, avenue Marc Sangnier, chemin de la Litte et l'avenue du vieux chemin de Saint-Denis.

Des 141 établissements qui animent la Zone Industrielle de la Litte-Bertrane, deux secteurs d'activités se détachent, sur une trentaine de sites :

- Services (65 établissements) ;
- Commerce – hôtels-restaurants (46 établissements).

La ZI de la Litte regroupe majoritairement des PME-PMI et TPE mais accueille en son sein 3 grosses entreprises de plus de 250 salariés.

La Plateforme Industrielle de tri de Courrier de La Poste, livrée en printemps 2011, représente près de 350 emplois.



DES PROJETS D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET DE CREATION D'EMPLOIS SUR LA COMMUNE

Près de 1 500 emplois sont actuellement localisés sur les zones d'activité. Les projets de développement immobilier devraient porter ce nombre à près de 3 000 emplois à moyen terme :

- le Parc des Chanteraines attend à terme 600 emplois supplémentaires (près de 900 actuellement) pour devenir un des axes forts du développement économique de la boucle des Hauts-de-Seine.



Parc d'activité des Chanteraines

- le Parc de l'Etoile accueillera à terme 300 emplois (dont près de 200 à ce jour). Construit en entrée de ville sur les anciens terrains de la Safet à l'angle des avenues du Maréchal-Leclerc et de Verdun, il s'étend sur une surface de 19 562 m².



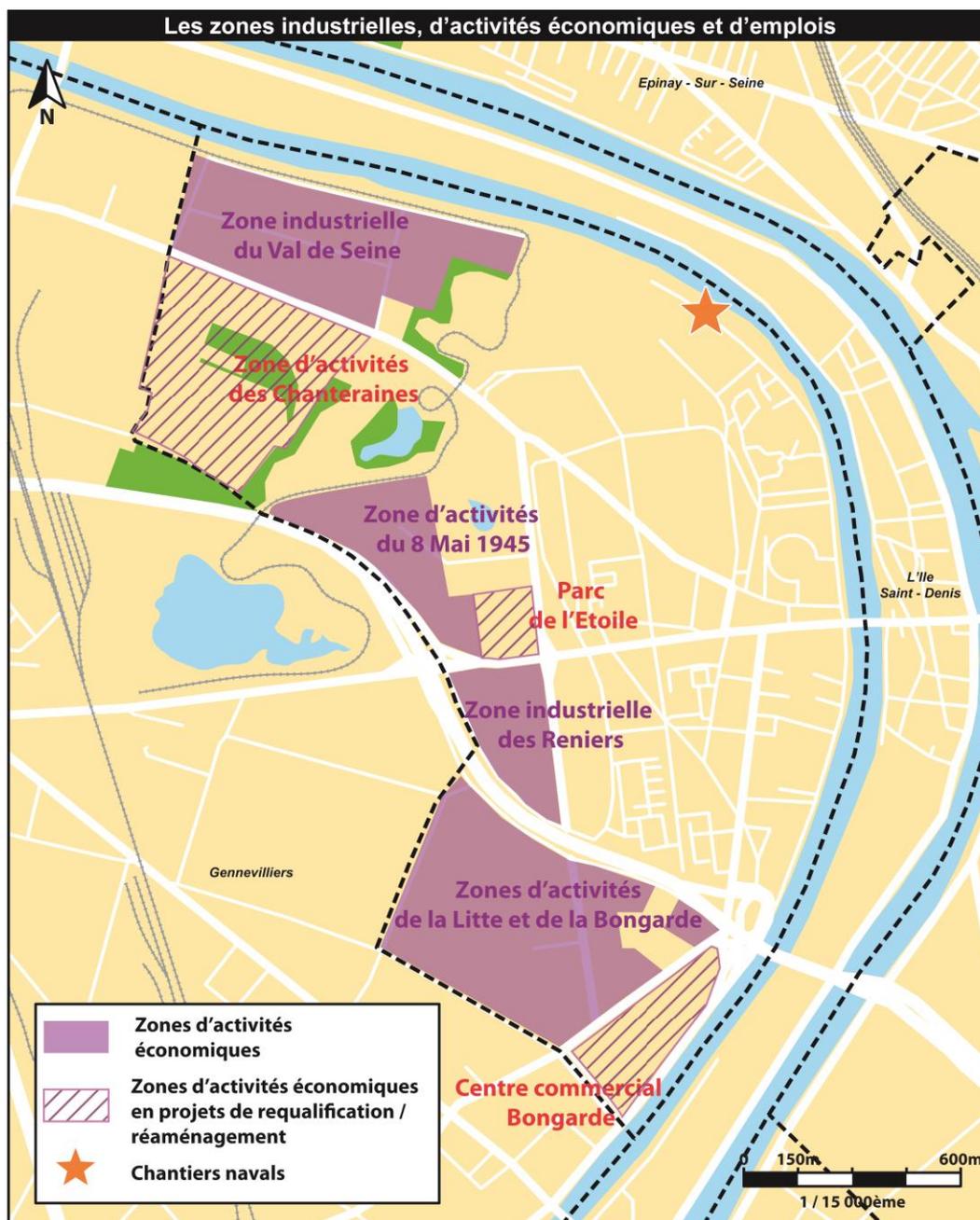
Parc de l'Etoile, vue de l'avenue de Verdun

- la Zone d'Activité de la Litte accueille 2 projets : la plateforme industrielle de courrier avec 375 emplois dès 2011, et le bâtiment créé par Sirius, de 4 000m² de locaux d'activité et de bureaux livrés en juillet 2011 (150 emplois).
- la construction du centre commercial Bongarde et la création de 1 200 emplois : haut lieu industriel de Villeneuve-la-Garenne par le passé, tombé depuis en désuétude avec le départ de plusieurs entreprises, la Bongarde est appelée à jouer de nouveau un rôle majeur sur le plan économique et urbain, avec un nouveau centre commercial au sud de la ville. Le programme comprend :
 - 86 000m² dont 50 000 m² de surfaces de vente, dont une partie disposée au niveau des rues associant un centre auto et un ensemble de commerces directement accessibles à partir des espaces publics avoisinants et du parc de stationnement ;
 - Le regroupement d'un hypermarché de 12000m² (Carrefour) et de 165 boutiques.



Centre commercial Quartz

- l'extension de l'Hôpital Nord devrait également générer la création de 130 emplois supplémentaires.



La commune de Villeneuve la Garenne a fait réaliser en 2013 une étude portant sur la requalification des zones d'activités, afin de cerner les possibilités d'aménagements et les exigences qualitatives à affirmer sur le traitement architectural des constructions, leurs implantations, les espaces libres, les possibilités de requalification de l'espace public et celles portant sur leur possibilités de densification. La qualité fonctionnelle et paysagère des relations entre ces quartiers et les « quartiers habités » de la Ville fait partie des objectifs mis en avant.

AUTRES PROJETS DE ZONES D'EMPLOIS A PROXIMITE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE

Le territoire est environné par des projets économiques d'envergure, largement axés vers le développement du secteur tertiaire...(1)

Saint-Denis :

- Développement d'un cluster de la création à Pleyel (projet « Besson »), 30 000 m² de bureaux prévus, 13 000 m² de plateaux de tournage.
- Développement de nouveaux bureaux dans le cadre de l'opération Gare/Confluence à l'horizon 2014-2016.

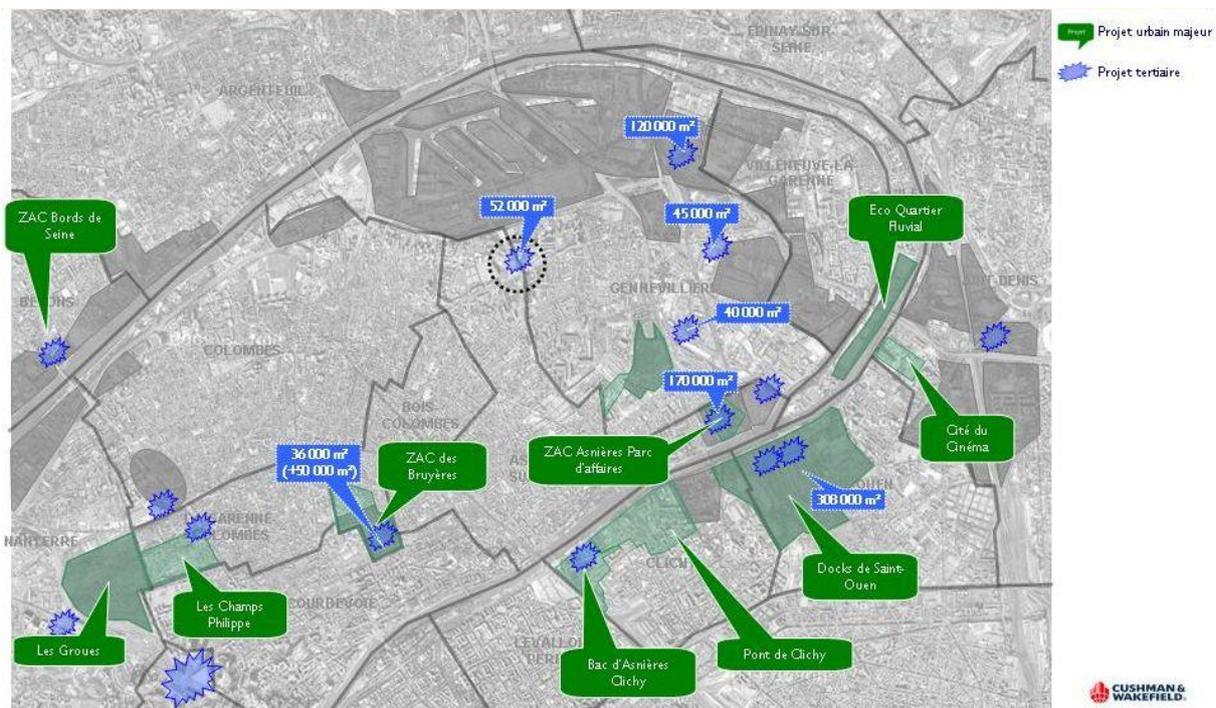
Asnières : 1800 emplois à horizon 2020

- ZAC des Bords de Seine : 70 000 m² de bureaux, en cours de développement
- ZAC du site du Parc d'Affaires, à horizon 2016

Ile-Saint-Denis : 55 000m² d'activités dans le cadre de l'éco-quartier fluvial à horizon 2016

Gennevilliers : Plus de 350 000 m² de bureaux en cours ou à venir

- Louvresses : 150 000 m² en cours d'aménagement sur 27 ha
- Connexo : 50 000 m² de bureaux en 2 tranches de 25 000 m²
- Général de Gaulle : 45 000 m² de bureaux en deux tranches, 12 000 m² d'activités
- Grésillons : 35 000 m² de bureaux et 12000 m² d'activités...



(1) Source : PLH de Villeneuve-la-Garenne, Sémaphores



Chapitre 5 – Mobilités

Les déplacements à Villeneuve-la-Garenne se font dans des conditions de desserte globalement favorables, compte tenu de sa localisation par rapport aux grands axes routiers, et de la présence d'un réseau de transports en commun satisfaisant. Les infrastructures de transports ont orienté le développement de la commune et sont très présentes dans le paysage. Par certains endroits, elles créent des coupures urbaines et occasionnent d'importantes nuisances (sonores et pollution de l'air).

LA POLITIQUE DEPARTEMENTALE DE DEPLACEMENTS ⁽¹⁾

La politique départementale en matière d'infrastructures et déplacements a fait l'objet de différentes délibérations de l'Assemblée départementale approuvant chacun des thèmes de l'action du Conseil Départemental.

Il s'agit, outre la chartre 2000 :

- du schéma directeur de la voirie départementale approuvé par délibération du 20 juin 1997 ;
- du plan de déplacements urbains d'Ile-de-France approuvé par délibération du 19 juin 2014 ;
- du plan régional pour la qualité de l'air approuvé par délibération du 16 décembre 1999 ;
- du plan départemental de développement des circulations douces approuvé par délibération du 22 juin 2000 et dont la mise à jour a fait l'objet d'une communication à l'Assemblée départementale le 6 juillet 2007 ;
- du plan Vélo 92 approuvé par délibération du 27 mars 2009 ;
- du règlement de la voirie départementale du 15 décembre 1994.

Ces délibérations sur les principes et orientations ont été complétées pour le moyen terme par les engagements du Conseil Départemental dans le contrat de plan Etat-Région (2007 -2013) et le contrat particulier Région-Département (2009-2013) pour les infrastructures de transports en commun et le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France.

En outre le département s'est engagé dans sa délibération du 23 octobre 2009 à mettre en œuvre le plan de mobilisation pour les transports en Ile-de-France.

Approuvé en juin 2014, le plan de déplacements urbains (PDU) d'Ile-de-France s'est appuyé sur les perspectives tracées par le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) approuvé en 1994.

Pour remédier à l'allongement des trajets et à l'augmentation du trafic automobile favorisée par l'étalement urbain, le plan de déplacements urbains régional a fixé trois objectifs :

- une diminution de 3% du trafic automobile sur l'ensemble de la région mais différenciée selon les zones d'agglomération et leur desserte en transports collectifs (baisse de 5% à l'intérieur de Paris et de la petite couronne et de 2% au sein de la grande couronne et entre petite et grande couronne) ;
- une augmentation de l'usage des transports collectifs notamment pour les trajets domicile / travail et domicile / école ;
- un retour en force de la marche et de l'usage de la bicyclette comme mode de transport à part entière.

Depuis la promulgation en 2004 de loi sur les responsabilités et libertés locales, la responsabilité de l'élaboration et de l'évaluation du plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) a été transférée au syndicat des transports d'Ile-de-France (STIF). Après une évaluation du PDUIF en 2007, qui a constaté que seulement près de la moitié des actions inscrites au PDUIF ont été initiées principalement dans le domaine des transports en commun, le STIF a décidé sa révision.

Le nouveau plan de déplacements urbains d'Ile-de-France approuvé le 19 juin 2014 propose neuf défis :

Défi 1 : Agir sur les formes urbaines, l'aménagement et repenser le partage de l'espace public ;

Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs ;

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

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

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

Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements ;

Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transfert modal ;

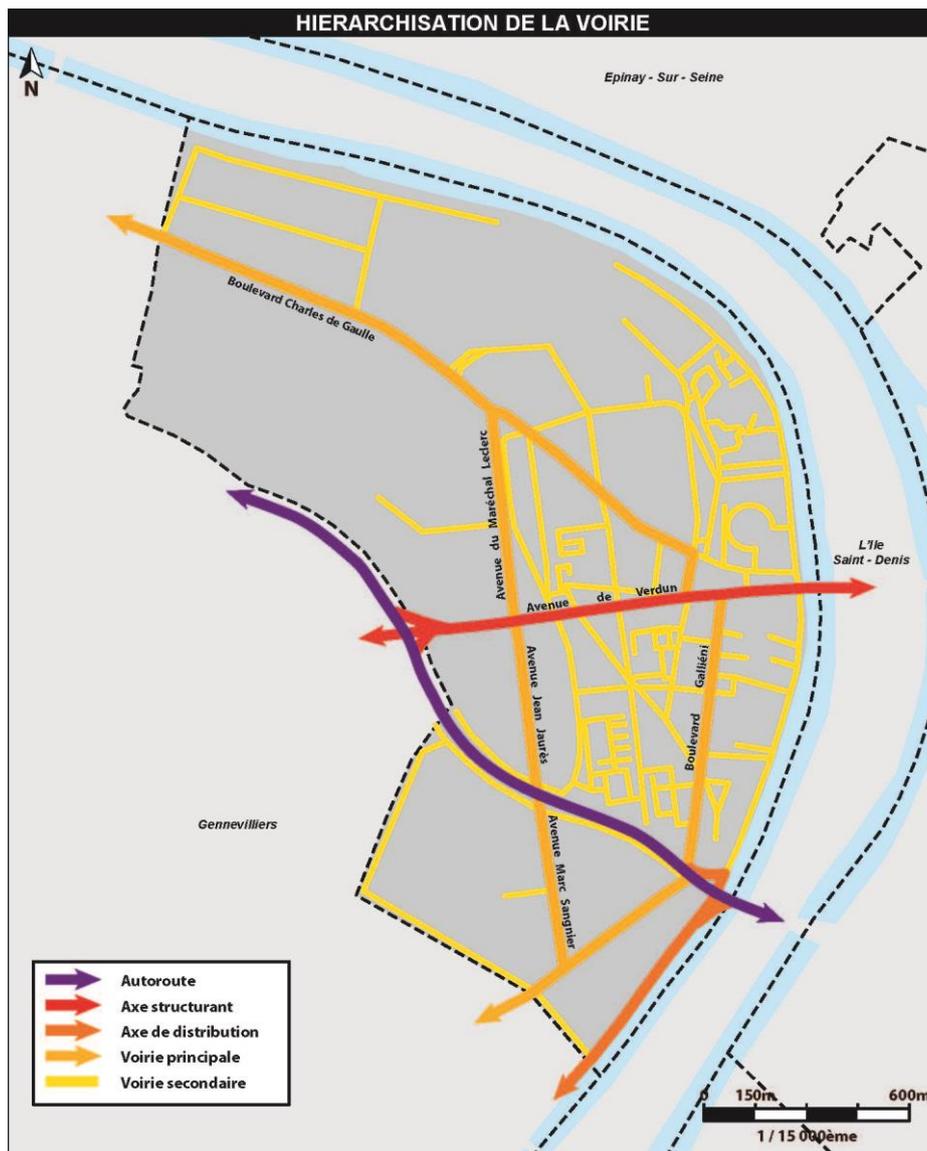
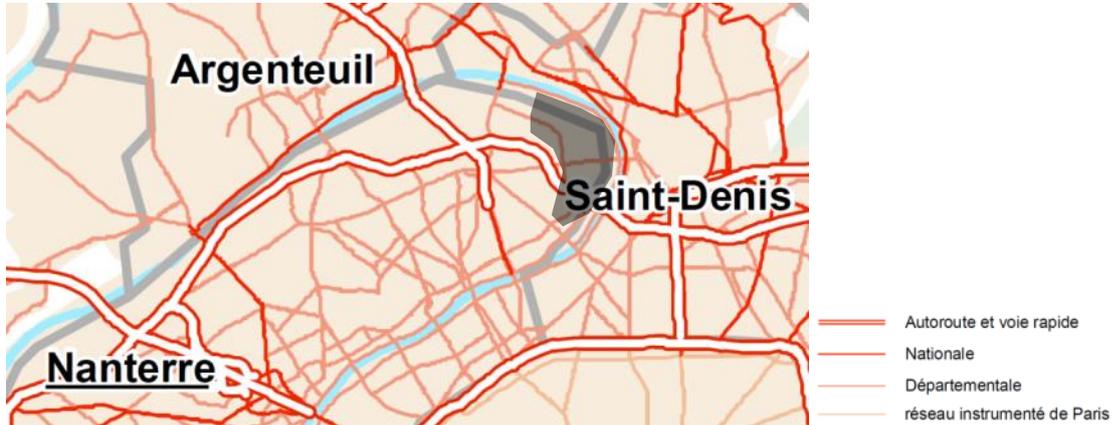
Défi 8 : Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF ;

Défi 9 : Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

(1) Source : Porter à Connaissance départemental Conseil Départemental des Hauts-de-Seine

Réseau routier

UN RESEAU ROUTIER DIVERSIFIE ET BIEN HIERARCHISE



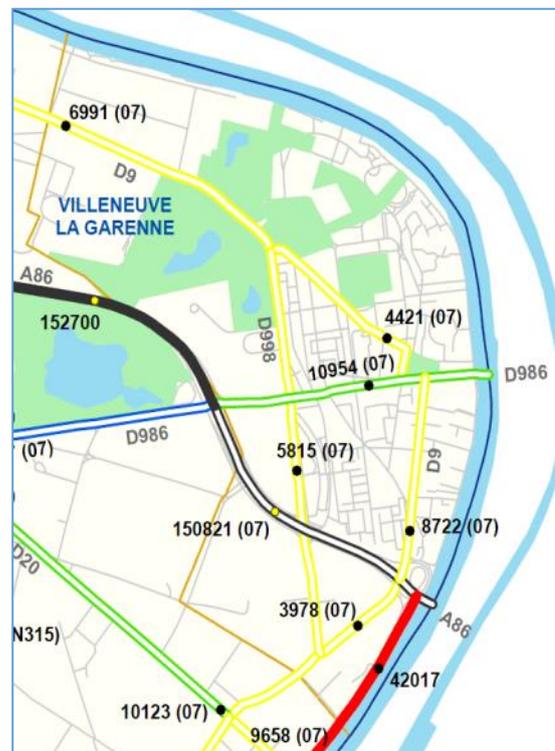
Villeneuve-la-Garenne bénéficie d'un réseau routier diversifié et relativement bien hiérarchisé. Le territoire possède également un réseau routier communal permettant des déplacements inter-banlieues ou de petits trajets locaux. Les flux sont amplifiés en périphérie de la ville par la proximité des zones industrielles (De la Litte) et d'activités (Des Chanteraines, de l'étoile...) ayant un fort flux de poids lourds.

L'Autoroute A86, rocade autour de Paris, traverse la ville d'est en ouest. Cet axe engendre d'importants flux d'échanges et de transit. Assurant principalement une fonction de transit, elle dessert néanmoins la ville en trois secteurs : zones d'activités des Chanteraines et de la Bongarde et zone Industrielle des Reniers. L'autoroute A86 supporte des trafics importants. On dénombre plus de 150 000 véhicules par jour qui circulent sur la portion traversant Villeneuve-la-Garenne.

Elle permet également de rejoindre **l'autoroute A15** dont la connexion s'effectue sur la commune de Gennevilliers et qui se caractérise aussi par un fort flux de voitures avec plus de 162 000 véhicules/jour.

Le réseau routier structurant est composé de quatre routes départementales :

- **La RD986** (avenue de Verdun), axe principal, traverse la commune d'est en ouest et permet de relier St Denis et Gennevilliers. Anciennement route nationale 186 qui a été la seconde couronne de Paris, elle a été progressivement remplacée par l'autoroute A86. L'arrivée récente du tramway T1 a conduit à sa reconversion. 11 000 véhicules par jour en moyenne y ont circulé en 2007.
- **La RD7** (quai d'Asnières), axe de distribution, relie Villeneuve-la-Garenne à Issy-les-Moulineaux en longeant la Seine sur tout son parcours. Elle connaît également un fort trafic, avec environ 42 000 véhicules par jour en 2007 à Villeneuve-la-Garenne dans sa partie sud.
- **La RD9** (boulevards Charles de Gaulle et Gallieni), axe secondaire, parallèle à la D7 sur une grande partie de son parcours, relie Puteaux à Gennevilliers et traverse Villeneuve-la-Garenne du nord au sud. Elle enregistre un trafic d'environ 7000 véhicules par jour dans sa partie Nord.
- **La RD998** (avenue du Maréchal Leclerc, avenue Jean Jaurès et avenue Marc Sangnier), axe secondaire nord-sud, comptabilisait en 2007 plus de 5 800 véhicules par jour.



La rue de la Bongarde entre le boulevard Gallieni (RD9) et le quai du Moulin de Cage (RD7) est inscrite au Schéma directeur de la voirie départementale comme voie destinée à devenir départementale. Après, les travaux d'aménagement liés à la ZAC de la Bongarde et des voies attenantes, ce changement est en cours.

Les autres voies du territoire communal forment un maillage de voies de desserte locale et qui supportent un trafic peu dense. Le gabarit modeste de la voirie dans certains quartiers, associé à l'occupation de l'espace public par le stationnement ont conduit à des sens unique ponctuels, en majorité sur des rues supportant un trafic résidentiel.

Il existe par ailleurs un nombre important de voies privées au sein des grands ensembles, dans le tissu pavillonnaire et dans la zone industrielle du Val de Seine.

UN TAUX DE MOTORISATION MOINS ELEVE QUE LA MOYENNE DEPARTEMENTALE

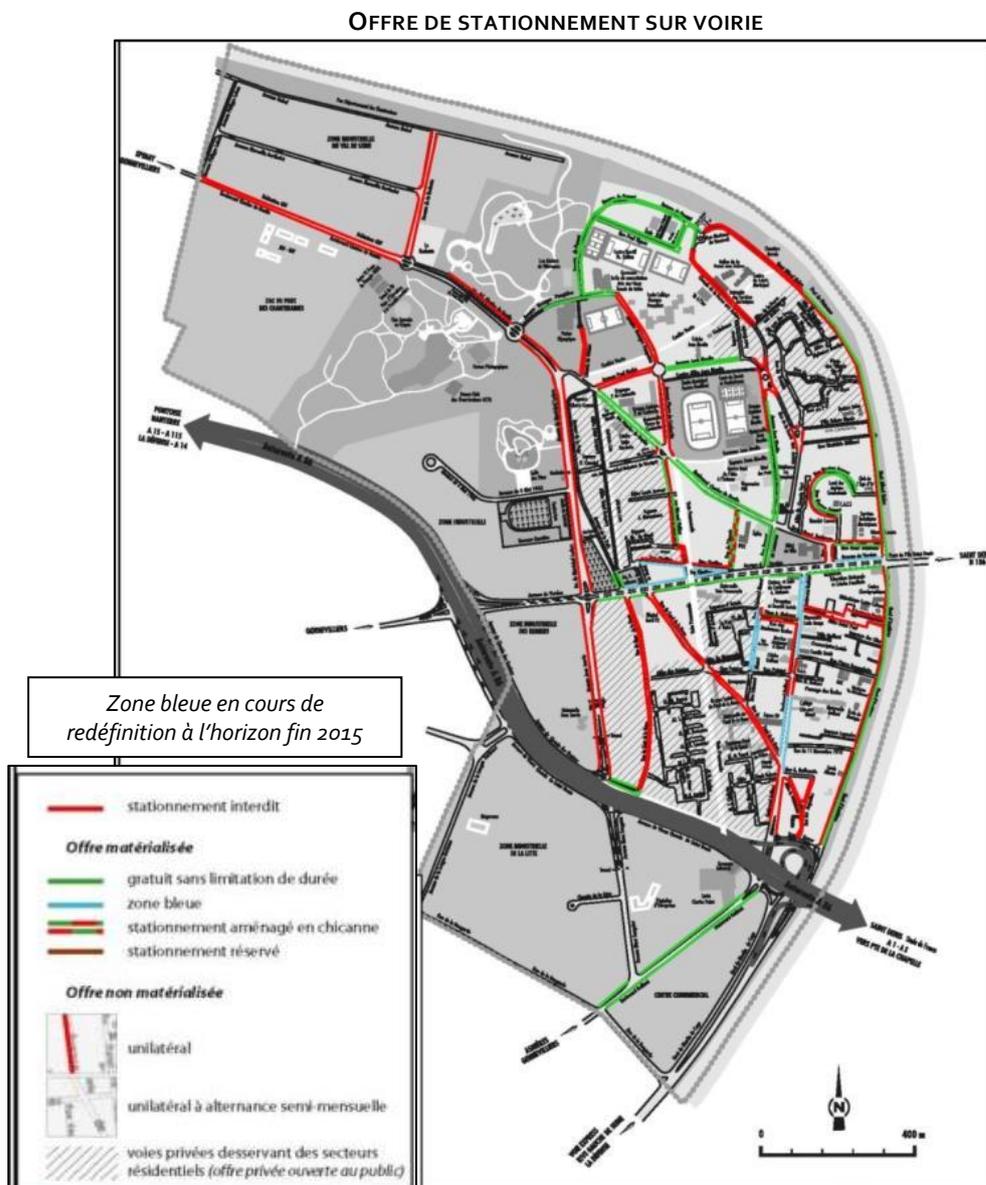
En 2011, 65,3% des ménages de Villeneuve-la-Garenne possédaient au moins une voiture (14,6% deux voitures ou plus). Cette part est en légère augmentation depuis 2006.

Le taux de motorisation de Villeneuve-la-Garenne est inférieur à celui des Hauts-de-Seine et de l'Île-de-France, où respectivement 67,4% et 67,3% des ménages possédaient au moins une voiture.

DES CAPACITES DE STATIONNEMENT INSUFFISANTES DANS CERTAINS QUARTIERS ⁽¹⁾

L'offre en stationnement sur voirie sur le territoire de Villeneuve-la-Garenne correspond à :

- une majorité de places gratuites sans limitation de durée, une zone bleue concentrée dans le quartier centre ;
- une majorité de places non matérialisées.



(1) Source : Etude circulation et stationnement 2007, Diagnostic, Codra

Le stationnement sur parking à Villeneuve-la-Garenne se rapporte à :

- une majorité de parkings résidentiels privés :
 - en surface (Sablière, SEM Villeneuve, Banane...) ou en ouvrage ;
 - accessibles à tous ou réservés aux résidents (ex : Caravelle).
- quelques parkings publics en surface.

Une part du stationnement public, en parcs de stationnement et sur voirie, relève déjà d'un usage mutualisé entre différents types d'usagers (résidents, employés, acheteurs...).

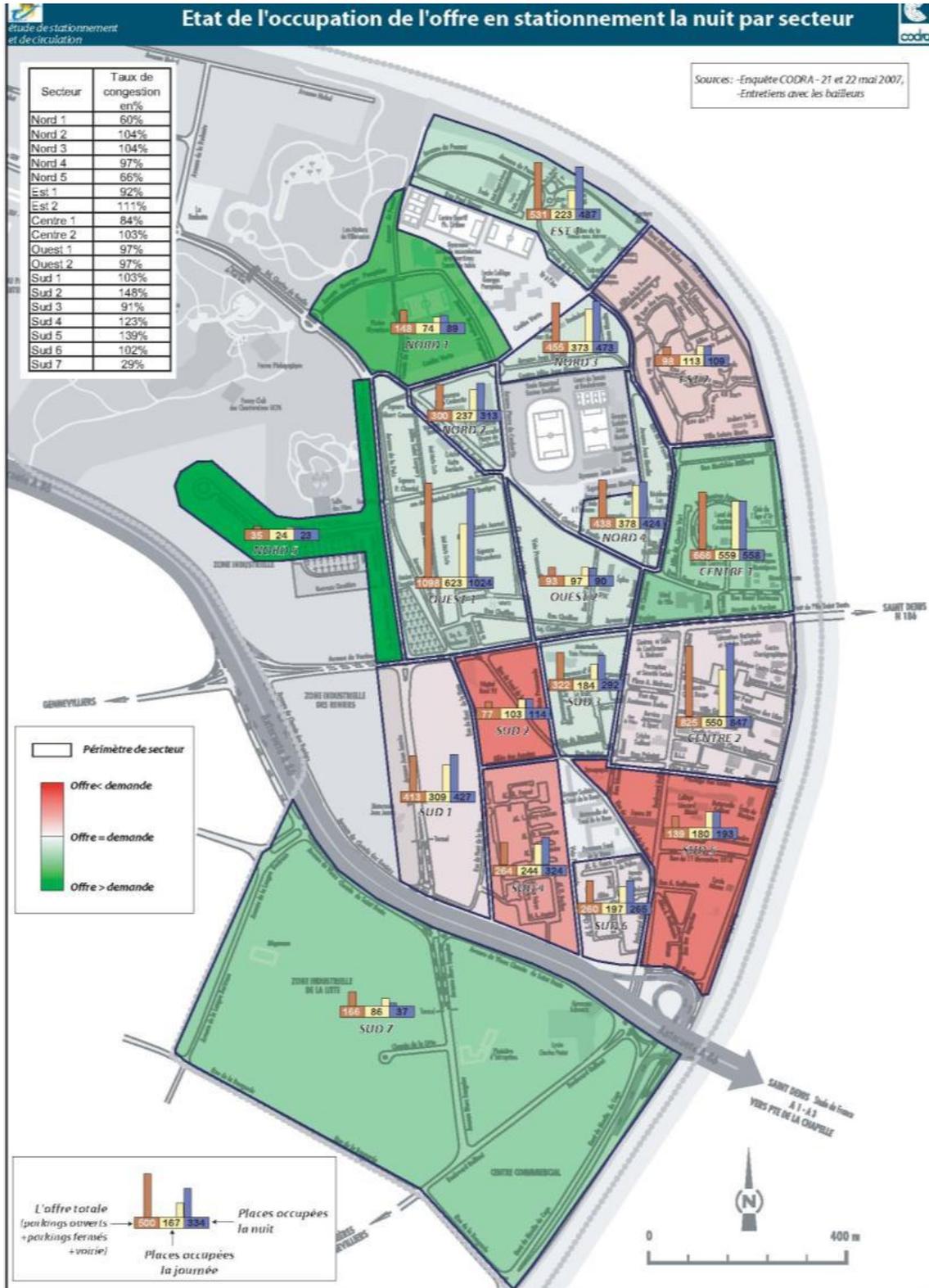
Cette mutualisation pourrait être étendue, notamment en sollicitant les parkings privés.

Places de stationnement recensées à Villeneuve-la-Garenne

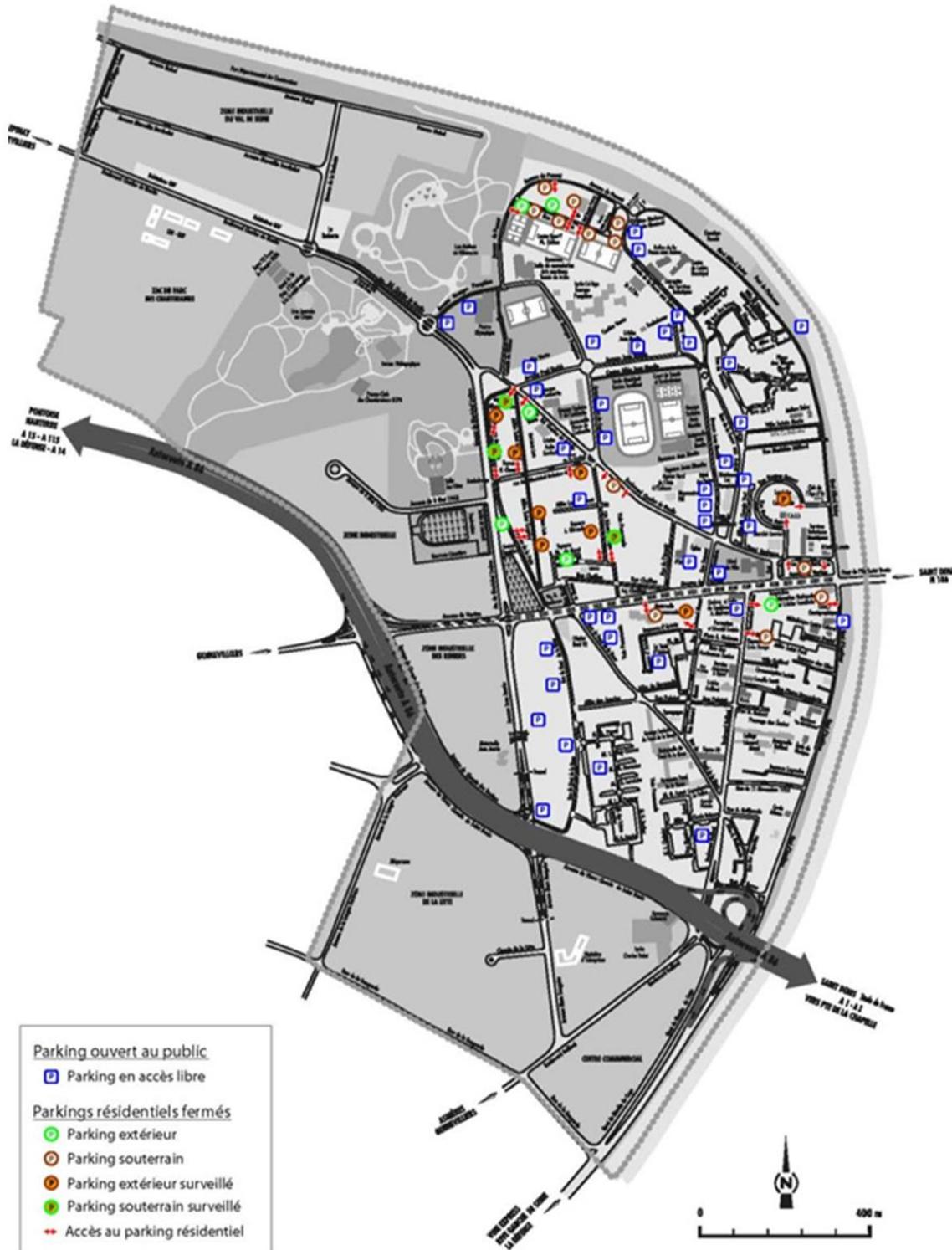
Quartiers / secteurs	Nombre de places
Ponant	530
Sisley	100
Banane	420
Fond de la Noue	80
Berry	320
Petite Sablière	265
Asnières	140
Grande Sablière	260
Zone industrielle sud	130
Centre ville	900
Gallieni	825
La Caravelle	1 100
Chaillon	95
Pompidou	150
Herbé	300
Jean Moulin	455
Fosse aux Astres	440
Zone industrielle ouest	35

Au total, ce sont environ 2 500 places de parkings qui sont réservées aux résidents du parc social dont environ 1 800 en souterrain et plus de 1 000 à la Caravelle.

ETAT DE L'OCCUPATION DE L'OFFRE EN STATIONNEMENT LA NUIT PAR SECTEUR



LES PARCS DE STATIONNEMENT SUR VOIRIE



Le centre-ville souffre d'un manque de places sur voirie publique (taux de congestion et taux de stationnement illicite importants) avec, malgré tout, des réserves de stationnement privées insuffisamment exploitées.

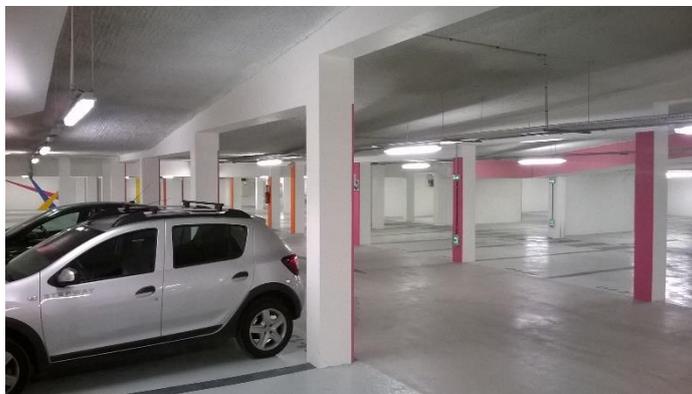
A ce titre, la Ville vient de réhabiliter un parking sous la dalle Malraux pour offrir devenir un nouveau parking public de 198 places : sa localisation en centre-ville permet un usage mutualisé du stationnement.

Le quartier Jean Moulin dispose de capacités de stationnement insuffisantes sur certains secteurs où l'on constate des taux de congestion et des taux de stationnement illicite qui peuvent être importants. Pour améliorer la situation, la Ville a aménagé début 2015 un parc de stationnement de surface de 60 places aux abords du groupe scolaire Jean Moulin (incluant une aire de dépose-minute).

Le Sud-est du tissu urbain résidentiel quai d'Asnières et le secteur de l'Hôpital-Fond de la Noue proposent une offre en stationnement insuffisante avec une saturation particulièrement importante.



Parking du Mail



Parking Jean Moulin

Transports en commun

Le tramway T1 a contribué à améliorer et diversifier l'offre en transports en commun. Le bus reste néanmoins un mode de transports important mis à disposition des Villenogarennois sur la commune. La ville ne dispose pas d'un transport ferroviaire, néanmoins les RER C et D desservent respectivement les communes de Gennevilliers et de Saint-Denis. Ces gares permettent aux villenogarennois de bénéficier d'un réseau lourd avantageux en direction de Paris avec la ligne de tramway qui dessert ces gares depuis Villeneuve-la-Garenne.

UN RESEAU AMELIORE PAR L'ARRIVEE DU TRAMWAY

Inscrite au contrat de plan État-Région 2000-2006, l'extension de la ligne s'est inscrite plus largement dans un projet global de création d'un maillage et d'interconnexions de transports fiables entre Paris et la petite couronne. Le prolongement de la ligne de tramway T1 de Saint-Denis aux Courtilles a permis d'augmenter les performances de la ligne en la reliant au réseau lourd de transports collectifs desservant le Centre et le Sud de Paris.

Les travaux d'extension de la ligne de tramway T1, débutés en 2009 et achevés en 2012, ont permis de relier Saint-Denis à Asnières-Gennevilliers. La ligne dessert trois stations à Villeneuve-la-Garenne sur l'avenue de Verdun (RD 986) : « Mairie », « La Noue » au niveau de l'hôpital et « Chemin des Reniers » à proximité de l'A86 et du parc départemental des Chanteraines.

Les Villenogarennois peuvent rejoindre plus facilement Paris grâce aux interconnexions créées avec la ligne 13 du métro à Saint-Denis et à Asnières-Gennevilliers III et les lignes C et D du RER à Gennevilliers et Saint-Denis. Le T1 permet d'atteindre la station Gennevilliers-AGIII en moins de 15 mn depuis la gare Saint-Denis. De plus, l'extension du tramway jusqu'à Nanterre est en projet.

43 000 voyageurs par jour sont estimés avec un tramway toutes les 4 mn en période de pointe.

Le tramway T1 a restructuré l'avenue de Verdun et permis une meilleure répartition des espaces de circulation en mettant l'accent sur les circulations douces (passage à une voie de circulation automobile dans chaque sens contre deux autrefois, création de pistes cyclables, élargissement des trottoirs...) qui a atténué l'effet de coupure entre le nord et le sud de la ville.



LE BUS COMME PRINCIPALE OFFRE EN TRANSPORTS EN COMMUN

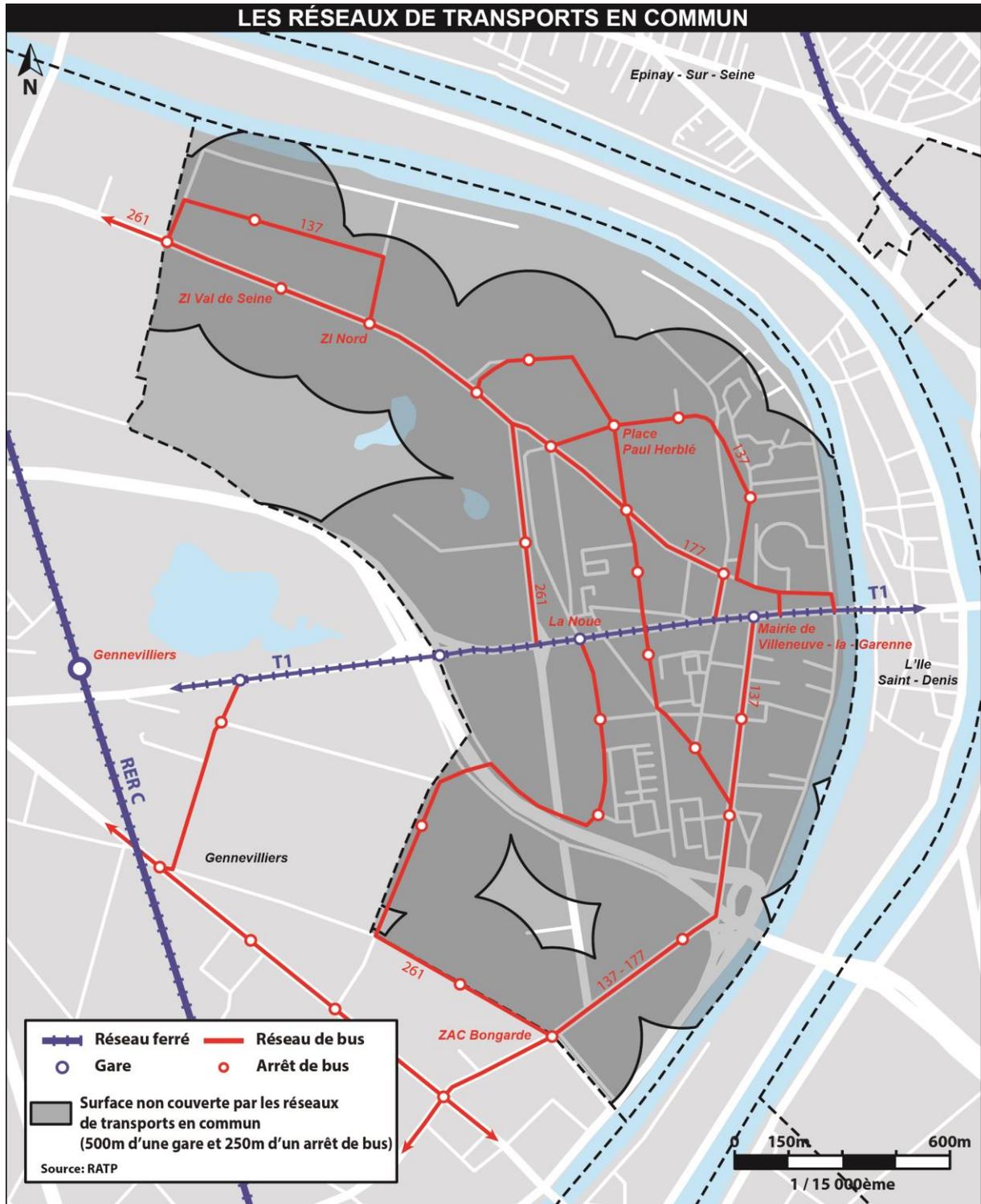
Avec l'arrivée du tramway, le réseau de lignes de bus a été redéployé afin d'assurer la complémentarité entre ces deux modes de transports en commun et profiter de cette réorganisation pour garantir une desserte optimisée de tous les quartiers.

Trois réseaux de bus permettent de traverser la commune, mais aussi de relier Villeneuve-la-Garenne aux villes environnantes et à Paris notamment en desservant des gares de RER et des stations de métro des communes avoisinantes, ainsi que les principales zones d'emplois et d'équipements à proximité de la ville.

Trois lignes de bus publics sont accessibles depuis Villeneuve-la-Garenne :

- **La ligne 137** relie la Porte de Clignancourt (Paris) à l'avenue de la Redoute à Villeneuve-la-Garenne. Totalement redessinée, la ligne 137 permet de desservir le quartier de la Fosse-aux-Astres et Jean-Moulin avant de rejoindre le quartier de la Redoute où se situe son terminus. Le trafic total en 2010 sur cette ligne s'élevait à 2 848 301 passagers, avec une moyenne hebdomadaire de 58 023 personnes ;
- **La ligne 177** relie le Parc des Chanteraines, Asnières et Gennevilliers. La ligne assure la liaison entre le nord et le sud de la ville. Ses principaux points de passages sont : le Parc des Chanteraines, les équipements scolaires et sportifs au Nord avenue Pierre-de-Coubertin, la Caravelle boulevard Charles-de-Gaulle, la Mairie (lieu de connexion avec le tramway), les Quartiers Sud et la Bongarde par le boulevard Gallieni. Le trafic total en 2010 sur cette ligne s'élevait à 3 886 833 passagers, avec une moyenne hebdomadaire de 83 037 personnes ;
- **La ligne 261** relie Franconville (Eglise) à la Bongarde. Après avoir traversé Sannois, Saint-Gratien et Epinay, la ligne dessert la zone d'activités des Chanteraines puis la Caravelle par l'avenue du Général Leclerc. Avant de rejoindre les Quartiers Sud par la rue du Haut-de-la-Noüe, le 261 assure la liaison avec le tramway au niveau de l'hôpital Nord 92. Elle passe ensuite par les zones d'activités du Chemin-des-Reniers et de la longue Bertrane pour se terminer à la Bongarde. Le trafic total en 2010 sur cette ligne s'élevait à 554 728 passagers, avec une moyenne hebdomadaire de 11 563 personnes.

Avec la nouvelle organisation du réseau liée à l'arrivée du tramway, les lignes 178 et 378 ont disparu.



Tous les quartiers bénéficient globalement d'une offre suffisante en transports en commun, étant situés à moins de 250 m d'un arrêt de bus ou 500 m d'une station de tramway.

UN RESEAU FERROVIAIRE A PROXIMITE

Villeneuve-la-Garenne ne dispose de mode de transport lourd. Toutefois, elle reste à proximité de deux lignes de RER localisés sur des communes proches et desservies par des bus traversant Villeneuve-la-Garenne :

- La ligne D du RER, plus souvent simplement nommée RER D, est une ligne du réseau express régional d'Île-de-France qui dessert une grande partie de la région Île-de-France selon un axe nord-sud. Elle relie Orry-la-Ville et Creil au nord à Melun et Malesherbes au sud, en passant par le cœur de Paris. Ouverte par étapes de 1987 à 1996, elle est à la fois la première ligne de RER par sa longueur avec 197 km et la ligne SNCF d'Île-de-France la plus fréquentée avec jusqu'à 550 000 voyageurs et 440 trains par jour ouvrable. La gare de Saint-Denis est une gare ferroviaire de la ligne Paris-Nord – Lille. La gare accueille un trafic quotidien de 70 000 voyageurs, étant le centre du troisième pôle de transports multimodal de la banlieue parisienne, tous types de transports collectifs cumulés.
- La ligne C du RER, plus souvent simplement nommée RER C, est une ligne du réseau express régional d'Île-de-France qui traverse l'agglomération parisienne, avec de nombreux embranchements. Elle relie à l'ouest Pontoise, Versailles - Rive Gauche et Saint-Quentin-en-Yvelines d'une part, et au sud Massy-Palaiseau, Dourdan et Saint-Martin d'Étampes, ainsi que Versailles-Chantiers par un tracé quasi circulaire, en passant par le cœur de Paris. Bien qu'ouverte par étapes à partir de 1979 (jusqu'en l'an 2000), la ligne n'est officiellement devenue RER C que depuis 1980. Auparavant, elle est dénommée Transversale Rive Gauche.

La ligne C est, avec 187 kilomètres, la seconde plus longue ligne du réseau. Elle voit circuler quotidiennement 531 trains, et transporte 490 000 voyageurs. Le nombre de voyageurs quotidiens gare de Gennevilliers se situait entre 2 500 et 7 500 en 2004, dont une importante partie de Villenogarennois.

LES TRANSPORTS EN COMMUN COMME MODE PRINCIPAL DES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL

Grâce au tramway, au réseau de bus et aux RER localisé à Gennevilliers et Saint-Denis, l'usage des transports en commun pour les déplacements domicile-travail occupe une place importante et est le mode préférentiel de déplacement des actifs résidant à Villeneuve-la-Garenne.

Près de 4 710 Villenogarennois utilisent au quotidien les transports en commun pour se rendre à leur lieu de travail, soit près d'un actif sur deux ayant un emploi (46,5%). Cette part est supérieure à celle des Hauts-de-Seine (43%) et de l'Île-de-France (41,5%). Ce taux est fort lorsque les Villenogarennois se déplacent dans une autre commune du département (50%) ou dans un autre département (56%). Pour les longs trajets, les Villenogarennois privilégient les transports en commun à l'automobile. A contrario, l'automobile est davantage utilisée pour les déplacements au sein de la commune (26% contre 21%), la marche à pied reste majoritaire (34%).

Ces chiffres confortent le taux de motorisation limité de la commune par rapport à la moyenne départementale.

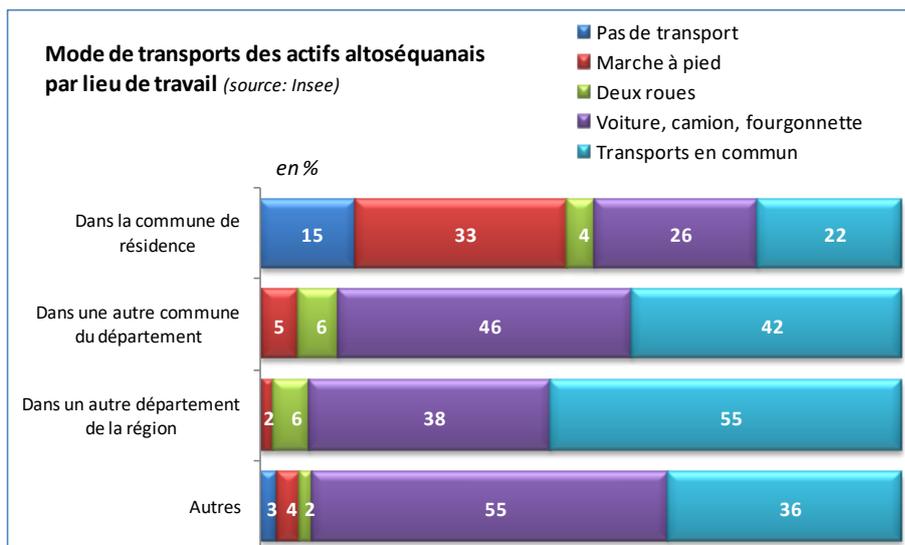
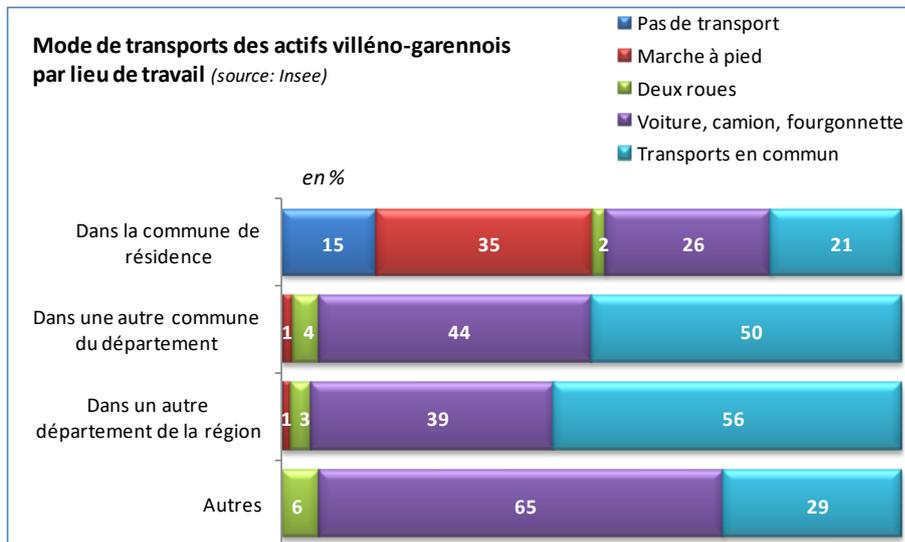
38% des actifs villenogarennois ayant un emploi effectuaient leur trajet domicile-travail en voiture ou camion, soit 3 843 personnes. Cette proportion est dans la moyenne départementale (37,5%) et légèrement plus faible que la moyenne régionale (41%).

Le prolongement de la ligne de tramway T1 ainsi que l'arrivée du Métro dans le cadre du Grand Paris devraient davantage favoriser les déplacements en transports en commun.

LES MODES DE DEPLACEMENTS DES ACTIFS VILLENOGARENNOIS SELON LEUR LIEU DE TRAVAIL

	Dans la commune de résidence		Dans une autre commune du département		Dans un autre département de la région		Autres		Ensemble	
	En nb	En %	En nb	En %	En nb	En %	En nb	En %	En nb	En %
Pas de transport	333	15 %	12	0,5%	34	0,5%	0	0%	366	3,5%
Marche à pied	760	34 %	41	1,5%	17	1%	5	0%	857	8,5%
Deux roues	47	2%	123	4%	166	3,5%	4	6%	340	3,5%
Voiture, camion, fourgonnette	576	26,5%	1 293	44%	1 931	39%	43	65%	3 843	38%
Transports en commun	460	21%	1 473	50%	2 759	56%	19	29%	4 710	46,5%
Ensemble	2 175	100%	2 942	100%	4 932	100%	66	100%	10 115	100%

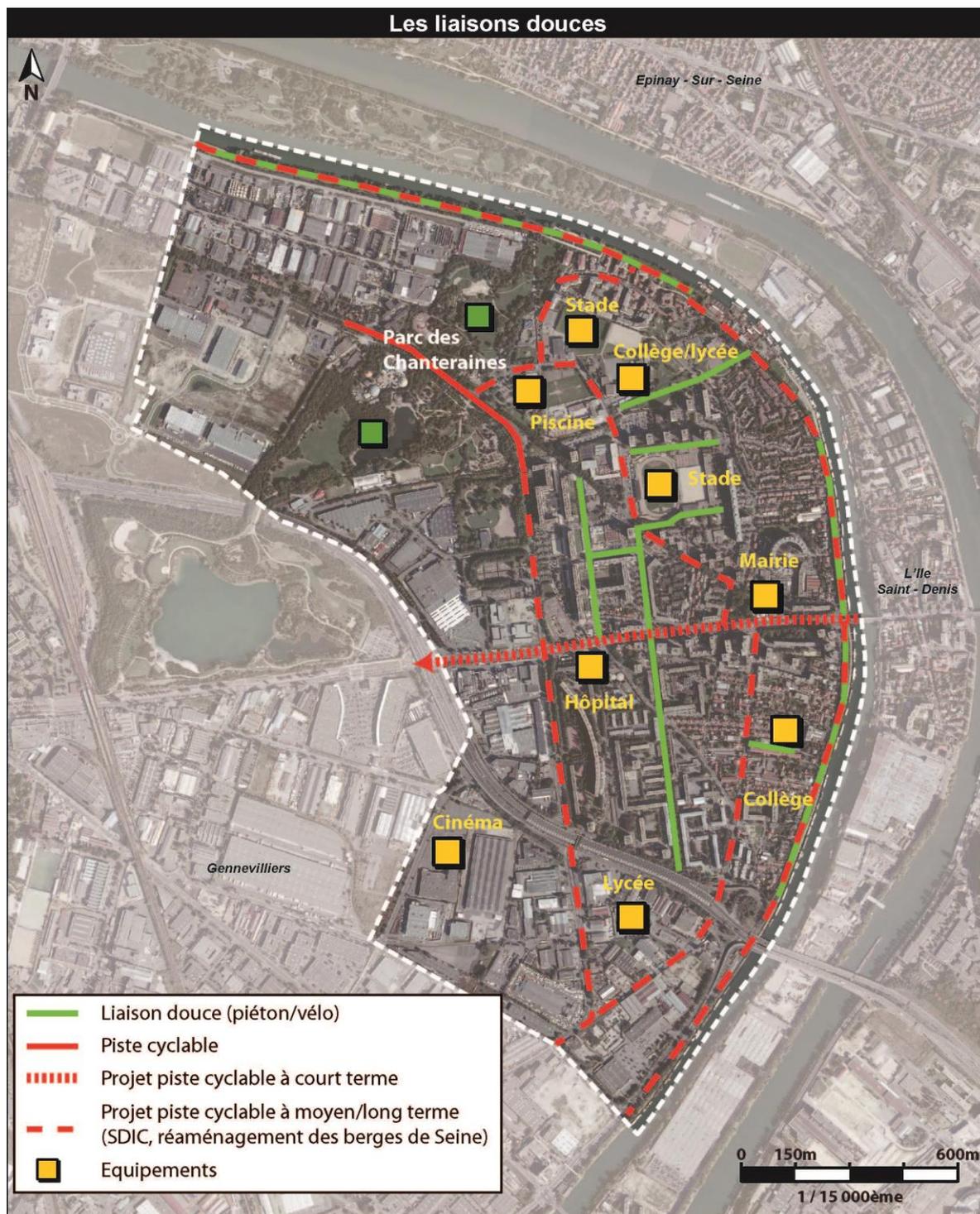
Source : INSEE 2007



Des aménagements piétons / vélos en cours de développement

Il existe plusieurs voies réservées aux modes doux :

- au cœur des secteurs résidentiels : voie promenade, coulée verte, circulations à l'intérieur de la Caravelle ;
- en bord de Seine : quais, voie en parallèle de l'avenue du Ponant.



LES AMENAGEMENTS EXISTANTS

Des aménagements de voirie en faveur des piétons ont été réalisés notamment dans le cadre des réhabilitations de quartiers: aménagements des intersections, des quais, de la coulée verte, de la voie promenade nord-sud partant des terrasses plantées au sud de la ville jusqu'au stade Gaston Bouillant, d'un mail nord-sud partant des voies promenades jusqu'au square Albert Camus, d'un cheminement piéton est-ouest au sud du stade Gaston Bouillant, d'une coulée verte est-ouest partant du haut de l'avenue du Maréchal Leclerc rejoignant la Seine au niveau de Villeneuve.

Il existe à Villeneuve-la-Garenne peu d'aménagements dédiés uniquement aux cyclistes malgré une topographie favorable et un territoire d'une surface relativement petite au regard des communes avoisinantes.

La commune possède néanmoins quelques kilomètres de pistes cyclables départementales :

- La voie promenade du Nord au Sud de la ville ;
- La piste cyclable des bords de Seine, praticable du parc des Chanteraines au nord de la rue du Quai Sisley, mais impraticable pour cause de stationnement anarchique le long du quai Sisley ;
- Le long de la RD9 (Boulevard Charles De Gaulle), au niveau du parc des Chanteraines, et dans la continuité de la voie jusqu'à la limite de Gennevilliers, conformément au Plan départemental des circulations douces tel que voté en 2000 ;
- 2,5 km de pistes cyclables sur l'avenue de Verdun en accompagnement de l'arrivée récente du tramway ;

Le Plan départemental des circulations douces ainsi que la Plan Vélo 92 prévoient des itinéraires à aménager pour réaliser un maillage cyclable cohérent et continu.

Le Plan Vélo 92 adopté par le Conseil Départemental du 27 mars 2009 porte sur 4 axes : la sécurité des personnes, la protection des biens (abris vélos), le développement des pistes cyclables sur la voirie départementale et le soutien au développement du vélo en libre-service (hors vélib').

Les différents projets correspondent :

- au réaménagement des bords de Seine (Quai Sisley et quai d'Asnières) ;
- au Schéma Départemental d'Itinéraires Cyclables (SDIC) sur les principales voies de la commune et les berges de Seine.



LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES PARCOURS BUISSONNIERS ET LE PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINERAIRES DE PROMENADES ET DE RANDONNEE⁽¹⁾

Les parcours buissonniers se conjuguent avec le schéma départemental des itinéraires de promenades et de randonnée (PDIPR) qui sera l'outil juridique permettant de pérenniser les promenades piétonnes. En effet, le schéma des parcours buissonniers a un caractère prospectif et étudie les promenades qui pourront être réalisées dans les prochaines années.

Le PDIPR recense et arrête les promenades existantes. Chaque fois qu'un nouveau parcours inscrit dans le schéma sera réalisé, il sera intégré dans le PDIPR, seul document réglementaire de protection et de valorisation des tracés du schéma des parcours buissonniers.

Le Schéma départemental des parcours buissonniers

Par délibération du 11 avril 2008, l'Assemblée départementale a adopté le schéma des parcours buissonniers. Ce document d'initiative départementale définit une trame de liaisons piétonnes qu'il sera nécessaire d'aménager entre les espaces naturels et l'ensemble du territoire départemental. Il prévoit aussi la réalisation d'aménagements pour la pratique du vélo de loisir.

Les parcours buissonniers comprennent deux niveaux de promenades piétonnes:

- le premier est constitué de liaisons départementales et interdépartementales,
- le second niveau repose sur les autres promenades avec un intérêt plus local.

Les deux objectifs essentiels de ce schéma sont de :

- rendre plus accessibles les espaces de nature existants en mettant chaque habitant des Hauts-de-Seine à moins d'un quart d'heure à pied d'un espace de nature ;
- permettre une meilleure diffusion de la nature au coeur des sites les plus urbanisés.

Sur la vaste plaine alluviale de Villeneuve-la-Garenne, les parcours buissonniers profitent de la présence de grands espaces aménagés ou en projet tant dans les parcs (extension du parc des Chanteraines) que dans les quartiers d'habitat ou de commerces (projet du secteur de la Bongarde).

De telles opportunités de renouvellement urbain permettront:

- d'étoffer la promenade des parcs et jardins de la boucle de Seine vers le nord en l'inscrivant dans le périmètre d'extension du parc des Chanteraines,
- sur cette même promenade, l'amélioration de la liaison piéton-vélo avec la Seine-Saint-Denis, avec l'arrivée récente de la ligne de tramway T1 le long de la RD986,
- de valoriser la promenade bleue au niveau du secteur de la Bongarde sous réserve de faisabilité technique,
- d'instituer des parcours d'intérêt local en prolongeant la « voie-promenade » et en reliant les secteurs en mutation de la Bongarde et du Val-de-Seine à la Seine.

Le plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnée

Par délibération du 10 novembre 2006, le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine s'est prononcé en faveur du principe d'élaboration d'un plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR), conformément à la procédure prévue par la loi.

La définition des itinéraires à inscrire dans ce document a été menée en concertation avec l'ensemble des communes du Département.

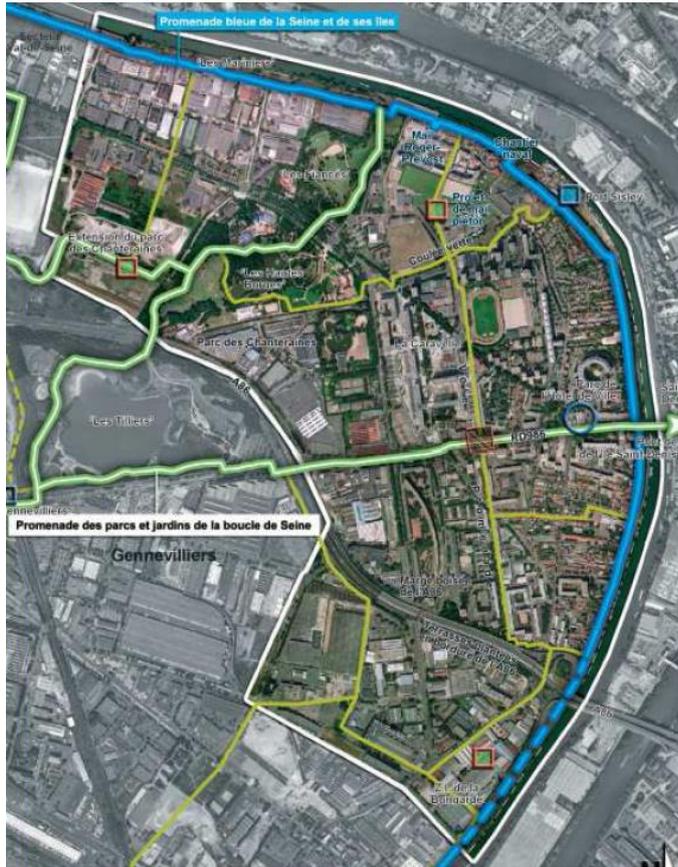
La ville de Villeneuve-la-Garenne a donné un avis favorable, par délibération du 18 octobre 2007, aux projets de tracés proposés par le Conseil Départemental.

Suite à de nouvelles modifications intervenues depuis cette date, la Ville a été amenée à délibérer à nouveau le 10 février 2011.

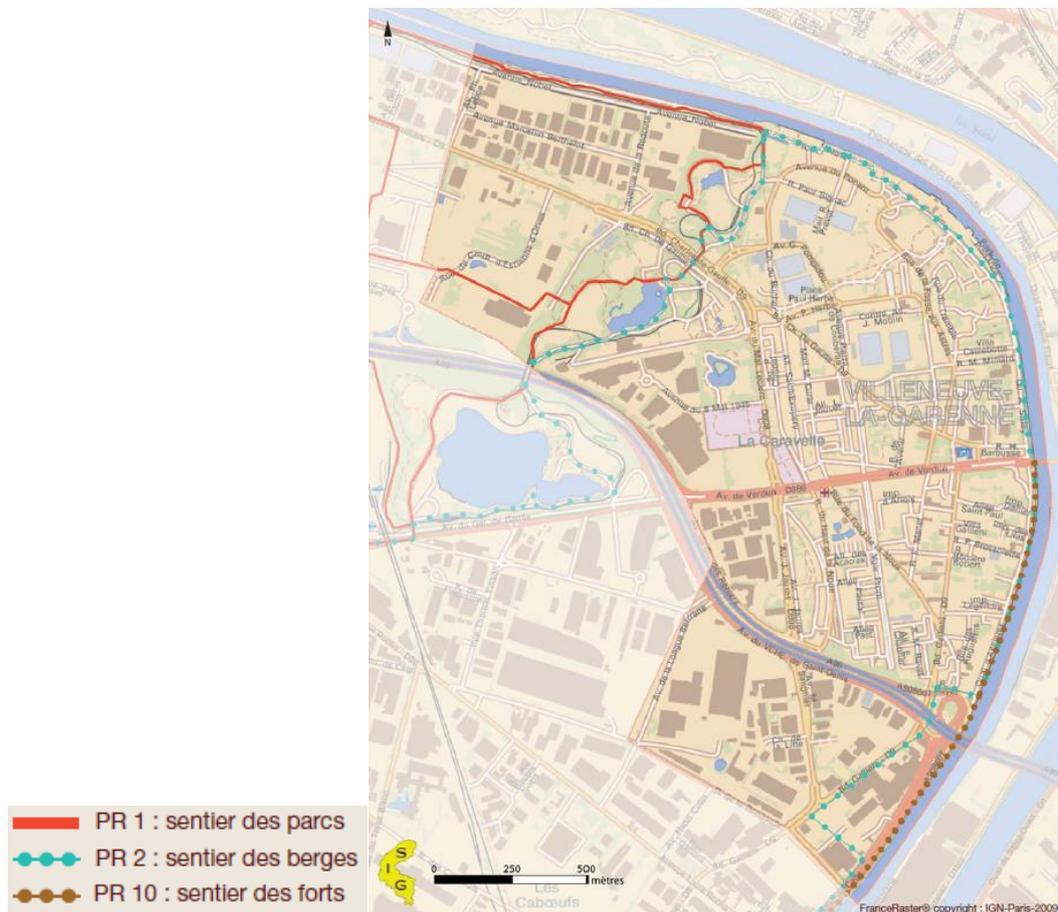
Ces modifications portent plus particulièrement sur le parc départemental des Chanteraines et le secteur des Louvresses.

(1) Source : Porter à connaissance départemental, Conseil Départemental des Hauts-de-Seine

SCHEMA DES PARCOURS BUISSONNIERS



PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINERAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNEE





Chapitre 6 – Enjeux

Les enjeux

Etat initial de l'environnement

- Promouvoir l'utilisation rationnelle des ressources naturelles
- Favoriser le développement d'une véritable trame verte et bleue (idée de « ville parc »)

Structuration du territoire

- Favoriser la densification de la Ville
- Améliorer la perméabilité des quartiers
- Favoriser la mixité fonctionnelle des quartiers (commerces de proximité, équipements...)
- Etendre le travail de rénovation urbaine au centre-ville et au quartier Jean Moulin
- Poursuivre la requalification des entrées de ville

Equilibres sociodémographiques

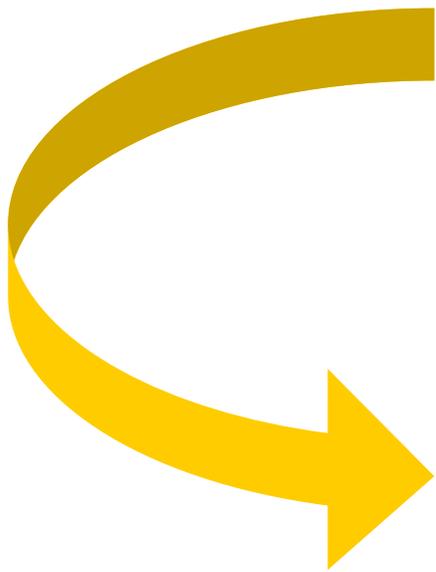
- Encourager le rééquilibrage socio-démographique sur la commune
- Diversifier le parc de logements
- Adapter les équipements publics aux attentes des habitants

Contexte économique et emploi

- Diversifier l'emploi (tertiarisation)
- Développer et redynamiser le commerce de proximité
- Requalifier les zones d'activités et les zones industrielles

Mobilités

- Renforcer et sécuriser l'utilisation des modes doux
- Favoriser la densification des constructions dans les secteurs bien desservis par les transports en commun
- Maîtriser le stationnement sur le domaine public et encourager la reconquête du stationnement sur le domaine privé



Chapitre 7 – **Explications des choix retenus, justification du zonage et des règles d'urbanisme et évaluation des incidences du PLU sur l'environnement**

Explication des choix retenus pour établir le PADD

Le PLU comporte un document spécifique traduisant le projet d'ensemble global et cohérent d'aménagement de la Ville à moyen/long terme : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions, prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU (zonage et règlement notamment).

UN PROJET QUI RESPECTE LES OBJECTIFS FONDAMENTAUX D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national. Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels et des paysages dans le respect des objectifs de développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
- l'utilisation économe et équilibrée des différents espaces naturels et urbains, la maîtrise des déplacements et de la circulation, la sauvegarde du patrimoine bâti urbain et paysager, la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature...

Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le projet d'aménagement et de développement durable du PLU de Villeneuve-la-Garenne.

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « développement durable » dont les principes peuvent être résumés de la façon suivante :

- satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans obérer l'avenir,
- préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine et améliorer le cadre de vie,
- répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- créer les conditions d'implantation durable de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires,
- maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes « actifs » de déplacement.

En outre, dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme (PLU), et donc le PADD, doivent être compatibles avec les documents suivants :

- le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF)
- le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA)
- le Plan de prévention du risque inondation des Hauts-de-Seine (PPRI)
- et prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le contenu de certains de ces documents et la déclinaison de leurs orientations pouvant impacter l'aménagement et le fonctionnement de la commune de Villeneuve-la-Garenne sont développés dans le

diagnostic du territoire. Ils font partie des invariants qui ont été pris en compte dans l'élaboration du projet de ville.

UN PROJET EN REPONSE AUX ENJEUX MAJEURS DE LA COMMUNE

L'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de Villeneuve-la-Garenne résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation les enseignements du diagnostic et la volonté politique d'élaborer un projet de ville durable.

Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée pour définir le PADD s'est déroulée en deux temps. Tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic. Ensuite, les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés et en lien avec les options politiques retenues.

LES CONSTATS ET ENJEUX THEMATIQUES ISSUS DU DIAGNOSTIC

Etat initial de l'environnement

- Un territoire bordé par la rive gauche de la Seine sur près de 4 km
- Peu de relief: une plaine alluviale avec des cotes d'altitude comprises entre 25 m NGF au Nord à 30 m NG
- Deux formations géologiques qui affleurent à la surface du territoire : les alluvions modernes et le calcaire de Saint Ouen
- Un potentiel géothermique moyen en géothermie profonde sur l'ensemble de la ville
- De nombreux espaces verts : parc de l'Hôtel de Ville, Voie Promenade, Parc départemental des Chanteraines...
- 3 000 arbres recensés par l'Office National des Forêts (ONF)
- Une faune et une flore diversifiées : 110 espèces d'oiseaux et des espèces animales remarquables ; 189 espèces végétales dont 2 espèces protégées
- Plusieurs axes de transports bruyants recensés et classés par arrêtés préfectoraux :
 - Catégorie 1(300 mètres): A86
 - Catégorie 3 (100 mètres): RD7
 - Catégorie 4 (30 mètres): RD986, RD9 et RD9 bis
 - Catégorie 5 (10 mètres): quai d'Asnières
- La zone résidentielle globalement épargnée par les bruits industriels
- De faibles nuisances sonores dues au trafic aérien par la proximité de l'aéroport du Bourget
- 7 sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics (BASOL)
- 89 anciens sites industriels et activités de services, certains encore en activités, potentiellement pollués (BASIAS)
- Une pollution électromagnétique par la présence de quatre lignes à Haute et Très Haute tension non enterrées
- Une qualité de l'air un peu moins bonne que la moyenne départementale
- Le risque inondation comme risque naturel majeur
- Un risque faible lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles tout le long des berges de la Seine
- Des zones de fortes épaisseurs de remblais dues à d'anciennes exploitations d'alluvions (sable)
- Des risques technologiques importants liés aux activités industrielles et au transport de matières dangereuses par canalisation (gaz à haute pression et hydrocarbures) et sur plusieurs axes routiers (A86, RD9, RD7, RD986)
- Un règlement communal d'assainissement de 2006 en vigueur
- 18 forages autorisés au titre des Codes de l'environnement (prélèvement en nappe) et de la Santé publique (déclaration d'utilité publique et périmètres de protection) présents sur la commune

Structuration du territoire

- Un tissu résidentiel enclavé entre la Seine et les grandes emprises foncières d'activités économiques
- Une infrastructure routière segmente la ville : l'A86
- Le tramway sur l'avenue de Verdun (D986) comme couture urbaine
- Une fonction urbaine (habitat, activités, équipements, réseaux de transports, chantiers) représentant 71% du territoire, soit 228 ha.
- De vastes espaces libres : 64%, essentiellement liés au parc des Chanteraines et des grands ensembles
- 17% du territoire support de voies publiques et de la Seine
- La majorité des parcelles (53,1%) a une taille réduite (moins de 300m²) ; 15,4% des parcelles font plus de 2 500m² et représentent 86% de la surface communale, pouvant composer de grands îlots intraversables
- Des emprises bâties qui diffèrent selon les secteurs et les vocations :
 - des emprises bâties importantes dans les pôles d'activités, les grands ensembles et la ZAC Villerenne : 13,5% des parcelles sont bâties à plus de 50%
 - des densités moyennes dans les zones d'activités économiques et d'équipements : 30% des parcelles sont occupées sur 20% à 50% de leur terrain
 - de faibles emprises bâties dans les quartiers d'habitat collectif : 56% des parcelles sont bâties sur moins de 25%
 - des densités variables dans les quartiers pavillonnaires

Equilibres sociodémographiques

- Une croissance démographique redevenue positive : +0,9%/an entre 2006 et 2011
- Une taille des ménages importante (2,84)
- Un indice de jeunesse en baisse (2,43)
- Le parc de logements est vieillissant : 66% construit pendant les Trente Glorieuses et avant la 1^{ère} réglementation thermique
- Des petits ménages en sous-occupation dans leur logement ou qui ne trouvent pas de logements adaptés à leur besoin
- 63 logements neufs autorisés par an entre 2000 et 2012
- 57% de logements locatifs sociaux
- Une offre en équipements relativement complète et plutôt bien répartis dans les quartiers d'habitat
- Un rayonnement d'envergure supra-communale pour les lycées, l'hôpital, le centre de plongée et le poney club
- Quelques équipements aux besoins de requalification
- Des équipements scolaires de tous les niveaux

Contexte économique et emploi

- Trois zones industrielles et deux zones d'activités économiques
- 2 500 emplois en projets à court terme sur la commune et d'autres prévus à proximité immédiate
- Environ 10 157 actifs occupés en 2011 : taux d'emploi de 0,84
- Environ 8 539 emplois sur la commune
- Une prédominance des employés, des professions intermédiaires et des ouvriers
- 25% des actifs villénois travaillent sur la commune
- 71% des emplois villénois sont occupés par des actifs résidant sur une autre commune
- Un taux de chômage autour de 17% en 2011
- Une offre commerciale répartie sur 7 pôles distincts avec un centre-ville plus affirmé : 40% des commerces
- Des pôles commerciaux importants à proximité de la commune : Gennevilliers, Ile-Saint-Denis, Villetaneuse...

Mobilités

- Une hiérarchisation de la voirie :
 - un réseau autoroutier qui offre une bonne accessibilité au territoire communal, mais qui supporte des trafics importants : 150 000 véhicules/jour
 - un axe de distribution longeant la Seine avec un fort trafic : 45 000 véhicules/jour
 - un axe structurant traversant la commune d'Est en Ouest : 11 000 véhicules/jour
 - des voiries principales à l'échelle locale qui irrigue du Nord au Sud le territoire : 5 000 à 9 000 véhicules/jour
 - Un maillage secondaire desservant souvent de grands îlots
 - Des rues en impasse ou des voies privées mal greffées au reste de la trame viaire
- Une offre en stationnement sur voirie qui correspond à une majorité de places gratuites sans limitation de durée, une zone bleue principalement dans le centre-ville et une majorité de places non matérialisées
- Un stationnement sur parking qui se rapporte à une majorité de parkings résidentiels privés en ouvrage ou surface (Sablière, SEM Villeneuve, Banane...) ou accessibles à tous ou réservés aux résidents (ex : Caravelle) et quelques parkings publics en surface
- Des secteurs où l'offre en stationnement est insuffisante avec une saturation importante: centre-ville, Jean Moulin, quai d'Asnières, Hôpital/Fond de la Noue
- Une ligne de tramway structurante qui a amélioré la desserte des quartiers d'habitat et des zones d'activités
- Des lignes de bus qui desservent également le métro et les gares RER localisées sur des communes proches
- Quelques voies réservées aux modes actifs au cœur des secteurs résidentiels, en bords de Seine et le long du tramway
- Les parcours buissonniers se conjuguent avec le schéma départemental des itinéraires de promenades et de randonnée (PDIPR)

LA DECLINAISON DES ORIENTATIONS DU PADD

Le projet de Villeneuve-la-Garenne s'inscrit autour de cinq grands axes :

1. Affirmer le positionnement de la Ville au sein de la Métropole du Grand Paris
2. Assurer aux Villenogarennois un cadre de vie de qualité
3. Améliorer la dynamique économique de Villeneuve-la-Garenne
4. Accompagner l'évolution des grands secteurs de projets de la Ville
5. Associer développement urbain, déplacements durables et qualité environnementale

Le PADD fédère les multiples dimensions du projet d'ensemble de la ville et offre une vision cohérente du développement urbain à venir et des politiques publiques qui l'accompagneront.

Axe 1 : Affirmer le positionnement de la Ville au sein de la Métropole du Grand Paris

- ▮ Inscrire les spécificités de Villeneuve-la-Garenne dans le contexte métropolitain
- ▮ Conforter la position de la Ville au sein d'un secteur géographique en mutation
- ▮ Composer autour de contraintes fortes qui s'imposent au territoire

Axe 2 : Assurer aux Villenogarennais un cadre de vie de qualité

- Accompagner la production d'une offre de logements diversifiée et de qualité (Le PLH 2015-2020 prévoit un rythme global de construction de 135 logements par an soit 1 100 habitants supplémentaires)
- Poursuivre l'amélioration de l'offre en équipements et services
- Poursuivre la requalification de la ville –parc, tout en préservant la biodiversité
- Valoriser la présence de la Seine, élément identitaire de la Ville et atout écologique.

Axe 3 : Améliorer la dynamique économique de Villeneuve-la-Garenne

- Valoriser les zones d'activités de la ville pour diversifier et développer l'emploi
- Conforter l'activité du commerce
- Assurer le maintien des activités artisanales sur la Ville en compatibilité avec les secteurs résidentiels

Axe 4 : Accompagner l'évolution des grands secteurs de projets de la Ville

- Requalifier le caractère et l'attractivité du centre-ville
- Etendre le travail de requalification urbaine aux Quartiers Nord

Axe 5 : Associer développement urbain, déplacements durables et qualité environnementale

- Aménager l'espace public pour un meilleur partage et adapter l'offre de stationnements aux modes actifs
- Améliorer la gestion de l'eau et des déchets
- Prévenir les risques naturels et technologiques, limiter les nuisances

Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation

Conformément aux articles R.123-1 et L123-1-4 du code de l'urbanisme, le PLU comprend des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. »

« Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.»

En cohérence avec les principes du PADD et compatibles avec le règlement pour une complémentarité ou une alternative dans la définition d'un projet, les principes des orientations d'aménagement et de programmation sont destinés à mettre en valeur ou aménager des sites stratégiques du territoire villenogarennois :

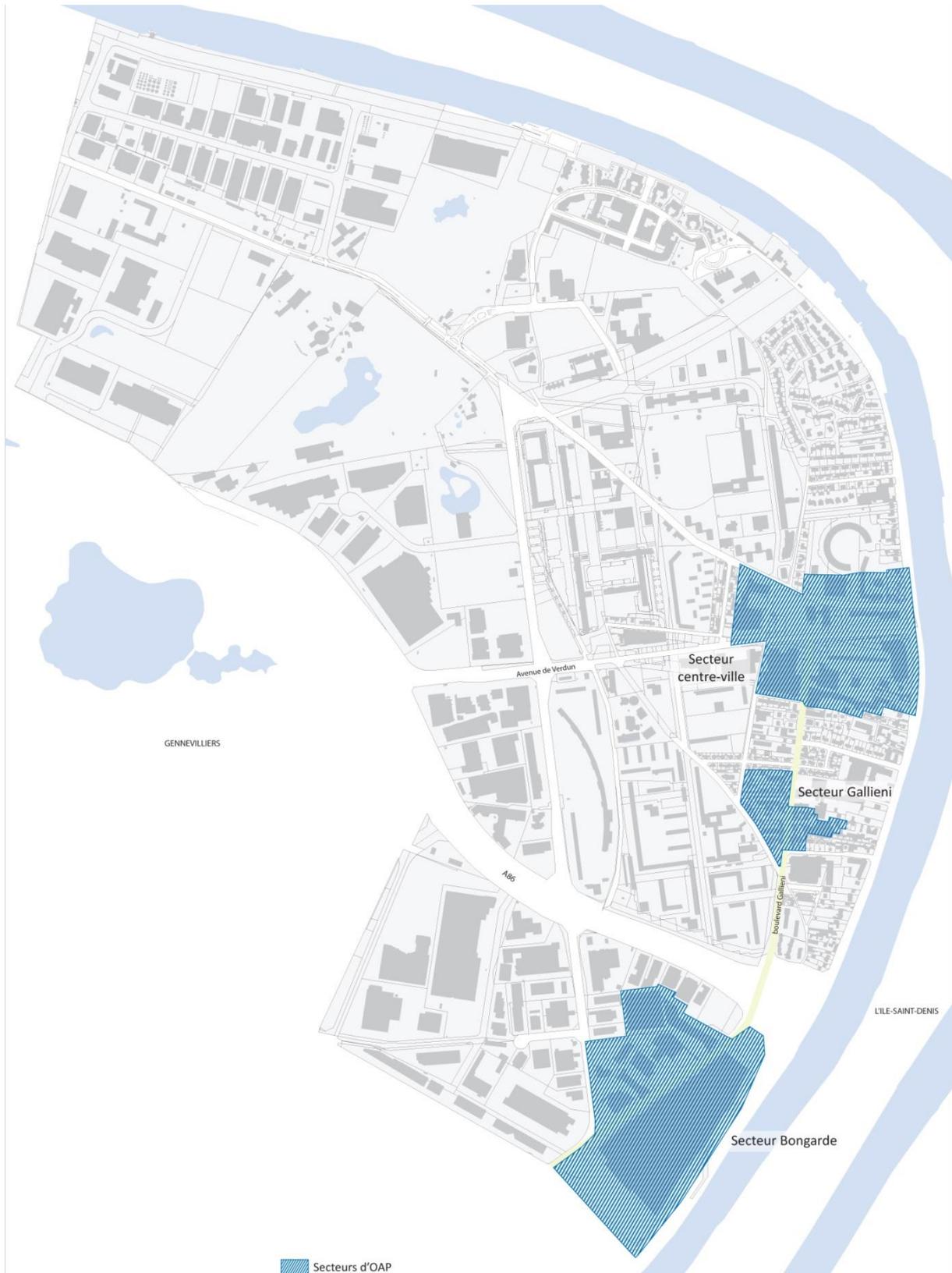
- le centre-ville ;
- le secteur Gallieni ;
- le secteur Bongarde

En cohérence avec le PADD de la Ville, ces orientations permettent de prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour concilier développement de la Ville, valorisation fonctionnelle et des paysages, préservation de l'environnement, qualité du traitement des espaces publics et collectifs au sein de terrains publics ou privés, développement des modes actifs (marche, vélo), etc....

Ces OAP permettent notamment de produire une nouvelle offre diversifiée de logements qui accompagne les constructions diffuses : secteur centre-ville 400 logements à l'horizon 2025, secteur Gallieni production de logements neufs en accession favorisée, le secteur Bongarde avec une offre supplémentaire de logements.

Ces secteurs contribueront donc à assurer l'augmentation minimale de 15% de la densité humaine préconisée par le SDRIF à l'horizon 2030.

Les secteurs d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de Villeneuve-la-Garenne



Exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles applicables

LE ZONAGE DU PLU

La commune de Villeneuve-la-Garenne a disposé d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 1985, modifié en 1989 et révisé partiellement en 2001, essentiellement sur les secteurs pavillonnaires. Le POS a également été modifié en 2007 pour permettre la réalisation d'équipements publics.

Par ailleurs, la commune est également couverte par des périmètres de Zone d'Aménagement Concerté, en cours ou achevées, sur lesquelles des règlements d'urbanisme spécifiques à ces quartiers ont été adoptés et continuent actuellement de s'imposer aux projets en cours :

- La ZAC Bongarde, créée en 2005,
- La ZAC des Quartiers Sud, créée en 2009.

De ce fait, le paysage règlementaire de la commune de Villeneuve-la-Garenne est aujourd'hui très morcelé et ne répond plus au contexte actuel. Cette juxtaposition des zones et des règles applicables a donc nécessité une refonte complète du document d'urbanisme. Par conséquent, comparer le zonage du PLU par rapport à celui du POS s'avère très complexe et peu fructueux.

Le zonage retenu pour le PLU résulte d'une volonté d'adaptation du zonage aux formes et aux fonctions urbaines présentes sur le territoire.

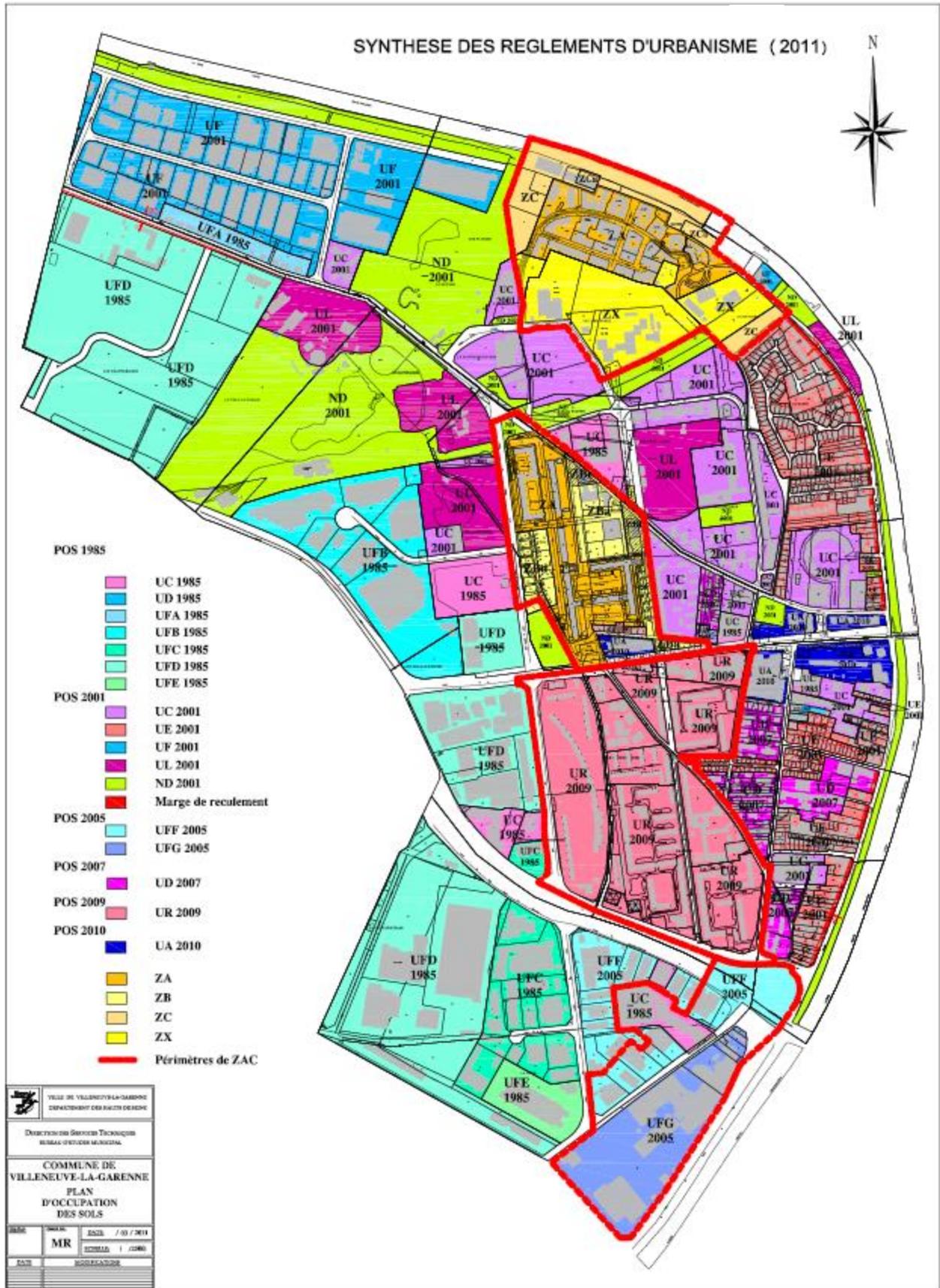
La délimitation des zones est le résultat de l'analyse des formes urbaines et des vocations particulières de certains sites. Ainsi, 9 zones ont été délimitées :

- 5 zones ont été délimitées au regard des formes urbaines en présence et à la suite d'une analyse des typologies bâties et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain : UA, UB, UC, UD et UE ;
- 4 zones ont été déterminées au regard de l'affectation et de la vocation spécifiques de certains secteurs : UF, UG, UE et N.

Zones et secteurs	Descriptifs	Surfaces exprimées	
		En hectares	En %
UA	Centre-ville	19,6	6,1%
UB	Quartiers mixtes à dominante d'habitat collectif	34,3	10,8%
dont UBa	Quartiers mixtes à dominante de petits collectifs	2,5	0,8%
UC	Quartiers à dominante pavillonnaire	18,6	5,8%
dont UCa	Quartiers d'ensemble pavillonnaires homogènes des années 1930	2,1	0,7%
UD	Quartiers de grands ensembles d'habitat collectif	39,5	12,4%
UE	Quartier mixte de Bongarde	3,3	1,0%
UF	Zone à dominante d'activités, sans commerce	80,4	25,2%
dont UFa	Chantiers navals	1,7	0,5%
Dont UFb	Zone à dominante d'activités mixtes	3,4	1,1%
UG	Zone à dominante d'activités tertiaires et commerciales	41,6	13%
dont UGa	Zone à dominante d'activités tertiaires	23,7	7,4%
UL	Zone d'équipements de loisirs et d'intérêt collectif	39,2	12,3%
N	Zone naturelle	42,4	13,4%
Total commune		319	100%

Les zones urbaines représentent près de 87% du territoire (276 hectares) pour 13% réservés aux zones naturelles (42 hectares).

LE ZONAGE DU POS



DESTINATION DES ZONES DU POS DE VILLENEUVE-LA-GARENNE

UA (2011)	Centre-ville. Preprend en grande partie l'ancienne ZAC de l'Hôtel de Ville.
UC (1985 - 2001)	Zone à caractère d'habitats collectifs avec espaces verts, semi-dense, où les bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu et en retrait des voies.
UD (1985)	Zone d'habitat peu dense, de petit parcellaire, de constructions unifamiliales réalisées en ordre discontinu dans laquelle sont admis de petits immeubles d'habitation collective.
UD (2007)	Zone mixte à vocation principale d'habitat, où coexistent des constructions de type pavillonnaire réalisées en ordre discontinu et de petits immeubles de type collectif. On y trouve des locaux d'activités, de commerces et des équipements.
UE (2001)	Zone à caractère résidentiel, d'habitat de faible densité, avec des constructions le plus souvent en ordre discontinu, où il existe certaines activités.
UF (2001)	Zone d'activités à vocation industrielle. (<i>Z.I du Val-de-Seine et chantier naval</i>)
UFa (1985)	Zones d'activité à vocation d'industries, d'entrepôts et d'activités tertiaires qui recouvre le lotissement industriel dit du Val-de-Seine et pour lequel il existe un Cahier des Charges.
UFb (1985)	Zones d'activités à vocation d'industries, d'entrepôts et d'activités tertiaires qui recouvre le lotissement industriel dit de la "Société Française des Sablières" et pour lequel il existe un Cahier des Charges. (<i>ZA du 8 mai 1945</i>)
UFc (1985)	Zones d'activité à vocation d'industries, d'entrepôts et d'activités tertiaires qui recouvre le lotissement industriel dit de "l'E.P.A.D." et pour lequel il existe un Cahier des Charges.
UFd (1985)	Zones d'activité à vocation d'industrie, d'entrepôts et d'activités tertiaires. (<i>Parc de l'Etoile</i>)
UFe (1985)	Zones d'activité à vocation de bureaux et commerces.
UFF (2005)	Zone mixte d'activités secondaires et tertiaires, de bureaux et de commerces.
UFG (2005)	Zone d'activités à vocations commerciales et tertiaire. (<i>Bongarde</i>)
UL (2001)	Zone à vocation de loisirs, qui recouvre les équipements culturels et de loisirs, de sport et le parc municipal.
UR (2009)	Zone correspondant aux Quartiers sud de la commune pour lesquels un projet de renouvellement urbain est programmé avec les objectifs suivants : <ul style="list-style-type: none"> – le développement de la mixité des fonctions, – l'évolution des formes urbaines, notamment les relations entre les constructions et l'espace public ou entre espace privé et espace public, – l'évolution et la diversification du bâti, – l'amélioration de l'habitat et la requalification des constructions existantes, – la recomposition et la création d'espaces publics, la recomposition et la requalification des espaces extérieurs. Elle correspond à la Zone d'Aménagement Concerté des Quartiers sud.
ND (2001)	Zone destinée à préserver le parc départemental, les berges de Seine ainsi que les terrains reliant ces derniers entre eux et les espaces verts (square, jardin).
ZA, ZB (2003) - ZAC de la Caravelle	ZA : correspond aux ensembles de logements collectifs existants dont le remodelage est envisagé. ZB : l'accueil de constructions nouvelles de toute nature (logements commerces, équipements ...), à l'exception du secteur de zone ZBd, qui n'accueillera que des constructions à usage d'équipement public.
ZX, ZC (1998) - ZAC Villerenne	ZX : affecté aux équipements publics et à leurs dépendances. Il comprend des équipements existants et des établissements projetés. ZC : réservé principalement aux espaces verts publics. Y sont également autorisés les équipements liés aux loisirs et à la Seine.

LES CARACTERISTIQUES DES ZONES DU PLU

Zone UA – Centre-ville

Zone	Ha	% du territoire
UA	19,5	6,1%

TERRITOIRE CONCERNE ET CARACTERISTIQUES

Il s'agit d'une zone urbaine dense et mixte à caractère central, situé le long de l'axe du tramway, à l'entrée du département, le long des linéaires Verdun-Barbusse.

OBJECTIFS POURSUIVIS

- Assurer la diversité des fonctions urbaines pour favoriser l'attractivité du centre-ville
- Encadrer une offre de logements supplémentaires dans un secteur desservi par le tramway
- Favoriser la dynamique commerciale

PRINCIPAUX OUTILS GRAPHIQUES AU PLAN DE ZONAGE

- Linéaires commerciaux
- Patrimoine bâti remarquable et d'exception
- Espaces verts protégés
- Alignements d'arbres
- Emplacements réservés pour la voirie
- Emplacement réservé pour création d'espaces verts

Zone UB – Quartiers mixtes à dominante d'habitat collectif

Zone	Ha	% du territoire
UB	34,4	10,8 %
dont UBa	3,4	1%

TERRITOIRE CONCERNE ET CARACTERISTIQUES

Il s'agit d'une zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif dans les quartiers Villeneuve, Gaston Bouillant, Charles de Gaulle et Gallieni. Il existe une **sous-zone UBa** composée de secteurs résidentiels situés en bord de Seine et de secteurs de grandes emprises parcellaires qui sont voués à se densifier en accueillant de nouvelles opérations d'habitat collectif qui devront préserver l'image qualitative des quais de Seine.

OBJECTIFS POURSUIVIS

- Prévoir des gabarits moins élevés que dans le centre-ville
- Maintenir la diversité des formes urbaines
- Permettre la requalification urbaine du secteur Gallieni
- Tenir compte de la proximité des quartiers pavillonnaires (secteur UBa)

PRINCIPAUX OUTILS GRAPHIQUES AU PLAN DE ZONAGE

- Linéaires commerciaux
- Patrimoine bâti remarquable

- Espaces verts protégés
- Alignements d'arbres
- Sentes protégées
- Emplacements réservés pour la voirie

Zone UC – Quartiers à dominante pavillonnaire

Zone	Ha	% du territoire
UC	18,6	5,8%
dont UCa	2,1	0,7%

TERRITOIRE CONCERNE ET CARACTERISTIQUES

Il s'agit de secteurs résidentiels à dominante d'habitat pavillonnaire et de petits collectifs, essentiellement en bords de Seine : Villas Sisley, Port Sisley, secteur Fosse aux Astres, Milliard. Elle comprend la sous-zone **UCa** composée d'habitat pavillonnaire construit sous forme de lotissements dans la première moitié du XX^{ème} siècle.

OBJECTIFS POURSUIVIS

- Conserver la diversité et la qualité des formes urbaines
- Permettre l'extension mesurée de l'existant dans le respect de l'identité de chaque secteur concerné
- Prendre en compte la spécificité des maisons de type « Loi Loucheur » (UCa)

PRINCIPAUX OUTILS GRAPHIQUES AU PLAN DE ZONAGE

- Patrimoine bâti remarquable
- Alignements d'arbres
- Emplacements réservés pour la voirie

Zone UD – Quartiers de grands ensembles d'habitat collectif

Zone	Ha	% du territoire
UD	39,5	12,4%

TERRITOIRE CONCERNE ET CARACTERISTIQUES

Il s'agit des secteurs résidentiels de grands ensembles, à vocation d'habitat collectif : Quartiers Sud, Caravelle, Jean Moulin. Ces secteurs sont issus d'opérations globales ayant créé des formes urbaines en discontinuité avec le tissu urbain environnant. Les espaces libres sont généralement dédiés au stationnement et aux espaces verts privatifs et arborés visibles depuis la rue.

OBJECTIFS POURSUIVIS

- Maintenir le caractère d'une zone à dominante d'habitations collectives insérées dans des espaces relativement verts
- Adapter le règlement aux gabarits existants
- Accompagner les opérations de revalorisation du parc de logement social et privé et les travaux d'amélioration technique des bâtiments

PRINCIPAUX OUTILS GRAPHIQUES AU PLAN DE ZONAGE

- Linéaires commerciaux
- Alignements d'arbres
- Sentes protégées
- Emplacements réservés pour la voirie

Zone UE – Quartier mixte de Bongarde

Zone	Ha	% du territoire
UE	5,3	1,6%

TERRITOIRE CONCERNE ET CARACTERISTIQUES

Il s'agit d'une zone urbaine vouée à favoriser la mixité fonctionnelle afin de poursuivre le développement du quartier Bongarde, marqué par l'inauguration récente du centre commercial Qwartz.

OBJECTIFS POURSUIVIS

- Encourager la mixité des fonctions pour assurer l'animation urbaine
- Permettre la réalisation d'une offre de logements dans le secteur de la Bongarde

PRINCIPAUX OUTILS GRAPHIQUES AU PLAN DE ZONAGE

- Linéaires commerciaux
- Alignements d'arbres

Zone UF – Zone à dominante d'activités, sans commerce

Zone	Ha	% du territoire
UF	80,4	25,2%
dont UFa	1,7	0,5%
dont UFb	3,4	1,1%
dont UFc	42,9	13,4%

TERRITOIRE CONCERNE ET CARACTERISTIQUES

Il s'agit de zones d'activités secondaires et tertiaires dédiées à l'emploi : zone industrielle du Val de Seine, zones d'activités du 8 mai 1945, des Chanteraines et de la Litte. Elle comprend une sous-zone **UFa** correspondant aux chantiers navals au nord-est de la commune, une sous zone **UFb** à dominante d'activités mixtes et une sous zone **UFc** en voie de mutation

OBJECTIFS POURSUIVIS

- Diversifier et développer l'emploi
- Encadrer et permettre la requalification des zones d'activités
- Permettre une bonne insertion paysagère et environnementale des projets
- Préserver l'activité des chantiers navals (secteur UFa)

PRINCIPAUX OUTILS GRAPHIQUES AU PLAN DE ZONAGE

- Préconisations d'urbanisme relatives aux risques technologiques
- Alignements d'arbres
- Emplacements réservés pour la voirie

Zone UG – Zone à dominante d'activités tertiaires et commerciales

Zone	Ha	% du territoire
UG	39,6	12,4%
dont UGa	23,7	7,4%

TERRITOIRE CONCERNE ET CARACTERISTIQUES

Il s'agit des quartiers d'activités tertiaires ouverts aux commerces. Elle comprend une sous-zone **UGa** où seuls les petits commerces sont autorisés en complément des activités tertiaires : zone industrielle des Reniers, Parc de l'Etoile, zone d'activités de la Bongarde, boulevard Charles de Gaulle.

OBJECTIFS POURSUIVIS

- Diversifier et développer l'emploi
- Encadrer et permettre la requalification des zones d'activités
- Favoriser l'accueil d'activités tertiaires et commerciales
- Créer des services de proximité aux entreprises
- Permettre une bonne insertion paysagère et environnementale des projets

PRINCIPAUX OUTILS GRAPHIQUES AU PLAN DE ZONAGE

- Linéaires commerciaux
- Préconisations d'urbanisme relatives aux risques technologiques
- Alignements d'arbres
- Emplacements réservés pour la voirie

Zone UL – Zone d'équipements de loisirs et d'intérêt collectif

Zone	Ha	% du territoire
UL	39,2	12,3%

TERRITOIRE CONCERNE ET CARACTERISTIQUES

Il s'agit de terrains dispersés dans plusieurs secteurs de la ville et occupés par des équipements d'intérêt collectif qu'il convient de conforter, d'améliorer, voire de développer : équipements du parc des Chanteraines (cirque, fosse plongée...), parc Leclerc, ferme, bande est ouest Kessel, piscine, bureaux du conseil départemental 92, établissements scolaires Coubertin, cimetières, port de Plaisance, lycée Petiet dans le quartier Bongarde... La zone UL est une zone spécifique pour gérer les grands sites d'équipements avec comme unique vocation les équipements publics ou d'intérêt collectif. Les règles d'urbanisme sont souples pour ne pas entraver la gestion et l'entretien des équipements.

OBJECTIFS POURSUIVIS

- Permettre l'évolution et l'amélioration des équipements dans leur capacité et leur fonction
- Permettre une bonne insertion paysagère et environnementale des projets
- Développer les activités en lien avec le fleuve (port de plaisance)

PRINCIPAUX OUTILS GRAPHIQUES AU PLAN DE ZONAGE

- Sentes protégées
- Alignements d'arbres

Zone N – Zone naturelle

Zone	Ha	% du territoire
N	42,4	13,4%

TERRITOIRE CONCERNE ET CARACTERISTIQUES

Il s'agit d'une zone naturelle correspondant aux parcs, notamment le parc de Chanteraines, aux berges de la Seine ainsi qu'aux espaces de loisirs et de détente. La zone N recouvre des espaces à protéger en raison de leur qualité de site, de paysage ou d'écologie.

OBJECTIFS POURSUIVIS

- Préserver la vocation naturelle et de loisirs du Parc des Chanteraines, des bords de Seine et d'espaces verts de la ville (coulée verte, square Jean Moulin)

PRINCIPAUX OUTILS GRAPHIQUES AU PLAN DE ZONAGE

- Préconisations d'urbanisme relatives aux risques technologiques

DECLINAISON ET JUSTIFICATION DES REGLES D'URBANISME

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le rôle du règlement du PLU

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le **droit d'occuper et d'utiliser les sols** et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

A ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de répondre aux orientations d'aménagement retenues dans le projet urbain de la commune. La règle d'urbanisme est en effet un des leviers de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Pièce maîtresse en terme de gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document.

La portée du règlement

Comme le prévoit l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, « *le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan* ».

La portée du règlement du PLU à l'égard des autres législations

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer nonobstant les dispositions édictées par le PLU.

Il s'agit notamment :

- des servitudes d'utilité publiques annexées au PLU ;
- des règles spécifiques aux lotissements quand elles ont été maintenues ;
- des législations relatives aux zones d'isolement acoustique le long des voies de transport terrestre identifiées.

La composition des pièces réglementaires

Le règlement du PLU de Villeneuve-la-Garenne se compose de deux volets : les pièces écrites et les documents graphiques.

Les pièces écrites

La définition des destinations des constructions

Conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 9 destinations de constructions qui sont définies dans le lexique du règlement.

Le lexique

Cette partie permet de donner un cadre commun aux dispositions réglementaires établies pour chaque zone. Elle offre le double avantage d'alléger, de simplifier et de clarifier le document en évitant notamment de répéter des définitions identiques pour chaque zone et de garantir une cohérence dans l'expression réglementaire. Ce lexique est organisé par ordre alphabétique.

Les dispositions réglementaires par zone

Il s'agit du corps principal du règlement qui énonce pour chacune des zones, ses propres règles.

A l'échelle de chaque zone, les règles visent à faire coïncider la réalité territoriale avec les orientations d'urbanisme. Ainsi, les dispositions écrites sont adaptées à la réalité de l'organisation urbaine des différents quartiers tout en étant conçues pour répondre aux orientations du projet urbain.

Les documents graphiquesLes annexes du règlement

Elles regroupent notamment :

- les servitudes d'utilité publique
- l'arrêté relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres
- les réseaux d'assainissement, de canalisation de transport de gaz et de transport d'électricité
- l'extrait de la carte d'aléa de retrait-gonflement des argiles réalisée par le bureau de recherche géologique et minière (BRGM)
- le plan du réseau de géothermie
- le règlement de publicité.

Le plan de zonage

Les documents graphiques du PLU, dont le contenu est défini aux articles R.123-4, R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme sont obligatoires. Ils sont, en outre, indissociables et complémentaires du règlement écrit.

Le plan de zonage délimite spatialement les différentes zones et donc le champ d'application de la règle écrite qui y est attachée. En superposition du zonage, les documents graphiques prévoient des dispositions particulières, qui s'inscrivent en complément du zonage et de la règle écrite. (par exemple les emplacements réservés, les espaces verts à protéger, les linéaires de commerces... cf p182)

Certaines dispositions sont indépendantes du règlement écrit car elles sont directement régies par des articles spécifiques du code de l'urbanisme.

Le règlement du PLU comporte un corps de règles réparties en 3 sections et 16 articles, (article R.123-9 du code de l'urbanisme) :

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, protection des éléments de paysage

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

FONCTIONS URBAINES (ARTICLES 1 ET 2)

Les articles 1 et 2 du règlement du PLU encadrent l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits, la destination des constructions et la nature des activités qui peuvent y être exercées.

L'organisation de ces deux articles a été modifiée par la loi SRU. Si les POS listaient les occupations ou utilisations autorisées (article 1) et celles qui étaient interdites (article 2), les PLU organisent différemment ces règles. Ainsi, dans le PLU, tout ce qui n'est pas interdit (article 1) ou bien autorisé uniquement dans le respect de certaines conditions (article 2), est alors autorisé sans restriction et dans le respect des autres articles du règlement.

Dans le respect du principe de diversité des fonctions urbaines, énoncé au 2° de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme précisé par les orientations du PADD, **les articles 1 et 2 du règlement en zone urbaine autorisent globalement toutes les occupations et utilisations du sol.**

Ainsi sont interdits pour l'ensemble des zones :

- sur les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre que le commerce, l'artisanat ou les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- les constructions, ouvrages ou travaux destinés à l'industrie, d'hébergement hôtelier et d'exploitation agricole ou forestière ;
- la transformation de locaux implantés en rez-de-chaussée sur rue en entrepôt ;
- la démolition totale des bâtiments remarquables identifiés sur le document graphique ;
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service d'intérêt collectif ;
- les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets,
- les installations classées pour la protection de l'environnement; en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, y compris l'exploitation de carrières, et à l'exception de celles liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que laveries, chaufferies, climatisations, ...;
- les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux évoqués à l'article 2.

Sont admis :

- les constructions implantées le long des « linéaires commerciaux » indiqués sur le plan de zonage, à condition que leur rez-de-chaussée sur rue soit destiné à des activités commerciales, artisanales ou les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (exception faite des parties communes et des accès de la construction);
- les aménagements et extensions sur des bâtiments remarquables (identifiés sur les documents graphiques), à condition de ne pas entraîner la démolition totale de ces bâtiments ou d'en altérer l'aspect extérieur. Ces aménagements, et notamment les extensions, devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales remarquables ou respecter l'harmonie des ensembles bâtis remarquables.
- Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Seine, les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.
- Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan joint en annexe, les constructions devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur (cf. arrêté préfectoral du 5 juin 2000).

En outre, la vocation particulière de certaines zones engendre des spécificités relatives à l'occupation et l'utilisation des sols.

Spécificités par zones	
UA UB UD UE	Ce sont les zones du PLU qui offrent la plus grande diversité dans les fonctions urbaines autorisées. En plus de favoriser le développement du logement, l'objectif est d'y autoriser le commerce, services et équipements dans les pôles de centralité. Il convient toutefois de tenir compte de l'existant sur les axes les plus pertinents (petits pôles de commerces de proximité dans les quartiers). Afin de préserver l'animation de proximité et renforcer l'attractivité du centre-ville, orientations inscrites dans le PADD, les constructions implantées le long des linéaires commerciaux repérés au plan de zonage doivent affecter leur rez-de-chaussée à des activités commerciales, artisanales ou à des installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ces fonctions existent déjà en UB et UD, il convient de les maintenir. Il s'agit également de les maintenir en zone UA mais aussi de les développer. De même, afin de revitaliser le secteur Bongarde, la mixité des fonctions en zone UE doit permettre d'animer un quartier enclavé et éloigné des services offerts en centre-ville. L'activité de bureaux est autorisée.
UC	En lien avec la vocation résidentielle pavillonnaire de cette zone, les surfaces commerciales et artisanales sont interdites. La vocation de bureaux est autorisée, sauf en UCa.
UL UF UG	Afin de préserver la vocation principale d'accueil de la zone considérée (équipements publics ou d'intérêt collectif en UL et activités économiques en UF et UG), les constructions à destination d'habitation sont interdites sauf si elles sont indispensables à la surveillance ou la direction et nécessaires au fonctionnement d'un équipement. Afin de prendre en compte les besoins du centre commercial Quartz, la zone UG autorise la vocation commerciale et artisanale sans limiter la surface de plancher.
N	Par sa vocation naturelle, la zone N interdit toute occupation autre que les constructions indispensables au fonctionnement, à l'entretien ou au développement des installations, équipements et activités existantes et les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être nécessaires aux fondations des constructions, à des travaux d'infrastructures, ou à des aménagements paysagers, d'espace public ou hydrauliques.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (ARTICLE 3)

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné.

La notion de sécurité est prépondérante dans les dispositions relatives aux caractéristiques des voies de desserte, notamment pour permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie. De même, la notion de sécurité est importante dans les dispositions relatives à la création et à la localisation des accès.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX (ARTICLE 4)

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Concernant les réseaux, les dispositions édictées 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. L'application des normes et prescriptions de l'article 4 est indépendante des exigences réglementaires qui s'imposent dans le cadre du règlement sanitaire départemental.

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,...), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunications ...).

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans le règlement d'assainissement communal et départemental. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire pour le traitement des eaux usées pour toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante supérieure ou égale à 25 m².

Enfin, l'article 4 évoque également les prescriptions devant favoriser au mieux l'insertion des dispositifs des réseaux d'énergies et de télécommunications.

SUPERFICIE DES TERRAINS POUR ETRE CONSTRUCTIBLE (ARTICLE 5)

La taille minimale des terrains pour être constructible n'est réglementée dans aucune zone en application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains. De même, la loi ALUR a supprimé les dispositions relatives à la taille minimale des terrains constructibles.

Sur Villeneuve-la-Garenne, l'institution de règles liées à la problématique de l'assainissement individuel ou à la mise en valeur de paysages ne se justifie pas.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (ARTICLE 6)

L'article 6 fixe l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Ces dispositions traduisent le rapport du bâti à la rue et aux espaces publics. Ces règles ont un objectif d'organisation générale du paysage urbain, elles déterminent la perspective de la rue, le front urbain. Avec ses dispositions fondamentales qui fixent l'image urbaine, l'article 6 fait partie des 2 seuls articles qui doivent obligatoirement être réglementés dans un PLU.

Selon les zones, ces règles de structuration urbaine varient au regard du paysage en place.

Des souplesses sont apportées aux dispositions particulières et aux constructions existantes.

Spécificités par zones	
UA UB UD	Dans les zones UA (centre-ville) et UB, l'alignement est obligatoire afin d'assurer un cadre bâti homogène et ordonné sur l'espace public. Afin de prendre en compte la configuration de la rue Henri Barbusse, en zone UA entre les quais Sisley et la rue Gaston Appert, les constructions devront s'implanter à l'alignement de l'une ou l'autre des constructions voisines. Afin de rendre les façades animées et atténuer l'effet de hauteur, les deux derniers niveaux des constructions implantées à l'alignement peuvent être en recul de minimum 3 mètres. Pour la zone UD de grands ensembles d'habitat collectif, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul de minimum 2,00 mètres, permettant de prendre en compte une trame parcellaire très hétérogène en terme de dimensions (largeur, profondeur..) et traiter éventuellement une marge de recul en espaces verts.
UC	Dans cette zone à dominante d'habitat pavillonnaire, les règles d'implantation imposent un recul minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement, permettant d'aménager un espace convenable à l'avant de la construction. Ainsi, celui-ci pourra être traité en espaces verts, dans l'objectif de conserver une unité paysagère visible depuis la rue. Par ailleurs, afin de tenir compte de l'étroitesse et de la configuration de certaines voies et impasses ou dans l'optique de conserver l'aspect des ensembles pavillonnaires homogènes des années 1930, des extraits graphiques matérialisent des marges de reculement où l'implantation des constructions est interdite.
UE	La règle d'implantation s'adapte aux gabarits des voies. L'implantation à l'alignement est imposée sur le boulevard Gallieni, un des axes structurants de la commune et où des linéaires commerciaux imposent le rez-de-chaussée des constructions à des activités commerciales, artisanales ou à des installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. En revanche, un recul de 4 mètres est imposé le long de l'avenue Marc Sangnier.
UF UG	En zone UF, les constructions devront être implantées en recul de 10 mètres minimum vis-à-vis de l'alignement du domaine public. Ce recul doit permettre d'aménager les abords des constructions pour améliorer leur intégration et assurer leur entretien. Elle offre la possibilité d'aménagement de stationnement en façade des constructions. En sous-zone UFa, les constructions devront être implantées à l'alignement, tenant compte de l'aspect actuel des chantiers navals. De même, en zone UG, l'implantation à l'alignement est adaptée à la vocation à dominante d'activités tertiaires et/ou commerciales.
UL	Dans cette zone où sont déjà implantés de nombreux équipements, les règles d'implantation sont peu contraignantes (alignement ou recul de 2 mètres minimum) afin de permettre le maintien, le développement et l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
N	Dans cette zone où seules sont autorisées les constructions indispensables au fonctionnement, à l'entretien ou au développement des installations, les règles d'implantation sont peu contraignantes : alignement ou recul de 2 mètres minimum.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (ARTICLE 7)

Les dispositions de l'article 7 ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres sur un terrain. Elles ont un double objectif d'organisation générale de l'intérieur des terrains et de composition du front urbain. La finalité initiale de ces règles provient de préoccupations d'hygiène et de voisinage. Ces dispositions avaient notamment pour objectif d'assurer la sécurité et la salubrité publiques, par exemple d'éviter la propagation d'incendies entre bâtiments.

Les règles peuvent varier selon deux types de limites séparatives : les limites séparatives latérales et les limites séparatives de fond de terrain. Les règles concernant l'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales auront un impact sur la continuité ou la discontinuité du front urbain, alors que les règles concernant les limites séparatives de fond de terrain auront un impact sur l'occupation ou non des cœurs d'îlots.

Les règles peuvent également varier selon que la construction comporte des baies ou n'en comporte pas. Cette distinction permet de respecter des critères d'ensoleillement et d'apport de lumière au sein des bâtiments, tout en respectant l'intimité des espaces extérieurs et intérieurs. La diversité des tissus urbains se traduit par des règles qui permettent des implantations soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

Ces dispositions fondamentales pour l'organisation urbaine font de l'article 7 le deuxième article devant être obligatoirement réglementé dans un PLU.

Afin de tendre vers un tissu resserré en centre-ville, de préserver / composer un front urbain continu ou semi-continu dans les autres secteurs de la ville et de ne pas contraindre les terrains dont la largeur serait peu importante, les règles des zones urbaines (zones U) permettent une implantation sur une ou les limites séparatives. Afin de conserver une alternance des paysages et des formes urbaines et conforter notamment les espaces verts en cœur d'îlot, le retrait des constructions est autorisé, avec des règles différentes selon le cas où la façade possède des baies ou non.

En zone N, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres des limites séparatives, visant à limiter l'impact des bâtiments dans le paysage.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE (ARTICLE 8)

L'article 8 permet de fixer une distance minimale entre des constructions en vis-à-vis sur un même terrain afin d'assurer l'ensoleillement des pièces ainsi que des conditions optimales de salubrité en évitant une densification trop importante des terrains.

De manière générale, le PLU autorise l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain dès lors que celles-ci sont implantées en respectant des distances de retrait suffisantes, dans une logique de prise en compte du cadre de vie, de la biodiversité, des paysages et des formes urbaines.

Spécificités par zones	
UA UB UD UE	Les règles de l'article 8 varient selon que la construction comporte des baies ou n'en comporte pas. De plus, les règles s'adaptent aux formes urbaines et notamment à la hauteur des constructions autorisées dans les différentes zones (voir article 10). Ainsi, de manière générale, plus la hauteur autorisée dans la zone est importante, plus la distance minimum imposée entre les constructions sur un même terrain le sera également. Outre la considération relative à la maîtrise des droits à bâtir, en fixant des distances proportionnelles à la hauteur des bâtiments, le règlement assure d'un ensoleillement de qualité à toutes les pièces des constructions et d'un minimum d'intimité. Ainsi, en zone UA, la distance imposée entre deux constructions implantées sur un même terrain correspond à la hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 8 mètres (6 m en UB et UD, 4 m en UBa et UE), lorsque la façade la plus basse comporte au moins une baie. Si la façade la plus haute comporte des baies et que la façade la plus basse n'en comporte pas ou si aucune des façades ne comporte des baies, la distance correspond à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute (H/2), avec un minimum de 8 m (6 m en UB et UD, 4 m en UBa et UE).
UC	Afin de tenir compte de la forme aérée de l'habitat pavillonnaire, en cas de non contiguïté, la distance entre deux constructions sur un même terrain respectera un minimum de 6 mètres. Pour s'adapter

	d'avantage à la configuration resserrée de l'habitat pavillonnaire de type « loi Loucheur », en secteur UCa, les extensions ou nouvelles constructions seront réalisées à l'alignement de la construction existante ou à l'arrière de celle-ci.
UF UG	En cas de non contiguïté, la distance entre deux constructions devra être égale à la moitié de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres en UF et 10 mètres en UG.
UL N	Dans ces deux zones où il s'agit de laisser la possibilité d'organisation interne des bâtiments sur de vastes terrains, en cas de non contiguïté, la distance entre deux constructions devra être au minimum de 4 mètres.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 9)

L'emprise bâtie autorisée est exprimée par rapport à la superficie totale du terrain.

Selon les zones et l'organisation de la trame parcellaire, les emprises au sol autorisées varient. L'emprise au sol sera donc dégressive selon la densité existante ou désirée.

L'emprise au sol est réglementée de manière dégressive selon les zones d'habitat. Elle n'est pas limitée en zone UA afin de permettre le renforcement du tissu urbain dans le pôle de centralité et offrir ainsi des possibilités de densification dans le cadre d'opérations de renouvellement notamment. Il en est de même en zone UE.

En zone UB, l'emprise au sol ne pourra excéder 80%, permettant globalement d'offrir nettement des possibilités d'intensification dans le cadre d'opération de renouvellement. En secteur UBa, à dominante d'habitats de petits collectifs, l'emprise au sol maximale est ramenée à 60%.

Pour la zone UC à dominante d'habitat pavillonnaire, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de l'unité foncière. Néanmoins, afin de tenir compte de la spécificité d'une trame parcellaire resserrée, l'emprise maximale autorisée est portée à 60 % pour les parcelles inférieures ou égales à 200 m².

Afin de permettre l'implantation d'immeubles d'habitat collectif, tout en conservant la qualité et la grande superficie des espaces verts, l'emprise au sol est limitée à 60% en zone UD.

En zones UF et UL, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de l'unité foncière.

Dans les zones UG et N, aucune règle n'est prévue pour des terrains dont la taille, la configuration ou la destination le justifient. Ainsi, pour ne pas contraindre l'implantation d'activités et sachant que les règles des autres articles assurent la création d'espaces libres, l'emprise n'est pas réglementée.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 10)

L'article 10 réglemente la hauteur maximale des constructions implantées sur le terrain. La règle est définie par une hauteur maximale fixée en mètre. La hauteur plafond de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de cette construction.

Certains ouvrages sont exclus sous certaines conditions, du calcul des hauteurs, notamment les édicules techniques, les dispositifs de sécurité et les systèmes de production d'énergies renouvelables. Ces dispositions permettent d'assurer l'entretien, la mise aux normes des constructions existantes et facilitent la mise en place de système énergétique alternatif.

Spécificités par zones	
UA	En zone UA, la hauteur des constructions est limitée à 40m au faitage ou au sommet de l'acrotère afin d'envisager des hauteurs plus élevées en centre-ville.
UB	En zone UB, afin de tenir compte du tissu urbain existant et environnant, la hauteur des constructions est limitée à 25m au faitage ou au sommet de l'acrotère dans une bande de 15 mètres depuis l'alignement, et 15 m de hauteur au-delà de cette bande. Afin de garantir la transition architecturale et des formes urbaines avec les quartiers pavillonnaires limitrophes, la hauteur est limitée à 15 mètres en secteur UBa.
UC	Les hauteurs sont fixées pour répondre notamment aux caractéristiques du tissu pavillonnaire de la zone UC, soit maximum 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 12 m au faitage, sauf en secteur UCa, où la hauteur maximum est limitée à 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 10 mètres au faitage.

UD	La hauteur maximale au faitage ou au sommet de l'acrotère des constructions ne peut excéder 30 mètres. Cette hauteur permet aux nouvelles constructions de s'intégrer dans le cadre bâti des grandes opérations d'ensemble sans pour autant reconduire des formes bâties trop hautes.
UE	La hauteur maximale au faitage ou au sommet de l'acrotère des constructions ne peut excéder 27 mètres. Cette hauteur est adaptée aux constructions environnantes, notamment au centre commercial Quartz implanté à proximité immédiate.
UF UG	La limite de hauteur est prescrite dans un double souci de permettre la mise en œuvre des activités tout en assurant leur intégration avec les autres zones urbaines. Ainsi, les hauteurs autorisées diffèrent selon le type d'activités économiques. En zone UF, la hauteur maximale au faitage ou au sommet de l'acrotère des constructions ne peut excéder 30 m pour les bureaux et 12 m pour les autres destinations. En zone UG, la hauteur maximale au faitage ou au sommet de l'acrotère des constructions ne peut excéder 25 mètres à l'exception du secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de La Bongarde pour lequel la hauteur maximale est portée à 35 mètres.
UL	La hauteur des constructions est limitée à 15m, correspondant davantage à la fonction d'équipements collectifs de la zone.
N	La hauteur des constructions est limitée à 5m, prenant en compte la qualité paysagère et de biodiversité de la zone.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à leur environnement urbain ou naturel et de respect de la modénature et des éléments de composition dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Dans toutes les zones, les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif de soigner les fronts bâtis, de renforcer la qualité architecturale et urbaine, tout en ayant le souci de ne pas imposer des contraintes fortes.

Les éléments de superstructures et les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel. Les locaux techniques et les annexes doivent également être traités avec soin et s'intégrer au cadre paysager.

Concernant les parements extérieurs, les règles visent à l'harmonie et à la qualité du cadre bâti, en imposant des conditions de traitement des façades et des toitures : les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents. De même, les façades aveugles sur rue sont interdites. Par ailleurs, les couvertures d'aspect tôle ondulée et goudronnés en toiture sont interdites.

Les clôtures doivent être traitées de façon à participer à la composition du paysage urbain, en recherchant l'harmonie avec le contexte environnant. De ce fait, le règlement distingue les clôtures en limite séparative des clôtures situées sur la façade des voies. L'impact de ces dernières sur le paysage urbain est en effet beaucoup plus important. Ainsi, les clôtures sur les voies publiques devront comporter une partie pleine jusqu'à une hauteur de 0,60 m pour les zones UA et UB et la hauteur totale ne pourra excéder 1,80 m et devra être complétée par des haies d'arbustes à feuillage mixte. Pour les autres zones urbaines, 20 cm supplémentaires sont autorisés pour la hauteur de la partie pleine et la hauteur totale.

Sur les limites séparatives, les possibilités sont plus importantes.

Par ailleurs, le règlement met en avant les éléments de bâtis à protéger. Ainsi, tous les travaux réalisés sur des constructions répertoriées au titre du patrimoine localisé sur le plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect de leurs caractéristiques patrimoniales existantes.

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (ARTICLE 12)

Les normes de stationnement ont été définies en fonction des différentes destinations des constructions telles qu'elles sont prévues à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme à savoir : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, établissements industriels, entrepôts, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La voirie étant réservée à la circulation routière et de plus en plus à l'accueil de pistes cyclables ou de cheminements piétons, la règle de principe est d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques.

De façon générale, le règlement du PLU incite à la mutualisation des espaces en permettant un nombre total de places à réaliser pouvant être minoré de 35% maximum si l'ensemble des conditions d'un parc de stationnement commun est respecté.

Le règlement prend également en compte la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Ainsi, il impose que 10% des places de stationnement des aires de stationnement couvertes ou sécurisées des ensembles d'habitations bureaux, commerces et d'industrie seront dotées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, avec un minimum d'une place.

HABITATIONS

Les normes de stationnement sont identiques pour l'ensemble de la commune.

Les normes plancher ont été fixées à 1 place par logement.

Ce ratio est réduit à 0,5 place par logement social pour toute construction implantée à moins de 500 m d'une station de tramway ou d'une gare RER.

En zones UA, UB et UE, à l'exception des places de stationnement relatives aux logements individuels, la totalité des places de stationnement devra être réalisé en sous-sol ou dans le volume de la construction, afin de préserver les espaces non construits.

LES BUREAUX

La limite des normes de stationnement pour les activités concourt à une limitation de la circulation automobile en incitant à l'utilisation d'autres modes de déplacement et notamment les transports collectifs. En effet, une règle qui obligerait à créer des places de stationnement en grand nombre encouragerait l'utilisation de la voiture dans les déplacements quotidiens (lieu d'habitat/lieu d'emploi).

Le PLU prend bien en compte le Plan de déplacements urbains Ile de France (PDUIF). Ainsi, est annexée au règlement une carte représentant les unités foncières comprenant 50% ou plus de leur superficie dans le périmètre d'un cercle d'un rayon de 500 mètres autour d'un arrêt de tramway et qui sont soumises aux conditions spécifiques prévues à l'article 12 des différentes zones.

De manière générale, les normes plancher à respecter sont d'1 place par tranche de 75 m² de SP à moins de 500 m d'un arrêt de TC structurant (sinon 1 place par tranche de 60 m²) et les normes plafond d'1 place par tranche de 60 m² de SP à moins de 500 m d'un arrêt de TC structurant (sinon 1 place par tranche de 50 m²).

LE COMMERCE

Le stationnement affecté aux commerces doit répondre aux besoins du commerçant lui-même, de ses éventuels salariés et bien entendu des clients.

Concernant les opérations d'une superficie totale inférieure ou égale à 200 m² de SP commerciale il est exigé : 1 place par commerce en zone UA et 1 place par tranche de 50 m² de SP pour les autres zones en normes plancher ; 1 place par tranche de 20 m² SP en normes plafond.

Concernant les opérations d'une superficie totale supérieure à 200 m² de SP commerciale il est exigé : 1 place par tranche de 50 m² de SP (200 m² en zone UE) commerciale jusqu' à 200 m² de SP commerciale puis une place par tranche de 100 m² de SP commerciale en normes plancher ; 1 place par tranche de 20 m² SP en normes plafond.

L'ARTISANAT

Les normes de stationnement sont identiques pour l'ensemble des zones autorisant l'artisanat : 1 place par tranche de 170 m² SP avec 1 place au minimum pour la norme plancher ; 1 place par tranche de 60 m² SP pour la norme plafond

LES ENTREPOTS

Les normes de stationnement sont identiques pour l'ensemble des zones autorisant l'entrepôt (UE, UF et UG) : la norme plancher est fixée à 1 place par tranche de 5 000 m² SP avec 1 place au minimum et la norme plafond est fixée à 1 place par tranche de 2 000 m² SP.

L'HEBERGEMENT HOTELIER

Les règles de stationnement pour l'hébergement hôtelier ont été fixées au regard du nombre de chambres. En zone UE, la norme plancher est fixée à 0,3 place par chambre et la norme plafond à 0,6 place par chambre. En zone UG, la norme plancher est de 1 place pour 5 chambres.

LES EQUIPEMENTS DE SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

LE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Conformément au PADD qui encourage le développement des modes de déplacement actifs, des places de stationnement affectées aux deux roues doivent être aménagées. Les normes sont définies selon la destination de la construction. Le règlement demande qu'un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos soit prévu (distinct des locaux pour l'accueil des poussettes et autres éléments privatifs encombrants), de préférence au rez-de-chaussée. Les normes de stationnement sont exprimées par nombre de logements, en pourcentage de la surface de plancher ou en nombre d'élèves pour les équipements scolaires. Elles visent à prévoir des conditions plus favorables pour inciter à l'utilisation des vélos.

Ainsi pour les constructions nouvelles à destination d'habitat, les normes plancher sont fixées à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

La norme plancher pour les constructions nouvelles à destination de bureaux est de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé 1 emplacement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour l'artisanat et l'industrie, il est exigé 10 m² par tranche de 1 000 m² de surface de plancher.

Pour les équipements scolaires, il est exigé 1 place pour 12 élèves pour les établissements élémentaires et 1 place pour 5 élèves pour les établissements du secondaire, enseignement supérieur, formation professionnelle. Pour les autres équipements, le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de de stationnement public à proximité...).

OBLIGATIONS IMPOSEES POUR LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES (ARTICLE 13)

L'article 13 du règlement fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Le PLU démontre une volonté d'être plus exigeant sur les plantations et les espaces verts.

Il est exigé la plantation d'au minimum 1 arbre pour 100 m² d'espace libre de toute construction ou d'espace vert. En UC, zone pavillonnaire, l'exigence de plantation est accrue : un arbre pour 50 m² de superficie d'espace vert.

Un pourcentage d'espace vert en pleine terre est imposé pour toutes les zones urbaines, sauf la zone UA « centre-ville », afin de favoriser un traitement végétal au regard de la superficie totale de l'espace non bâti. Selon les zones, leurs densités et leurs vocations, la part minimum d'espaces verts en pleine terre exigée est progressive, et doit assurer le maintien des jardins sur une partie des terrains, et un traitement végétalisé des espaces libres et communs en pieds d'immeubles.

En zone UB et UC, la part d'espaces verts minimum de pleine terre est de 50 % de l'espace non bâti ; 30% pour les zones UD, UF et UG et le secteur UCa ; 20% pour la zone UE.

Afin de garantir la qualité verte des grands terrains en zone urbaine, un coefficient de biotope qui devra être supérieur ou égal à 0,3 est défini pour les zones UD, UE, UF et UG.

En complément des dispositions de l'article 13 et pour la préservation des boisements en milieu urbain et assurer un traitement végétalisé des cœurs d'îlot et espaces communs, des espaces verts à protéger (EVP) ont été repérés graphiquement respectivement au titre de l'article L.123-1,-5-III-2 du code de l'urbanisme ainsi que des arbres ou alignements d'arbres à protéger. Leur justification est exposée dans la partie suivante.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (ARTICLE 14)

Le coefficient d'occupation du sol (COS) constituait une unité de mesure qui permettait, dans les zones urbaines, de déterminer la surface de plancher en m² susceptible d'être construite par m² de terrain. La loi ALUR a supprimé les au coefficient d'occupation des sols.

Justification de l'insertion de dispositions particulières

LES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES GRAPHIQUES

Les documents graphiques du PLU (plan de zonage) dont le contenu est défini aux articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme sont indissociables et complémentaires du règlement écrit.

Des dispositions réglementaires particulières viennent se superposer au zonage afin de préciser certaines règles sur des thèmes spécifiques. Ces dispositions sont de plusieurs types. Il peut s'agir :

- d'une indication graphique précisant le champ d'application d'une disposition réglementaire écrite particulière ;
- de servitudes d'urbanisme particulières instituées en application des dispositions du code de l'urbanisme et dont les effets sont régis par ce dernier ;
- de protections instituées au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme en faveur de la protection du patrimoine bâti et naturel.

Ces dispositions sont reportées sur le plan de zonage.

LINEAIRES DE COMMERCES, ARTISANAT ET CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A UN SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF

Dans le PLU, la problématique de maintien du commerce et de l'artisanat et de leur diversité est prise en compte, notamment, du fait que le plan de zonage repère les constructions dont le rez-de-chaussée sur rue devra être préservé / affecté à des activités commerciales ou artisanales.

Le PADD poursuit les objectifs de « *Permettre la mise en œuvre d'une armature commerciale plus forte* », de « *Maintenir et renforcer l'activité commerciale au sein des pôles de quartiers* » et d' « *Assurer le maintien des activités artisanales sur la Ville en compatibilité avec les secteurs résidentiels* ».

Au titre de l'article L123-1-5, II.5° du code de l'urbanisme, le PLU peut " *identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif* ".

Cette disposition graphique s'applique aux rez-de-chaussée des constructions implantées sur les terrains concernés et prévoit l'interdiction de changer la destination des rez-de-chaussée commerciaux existants vers une destination autre que le commerce, l'artisanat ou un équipement de service public ou d'intérêt collectif ainsi que l'obligation de réaliser, pour toute nouvelle construction, un rez-de-chaussée qui accueillera ces mêmes vocations afin d'entretenir la vitalité des pôles de centralités.

Les linéaires ont été placés sur les fronts bâtis offrant une bonne visibilité et une bonne accessibilité pour la clientèle comme pour les livraisons. Pour les pôles secondaires, la délimitation des linéaires a été réalisée pour conforter les commerces existants, en imposant la concentration du commerce sur les linéaires existants. Les petits commerces de détails éparpillés n'ont pas eux été repris.

Plus particulièrement, le centre-ville est actuellement un pôle à vocation de proximité, dont l'offre commerciale est peu diversifiée et dont le taux de vacance est faible. De plus, ce secteur accueille le marché de Villeneuve, véritable moteur, ainsi qu'un supermarché à redéployer pour plus de visibilité. Face à ces constats, le choix des linéaires en rez-de-chaussée à conforter dans le centre, s'appuie sur l'existant, en concentrant et diversifiant le commerce essentiellement autour de la mairie, et en lui donnant davantage de visibilité depuis les flux. L'idée est donc de renforcer le cœur marchand du centre-ville en vitrine commerciale d'appel, pour renouveler son image et son attractivité, tout en s'appuyant sur une bonne accessibilité, notamment en transports en commun, et la présence d'équipements.

Le centre commercial Quartz est un équipement structurant et générateur de flux. Le pôle de la Bongarde possède ainsi une zone de chalandise qui rayonne au-delà de la commune. Il paraît opportun de s'appuyer sur

cet atout pour renforcer et diversifier l'offre commerciale dans le quartier par un linéaire sur le boulevard Gallieni.

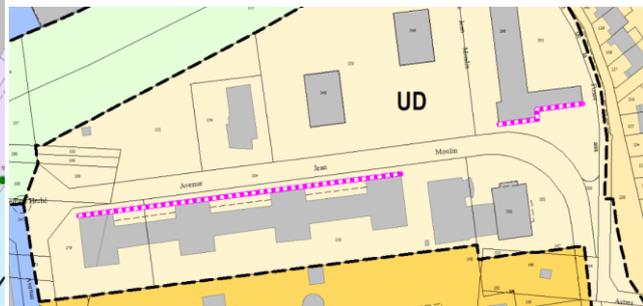
Quant au quartier Jean-Moulin, sa polarité commerciale a vocation d'hyper-proximité. Elle est structurée autour d'une moyenne surface et de quelques commerces, mais connaît un essoufflement avec des commerces fragiles et l'arrivée de commerces moins attractifs. Cette polarité s'organise autour d'un linéaire commercial discontinu et montre des signes de vieillissement. L'objectif est donc de pérenniser et de renforcer le linéaire en rez-de-chaussée d'immeubles sur un tronçon fort et d'accroître son attractivité en s'appuyant sur le potentiel économique de la zone de chalandise.



Centre-ville – avenue de Verdun, boulevard Gallieni, rue Henri Barbusse



Secteur Bongarde – boulevard Gallieni



Avenue Jean Moulin

LES EMPLACEMENTS RESERVES

En application de l'article L123-1-5.V. du code de l'urbanisme, la commune peut fixer dans son PLU, des emplacements réservés « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ». Ces emplacements réservés, indiqués aux documents graphiques sont numérotés et la liste figure dans les annexes du règlement. Cette liste précise également la destination pour laquelle le terrain a été réservé.

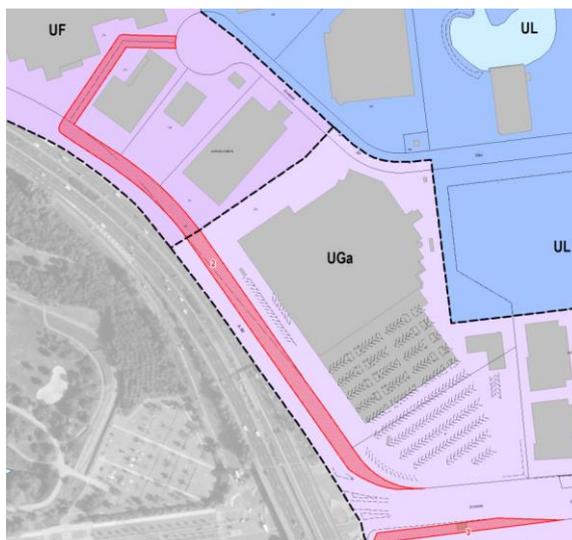
L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour toute autre destination que celle prévue et précisée dans le PLU. En contrepartie, le propriétaire du terrain concerné peut, en application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son terrain.

Le PLU localise 12 emplacements réservés : 9 au bénéfice de la commune et 3 au bénéfice du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine. Leur vocation concerne la création ou l'élargissement de voirie. Seul un emplacement réservé a pour but la création d'un espace vert.

Tableau des emplacements réservés			
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface approximative en m ²
1	Élargissement du boulevard Charles de Gaulle	Conseil Départemental des Hauts-de-Seine	2 179
2	Prolongement de l'avenue du 8 mai 1945 jusqu'à l'avenue de Verdun	Commune de Villeneuve-la-Garenne	6 175
3	Élargissement de l'avenue de Verdun (entrée de ville ouest)	Conseil Départemental des Hauts-de-Seine	1 028
4	Création de voie (fusion Villa Sainte-Marie et Villa Caillebotte)	Commune de Villeneuve-la-Garenne	1 166
5	Création de square	Commune de Villeneuve-la-Garenne	674
6	Création / restructuration de voie (allée Saint-Paul)	Commune de Villeneuve-la-Garenne	2 343
7	Élargissement du boulevard Gallieni	Commune de Villeneuve-la-Garenne	534
8	Élargissement du boulevard Gallieni	Commune de Villeneuve-la-Garenne	856
9	Création de voie pour modes actifs	Commune de Villeneuve-la-Garenne	653
10	Prolongement du chemin de la Litte	Commune de Villeneuve-la-Garenne	806
11	Prolongement de l'avenue Jean Mermoz	Commune de Villeneuve-la-Garenne	847
12	Élargissement du quai du Moulin de Cage	Conseil Départemental des Hauts-de-Seine	1 039



Création de voie (fusion Villa Sainte-Marie et Villa Caillebotte)



Prolongement de l'avenue du 8 mai 1945 jusqu'à l'avenue de Verdun

SENTES A PRESERVER

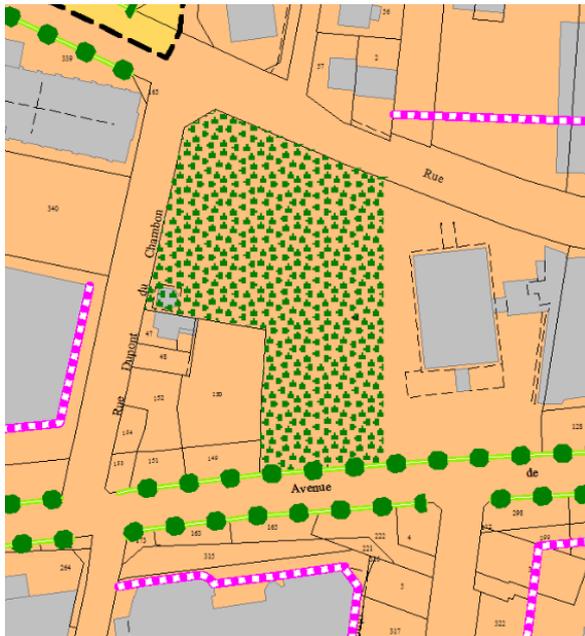
Il s'agit de cheminements réservés aux piétons et aux cyclistes (modes actifs) jouant un rôle de traversées d'îlots de taille importante, afin de raccourcir les distances de parcours pour les modes actifs, en particulier vers des équipements d'intérêt collectif (équipements scolaires, sportifs...)

L'objectif est de les protéger dans cette vocation « sans voiture », en permettant des aménagements qui les valorisent

LES ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP)

Ces espaces de végétation, représentant au total 2,35 ha, ont été identifiés au plan de zonage par une trame particulière, en superposition du zonage. Ces EVP correspondent à des espaces verts remarquables existants dans les grandes résidences d'habitat collectif ou parsemés entre les espaces publics (giratoire) ou encore à des parcs et squares (Hôtel de Ville, square Madiesse). Ces mesures de protections se justifient en complément du caractère patrimonial de la trame verte de Villeneuve-la-Garenne déjà classé en zone N.

Leur protection au titre de l'article L.123-1-5, III.2° du code de l'urbanisme permet de garantir le maintien de leur caractère verdoyant, poche de verdure et « niche écologique » en milieu urbain.



Parc de l'Hôtel de Ville



Espaces verts dans le quartier de la Caravelle

LES ALIGNEMENTS D'ARBRES

Villeneuve-la-Garenne possède un nombre important d'arbres. Des essences diversifiées participent à la composition des grandes résidences et terrains de la commune.

Le PLU identifie les arbres et alignements d'arbres remarquables à protéger sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5, III.2° du code de l'urbanisme. En effet, ceux-ci sont protégés en tant qu'éléments de paysage et pour leur intérêt historique et écologique.

Compte tenu du nombre important d'arbres sur la commune, cette protection s'articule avec le zonage N (caractère inconstructible) et les espaces verts paysagers. Ainsi seuls les arbres d'un état phytosanitaire satisfaisant, au caractère exceptionnel, se situant en zones U ont été reportés au plan de zonage.

Cette protection a pour incidence de soumettre à déclaration préalable toute intervention sur ces arbres (coupes ou abattage), en application de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

Quartiers Sud et Voie promenade



LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Conformément au 3^{ème} alinéa de l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « *analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.* ».

Tout au long du 20^{ème} siècle, la ville a profité d'une disponibilité foncière conséquente pour développer son territoire. Afin de s'assurer d'une stratégie d'action foncière ordonnée, la ville de Villeneuve-la-Garenne a développé une politique d'aménagement volontariste notamment par l'intermédiaire de plusieurs ZAC. Aujourd'hui, le diagnostic montre que les opportunités foncières se font plus rares.

De plus, les espaces naturels, évidemment protégés dans le cadre du PLU, couvrent plus de 42 hectares, notamment avec la présence du Parc des Chanteraines. De même, préserver les grandes zones d'activités économiques est fondamental pour tendre vers un juste équilibre emploi / habitant.

Rappelons surtout que la constructibilité est très contrainte. La présence de nombreuses lignes à Haute Tension, , est un frein au développement local. Leur passage impacte règlementairement 8 hectares de foncier, mais s'impose comme des contraintes d'aménagement sur environ 25 ha du territoire communal et crée de fortes coupures urbaines. La Ville réaffirme donc l'objectif d'enfouissement de ces lignes hors de son territoire, tel qu'étudié par les acteurs concernés, ce qui permettrait de dégager de nouveaux espaces de requalification et de recomposition urbaines.

La présence de la Seine génère sur le territoire l'application d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation qui contraint également fortement la constructibilité : emprise au sol réduite, impossibilité de construire du logement en rez-de-chaussée sur la quasi-totalité du territoire communal, surcoût important des opérations de construction... De plus, la présence des murs anti-crues gênent l'appropriation des berges et de ses vues sur le fleuve par les usagers. Le PADD fixe néanmoins l'objectif d'améliorer les liaisons entre les différents quartiers de la Ville et la Seine et de valoriser les façades urbaines tournées vers le fleuve.

L'existence de servitudes lourdes constitue un frein au développement du territoire et nécessite une prise en compte en amont dans l'aménagement et l'évolution des quartiers : périmètres de protection de captage d'eau potable, périmètres de maîtrise de l'urbanisation sur des zones d'activités, passage de canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures, présence de zones de remblais...

Les fonciers éventuellement mobilisables par mutation sont pour la plupart de emprises en friche, des boxes de parking, des habitations en mauvais état et des activités en fin d'exploitation ou générant des nuisances, qui s'avèrent le plus souvent pollués. Cette situation entraîne des surcoûts préalables à la mise en chantier.

Des fonciers au centre-ville occupés par des équipements, pour être urbanisables, nécessitent préalablement la démolition et la reconstruction de ces équipements, entraînant des surcoûts importants.

Par conséquent, le territoire est bâti dans sa totalité, et ne peut évoluer que dans un contexte de renouvellement urbain, choix assumé par la Ville à travers de grandes opérations de restructuration urbaine, qu'elles soient terminées, en cours ou en projets : Caravelle, Quartiers Sud, Centre-ville, Gallieni...

Le PADD précise que les objectifs fixés doivent « *Inscrire le développement de la Ville dans l'objectif d'accompagner une croissance soutenue de la population, dans des conditions qui permettront d'une part d'atteindre les objectifs de rééquilibrage de l'habitat et de diversification des catégories socioprofessionnelles, et d'autre part de maintenir une bonne qualité de vie aux habitants de la ville* », « *Poursuivre la diversification du quartier Bongarde* » et « *Maintenir la diversité des formes urbaines (collectifs, individuels groupés, maisons de ville...) et des typologies de logements* ».

Par conséquent, l'intensification urbaine à court terme (2015-2020) interviendrait essentiellement dans le cadre de la restructuration et de la densification du centre-ville (environ 310 logements accompagnés de commerces, services, équipements), des opportunités quartier Villerenne (environ 110 logements) et sud Gallieni (environ 45 logements), la poursuite de la requalification des Quartiers sud (environ 280 logements) et l'ouverture à l'urbanisation « habitat » d'une partie du secteur de la Bongarde, autrefois classée en zone d'activités économiques. Il ne s'agit pas d'une opération isolée de logements mais à la fois le traitement d'une nouvelle entrée de ville en diversifiant les fonctions, des programmes localisés à proximité immédiate du

nouveau Centre Commercial. Les premiers programmes réalisés pourront être poursuivis afin de constituer à terme un véritable nouveau quartier.

A plus long terme (2021-2026), l'intensification urbaine devrait encore s'accroître aux grés des opportunités foncières : dans le centre-ville (environ 250 logements supplémentaires), dans le secteur Bongarde (environ 200 logements), dans le secteur Gallieni (environ 300 logements), dans le quartier Villerenne (environ 500 logements) et dans le secteur Jean Moulin (environ 260 logements). Ainsi, en lien avec l'enfouissement des lignes à haute tension et la relocalisation en périphérie du tissu urbain d'habitat d'équipements d'intérêt collectif, ce sont plus de 760 logements qui sont espérés dans les Quartiers Nord. Le secteur du boulevard Gallieni est, quant à lui, caractérisé par quelques bâtiments d'activités économiques vieillissants et un parc de logements anciens, à restructurer. Le quartier constitue un lien entre le centre-ville et le nouveau pôle de la Bongarde, et représente un fort potentiel de mutation et de requalification du secteur sud du centre-ville.

Afin de définir des ambitions quantitatives et qualitatives fortes de développement urbain, trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) couvrent des secteurs stratégiques : le centre-ville, le secteur Gallieni et le quartier Bongarde.

Par ailleurs, l'évolution des règles d'urbanisme dans le cadre de l'élaboration du PLU permettra notamment une intensification dans les secteurs situés en centre-ville, à proximité immédiate du tramway t1, et à proximité des axes structurants (zones UA et UB notamment).

L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Conformément au 5^{ème} alinéa de l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ». L'article R123-2 du code de l'urbanisme précise qu'il « justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ».

Selon l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Île-de-France (IAURIF), entre 1982 et 2012, l'espace construit s'est étendu à Villeneuve-la-Garenne, passant de 212,6 ha à 227,6 ha, soit une évolution de 7%. Ce sont les équipements et l'habitat collectif qui se sont le plus développés avec une évolution de la surface occupée d'environ 23% et 18%, malgré une très légère diminution entre 2008 et 2012.

Au contraire, l'espace ouvert a diminué de 14 ha. En effet, cela est notamment dû à l'occupation des terrains vacants qui a baissé de plus de la moitié au détriment des espaces construits.

Par ailleurs, alors qu'une stabilisation était constatée de 1982 à 2008, la commune comptait 1 ha en moins de forêt en 2012.

Le territoire de la commune de Villeneuve-la-Garenne étant déjà intégralement urbanisé (à l'exception du parc des Chanteraines, protégé par ailleurs) la problématique de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers n'est pas un enjeu sur ce territoire. Aucun territoire nouveau ne sera ouvert à l'urbanisation.

Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	5,99	-1,16	0,00	4,83	-1,16
2 Milieux semi-naturels	2,45	0,00	0,00	2,45	0,00
3 Espaces agricoles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4 Eau	18,54	-0,30	0,00	18,24	-0,30
Espaces agricoles, forestiers et naturels	26,98	-1,46	0,00	25,52	-1,46
5 Espaces ouverts artificialisés	71,44	-7,45	3,35	67,34	-4,10
Espaces ouverts artificialisés	71,44	-7,45	3,35	67,34	-4,10
6 Habitat individuel	18,70	-0,91	0,00	17,78	-0,91
7 Habitat collectif	45,72	-0,85	0,57	45,44	-0,28
8 Activités	88,48	-5,72	4,16	86,92	-1,56
9 Equipements	24,80	-0,67	0,44	24,57	-0,23
10 Transports	44,29	-2,53	1,72	43,48	-0,81
11 Carrières, décharges et chantiers	0,00	0,00	9,36	9,36	9,36
Espaces construits artificialisés	221,99	-2,29	7,85	227,56	5,56
Total	320,41	-11,20	11,20	320,41	0

Evaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement et dispositions visant à sa préservation ou à sa mise en valeur

Tableau d'évaluation des incidences par axes au PADD

Affirmer le positionnement de la Ville au sein de la Métropole du Grand Paris	Impacts positifs du PLU	Points de vigilance	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
Inscrire les spécificités de Villeneuve-la-Garenne dans le contexte métropolitain	Renforcement de l'attractivité Villeneuve-la-Garenne et de la région parisienne Conforter l'identité urbaine de Villeneuve-la-Garenne	Des besoins en déplacements et en logements croissants	Adaptation des règles d'urbanisme en tenant compte des particularités des différentes zones : morphologie urbaine, fonction, desserte en transports en commun (tramway). Trois sites d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) requalifiant l'image urbaine de secteurs stratégiques Efforts en faveur des modes actifs, des normes de stationnement automobiles réduites, et l'arrivée prochaine d'une gare du Grand Paris Express à proximité sur Gennevilliers.
Conforter la position de la Ville au sein d'un secteur géographique en mutation			
Composer autour de contraintes fortes qui s'imposent au territoire	Prise en compte des risques dans l'aménagement du territoire	Développement du territoire très contraint Respect du PPRI et préservation de la nappe	

Assurer aux Villenogarennais un cadre de vie de qualité	Impacts positifs du PLU	Points de vigilance	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
<p>Accompagner la production d'une offre de logements diversifiée et de qualité</p>	<p>Valoriser les sites de potentiels de renouvellement urbain et de valorisation urbaine.</p> <p>Améliorer le niveau de confort et remettre sur le marché de nouveaux logements.</p> <p>Prise en compte du phénomène de desserrement des ménages.</p> <p>Accueillir des populations de toutes les catégories sociales et générationnelles pour permettre le maintien d'une mixité.</p> <p>Rééquilibrer le parc de logement.</p> <p>Améliorer le déroulement du parcours résidentiel</p> <p>Etalement urbain évité.</p> <p>Intensification de l'urbanisation aux abords des pôles de centralité : incitation à l'usage des transports en commun.</p> <p>Des constructions nouvelles et existantes qui vont dans le sens de la réduction des émissions de gaz à effet de serre et donc qui concourent à limiter le dérèglement climatique.</p> <p>Prise en compte des objectifs du Grenelle de l'environnement (1 et 2).</p>	<p>Risque d'effet de seuil lié à l'intensification urbaine : nouveaux problèmes de circulation, stationnements, nuisances ...</p> <p>Le déséquilibre entre habitat et emploi est un facteur susceptible d'engendrer une augmentation des migrations pendulaires et des circulations automobiles.</p> <p>Augmentation du volume des déchets, de la consommation d'énergie liés à l'augmentation du nombre d'habitants.</p> <p>Des coûts d'investissements qui peuvent être long à rentabiliser pour les ménages les plus modestes pour l'adaptation des logements vers des économies d'énergie.</p>	<p>Prise en compte dans le zonage et le règlement des secteurs aux abords des pôles structurants pour y favoriser l'urbanisation (UA et UB notamment) et adapter les normes de stationnement.</p> <p>Règles d'implantation, d'emprise, de hauteur et d'occupation des constructions (articles 7, 9, 10), avec des règles adaptées pour permettre les extensions mesurées des constructions existantes (articles 6, 7, 9).</p> <p>Redéfinition de certaines règles pour permettre l'évolution du bâti dans le sens d'une meilleure prise en compte des problématiques environnementales, notamment l'approvisionnement en énergies renouvelables (articles 4 et 11).</p> <p>Zone UE autorisant le logement pour favoriser la mutation et la mixité fonctionnelle au sein d'un quartier aujourd'hui à dominante d'activités économiques.</p>
<p>Poursuivre l'amélioration de l'offre en équipements et services</p>	<p>Maintien d'une répartition équilibrée des équipements sur le territoire communal.</p> <p>Satisfaction des besoins en équipements.</p> <p>Fonctionnement des équipements respectueux de l'environnement.</p>		<p>Possibilité d'implantation d'équipements dans toutes les zones U (articles 1 et 2).</p> <p>Zone UL : règles d'urbanisme souples pour améliorer le fonctionnement, l'entretien et la requalification des équipements.</p>

<p>Poursuivre la requalification de la ville en ville –parc</p>	<p>Valorisation du cadre urbain en guise de cadre de vie.</p> <p>Préserver la diversité des paysages et des ambiances villenogarennoises.</p> <p>Préservation des espaces boisés, parcs, cœurs d'îlots...</p> <p>Protection des écosystèmes.</p>		<p>Zone N préservant les espaces verts majeurs de la commune : bords de Seine, Parc des Chanteraines, coulée verte, square.</p> <p>Protection via des Espaces Verts Paysagers (EVP).</p> <p>Alignements d'arbres à protéger indiqués au plan de zonage</p> <p>Exigences de plantations d'arbres et pourcentages d'espace vert en pleine terre pour les zones U (article 13).</p> <p>Emplacement réservé pour la création d'un espace vert en centre-ville.</p>
<p>Valoriser la présence de la Seine, élément identitaire de la Ville et atout écologique.</p>	<p>Continuités écologiques.</p> <p>Sauvegarde du patrimoine.</p> <p>Mise en valeur du patrimoine local.</p> <p>Valorisation de l'aspect environnemental de la Seine comme élément de la trame bleue.</p>		<p>Une partie des berges de Seine classée en zone N.</p> <p>Hors zone N : alignements d'arbres à protéger en bords de Seine indiqués au plan de zonage.</p> <p>Protection des éléments patrimoniaux des berges ou à proximité immédiate : protection du patrimoine bâti remarquable pour les anciennes villas ; secteur UFa spécifique pour le maintien et la valorisation des chantiers navals</p>

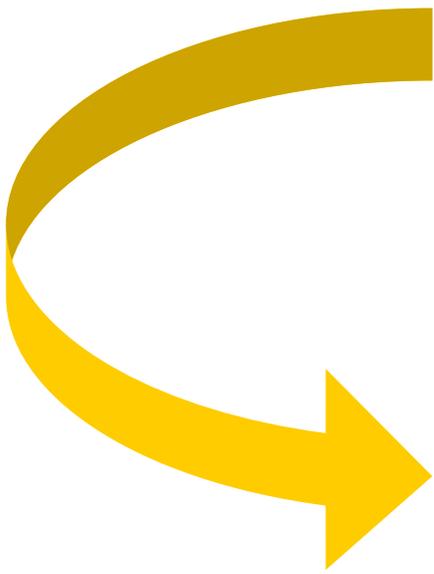
Améliorer la dynamique économique de Villeneuve-la-Garenne	Impacts positifs du PLU	Points de vigilance	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
Valoriser les zones d'activités de la ville pour diversifier et développer l'emploi	<p>Réduction des déplacements grâce au rapprochement des fonctions.</p> <p>Des emplois locaux confortés en lien avec les bonnes conditions de desserte en transports en commun.</p> <p>Diversification des activités pour offrir davantage de possibilités d'emplois sur la commune aux actifs villenogarennais.</p>	<p>Saturation des espaces publics et notamment de la voirie, support de déplacements en raison des livraisons et des stationnements en zone dense.</p> <p>Augmentation des nuisances liées à l'augmentation du nombre d'emplois (stationnement, déplacements).</p> <p>Risques de nuisances liés à l'implantation de certaines activités.</p>	<p>Mixité des fonctions autorisées dans certaines zones (articles 1 et 2).</p> <p>Création de 2 zones et 2 sous-zones dédiées aux activités économiques (UF et UFa, UG et UGa) avec des règles adaptées aux vocations existantes et souhaitées.</p>
Conforter l'activité du commerce	Renforcer les pôles commerciaux.		
Assurer le maintien des activités artisanales sur la Ville en compatibilité avec les secteurs résidentiels	<p>Maintien de quartiers animés grâce à des commerces de proximité.</p> <p>Maintien et développement des activités artisanales.</p>		<p>Linéaires commerciaux au plan de zonage pour maintenir/développer le commerce et l'artisanat en rez-de-chaussée des constructions.</p>

Accompagner l'évolution des grands secteurs de projets de la Ville	Impacts positifs du PLU	Points de vigilance	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
Requalifier le caractère et l'attractivité du centre-ville	<p>Renforcer le rôle commercial et d'animation du centre-ville.</p> <p>Réaliser une nouvelle offre de logements en s'appuyant sur la proximité immédiate du tramway et en favorisant des formes urbaines de centre-ville.</p>	Saturation des espaces publics et notamment de la voirie, support de déplacements en raison des livraisons et des stationnements en zone dense.	<p>Zone UA prenant en compte des spécificités du centre-ville.</p> <p>Linéaires commerciaux au plan de zonage pour maintenir/développer le commerce et l'artisanat en rez-de-chaussée des constructions.</p> <p>OAP pour restructurer le centre-ville</p>
Etendre le travail de requalification urbaine aux Quartiers Nord	<p>Désenclavement du quartier et couture urbaine.</p> <p>Améliorer le niveau de confort et remettre sur le marché de nouveaux logements.</p> <p>Accueillir des populations de toutes les catégories sociales.</p>		<p>Règles et zonage adaptés à la morphologie urbaine : zone UB à dominante d'habitat collectif, zone UD à dominante de grands ensembles d'habitat collectif.</p> <p>Linéaires commerciaux au plan de zonage pour maintenir les commerces en rez-de-chaussée existants.</p> <p>Alignements d'arbres et sentes piétonnes à préserver indiqués au plan de zonage.</p>

Associer développement urbain, déplacements durables et qualité environnementale	Impacts positifs du PLU	Points de vigilance	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
Aménager l'espace public pour un meilleur partage et adapter l'offre de stationnements aux modes actifs	<p>Diminution de la pollution de l'air, des émissions de gaz à effet de serre, du bruit, des accidents de la route...</p> <p>Développement des cheminements de randonnées pédestres et cyclables.</p> <p>Réduction des coupures urbaines.</p> <p>Développement de l'offre en stationnement pour les vélos.</p> <p>Adaptation des règles de stationnement pour inciter à l'usage des transports en commun.</p>		<p>Sentes à préserver indiquées au plan de zonage.</p> <p>Emplacements réservés pour création/élargissement de voirie.</p> <p>Normes pour de stationnements vélos adaptés (article 12).</p> <p>Normes de stationnement automobile pour les bureaux davantage exigeantes dans un périmètre de 500 mètres autour du tramway (article 12).</p>
Améliorer la gestion de l'eau et des déchets	<p>Limitation de l'imperméabilisation des sols</p> <p>Diminution des rejets dans les réseaux.</p>		<p>Renvoie aux règlements communal ou départemental d'assainissement en vigueur (article 4)</p> <p>Règle obligeant au raccordement au réseau collectif pour le traitement des eaux usées.</p>
Prévenir les risques naturels et technologiques, limiter les nuisances	<p><i>Exposition limitée aux risques naturels et technologiques.</i></p> <p>Réduction des nuisances sonores des axes émetteurs de bruit.</p> <p>Renouvellement d'une partie du parc ancien qui a été construit sans prise en considération des risques .</p>		<p>Annexes du PLU regroupant l'ensemble des documents portés à l'information du public, notamment les zones de risques</p> <p>Contraintes d'implantation pour les activités nuisantes et les installations classées (articles 1, 2)</p>

Tableau d'évaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement pour les espaces sensibles au plan environnemental

Espaces sensibles au plan environnemental	Impacts positifs du PLU	Points de vigilance	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
<p>Le parc des Chanteraines :</p> <p>Le parc des Chanteraines est le plus vaste espace à caractère naturel au nord des Hauts-de-Seine. La vocation première de ce site est l'accueil du public.</p>			
<p>Les berges du parc des Chanteraines :</p> <p>ce site appartient à un vaste ensemble naturel interdépartemental. Eloigné de toute infrastructure routière importante, cette longue bande de terrain aménagée en promenade est une belle reconquête des bords de Seine. La structure des berges à végétation spontanée est souvent remarquable, favorable pour la faune et les oiseaux en particulier.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Protection du caractère naturel 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inscription en zone N
<p>Les berges de Gennevilliers en amont de Villeneuve-la-Garenne :</p> <p>Cette berge est située sur le grand bras de Seine face à l'île Saint-Denis. Non imperméabilisée, elle accueille une mosaïque de végétation à structure complexe avec l'imbrication de zones ouvertes, de bosquets et d'arbres de grand développement. La flore est diversifiée et recèle des espèces rares. On y trouve notamment la roquette cultivée, protégée au niveau régional et le réséda blanc. Son fonctionnement écologique est en lien avec les berges naturelles de l'île Saint-Denis où niche le martin pêcheur serait donc souhaitable de limiter la fréquentation humaine pour préserver l'avifaune et d'implanter une ripisylve sur l'autre zone afin de diversifier le milieu.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limitation de la constructibilité en lien avec la vocation d'équipement et d'espace public 		



Chapitre 8 – Analyse des résultats de l'application du PLU

Critères retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Comme le prévoit la réglementation, l'analyse des résultats de l'application du PLU repose sur des indicateurs, consolidés dans un tableau de bord.

L'objectif n'est pas de décrire une situation détaillée du territoire mais de pouvoir décrire son évolution et la part du PLU dans celle-ci.

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour déterminer si un changement est en cours. Ainsi afin de comprendre le processus de changement, l'indicateur doit aider le décideur à comprendre pourquoi ce changement s'opère. Pour évaluer le projet de PLU sur le court et moyen terme, plusieurs types d'indicateurs sont définis :

- Les indicateurs de suivi de l'état environnemental du territoire choisis en fonction de sensibilités particulières du territoire (dynamiques d'évolutions négatives, facteurs de pression sur l'environnement particuliers) identifiés dans l'état initial de l'environnement et synthétisés en enjeux environnementaux. L'évolution de ces indicateurs ne reflète pas de façon certaine et/ou directe les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.
- Les indicateurs d'analyse des résultats de l'application du PLU, ou indicateurs de performance, qui ont pour but de vérifier l'atteinte des objectifs fixés et en particulier l'application des orientations et des dispositions dans les permis accordés.

Indicateurs de suivi pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Le tableau ci-après liste les indicateurs proposés pour les différents axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Objectifs	Indicateurs de suivi
AXE 1 DU PADD : Affirmer le positionnement de la ville au sein de la Métropole du Grand Paris	
<i>En matière de densification, le SDRIF prévoit davantage à Villeneuve-la-Garenne « l'optimisation » des espaces urbains existants, à l'exception des secteurs sud de la ville, plus proches de gares RER et de la future gare du réseau Grand Paris Express</i>	Densité / compacité des nouveaux programmes : -en tissu existant, -dans le secteur Bongarde, plus proche d'une gare du Grand Paris Express.
<i>Prendre en compte la Seine comme enjeu d'aménagement et de développement urbain</i>	Cartographie des circulations douces, notamment celles vers la Seine.
<i>Conforter la mixité sociale et fonctionnelle de la ville</i>	-Evolution des parts des Catégories Socio-professionnelles -Surface plancher délivrée par destination
<i>Renforcer le centre-ville autour de l'axe du tramway</i>	Avancement du projet urbain du centre-ville
<i>Prise en compte en amont des risques et contraintes dans l'aménagement et l'évolution des quartiers</i>	-Nombre d'habitants en zone B ou C du PPRI -Nombre d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) en zone PPRI -Nombre d'habitants ou d'employés situés à moins de 200 mètres des lignes haute tension.

Objectifs	Indicateurs de suivi
AXE 2 DU PADD : Assurer aux Villéno-garennois un cadre de vie de qualité	
<i>Accompagner une croissance soutenue de la population</i>	Recensement de la population
ACCOMPAGNER LA PRODUCTION D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE ET DE QUALITÉ	
<i>objectifs de rééquilibrage de l'habitat et de diversification des catégories socio-professionnelles</i>	-Part de logement social et de logement privé au sein du parc de logements -Part des propriétaires occupants et part de logements locatifs -Evolution des Catégories socio-professionnelles
<i>maintenir une bonne qualité de vie aux habitants de la Ville</i>	-Ratio surfaces d'équipements/habitant -Ratio surfaces d'espaces verts/habitant
<i>possibilités de mutation et de densification supplémentaires, toujours dans l'objectif de rééquilibrage des types de logements sur la ville.</i>	-Nombre de mutations de terrains -Densité des nouveaux projets (nombre de logements / ha)
<i>Diversification du quartier Bongarde</i>	-Evolution de la surface plancher délivrée par destination de construction -Typologies des logements nouveaux (taille, statut d'occupation...)
<i>Accompagner les opérations de revalorisation du parc de logement social et privé</i>	Suivi des autorisations d'urbanisme relatives à des travaux sur l'existant

Objectifs	Indicateurs de suivi
AXE 2 DU PADD : Assurer aux Villénogarennois un cadre de vie de qualité (suite)	
<i>Accompagner une croissance soutenue de la population</i>	Recensement de la population
ACCOMPAGNER LA PRODUCTION D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE ET DE QUALITE	
<i>Anticiper l'accroissement du nombre de ménages de petite taille</i>	Recensement de la population : taille des ménages et taille des logements
<i>Attirer de jeunes actifs</i>	Recensement de la population : âge et CSP des nouveaux arrivants
<i>Dans un objectif de mixité sociale, favoriser l'arrivée et le maintien de populations aux revenus moyens voire supérieurs, en créant les conditions d'une attractivité résidentielle à destination des actifs</i>	-Recensement de la population (revenus et CSP des nouveaux arrivants) -Taux de mobilité dans le parc social
<i>Encourager les formes urbaines attractives, économes en foncier</i>	Nature et densité des programmes autorisés
<i>Encadrer les divisions de parcelles</i>	Nombre de divisions déclarées et surfaces détachées
<i>Encourager les performances énergétiques des bâtiments existants et futurs</i> <i>Permettre le développement de la production d'énergies renouvelables sur les constructions</i>	Nombre d'autorisations d'urbanisme déposées relatives à ce type de travaux
POURSUIVRE L'AMELIORATION DE L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES	
<i>Optimiser et valoriser les équipements collectifs villénogarennois</i>	Ratio surfaces d'équipements/habitant
<i>Favoriser l'accessibilité de tous aux équipements recevant du public</i>	Cartographie des équipements et de leur desserte
<i>Poursuivre le déploiement des réseaux de communication numériques sur la ville</i>	Evolution de la desserte du réseau : nombre de mètres linéaires et/ou nombre d'habitants desservis
POURSUIVRE LA REQUALIFICATION DE LA VILLE EN VILLE-PARC	
<i>-Préserver et valoriser les patrimoines « naturels » structurants pour en faire la composante majeure d'une trame verte et bleue</i> <i>-Préserver et valoriser les autres espaces verts dans les quartiers de la Ville</i> <i>-Développer une nouvelle offre d'espaces verts</i>	-Cartographie espaces verts (existants/nouveaux/supprimés) -Surface des espaces verts accessibles au public -surface d'espaces verts accessibles au public / habitant

Objectifs	Indicateurs de suivi
AXE 3 DU PADD : Améliorer la dynamique économique de Villeneuve-la-Garenne	
A) VALORISER LES ZONES D'ACTIVITES DE LA VILLE POUR DIVERSIFIER ET DEVELOPPER L'EMPLOI	
<i>Favoriser une plus grande diversité des activités économiques et la création de services de proximité aux entreprises</i>	Nombre de m ² délivrés par destination de construction
<i>Densification des parcelles dans les secteurs où la trame foncière le permet</i>	Densité des terrains d'activités
<i>Mutation d'activités en faveur d'entreprises plus denses en emplois</i>	-nombre d'emplois sur la commune -nombre d'emplois /m ² dans les nouvelles opérations de constructions de locaux d'activités
<i>Limiter la construction de nouveaux entrepôts à ceux strictement nécessaires à une autre activité économique présente sur la Ville</i>	Nombre de m ² délivrés pour la destination « entrepôt »
<i>Agir en faveur du décloisonnement des quartiers d'activités Améliorer le maillage interne du réseau de voirie pour faciliter les liaisons douces</i>	Cartographie de la trame viaire et de la desserte en transports en commun dans les quartiers d'activité
<i>Encourager les performances énergétiques et environnementales accrues sur les constructions nouvelles</i>	-Surface des toitures végétalisées -Nombre d'autorisations d'urbanisme déposées pour des travaux d'isolations et d'amélioration environnementale sur les bâtiments existants
B) CONFORTER L'ACTIVITE DU COMMERCE	
<ul style="list-style-type: none"> -Permettre la mise en œuvre d'une armature commerciale plus forte, plus diversifiée et de qualité sur le centre-ville -Maintenir et renforcer l'activité commerciale au sein des pôles de quartiers 	<ul style="list-style-type: none"> -Surface des locaux commerciaux -Nombre de création de nouveaux commerces

Objectifs	Indicateurs de suivi
AXE 4 DU PADD : Accompagner l'évolution des grands secteurs de projets de la Ville	
A) REQUALIFIER LE CARACTERE ET L'ATTRACTIVITE DU CENTRE-VILLE	
<i>Un quartier qualitatif et agréable</i>	-Surface des espaces publics -Evolution du nombre d'éléments de mobilier urbain -Nombre d'arbres sur espaces publics et surfaces d'espaces verts (qualités)
<i>Un quartier accessible à tous</i>	Nombre de places de stationnement aérien ou en sous-sol, de statut public ou privé
<i>Développer et redéployer l'offre de services publics Renforcer l'appareil commercial de centre-ville</i>	Surface des locaux commerciaux et des services
<i>Un quartier résidentiel attractif</i>	-Evolution du nombre de logements -Taux de vacance
B) ETENDRE LE TRAVAIL DE REQUALIFICATION URBAINE AUX QUARTIERS NORD	
<i>Renforcer la vocation résidentielle du quartier</i>	Nombre de logements créés

Objectifs	Indicateurs de suivi
AXE 5 DU PADD : Associer développement urbain, déplacements durables et qualité environnementale	
A) AMENAGER L'ESPACE PUBLIC POUR UN MEILLEUR PARTAGE ET ADAPTER L'OFFRE DE STATIONNEMENTS AUX MODES ACTIFS	-Cartographie des voies, liaisons douces, stationnements, places pour les deux roues -Taux moyen de motorisation des ménages -Linéaires de zones 30 ou zones de rencontre
B) AMELIORER LA GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS	-Réduction du tonnage de déchets annuels -Part du tri sélectif dans les déchets -Qualité des eaux, renouvellement et réhabilitation des réseaux -Nombre de permis avec gestion des eaux à la parcelle (« zéro rejet ») -Surfaces des espaces de pleine terre dans les nouvelles opérations
C) PREVENIR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, LIMITER LES NUISANCES	-Nombre d'habitants en zone B ou C du PPRI -Nombre d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement en zone PPRI -Nombre d'habitants ou d'employés situés à moins de 200 mètres des Lignes Haute Tension -Indice de la qualité de l'air -Nombre de personnes exposées à un niveau sonore supérieur ou égal à 55 dB(A).