

# 4

## Orientations d'aménagement et de programmation

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

Modification n°6 approuvée par délibération du Conseil Territorial en date du 26 mars 2019

Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Territorial en date du 16 décembre 2019

Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Territorial en date du 23 septembre 2019

Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Territorial en date du 16 décembre 2019

Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Territorial en date du 23 septembre 2021

Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Territorial en date du 23 juin 2022

Modification approuvée par délibération du Conseil Territorial en date du 1<sup>er</sup> février 2024



## SOMMAIRE

• Introduction .....	3
• La requalification du quartier Coubertin-Courtilles .....	4
• Le secteur Glatz-Briffault .....	6
• Le carrefour des Quatre Routes .....	8
• Le secteur Voltaire / rue du R.P.C Gilbert .....	9
• Le secteur de la gare Lisch .....	11
• La rénovation des secteurs autour de la station de Métro et pôle AGI .....	13
• Le secteur Asnières Université .....	15
• La restructuration de la Zone d'Activités .....	17
• La Promenade Bleue .....	20
• Place Voltaire .....	22
• Place Beltrame .....	23
• Trame Verte .....	24
• Cœur de Ville .....	25

## Introduction

### Les orientations d'aménagement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation présentées ci-après sont relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur :

- l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine,
- permettre le renouvellement urbain,
- assurer le développement de la commune.

La prise en compte et l'intégration des objectifs de développement durable est l'une des priorités du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU d'Asnières-sur-Seine.

En réponse aux défis environnementaux auxquels doit faire face le territoire métropolitain et celui de la commune d'Asnières-sur-Seine (accélération du changement climatique, érosion de la biodiversité, raréfaction de certaines ressources vitales dont l'eau potable, impacts sanitaires liés aux pollutions de l'air, de l'eau et des sols...) les principes repris ci-dessous permettront de guider la conception des opérations et projets d'aménagement des OAP :

- Concevoir des projets qui favorisent l'adaptation du territoire d'Asnières-sur-Seine au changement climatique en cours, en anticipant l'aggravation de certains risques naturels.

Il s'agit de :

- Respecter le cycle de l'eau, favoriser la préservation de la ressource en eau superficielle et souterraine et gérer le risque inondation ;

- Maîtriser les effets des sécheresses et canicules, en luttant contre les îlots de chaleur urbains et en anticipant le risque de retrait et gonflement des argiles ;
- Préserver et développer la biodiversité urbaine, en accroissant la nature en ville et en la reliant aux continuités écologiques du territoire.

- Concevoir des projets qui maîtrisent les pollutions, nuisances et risques technologiques, et améliorent la santé des habitants.

Il s'agit de :

- Minimiser l'exposition des habitants au bruit urbain, à la pollution de l'air, de l'eau et des sols, aux risques technologiques et aux champs électromagnétiques ;
- Plus généralement, créer une ville et des quartiers à santé positive, en aménageant des espaces contribuant globalement au bien-être et à la santé des habitants et des usagers de la ville, grâce aux réponses apportées aux besoins du quotidien, à la qualité du cadre de vie, à la présence de nature en ville et d'espaces partagés, aux pratiques des modes de déplacements actifs et sportifs...

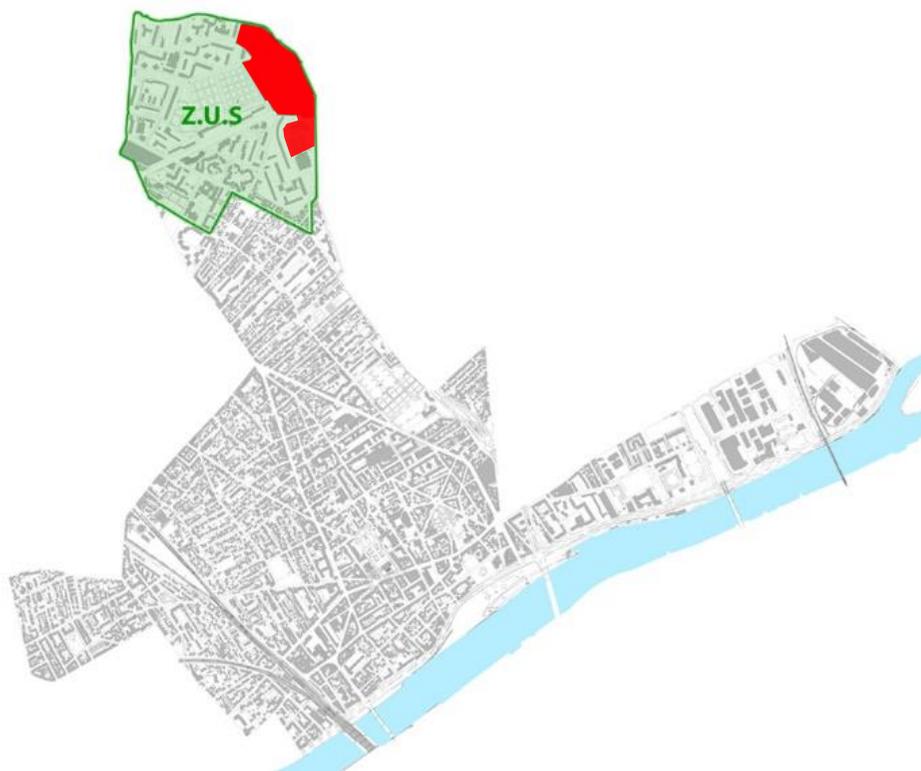
- Concevoir des projets qui atténuent le changement climatique, en réduisant les consommations d'énergie et les émissions liées aux déplacements et aux bâtiments, et en recourant à des énergies renouvelables et de récupération.

Il s'agit de :

- Concevoir des quartiers et bâtiments bioclimatiques et bas carbone ;
- Recourir massivement aux énergies renouvelables et de récupération.

## 1 : La requalification du quartier Coubertin-Courtilles

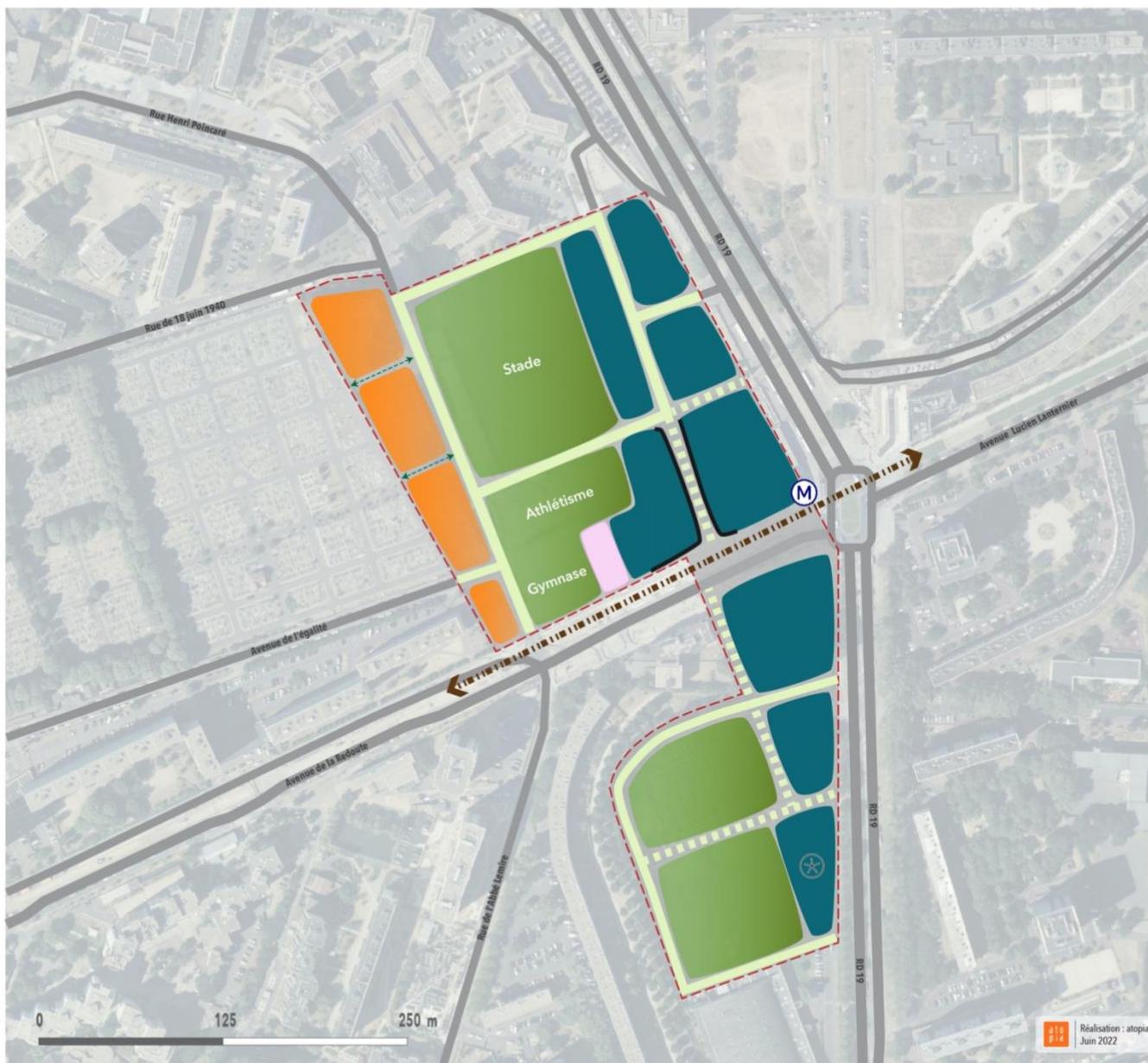
### L'orientation d'aménagement



*Dans le cadre d'un dossier ANRU, le quartier Coubertin-Courtilles fait l'objet d'une démarche de rénovation urbaine.*

*Les enjeux urbains et sociaux de cette opération sont très importants. La réalisation de ce projet urbain a permis d'accompagner l'arrivée du métro, de recomposer un nouveau quartier autour de ce pôle de transport en commun en répondant à la mise en application des objectifs généraux du PADD par le développement d'une mixité sociale, urbaine et fonctionnelle. Logements, équipements et activités se sont implantés dans le cadre d'un parti d'aménagement d'ensemble.*

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - QUARTIER COUBERTIN-COURTILLES



### LEGENDE

#### OAP Périmètre

 Périmètre de l'OAP

#### Principes de programmation

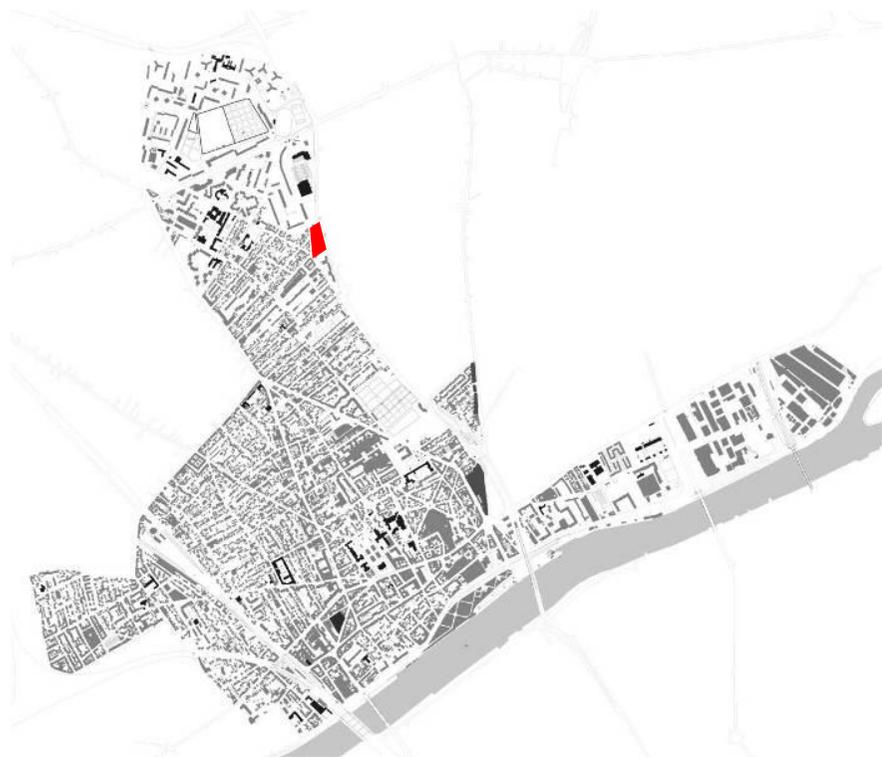
-  Programme de logements, commerces et équipements éventuels
-  Programme mixte :  
Logements/activités tertiaires/commerces et équipements éventuels
-  Equipements sportifs, espace vert
-  Espace public
-  Commerces en RDC
-  Emergences ponctuelles autorisées

#### Principes de voiries - accès - espaces publics

-  Station de Métro
-  Principes de création d'une desserte du quartier
-  Liaison piétonne
-  Principes de vues à préserver
-  Tramway T1

## 2 : Glatz-Briffault

### L'orientation d'aménagement



*Le site Glatz-Briffault, situé à la limite Sud du quartier Coubertin-Courtilles, prend place dans la démarche de requalification urbaine du quartier engagée depuis plusieurs années.*

*A l'appui du projet de requalification du quartier Coubertin-Courtilles, la réalisation de cette opération va permettre de recomposer un nouveau quartier en répondant à la mise en application des objectifs généraux du PADD par le développement d'une mixité sociale, urbaine et fonctionnelle. Logements, équipements et activités vont pouvoir s'implanter dans le cadre d'un parti d'aménagement d'ensemble.*

*Les constructions projetées le long du boulevard Pierre de Coubertin chercheront à ménager un épannelage dégradé et progressif en direction la rue de l'Abbé Glatz afin de respecter et de prendre en compte les gabarits des constructions existantes en rive sud de la rue de l'Abbé Glatz.*

*Les principes d'aménagement du site Glatz-Briffault veilleront à intégrer dans le parti d'aménagement urbain et dans les procédés constructifs retenus une protection phonique assurant un écran de mise distance vis-à-vis de la route départementale 19 (avenue Pierre de Coubertin).*

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - GLATZ-BRIFFAULT



### OAP Périmètre

-  Périmètre de l'OAP
-  Prise en compte des scénographies bâties (volumétrie, implantation) de la rue de l'Abbé Glatz dans le cadre des projets d'aménagement

### Principes de programmation

-  Programme mixte : Logements/activités tertiaires/commerces et équipements éventuels
-  Espaces verts
-  Espace public
-  Commerces obligatoires en RDC
-  Linéaire où le commerce, l'artisanat ou où le bureau sont recommandés dans les premiers étages (le long du chemin du Fossé de l'Aumône)

### Principes de voiries - accès - espaces publics

-  Percées visuelles
-  Prise en compte du rythme bâti
-  Conservation de la contre allée existante entre les constructions projetées et le boulevard Pierre de Coubertin
-  Retrait des constructions projetées par rapport au boulevard Pierre de Coubertin
-  Bâtiment signal avec une hauteur supplémentaire possible (R+7)
-  Emergence possible du bâti (R+6)
-  Recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel

### 3 : Le carrefour des Quatre Routes

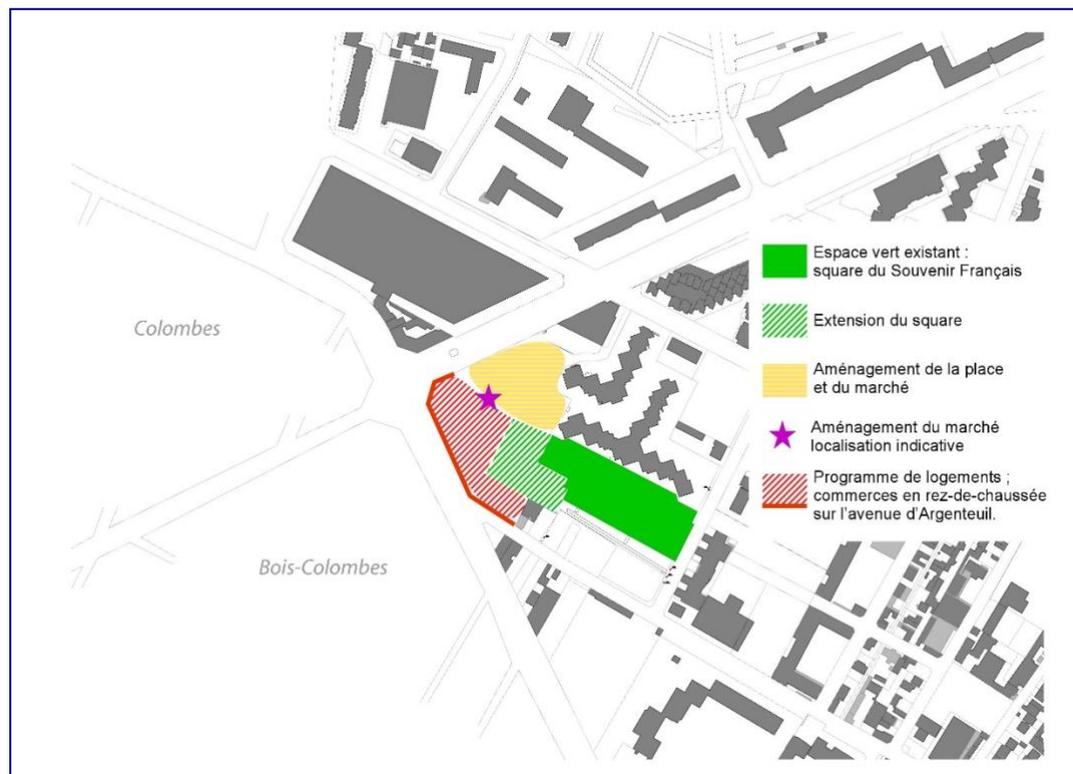


#### L'orientation d'aménagement

Ce site d'entrée de ville est aujourd'hui fortement dégradé. Une orientation d'aménagement et de programmation a été retenue : elle doit permettre de finaliser les objectifs de requalification urbaine et de revalorisation de l'entrée de ville.

Les principes de composition urbaine et les éléments de programme répondent à la prise en compte des enseignements du diagnostic tout particulièrement sur les points suivants :

- La requalification du front bâti de l'avenue d'Argenteuil, la requalification des équipements et des espaces publics par la restructuration du marché, la prise en compte du projet de tramway.
- Par ailleurs l'orientation prévoit un développement des espaces verts par une extension du square du Souvenir Français.
- La réalisation de nouveaux logements contribuera à renforcer la mixité sociale.



## 4 : Le secteur Voltaire / rue du R.P.C. Gilbert



### L'orientation d'aménagement

*Le site se développe sur le boulevard Voltaire et la rue du Révérend Père Christian Gilbert. Ce secteur était déjà identifié au PLU pour permettre la réalisation sur une partie des terrains mutables d'un espace vert.*

*L'orientation d'aménagement et de programmation confirme la création d'un espace vert et de liaisons piétonne contribuant à favoriser les liaisons douces entre les quartiers. Pour poursuivre la composition urbaine du boulevard Voltaire, l'indication de constructions en front bâti est identifiée.*

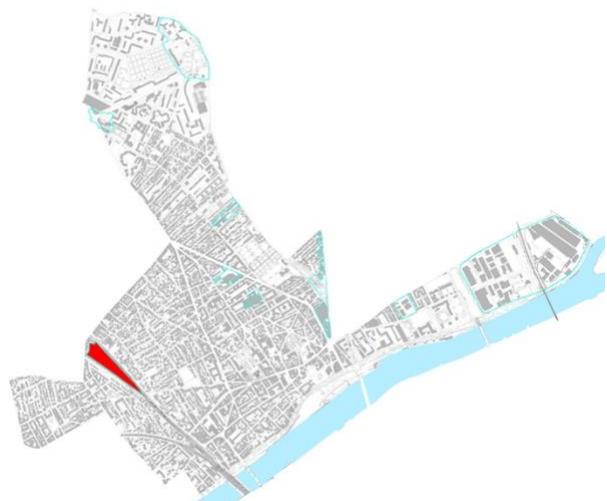
*Néanmoins, pour éviter d'enclaver l'espace vert et lui donner de la visibilité depuis le boulevard Voltaire, il est recommandé de prévoir un accès à l'espace vert depuis le boulevard Voltaire d'une largeur minimale de 12 mètres garantissant sa visibilité.*

*Ces constructions doivent permettre la réalisation de logements et le maintien en rez-de-chaussée sur le boulevard de locaux commerciaux et/ou artisanaux. L'orientation doit permettre en priorité de développer les espaces verts dans la Ville et de recomposer le front bâti du boulevard.*



- Développer un programme mixte de logements et commerces
- Développer du logement collectif afin de créer un front bâti sur le Boulevard Voltaire et d'établir la transition avec le tissu préservé de la rue de l'Alma et/ou la rue RPC Gilbert.
- Linéaire commercial en RDC
- Créer un jardin Public
- Garantir des cours plantées
- Garantir un accès au jardin de 12 mètres de large
- Circulation piétonne
- Préserver une continuité visuelle en RDC
- Création d'une voie dans la continuité de la rue Lemaître

## 5 : Le secteur de la gare Lisch



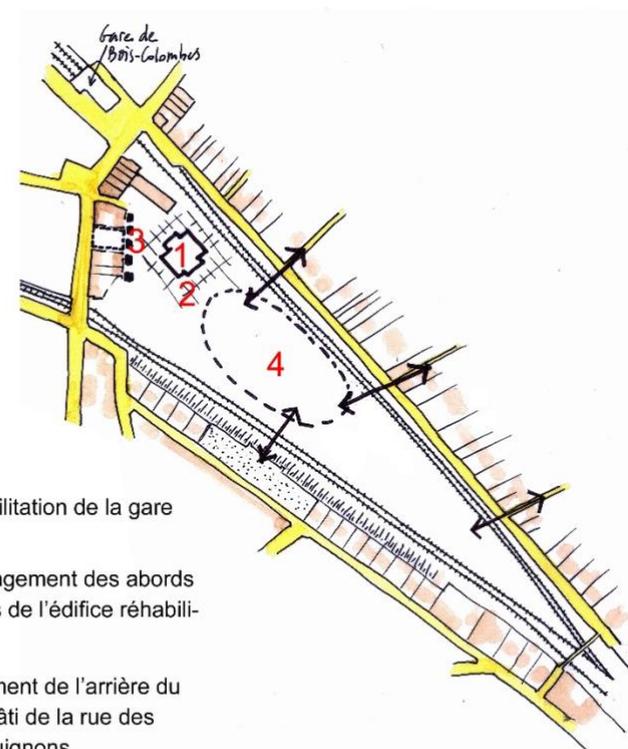
Le secteur de la gare Lisch

*L'édifice de la gare, menacé de ruine, doit être réhabilité. Celui-ci étant protégé au titre des monuments historiques (inscrit à l'inventaire supplémentaire), son architecture originale sera conservée.*

*La création d'un espace public doit accompagner cette réhabilitation. Dans cette opération, le front bâti donnant sur le nouvel espace public doit être requalifié : c'est actuellement un "arrière" qui ne peut faire office de façade.*

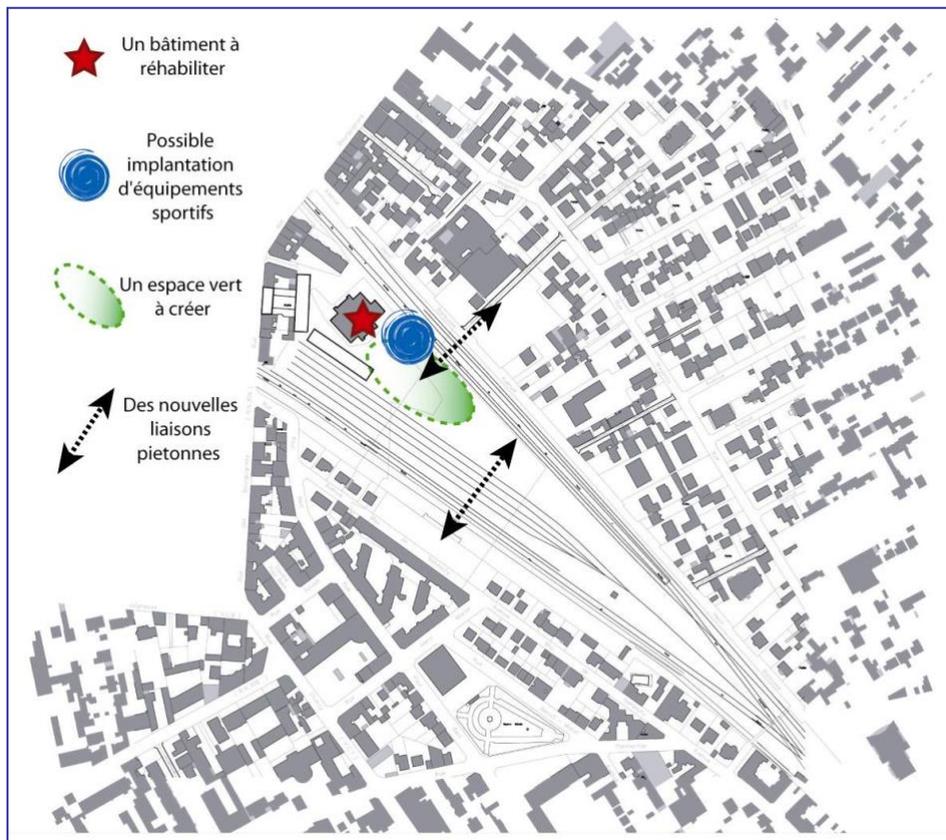
*Sur le reste du terrain, au minimum, doit être créé un espace vert public qui pourrait être accompagné d'un équipement sportif. Celui-ci devra être relié au tissu environnant. Dans cette optique, les axes perpendiculaires au terrain sont à exploiter, ainsi qu'une liaison avec le square de Nansouty actuellement en balcon sur le site. Par un système de passerelles, le futur parc pourra ainsi devenir un espace de liaison des parties de ville coupées par les voies ferrées.*

### Les enjeux du projet

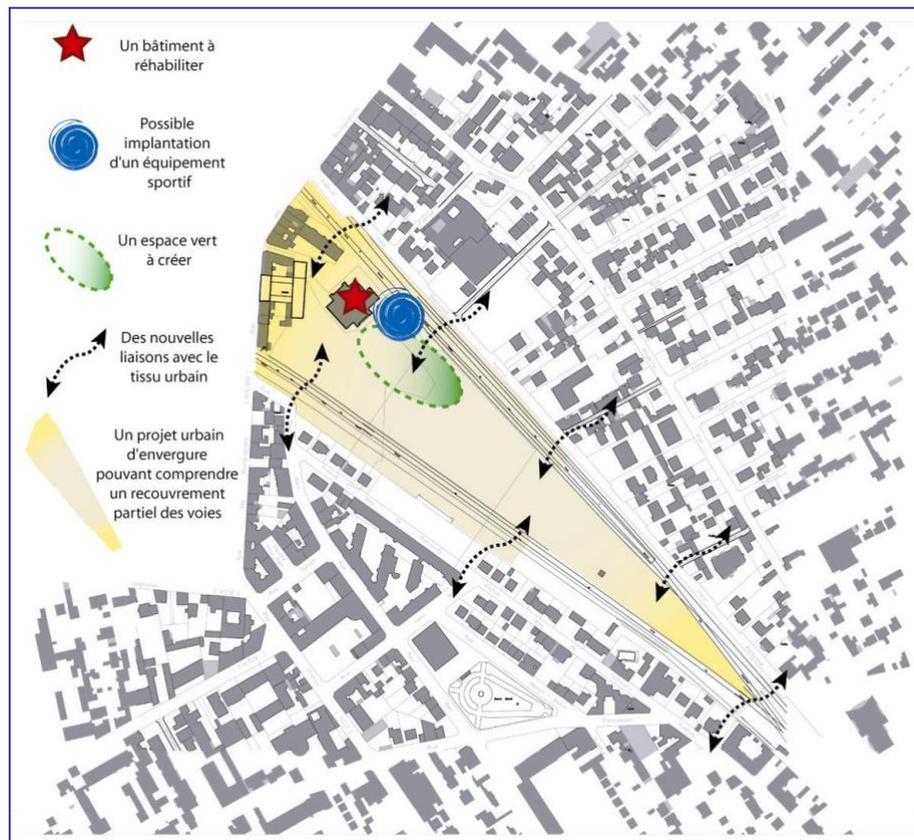


- 1 Réhabilitation de la gare
- 2 Aménagement des abords publics de l'édifice réhabilité.
- 3 Traitement de l'arrière du front bâti de la rue des Bourguignons.
- 4 Création d'un espace vert public relié au réseau viaire de la ville comprenant un équipement public

## L'orientation d'aménagement



## Une évolution possible vers un projet de grande envergure



## 6 : La rénovation des secteurs autour de la station de Métro et pôle AGI centre-bus, franges Nord et Sud de l'avenue Gabriel Péri, plate-forme AGI

### L'orientation d'aménagement



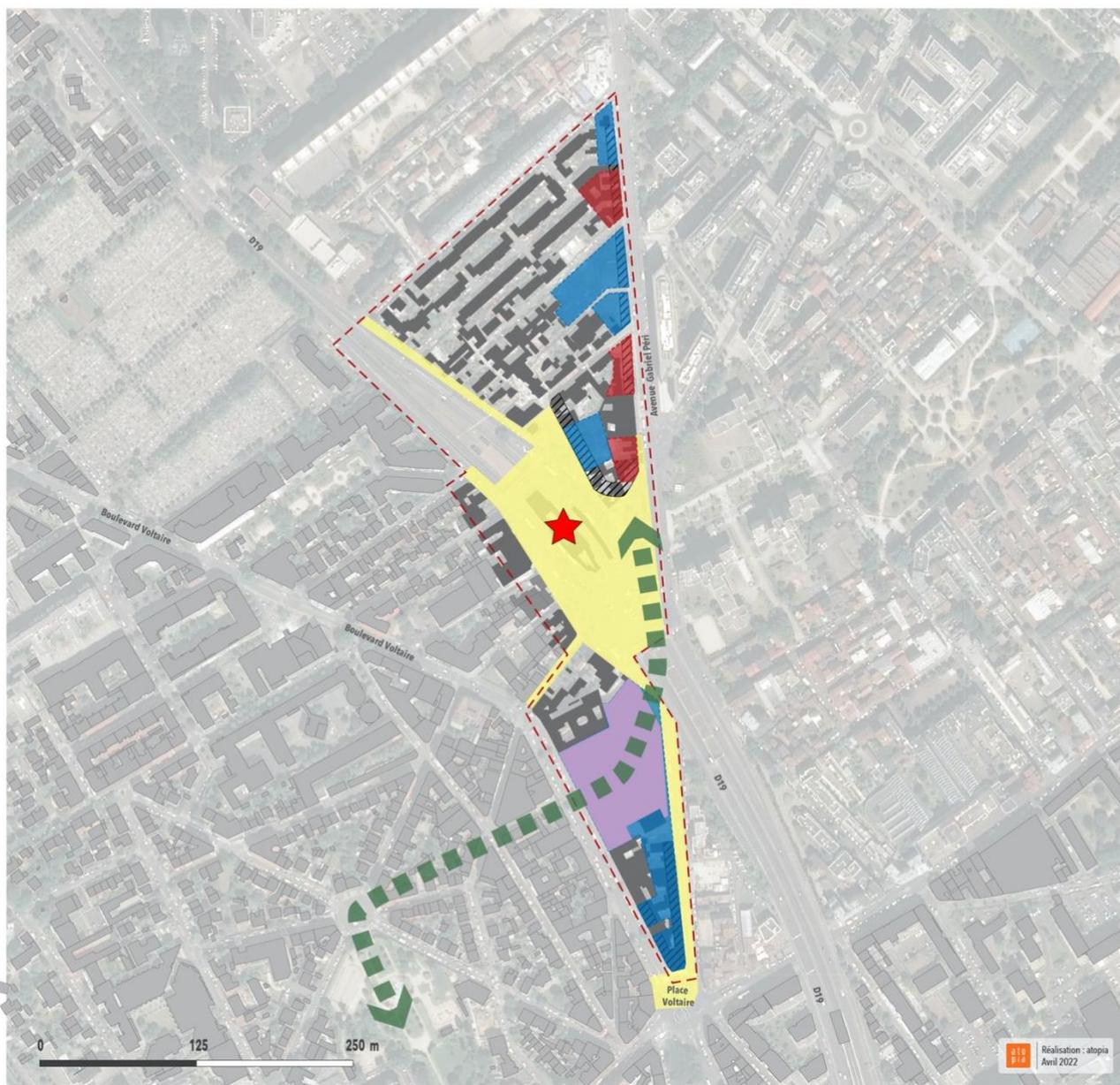
*Le périmètre correspond à un territoire de frontière entre Asnières et Gennevilliers. C'est un ancien secteur de faubourg qui a été déstructuré par l'infrastructure de la RD 19.*

*L'avenue Gabriel Péri, coupée par le fossé de la départementale, a perdu sa fonction d'entrée de ville. Elle demeure néanmoins la limite entre les deux communes.*

*L'orientation d'aménagement vise :*

- *une recomposition significative et qualitative des espaces publics par une clarification des espaces, et la création de liaisons assurant une couture des territoires à travers la plate-forme AGI ;*
- *deux interventions majeures autour du pôle AGI au nord et au sud afin de marquer fortement le changement et requalifier de manière significative le site.*

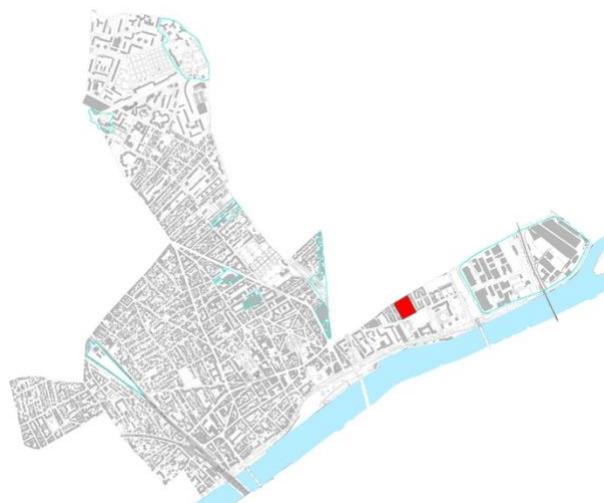
## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - STATION DE MÉTRO ET POLE AGI



### LEGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Périmètre opérationnel à définir
-  Projet d'opération de logements en cours / réalisé
-  Aménagement de l'espace public :
  - un espace paysager central
  - favoriser les liaisons piétonnes entre les deux parties de la ville
-  Recomposition de fronts bâtis avenue Gabriel Péri, rue Louise et Boulevard Voltaire
-  Plate-forme AGI :  
Mise en oeuvre du projet du comité de pôle
-  Hypothèse de délocalisation du centre-bus  
un programme mixte : logements / commerces et équipements éventuels
-  Principe de constitution d'une trame verte (cf OAP n°12)

## 7 : Le secteur Asnières Université

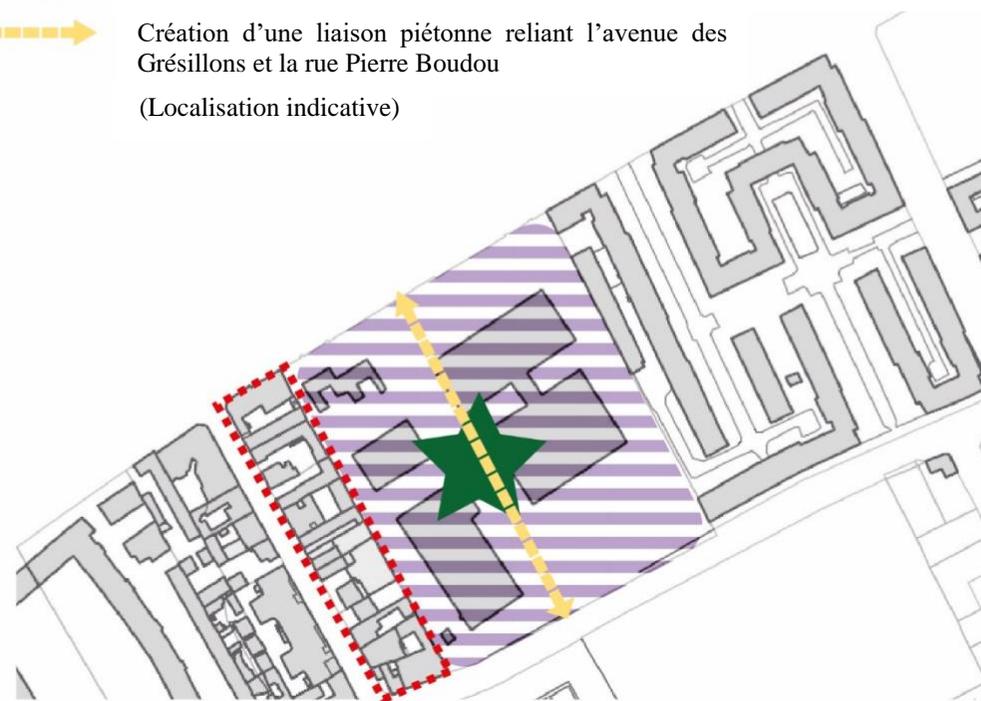


**L'orientation  
d'aménagement**

-  Prise en compte des scénographies bâties (volumétrie/implantation...) de la rue Novion dans le cadre des différents projets d'aménagement
-  Construction d'un gymnase et d'un cinquième collège sur une emprise d'environ 7 000 m<sup>2</sup>, dans la perspective de l'évolution des quartiers de la commune  
Réalisation de logements familiaux
-  Création d'un espace vert à usage public d'une superficie d'environ 2 000 m<sup>2</sup> (localisation indicative)
-  Création d'une liaison piétonne reliant l'avenue des Grésillons et la rue Pierre Boudou (Localisation indicative)

*Le terrain d'Asnières Université est situé entre la rue des Grésillons et la rue Pierre Boudou.*

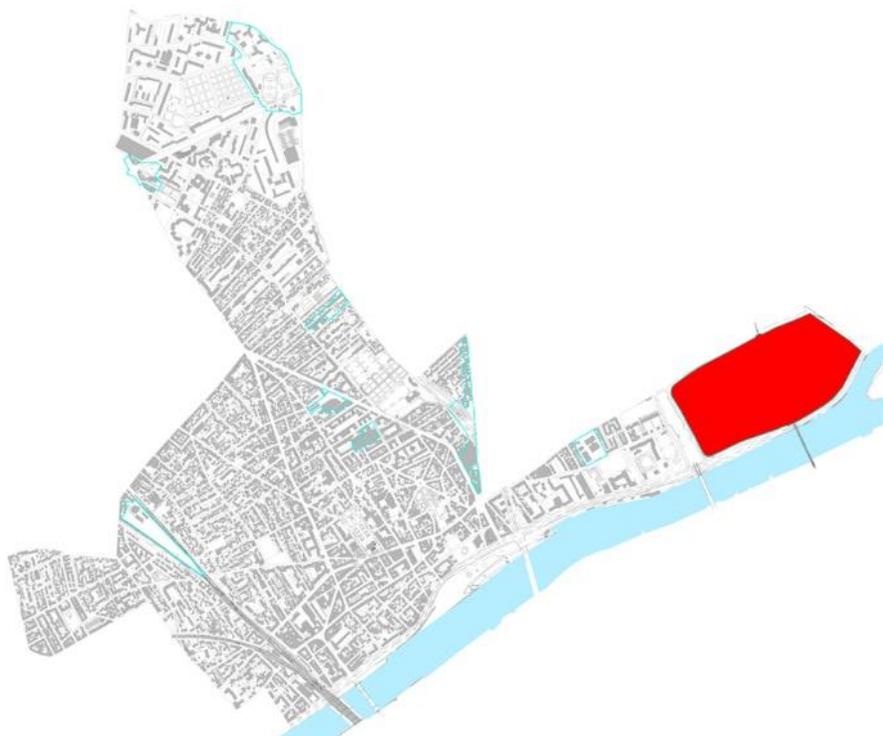
*Ce site est susceptible de muter dans les prochaines années. Compte tenu de sa superficie, de sa localisation et de sa structure foncière (un propriétaire institutionnel unique), le secteur permet d'envisager une orientation d'aménagement et de programmation. Au regard des enseignements du diagnostic et des besoins qui devraient exister à moyen terme la vocation prioritaire du site est d'accueillir un nouveau collège et les équipements sportifs d'accompagnement sur une emprise d'environ 7000m<sup>2</sup>. Un programme de logements peut venir compléter l'aménagement du site. Cet aménagement permet également de créer un nouvel espace vert à usage public d'une surface d'environ 2000m<sup>2</sup>.*



## 8 : La restructuration de la Zone d'Activités

### 8.1 : La ZAC Parc d'Affaires

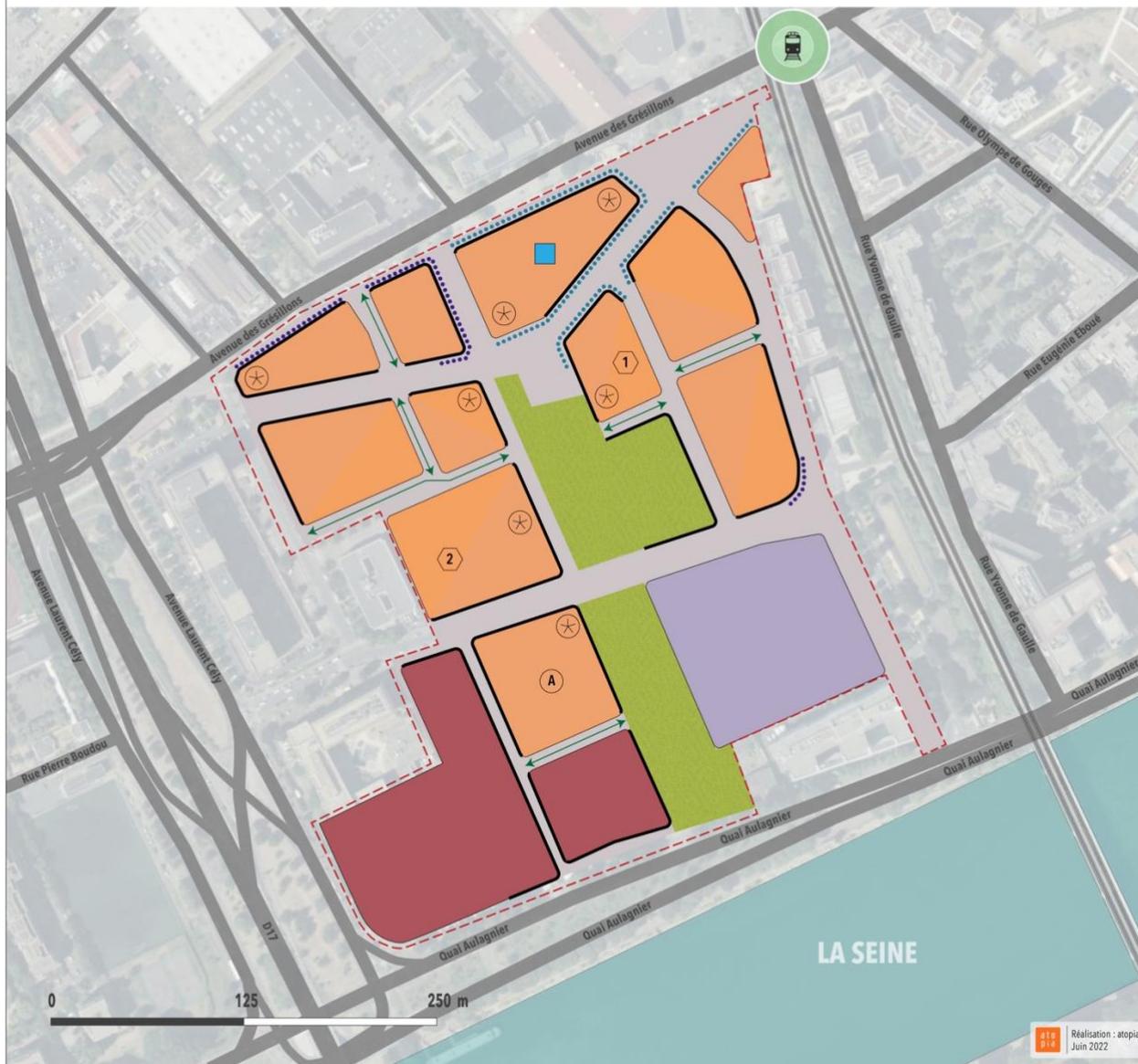
#### L'orientation d'aménagement



*La ZAC Parc d'Affaires constitue un écoquartier mixte habitat – activités tertiaires, qui doit venir compléter le Quartier de Seine, initié par la ZAC Bords de Seine.*

*Rappel : un écoquartier ou quartier durable met en application les principes du développement durable (mixité urbaine, mixité sociale et prise en compte de l'environnement). Selon la définition proposée en 1987 par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement dans le Rapport Brundtland, le développement durable est un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.*

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - LA ZAC PARC D'AFFAIRES



### OAP Périmètre

Périmètre de l'OAP

### Principes de programmation

Programme de logements, de bureaux et d'activités

Programme d'activités tertiaires

Programme d'équipements publics

Equipements publics :

1. Crèche
2. Groupe scolaire

Emergences ponctuelles autorisées

Pôle commercial de quartier

Identification de l'îlot A pour lequel la constructibilité est précisée dans le règlement en application des dispositions de l'article L.151-27 du code de l'Urbanisme

Implantation obligatoire de commerce et/ou d'artisanat et/ou de bureau en RDC

Implantation possible de commerce et/ou d'artisanat et/ou de bureau en RDC

Alignement majoritairement sur rue ou espace public obligatoire

Pôle de centralité : La gare des Grésillons

### Principes de voiries - accès - espaces publics

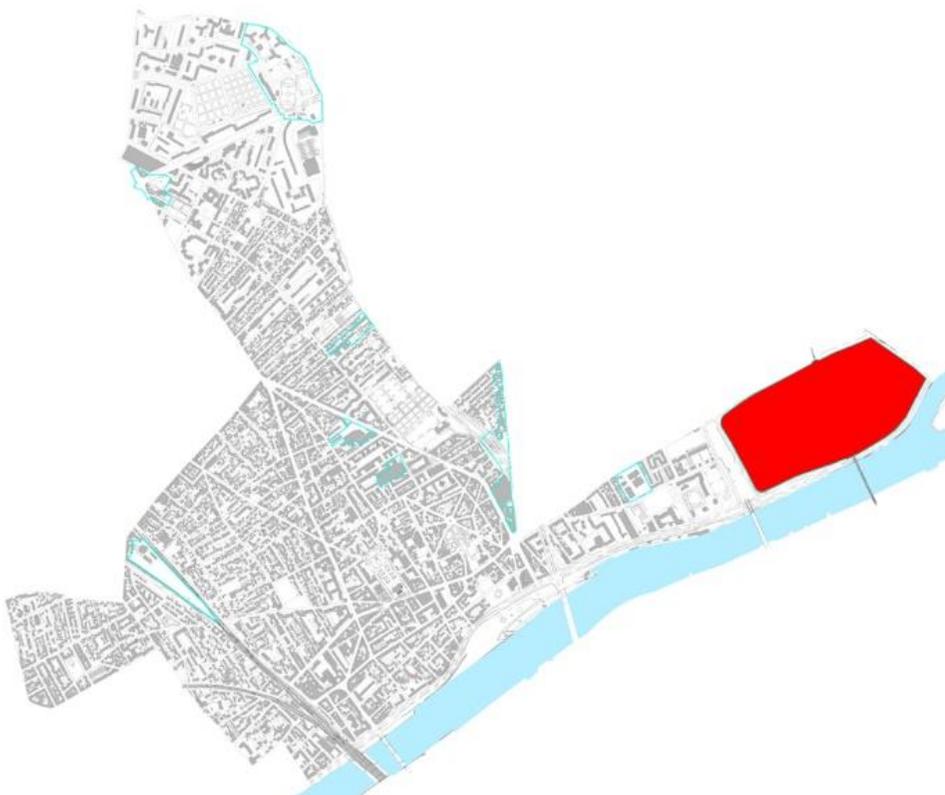
Espace vert public

Espaces publics

Venelle piétonne

## 8.2 : La ZAC PSA

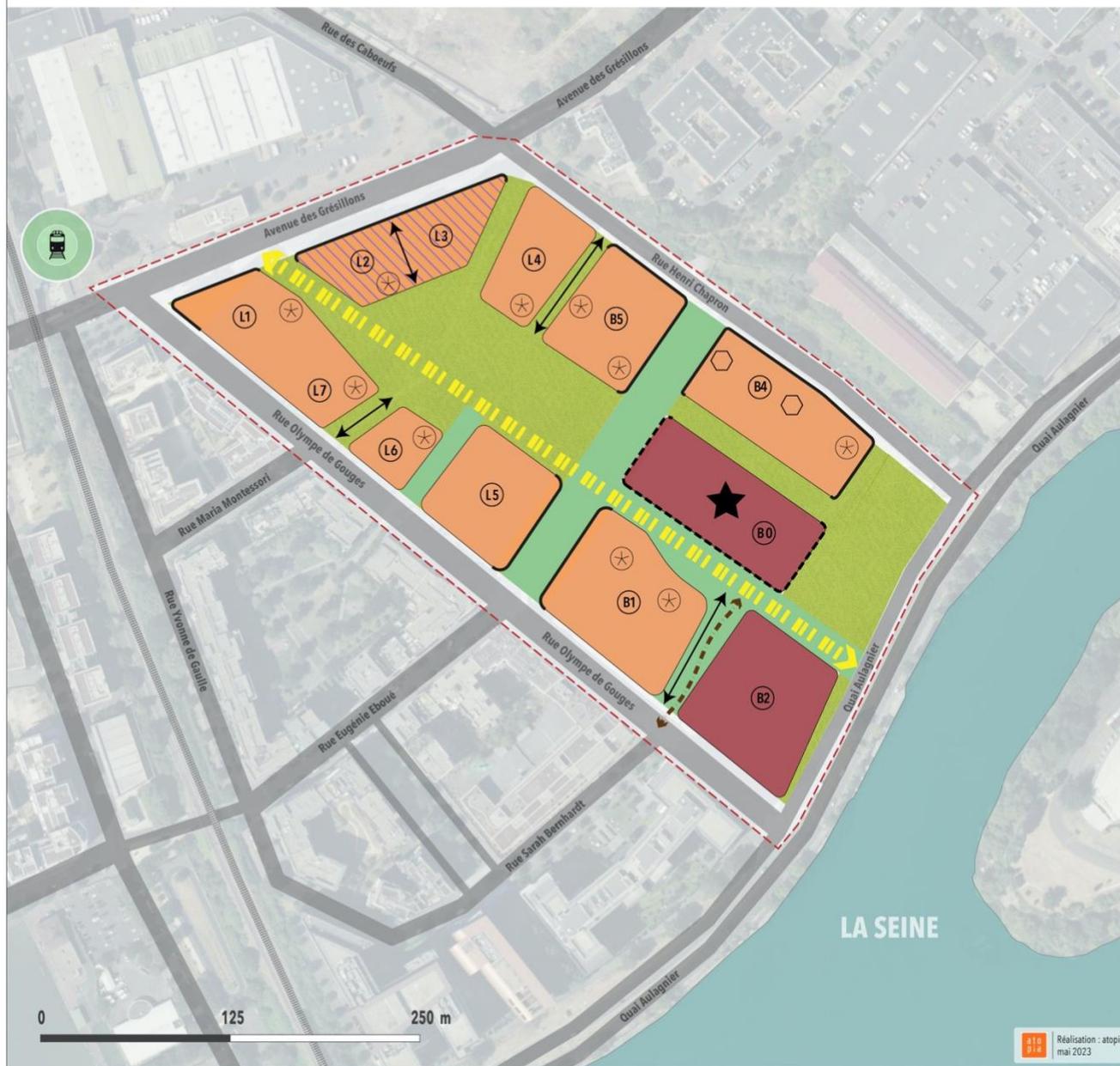
### L'orientation d'aménagement



*La ZAC PSA, un écoquartier mixte habitat – activités tertiaires qui s'intègre dans le développement du Quartier de Seine, initié par la ZAC Bords de Seine.*

*Rappel : un écoquartier ou quartier durable met en application les principes du développement durable (mixité urbaine, mixité sociale et prise en compte de l'environnement). Selon la définition proposée en 1987 par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement dans le Rapport Brundtland, le développement durable est un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.*

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - LA ZAC PSA



### OAP Périètre

Périètre de l'OAP

### Principes de programmation

Programme de logements

Programme de commerces et activités de services, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Les différents lots du programme

Programme d'équipement public (crèche) à réaliser dans l'un des deux lots (L2 ou L3)

Élément de patrimoine à réhabiliter en tout ou partie

RDC actif

Linéaire ou le commerce est autorisé en étage

Pôle de centralité : La gare des Grésillons

Emergence possible du bâti

Niveaux supplémentaires possibles

### Principes de voiries - accès - espaces publics

Développer un espace vert en coeur de quartier et sur le bord de la Seine

Composer un maillage viaire

Liaison piétonne structurante

Principes de vues à constituer

## 9 : La Promenade Bleue

### L'orientation d'aménagement



*Objectifs : créer des parcours de balade et de détente, favoriser les usages festifs et culturels, tout en valorisant les potentialités touristiques et patrimoniales des berges et des sites situés à proximité (Cimetière des chiens, Château d'Asnières, Eglise Sainte-Geneviève...), en connexion avec le projet de trame verte du métro à la Seine.*

*Poursuivre le développement des espaces de nature et de convivialité le long des berges des Hauts-de-Seine, en cohérence avec le schéma d'aménagement et de gestion durable de la Seine et des berges du Conseil Général des Hauts-de-Seine.*

*Le projet consiste à prendre en compte les spécificités naturelles, architecturales et historiques de chaque section de berge pour créer de nouveaux lieux de vie propices à la détente, aux circulations douces, aux loisirs, à la culture et réouverture de la ville sur le fleuve. Le potentiel d'aménagement de nouveaux espaces verts publics est d'ores et déjà repéré (cf. carte page suivante).*

Orientation Particulière d'Aménagement : Promenade Bleue

Création d'une trame verte continue sur tout le linéaire des Berges



Création d'un espace vert et/ou public paysagé sur le port Bas au niveau du pont d'Asnières.



Création d'un espace vert et/ou public paysagé derrière le restaurant Van Gogh, sur le port Bas d'Asnières.



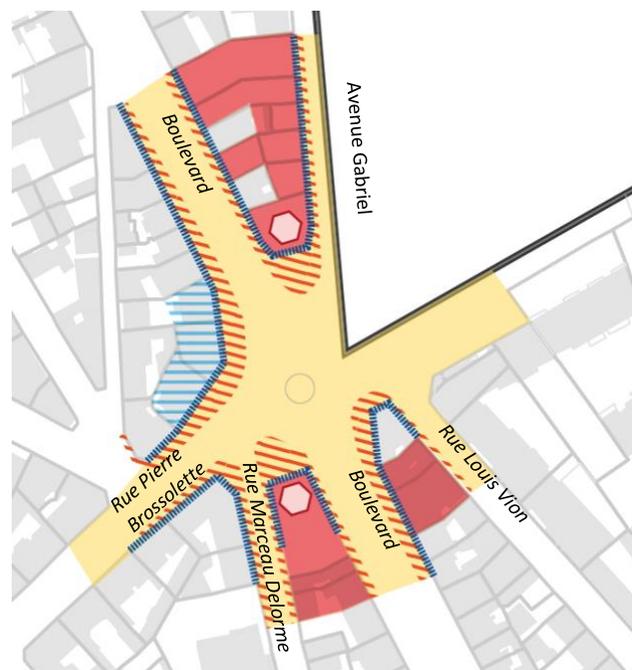
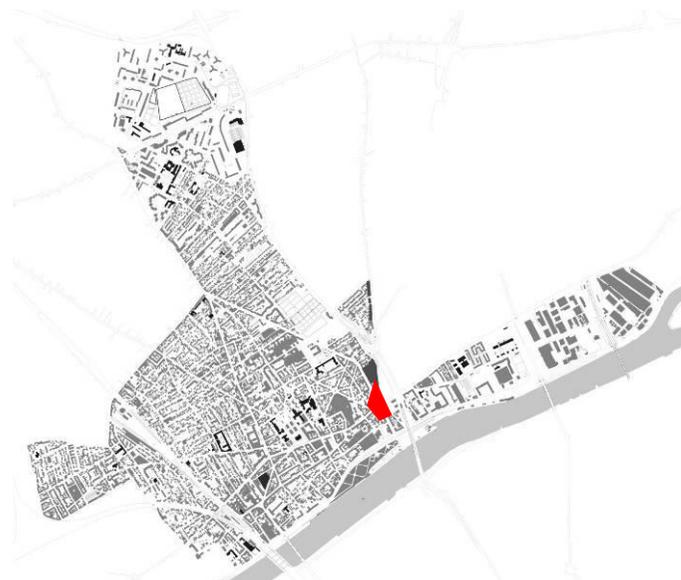
Création d'un espace vert et/ou public paysagé entre le port Van Gogh amont et aval.



Création d'un espace vert et/ou public paysagé entre Point P et le Pont de Gennevilliers.

## 10 : Place Voltaire

## L'orientation d'aménagement



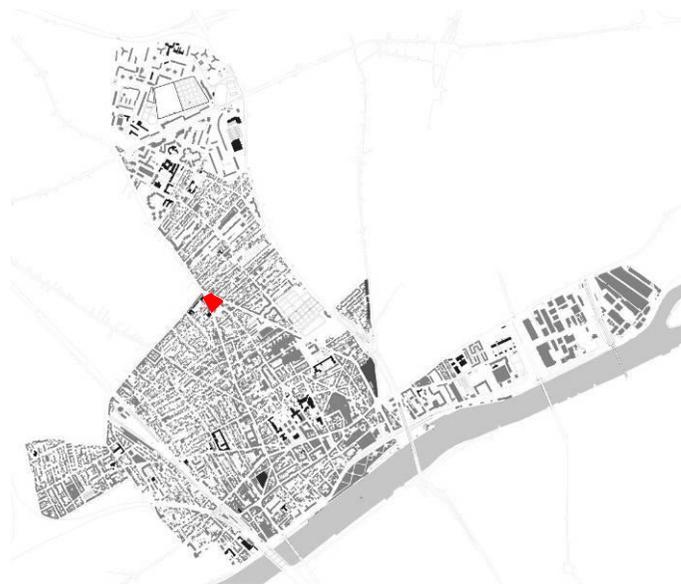
-  Requalifier et végétaliser les espaces publics, et ordonner les mobilités au profit des modes actifs
-  Développer de nouveaux espaces publics supports de convivialité
-  Développer une offre de logements avec un RDC commercial
-  Protéger les façades et conserver la volumétrie existante
-  Axe commercial et artisanal à protéger
-  Bâtiment signal avec une hauteur supplémentaire possible (R+8)

L'OAP prévoit la requalification de la place afin de lui donner le statut d'une véritable entrée de ville en :

- *Donnant de la constructibilité aux angles du carrefour et en permettant des émergences à R+8 afin de créer des repères visuels forts;*
- *Requalifiant les trottoirs et espaces publics afin d'améliorer le confort des déplacements doux sur la place et l'intégration de mobilier urbain. La plantation d'arbres d'alignement sera exigée;*
- *Protégeant l'architecture de l'ancienne brasserie du Père Lamotte, véritable institution dont la construction remonte au Second Empire et dont la façade actuelle, de style Art Déco, a été réalisée au début des années 30.*

## 11 : Place Beltrame

## L'orientation d'aménagement



- Développer un programme mixte de logements et commerces
- Reconquérir les espaces publics
- Axe commercial
- Bâtiment signal hauteur majorée à R+8
- Passage sous bâti (porche monumental)

L'OAP prévoit la requalification de la place afin d'endiguer le processus de dégradation d'immeubles de logement et d'espaces désinvestis en :

- Donnant de la constructibilité sur l'angle du Boulevard Voltaire et de la rue du Révérend Père Christian Gilbert en permettant une émergence à R+8.
- Aménageant d'un épannelage décroissant et progressif vers le Sud-Est.
- Requalifiant l'angle de l'Avenue d'Argenteuil et de la rue du Révérend Père Christian Gilbert en aménageant un espace public qualitatif.

## 12 : Trame verte

### L'orientation d'aménagement

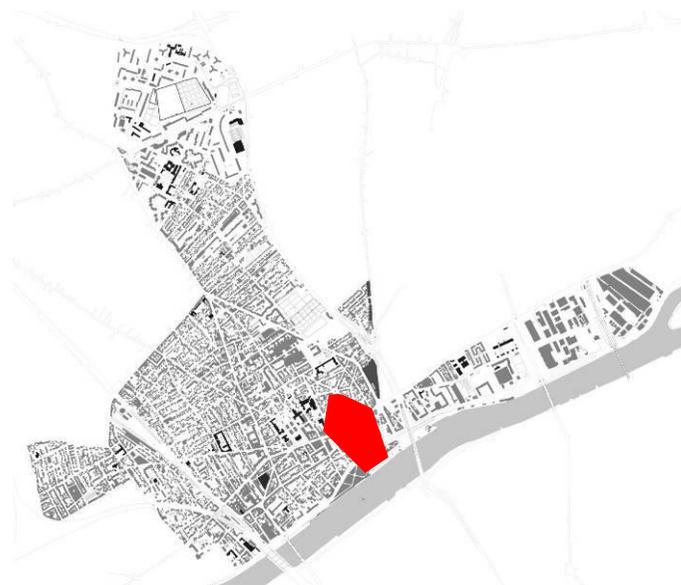
L'OAP prévoit la réalisation d'une trame verte par la création d'un mail traversant le quartier des philosophes et le square du Maréchal Joffre pour rejoindre la Seine (Parc Robinson). Elle vise aussi la requalification d'espaces publics, apaisés, une continuité de circulations douces, la protection des alignements d'arbres, etc... L'amorce de la trame verte devra être prévue sur le site du centre-bus de la RATP, aux abords de la gare Gabriel Péri (ligne 13)

Elle intègre également les continuités écologiques repérées sur le SDRIF, les ensembles paysagers à protéger, les espaces verts publics à aménager, et les plantations à réaliser qui font aussi l'objet d'un repérage dans le dispositif réglementaire.

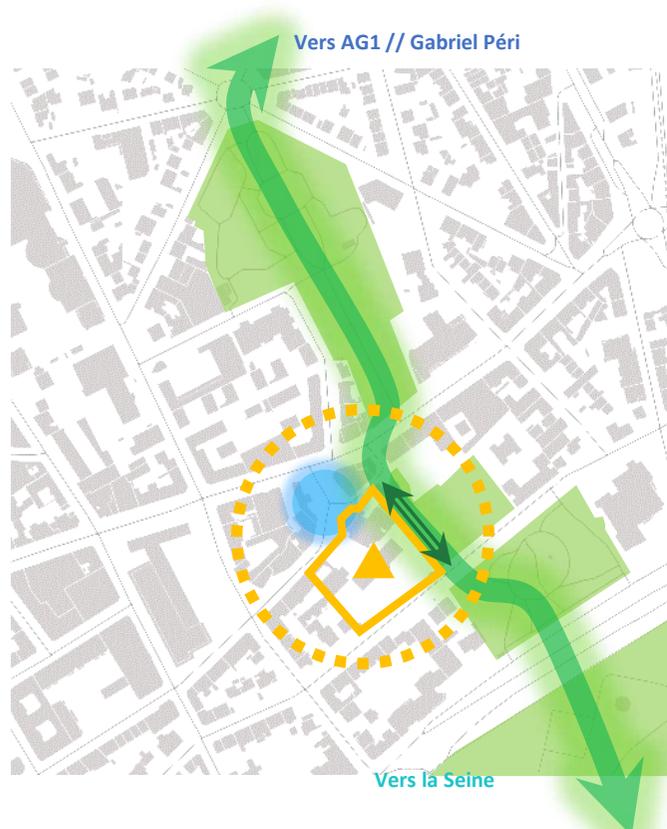


## 13 : Cœur de Ville

### L'orientation d'aménagement



*L'OAP prévoit la requalification des abords du château avec la création d'un nouveau parc public et l'ouverture d'une sente permettant de relier le square Voyer d'Argenson avoisinant la Seine et le square du Maréchal Joffre en centre-ville*



-  Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux (château, église, conservatoire)
-  Requalifier la place de l'église
-  Valoriser et protéger les espaces verts
-  Assurer une continuité verte
-  Créer une sente piétonne et un jardin traversant le parc du château