



**BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE PREALABLE A LA MISE EN COMPATIBILITE  
DU PLU POUR LA ZAC SUD CHANTERAINES**

**JUIN 2022**

## SOMMAIRE

-La délibération du conseil de territoire en date du 24 mars 2022.....	3
-Les éléments mis en ligne sur le site de la Ville de Gennevilliers et de l'EPT Boucle nord de Seine.....	9
-Les parutions sur les sites de la ville, de l'EPT et dans la presse locale.....	17
-L'affiche apposée sur les panneaux administratifs et sur site.....	21
-La réunion publique du 8 juin 2022.....	23
-Le bilan.....	70

**La délibération du conseil de territoire en date du 24 mars 2022 fixant les modalités de la concertation publique**

## EXPOSE

Les orientations d'aménagement du projet de requalification urbaine et environnementale, telles que définies par la ZAC Sud Chanteraines à Gennevilliers, visent à faire émerger un nouveau quartier en créant une offre de logements, tout en renforçant le tissu économique :

- En structurant le secteur par une trame paysagère ;
- En réduisant la vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis du risque inondation ;
- En protégeant les milieux naturels et la ressource en eau ;
- En luttant contre les effets des îlots de chaleur urbains ;
- En luttant contre l'érosion de la biodiversité ;
- En favorisant les modes de déplacement non carbonés.

Sur ces fondements, un projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Gennevilliers par déclaration de projet a été établi et nécessite une concertation préalable avec toutes les personnes intéressées, dont les modalités doivent être définies par la présente délibération.

### LE CONSEIL DE TERRITOIRE

ENTENDU L'EXPOSE DE MONSIEUR PATRICE LECLERC, VICE-PRESIDENT ;

Vu le code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.), et notamment l'article L.5219-2,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59, R.153-15 et L.103-2,

Vu le code de l'environnement,

Vu la loi n°2014-58 en date du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles dite loi « MAPTAM »,

Vu la loi n°2015-9991 en date du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République dite loi « NOTRe », transférant la compétence en matière de PLU à l'établissement public territorial à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016,

Vu le décret n°2015-1658 en date du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est Gennevilliers et dans lequel est intégré la ville de Gennevilliers à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016,

Vu le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé par décret n°2013-1241 en Conseil d'Etat le 27 décembre 2013,

Vu le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France approuvé par le conseil régional d'Ile-de-France le 19 juin 2014,

Vu la stratégie territoriale approuvée par délibération n°2018/S05/002 du conseil de territoire de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine en date du 28 juin 2018,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Gennevilliers approuvé par une délibération du conseil municipal en date du 23 mars 2005 et dont la dernière modification a été approuvée par une délibération n°2019/S09/037 du conseil de territoire de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine en date du 16 décembre 2019,

Vu le contrat de développement territorial signé le 10 février 2014 par le Préfet de Région Ile-de-France, la ville d'Asnières-sur-Seine, la ville de Colombes, la ville de Bois-Colombes et la ville de Gennevilliers,

Vu la délibération du conseil municipal de Gennevilliers en date du 24 septembre 2014 qui définit les modalités de la concertation publique préalable à la création d'une ZAC sur le secteur Sud Chanteraines,

Vu la délibération du conseil municipal de Gennevilliers en date du 24 juin 2015 qui dresse le bilan de la concertation,

Vu la délibération du conseil municipal de Gennevilliers en date du 24 juin 2015 qui définit les modalités de mise à disposition auprès du public de l'étude d'impact et des autres pièces constitutives du projet de dossier de création d'une ZAC Sud Chanteraines,

Vu l'avis du Préfet de la Région d'Ile-de-France, autorité environnementale, en date du 13 novembre 2015, sur l'étude d'impact,

Vu la délibération du conseil municipal de Gennevilliers en date du 10 février 2016 qui approuve le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact et des autres pièces constitutives du projet de dossier de création de la ZAC Sud Chanteraines,

Vu la délibération du conseil municipal de Gennevilliers en date du 10 février 2016 créant la ZAC Sud Chanteraines,

Vu la délibération du conseil municipal de Gennevilliers en date du 30 mars 2016 désignant la SEMAG 92 en qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement de la ZAC Sud Chanteraines,

Vu la délibération du conseil municipal de Gennevilliers en date du 20 décembre 2017 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC Sud Chanteraines,

Considérant le programme de la ZAC Sud Chanteraines qui prévoit une mixité fonctionnelle entre l'habitat et l'activité économique,

Considérant l'intérêt général qui s'attache à la construction de logements tout en maintenant et développant l'activité économique,

Vu l'arrêté n°2021/06 du Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine en date du 15 janvier 2021 engageant la procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme de Gennevilliers pour le projet urbain défini par la ZAC Sud Chanteraines,

Vu la décision de l'autorité environnementale/MRAe N° 2021-6585 en date du 21 octobre 2021 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale,

Considérant la nécessité de définir les modalités de la concertation publique préalable à la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet,

APRES EN AVOIR DEBATTU ;

#### DELIBERE

Article 1<sup>er</sup> : Indique que l'objectif est la mise en compatibilité du PLU de Gennevilliers par déclaration de projet pour la ZAC Sud Chanteraines.

Article 2 : Rappelle que les orientations d'aménagement du projet de requalification urbaine et environnementale de la ZAC Sud Chanteraines visent à faire émerger un nouveau quartier en créant une offre de logements tout en renforçant le tissu économique :

- En structurant le secteur par une trame paysagère ;
- En réduisant la vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis du risque inondation ;
- En protégeant les milieux naturels et la ressource en eau ;
- En luttant contre les effets des îlots de chaleur urbains ;
- En luttant contre l'érosion de la biodiversité ;
- En favorisant les modes de déplacement non carbonés.

Article 3 : Décide d'engager un processus de concertation publique préalable liée à la mise en compatibilité du PLU de Gennevilliers par déclaration de projet pour la ZAC Sud Chanteraines.

Article 4 : Définit les modalités de la concertation de la façon suivante :

- Réunion(s) publique(s) (présentiel ou distanciel) ;
- Mise à disposition pendant une durée minimum d'un mois d'un registre en ligne, au siège de l'EPT Boucle Nord de Seine et en Mairie de Gennevilliers, destiné à recueillir les observations du public ;
- Information dans la presse, sur le site Internet de la ville de Gennevilliers et sur celui de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine.

Article 5 : Indique que la date du lancement effectif de la concertation sera communiquée ultérieurement.

Article 6 : Dit que la présente délibération fera l'objet des modalités d'affichage et de publicité prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme :

- Affichage pendant un mois au siège de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine et en Mairie de Gennevilliers.
- Mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le Département des Hauts-de-Seine.
- Publication au recueil des actes administratifs de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine.

Article 7 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine dans un délai de deux mois à compter de son affichage, de sa publication ou de sa notification puis de sa transmission au contrôle de légalité préfectoral. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet (article L.411-7 du code des relations entre le public et l'administration - CRPA).

Article 8 : La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise par courrier ou sur le site « Télérecours citoyens » ([www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)) dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication ou de sa notification, de sa transmission au contrôle de légalité préfectoral ou à compter de la réponse explicite ou implicite du Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine si un recours gracieux a été préalablement exercé.

**RESULTAT DES VOTES : MAJORITE**

Pour : 76

Contre : 0

Abstention : 1

Fait et délibéré ce jour,

Pour extrait conforme

  
André MANCIPOZ



Président de Boucle Nord de Seine

Le Parisien est un journal hebdomadaire... (Publication des annonces judiciaires et légales...)

11.2) Description
11.2.1) Intitulé : Pointure
11.2.2) Code(s) CPV additionnel(s)
11.2.3) Lieu d'exécution
11.2.4) Description des prestations
11.2.5) Critères d'attribution
11.2.6) Critères de qualité
11.2.7) Valeur technique de l'offre / Pondération
11.2.8) Sous-critère 1 : Les détails de livraison / Pondération : 20
11.2.9) Sous-critère 2 : Le service après-vente / Pondération : 10
11.2.10) Le prix des fournitures et la remise accordée

11.2.11) Informations sur les catalogues électroniques
11.2.12) Informations sur les fonds de l'Union européenne
11.2.13) Informations sur les fonds de l'Union européenne
11.2.14) Informations complémentaires
11.2.15) Informations sur les marchés publics
11.2.16) Informations sur les marchés publics
11.2.17) Informations sur les marchés publics
11.2.18) Informations sur les marchés publics
11.2.19) Informations sur les marchés publics
11.2.20) Informations sur les marchés publics

11.3) Informations sur les options
11.3.1) Informations sur les options
11.3.2) Informations sur les options
11.3.3) Informations sur les options
11.3.4) Informations sur les options
11.3.5) Informations sur les options
11.3.6) Informations sur les options
11.3.7) Informations sur les options
11.3.8) Informations sur les options
11.3.9) Informations sur les options
11.3.10) Informations sur les options

11.4) Informations sur les catalogues électroniques
11.4.1) Informations sur les catalogues électroniques
11.4.2) Informations sur les catalogues électroniques
11.4.3) Informations sur les catalogues électroniques
11.4.4) Informations sur les catalogues électroniques
11.4.5) Informations sur les catalogues électroniques
11.4.6) Informations sur les catalogues électroniques
11.4.7) Informations sur les catalogues électroniques
11.4.8) Informations sur les catalogues électroniques
11.4.9) Informations sur les catalogues électroniques
11.4.10) Informations sur les catalogues électroniques

11.5) Informations sur les fonds de l'Union européenne
11.5.1) Informations sur les fonds de l'Union européenne
11.5.2) Informations sur les fonds de l'Union européenne
11.5.3) Informations sur les fonds de l'Union européenne
11.5.4) Informations sur les fonds de l'Union européenne
11.5.5) Informations sur les fonds de l'Union européenne
11.5.6) Informations sur les fonds de l'Union européenne
11.5.7) Informations sur les fonds de l'Union européenne
11.5.8) Informations sur les fonds de l'Union européenne
11.5.9) Informations sur les fonds de l'Union européenne
11.5.10) Informations sur les fonds de l'Union européenne

11.6) Informations complémentaires
11.6.1) Informations complémentaires
11.6.2) Informations complémentaires
11.6.3) Informations complémentaires
11.6.4) Informations complémentaires
11.6.5) Informations complémentaires
11.6.6) Informations complémentaires
11.6.7) Informations complémentaires
11.6.8) Informations complémentaires
11.6.9) Informations complémentaires
11.6.10) Informations complémentaires

Le Parisien
Publiez votre annonce légale avec Le Parisien
Attestation de parution pour le greffe gratuite sous 1h
 Paiement 100% sécurisé
 Formulaires certifiés pour une annonce conforme
 Affichage en temps réel
 Rendez-vous sur leparisien.com/annonces-legales.fr

Constitution de société

Par ASPP en date du 24/03/2022, il a été constituée une SASU dénommée :

TEAM CORSAIRE

Sigle social : 81 Avenue Henri Dunant 92120 MONTROUGE Cedex 1 - 1000 €
Objet social : Conseil en transformation digitale, vente à distance, Président : Philippe DUBOIS

Divers société

CABINET JURISTES - LUISSELS - SABLIERE

Société d'Avocats inscrite au Barreau de l'Essonne, 425, Rue d'Anvers Ader - Bât. C - 92700 EVREUX - Tél : 02.32.33.42.56

MODIFICATIONS STATUTAIRES

Aux termes du procès-verbal de décisions unanimes des associés, en date du 18 Mars 2022, La dénomination sociale qui était « ARB Consulting » a été modifiée et est devenue « ARB - Humblot »

SASU MN

SASU au capital de 1 000,00 € Siège social : 21 RUE DU COMMANDANT RIVIERE 92150 SURESNES RCS NANTERRE 850109533

SASU MN

SASU au capital de 1 000,00 € Siège social : 21 RUE DU COMMANDANT RIVIERE 92150 SURESNES RCS NANTERRE 850109533

TUMULT MUSIC

SASU au capital de 500 € Siège social : 45, Avenue Jean-Baptiste Diment 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT RCS NANTERRE (TINUM 93840491)

Avis divers

E.P.T

BOUCLE NORD DE SEINE

Par délibération en date du 24 mars 2022, le conseil de territoire Boucle Nord de Seine a défini les modalités de la consultation publique préalable à la mise en concurrence du PLU par détermination de motif pour le ZAC SUD CHANTIERAINE.

SALSACH

Sigle social : 11 rue Albert Lamouroux 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex 1 - 1000 €
Objet social : Activité, vente, distribution, administration, gestion, exploitation par bail, location ou autrement de tout immeuble bâti et non bâti

La reproduction de nos petites annonces est interdite

Le Parisien
Publiez votre annonce légale avec Le Parisien
Attestation de parution pour le greffe gratuite sous 1h
 Paiement 100% sécurisé
 Formulaires certifiés pour une annonce conforme
 Affichage en temps réel
 Rendez-vous sur leparisien.com/annonces-legales.fr

## Le hold-up de Poutine sur les avions occidentaux, un choc pour les assureurs

- Un décret de Vladimir Poutine a permis aux compagnies aériennes russes d'enregistrer 500 avions étrangers, qui sont désormais cloués au sol en Russie.
- Les assureurs et réassureurs pourraient avoir à payer, dans le pire des cas, autour de 10 milliards de dollars pour indemniser leurs propriétaires.

### ASSURANCE

Saloni Poulencq  
@SaloniMargen

La guerre en Ukraine fait planer la menace d'un choc sans précédent sur les assureurs spécialisés de l'aviation. Ceux-ci se retrouvent en première ligne pour indemniser les propriétaires des quelque 500 avions coincés sur le sol russe à cause des mesures de rétorsion prises par Moscou en réaction aux sanctions imposées par les Occidentaux à l'aviation civile russe.

Les sanctions occidentales contre la Russie ont interdit aux loueurs d'avions (« lessors ») de mettre à disposition, à compter de lundi, des appareils au profit des compagnies aériennes russes. A la suite de quoi, Moscou, violant la réglementation internationale de transport aérien, a permis aux compagnies russes d'exploiter dans le pays les Airbus et Boeing appartenant à des loueurs américains et européens. Ce qui les met en position de se les approprier, même si cela empêche les avions concernés de franchir les frontières.



Moscou, violant la réglementation internationale du transport aérien, a permis aux compagnies russes d'enregistrer dans le pays les Airbus et Boeing appartenant à des loueurs américains et européens.

## Comment les loueurs ont bouleversé le marché du financement d'avions

L'épisode de l'immobilisation des avions étrangers sur le sol russe illustre les changements à l'œuvre sur le marché de l'aviation civile, et la part croissante des loueurs. Ceux-ci n'hésitent pas à se financer davantage sur les marchés qu'auprès des banques.

Romain Gueugneau  
@romaingueugneau

Le sujet est sensible pour les assureurs et les réassureurs, qui pourraient perdre gros dans l'affaire. Mais il est également regardé de près par les loueurs et les grands financeurs du secteur de l'aéronautique. Depuis le début de la guerre en Ukraine, environ 500 avions appartenant à des compagnies étrangères se retrouvent cloués sur les tarmac russes, conséquence des sanctions occidentales contre Moscou et des mesures de rétorsion qu'ont suivi.

« Il n'y a pas d'iniquité particulière à ce stade », réagit un banquier parisien, spécialisé dans le domaine. Les banques qui pourraient être impactées sont celles qui travaillent avec les petits loueurs, très exposés au marché russe de l'aviation. Ce qui n'est pas le cas des grandes banques occidentales. En revanche, « le choc est largement absorbable pour les grands loueurs d'appareils, qui seraient éventuellement concernés, à titre d'importance financière limitée pour y faire face, sans compter sur les assurances qui pourraient jouer, même si cela prendrait évidemment du temps ».

Des investisseurs avertis. L'épisode illustre néanmoins l'importance croissante des loueurs d'avions sur le marché et dans son financement. En 1990, les appareils en leasing représentaient 15% de la flotte des compagnies aériennes. Trente ans plus tard, ce sont près de la moitié des appareils en vol qui sont loués, selon les estimations de Boeing. Parmi les grands loueurs, figurent notamment les irlandais AerCap et Avolon, ou encore le japonais SMBC Aviation.

Ces nouveaux acteurs, portés par la croissance du transport aérien, ont contribué au doublement, en dix ans, du marché du financement de l'aviation, pour passer de 80 milliards à un peu plus de 180 milliards de dollars entre 2012 et 2022. L'accroissement des financements a été rendu possible par un recours plus important aux marchés de capitaux.

« Les grands loueurs ont un modèle économique intéressant pour les investisseurs avec un portefeuille de clients diversifié, des liquidités importantes et des garanties solides, qui sont les avions eux-mêmes, explique une source financière. Ils arrivent par conséquent à se financer à moindre coût sur les marchés », moins cher qu'auprès des banques. « A l'inverse des compagnies aériennes, les loueurs ont un accès direct aux investisseurs qu'aux banques pour financer leur flotte ».

Ces nouveaux acteurs ont contribué au doublement, en dix ans, du marché du financement de l'aviation.

Les répercussions du conflit en Ukraine et des sanctions prises à l'encontre de la Russie restent scrutées de près par les grandes banques, notamment françaises, comme Société Générale, Crédit Agricole, BNP Paribas et Natixis, qui ont une vraie expertise sur le financement de l'aviation. « Les expéditions potentielles d'avions et déjà été intégrées dans nos engagements sur la Russie », commente l'un d'elles. La crise actuelle pourrait néanmoins apporter un réajustement des banques, alors que la production de biens de consommation pourrait à terme se trouver ralentie par les difficultés d'approvisionnement. « Cela peut avoir des conséquences sur l'offre, et faire grimper les montants de financements nécessaires », espère le banquier spécialisé sur ce marché.

marché de l'assurance de Londres, le Lloyd's, réputé en première ligne, a dit s'attendre jeudi dernier à « un impact majeur » du fait de la guerre en Ukraine, sachant que plusieurs lignes d'assurance pourraient être touchées en dehors de celle de l'aviation, notamment l'assurance maritime et l'assurance-crédit. Il se montre cependant confiant dans la capacité du secteur à canaliser le choc.

Même dans le pire des scénarios, « nous pensons que la plupart des assureurs et réassureurs souffriront seulement d'un choc sur leurs résultats et non pas d'une réduction de leur capital », avance Fitch. L'agence évoque également un « scénario réaliste » qui se solderait par une facture de 5 à 6 milliards de dollars pour le secteur. A comparer à la facture des catastrophes naturelles en 2021, qui a dépassé les 100 milliards de dollars.

« Les assurés concernés ont confié les assurances (volant) que des événements étaient survenus en Russie susceptibles de faire jouer des garanties de leurs contrats », assure Bruno Bajard, spécialiste des assurances chez le courtier en assurances Margis. Les experts attendent de longs débats juridiques. Comme toujours en assurance, le diable se trouve en effet dans le détail... des polices.

Résiliation possible. L'heure de pouvoir récupérer leurs avions, les loueurs devront chercher à faire jouer les polices couvrant les risques de guerre et les confiscations de biens. Cependant, comme dans le cas du transport maritime, ces couvertures sont susceptibles d'être résiliées rapidement par les assureurs, souvent dans un délai de 7 jours.

L'aviation russe en Ukraine étant intervenue le 24 février, des assu-

reurs pourraient faire valoir qu'ils ne couvrent déjà plus les loueurs d'avions au moment où le « sinistre » est intervenu. Il est à savoir, par ailleurs, ce qui peut être reconnu comme le point de déclenchement du sinistre. La promulgation de la loi russe sur l'enregistrement des avions en Russie, le 14 mars ? Ou une confiscation en bonne et due forme ?

Au-delà de ces questions, les professionnels se préoccupent des conséquences sur cette niche de marché. « Du fait d'une vive concurrence entre les assureurs, la tarification des assurances risques de guerre avait significativement baissé ces dernières années », note Bruno Bajard. L'amplitude de ces sinistres potentiels liés à cette crise aura forcément un impact sur le marché. Certains assureurs pourraient fort bien limiter leurs engagements et relever leurs tarifs.

## La Russie, nouvelle bête noire des acteurs de l'assurance

Les assureurs ne peuvent pas se retirer du jour au lendemain. Mais ils signalent, à l'occasion du renouvellement de leurs polices, que les activités en Russie seront exclues de leurs garanties à l'avenir.

Certains assureurs de plus pour les entreprises françaises souhaitent maintenir leur activité en Russie. Sous pression depuis l'invasion de l'Ukraine par Moscou, elles réclament d'être forcées de changer d'assureur et privilégier à l'avenir un acteur russe pour leur assurer (renouvellement classique). Les assureurs occidentaux ne souhaitent plus renouveler leurs couvertures pour les activités menées en Russie ou en Ukraine, alors que en effet les courtiers en assurance d'entreprise.

« La majorité des assureurs explique ne pas vouloir assurer des risques

en Russie ou en Ukraine lors des prochains renouvellements, quand bien même les acteurs qu'ils couvrent ne sont pas sanctionnés et sont français », explique ainsi Frédéric Durot, directeur chargé de l'assurance dommages chez le courtier en assurance d'entreprise Dio-Sind.

Exclusion complète. Les assureurs ne veulent d'être pris en défaut sur l'application des sanctions occidentales. « Nous sommes passés d'une application des sanctions à une exclusion complète des territoires russes ainsi qu'en Ukraine, pays qui n'est pourtant pas sanctionné (sauf la région du Donbass) et où les risques de guerre ne sont pas couverts », poursuit Frédéric Durot. Nous avons besoin de trouver des solutions pour nos clients », souligne le courtier. Celui-ci ne cache pas être « critique » des positions prises par les assureurs.

De grands acteurs du secteur, comme AXA ou Allianz, ont annoncé qu'ils avaient cessé de souscrire de « nouvelles affaires » en Russie, mais ils n'ont pas détaillé publiquement leur politique pour celles qu'ils ont déjà en portefeuille.

Les entreprises présentes en Russie et en Ukraine ont le cœur net en cours restant couvertes (sauf pour les risques de guerre). Mais certaines polices sont déjà tout juste en passe d'être renouvelées ou vont l'être dans quelques mois. Juillet est un mois important pour les négociations, même si la grande majorité des non-rénouvelés est en janvier. « Appliquer les sanctions peut être complexe, confirme David Clerck, directeur des dommages chez WTW (ex-Geni Smogny) en France. Par prudence et par simplicité, la tendance de fond est que les assureurs excluent purement et simplement la Russie, la Biélorussie et l'Ukraine des garanties de leurs contrats ».

« La majorité des assureurs explique ne pas vouloir assurer des acteurs en Russie ou en Ukraine lors des prochains renouvellements, quand bien même ils couvrent ne sont pas sanctionnés et sont français. »

Frédéric Durot, Directeur chargé de l'assurance dommages chez le courtier Dio-Sind

Les sanctions occidentales ne sont pas les seules en cause. Les assureurs se retrouvent aussi confrontés par l'opposition adoptée par Moscou. Il y a une quinzaine de jours, celle-ci a empêché les assureurs russes de travailler avec les assureurs et réassureurs issus d'Etat « hostiles ». Une mesure qui a eu de plein fouet la façon dont sont aujourd'hui conçus les « programmes d'assurance » pour les entreprises implantées à l'international. « Jusqu'à aujourd'hui, pour couvrir une entreprise française, un assureur français demandait à son partenaire russe d'émettre une police en Russie, elle-même réassurée par l'assureur français », détaille David Clerck. Aujourd'hui, cette réassurance est jugée hostile par l'Etat russe et est donc impossible à mettre en œuvre. « Résultat, les entreprises clientes ayant manifesté leur intention de poursuivre leur activité en Russie doivent se tourner vers des assu-

reurs locaux. Certes, il y a des assureurs dont l'intention est d'essayer de continuer à couvrir, note David Clerck. Ils essaient de trouver des solutions. Mais c'est encore assez flou », - S. P.

**assurance & légalité**

**RPT**  
Bouquet Nord de Seine

Par délibération en date du 24 mars 2022, le conseil de vote des électeurs du Nord de Seine a validé la modification de la convention publique prévoyant la mise en compatibilité du PDU par délibération en date du 24 mars 2022.

Le livre de référence est à 40 euros en version papier et à 60 euros en version numérique. Le catalogue de l'ouvrage est en ligne sur le site de l'éditeur. Les commandes sont prises par téléphone au 02 47 81 81 81, ou en ligne sur le site de l'éditeur.



**Les éléments mis en ligne sur le site de la ville de Gennevilliers et de l'EPT Boucle  
Nord de Seine**





## OÙ EN EST-ON ?



Fig. 1 | Plan de situation de la ZAC Sud Chantéraises



Fig. 2 | Délimitation de la ZAC Sud Chantéraises

### Pourquoi une évolution du plan local d'urbanisme (PLU) ?

La mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet pour rendre opérationnelle la ZAC Sud Chantéraises trouve son origine dans le **contrat de développement territorial** signé le 10 février 2014 par la Fratsac de Région Île-de-France, la Ville d'Antenne-sud-Seine, la ville de Colombes, la ville de Bois-Colombes et la ville de Gennevilliers.

Le développement de l'axe nord, le long du tramway T1 est présenté comme un enjeu essentiel pour la Boucle Nord de la Seine.

La valorisation de cet axe intercommunal, en lien avec les aménagements du tramway T1 passe nécessairement par l'élaboration d'une stratégie partagée de son évolution.

Le potentiel de développement de cette liaison intercommunale en fait un espace déterminant pour le devenir du territoire de la Boucle Nord, en matière de projets d'habitat et économiques, mais aussi un potentiel territoire test pour l'innovation, en lien avec la stratégie économique de la Boucle Nord et la promotion des activités innovantes.

La requalification urbaine et environnementale du secteur situé au sud de Paris des Chantéraises s'est finalisée par la définition d'une opération d'aménagement qui est numérotée grâce à la procédure de ZAC.

La ZAC Sud Chantéraises a été créée par une délibération du conseil municipal de Gennevilliers en date du 10 février 2016 et sa vocation vise à maintenir et à développer l'activité économique compatible avec la création d'une offre de logements, commerces, services et équipements publics inclus à partir d'une trame paysagère qui structure le quartier et qui donne toute sa place à la nature.

Compte tenu de la vocation exclusivement économique de ce secteur dans le PLU actuellement opposable, il est nécessaire de la faire évoluer pour permettre de mener à bien un projet caractérisé par une mixité des fonctions urbaines en s'appuyant sur son intérêt général afin de mettre le PLU en compatibilité.

### La concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU

- Une information en ligne sur le site de la Ville de Gennevilliers (<https://www.ville-gennevilliers.fr>) et de l'Établissement public territorial (EPT) Boucle Nord de Seine (<https://www.bouclenordseine.fr>).
- Un registre d'observations est mis à la disposition en Mairie, à la Direction Générale de l'Aménagement, de l'Urbanisme et du Développement Économique située au 15ème étage ainsi qu'au siège de l'EPT, 1bis rue de la Poix à Gennevilliers.
- Un registre électronique est également disponible (<https://mise-en-compatibilite-plu-gennevilliers.concertationpublique.net>).
- Une réunion publique se tiendra au Mairie de Gennevilliers, salle du conseil municipal, 127 avenue Gabriel Péri le mercredi 8 juin à 19h pour toutes les personnes intéressées par le projet économiques aura lieu le 9 juin 2022 de 19h00 à 20h00.



### \* Mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet - Calendrier

05 OCT. 2020	Début des échanges entre la SEMAG 92, la Ville de Gennevilliers et le groupement CoBe	21 OCT. 2021	Décision délibérée portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet, après examen au cas par cas (n° MHEA IDF 2021-6585)	AVRIL 2022	Démarrage de la concertation
09 JUILLET 2021	Saisine de l'autorité environnementale d'une demande d'examen au cas par cas dans le cadre de la mise en compatibilité par déclaration de projet	NOV 2021	Évaluation environnementale des évolutions réglementaires par le BET Méditerranée. Objectif : vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux ont été bien pris en compte	JUIN 2022	Avis de l'autorité environnementale (5 mois)
21 AOÛT 2021	Complétude du dossier	A MARS 2022		JUIN 2022	Réunion des personnes publiques associées
		MARS 2022	Saisine de l'Autorité Environnementale	JUIN 2022	Réunion publique avec la population et les acteurs économiques
				SEPT. A OCT. 2022	Enquête publique
				DEC 2022	Approbation par Délibération du Conseil Territorial Boucle Nord de Seine



## LES PRINCIPES FONDATEURS DU QUARTIER

### La ville équitable

- développer une **MIXITÉ MORPHOLOGIQUE ET PROGRAMMATIQUE** permettant à chacun de trouver sa place dans le quartier (parcours résidentiel des habitants et des entreprises, mixité générationnelle...)
- prémauvrir **UNE VIE SOCIALE DE PROXIMITÉ** et **CONFORTEUR LES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES** ;
- **CRÉER** et **RENFORCER LES ÉCOSYSTÈMES VARIÉS** permettant la diffusion de la **BIODIVERSITÉ À L'ÉCHELLE DE LA VILLE ET DU TERRITOIRE**

Instaurer une mixité et une intensité programmatique

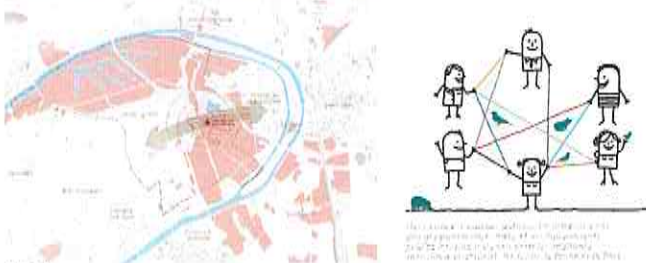


Fig. 3 | Créer un quartier mixte et intense, avec une programmation variée et des équipements de proximité, pour une appropriation durable.

S'inscrire dans une continuité paysagère à l'échelle du territoire

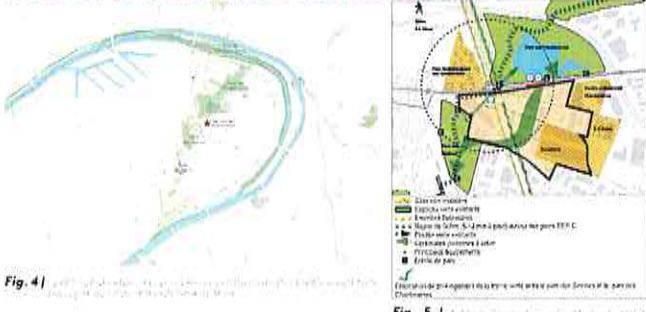


Fig. 4 | Créer un quartier mixte et intense, avec une programmation variée et des équipements de proximité, pour une appropriation durable.



Fig. 5 | Adapter l'implantation des bâtiments à la topographie et à la végétation existante, pour une appropriation durable.

### La ville marchable

- créer **UN QUARTIER INTENSE** où il est possible de vivre, travailler, étudier, consommer et se divertir à proximité et au quotidien ;
- développer **UN QUARTIER PLUS DENSE**, pour consommer moins de sol et donner les conditions permettant l'installation de commerces de proximité, de services publics et d'équipements ;
- s'appuyer sur le contexte favorable en matière de transport en commun pour **LIMITER LA PLACE DE LA VOITURE** dans le quartier ;
- favoriser et **PROMOUVOIR LES MODES DE DÉPLACEMENT «ACTIFS»** et une mobilité alternative et décarbonée ;
- faciliter l'**ACCÈS À DES ESPACES NATURELS**.



Fig. 6 | Favoriser les modes de déplacement actifs.



Fig. 7 | Favoriser les modes de déplacement actifs.

### La ville perméable

- améliorer le bien-être et la santé **EN LUTTANT CONTRE LES ÎLOTS DE CHALEUR URBAIN** ;
- **DÉSIMPERMÉABILISER LA VILLE** en favorisant « le retour à l'herbe » ;
- **PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS** et la **RESSOURCE EN EAU** ;
- améliorer le cadre de vie par le **RETOUR DE LA NATURE EN VILLE**

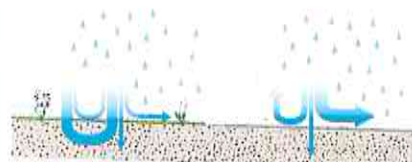


Fig. 8 | Favoriser la perméabilité des sols et des surfaces.



Fig. 9 | Favoriser la perméabilité des sols et des surfaces.

### La ville résiliente

- **RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ** (des PERSONNES et des BIENS) ;
- avoir la capacité à **S'ADAPTER** et à **FONCTIONNER EN SITUATION DÉGRADÉE** par rapport à la situation actuelle (crues, +2 voire +7°C...)
- **DÉVELOPPER LA CULTURE ET LA COMPRÉHENSION DU RISQUE** qu'ils soient naturels ou technologiques ;
- développer une trame de quartier **ADAPTABLE AUX ÉVOLUTIONS** ;
- concevoir les bâtiments pour permettre leur **ÉVOLUTIVITÉ DANS LE TEMPS** voire leur déconstruction.



Fig. 10 | Risque d'inondation.



Fig. 11 | Favoriser la résilience du quartier.

**La hausse des températures d'ici à 2100**  
De nouveaux modèles climatiques montrent un réchauffement plus fort que prévu.

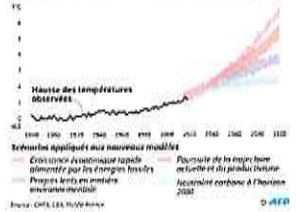


Fig. 12 | L'eau est venue, elle reviendra.

### La ville inondable

- **MAINTENIR LE FONCTIONNEMENT HYDRAULIQUE** actuel du quartier
- **LIMITER LES INTERFÉRENCES AVEC LA NAPPE PHRÉATIQUE** (rabattement, écoulement...)
- **LIMITER LES INFRASTRUCTURES EN SOUS-SOL** et privilégier le parking en superstructure type héli ;
- **TRAVAILLER LA POROSITÉ DU QUARTIER**, et notamment des rez-de-chaussée sans pour autant créer un quartier «hors sol».



Fig. 13 | Créer une ville résiliente.



Fig. 14 | Favoriser la perméabilité des sols et des surfaces.



**UN QUARTIER FONDÉ SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE**

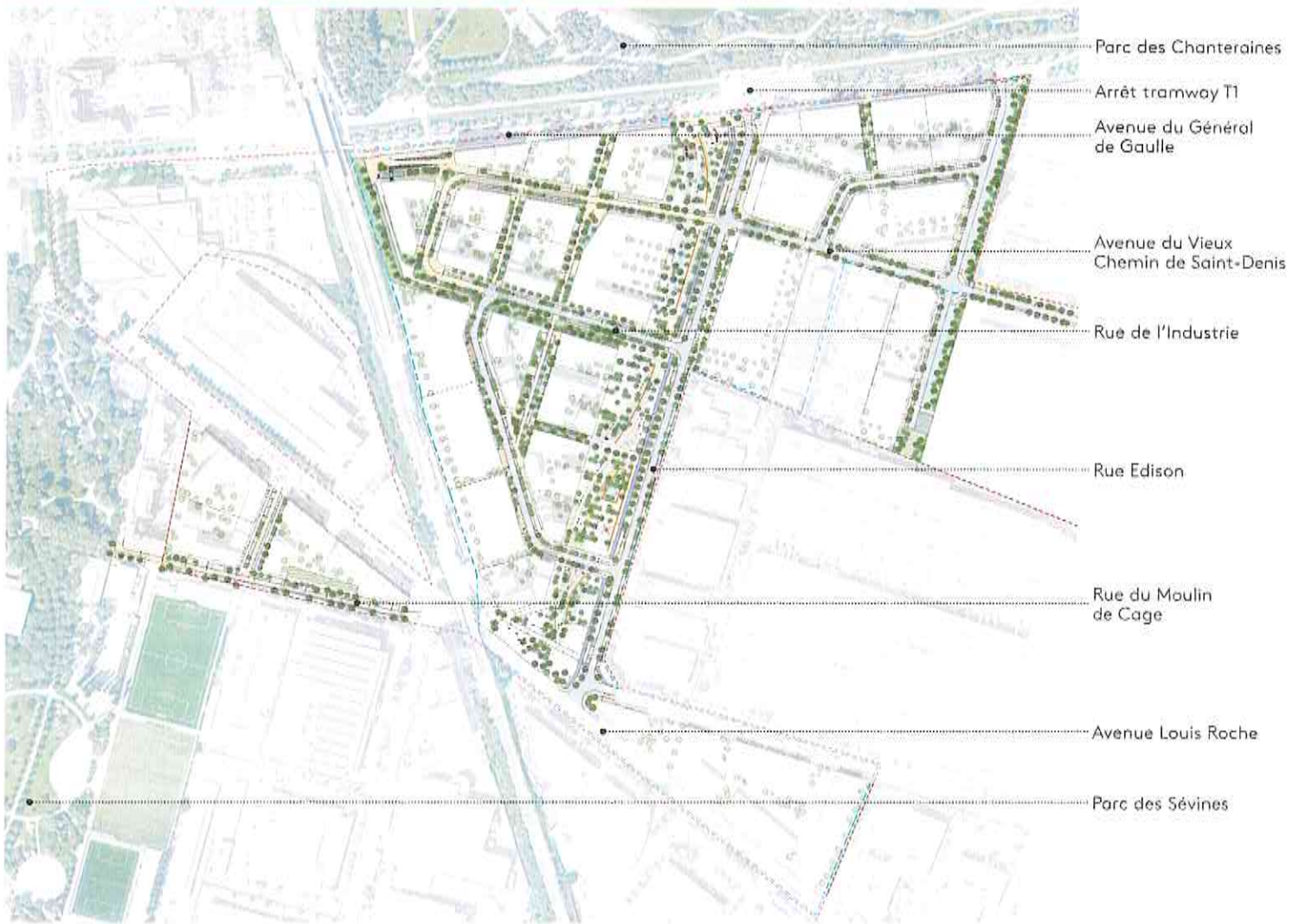


Fig. 5 | Plan d'implantation du quartier

**La Nature : armature du quartier**



Fig. 6 | Plan de la trame verte et bleue globale rejoignant la trame urbaine



Fig. 7 | Plan de la trame bleue paysagère et de la trame verte paysagère

La caractéristique de ce nouveau quartier est de développer sa **composition urbaine à partir de la trame paysagère**, et la trame urbaine à l'échelle du plan.

Les espaces verts et bleus vont donner un cadre conséquent des caractéristiques de qualité pour établir des connexions écologiques entre les secteurs adjacents. Ainsi, un **continuum d'arbres de grands développements assure une continuité des houppiers**.

Les espaces publics et privés sont conçus pour assurer un **continuum végétal** qui assure à la fois une continuité des sols, des écosystèmes et une continuité des habitats.

La trame paysagère et le projet d'une continuité permettent la **véritable connexion des écosystèmes entre eux**. La réflexion sur la trame des habitats adjacents vise à **développer les traits distinctifs** (habitat, activités, usages) qui rend la **condition d'un développement maximum de la biodiversité** pour y accueillir la faune et la flore.

Une fois ce préalable paysagère établi, la **fluidité des usages** est assurée car elle permet de former spatialement dans ce grand quartier des quartiers. Cela garantit **une vision durable** et se traduit par un **cadre de vie** qui permettrait le développement de la vie urbaine. Ainsi le quartier devient **un lieu de vie dans lequel la Nature est omniprésente** chaque fois de la composition spatiale.

**Développer un quartier résilient en relocalisant les secteurs d'expansion de la crue**



Fig. 8 | Plan de la cartographie des secteurs d'expansion de la crue



Fig. 9 | Plan de la cartographie des secteurs d'expansion de la crue

Laule en zone inondable, la ZAC Sud Chantèraines est soumise à un certain nombre d'exigences en termes de **respect des volumes de compensation** dans le cadre de l'aménagement du projet.

• un **bilan positif** par tranche altimétrique de 50cm entre le cours de l'eau et la cote de zéro dominant de 2,0m

• une **compensation en tout temps**, m<sup>3</sup> par m<sup>3</sup>

Le **travail itératif** a été effectué entre le **projet et les calculs hydrauliques** de manière à respecter ces exigences.

Compte tenu de la **particularité des surfaces** de la ZAC (cours d'eau, berges), le **volume d'expansion projeté est d'environ 45 000 m<sup>3</sup>**

Ce volume d'expansion des eaux représente l'équivalent de **19 niveaux** de la **mairie de Gennevilliers**.





## UN NOUVEAU LIEU DE VIE POUR GENNEVILLIERS



Fig. 10 | Projet de développement urbain de la ZAC Sud Chantéraises à Gennevilliers (projet 2017)

### Évolutions de la programmation dans le Dossier de Réalisation de la ZAC :

#### AUJOURD'HUI

Dossier de réalisation de la ZAC de 2017 :

Superficie de la ZAC : 32 ha environ

Constructibilité globale : 515 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)

Constructibilité par programme :

- Logement : 151 000 m<sup>2</sup> de SDP
- Tertiaire : 50 400 m<sup>2</sup> de SDP
- Industriel : 75 100 m<sup>2</sup> de SDP
- Equipement public : 6 500 m<sup>2</sup> de SDP
- Commerce/service : 50 000 m<sup>2</sup> de SDP

#### DEMAIN

Projet de dossier de réalisation de la ZAC dont la modification est en cours d'élaboration en 2022 :

Superficie de la ZAC : 32 ha environ (inchangé)

Constructibilité globale : 208 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)

Constructibilité par programme :

- Logement : 110 000 m<sup>2</sup> de SDP
- Tertiaire : 25 000 m<sup>2</sup> de SDP
- Industriel : 30 000 m<sup>2</sup> de SDP
- Equipement public : 2 400 m<sup>2</sup> de SDP
- Commerce/service : 10 000 m<sup>2</sup> de SDP
- Hébergement hôtelier : 6 000 m<sup>2</sup> de SDP

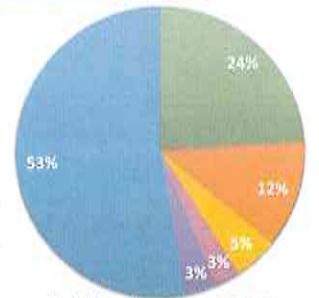


Fig. 11 | Nouvelle répartition du programme

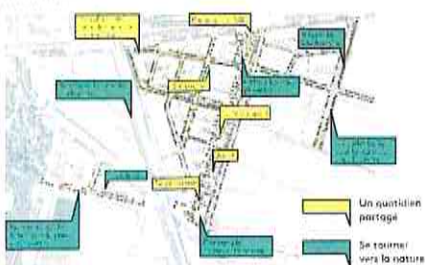


Fig. 12 | Schéma des SDP publics (Zones d'activités)

Le projet propose un système d'espaces publics structurants pour mettre en rapport les équipements, piétons, vélos et les usagers, vers toujours le long d'un parcours praticable quotidiennement par les habitants et les actifs.  
Le réseau structurant sera composé d'axes actifs mixtes qui assure une vie de quartier active et vivante. Cette structure sera également diversifiée et enrichie de manière à mettre en œuvre de manière tangible les réservoirs de biodiversité existants sur le territoire. En effet, les interventions traitent la grande échelle du parc, pas seulement au regard des équipements, mais aussi au regard des places et éléments structurant la diversité de la biodiversité - semi-naturelle.  
Structurant et riche, cette territorialité, ce maillage est par ailleurs complété par : une trame plus fine adaptée au développement d'un quartier mixte habitat/activités.



Fig. 13 | Schéma des SDP publics (Zones d'activités)

Dans la logique de la ville amicale et mixte, le projet donne une place importante aux piétons et aux cyclistes.  
Les besoins en faveur d'une mobilité active et décarbonée se font à la fois sur l'espace public par des aménagements qui permettent, facilitent et enrichissent l'usage du vélo (déplacements, déplacements de proximité), mais aussi sur les bâtiments existants et à construire (bâtiments à énergie positive et à énergie zéro, bâtiments à énergie positive, bâtiments à énergie négative).  
Une piste cyclable Nord-Sud sera créée. Très tôt, elle permettra de rejoindre rapidement les axes structurants de déplacements qui sont l'axe Seine, l'axe Boulevarde de France et l'axe de la zone industrielle. Elle sera complétée par une piste cyclable Nord-Sud.  
Par ailleurs, le projet vise à proposer un système de vélos partagés qui enrichit le système de déplacements et permet une cohabitation et un partage de l'espace entre les différents modes de transport.  
Le projet propose également de créer une zone de rencontre linéaire à 200 m de la zone industrielle.



Fig. 14 | Schéma des SDP publics (Zones d'activités)

Les voies principales sont maintenues, une piste cyclable est reconstruite pour permettre une cohabitation avec un tissu mixte. Cette maillage principal structure les usages du quartier, son intégration et offre une circulation des trafics linéaire dans le quartier et du secteur, pour les actifs maintenus en activité. Le réseau viable est complété afin de permettre une mobilité diversifiée des usagers et ainsi enrichir les flux actifs linéaires existants de manière à favoriser l'activité commerciale sur la zone. Une maillage urbain « marchable » enrichit à son tour et redonne une portée indispensable et équilibrée à l'ensemble du quartier.



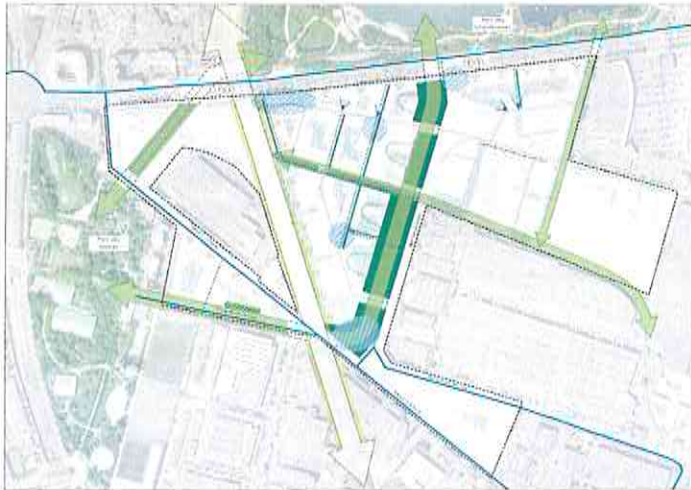
## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

### Objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Au sein du Plan Local d'Urbanisme (PLU), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale, ici celles de la ville de Gennevilliers, en termes d'aménagement. Les OAP visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent porter sur un secteur donné du territoire (OAP de secteurs) ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites « thématiques »). Dans le cadre la Mise En Compatibilité des Documents d'Urbanisme par déclaration de projet (MECDU) du futur quartier Sud Chantèraines, la ville de Gennevilliers a retenu la création de trois OAP thématiques (environnement, paysage & biodiversité), « risque inondation & résilience » et « hauteurs du bâti » permettant de mettre

en valeur l'environnement dont les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité que sont les parcs des Chantèraines et des Sévines, de faciliter la renaturation du secteur, de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens par la prise en compte du risque inondation notamment par une plus forte implication de la population en développant la culture du risque, de renforcer l'articulation entre le PLU et la zone d'aménagement concerté (ZAC) en limitant les hauteurs des bâtiments...

Les OAP serviront de cadre au projet urbain souhaité par les élus, les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec ces multiples orientations englobées sous les trois thèmes ci-dessous :



### Environnement, paysage & biodiversité

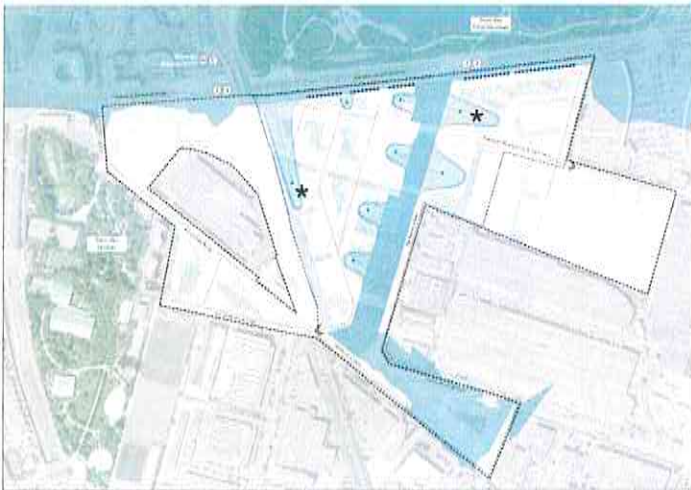
**LEGENDE**

- Nombre de lot
- Éléments paysagers à restaurer, créer ou améliorer
- Contour de la ville (région de protection paysagère de la Seine)
- Éléments de continuité écologique (tracé de continuité écologique)
- Éléments de continuité paysagère (tracé de continuité paysagère)
- Éléments de continuité écologique (tracé de continuité écologique)
- Éléments de continuité paysagère (tracé de continuité paysagère)
- Éléments de continuité écologique (tracé de continuité écologique)
- Éléments de continuité paysagère (tracé de continuité paysagère)

**Estimer des orientations**

- RÉDUIRE LE BILAN CARBONE DES CONSTRUCTIONS**  
L'objectif est de réduire le bilan carbone des constructions en favorisant les matériaux biosourcés et en limitant l'usage des matériaux à forte empreinte carbone.
- ACQUERIR POUR LA QUALITÉ PAYSAGÈRE**  
Favoriser la qualité paysagère en favorisant les matériaux biosourcés et en limitant l'usage des matériaux à forte empreinte carbone.
- LUTTER CONTRE L'ÉROSION DE LA BIODIVERSITÉ**  
Favoriser la biodiversité en favorisant les matériaux biosourcés et en limitant l'usage des matériaux à forte empreinte carbone.

- LUTTER CONTRE LES EFFETS DE CHALEUR URBAINS**  
Favoriser la lutte contre les effets de chaleur urbains en favorisant les matériaux biosourcés et en limitant l'usage des matériaux à forte empreinte carbone.
- RETROUVER LE CYCLE NATUREL DE L'EAU**  
Favoriser le retour du cycle naturel de l'eau en favorisant les matériaux biosourcés et en limitant l'usage des matériaux à forte empreinte carbone.
- PROTÉGER LE BIEN-ÊTRE ET LA SANTÉ DES HABITANTS**  
Favoriser le bien-être et la santé des habitants en favorisant les matériaux biosourcés et en limitant l'usage des matériaux à forte empreinte carbone.



### Risque inondation & résilience

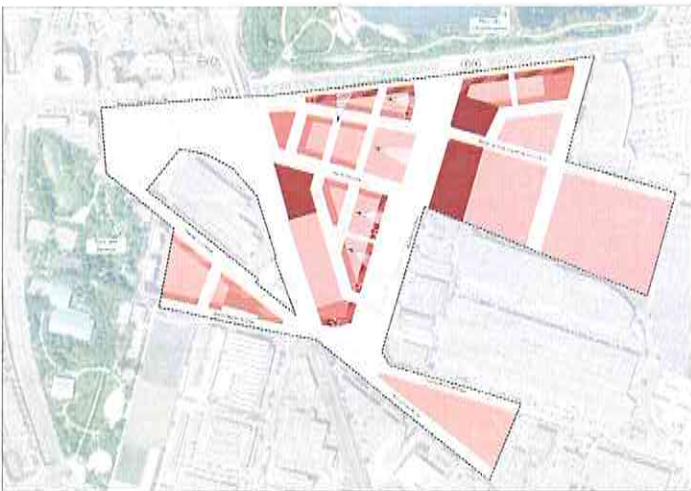
**LEGENDE**

- Nombre de lot
- Perimètre de la zone à risque
- Zone à risque inondation
- Zone à risque inondation
- Zone à risque inondation
- Zone à risque inondation
- Zone à risque inondation
- Zone à risque inondation
- Zone à risque inondation

**Estimer des orientations**

- PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS ET LA RESSOURCE EN EAU**  
Favoriser la protection des milieux naturels et de la ressource en eau en favorisant les matériaux biosourcés et en limitant l'usage des matériaux à forte empreinte carbone.
- DÉVELOPPER LA CULTURE ET LA COMPRÉHENSION DU RISQUE ET ANTICIPER LA SURVENUE D'UNE CAUSE**  
Favoriser la culture et la compréhension du risque et anticiper la survenue d'une cause en favorisant les matériaux biosourcés et en limitant l'usage des matériaux à forte empreinte carbone.

- RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS VIS-À-VIS DU RISQUE INONDATION**  
Favoriser la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis du risque inondation en favorisant les matériaux biosourcés et en limitant l'usage des matériaux à forte empreinte carbone.



### Hauteurs du bâti

**LEGENDE**

- Nombre de lot
- Hauteur maximale autorisée - 10m et 12m max.
- Hauteur maximale autorisée - 10m et 12m max.
- Hauteur maximale autorisée - 10m et 12m max.
- Hauteur maximale autorisée - 10m et 12m max.
- Hauteur maximale autorisée - 10m et 12m max.
- Hauteur maximale autorisée - 10m et 12m max.
- Hauteur maximale autorisée - 10m et 12m max.
- Hauteur maximale autorisée - 10m et 12m max.

**MATRIENIR LA DENSITÉ SUR LE SECTEUR**

Favoriser la matricité du secteur en favorisant les matériaux biosourcés et en limitant l'usage des matériaux à forte empreinte carbone.



## UNE TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE AU SERVICE DU PROJET

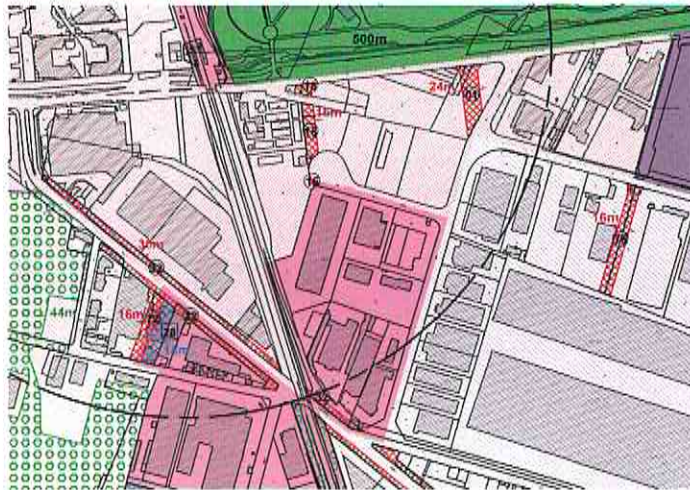


Fig. 15 | L'actuel zonage du PLU appliqué sur le périmètre de la ZAC Sud Chantéraises

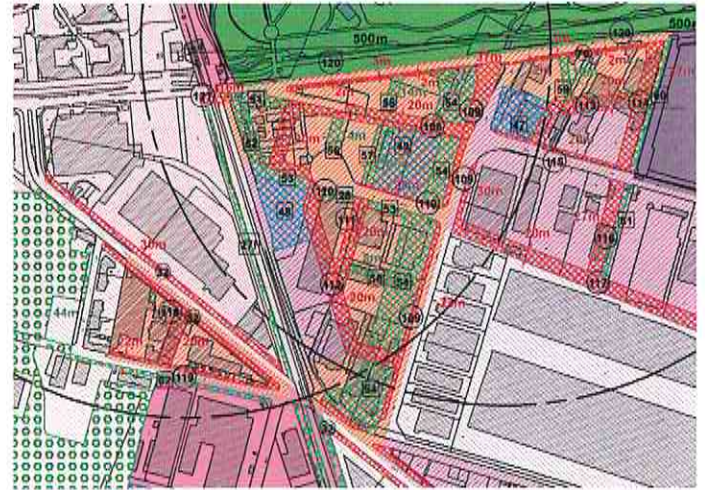


Fig. 16 | L'évolution du zonage géographique du PLU sur le périmètre de la ZAC Sud Chantéraises

### Évolutions du document graphique :

#### AUJOURD'HUI

Actuellement, un objectif **4 secteurs** au sein du périmètre de la ZAC Sud Chantéraises :

- le secteur UEs
- le secteur UEd
- le secteur UEr
- le secteur UB

Permis au niveau du secteur UB, il est aujourd'hui impossible de venir construire des logements dans la ZAC.

#### DEMAIN

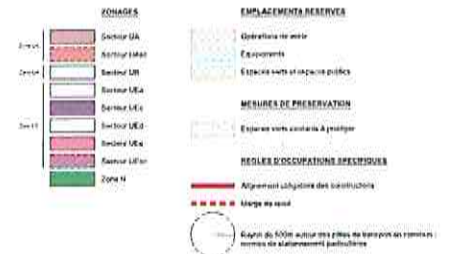
Nous proposons la mise en place de **2 nouveaux secteurs**, tous deux intégrés au sein de zones existantes :

- le secteur UAsc, pour permettre la construction de logements sur le secteur
- le secteur UEsc, pour garantir le maintien de l'activité économique sur le secteur

\* Au sein de la ZAC Sud Chantéraises

Par ailleurs, nous proposons :

- La suppression des ER obsolètes et leur remplacement par 3 types d'ER (suppression de voirie, espaces verts & espaces publics, équipement) ;
- Une mesure de préservation de type « espaces verts existants à protéger » le long de la rue de l'Industrie ;
- L'ajout d'un rayon de 500m autour de la station de tramway « Parc des Chantéraises » ;
- L'ajout de prescriptions concernant les marges de recul et alignements obligatoires projetés



### Exemples de règles modifiées pour les secteurs UAsc et UEsc :

#### ARTICLE 11 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Objectifs :

- Offrir la possibilité d'avoir des variations dans les hauteurs pour constituer un environnement bâti non-uniformisé

Le plafond défini dans le règlement ne constitue pas une autorisation ou une obligation mais une possibilité d'avoir des variations.

L'OAP apporte des précisions complémentaires sur ces variations.

- Utiliser tout élément de paysage, toute vue intéressante pour s'adapter au contexte environnant.

Ajouts/modifications apportés :

- En secteur UAsc : constructions limitées à 37m soit R+10 maximum

Hauteur maximale modulée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



Fig. 17 | Proposition d'un quartier mixte avec des hauteurs modulées et des espaces verts pour favoriser le bien-être et l'attractivité du quartier.

#### ARTICLE 12 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Objectifs :

- Réduire la vulnérabilité des bâtiments vis-à-vis du risque inondation
- S'assurer de la pérennité des façades et de leur bonne intégration dans l'environnement du quartier
- Assurer un accès à la lumière naturelle
- Profiter des toitures pour la bien-être et le confort des usagers et agir sur les effets d'îlot de chaleur urbain
- Garantir la transparence hydraulique et la qualité des clôtures, faciliter le déplacement de la petite faune (flexibilité pour le secteur UEsc, en fonction de la nature des activités)

Ajouts/modifications apportés :

- Utilisation de matériaux hydrophobes
- Choix des matériaux guidés par la pérennité du matériau et la réduction de l'impact carbone du bâtiment
- Dans l'hypothèse de toitures-terrasses, elles devront soit :
  - être végétalisées
  - permettre la production d'énergie renouvelable
  - accueillir l'installation d'une agriculture urbaine
  - être accessibles à jouissance privative ou collective
- Hauteur des clôtures : 1,80 m maximum

Traitement en grilles ou barreaudages verticaux simples pour la transparence hydraulique

En secteur UEsc, souplesse accordée pour des motifs liés à la nature de l'activité ou à la sécurité

- Pour les programmes de logements : les baies vitrées des appartements représenteront au minimum 1/5ème de la surface habitable par bâtiment

#### ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Objectifs :

- Retrouver une ville moins artificialisée, plus perméable, propice au développement de la végétation et de la biodiversité avec un impact positif sur le climat urbain en retrouvant des espaces de pleine terre plus importants
- Affirmer les ambitions en matière de plantation et de biodiversité du quartier

Ajouts/modifications apportés :

- En secteur UAsc :
  - parcels supérieures ou égales à 2 500m<sup>2</sup> : 30% min. de la superficie du terrain pour les espaces verts
  - parcels inférieures à 2 500m<sup>2</sup> : 20% min. de la superficie du terrain pour les espaces verts
  - totalité des espaces verts réalisés en pleine terre
- En secteur UEsc :
  - surface d'espaces verts minimale de 15% de la superficie du terrain 75% min. des espaces verts réalisés en pleine terre
- Sur chaque parcelle, espace de pleine terre essentiellement d'un seul tenant et en continuité avec les espaces verts publics
- Si supérieures à 100 m<sup>2</sup> et non-accessibles, les toitures-terrasses seront végétalisées
- Un arbre planté par tranche de 250 m<sup>2</sup> de terrain (dont 60% minimum à grand développement)
- En secteur UEsc, traitement paysager d'ensemble pour les aires de stationnement en aérien (1 arbre pour 4 places, 3/4 des surfaces perméables)



**Les parutions sur les sites de la ville, de l'EPT et dans la presse locale**

## Concertation publique pour la ZAC Sud Chanteraines

### Urbanisme

Elle a lieu du 25 avril au 17 juin. Une réunion publique est également organisée en mairie dans la salle du conseil municipal mercredi 8 juin de 19h à 21h.



Par délibération du 24 mars 2022, le conseil de territoire de l'établissement public territorial (EPT) Boucle nord de Seine a décidé d'engager un processus de concertation publique préalable à la mise en compatibilité du PLU de Gennevilliers pour le projet défini par la ZAC Sud Chanteraines.

Cette concertation a lieu du 25 avril au 17 juin.

Un registre d'observations est mis à disposition en mairie au 15<sup>e</sup> étage à la direction générale de l'aménagement, de l'urbanisme et du développement économique ainsi qu'au siège de l'EPT Boucle nord de Seine situé au 1 bis rue de la paix. [Un registre électronique est également disponible et consultable en ligne.](#)

Pour les personnes intéressées par ce projet, une réunion publique a lieu en mairie dans la salle du conseil municipal le mercredi 8 juin de 19h à 21h.

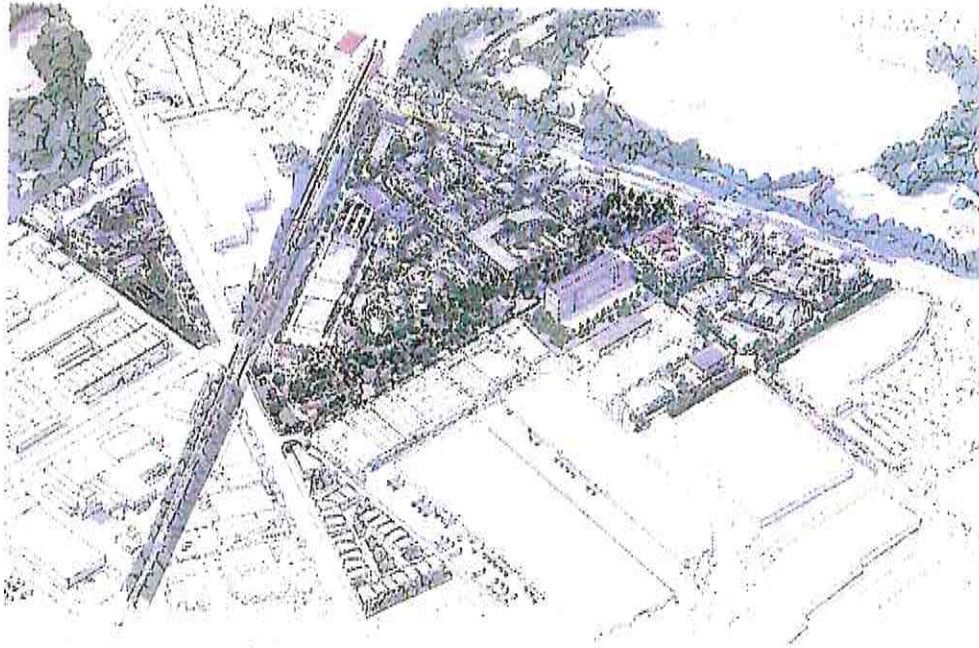
## Télécharger

 ZAC Sud Chanteraines - Construire la ville mixte de demain (pdf 28 Mo)

# Concertation publique pour la ZAC Chanteraines – Gennevilliers

[Retour aux articles](#)

---



Par délibération du 24 mars 2022, le conseil de territoire de l'établissement public territorial (EPT) Boucle nord de Seine a décidé d'engager un processus de concertation publique préalable à la mise en compatibilité du PLU de Gennevilliers pour le projet défini par la ZAC Sud Chanteraines.

Cette concertation a lieu du 25 avril au 17 juin.

Une réunion publique est également organisée en mairie dans la salle du conseil municipal de la **mairie de Gennevilliers le mercredi 8 juin de 19h à 21h.**

Un registre d'observations est mis à disposition en mairie au 15<sup>e</sup> étage à la direction générale de l'aménagement, de l'urbanisme et du développement économique ainsi qu'au siège de l'EPT Boucle nord de Seine situé au 1 bis rue de la Paix. Un registre électronique est également disponible et consultable en ligne.

Vous pouvez aussi télécharger le dossier de présentation (pdf 28 Mo)

## GRANDIR ENSEMBLE

L'association *Éveil et sens* organise, au cinéma Jean-Vigo, un cycle de ciné-rencontres autour du thème « *Enfances en quête d'avenir* ». Quatre rendez-vous pour découvrir à travers des films les parcours d'enfants et de parents et prendre conscience de leur diversité. La première session se tient vendredi 13 mai, à 20h30, avec « *Placés* », un film de Nessim Chikhaoui (2021), qui met en scène le personnage d'Elias, éducateur dans une Maison d'Enfants à Caractère Social. Tarif unique : 4 €.



### SÉANCE TENANTE

Le conseil municipal se réunit mercredi 25 mai, à 20h. Les échanges seront retransmis en ligne sur [ville-gennevilliers.fr](http://ville-gennevilliers.fr)

### VOISINS, VOISINES

Vendredi 20 mai se tient la fête des voisins. Les locataires de Gennevilliers Habitat peuvent s'adresser à leur gardien pour avoir connaissance des éventuelles festivités organisées pour l'occasion.

### HABITER LE MONDE

L'Université populaire du 92 invite à une conférence « *L'universel et la querelle du postcolonial* », animée par Bachir Souleymane Diagne, mercredi 18 mai, à 20h, à l'espace Aimé-Césaire. En partenariat avec l'association Ennour.

### PODADA

La 10<sup>e</sup> édition des journées portes ouvertes des ateliers d'artistes se prépare. Elle se tiendra les 8 et 9 octobre prochain. Les artistes souhaitant y participer doivent s'inscrire en ligne sur [bouclenorddeiseine.fr/inscription-podada-2022](http://bouclenorddeiseine.fr/inscription-podada-2022)

### EN MÉMOIRE

L'abolition de l'esclavage est commémorée mardi 10 mai, à 18h30, devant l'espace Aimé-Césaire, avec allocutions et dépôt de gerbes.

© Julien Jouffier/Hans Lucas



## Droit de cité

L'avocat franco-palestinien, défenseur des droits humains et citoyen d'honneur de Gennevilliers, Salah Hamouri, a été arrêté en mars dernier. Il est placé en détention administrative par le gouvernement israélien pour une durée initiale de trois mois qui peut être prolongée, sans jugement, sur simple décision politique. Des élus locaux, dont le maire de Gennevilliers, des parlementaires et le Comité de soutien à Salah Hamouri ont interpellé le président de la République pour obtenir sa libération ainsi que l'arrêt de la procédure de révocation de sa carte de résident à Jérusalem.

■ Nora Kallilou

### Associations

## CONTRAT DE CONFIANCE

Désormais, l'État exige des associations formulant une demande de subvention publique qu'elles signent un contrat d'engagement républicain. Si la Municipalité est en désaccord avec cette obligation « *qui jette la suspicion sur l'ensemble du monde associatif et qui pourrait remettre en cause l'indépendance des associations* », elle affirme que cette nouvelle réglementation n'aura aucune conséquence à Gennevilliers sur « *la confiance réciproque nécessaire pour le développement de la vie associative* ». Les subventions de cette année ont été votées lors du dernier conseil municipal, en mars dernier.

## QUARTIER À CONSTRUIRE

Jusqu'au 17 juin, une concertation est en cours autour du futur quartier des Chante-raines. Le projet et les règles d'urbanisme sont présentés en ligne sur le site de la ville et un registre y est également disponible. Par ailleurs, une réunion publique se tiendra mercredi 8 juin, à 19h, salle du conseil municipal.

## Assemblée festive

Rapports financier et d'activité ne riment pas avec morosité pour les adhérents d'Agir. L'association pour les 55 ans et plus se réunit en assemblée générale mardi 17 mai, à partir de 9h30, à la salle des fêtes. Après les comptes et tutti quanti, place à un repas campagnard puis à un spectacle musical.



Son pied bien droit était le roi du potager, admire de tous, bichonné comme personne.

**L'affiche apposée sur les panneaux administratifs et sur site**

51

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL**  
**BOUCLE NORD DE SEINE**

# **CONCERTATION PUBLIQUE PRÉALABLE**

**à la mise en compatibilité du PLU de Gennevilliers  
pour le projet défini par la ZAC Sud Chanteraines**

Par délibération du 24 mars 2022, le conseil de territoire de l'établissement public territorial (EPT) Boucle nord de Seine a décidé d'engager un processus de concertation publique préalable à la mise en compatibilité du PLU de Gennevilliers pour le projet défini par la ZAC Sud Chanteraines.

Du 25 avril 2022 au 17 juin 2022 des éléments de présentation du projet seront mis en ligne sur le site de la ville de Gennevilliers ainsi que sur celui de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine.

Pendant cette période, un registre électronique sera disponible à l'adresse <http://mise-en-compatibilite-plu-gennevilliers.concertationpublique.net> et deux registres sur support papier déposés en Mairie de Gennevilliers 177 avenue Gabriel Péri et au siège de l'EPT 1 bis rue de la paix 92 230 Gennevilliers aux jours et heures d'ouverture au public seront mis à la disposition du public afin de recueillir les observations.

Une réunion publique se tiendra en Mairie de Gennevilliers, salle du conseil municipal, 177 avenue Gabriel Péri le mercredi 8 juin 2022 à 19H pour toutes les personnes intéressées par le projet.

La réunion publique du 8 juin 2022

La réunion publique qui s'est tenue le 8 juin 2022 en Mairie de Gennevilliers à 19H a réuni une quinzaine de personnes, habitants de la ville de Gennevilliers et représentants d'entreprises.

Après l'introduction par Madame Perez, 1<sup>ère</sup> Maire-Adjointe en charge de l'aménagement et de l'urbanisme, et la présentation par le bureau d'études Cobé (voir le document ci-après) les questions ont porté sur les points suivants :

#### **-Le calendrier de l'opération Phase 1 et 2**

Madame Perez a rappelé le calendrier de la phase 1 qui doit aboutir à une livraison des logements en 2025.

La phase 2 débutera après 2025.

#### **-Le devenir des entreprises présentes sur le site**

Madame Perez rappelle la vocation de ce projet qui consiste à réaliser un quartier mixte habitat/activités économiques.

Si certaines entreprises pourront rester sur le site, d'autres seront relocalisées sur la ville si elles le souhaitent.

Des propositions seront formalisées par l'aménageur, la SEMAG 92.

#### **-La valorisation des terrains**

Si les entreprises n'entendent pas être spoliées sur la valeur des terrains acquis, elles s'interrogent sur une éventuelle valorisation qui serait faite ensuite par l'aménageur.

Madame Perez explique que la revente comprend le coût d'équipement de ces terrains.

#### **-La pollution des terres**

La SEMAG 92 est accompagnée par un bureau d'études qui à la suite d'un diagnostic a proposé différentes solutions relatives à la dépollution afin de permettre un usage compatible avec les futures destinations dont l'habitat et un équipement scolaire.

#### **-Les hôtels industriels**

Ce type de bâtiment permet de densifier les activités, notamment par des constructions à faible emprise au sol ce qui permet de constituer des espaces verts et de la pleine terre.

#### **-La répartition par type d'habitat**

Madame Perez indique que 50% seront dédiés au locatif social et 50 % à l'accession (dont 20% pour l'accession sociale).



**-Le devenir du centre commercial Leclerc**

Des négociations sont en cours pour une relocalisation.

**-La gestion du chantier**

Madame Perez tout en indiquant qu'à ce stade le plan de gestion n'est pas établi informe que toutes les précautions seront prises afin de limiter au maximum les éventuelles nuisances pour les entreprises qui seront maintenues.

La SEMAG 92 précise que ces questions sont intégrées en amont dans la conception du projet.

**-Les questions particulières relatives à l'antériorité du projet**

Sur les questions relatives à l'antériorité du projet soulevées par les entreprises, Madame Perez les invite à se rapprocher de la SEMAG 92.

En conclusion Madame Perez précise que si la programmation de la ZAC Sud Chanteraines peut faire figure d'exception puisqu'elle introduit une part d'habitat, la ville souhaite le maintien des activités sur l'ensemble du territoire économique et en particulier innovantes ou à forte valeur technologique sur la ZAC Gare des Grésillons.





## GENNEVILLIERS - ZAC SUD CHANTERAINES

RÉUNION PUBLIQUE - MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU PAR DÉCLARATION DE PROJET

08 JUIN 2022

---

Ville de Gennevilliers

**Maîtrise d'Ouvrage :**

SEMAG 92

**Maîtrise d'Œuvre :**

CaBe/EPDC/IETI

**1**

## L'ÉQUIPE & LE PLANNING

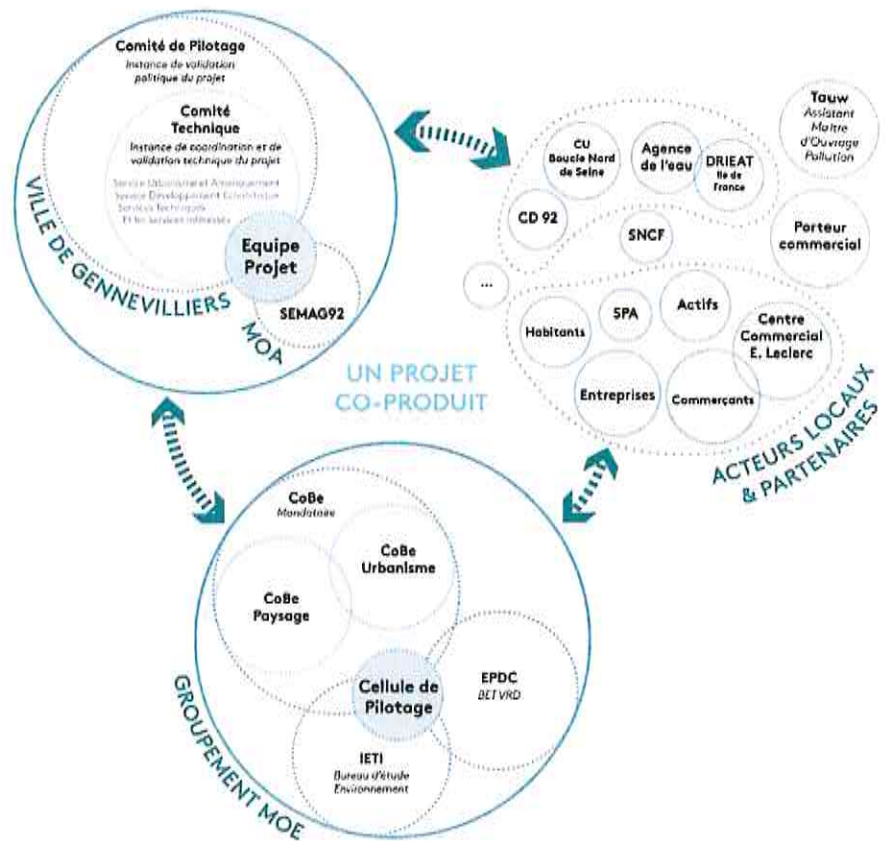
# LES CHANTERAINES SUD, UN QUARTIER CO-PRODUIT

## DES PARTENAIRES DIVERS IMPLIQUÉS ET À IMPLIQUER DANS LE PROJET

Une **équipe projet** et des **partenaires** divers déjà impliqués dans le projet... et de nombreux autres partenaires à impliquer dans les mois qui viennent.

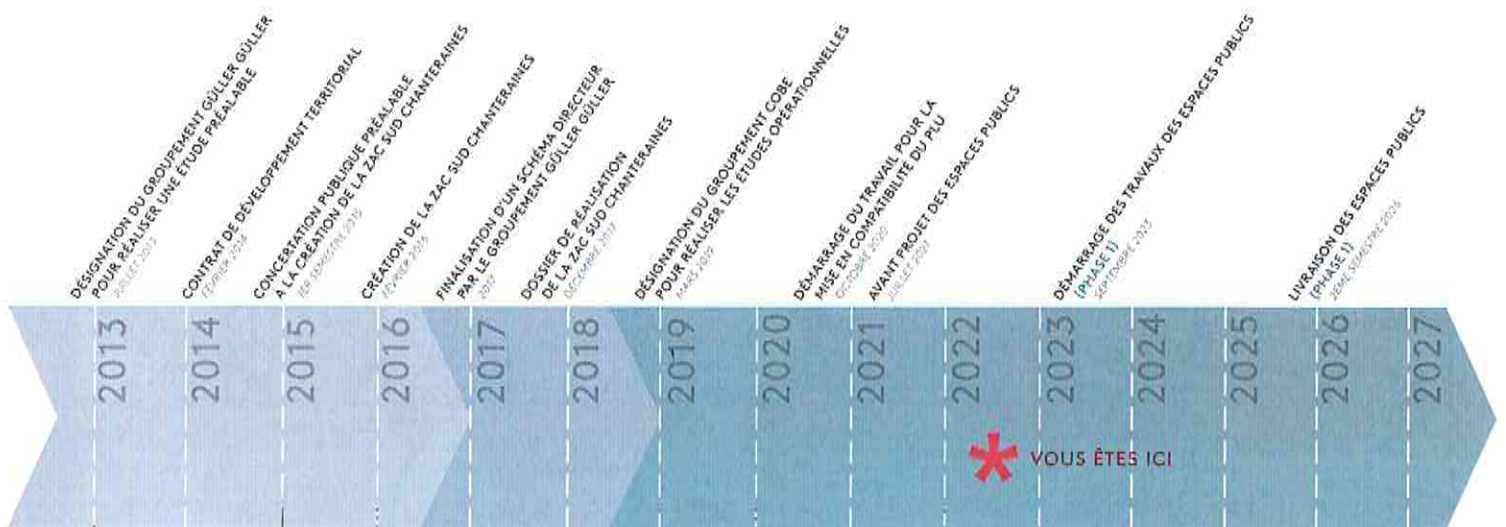
Des temps de travail marqués par des rencontres avec différents **partenaires dont les services de l'État**:

- DRIEE IF (Police de l'eau/PIRIN)
- UD92/Service planification et aménagement des territoires (SPAT)
- RATP
- SOPS
- EPI 78-92
- ...



# PLANNING DE L'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER

## OÙ EN EST-ON ?



## PLANNING DE L'ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE DU QUARTIER

### OÙ EN EST-ON ?

#### ÉTAPES RÉALISÉES

**09 JUILLET 2021** > Saisine de l'autorité environnementale d'une demande d'examen au cas par cas dans le cadre de la mise en compatibilité par déclaration de projet.

**24 AOÛT 2021** > Complétude du dossier

**21 OCT 2021** > Décision délibérée portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet, après examen au cas par cas (n° MRAe IDF-2021-6585)

**NOV. 2021 / MARS 2022** > Évaluation environnementale des évolutions réglementaire par le BET Médiaterre.

**18 MARS 2022** > Saisine de l'Autorité environnementale

**AVRIL 2022 (-JUN 2022)** > Démarrage de la concertation

#### AUJOURD'HUI

**8 JUIN 2022** > Réunion des personnes publiques associées

Réunion publique de concertation avec les habitants et acteurs économiques

#### PROCHAINES ÉTAPES

**18 JUIN 2022** > Avis de l'autorité environnementale (3mois)

**SEPTEMBRE/OCTOBRE 2022** > Enquête publique

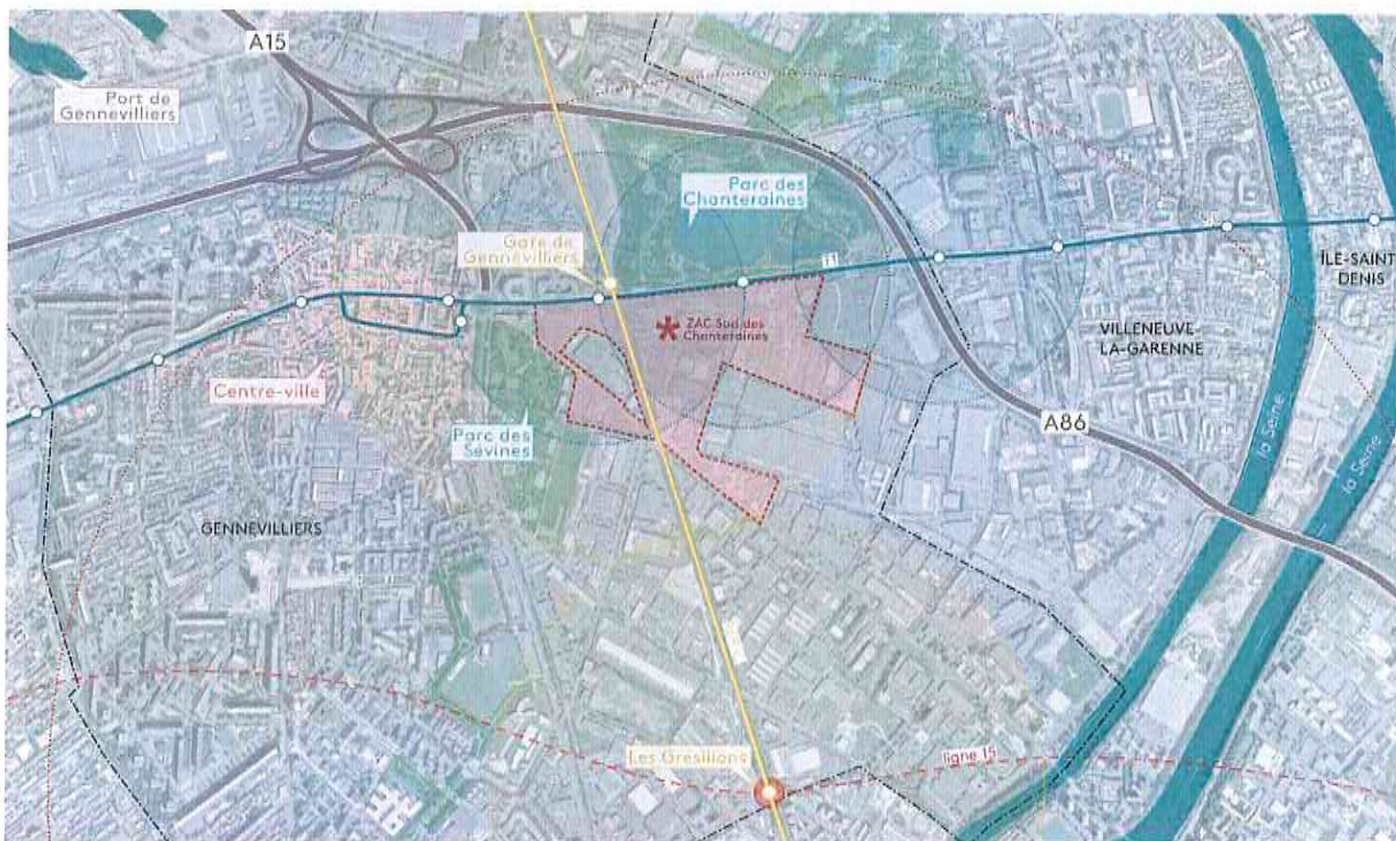
**DÉCEMBRE 2022** > Approbation par délibération du Conseil Territorial Boucle Nord de Seine

## **2**

### **LE CONTEXTE, AXES DE TRAVAIL ET GRANDS ENJEUX DU PROJET**



## CONTEXTE DU PROJET



## CONTEXTE DU PROJET

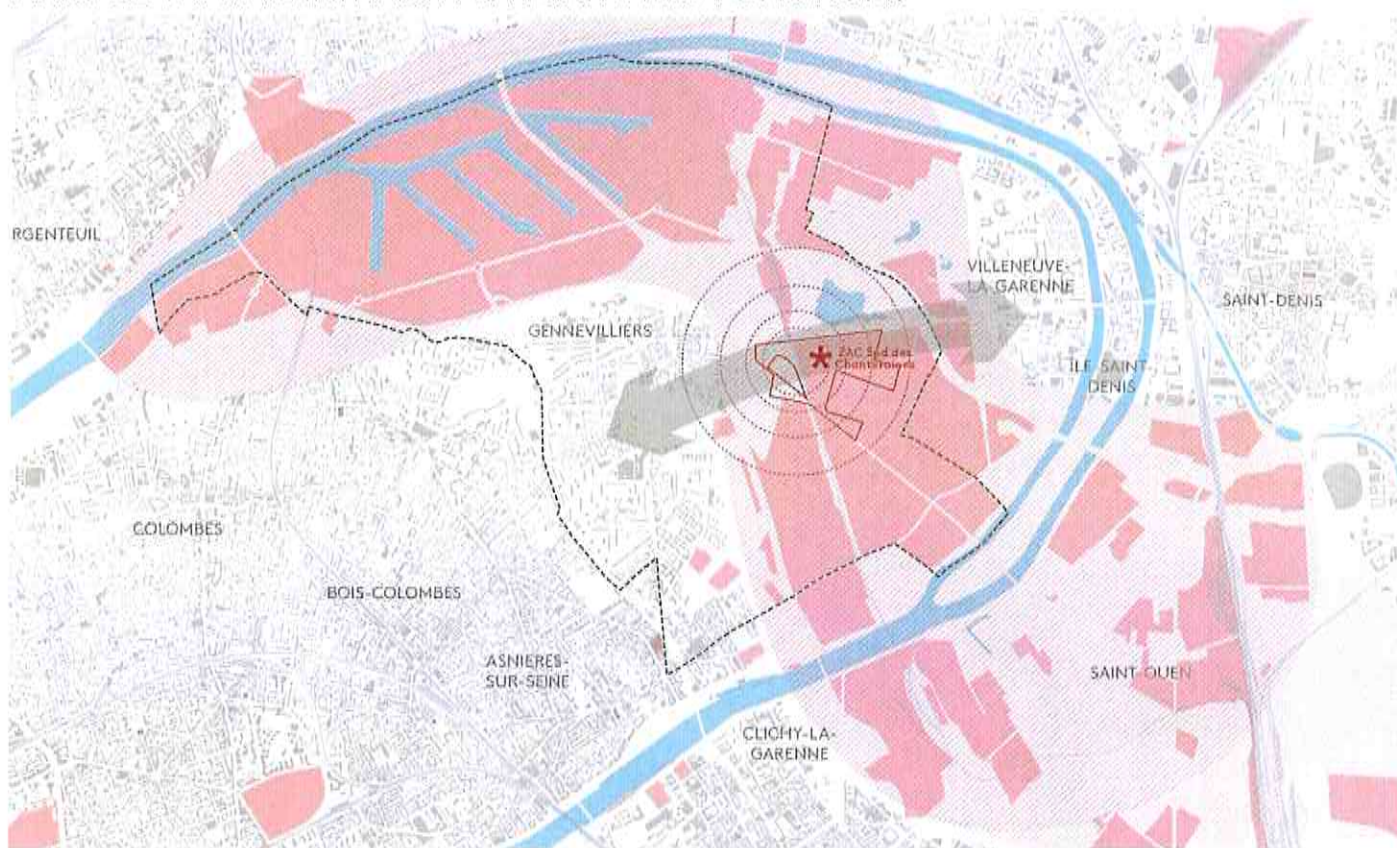


### ZAC Sud Chanteraines à Gennevilliers :

- Périmètre d'étude initial de 39ha.
- ZAC 30ha.
- Dossier de création ZAC: février 2016 (EE aout 2015 avec avis Ae 13/11/2015)
- Dossier de réalisation établi en décembre 2017

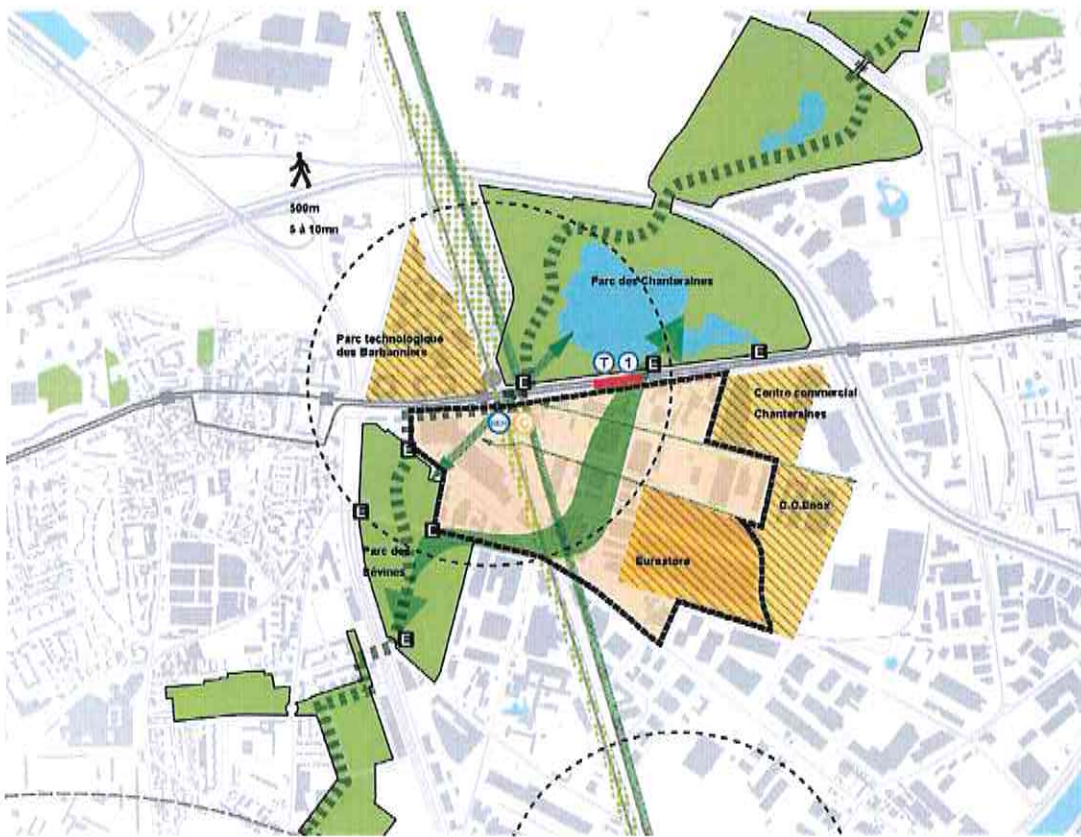
# CONTEXTE DU PROJET

## AXES DE TRAVAIL INITIAUX : LA MIXITÉ DES FONCTIONS



# CONTEXTE DU PROJET

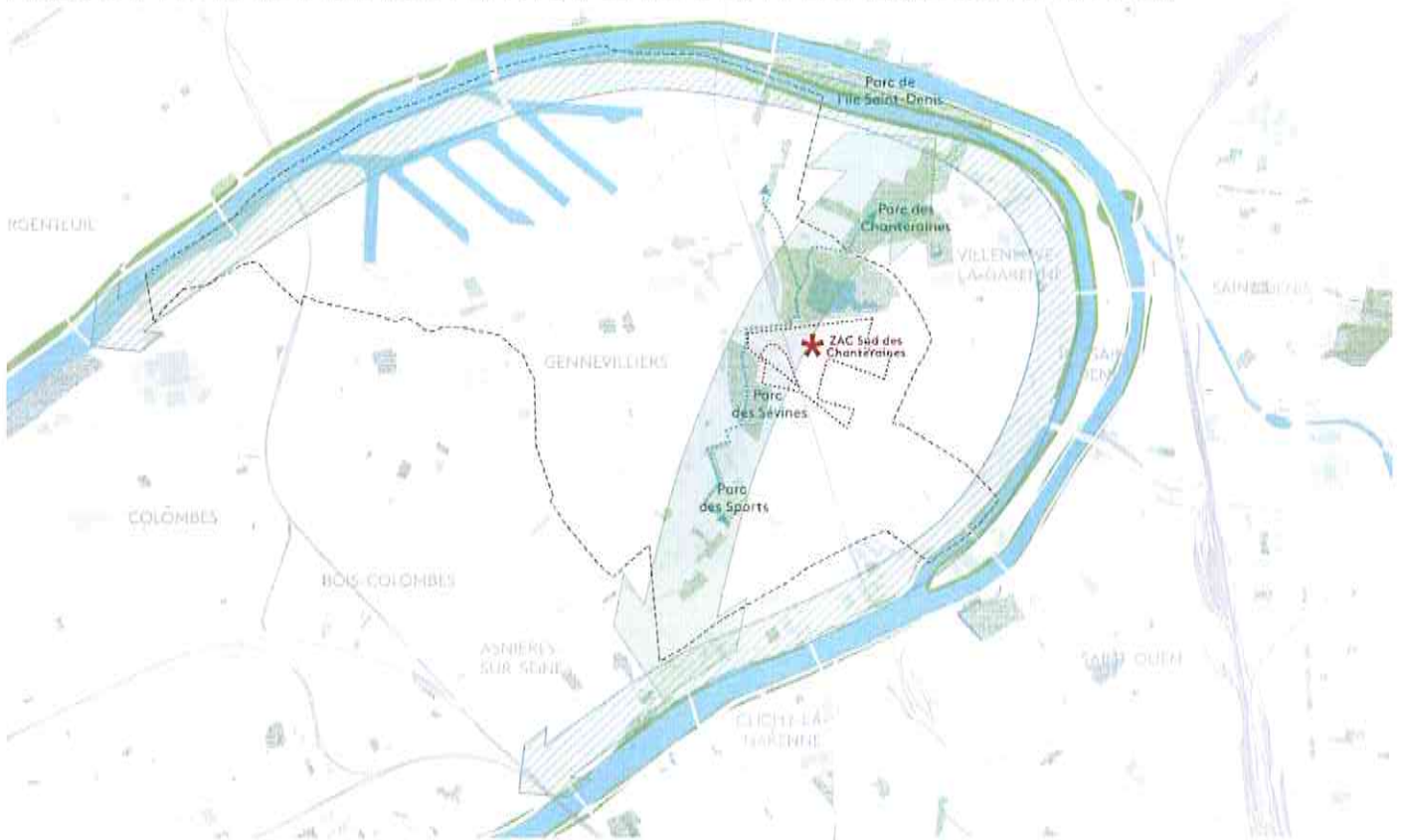
## AXES DE TRAVAIL INITIAUX : LA TRAME VERTE À L'ÉCHELLE COMMUNALE



### TRAME VERTE

# CONTEXTE DU PROJET

## AXES DE TRAVAIL INITIAUX : LA TRAME VERTE À L'ÉCHELLE COMMUNALE



# 5 GRANDS PRINCIPES DU PROJET

TRADUITS AU SEIN DE LA MECDU PAR DP POUR LES RENDRE TANGIBLES



La ville «marchable»

- Agir pour la qualité paysagère
- Réduire les nuisances sonores
- Améliorer la qualité de l'air



La ville équitable

- Favoriser les modes de déplacement non-carbones
- Protéger le bien être et la santé des habitants



La ville résiliente

- Lutter contre les effets de chaleur urbain
- Lutter contre l'érosion de la biodiversité
- Protéger le ciel nocturne (la trame noire)



La ville perméable

- Retrouver le cycle naturel de l'eau
- Restaurer la qualité des sols dégradés par les activités humaines



La ville inondable

- Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis du risque inondation
- Protéger les milieux naturels et la ressource en eau
- Développer la culture et la compréhension du risque et en anticiper la survenue d'une crue



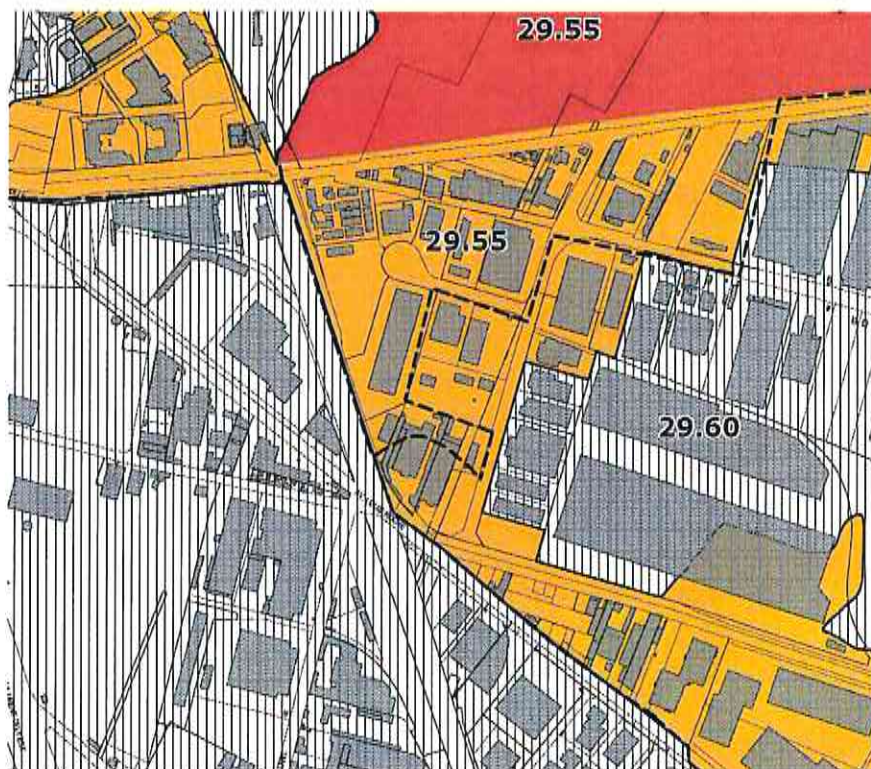
## MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU ET PPRI : DES ENJEUX COMMUNS

Une partie de la ZAC Sud Chanteraines se situe en **zone C (zone urbaine dense) du PPRI**. Le règlement y précise que :

« Dans les **documents d'urbanisme**, les règles d'urbanisme **ne doivent pas conduire à une augmentation sensible de la population et à une augmentation significative de la vulnérabilité pour les personnes et les biens** de l'ensemble de la zone C. »

L'**avis de l'autorité environnementale** sur le projet de ZAC (novembre 2015) souligne également que : « dans la zone C du PPRI, qui couvre une partie du site, **la densification doit être limitée** ».

Enfin, un entretien avec la DRIEE en date du 6/02/2020 est venu compléter ces informations : **la rédaction des règles de la future modification du PLU doit être faite de manière à ne pas permettre une augmentation trop significative de la densité dans la zone en question.**



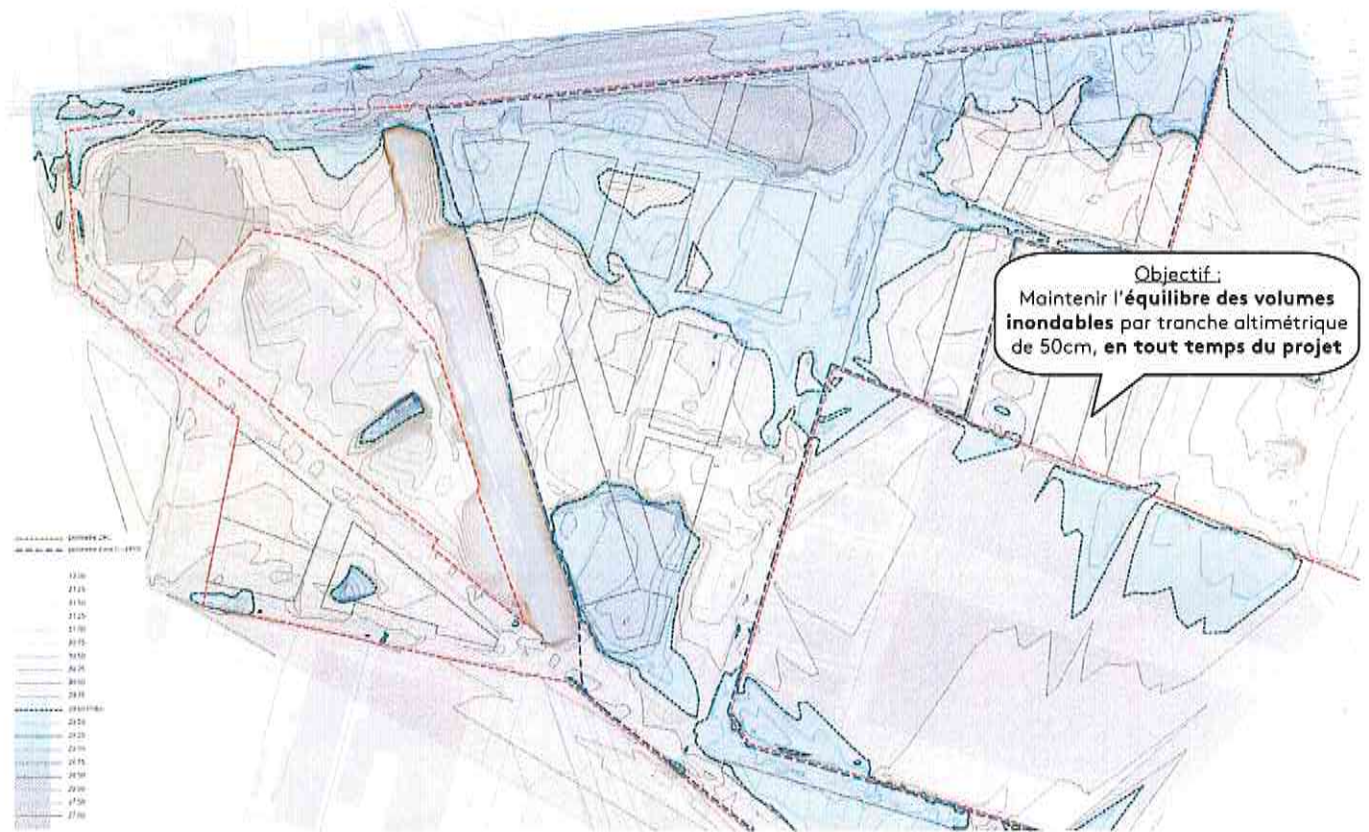
# 3

## LE PROJET ET LA PROGRAMMATION



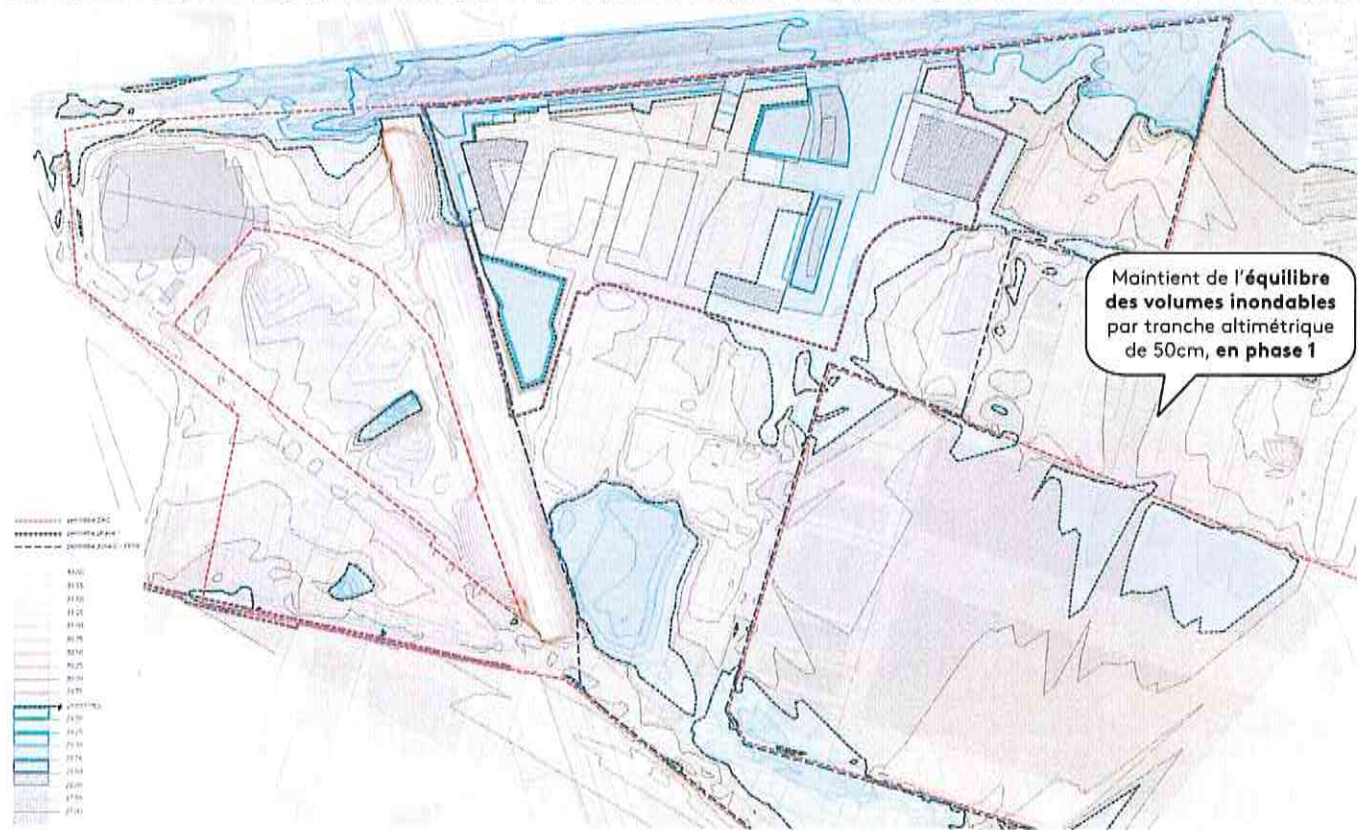
# LA TOPOGRAPHIE EXISTANTE ET ZONE INONDÉE

## LA MOITIÉ DU QUARTIER INONDÉE



## LA TOPOGRAPHIE PROJÉTÉE

DÉVELOPPER UN QUARTIER RÉILIENT EN RELOCALISANT LES SECTEURS D'EXPANSION DE LA CRUE



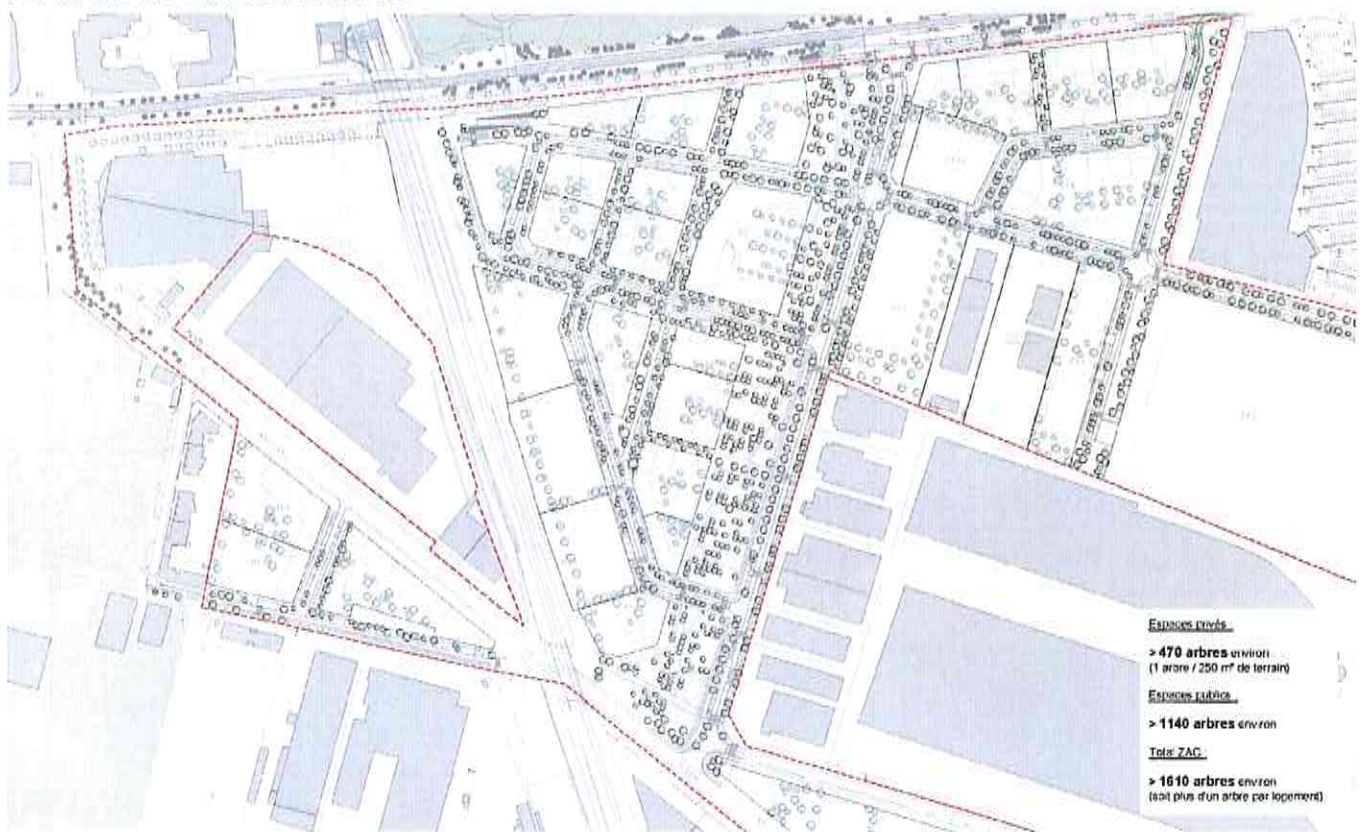
# LA TOPOGRAPHIE PROJETÉE

DÉVELOPPER UN QUARTIER RÉILIENT EN RELOCALISANT LES SECTEURS D'EXPANSION DE LA CRUE



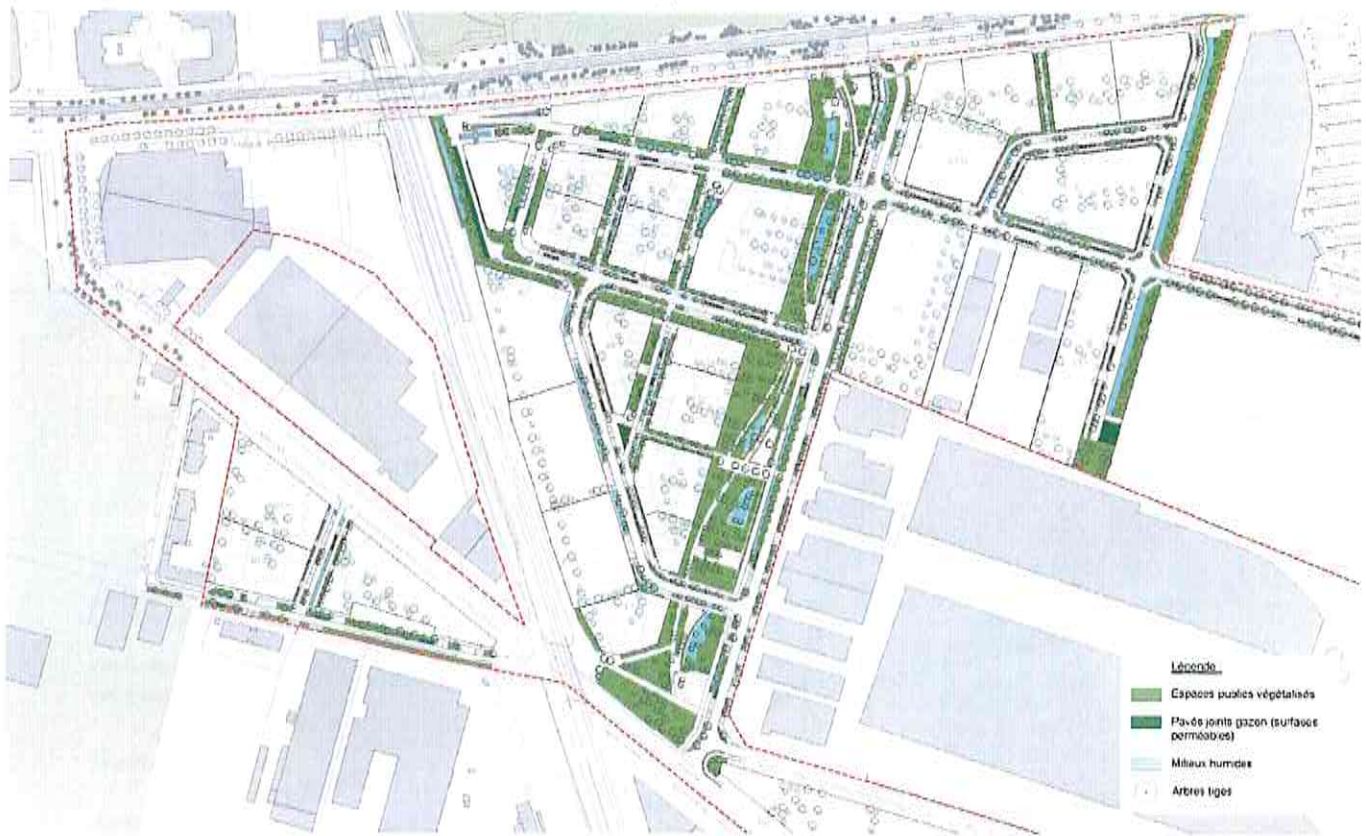
# LA NATURE : ARMATURE DU QUARTIER

## PLAN DE LA TRAME ARBORÉE



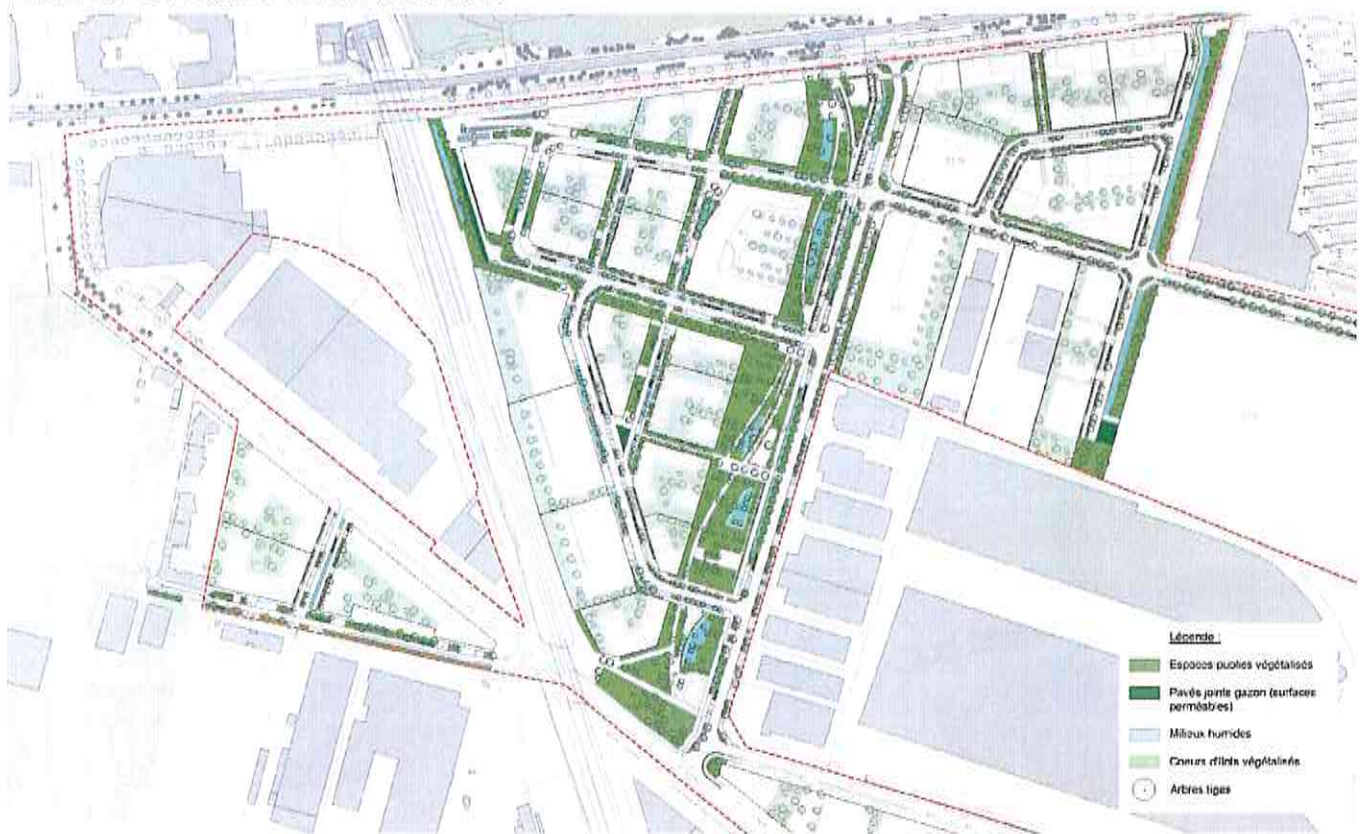
# LA NATURE : ARMATURE DU QUARTIER

## PLAN DE LA TRAME VERTE DES ESPACES PUBLICS



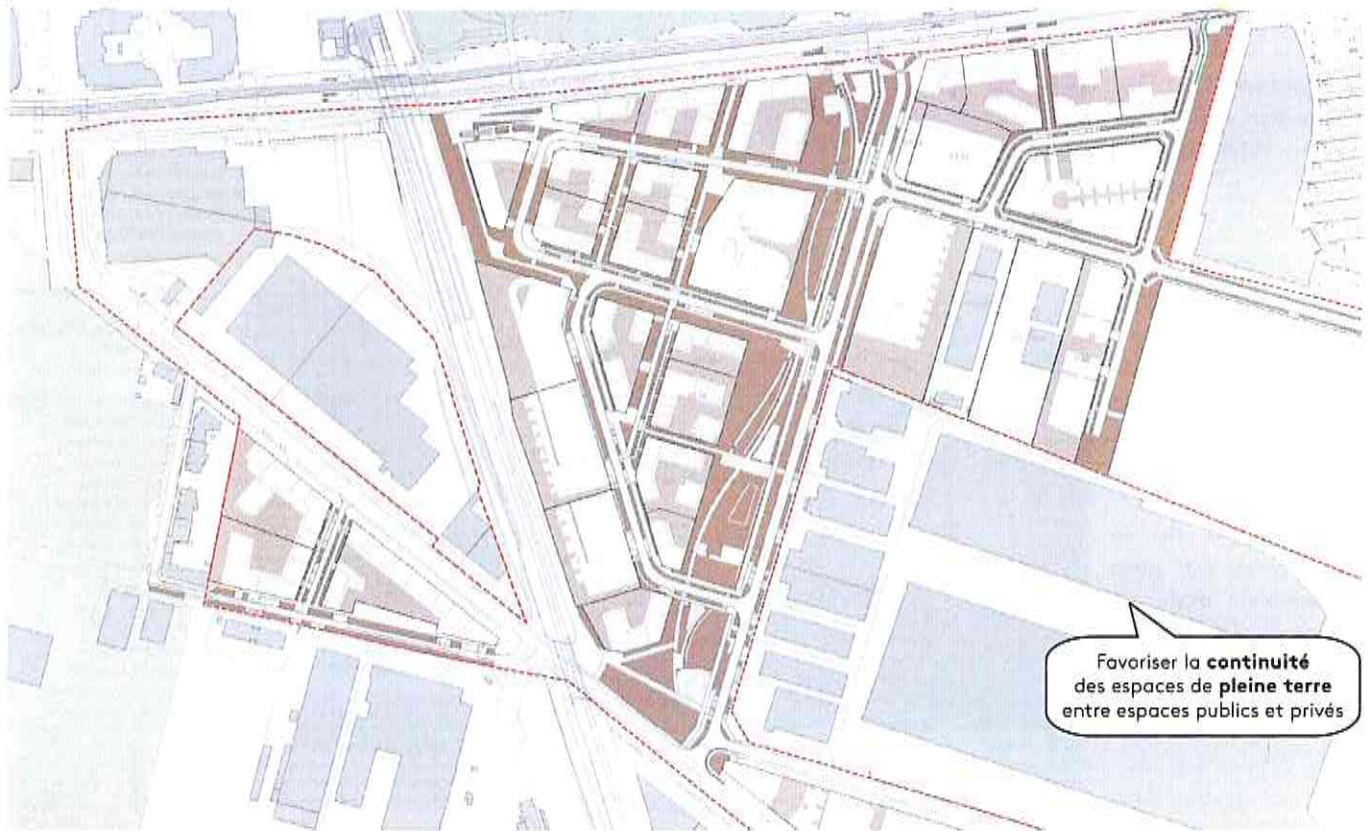
# LA NATURE : ARMATURE DU QUARTIER

## PLAN DE LA TRAME VERTE GLOBALE



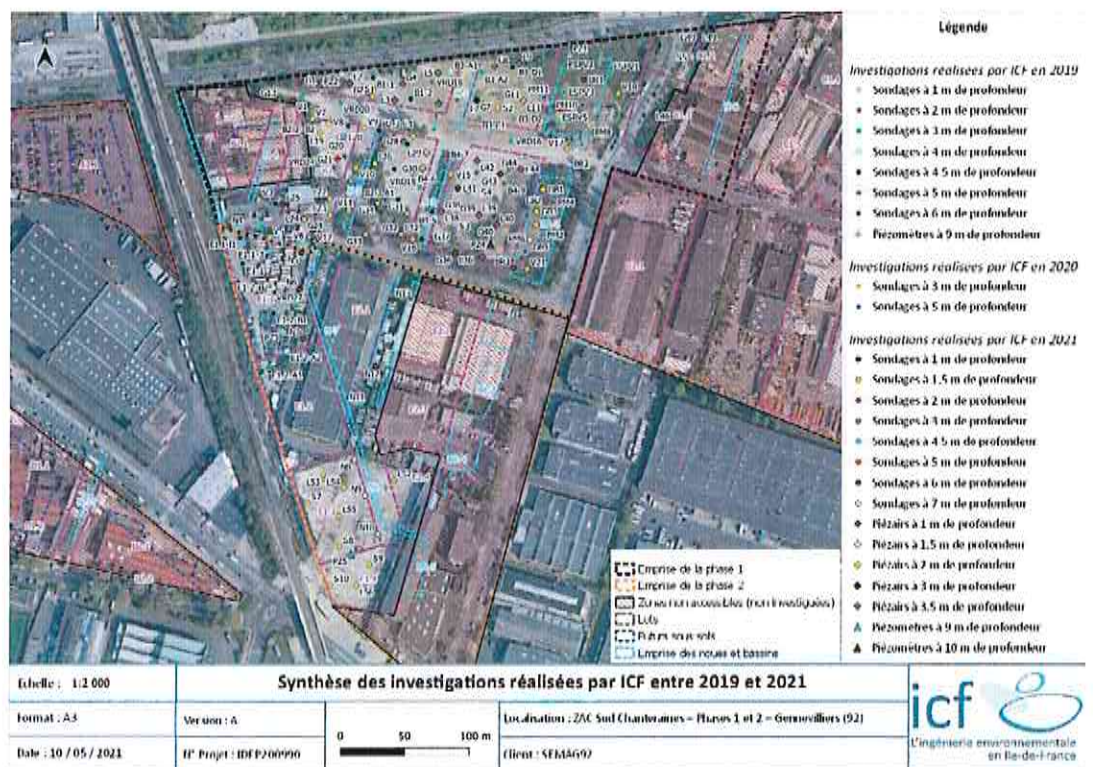
## LA NATURE : ARMATURE DU QUARTIER

### PLAN DE LA TRAME BRUNE



## PRENDRE EN COMPTE LA POLLUTION DES TERRAINS

- Investigations et plan de gestion réalisés en 2021 par ICF/ANTEA puis TAUW
- Après la mise en œuvre des mesures de gestion (cf. Plan de Gestion n°110391) et en respectant les Concentrations Maximales Admissibles (CMA) établies, l'état environnemental du périmètre de la ZAC étudié est donc compatible avec le Groupe Scolaire et les autres îlots - Conclusions ICF / ANTEA





# UN NOUVEAU LIEU DE VIE POUR GENNEVILLIERS

## PLAN MASSE



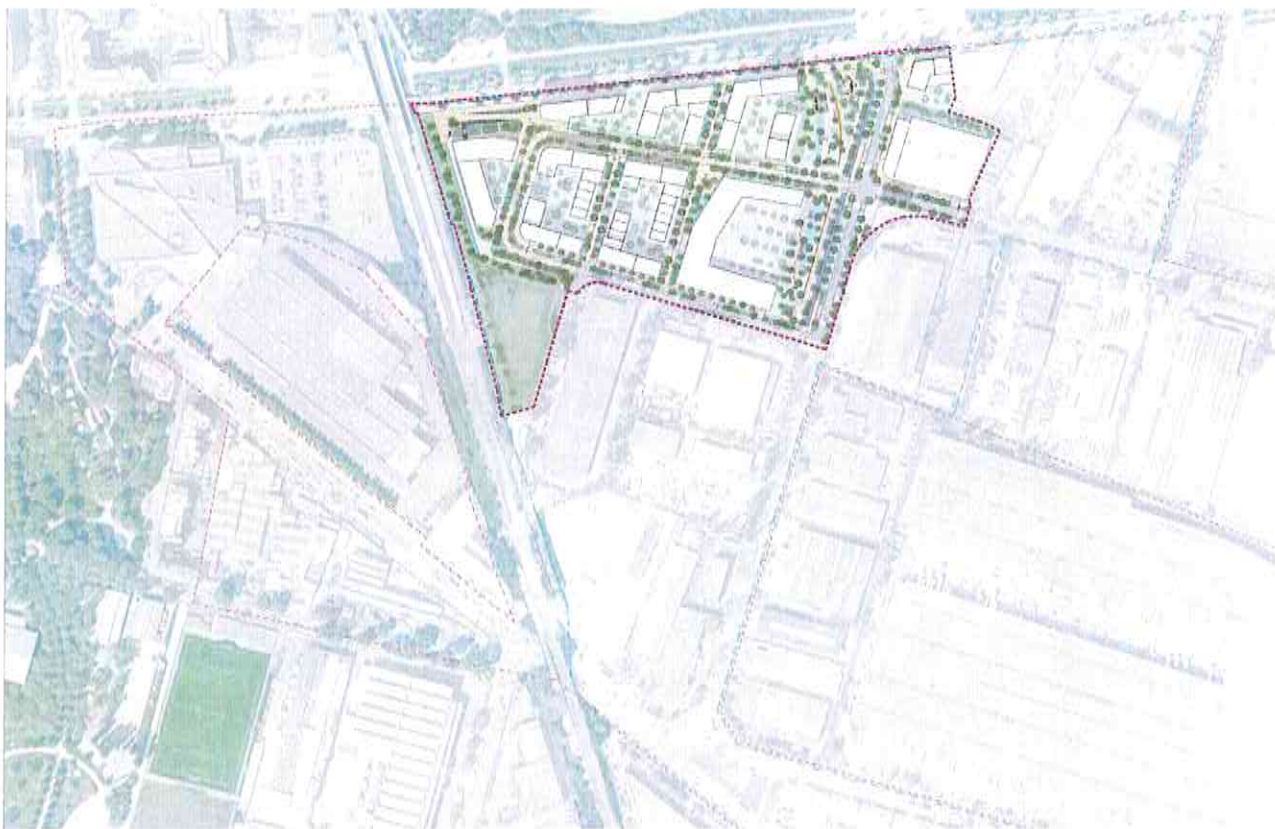
# UN NOUVEAU LIEU DE VIE POUR GENNEVILLIERS

## AMBIANCE DU QUARTIER À TERME



# UN NOUVEAU LIEU DE VIE POUR GENNEVILLIERS

LA PHASE 1, OFFRIR L'ENSEMBLE DES AMÉNITÉS URBAINES AUX « PIONNIERS »



# UN NOUVEAU LIEU DE VIE POUR GENNEVILLIERS

LA PHASE 1, OFFRIR L'ENSEMBLE DES AMÉNITÉS URBAINES AUX « PIONNIERS »



# UN NOUVEAU LIEU DE VIE POUR GENNEVILLIERS

LA PHASE 1, OFFRIR L'ENSEMBLE DES AMÉNITÉS URBAINES AUX «PIONNIERS»



# UNE PROGRAMMATION REVU À LA BAISSE POUR UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES

## AUJOURD'HUI

### Dossier de réalisation de la ZAC de 2017 :

Superficie de la ZAC : 32 ha environ

Constructibilité globale : 313 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)

#### Constructibilité par programme :

- Logement : 131 000 m<sup>2</sup> de SDP
- Tertiaire : 50 400 m<sup>2</sup> de SDP
- Industrie : 75 100 m<sup>2</sup> de SDP
- Equipement public : 6 500 m<sup>2</sup> de SDP
- Commerce/service 50 000 m<sup>2</sup> de SDP



## DEMAIN

### Projet de dossier de réalisation de la de ZAC dont la modification est en cours d'élaboration en 2022 :

Superficie de la ZAC : 32 ha environ (inchangée)

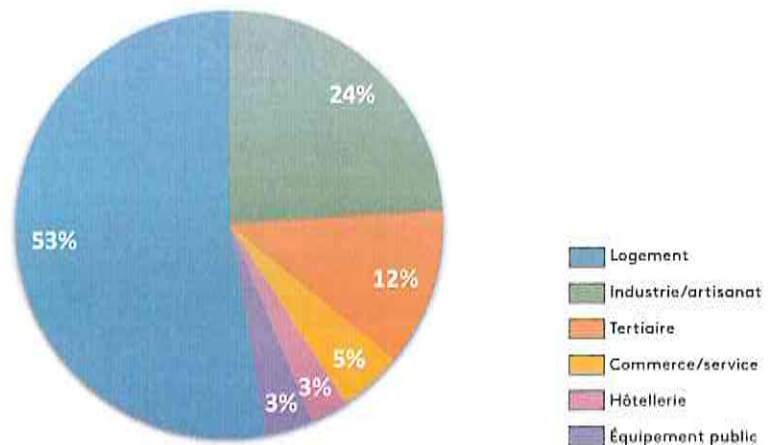
Constructibilité globale : 208 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)

#### Constructibilité par programme :

- Logement : 110 000 m<sup>2</sup> de SDP
- Tertiaire : 25 000 m<sup>2</sup> de SDP
- Industrie : 50 000 m<sup>2</sup> de SDP
- Equipement public : 7 400 m<sup>2</sup> de SDP
- Commerce/service : 10 000 m<sup>2</sup> de SDP
- Hébergement hôtelier 6 000 m<sup>2</sup> de SDP

### Les raisons de cette baisse :

- évolutions du Schéma Directeur
- meilleure prise en compte des contraintes du site notamment celles liées au risque inondation
- volonté de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens



# MAINTENIR DES FONCTIONS PRODUCTIVES EN VILLE

## BOUCLE NORD DE SEINE : UNE TERRE D'INDUSTRIE



# MAINTENIR DES FONCTIONS PRODUCTIVES EN VILLE

UNE DIVERSITÉ DE TYPOLOGIES CAPABLES DE COHABITER AVEC DE L'HABITAT

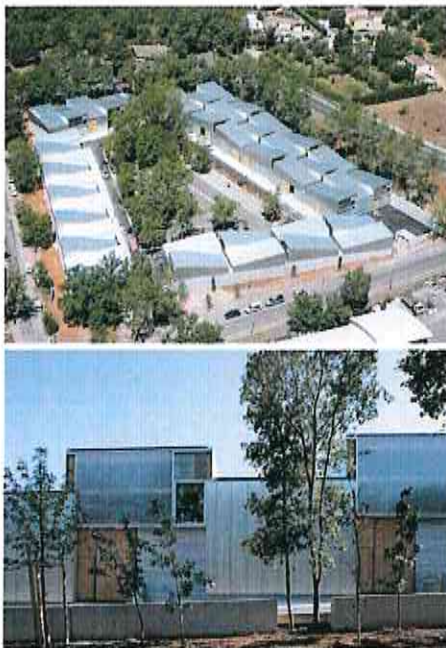
## LE LONG DES VOIES FERRÉES



Avignon, Gautier+Conquet

SEMAG 92 | CoBe-EPDC-IETI | Ville de Gennevilliers

## LE CITÉS ARTISANALES



Valbonne, Comte Vollenweider architectes

Gennevilliers - ZAC Sud Chanteraines - Réunion publique

## L'HÔTEL INDUSTRIEL



Paris, Hôtel Industriel Berlier, Dominique Perrault



08.06.2022



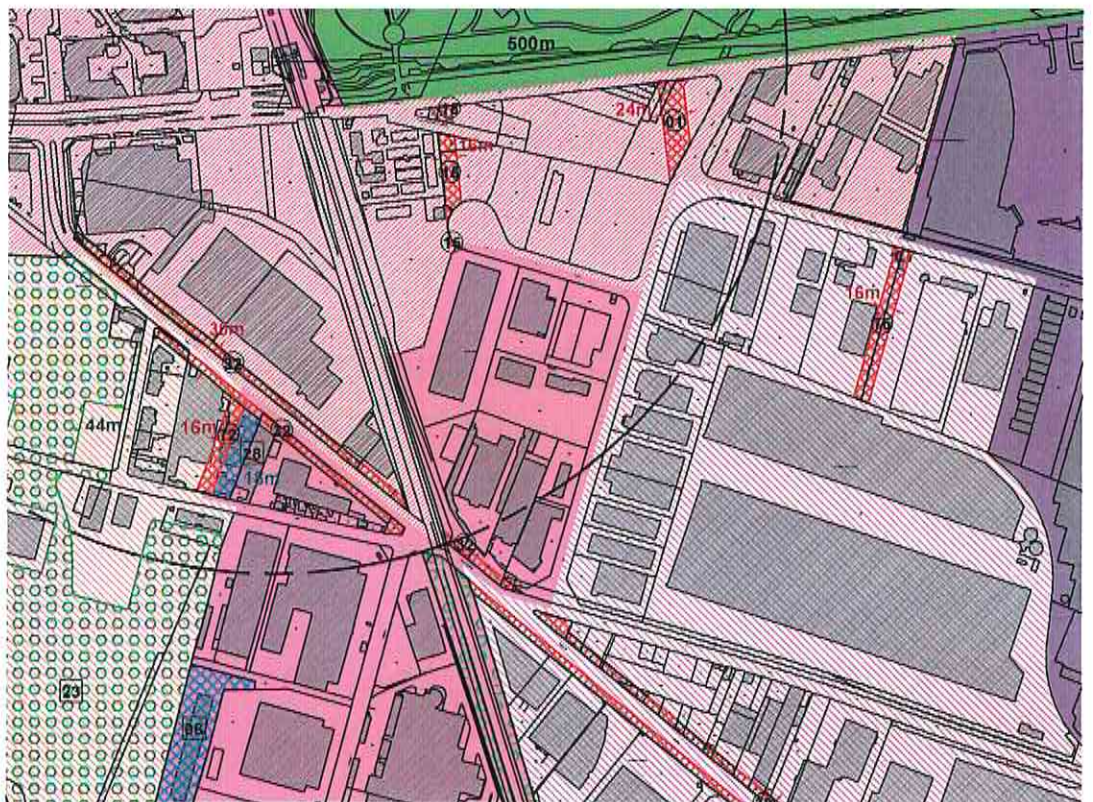
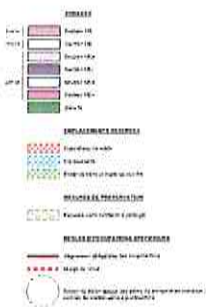
# PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU PAR DÉCLARATION DE PROJET

# PLAN DE ZONAGE EXISTANT

Actuellement, on observe  
**4 secteurs** au sein du périmètre  
de la ZAC Sud Chanteraines :

- le secteur UEa 
- le secteur UEd 
- le secteur UEe 
- le secteur UB 

Hormis au niveau du secteur  
UB, **il est aujourd'hui  
impossible de venir construire  
des logements** dans la ZAC.



# PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ

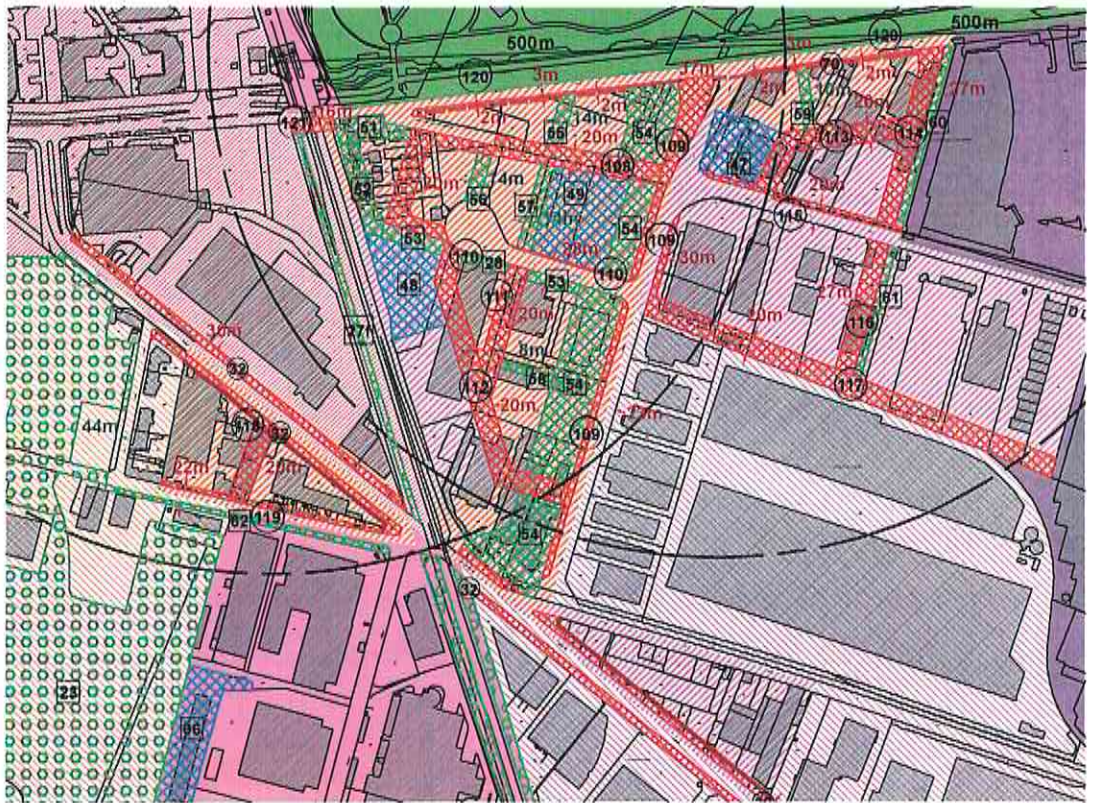
## DÉFINITION DE DEUX NOUVEAUX SECTEURS : UAsc & UEsc

- Mise en place de 2 nouveaux secteurs, tous deux intégrés au sein de zones existantes :

- le secteur UAsc\*
  - > pour permettre la construction de logements sur le secteur
- le secteur UEsc\*
  - > pour garantir le maintien de l'activité économique sur le secteur

\* les lettres «asc» signifiant «Sud Chantonnines»

- Transcription de la trame des espaces publics et des équipements projet en Emplacements Réservés



## CRÉATION D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les **OAP** sont structurées suivant **3 thématiques distinctes** :

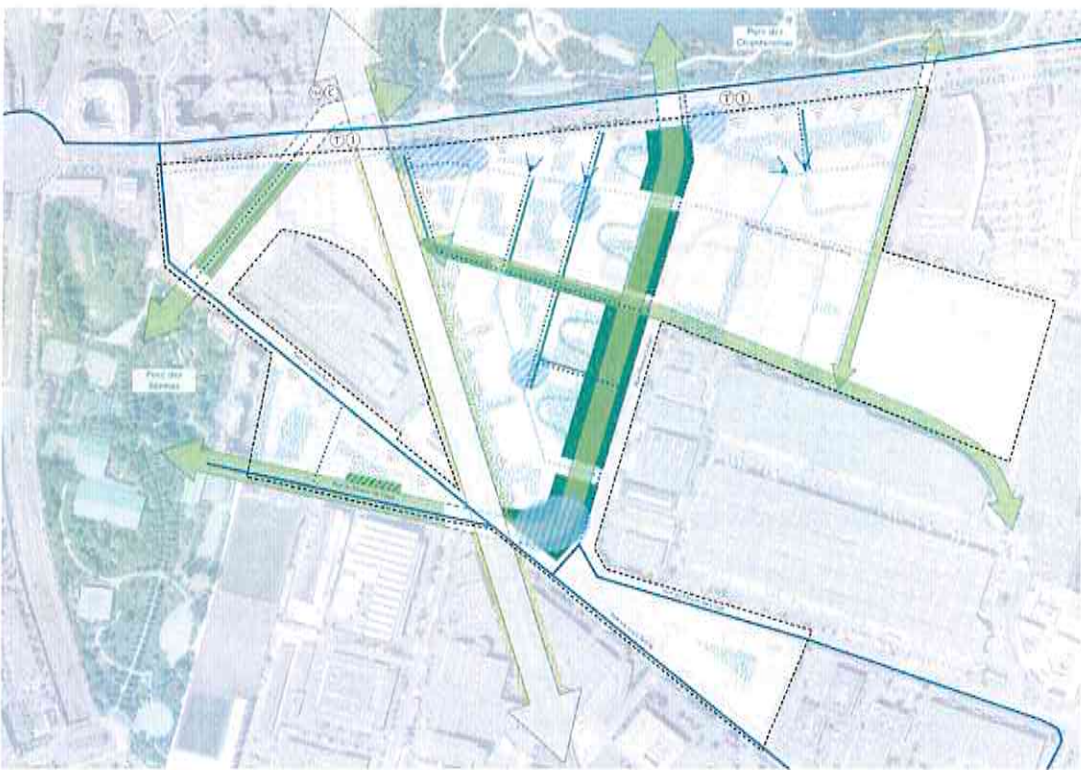
- > ENVIRONNEMENT, PAYSAGE & BIODIVERSITÉ
- > RISQUE INONDATION & RÉSILIENCE
- > HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Des **OAP** pour permettre :

- > de **porter une vision sur l'ensemble du quartier, espaces publics et privés confondus**
- > **d'être garantie pour répondre aux enjeux liés au PPRI** tout au long du projet
- > **d'aborder des intentions de projet plus fines** au sein des documents d'urbanisme

# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

- Perimètre de la ZAC
- Cercle écologique - Itinéraire fleur et faune
- (jaune) Considérer le lieu végétal en boucle pour l'architecture paysagère
- (vert foncé) Renforcer la biodiversité et la qualité des sols (plan de terrain) pour les conditions les meilleures possibles
- Créer la continuité de l'itinéraire paysagère et les continuités écologiques
- (pointillés) Définir les besoins paysagers et les axes structurants dans les zones de voirie départementales
- (pointillés) Définir les axes d'influence sur le paysage urbain et les limites de la zone d'urbanisme (à définir en concertation)
- (pointillés) Implémenter la végétalisation des cours d'eau
- (pointillés) Implémenter la zone verte en direction des habitats de proximité
- (pointillés) Mettre en place des systèmes de protection contre les nuisances sonores
- (pointillés) Lignes à suivre existantes
- (pointillés) Aménager des haies de basses et haies de ifs
- (pointillés) Aménager des haies de haies (haies mixtes)
- (pointillés) Mettre en place des zones de cur (vers le parc des Chanteraines)
- (pointillés) Protéger des lieux de rencontre aménagé et espace de qualité



## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

### AGIR POUR LA QUALITÉ PAYSAGÈRE

- > en utilisant autant que possible tout élément de paysage support de qualité écologique et paysagère sur le site ou à proximité

### FAVORISER LES MODES DE DÉPLACEMENT NON-CARBONÉS

- > en renforçant le maillage des espaces publics
- > en sécurisant les déplacements des modes actifs
- > en facilitant l'usage des transports en commun
- > en limitant les places de stationnement sur l'espace public

### LUTTER CONTRE L'ÉROSION DE LA BIODIVERSITÉ

- > en préservant et développant les liens écologiques entre les grands réservoirs de biodiversité
- > en atteignant un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) adapté à chaque espace (public et privé)
- > en créant un écosystème varié et cohérent avec son environnement
- > en favorisant la continuité des trames vertes, bleues, brunes et noires

### RESTAURER LA QUALITÉ DES SOLS DÉGRADÉS PAR LES ACTIVITÉS HUMAINES

- > en travaillant sur une trame brune mettant en réseau espaces publics et privés
- > en adaptant les remblais aux usages des espaces verts

### LUTTER CONTRE LES EFFETS DE CHALEUR URBAINS

- > en privilégiant les surfaces végétales, perméables et avec un albédo élevé
- > en assurant les continuités végétales
- > en maximisant les plantations d'arbres de hautes tiges
- > en mettant en place des dispositifs de mise en valeur de l'eau en surface

### RETROUVER LE CYCLE NATUREL DE L'EAU

- > en désimperméabilisant le site par rapport à son état actuel
- > en gérant la goutte d'eau de pluie au plus proche de son point de chute

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

### PROTÉGER LE CIEL NOCTURNE (LA TRAME NOIRE)

- > en réduisant l'impact de l'éclairage (plage horaire)
- > en assurant une continuité de la trame noire
- > en limitant l'éclairage aux cheminements et lieux de convivialité

### RÉDUIRE LES NUISANCES SONORES

- > en mettant en place des actions à la source du bruit
- > en mettant le bâti à distance des sources sonores
- > en choisissant des matériaux absorbant et en limitant les fuites acoustiques
- > en aménageant les logements en fonction des sources sonores

### RÉDUIRE LE BILAN CARBONNE DES CONSTRUCTIONS

- > en faisant respecter un taux minimal d'utilisation de matériaux biosourcés dans les bâtiments
- > en atteignant une certification NF habitat HQE pour les nouvelles constructions
- > en privilégiant la lumière et la ventilation naturelles pour l'ensemble des constructions

### PROTÉGER LE BIEN-ÊTRE ET LA SANTÉ DES HABITANTS

- > en protégeant les habitants des nuisances
- > en promouvant une vie sociale de proximité
- > en confortant les dynamiques économiques
- > en faisant des toitures un lieu utile à la ville et aux usagers
- > en favorisant les logements traversants et/ou bi-orientés

### DÉPLOYER LA GESTION DIFFÉRENCIÉE ET ÉCOLOGIQUE

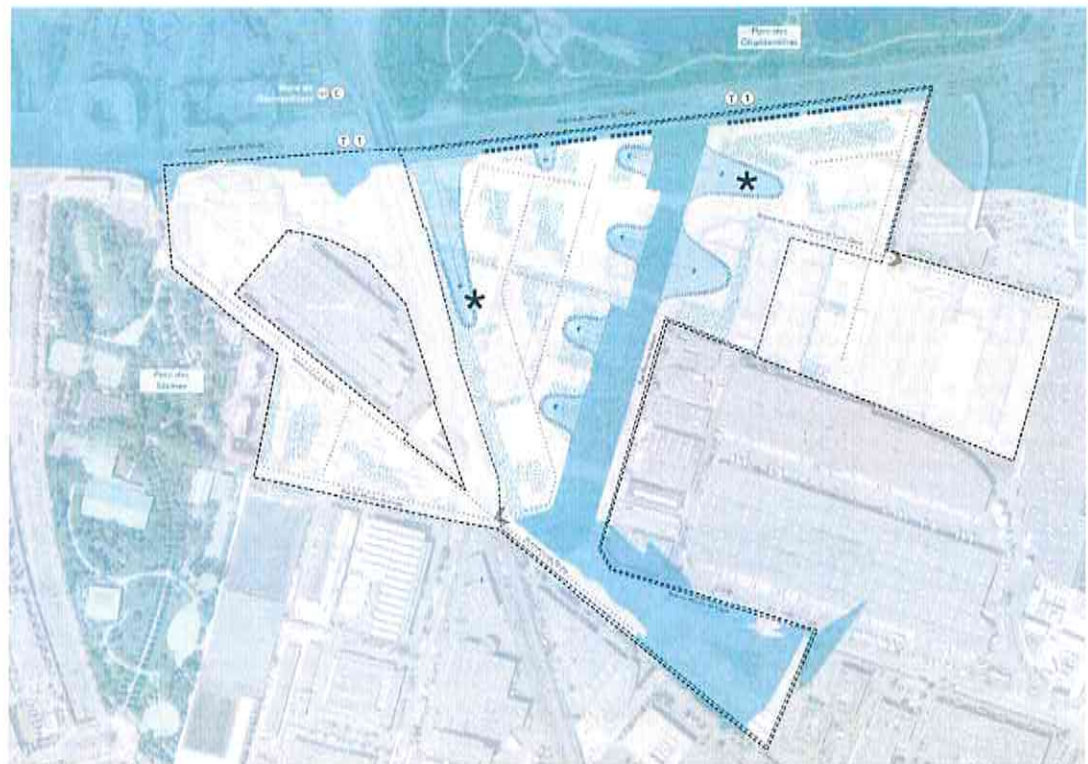
- > en adaptant la gestion en fonction des usages des espaces
- > en favorisant un entretien doux, à impact social et environnemental positif

### AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'AIR

- > en favorisant les rues «ouvertes» limitant la concentration des polluants
- > en ventilant les coeurs d'îlots
- > en plantant les rues avec des arbres de hautes tiges
- > en permettant le déploiement des véhicules électriques
- > en assurant une bonne ventilation des logements
- > en utilisant des matériaux sains à l'intérieur du bâti

# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) RISQUE INONDATION ET RÉSILIENCE

-  Périmètre de la ZAC
-  Périmètre de la zone C du PRB
-  Structures et équipements existants de la zone à l'origine du plan
-  Plans particuliers de prévention des risques de la zone et aménagements de certains équipements existants de la zone en matière de prévention des risques
-  Éléments de la zone C du PRB à l'origine du plan
-  Périmètre de recherche des usages d'origine de la zone et des équipements existants de la zone à l'origine du plan
-  Plans particuliers de prévention des risques de la zone et aménagements de certains équipements existants de la zone en matière de prévention des risques
-  Matrice en place des équipements à destination du quartier existants ou à venir en matière de prévention des risques





## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) RISQUE INONDATION ET RÉSILIENCE

### RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS VIS-À-VIS DU RISQUE INONDATION

- > en développant un urbanisme qui anticipe et atténue l'aléa
- > en aménageant un quartier qui fonctionne en situation dégradée, avec un retour à la normale rapide
- > en réorganisant l'expansion de la crue grâce à un travail sur la topographie du quartier
- > en limitant les emprises bâties sous les PHEC
- > en mettant en place des parkings collectifs en superstructure pour les besoins des logements en zone C du PPR
- > en faisant participer les coeurs d'îlots privés à la gestion de la crue
- > en adaptant les constructions (matériaux hydrofuges, renforcement des structures...)

### PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS ET LA RESSOURCE EN EAU

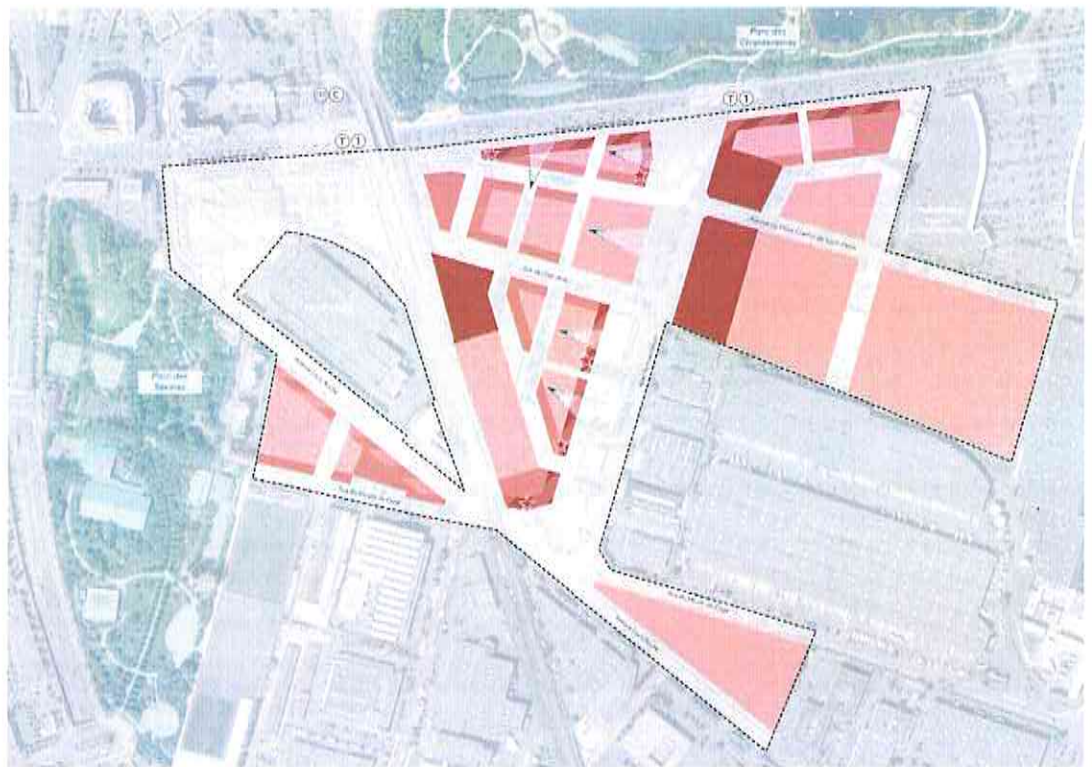
- > en reconstituant le cycle naturel de l'eau au sein du quartier
- > en prenant en compte la pluie courante, mais également les événements pluvieux plus exceptionnels
- > en désimperméabilisant le site par rapport à son état actuel

### DÉVELOPPER LA CULTURE ET LA COMPRÉHENSION DU RISQUE ET ANTICIPER LA SURVENUE D'UNE CRUE

- > en mettant en place des outils spécifiques tels que des Plan Particulier de Mise en Sécurité (PPMS) pour les établissements recevant un public sensible ou des Plans d'Organisation de Mise en Sécurité (POMS) pour les entreprises
- > en rendant le risque lisible de manière pédagogique
- > en mettant en scène la mémoire de l'aléa au jour le jour dans les espaces publics et privés

# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

- Parcelles de l'OAP
- Hauteur maximale préconisée : 11m et 8,8 msa.
- Hauteur maximale préconisée : 13m et 8,7 msa.
- Hauteur maximale préconisée : 15m et 8,5 msa.
- Zones de hauteur dépendance et énergie thermique (Domaine de Douché, de Epineux Louis Roche et du port)
- ★ Points hautes (T1) et T2 (R+10 msa) pour un site particulier
- Des points particuliers sont les points



**MAÎTRISER LA DENSITÉ SUR LE SECTEUR**

> pour éviter de « conduire à une augmentation sensible de la population »

## EXEMPLES DE RÈGLES MODIFIÉES POUR LES SECTEURS UASC ET UESC :

### ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### Objectifs :

- Offrir la **possibilité d'avoir des variations dans les hauteurs** pour constituer un environnement bâti non-uniformisé.

**Le plafond défini** dans le règlement **ne constitue pas une autorisation ou une obligation** mais une possibilité d'avoir des variations.

L'OAP apporte des **précisions complémentaires sur ces variations**.

- Utiliser tout élément de paysage, toute vue intéressante pour **s'adapter au contexte environnant**.

#### Ajouts/modifications apportés :

- En secteur UAsc : constructions **limitées à 37m soit R+10 maximum**

**Hauteur maximale modulée** dans les orientations d'aménagement et de programmation (**OAP**)



*Perspective d'ambiance illustrant la variation des hauteurs des bâtiments longeant le parc*

## EXEMPLES DE RÈGLES MODIFIÉES POUR LES SECTEURS UASC ET UESC :

### ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### Objectifs :

- Réduire la **vulnérabilité** des bâtiments vis-à-vis du **risque inondation**
- S'assurer de la **pérennité des façades** et de leur **bonne intégration dans l'environnement** du quartier
- Assurer un **accès à la lumière naturelle**
- **Profiter des toitures** pour le bien-être et le confort des usagers et **agir sur les effets d'îlot de chaleur urbain**
- Garantir la **transparence hydraulique** et la **qualité des clôtures**, faciliter le **déplacement de la petite faune** (flexibilité pour le secteur UEsc, en fonction de la nature des activités)

#### Ajouts/modifications apportés :

- Utilisation de **matériaux hydrophobes**
- Choix des matériaux guidé par la **pérennité du matériau** et la **réduction de l'impact carbone du bâtiment**
- Dans l'hypothèse de **toitures-terrasses**, elles devront soit :
  - être **végétalisées**
  - permettre la production d'**énergie renouvelable**
  - accueillir l'installation d'une **agriculture urbaine**
  - être **accessibles** à jouissance privative ou collective
- Hauteur des **clôtures = 1,80 m maximum**

Traitement en **grilles ou barreaudages verticaux simples** pour la **transparence hydraulique**

En secteur UEsc, souplesse accordée pour des motifs liés à la nature de l'activité ou à la sécurité

- Pour les **programmes de logements** : les **baies vitrées** des appartements représenteront au **minimum 1/5ème de la surface habitable** par bâtiment

## EXEMPLES DE RÈGLES MODIFIÉES POUR LES SECTEURS UASC ET UESC :

### ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

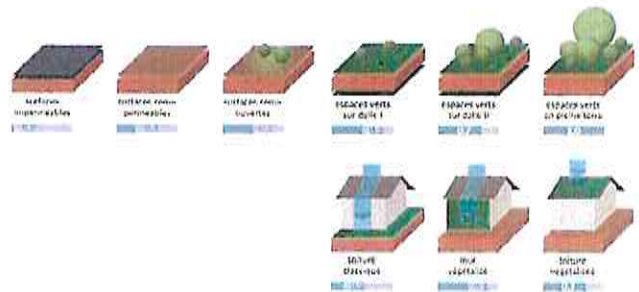
#### Objectifs :

- Retrouver une ville moins artificialisée, plus perméable, propice au **développement de la végétation et de la biodiversité** avec un **impact positif sur le climat urbain** en retrouvant des **espaces de pleine terre plus importants**
- Affirmer les ambitions en matière de **plantation** et de **biodiversité** du quartier

#### Ajouts/modifications apportés :

- En secteur UAsc :
  - . parcelles **supérieures ou égales à 2 500m<sup>2</sup> = 30% min.** de la superficie du terrain pour les **espaces verts**
  - . parcelles **inférieures à 2 500m<sup>2</sup> = 20% min.** de la superficie du terrain pour les **espaces verts**
  - . **totalité des espaces verts** réalisée en **pleine terre**
- En secteur UEsc :
  - . **surface d'espaces verts minimale de 15%** de la superficie du terrain **75% min.** des espaces verts réalisé en **pleine terre**
- Sur chaque parcelle, espace de pleine terre essentiellement d'un **seul tenant et en continuité avec les espaces verts publics**

- Si supérieures à 100 m<sup>2</sup> et non-accessibles, les **toitures-terrasses** seront **végétalisées**
- Un **Coefficient de Biotope par Surface (CBS)** supérieur ou égal à **0,4** doit être atteint pour les nouvelles constructions ou extensions de logements. Pour toutes les autres nouvelles constructions ou extensions, celui-ci doit être supérieur ou égal à **0,3**.



- Un **arbre planté par tranche de 250 m<sup>2</sup> de terrain** (dont 60% minimum à grand développement)
- En secteur UEsc, **traitement paysager d'ensemble** pour les **aires de stationnement en aérien** (1 arbre pour 4 places, 3/4 des surfaces perméables)

**Le bilan**

## **Le bilan :**

Conformément à la délibération du conseil de territoire de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine en date du 24 mars 2022, les modalités retenues pour la concertation publique préalable à la mise en compatibilité du PLU pour la ZAC Sud Chanteraines ont été respectées :

-Une réunion publique a été organisée salle du conseil municipal le 8 juin 2022.

-La mise à disposition de deux registres en Mairie, au siège de l'établissement public territorial ainsi qu'un registre en ligne pendant toute la durée de la concertation, soit du 25 avril 2022 au 17 juin 2022.

-Des informations sur les sites de la ville de Gennevilliers, sur celui de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine ainsi que dans le magazine municipal d'informations.

Malgré les nombreux moyens mis à disposition, le public ne s'est pas exprimé sur les registres au format papier et électronique.

Aussi, le bilan résulte-t-il de la réunion publique du 8 juin 2022.

Compte tenu des remarques exprimées et des réponses apportées qui ont permis aux participants d'avoir une vision plus précise du projet, il en résulte une forte adhésion et attente quant à la réalisation effective de ce nouveau quartier.

