



### 3

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 juin 2006

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 4 février 2010

Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2011

Modification n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 14 février 2013

Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2013

Modification n°4 approuvée par délibération du Conseil Territorial en date du 11 avril 2016

Modification n°5 approuvée par délibération du Conseil Territorial en date du 22 juin 2017



## SOMMAIRE

• Introduction	3
• La ville dans son contexte	8
• La ville et la vie quotidienne de ses habitants	10
• La ville et le développement économique	16
• La ville et son environnement	18
• La ville et ses secteurs de projets	22

## **Introduction**

---

### **Le rôle et la portée juridique du Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

## Introduction

Par rapport à l'ancien POS, le PLU contient un document nouveau : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Depuis la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 a été scindé en deux documents : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable proprement dit, et les Orientations Particulières d'Aménagement.

Le PADD et les orientations particulières reflètent la vision de l'équipe municipale pour l'évolution du territoire communal dans les dix années à venir. Le code de l'urbanisme laisse une grande liberté aux communes pour définir le contenu et le degré de précision de son PADD et des orientations particulières.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

Il s'agit d'un document obligatoire qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal. C'est la « clef de voûte du PLU ». Les parties du PLU qui ont une valeur juridique (les orientations particulières et le règlement) doivent être « cohérentes » avec lui.

## Introduction

Le PLU dans son ensemble et en particulier le PADD doit répondre aux objectifs de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme :

*Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :*

*1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

*3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

## Introduction

Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques du territoire communal, ses atouts et ses faiblesses. Le plan local d'urbanisme devra, dans les limites qui sont les siennes, valoriser les atouts et contribuer à la mise en œuvre des réponses visant à la réduction des difficultés.

Sur une partie du territoire communal, les orientations d'urbanisme et d'aménagement proposées ne visent pas d'évolutions majeures. Elles ont plutôt pour objet de prendre en compte les caractéristiques des différents quartiers et de permettre une évolution douce pour répondre aux besoins des habitants et améliorer le cadre de vie.

En complément, plusieurs sites font l'objet d'opérations significatives de réaménagement, de requalification et de restructuration.

### **Le PADD d'Asnières-sur-Seine se décline en cinq grands thèmes, qui recouvrent 18 orientations :**

- La ville dans son contexte
- La ville et la vie quotidienne de ses habitants
- La ville et le développement économique
- La ville et son environnement
- La ville et ses secteurs de projets

# LES ORIENTATIONS RETENUES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

<p><b>SECTEURS à DOMINANTE STABLE</b></p> <p><b>Le centre-ville et les quartiers ouest</b> Les formes urbaines sont à préserver</p> <p><b>Les Z.A.C en cours de réalisation ou récemment achevées.</b></p>
<p><b>LES SECTEURS à AMELIORER</b></p> <p><b>Le centre historique</b> Le traitement de l'espace est à améliorer afin de valoriser le patrimoine historique de la ville</p> <p><b>Les grands axes</b> Le traitement des pignons apparents (dents creuses, retrait d'alignement) et des élargissements de l'espace public est à étudier</p> <p><b>Le secteur des Grésillons</b> Le traitement des espaces publics est à améliorer</p> <p><b>Le quartier du Ménil</b> Le réseau viaire est à préserver. La rénovation du tissu est à encadrer afin d'en préserver la mixité</p> <p><b>Le quartier Nord</b> L'effort d'aménagement des espaces publics et la résidentialisation des pieds d'immeubles est à poursuivre, ainsi que l'amélioration des structures des équipements commerciaux.</p> <p><b>Le front de Seine</b> Une requalification du front bâti et un aménagement de ses abords pourront être envisagés en lien avec une reconquête des bords de Seine.</p>
<p><b>LES SECTEURS à REQUALIFIER</b></p> <p>1 Le quartier des Fleurs 2 Le carrefour des Quatre Routes 3 L'îlot des Services Techniques 4 Le site Voltaire / rue du R.P. C. Gilbert 5 Le secteur de la gare Lisch 6 Le site CREICA 7 Le secteur du Métro : centre-bus RATP, franges Nord et Sud de l'av. Gabriel Péri 8 Le secteur de l'annexe de la Sorbonne 9 La place des Bourguignons</p>
<p><b>LE SECTEUR D'ACTIVITE EN COURS DE MUTATION</b></p>
<p><b>LES PROJETS EN COURS</b></p> <p><b>A</b> Périmètre Z.U.S = périmètre ANRU <b>B</b> Renouvellement urbain du quartier Voltaire <b>C</b> Z.A.C Asnières Bords de Seine (terrains Unilever).</p>

**LES THEMES DU P.A.D.D**

- La ville dans son contexte
- La ville et la vie quotidienne de ses habitants
- La ville et le développement économique
- La ville et son environnement
- La ville et ses secteurs de projets : poursuivre l'aménagement du territoire dans le respect d'une gestion économe de l'espace



## La ville dans son contexte

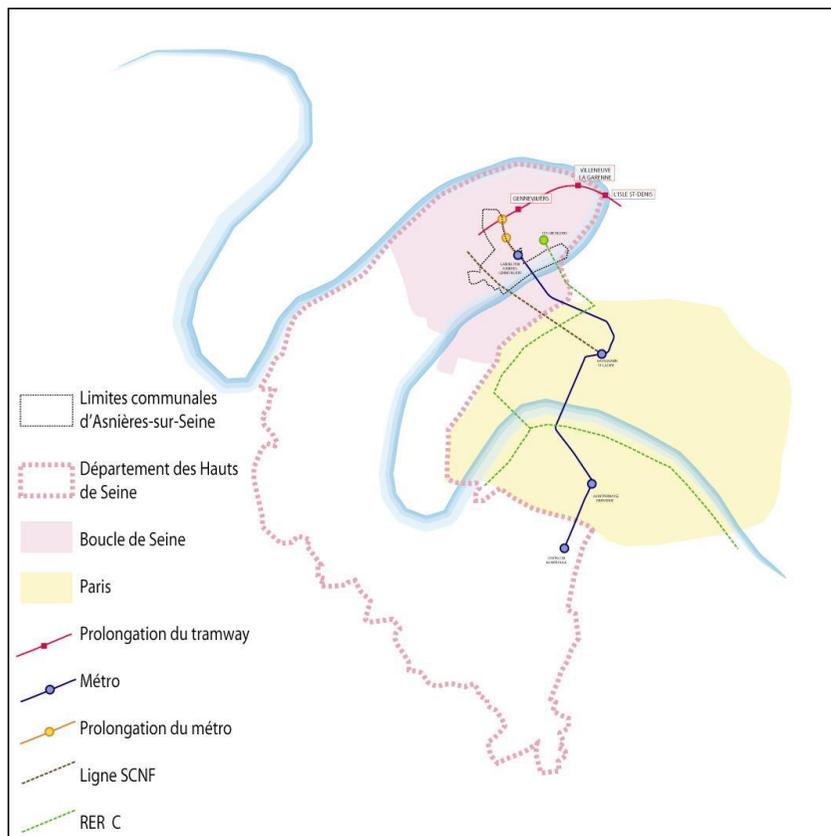
---

La ville se situe dans un vaste espace en mutation où les projets sont nombreux, divers.  
Il convient de maintenir et développer l'écoute et les démarches partenariales pour mettre en oeuvre des projets communs ou pour le moins complémentaires.

### ORIENTATION

#### 1 - Affirmer le rôle d'Asnières dans son territoire.

## La ville dans son contexte



## 1 - Affirmer le rôle d'Asnières dans son territoire, en bord de Seine

• Asnières s'inscrit au cœur du territoire de la boucle de Seine, qui est un des « secteur de redéveloppement » du SDRIF, appelé à permettre une meilleure articulation de Paris avec sa banlieue proche et à assurer une valorisation et une restructuration économique et urbaine de la zone centrale de l'Île-de-France. La ville a été désignée comme territoire prioritaire au contrat de plan Etat-Région 2000-2006 afin de corriger ses déséquilibres et de valoriser ses potentialités. Son aménagement futur a pour objectifs :

- de renforcer son unité,
- d'y améliorer l'environnement et le cadre de vie,
- de mieux intégrer les actuels quartiers sociaux,
- de confirmer sa vocation économique portuaire, logistique et industrielle tout en favorisant une diversification des activités et de l'habitat dans une perspective de croissance cohérente de l'habitat et des emplois,
- d'affirmer la Seine comme vecteur de recomposition de l'espace et de création d'un véritable tissu urbain autour des enjeux de plus grande mixité fonctionnelle et sociale, de suppression des carences en espaces verts.

• Par ailleurs, à une échelle intercommunale, Asnières est concernée par le prolongement de la ligne 13 du Métro et le passage du Tramway T1.

## **La ville et la vie quotidienne de ses habitants**

---

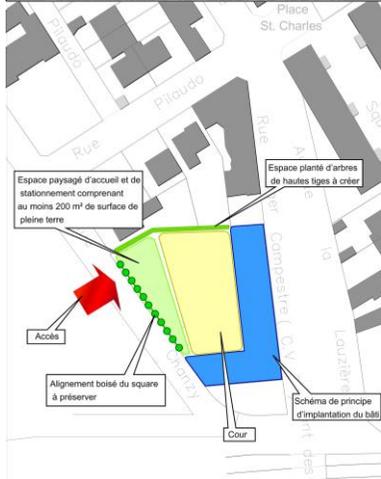
Mieux répondre aux besoins de chacun des Asniérois, toutes générations confondues et sur l'ensemble de la ville.

### **ORIENTATIONS**

- 2 Améliorer le niveau des services aux habitants.**
- 3 Répondre aux besoins en logements, notamment pour les familles.**
- 4 Requalifier et réaménager certains espaces publics.**
- 5 Favoriser le maintien et le meilleur fonctionnement des commerces de proximité.**
- 6 Améliorer l'offre de stationnement.**
- 7 Améliorer le réseau viaire et les déplacements de chacun dans la ville, redessiner le maillage des liaisons douces (piétons, vélos...).**
- 8 Développer les espaces verts.**

La ville et la vie quotidienne de ses habitants

LES ORIENTATIONS D'UBANISME  
ET PAYSAGERES RETENUES



Projet d'implantation de la nouvelle école rue de Chanzy



L'école Réjane



Le gymnase Laura Flessel, récemment construit dans le cadre de la ZAC Métro

**2 - Améliorer le niveau des services aux habitants notamment dans les domaines des écoles et de l'enfance, de la jeunesse, du sport.**

La commune bénéficie d'un nombre important d'équipements. Toutefois, l'évolution de la population, en particulier son rajeunissement, nécessite de créer de nouvelles structures.

La première orientation consiste à poursuivre l'effort de mise à niveau pour répondre aux besoins actuels.

La seconde vise à accompagner l'arrivée de nouveaux habitants essentiellement dans les secteurs de projet par la création des équipements nécessaires : tout nouveau projet d'aménagement sera accompagné d'équipements.

En conséquence, les espaces et terrains nécessaires à la réalisation de nouveaux équipements seront prévus dans le cadre d'une gestion économe des espaces disponibles ou mutables existants dans la commune.

L'accent sera mis sur la création ou la réhabilitation d'équipements en particulier dans les domaines scolaire, de l'enfance et de la petite enfance, du sport.

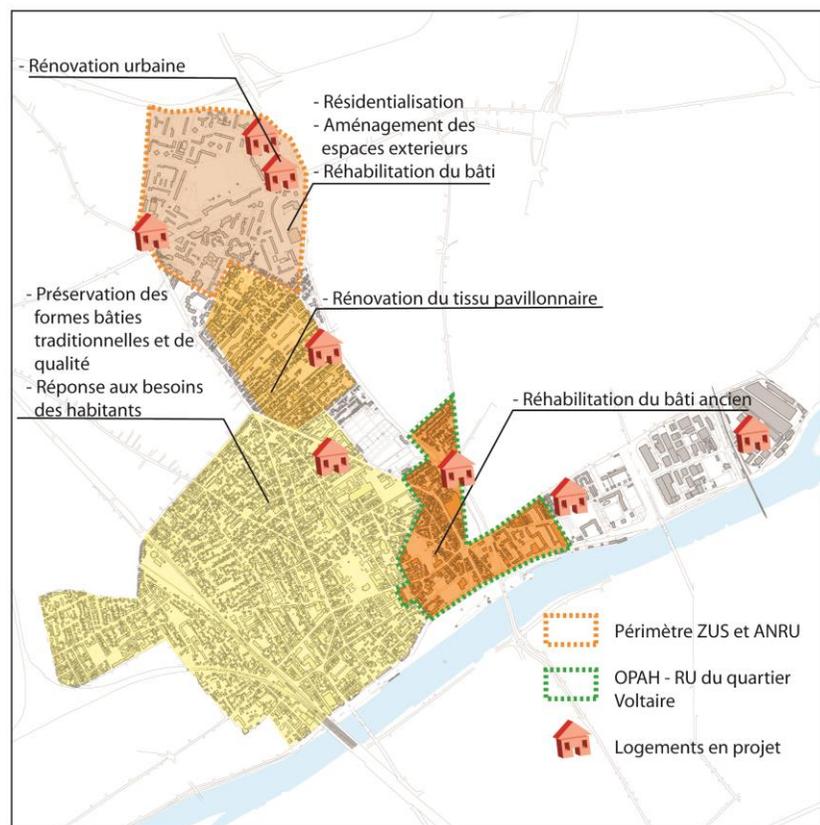
### 3 - Répondre aux besoins dans le domaine de l'habitat.

Le premier objectif est d'apporter une réponse aux besoins compatibles avec la stabilité du territoire, en limitant les constructions nouvelles principalement dans des sites de renouvellement urbain identifiés.

Le second vise à créer les conditions d'une réelle mixité sociale à l'échelle de la commune : il s'agit de favoriser de nouveaux programmes de logements sociaux répartis sur le territoire communal. Les programmes de logements d'une certaine taille devront comporter un minimum de 20 à 25% de logements sociaux.

La réponse aux besoins se décline en 3 axes :

- L'amélioration du bâti existant :
  - le bâti ancien à réhabiliter (OPAH-RU du quartier Voltaire en particulier),
  - les logements sociaux pour lesquels les efforts en matière de réhabilitation sont à poursuivre dans le cadre de la démarche politique de la ville (en particulier dans le périmètre de la ZUS),
  - les opérations de rénovation urbaine engagées dans les quartiers Nord, plus particulièrement autour de la future station de métro AGIII et du carrefour des Quatre Routes.
- Les programmes de logements nouveaux essentiellement dans les secteurs de projets dans lesquels la création des équipements publics et de proximité nécessaire aux nouveaux habitants est prévue.
- Les possibilités d'évolution douce du bâti dans les autres quartiers. Il s'agit, dans la continuité des orientations du POS révisé en 2001, de limiter la densification pour conserver, en particulier pour les quartiers pavillonnaires, leurs caractéristiques actuelles. Afin de répondre aux besoins des habitants, des évolutions des logements par des extensions qui améliorent la qualité de l'habitation seront autorisées.



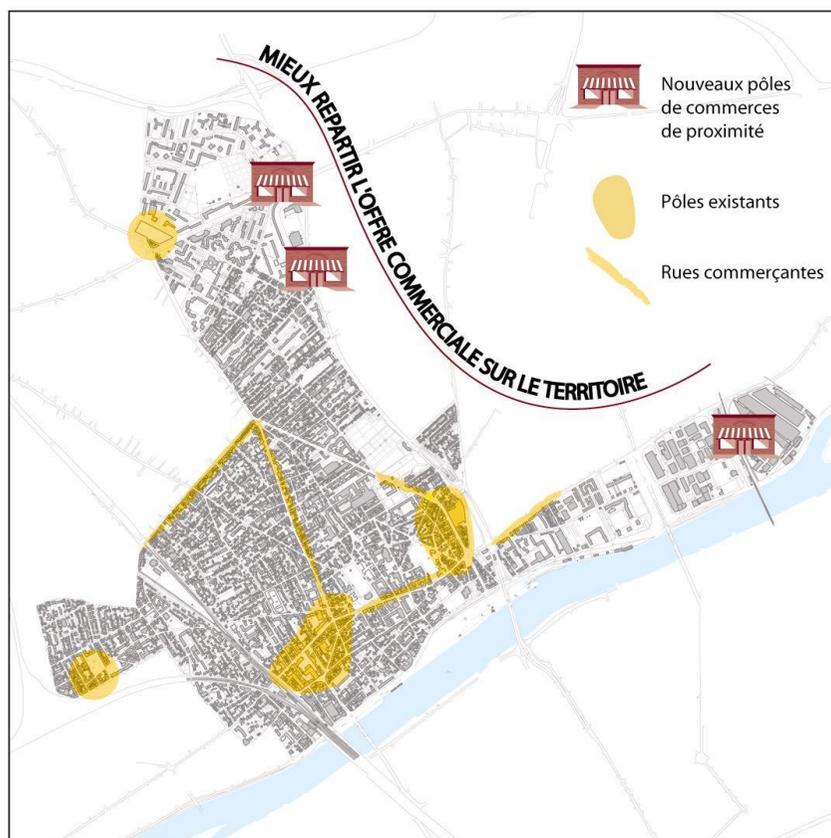
## La ville et la vie quotidienne de ses habitants



Le carrefour des Bourguignons

#### 4 - Requalifier et réaménager certains espaces publics aujourd'hui dégradés.

Les qualités esthétique et fonctionnelle des espaces publics sont un enjeu important du bon fonctionnement de la ville et de la qualité de vie des Asniérois. Un objectif général commun, des réponses adaptées à chaque cas : les abords de la station AGI, les abords de l'église Sainte Geneviève par exemple.



#### 5 - Favoriser le maintien et améliorer le dynamisme des commerces de proximité - Permettre le développement d'une offre complémentaire en particulier en lien avec les futures stations du métro.

Le commerce de proximité est un complément essentiel à l'offre importante induite en périphérie de la commune par la présence des nombreux centres commerciaux.

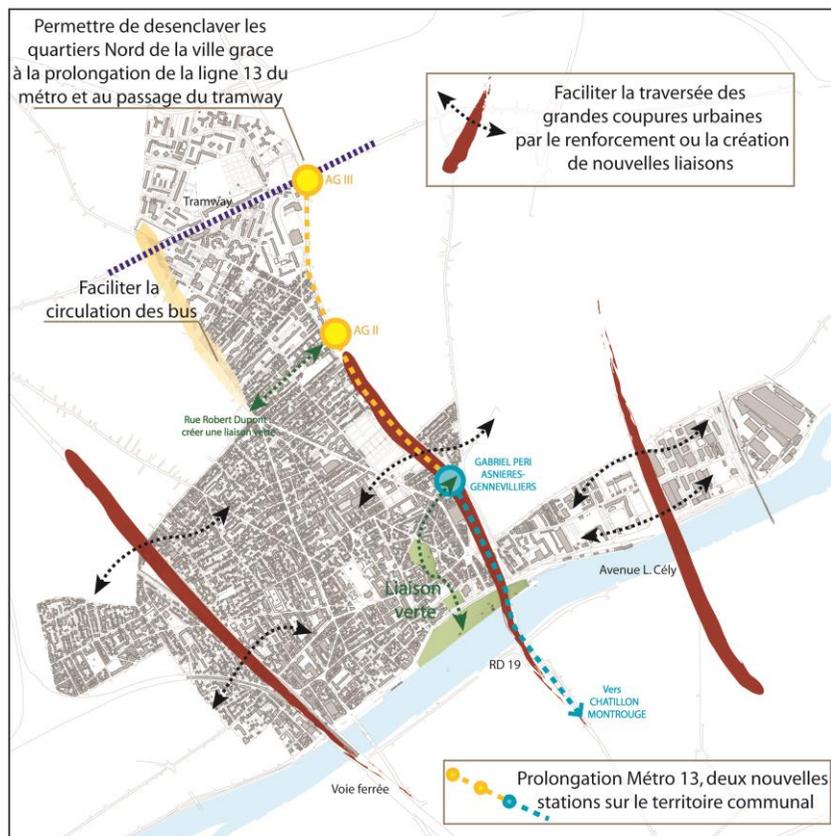
Faciliter le fonctionnement des commerces de proximité et favoriser leur regroupement. Inciter à la qualité des vitrines et des enseignes.

Encadrer les implantations nouvelles pour permettre le renforcement des pôles existants et la création de pôles complémentaires dans des secteurs bénéficiant d'un potentiel fort (abords des nouvelles stations de métro, site Asnières Bords de Seine).

## La ville et la vie quotidienne de ses habitants



Des rues saturées de voitures en stationnement linéaire



## 6 - Améliorer l'offre de stationnement

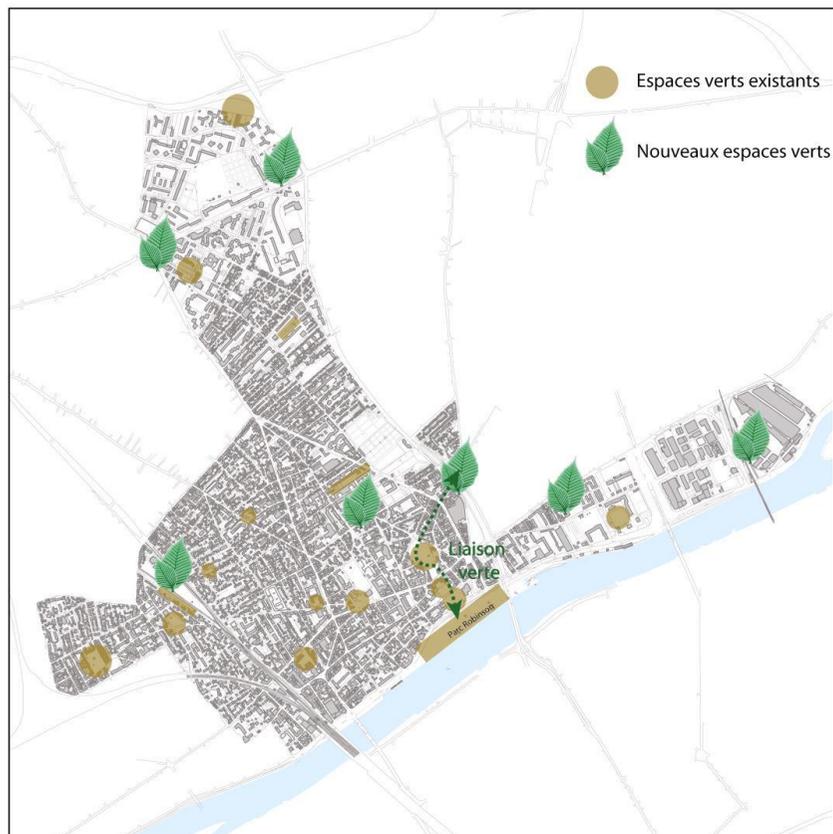
Développer l'offre en stationnement : l'objectif est de privilégier le développement d'une offre en stationnement souterrain. Un programme d'environ 800 places de stationnement réparties dans tous les quartiers est engagé (99 places dans le quartier de Magenta, 104 places sous le 4<sup>ème</sup> collège, 320 places en centre-ville, 70 places sous la Mairie annexe Grésillons, 120 places dans le quartier Flachet, 140 places à la Station), ce qui doublera le nombre de places. Il devra se poursuivre en particulier dans le cadre des projets de renouvellement urbain.

Malgré le développement des transports en commun, la place de la voiture est et restera importante. Les nouvelles constructions de logements devront intégrer la réalisation en souterrain des places de stationnement nécessaires.

## 7 - Améliorer les déplacements dans la ville

- Renforcer les liaisons entre les différents quartiers.
- Développer les liaisons piétonnes et deux roues favorisant les déplacements inter-quartiers et, en particulier, l'accessibilité des équipements. Le déplacement et l'accès aux équipements pour les personnes à mobilité réduite constituent une priorité dans le cadre de la mise en oeuvre de la charte « Ville-Handicap » signée le 17 novembre 2004.
- En complément du PLU, engager l'étude d'un plan de circulation.

La ville et la vie quotidienne de ses habitants



Projets de nouveaux espaces verts à l'étude

## 8 – Développer les espaces verts et les squares.

- Affirmer la vocation d'espaces verts et de loisirs des sites existants, en particulier le Parc Robinson.
- Requalifier les espaces verts existants et favoriser leur usage dans de bonnes conditions de sécurité pour les habitants en particulier.
- Créer de nouveaux espaces verts publics dans les différents quartiers de la ville, en privilégiant les secteurs les moins pourvus aujourd'hui.



Espaces verts et squares publics sont des lieux d'animation et de rencontre qui ont un rôle central dans la qualité de vie des habitants

## **La ville et le développement économique**

---

Ce thème est important à Asnières, ville marquée par une forte présence industrielle dans le passé, qui décline au fil des années. Il concerne le développement économique et ainsi à la fois l'emploi et la richesse de la ville.

### **ORIENTATIONS**

**9 - Assurer le développement de la ville en veillant à l'harmonie entre activités économiques et habitat pour la mixité des quartiers.**

**10 - Préparer l'évolution des anciens sites d'activités et les mutations futures des sites industriels.**

## La ville et le développement économique



Bureaux dans le quartier du Ménéil



Le nouvel immeuble RIVER PLAZA en front de Seine



Anciens ateliers Chanel réhabilités en bureaux



Un site de production



Rue commerçante

### 9– Assurer le développement de la ville en veillant à l'harmonie entre activités économiques et habitat, pour la mixité des quartiers

La ville se caractérise par une importante mixité des fonctions, dans tous les quartiers : bureaux, services, artisans, petites activités et commerces sont installés. Cette mixité entre logements et activités génère une qualité d'animation dans la ville, elle contribue également à la qualité de services au bénéfice des habitants. Le PLU favorisera le maintien de cette mixité. Toutefois il conviendra de prendre les dispositions réglementaires qui permettront, dans le cadre des possibilités définies par le Code de l'Urbanisme, de veiller à la compatibilité des activités avec les logements (risques de nuisances, desserte, stationnement, qualité architecturale des constructions).

### 10 - Préparer l'évolution des anciens sites d'activités et les mutations futures des sites industriels.

La disparition au fil des années du tissu industriel communal conduit à se poser la question du développement économique.

Le territoire se caractérise déjà par une mixité des fonctions, celle-ci doit être non seulement maintenue mais renforcée en particulier sur toute la partie Est de la commune qui va continuer à se restructurer dans les prochaines années.

## La ville et son environnement

---

Dans un territoire urbain soumis à de fortes pressions, il s'agit d'une préoccupation très importante qui doit déboucher sur des actions et des mesures concrètes pour mettre en œuvre les conditions d'un développement durable.

### ORIENTATIONS

- 11 - Protéger et mettre en valeur le patrimoine vert de la ville.**
- 12 - Ouvrir la ville sur la Seine.**
- 13 - Prendre en compte les caractéristiques des différents quartiers et permettre des évolutions qui intègrent une qualité d'insertion dans l'environnement.**
- 14 - Protéger le patrimoine bâti, promouvoir une qualité architecturale.**
- 15 - Prendre en compte les risques et nuisances existants.**

La ville et son environnement



Jardins privés : av des Marronniers



av. Teissonnière



Alignements de platanes av. d'Orgemont



Alignements de tilleuls



Plantations intégrées dans un aménagement récent de qualité : le square Palatine



Le square Voyer d'Argenson cadre une vue sur le château et l'Eglise Ste Geneviève

**11 – protéger et mettre en valeur le patrimoine vert de la ville, et créer de nouveaux espaces verts - Poser les bases d'une trame verte à l'échelle de la ville.**

- Protéger les espaces paysagers privés les plus remarquables.
- Protéger les espaces publics arborés en particulier les arbres d'alignement.
- Intégrer dans les aménagements futurs d'espaces publics la plantation d'arbres.
- Créer de nouveaux espaces verts publics dans le cadre des opérations de restructuration ; identifier les localisations préférentielles dans les principes d'aménagement.

Le PLU pourra également initier la mise en place d'une trame verte à l'échelle de la ville. La trame verte pourrait se structurer autour de plusieurs objectifs :

- doter chaque quartier d'un nombre et d'une surface d'espaces verts satisfaisants,
- développer les plantations d'alignement le long des rues,
- développer un traitement paysager pour les abords des circulations douces.

Mettre en place un cheminement « vert » reliant les espaces verts entre eux en empruntant un réseau paysager : les rues plantées, les cheminements paysagers spécifiques.

## La ville et son environnement



Le Parc Robinson



Le port d'Asnières

**12 – Ouvrir la ville sur la Seine**

La Seine longe la commune sur un linéaire important, pour autant, la ville ne regarde pas la Seine ou seulement en de trop rares endroits.

- Développer les vues sur la Seine.
- Permettre dans l'avenir la création d'un espace de promenade en bord de Seine sur la totalité du linéaire. Dans un premier temps, il s'agit de réserver les espaces qui permettront par la suite de réaliser un aménagement d'ensemble en partenariat avec le Conseil Général. Ces espaces à réserver sont indispensables pour pouvoir aménager et restructurer l'espace (berge de Seine, voies de circulation, espaces verts et de promenade) en un lieu public pour la promenade et créer une façade de la ville sur la Seine.

**13 – Prendre en compte les caractéristiques des différents quartiers et permettre des évolutions qui intègrent une qualité d'insertion dans l'environnement.**

De nombreux quartiers sont constitués d'un bâti ancien ou plus récent pour lesquels, dans les années à venir, il n'est pas envisagé d'évolution importante. Pour ces quartiers, le PLU devra prendre en compte les formes et les fonctions urbaines actuelles et permettra, par ses dispositions réglementaires, l'aménagement, l'amélioration et l'extension des constructions existantes.

Sont par ailleurs identifiés des secteurs de projets, ou des secteurs d'enjeu pour lesquels le PLU définit à travers ses orientations particulières les principes d'évolution.



Exemples de secteurs d'évolution douce : tissu pavillonnaire dans les quartiers ouest et dans le quartier du Ménil.

## La ville et son environnement

Par ailleurs, certains espaces doivent bénéficier d'une protection au titre des espaces paysagers remarquables et des espaces verts publics. Ils pourront faire l'objet d'aménagements qualitatifs visant à une meilleure fréquentation par les habitants.

#### 14 – Protéger le patrimoine bâti, promouvoir une qualité architecturale.

En complément des édifices protégés au titre des monuments historiques, le patrimoine bâti doit pouvoir être protégé et mis en valeur, qu'il s'agisse de bâtiments publics ou de constructions privées. Leur démolition sera interdite, des règles spécifiques seront prévues pour encadrer les travaux de rénovation et réhabilitation, voire d'extension.

Le patrimoine architectural se construit aussi au quotidien. Toutes les nouvelles constructions ne vont pas constituer le patrimoine architectural futur de la ville. Toutefois, la recherche d'une qualité architecturale doit être privilégiée. Le règlement de chacune des zones du PLU prévoit des dispositions en ce sens à l'article 11. Ces dispositions seront tout particulièrement étudiées pour tous les secteurs de projet. L'objectif est de garantir une qualité de composition urbaine associée à une architecture utilisant des matériaux de qualité, présentant une très bonne tenue dans le temps. La mise en oeuvre d'une démarche HQE sera également incitée.



De nombreux édifices, immeubles ou villas présentent des caractéristiques architecturales dont la préservation est à encourager.



Les crues de la Seine représentent un risque à prendre en compte

#### 15 – Prendre en compte les risques et nuisances existants.

Il s'agit en particulier de prendre en compte les risques d'inondation identifiés dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

## La ville et ses secteurs de projets

---

Quel devenir pour les secteurs en friches ou mutables du territoire : en fonction des thèmes précédents se pose la question de savoir comment continuer la construction ou plus exactement l'aménagement de la ville.

### ORIENTATIONS

**16 - Accompagner la réalisation de projets de transports en commun.**

**17 - Préparer l'évolution des anciens sites d'activités et le renouvellement urbain des friches industrielles.**

**18 - Permettre la mise en oeuvre des projets de restructuration menés dans le cadre d'opérations ou périmètres spécifiques : renouvellement urbain du quartier Voltaire, ANRU.**

La ville et ses secteurs de projets



Vue du projet de la future station AGII



Vue du projet de la future station AGIII



Une friche industrielle dans l'Est de la commune, secteur de projet

16 à 18 - Poursuivre l'aménagement du territoire dans le respect d'une gestion économe de l'espace

- Accompagner la réalisation des projets de transport en commun.
- Préparer le renouvellement urbain des friches industrielles.
- Permettre la mise en oeuvre des projets de restructuration menés dans le cadre d'opérations ou périmètres spécifiques : renouvellement urbain du quartier Voltaire, quartier nord dans le cadre de l'ANRU.

Les principes d'aménagement seront définis pour chacun des secteurs de projet. Ces principes visent à continuer l'aménagement de la ville en apportant des éléments de réponses aux besoins identifiés.

