



Établissement public territorial

Métropole du Grand Paris

1, place de la Boule - CS 40005 - 92024 Nanterre Cedex

Tél. 01 55 69 31 50

www.parisouestladelafense.fr

Ville de La Garenne-Colombes



Modification Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par délibération du Conseil municipal du 28/09/06,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 19/04/07,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 04/06/09,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 07/09/09,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 01/07/10,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 29/09/11,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 18/12/13,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 08/09/15,
Modifié par délibération du Conseil de territoire de l'Etablissement
Public Territorial Paris Ouest La Défense du 23/02/2017,
Modifié par délibération du Conseil de territoire de l'Etablissement
Public Territorial Paris Ouest La Défense du 18/12/2018

MODIFICATION N° 10 Juillet 2019

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE GENERAL

CADRE JURIDIQUE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
LE QUARTIER DE LA GARENNE-CENTRE ET SES ABORDS	5
RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA PARTIE OUEST DE LA VILLE	36
AXE STRUCTURANT : LE BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE	79

Cadre juridique des Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est un outil de projet ayant pour objectif de concilier urbanisme et environnement et de développer la qualité urbaine des futurs aménagements.

Les OAP dénommées initialement « orientations particulières d'aménagement », créées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et précisées par la loi Urbanisme et Habitat (UH), étaient intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les OAP constituent désormais une partie, à part entière, du dossier PLU. Elles deviennent obligatoires dans le cadre de la loi n°2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite loi « Grenelle II » du 12 juillet 2010.

Les OAP doivent être cohérentes avec le PADD et concerner, dans le cadre de la prise en compte du Grenelle II, les domaines de l'aménagement, de l'habitat et des déplacements.

Les articles L. 151-6 et L 151-7 du code de l'urbanisme précisent le contenu des OAP, lesquelles constituent une traduction spatiale plus précise de certains des objectifs du PADD.

L'article L.151-7 du code de l'urbanisme précise: *«1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de Villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la Commune.*

Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. [...]»

Les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les OAP lorsqu'elles existent (art. L. 123-5 du code de l'urbanisme). Les OAP sont donc pleinement opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, déclarations préalables.

D'emblée, il est précisé que le PADD approuvé le 26 septembre 2006 indique, en chapeau de son orientation n°1 intitulée : **Développer la Ville en préservant son ambiance urbaine originale**, que :

« Pour tenir compte des spécificités propres à chacun des secteurs, des orientations d'urbanisation différenciées et adaptées à chaque type de tissu seront définies.

La Ville souhaite à la fois maîtriser l'urbanisation et l'accroissement de la population dans La Garenne-Centre afin de ne pas remettre en cause la typo-morphologie de l'essentiel de la Commune et permettre la recomposition de sa partie Ouest et assurer le développement urbain le long des grands axes.

Ainsi, les trois OAP suivantes sont intégrées afin de préciser ces volontés d'aménagement sur trois secteurs distincts :

I°) L'OAP relative à la **préservation et la mise en valeur du tissu pavillonnaire ainsi que l'ambiance urbaine traditionnelle à La Garenne-Centre et ses abords directs (zones UE et UAa du PLU)**. Ces secteurs pavillonnaires, riches architecturalement et environnementalement, sont, en outre, très appréciés des habitants en termes de qualité de vie. Ils sont porteurs de l'image et de l'identité de la Ville. En conséquence, ils doivent être conservés et l'ambiance urbaine originale et apaisée qu'ils lui confèrent doit aussi être confortée.

II°) L'OAP relative à la **partie Ouest de la Ville porte exclusivement sur les périmètres de la ZAC des Champs-Philippe ainsi que sur l'opération d'aménagement du quartier Charlebourg**).

Ces deux projets, temporellement, juridiquement, financièrement et opérationnellement distincts, constituent, sur le plan urbain, un seul et unique projet de renouvellement et d'aménagement de grande ampleur à proximité directe du quartier d'affaires de La Défense.

Il s'agit de donner un nouveau statut à la partie Ouest de la Ville, telle que définie et délimitée par la présente OAP en y apportant une nouvelle qualité urbaine, architecturale et environnementale.

En effet, ce secteur est physiquement enclavé et historiquement inorganisé sur le plan urbain qu'il s'agisse aussi bien du quartier des Champs-Philippe proprement dit que du quartier Charlebourg.

III°) L'OAP spécifiquement relative à l'aménagement du **boulevard de la République et de ses abords** dans le cadre du traitement de la problématique générale et globale du **développement urbain le long des grands axes**.

En effet, au regard de son **statut d'axe majeur et structurant du territoire communal** la Ville souhaite tout particulièrement valoriser ce secteur au travers d'une densification organisée en termes de mixité (tant fonctionnelle que sociale) et maîtrisée que ce soit en termes de hauteur et/ou de gabarit.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

LE QUARTIER DE LA GARENNE- CENTRE ET SES ABORDS

SOMMAIRE

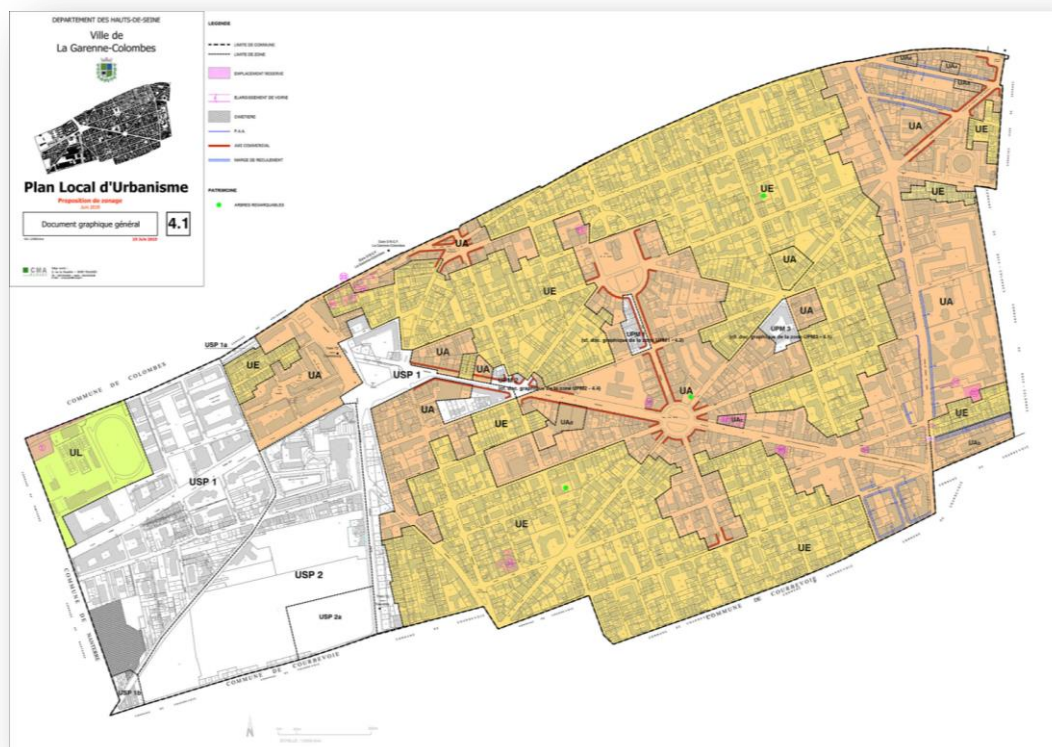
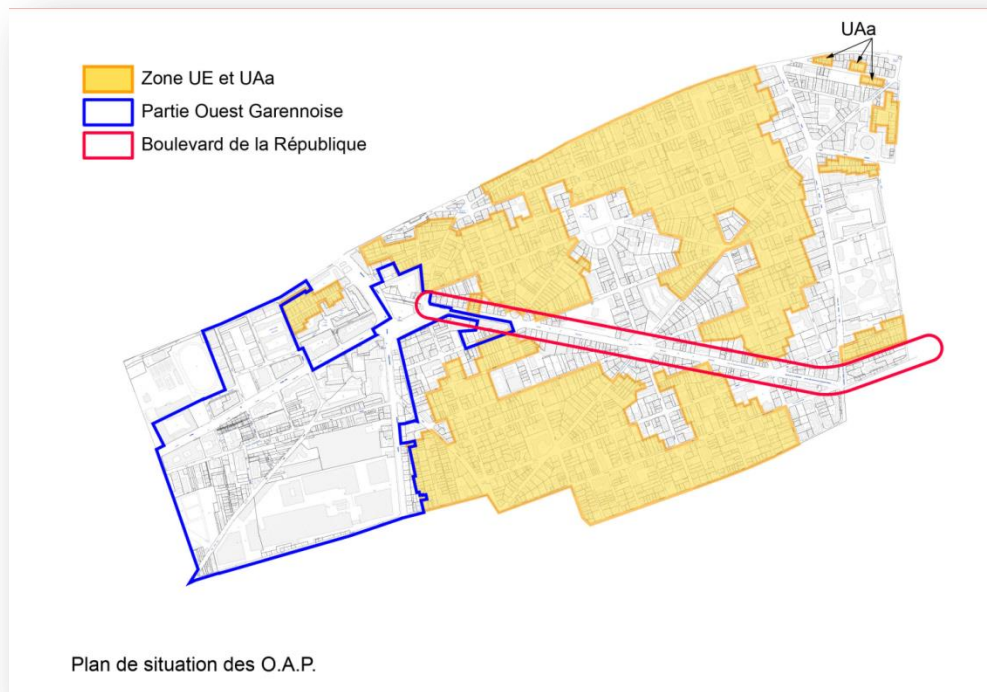
PREAMBULE	7
	10
1°) Le diagnostic urbain : un cadre de vie agréable	10
a) L'ambiance urbaine traditionnelle et originale	11
b) Un bâti souvent remarquable	12
c) Une forte présence du végétal au sein du quartier	14
2°) Le Plan Local d'Urbanisme : Des règles garantes de la préservation du paysage urbain traditionnel et de son renouvellement maîtrisé	15

II°) Le quartier de La Garenne Centre et ses abords : préserver et mettre en valeur le tissu pavillonnaire et l'ambiance urbaine traditionnelle sans pérenniser ni développer les imperfections urbaines

1°) Le quartier de La Garenne Centre et ses abords : un tissu pavillonnaire et une ambiance urbaine traditionnelle à conserver et valoriser	17
De l'harmonie et de l'osmose entre le bâti, son jardin et ses clôtures	17
Du séquençage et du rythme sur la rue enrichissants et qualifiants	18
De la variété des perspectives urbaines	19
Des angles de rues parfois dégagés et aérés	20
Des sous-secteurs pavillonnaires de caractère homogène et continu	21
De la forte présence du végétal	22
Du rôle écologique des masses vertes privées	23
Des ensembles d'habitation à taille humaine et largement végétalisés	25
La qualité architecturale intrinsèque du bâti	25
2°) Le quartier de La Garenne Centre et ses abords : des imperfections urbaines à résorber et à ne pas développer	27
Des dents creuses et des espaces interstitiels	27
Des ruptures d'échelle et des confrontations de gabarits	29
Un bâti ancien vétuste et/ou en voie de dégradation	30
Des parcelles en friche et/ou mal entretenues	31
Des pignons aveugles	32
Défauts et/ou ruptures d'alignement	34
Non-respect, en façade, du rythme parcellaire d'origine	34

PREAMBULE

La présente OAP porte sur l'ensemble des zones UE et UAa telles qu'elles sont définies par le graphique suivant :



Il est précisé, d'emblée, que tout dossier de demande d'autorisation du droit des sols qui lui sera **contraire, c'est-à-dire non compatible avec ladite OAP**, pourra se voir opposer selon les cas, soit une décision de **sursis à statuer motivée**, soit une **décision de refus motivée**.

A titre liminaire, il est rappelé que le PADD approuvé le 28 septembre 2006 met notamment en avant : *« une volonté marquée de protéger le caractère traditionnel du tissu urbain et la cohérence d'ensemble du secteur de La Garenne-Centre (dans la mesure) où il constitue le secteur porteur de l'image de la Commune et (que l'on) y trouve l'essentiel du tissu pavillonnaire, des espaces verts privés et du bâti remarquable et/ou de qualité »* et indique que : *« la Ville souhaite maîtriser l'urbanisation de la Garenne-Centre sans dénaturer son image mais sans pérenniser ses imperfections »*.

Plus précisément, le PADD indique depuis 2006 que :

« Ce secteur ayant au cours des dix dernières années fait l'objet de nombreuses réalisations d'immeubles collectifs qui ont supporté et encouragé l'essentiel de la hausse démographique décrite dans le diagnostic, un des enjeux majeurs de Ville est donc d'y maîtriser l'urbanisation en vue :

- d'y stabiliser la population à son niveau actuel,*
- d'y conserver les grands équilibres urbains existants,*
- d'en préserver, pour le bien-être de ses habitants, le caractère traditionnel, sans pour autant y interdire l'indispensable renouvellement.*

En conséquence :

- le tissu pavillonnaire existant sera protégé partout où il présente un caractère homogène et/ou cohérent de qualité, tant contre sa disparition au bénéfice d'immeubles collectifs supplémentaires que contre sa dénaturation par des modifications intempestives*
- les « accidents urbains » existants (tels que dents creuses, pignons aveugles, défauts d'alignement etc...) feront l'objet de règles incitatives à leur disparition.*
- en outre, les constructions nouvelles devront d'une manière générale, faire l'objet de règles visant, outre leur qualité architecturale propre, à la cohérence de leur intégration dans l'environnement immédiat ; ces règles devront en particulier faire en sorte que toute nouvelle construction ne donne pas naissance à de nouveaux « accidents urbains » dont la résorption s'avérerait improbable voire impossible.*

Ces orientations et autres sous-orientations ont été globalement retraduites sur le plan réglementaire au travers de la création des zones UE et UAa du PLU.

A toutes fins utiles, il convient de préciser que ces zones s'étendent ponctuellement au-delà du périmètre dit de La Garenne-Centre stricto sensu tel que défini au PADD pour envelopper des secteurs pavillonnaires connexes et similaires situés aux Vallées et au Nord du quartier des Champs-Philippe.

La présente OAP s'inscrit totalement dans le droit fil de l'orientation n°1 du PADD et est conforme au Grenelle de l'environnement selon lequel les objectifs de limitation de l'étalement urbain et de densification doivent tenir compte des **formes urbaines et architecturales existantes**.

« De plus, une attention toute particulière sera portée au maintien des activités industrielles, commerciales, artisanales et de services préexistantes. En effet, la disparition rampante des surfaces d'activités au sens large met en péril la mixité fonctionnelle. Il est primordial de maintenir les grands équilibres urbains qui confèrent à ces secteurs leur identité et leur ambiance urbaine de qualité. Ainsi, la Ville entend remédier à cette tendance de fond en opposant, en tant que de besoin et lorsque cela sera nécessaire, un refus à toute demande de changement de destination au détriment de ces activités et à toute demande de démolition de ce type de locaux. L'application de cette orientation sera toutefois à croiser avec les objectifs de correction des accidents urbains et du nécessaire renouvellement urbain de la Ville sur elle-même.

Ainsi, la présente OAP reprend totalement à son compte l'objectif général de renouvellement urbain, sur les secteurs pavillonnaires (zones UE et UAa), mais sans remettre en cause l'identité profonde de la Ville (image verte, qualité de vie, mixité fonctionnelle, locaux d'activité...) et son paysage urbain traditionnel (tissu pavillonnaire, ambiance urbaine aérée et paysagée).»

La présente OAP porte ainsi successivement :

- sur la description détaillée et l'analyse circonstanciée de la réalité urbaine du secteur de La Garenne-Centre et de ses abords (I°)
- sur la présentation de l'orientation générale qui en découle et qui consiste, conformément au PADD, à préserver et mettre en valeur le tissu pavillonnaire et l'ambiance urbaine traditionnelle sans obérer pour autant le nécessaire renouvellement urbain du secteur (II°).

1°) Le quartier de la Garenne-Centre et ses abords : un paysage urbain traditionnel et original dont l'évolution est strictement encadrée par le Plan Local d'Urbanisme

Il sera procédé, dans un premier temps à la présentation détaillée de ce secteur au travers d'un **diagnostic urbain approfondi (1°))** et dans un second temps à un **cadrage réglementaire** explicitant les principes qui ont présidé à la naissance et à l'organisation des zones Ue et UAa du Plan Local d'Urbanisme (2°)).

1°) Le diagnostic urbain : un cadre de vie agréable

A titre liminaire et historique, il est rappelé que La Garenne-Colombes-centre avait initialement pour nom « le petit bois de colombes ». En effet, la Commune était à l'origine un bois de chasse dont elle a conservé l'organisation viaire avec sa trame en étoile. Par la suite, La Garenne-Colombes connut une opération de division de sol en lots de largeurs normalisées. Ce parcellaire de lotissement a été conservé dans la grande majorité du centre et reste très perceptible encore aujourd'hui. Ainsi, on retrouve des parcelles géométriques, souvent profondes mais étroites, 15 à 20 mètres de largeur. Ces parcelles ont été le support de la constitution du tissu pavillonnaire. Ce tissu a été en grande majorité conservé. Cependant, ce secteur composé majoritairement de pavillonnaire a également accueilli des immeubles collectifs du début du XXIème siècle. Malgré cette diversité, l'ensemble a globalement conservé une volumétrie et une ambiance urbaine harmonieuses.



Ce tissu urbain historique est marqué par la présence importante de jardins privés, de jardinets et de cours végétalisées qui confère à ce secteur une image très verte et aérée. Ce patrimoine paysager de qualité est perceptible grâce à la diversité des hauteurs de construction qui permet d'obtenir de belles perspectives urbaines.

Cette ambiance urbaine mixte tant par la diversité des constructions, collectifs et individuels, que par la présence d'espace construit et non construit, définit aujourd'hui le cadre de vie de qualité tant apprécié par ses habitants.

L'image des zones UE et UA a évoqué l'histoire et l'ancienneté de ces secteurs. L'implantation des bâtiments retrace les évolutions réglementaires avec une grande liberté d'implantation parfois en retrait total, parfois en retrait avec un retour du bâti en pignon sur la rue. Cette liberté d'implantation permet d'avoir un paysage très dynamique.

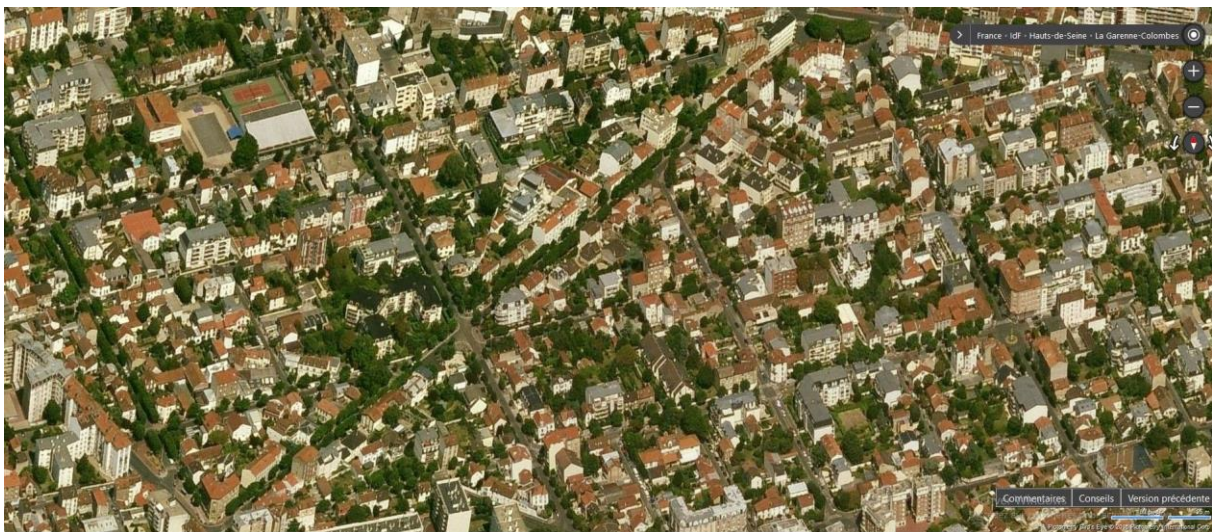
De plus, les constructions anciennes de ce secteur présentent souvent des caractéristiques architecturales remarquables apportant au secteur son identité visuelle.

Ainsi, conformément à la législation, la Commune souhaite faire évoluer son urbanisme tout en tenant compte de cette forme urbaine et architecturale ancienne et préexistante.

Cette analyse urbaine et architecturale permet de mettre tout particulièrement en exergue les trois enjeux principaux suivants :

- l'ambiance urbaine traditionnelle et originale du secteur **(a)**,
- la présence historique sur ce secteur d'un bâti souvent remarquable **(b)**,
- la forte présence du végétal sur ce secteur **(c)**.

a) L'ambiance urbaine traditionnelle et originale



Le caractère traditionnel et l'identité urbaine du quartier de La Garenne-Colombes Centre et ses abords découlent principalement :

- d'une grande qualité architecturale, dans les volumes, la variété des matériaux, les détails, modénatures...qui représentent un véritable patrimoine architectural vivant,
- d'une très grande variété de style et de matériaux qui animent fortement l'espace public : pavillons d'avant-guerre en pierre, ornementés d'éléments en brique, de céramique ou de ferronnerie, villas du 19e siècle, maisons ouvrières en enduit ou brique, et bourgeoises de l'entre-deux-guerres, pavillons standardisés ou expérimentaux des Trente Glorieuses...



Richesse architecturale par la variété et la qualité des bâtis

- des constructions implantées en retrait des voies permettant aux voies de « respirer », en dégagant des vues et des perspectives agréables et permettant la végétalisation le long des rues,
- des transparences visuelles permettant de s'« approprier » les espaces verts privés et leurs usages mettant ainsi en scène un dialogue permanent entre espace public et espace privé,
- de la forte présence du végétal qui découle :
 - des jardins et espaces libres non-minéralisés des pavillons,
 - des plantations publiques d'alignement et des autres espaces verts publics,
 - des marges de reculement et des cœurs d'îlot plantés/paysagés de certains immeubles collectifs des années 1980- 2000.

Chaque maison est unique et travaillée, ce qui constitue une richesse majeure dans le paysage garennois.

b) Un bâti souvent remarquable

Le bâti remarquable est composé de maisons bourgeoises de 2 voire 3 niveaux, implantées généralement en recul sur l'alignement.

Ce bâti porteur de l'esprit villégiature se caractérise par une variété des détails architecturaux et des matériaux : modénatures en céramique ou ferronneries, et façades en briques ou meulières essentiellement.



Des détails particulièrement remarquables, une architecture soignée et recherchée

A cela s'ajoute le bâti remarquable d'immeubles collectifs datant du début du XXème siècle généralement réalisés en brique.



Ces caractéristiques architecturales induisent des effets chromatiques variés et animent fortement l'espace public ce qui apporte au paysage du quartier de la Garenne-Centre et de ses abords une grande richesse.

A cette richesse architecturale s'ajoute la présence très marquée du végétal.

c) Une forte présence du végétal au sein du quartier





Malgré l'absence de continuité verte proprement dite le quartier de La Garenne-Centre et ses abords ont une image « verte » de par notamment la présence au sein du tissu pavillonnaire d'une végétation très développée se déployant à différents niveaux avec la présence de massifs, d'arbustes et d'arbres à haute tige.

Les nombreuses plantations publiques d'alignement ainsi que la masse verte des immeubles collectifs visible de l'espace public participent aussi très largement de cette image verte et viennent la conforter de manière non -négligeable

C'est l'ensemble de cette ambiance et de ce paysage urbain particulier que la Ville souhaite promouvoir et conforter.

2°) Le Plan Local d'Urbanisme : Des règles garantes de la préservation du paysage urbain traditionnel et de son renouvellement maîtrisé

La mise en place du Plan Local de l'Urbanisme par délibération du 28 septembre 2006 a permis à la municipalité de créer les zones UE et UAa sur l'ensemble de ce secteur historique.

Cette zone a pour principale vocation de protéger le tissu pavillonnaire existant, trace du passé et porteur de l'identité communale.

Ce secteur, porteur de l'identité communale, a connu une vague importante de construction à partir des années 1980. Cette vague a induit une arrivée massive de nouvelles familles. Cet accroissement du nombre d'habitants a engendré une forte demande en équipements publics à laquelle la Ville a peiné à répondre.

De plus, ce mouvement a généré un fort déséquilibre entre le logement et le tertiaire avec un ratio de 1m² de bureaux pour 10m² de logements.

Enfin, ces constructions nouvelles ont parfois engendré la disparition de certains espaces végétaux privés, marqueur de l'ambiance urbaine de la zone.

Ainsi, pour apporter un service public de qualité aux habitants ; répondre aux attentes nouvelles de la population, assurer un rééquilibrage entre habitat et activité, et conserver cet

environnement urbain et végétal aéré, la Ville a décidé en 2006 de mettre un coup d'arrêt à cette vague de construction sur le secteur de la Garenne-Centre et ses abords.

Pour ce faire, la Ville a créé au PLU les zones UE et UAa sur lesquelles elle a instauré des règles de gabarit strictes avec des hauteurs maximales autorisées de 8 m à l'égout et 12 m au faitage et la systématisation de l'implantation des constructions nouvelles en retrait des voies.

En outre, le COS, qui existait alors, est passé de 1.3 à 0.5 et un coefficient d'emprise au sol de 0,60 % maximum a été imposé.

En ce qui concerne les aménagements des espaces extérieurs le PLU impose que soient traitées en espaces paysagers plantés sur 60 cm de terre végétale minimum 60 % des étendues libres de toutes constructions.

Ces modifications réglementaires ont permis de prendre en compte la réceptivité du tissu urbain constitutif du quartier de La Garenne-Centre et de ses abords.

En effet, un fort ralentissement de la construction sur le quartier de « La Garenne-Centre » et ses abords, consécutif à la mise en place des dispositions réglementaires décrites ci-dessus, a été observé pendant la période 2007/2014.

Durant cette période, le tissu urbain historique existant a été préservé et le tissu pavillonnaire s'est même renouvelé sur lui-même au travers d'extensions et/ou de surélévations ainsi que parfois de réalisation de maisons individuelles.

De ce point de vue, les objectifs municipaux initiaux ont été parfaitement atteints sur cette période.

Conformément au PADD la Ville souhaite conforter ces orientations et les réaffirmer clairement pour l'avenir.

Plus précisément, si le tissu urbain peut et/ou doit bien entendu se renouveler sur le secteur de La Garenne-Centre et ses abords, ces évolutions doivent impérativement prendre en compte le tissu urbain traditionnel existant, véritable marqueur de l'identité du quartier et plus largement de la Ville elle-même et porteur de la qualité de vie tant appréciée des habitants.

II°) Le quartier de La Garenne Centre et ses abords : préserver et mettre en valeur le tissu pavillonnaire et l'ambiance urbaine traditionnelle sans pérenniser ni développer les imperfections urbaines

1°) Le quartier de La Garenne Centre et ses abords : un tissu pavillonnaire et une ambiance urbaine traditionnelle à conserver et valoriser

Plus précisément, il s'agit pour la Ville dans le droit fil des orientations du PADD et du diagnostic urbain réalisé d'assurer le maintien et/ou le développement :

De l'harmonie et de l'osmose entre le bâti, son jardin et ses clôtures

La parcelle est travaillée comme un tout, comme un ensemble harmonieux entre les éléments bâtis : maisons et clôtures, et les éléments naturels : sols et plantations. Ce souci de symbiose de tous les éléments constituant la propriété offre une image particulièrement valorisante des parcelles privatives. Ce sont elles qui qualifient la Ville.

Cette harmonie dégage une ambiance résidentielle paisible, où il fait bon vivre.



Des clôtures et jardins réalisés en osmose avec la maison



La beauté et la variété des clôtures

Du séquençage et du rythme sur la rue enrichissants et qualifiants

La largeur réduite des parcelles, les implantations variées des pavillons, avec souvent une alternance de jardins et de pignons, les accès soit sur les clôtures, soit sur les bâtis, et la variété de traitement des clôtures, offrent un séquençage rapide du paysage. Cette évolution constante du paysage et des ambiances, permet d'animer fortement les cheminements sur l'espace public, évite un parcours monotone et sans intérêt. Ce séquençage, par l'animation qu'il entraîne, agrmente fortement les déplacements à pied ou à vélo.



De la variété des perspectives urbaines

La faible volumétrie des constructions et la présence des jardins permettent de dégager la vue sur le ciel.

Elles offrent également une succession de plans urbains transversaux, qui offrent une lecture différente de la Ville et évitent les effets tunnels des rues.

Le tissu pavillonnaire offre aussi des perspectives volées sur les jardins des maisons, sur ces espaces privatifs qui se donnent à la rue et permettent d'offrir un peu de « piquant » aux déambulations par la variété des traitements des jardins et des cours, par la diversité de leurs usages...

Ces perspectives enrichissantes invitent également à la marche.



La suppression de l'effet tunnel dans des rues étroites et le dégagement du ciel



Des vues dérobées sur les jardins



Des successions de plans urbains à travers les parcelles

Des angles de rues parfois dégagés et aérés



Angles de rues végétalisés



Les angles non-construits et très végétalisés confèrent à ce secteur une ambiance urbaine aérée et respirante. Cette valorisation de l'espace public par la présence de masses vertes privées améliore le cadre de vie des habitants. De plus, ces ouvertures permettent la mise en valeur des rues et du bâti remarquable de certaines constructions.

Quant aux angles en tout ou partie déjà construits il s'agit le plus souvent d'immeuble de rapports construits au courant des années 1920 et 1930 qui de par leur hauteur, leur forte densité et leur implantation peuvent générer des ruptures d'échelle importantes et dégager de grands pignons aveugles.

Des sous-secteurs pavillonnaires de caractère homogène et continu



Le tissu urbain est aussi composé de secteur ou sous-secteur pavillonnaires cohérents et homogènes. Ces secteurs sont dispersés sur l'ensemble de la Commune, sur les franges Est et Ouest de la Ville. Ils peuvent avoir un statut de voie privée ou voie publique.

Ces secteurs font l'objet d'un zonage spécifique au PLU au travers de la zone UE et UAa.
(Secteur UE : Etienne Marcel, Avenue des Bruyères, Marie Louise Roure, Villa Beraud Hardy, Secteurs UAa : rue Cambon, avenue Foch)

De la forte présence du végétal

La végétation est omniprésente dans le tissu pavillonnaire : son emprise au sol est forte et la masse verte est d'autant plus importante que cette végétation se déploie à tous les niveaux et déborde sur les clôtures, murets, monte le long des murs des pavillons...

Elle prend des formes très variées qui enrichissent l'espace, en particulier par la présence forte d'arbres de haute tige, par la présence de fleurs et plantes grimpantes odorantes qui couvrent les clôtures et par la richesse et la variété des essences que l'on ne peut pas toujours se permettre sur l'espace public (fragilité, entretien, coût...).

Des ambiances diverses se dégagent ainsi de propriété en propriété, au travers des plantations : jardins méditerranéens, jardins à la française, cours de campagne, sous-bois, jardins très travaillés ou naturels...

Cette végétation haute et débordante est prégnante depuis l'espace public et permet de la qualifier fortement. Ainsi, les rues sans plantations d'alignement présentent pourtant une ambiance végétale parfois très marquée grâce aux plantations privatives.

Cette présence végétale est possible par l'ouverture d'une partie des jardins sur rue ou par un retrait du bâti suffisant pour y planter arbres et plantes plus basses (un retrait souvent plus important que celui des collectifs).

Les plantations des espaces privatifs sont un élément majeur de valorisation de l'espace public et d'amélioration du cadre de vie des habitants et des usagers du quartier. Ces personnifications paysagères créent un lien entre les parcelles et la rue et permettent ainsi aux habitants de s'approprier partiellement l'espace public. Cette démarche d'appropriation marque l'importance de cette âme urbaine aux yeux des Garennois.



Il convient de rappeler que la forte présence du végétal en centre-ville découle aussi des petits collectifs d'habitation de construction récente dont les cœurs d'îlot végétalisés se laissent voir de l'espace public.



Il est rappelé ici qu'en vue d'assurer la permanence du végétal le PLU en son article 13 des zones UE et UA oblige à ce que 60 % des étendues libres de toute construction en élévation soient traitées en espaces paysagers plantés :

- dont au plus 45 % sur 60 cm de terre végétale minimum,
- dont au moins 15 % de pleine terre.

Par ailleurs, toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au document graphique comme étant à protéger.

Du rôle écologique des masses vertes privées

La présence de ces essences diverses et variées enrichissent la palette floristique de la Commune. L'existence de ces corridors écologiques locaux est propice au développement de la faune et la flore.

La présence de ces surfaces végétalisées ou perméables permet d'avoir une faible imperméabilisation des sols, enjeux majeurs du développement urbain durable.

En effet, la maîtrise et la réduction de l'imperméabilisation des sols dans les espaces déjà urbanisé est un objectif crucial pour réduire la vulnérabilité des milieux urbains aux effets des changements climatiques. Cela permet de lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain, les risques d'inondation et d'érosion des sols. De plus, cela permet de limiter la pollution des nappes phréatiques et l'augmentation des coûts d'assainissement. A cela s'ajoute le rôle

important de ces masses vertes dans la purification de l'air. La présence des végétaux contribue à réduire la pollution atmosphérique en pigeant les particules fines et en retenant le CO², et donc limite l'effet de serre. Ils contribuent tant au bien être qu'à la santé des habitants.

Cette végétalisation importante permet également la régulation thermique des logements par l'ombre apportée.

En vue d'assurer le maintien et le développement du rôle écologique des espaces verts qu'ils soient privés ou publics et ceci pour toute construction l'article 4 du règlement des zones UA et UE recommande, en matière de gestion des eaux pluviales, de recourir en priorité à des techniques alternatives aux réseaux (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins etc...)

En outre, le débit de fuite à la parcelle est réglementé et ne doit pas excéder pour une pluie de retour décennal 2l/s/ha pour un rejet dans un réseau unitaire.



Ambiances urbaines

Pour finir, ces aménagements offrent une âme, une atmosphère urbaine spécifique propre à ce secteur qu'il convient de conserver et d'encourager afin de faire perdurer ce cadre de qualité de vie et répondre ainsi aux enjeux environnementaux.

A toutes fins utiles, il est ici précisé qu'en parallèle de cette OAP, l'article 11 de la zone UE (et UA a) est renforcé au travers d'une meilleure définition de l'ambiance urbaine à préserver et de la qualité architecturale à assurer.

Des ensembles d'habitation à taille humaine et largement végétalisés

L'ambiance urbaine traditionnelle et originale découle aussi de l'implantation de petits collectifs d'habitation qui présente les caractéristiques suivantes :

- implantation en retrait de l'alignement,
- gabarits et hauteurs maîtrisés,
- les espaces libres généreusement végétalisés et visibles depuis l'espace public,
- la qualité architecturale intrinsèque avec notamment les transparences visuelles, les soubassements marqués et traités qualitativement, les matériaux pérennes et esthétiques, les rythmes horizontaux et verticaux des constructions etc...,
- la bonne insertion des petits collectifs dans leur environnement proche et dans l'ambiance urbaine traditionnelle et originale des voies qui les bordent.



La qualité architecturale intrinsèque du bâti

Au regard de la composition dominante du tissu urbain en zones UE et UA a (bâti pavillonnaire et petits immeubles collectifs) il convient de poser, en articulation directe avec les articles UE 11 et UA a 11, au sein de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation des principes généraux destinés à préserver et promouvoir la qualité architecturale des constructions existantes et futures.

Travaux sur constructions existantes

FAÇADES

Le ravalement prendra différentes formes selon que les façades concernées présentent un parement de pierres ou de briques, ou un parement enduit. Avant tout autre chose, il est donc primordial d'effectuer un diagnostic portant sur la nature des matériaux de construction de la façade et de leur parement et sur les désordres apparents et leurs causes.

Le ravalement doit être compatible avec la nature du support afin d'éviter un vieillissement prématuré ainsi que les désordres engendrés par son inadaptation à la maçonnerie qui impliqueraient des travaux "lourds" à court terme.

LES RAVALEMENTS DES PAREMENTS

Les maçonneries apparentes de briques ou de pierres ou les maçonneries mixtes y compris les murs de clôture

Le ravalement des pierres et briques consistera en un nettoyage, réparations ponctuelles et rejointoiement.

Les maçonneries recouvertes d'un enduit

Les façades enduites peuvent faire l'objet de différents types de ravalement en fonction de leur état et de la nature de l'enduit, si la façade est peu encrassée et non pas dégradée (fissures, épaufures...) alors un simple nettoyage peut être suffisant, si la maçonnerie est endommagée alors il faudra après piochage partiel ou total de l'enduit existant : réparer les fissures et mettre en œuvre un nouvel enduit.

Les maçonneries recouvertes d'un enduit peint

Le ravalement des enduits peints consiste à gratter et poncer la peinture existante, puis à mettre en œuvre une nouvelle peinture.

Constructions nouvelles

LES ENDUITS

Pour les constructions nouvelles, il est recommandé d'utiliser des enduits hydrauliques 100% naturels ou à base de chaux aérienne, prêts à l'emploi.

L'enduit ciment est à proscrire

LA PIERRE APPARENTE

Utilisée de façon très ponctuelle dans la construction des bâtiments à usage d'habitation, elle était plus particulièrement réservée aux édifices publics : hôtel de ville, église... Toutefois, dans les constructions plus modestes, la pierre appareillée se mêle aux maçonneries de moellons dans les corniches, les chaînes d'angles, les encadrements des baies, les lucarnes, les bandeaux, les soubassements...

La pierre apparente (porteuse ou semi-porteuse rejointoyée) est à préconiser dans la réalisation de nouvelles constructions et sera gage de pérennité. Associée à la brique, la pierre permettra ainsi une harmonie avec les constructions existantes voisines.

L'APPAREILLAGE DE BRIQUES

La brique peut être de différentes couleurs mais de teinte uniforme. Il existe des briques de différentes argiles et terres, des briques vernissées... La mise en œuvre peut se faire selon de nombreuses formes d'appareillage et permet de composer autant de forme de modénature et d'ornementation de façade. Le décor peut être polychrome.

Les articles 11 des zones UA a et UE reprennent, en articulation directe avec la présente OAP, l'ensemble des éléments constitutifs de cette ambiance urbaine qu'il convient de protéger et promouvoir.

2°) Le quartier de La Garenne Centre et ses abords : des imperfections urbaines à résorber et à ne pas développer

Comme indiqué précédemment et comme cela figure au PADD, l'objectif de la Ville n'est en aucun cas d'obérer le développement urbain sur les zones UE et UA mais au contraire d'en permettre le renouvellement urbain dès que c'est possible et souhaitable.

Ainsi les projets de construction, qu'il s'agisse de travaux sur l'existant (surélévation/extension/ ravalement) ou bien de constructions nouvelles (pavillons ou immeubles collectifs...), permettant de traiter les accidents urbains existants et autres dysfonctionnements tels que les dents creuses, pignons aveugles, défaut d'alignement, bâti ancien dégradé, parcelles non paysagées peu ou pas occupées...) seront, dans la mesure du possible, encouragés et/ ou initiés par la Ville.

Ainsi, tous les projets de construction d'immeuble(s) collectif(s) et/ou d'habitat (s) individuel(s) qui permettront de remédier, en tout ou partie, à ces dysfonctionnements urbains seront autorisés dès lors qu'il respecteront les autres dispositions du PLU.

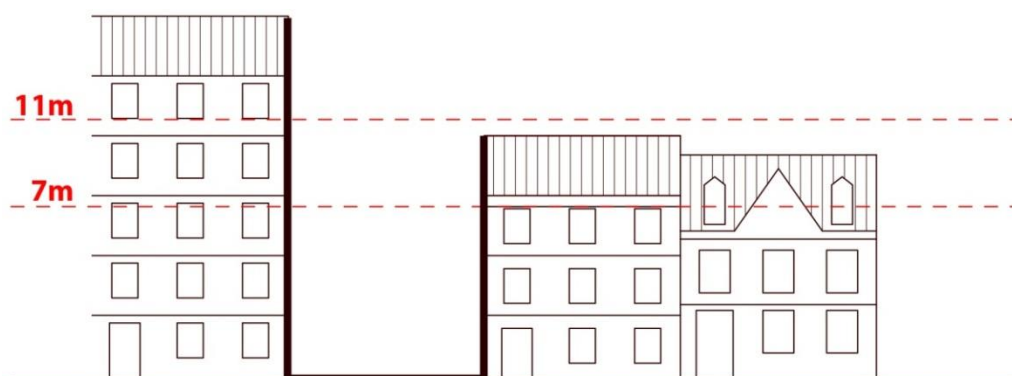
En outre, les projets de construction, qu'il s'agisse de travaux sur l'existant (surélévation/extension/ravalement) ou bien de constructions nouvelles (pavillons ou immeubles collectifs...) ne devront en aucun cas générer de nouveaux accidents urbains tels que notamment : des pignons aveugles et/ou mal traités, des ruptures d'alignement ni créer et/ou laisser des dents creuses se former.

Les dysfonctionnements urbains que l'on peut rencontrer sur le secteur de La Garenne-Centre et ses abords sont souvent liés à l'histoire urbaine de la Commune et peuvent se caractériser de la manière suivante :

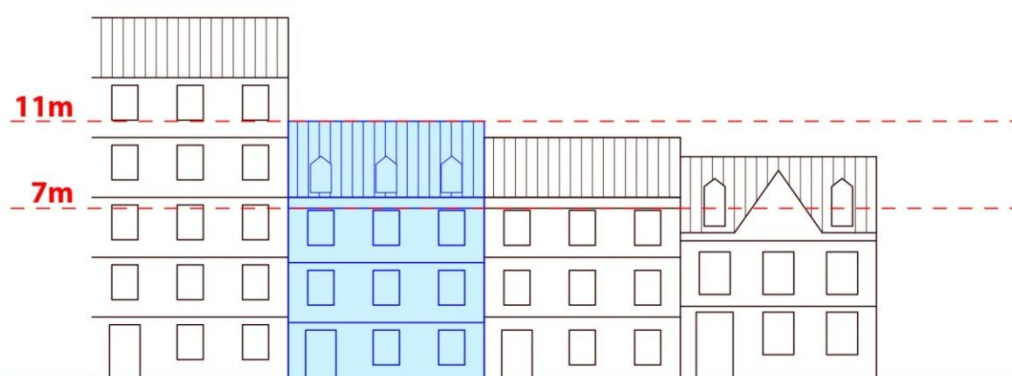
Des dents creuses et des espaces interstitiels

Dans la mesure où les espaces laissés non construits et/ ou insuffisamment construits alors qu'ils sont entourés de parcelles bâties à une échelle parfois supérieure de surcroît génèrent des perturbations importantes dans la perception que l'on peut avoir de la Ville et de son organisation urbaine.

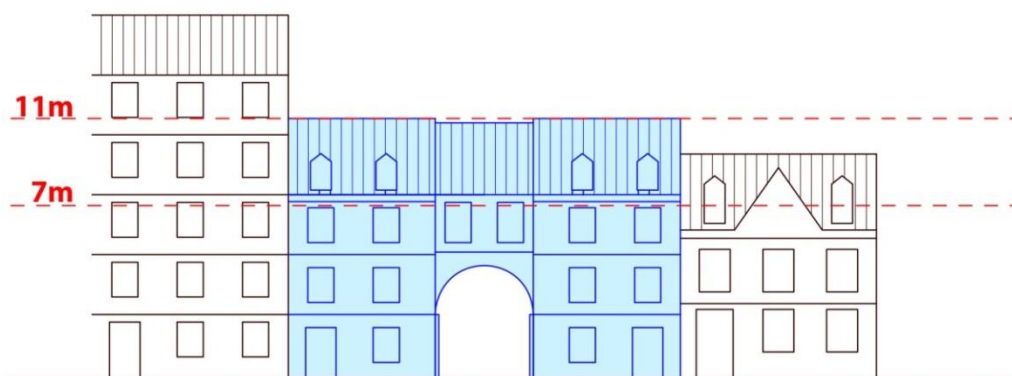
La Ville encouragera donc tous les projets de nature à résorber ces dents creuses et s'opposera à la création de toutes nouvelles dents creuses selon notamment les principes exprimés au travers des croquis/schémas ci-dessous :



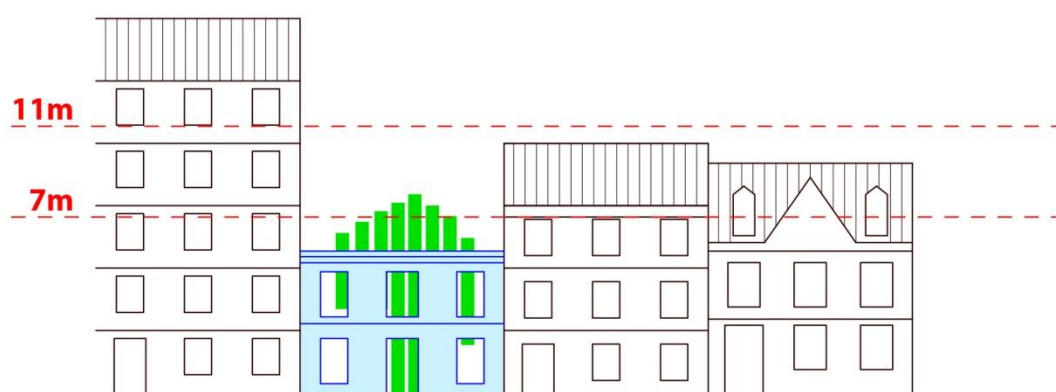
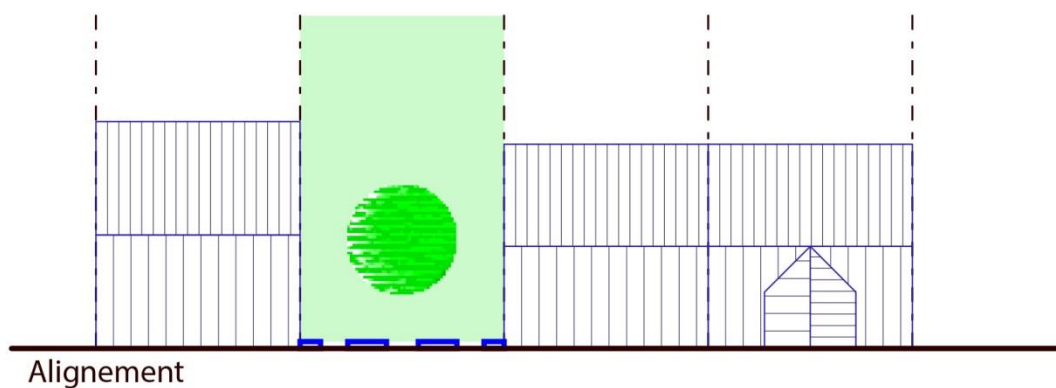
Traitement des "dents creuses"



Constructions sur les héberges, habillage des pignons aveugles



Regroupement de parcelle, habillage des pignons
Transparence visuelle sur coeur d'îlot végétalisé



Lorsque l'alignement s'impose, des "fenêtres urbaines" peuvent être envisagées et mettre en valeur des espaces végétalisés remarquables

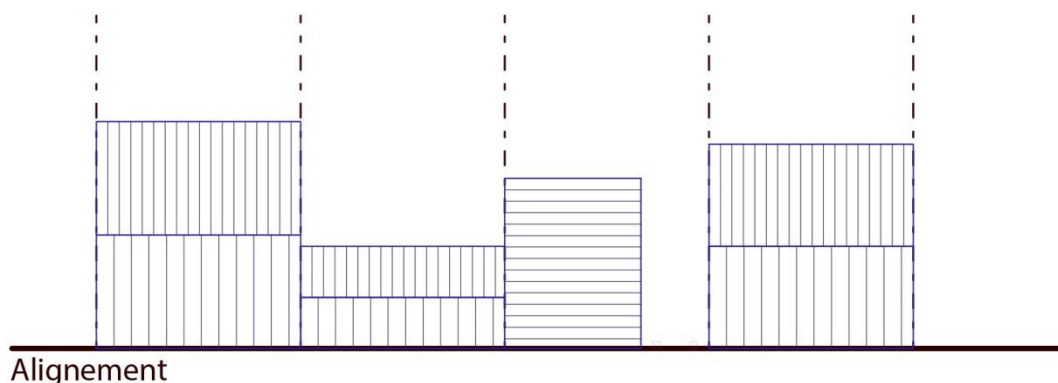


Des ruptures d'échelle et des confrontations de gabarits

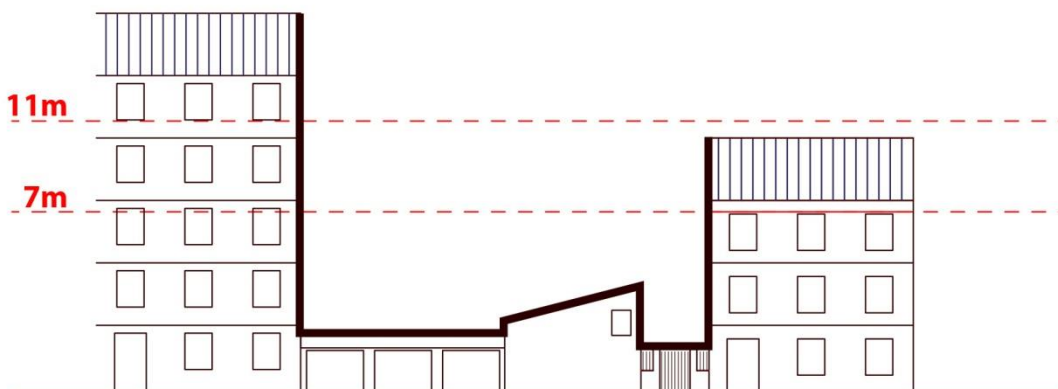
Elles se rencontrent de manière diffuse à l'échelle du quartier et résultent souvent de la confrontation/juxtaposition directe et sans transition de volumes bâtis très divers et très différents qui mettent en exergue les différentes évolutions du tissu urbain garennois (lotissement et tissu pavillonnaire, immeubles denses en forme de quille des années 1920-1930, constructions des années 1950-1970, immeubles collectifs issus de la vague de construction des années 1980 à 2000).

Ces ruptures d'échelle mettent à mal la perception que l'on peut avoir du paysage urbain et remettent en cause sa cohérence d'ensemble.

La Ville souhaite donc favoriser des projets qui seraient de nature à y remédier et fera obstacle à tous les projets de nature à générer de nouvelles ruptures d'échelle comme l'illustrent le croquis ci-après :



Alignement



Rupture d'échelle à proscrire

Un bâti ancien vétuste et/ou en voie de dégradation

Cette typologie d'« accidents urbains » est globalement centrée sur les franges Nord (le long de la voie de chemin de fer en limite de Colombes et Sud en limite de Courbevoie) du secteur dit de La Garenne-Centre mais peut aussi se retrouver de manière plus dispersée au détour d'une rue que ce soit sur voie ou en cœur d'îlot.

D'une manière générale, la Ville souhaite développer un tissu bâti de qualité qui participe largement de son image et de la qualité du cadre de vie de ses habitants.

En conséquence, elle encouragera, dans le cadre de la présente OAP tous les projets de construction nouvelle qui viendraient s'installer en lieu et place de bâtiments anciens et/ou vétustes à condition toutefois et notamment de bien s'insérer dans le paysage et l'ambiance urbaine.



Des parcelles en friche et/ou mal entretenues

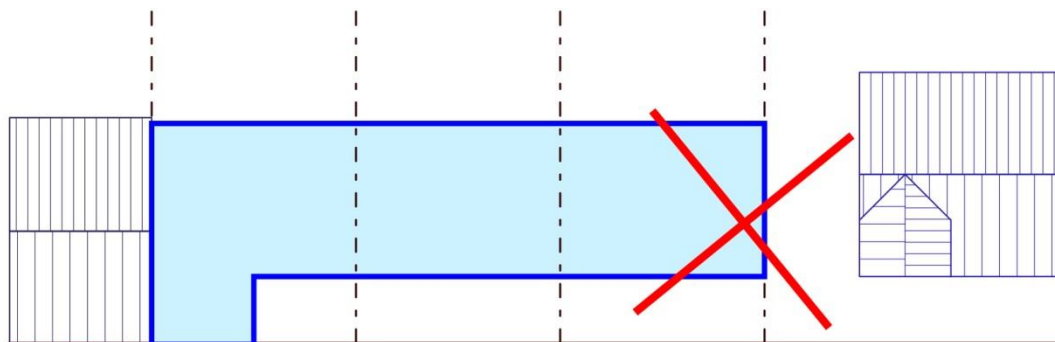
Ces espaces sont certes relativement rares sur le secteur de La Garenne-Centre mais quand ils existent ils génèrent des cassures dans l'espace urbain et peuvent poser des problèmes de sécurité et de salubrité.

La Ville souhaite donc y remédier définitivement et encouragera en conséquence tous les projets de construction permettant leur disparition.

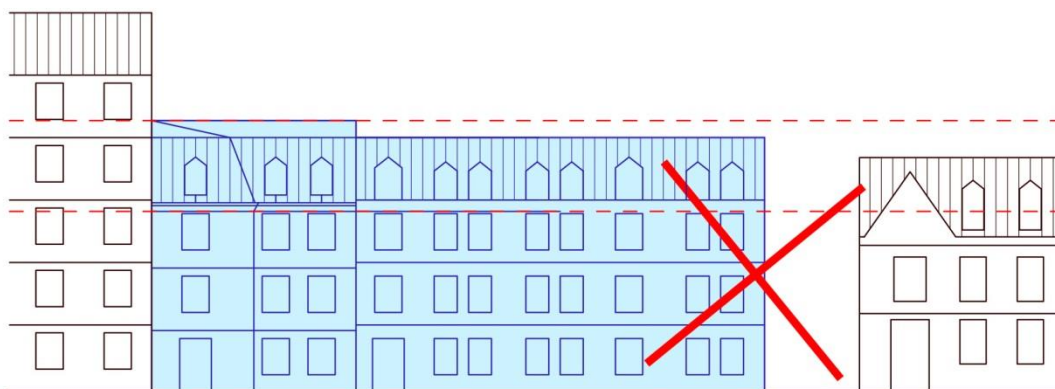
Des pignons aveugles

Ces pignons aveugles d'échelle mettent à mal la perception que l'on peut avoir du paysage urbain et remettent en cause sa cohérence d'ensemble.

La Ville favorisera donc des projets de nature à les résorber et fera obstacle à tous les projets générant de nouveaux pignons aveugles comme l'illustrent les croquis et/ou schémas ci-après :



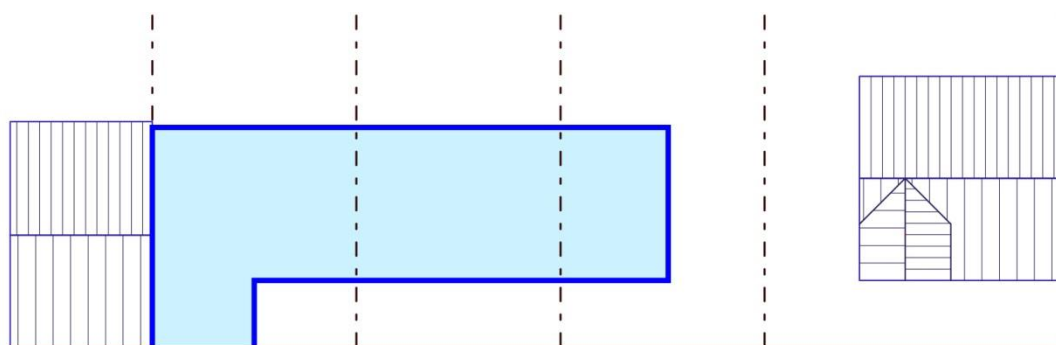
Alignement



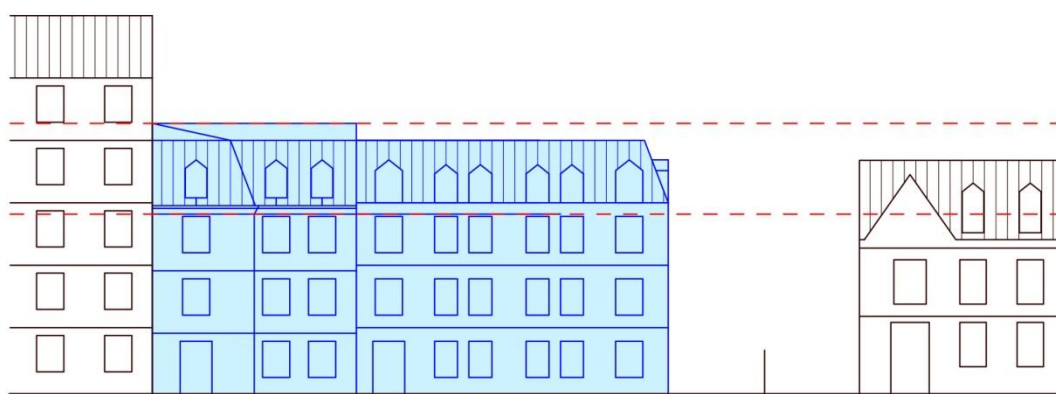
Regroupement de plusieurs parcelles - Création d'un pignon aveugle :
A proscrire



L'implantation en retrait des limites séparatives reliant l'alignement affirme les transparences visuelles sur les cœurs d'îlots végétalisés comme illustré avec le schéma ci-dessous.



Alignement

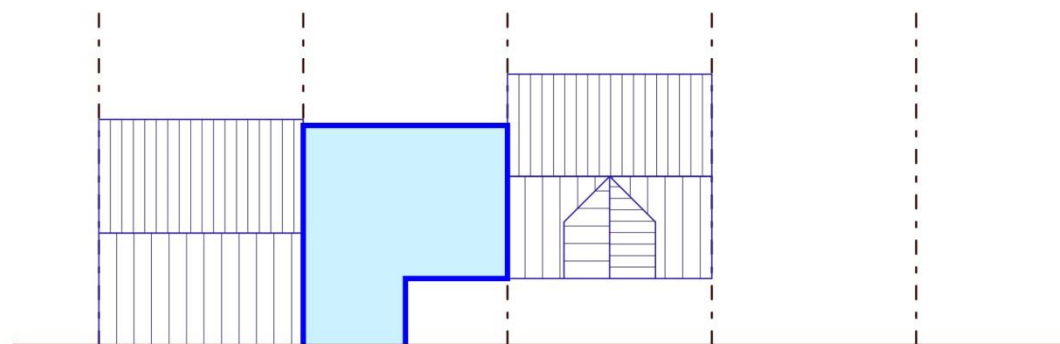


Regroupement de plusieurs parcelles - Transparence visuelle affirmée

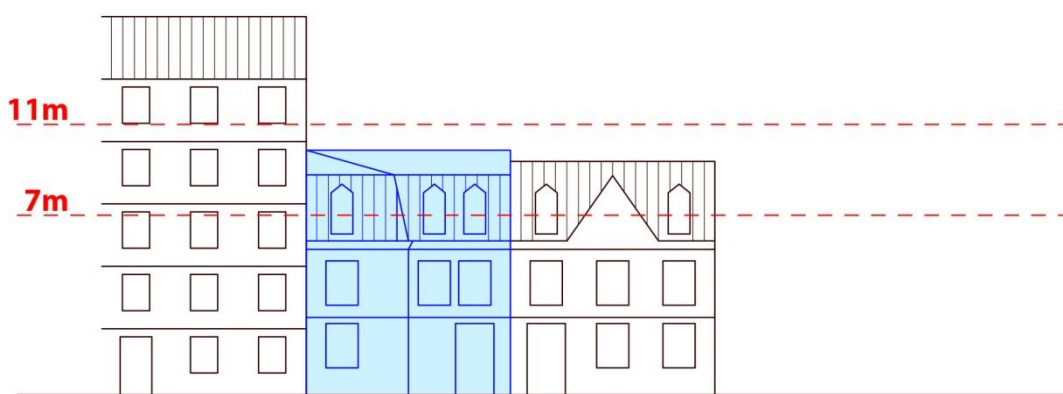
Défauts et/ou ruptures d'alignement

Ces défauts et/ou ruptures d'alignement perturbent de manière importante le ressenti que l'on peut avoir du tissu urbain et menacent sa cohérence globale.

La Ville favorisera donc des projets de nature à y remédier et fera obstacle à tous les projets générant de nouveaux défauts et/ou ruptures d'alignement comme l'illustrent le croquis ci-après :



Alignement



Traitement des ruptures d'alignement. Extension ou construction sur une parcelle

Non-respect, en façade, du rythme parcellaire d'origine

Afin d'éviter l'effet de masse et pour respecter l'ambiance à dominante pavillonnaire, tout projet réalisé lors d'un regroupement parcellaire devra présenter une façade séquencée reprenant le rythme parcellaire originel. Les variations porteront sur les hauteurs, les matériaux, le rythme des baies, les corniches et modénatures diverses

La Ville favorisera donc des projets en harmonie avec les ambiances urbaines existantes et fera obstacle à tous les projets générant des "accidents urbains" comme l'illustre le croquis ci-après :



Diverses séquences rythment les façades sur rue

En conclusion, il est indiqué que la présente OAP est directement opposable à toute demande d'autorisation du droit des sols, dans le cadre d'un rapport de compatibilité conformément à l'article L. 123-5 du Code de l'urbanisme.

Ainsi tous les dossiers de demande d'autorisation de droit des sols (permis de construire, déclarations préalables...) qui lui seront contraires, c'est-à-dire non compatibles avec la présente OAP, pourront se voir opposer selon les cas, soit une décision de sursis à statuer motivée, soit une décision de refus motivée sur le fondement des développements et schémas/croquis qui précèdent.

A cet égard, il est précisé que, dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols, une attention toute particulière sera portée par la Ville sur la complétude et la qualité du volet paysager à fournir par les pétitionnaires en application de la législation en vigueur.

Plus précisément, le volet paysager fourni devra permettre à la Ville d'apprécier pleinement si les projets envisagés par les pétitionnaires sont compatibles avec la présente OAP.

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION N°2**

**RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA
PARTIE OUEST DE LA VILLE**

PREAMBULE

38

I°) LA PARTIE OUEST DE LA VILLE : UN SECTEUR HISTORIQUEMENT ENCLAVE ET/OU DESTRUCTURE EN PLEIN RENOUVELLEMENT URBAIN DANS UN CADRE REGLEMENTAIRE SOUPLE ET ADAPTE

45

- A°) Le diagnostic urbain : un secteur originellement enclavé et/ou déstructuré dont l'aménagement reste encore à finaliser 45
 - 1) Le constat urbain initial : des quartiers enclavés et/ou à la structure urbaine inorganisée 47
 - 2) Le constat urbain actuel : des temporalités dissociées 48
- B°) Le Plan Local d'Urbanisme : un cadre réglementaire souple et adapté au renouvellement urbain de la partie Ouest de la Ville 50
 - 1) Rappel des grandes orientations du PADD 50
 - 2) Les principes réglementaires qui régissent les zones USP 1 et USP 2 du PLU 50

II°) LA PARTIE OUEST DE LA VILLE : UN RENOUVELLEMENT URBAIN DANS UNE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

53

- A°) La cohérence urbaine du parti d'aménagement retenu 54
 - 1) Les grands principes régissant l'organisation urbaine globale 54
 - 2) Les grands principes régissant la qualité intrinsèque des constructions à usage d'habitation 61
 - 3) Les grands principes régissant la qualité intrinsèque des constructions à usage de bureaux 64
- B°) La partie Ouest de la Ville : un projet qui conjugue performance environnementale et qualité de la vie sociale 71
 - 1) La performance environnementale du projet 71
 - 2) La logique de Ville de proximité et la promotion de la qualité de la vie sociale 72

III°) LA PARTIE OUEST DE LA VILLE: UNE PROGRAMMATION URBAINE AMBITIEUSE ET PORTEUSE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

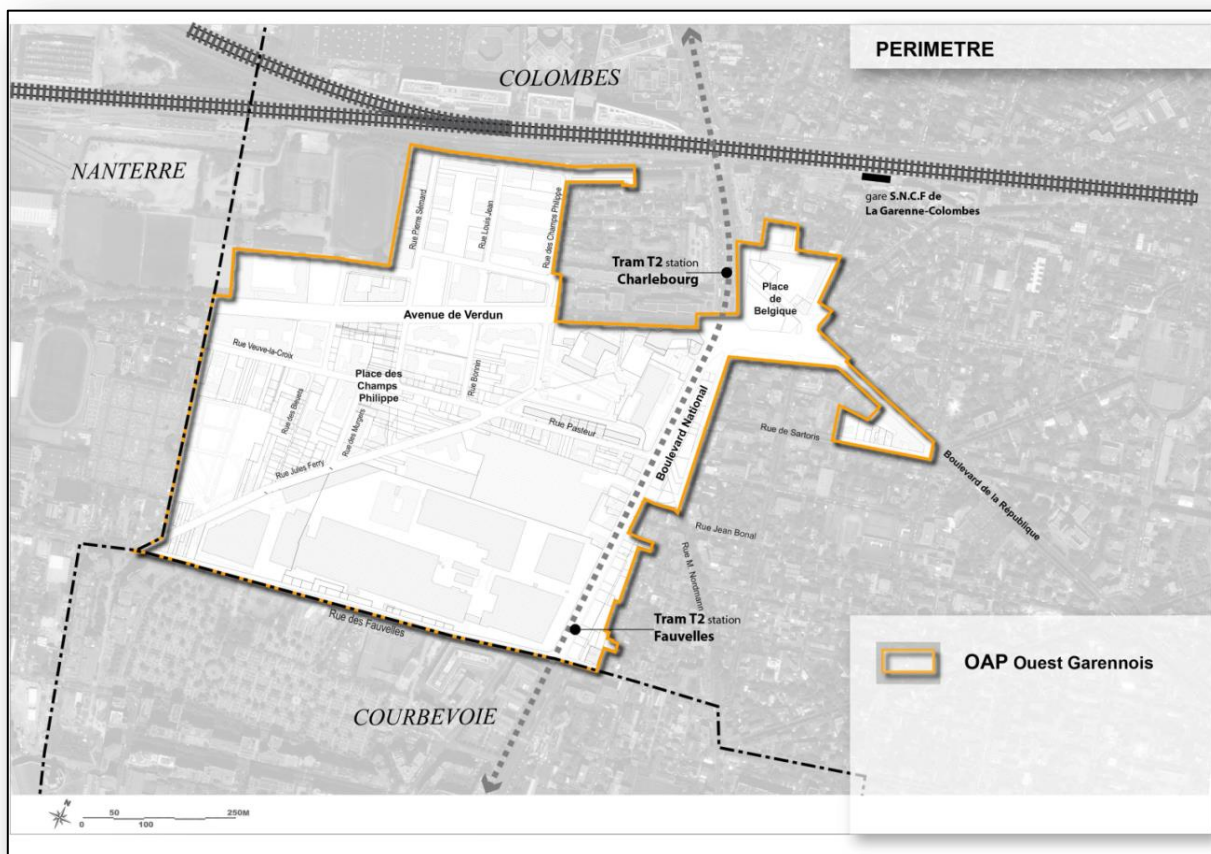
74

- A°) Les Champs-Philippe : un programme à finaliser à l'horizon 2025 selon les objectifs de développement durable définis en 2006 74
- B°) Le quartier Charlebourg : une programmation prévisionnelle pour engager une transformation d'ensemble en plusieurs temporalités 75
 - 1) La reconversion du site PSA 75
 - 3) La naissance d'un véritable quartier de ville 76
 - 5) Une réflexion à terme à mener concernant l'évolution du site du dépôt bus et les franges urbaines attenantes 77
 - 6) La zone de rénovation de 1970 (site Nord) : une vocation résidentielle à conforter 77
 - 7) Un parc urbain, véritable respiration en cœur de ville 78
 - 8) Un projet qui s'inscrit dans une démarche de labellisation écoquartiers 78

PREAMBULE

1) Propos introductifs et présentation générale de l'OAP de la partie Ouest de la Ville

La présente OAP est délimitée par le périmètre ci-dessous :

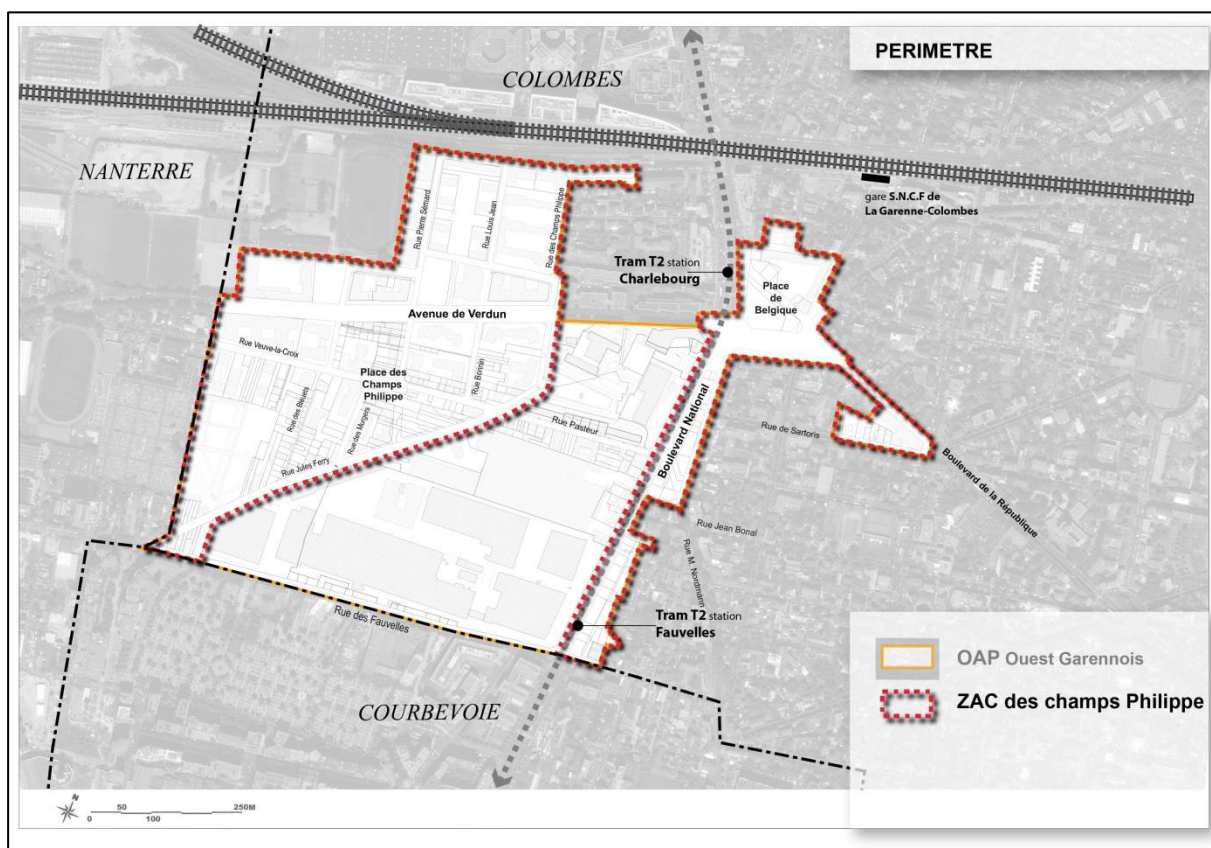


Périmètre de la partie Ouest de la Ville au sens de la présente OAP

Le quartier des Champs-Philippe, proprement dit, situé en zone USP 1 du PLU.

Il est implanté au Nord et au Sud de l'avenue de Verdun 1916 et comprend aussi les secteurs de la « **place de Belgique/boulevard National** » et « **République/ Sartoris**».

A toutes fins utiles, il est en outre précisé que le périmètre de la zone USP 1 est quasiment identique à celui de la ZAC des Champs-Philippe à deux parcelles près situées à l'extrémité Ouest du secteur Sartoris/République.

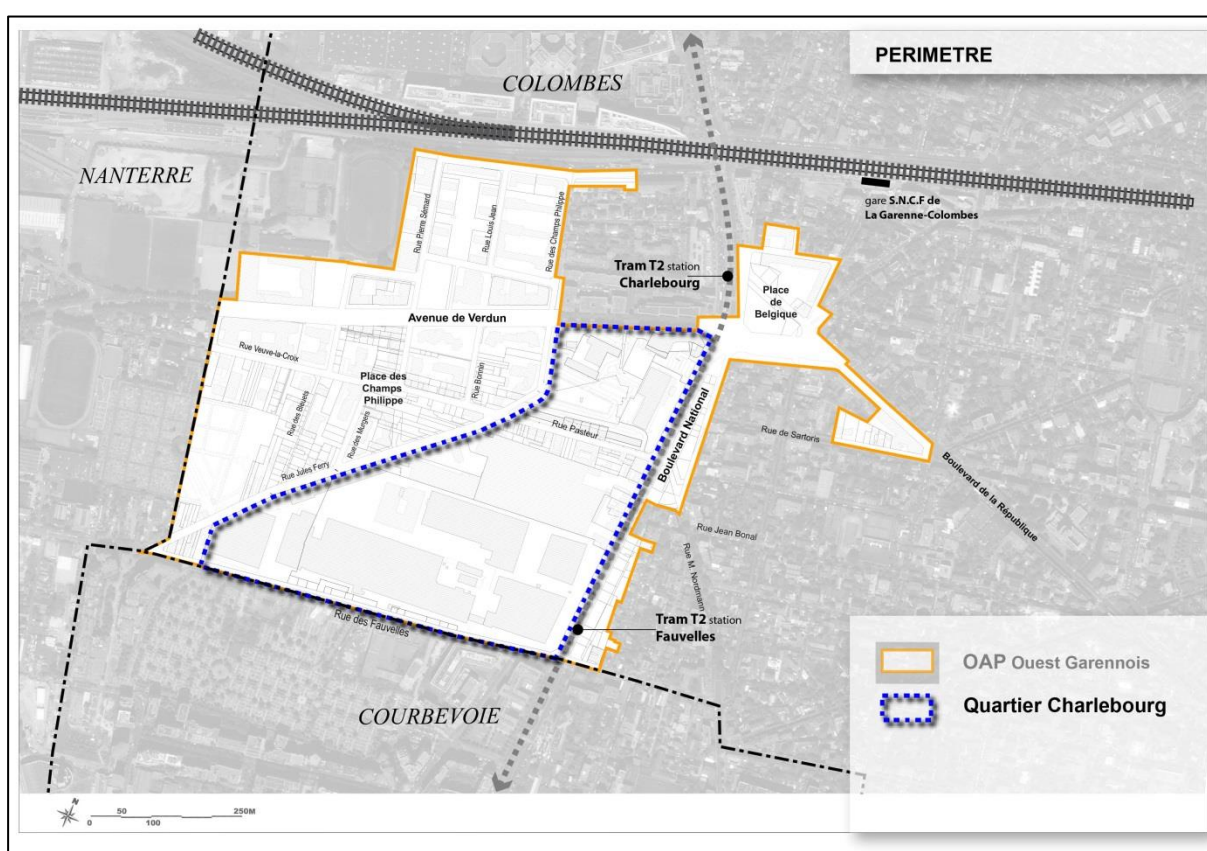


Le quartier des Champs-Philippe au sens de la présente OAP

Le quartier « Charlebourg », Ce secteur est compris entre le boulevard National, l'avenue de Verdun 1916, la rue des Champs-Philippe, la rue Jules Ferry et la rue des Fauvelles.

Il comprend les secteurs :

- de la **zone dite de « Rénovation de Charlebourg 1970 »**,
- de l'emprise « **ex-PSA** »,
- de l'emprise « **RATP** » et des franges urbaines qui y sont attenantes (boulevard National et rue Pasteur).



Le quartier Charlebourg au sens de la présente OAP

En résumé, les zones USP 1 et USP 2 du PLU sont respectivement la traduction, au niveau de la réglementation locale d'urbanisme, à la fois de la Zone d'Aménagement Concerté des Champs-Philippe créée le 02 Mars 2006 et dont le dossier de réalisation initial a été approuvé le 21 décembre 2006 ainsi que de l'opération d'aménagement du quartier Charlebourg en cours de lancement et qui a fait l'objet de l'édiction d'un arrêté préfectoral de Projet Urbain Partenarial (PUP) en date du 14 mars 2019.

Pour mémoire, la présente OAP ne porte pas sur les secteurs qui suivent :

- le site Etienne Marcel situé en zone UE du PLU,
- les terrains sportifs « SNCF-Nelson Mandela » situés en zone UL du PLU.

En revanche, il convient de préciser que les terminologies utilisées pour les quartiers précités et leurs sous-secteurs respectifs ont pu évoluer au fil du temps. Ainsi peuvent subsister des variations à la marge entre les périmètres des quartiers des Champs-Philippe et Charlebourg par rapport à d'autres documents du Plan Local d'Urbanisme. Ces terminologies n'ont aucun impact sur les orientations d'aménagement qui sont identiques à l'échelle de l'ensemble des documents du Plan Local d'Urbanisme.

2) Rappel des grandes orientations du PADD relatives à la partie Ouest de la Ville

Le projet d'aménagement et de développement durable plan local d'urbanisme de la ville de la Garenne-Colombes précise notamment que la collectivité souhaite :

- inscrire le quartier des Champs-Philippe dans une nouvelle dynamique résidentielle,
- assurer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal y compris sur l'Ouest garennois,
- permettre le développement d'un commerce de proximité qui participe activement à l'image traditionnelle de La Garenne-Colombes et son animation,
- aménager une vitrine économique moderne et attractive dans le prolongement de La Défense notamment avec l'accueil de nouvelles activités pour relancer l'activité économique et permettre la valorisation future des parcelles à vocation industrielle situées entre la rue Jules Ferry et le boulevard National,
- restructurer les entrées de Ville, lieux d'échange porteurs d'identité, et plus particulièrement la place de Belgique,
- redessiner une nouvelle armature urbaine dans le quartier des Champs-Philippe Sud,
- développer la vie de quartier dans la partie Ouest de la Commune.

La présente OAP reprend à son compte ces grandes orientations du PADD.

En conséquence, elle reprend l'objectif général de renouveler la partie Ouest de la Ville, comme présentement définie, dans une logique de développement durable et d'exemplarité environnementale.

L'OAP est établie dans la mesure, d'une part, où l'aménagement de la partie Ouest de la Ville constitue un projet stratégique d'ensemble (au regard notamment de sa localisation, de sa programmation et de sa superficie) et, d'autre part, il convient d'assurer son articulation et sa cohérence non seulement avec le reste du territoire communal mais aussi entre les quartiers des Champs-Philippe et Charlebourg eux-mêmes.

La présente OAP portera successivement sur les trois parties suivantes :

La première partie s'attachera à rappeler l'histoire urbaine du secteur, son renouvellement et la création d'un cadre réglementaire adapté à celui-ci (Partie I°)

La seconde partie présentera plus précisément les orientations d'aménagement de la partie Ouest du territoire (Partie II°)

La troisième partie aura vocation à présenter la programmation urbaine de la partie Ouest de la Ville (Partie III°)

I°) LA PARTIE OUEST DE LA VILLE : UN SECTEUR HISTORIQUEMENT ENCLAVE ET/OU DESTRUCTURE EN PLEIN RENOUVELLEMENT URBAIN DANS UN CADRE REGLEMENTAIRE SOUPLE ET ADAPTE

Il s'agira dans un premier temps de dresser un diagnostic urbain précis et actualisé de la partie Ouest de la Ville (1°)) et de l'accompagner dans la foulée d'une présentation des règles du PLU dédiées spécifiquement à l'aménagement de l'Ouest garennois (2°)).

A°) Le diagnostic urbain : un secteur originellement enclavé et/ou déstructuré dont l'aménagement reste encore à finaliser

A titre liminaire et historique, il est précisé que cet ancien secteur agricole a connu un développement urbain lent, complexe et surtout totalement différencié du reste de la Ville, qui a été lotie et construite à partir de 1865 (le quartier des Vallées mis à part).

En effet, les emprises foncières constitutives des **Champs-Philippe et de Charlebourg** n'ont pas été concernées par ce lotissement à l'exception toutefois de la « pointe Sartoris » et aucune trame viaire n'a donc été organisée ni hiérarchisée à cette occasion.

Ce développement a débuté au courant du XIXème siècle, le long de l'actuel boulevard National. Ce secteur était essentiellement constitué d'un parcellaire très hétérogène composé à la fois de petites parcelles en lanières à usage agricole ainsi que de grandes parcelles de formes très aléatoires.

Le maillage viaire d'origine était dénué de places et de carrefours, aucun aménagement ne permettait l'organisation des flux de circulation et l'installation de zones de vie de « quartier ». Cette hétérogénéité urbaine excessive n'a pas favorisé le territoire qui n'a pas pu avoir une véritable identité par manque d'unité urbaine.

Ce n'est qu'au début du XXème siècle que sont apparues de petites maisons individuelles et des immeubles de rapport mais dans une forme urbaine déstructurée. Les usages agricoles ont perduré pendant cette période.

La zone Sud-Ouest et la zone Nord-Ouest resteront non-construites jusqu'à l'installation d'activités industrielles et d'équipements collectifs.

L'urbanisation du secteur Ouest ne s'est constatée véritablement que dans les années 50 et 60, avec notamment la création d'une école dans le secteur, en 1954, compte tenu de l'accroissement de la population. L'avenue de Verdun 1916, de la place de Belgique en direction de la Préfecture de Nanterre a été inaugurée en 1963 et a ainsi coupé le quartier en deux rives distinctes.

En parallèle du percement de cette avenue, la **Place de Belgique** a été réaménagée en **carrefour purement routier** en lieu et place des logements d'origine et du marché forain qui s'y déployait historiquement avec succès.

Simultanément, une première opération d'aménagement d'importance a été lancée à l'angle Sud de l'avenue de Verdun 1916 et du boulevard National (dite Zone de Rénovation de

Charlebourg 1970) »), dont la phase opérationnelle s'étend de la fin des années soixante au début des années soixante-dix.



Carte d'état-major (1906)

Elle a été prolongée à la fin des années 1980 par l'aménagement de la partie Nord-Est du quartier dans le cadre de la ZAC dite de « Charlebourg ».

A ce jour, la partie Ouest de la Ville constitue un **secteur stratégique sur le plan urbain** et sur celui de l'aménagement dans la mesure où il se situe à l'articulation directe entre le quartier d'affaires de La Défense d'une part, les opérations des Terrasses et des Groues à Nanterre, d'autre part.

Il est bien desservi, sur un très court linéaire, à la fois par 2 stations du tramway T2 et une station ferroviaire de la ligne L (Paris-Saint-Lazare).

L'offre de transport va également être complétée par le prolongement de la ligne E du RER et l'implantation d'une gare à Nanterre situé à 800 mètres du nouveau quartier.

Cette continuité urbaine entre Nanterre et La Garenne-Colombes s'appuie principalement sur l'avenue de Verdun 1916 et les rues Veuve-Lacroix et des Fauvelles.

Essentiellement résidentiel, ce secteur accueille ou a accueilli, il y a encore peu de temps, les deux principales implantations d'entreprises sur la Commune avec l'établissement PSA (parcelle maintenant revendue et en partie démolie) et le centre de bus de la RATP encore en activité.

Les quartiers « Champs-Philippe » et « Charlebourg » ont longtemps été particulièrement isolés du reste du territoire. Historiquement, ils n'ont qu'assez peu de points communs avec le reste de la Ville, tant au niveau architectural, qu'en matière urbanistique, fonctionnelle, sociale ou commerciale.

Ils font donc l'objet d'un ambitieux projet de restructuration urbaine, à deux temporalités bien distinctes, avec la création de la Zone d'Aménagement Concerté des Champs-Philippe le 02 mars 2006 et l'édiction le 14 mars 2019 d'un arrêté préfectoral de Projet Urbain Partenarial (PUP) sur le quartier Charlebourg.

Sur le plan urbanistique, cet ensemble urbain est originellement constitué d'un tissu hétérogène qui mêlait habitat pavillonnaire, ateliers ou grandes entreprises industrielles et grands immeubles d'habitation ou de bureaux hérités d'une rénovation urbaine des années 60.

Dans sa constitution d'origine il était marqué par l'absence totale de cohérence architecturale comme de cœur urbain, commercial et vivant.

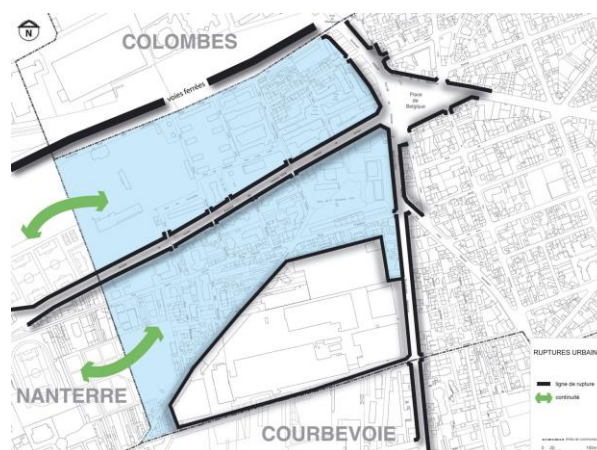
Le secteur a également souffert historiquement de son isolation globale du reste de la Commune et son enclavement n'a pas permis, initialement, aux habitants de se sentir pleinement Garennois et ni aux autres Garennois d'appréhender totalement la Ville dans l'ensemble de son territoire.

Il reste maintenant à rappeler la **situation de la partie Ouest de la Ville à la fin des années 1990-début 2000 (a)** avant d'aborder la **situation actuelle (b)**, c'est-à-dire au moment du lancement de la phase d'achèvement de la ZAC des Champs-Philippe et de l'initiation/lancement de l'opération d'aménagement du quartier Charlebourg.

1) Le constat urbain initial : des quartiers enclavés et/ou à la structure urbaine inorganisée

Dès le début des années 2000 et compte-tenu de l'historique rappelé en propos liminaire, la Ville a dressé le diagnostic suivant :

- **des quartiers enclavés**, coupés en deux et isolés du reste de la Ville par des infrastructures routières majeures (avenue de Verdun 1916 et boulevard National/place de Belgique). En effet, les liaisons intra-urbaines Est/Ouest (entre le quartier et le centre-Ville) sont rendues difficiles par l'effet de coupure induit par le boulevard National et la présence de grandes emprises industrielles. Au Sud, la liaison avec Courbevoie est également difficile, hormis par le boulevard National. Il n'existe aucune rue traversante et les terrains ex-PSA, de la RATP et du cimetière communal forment des îlots infranchissables,



- une **structure urbaine disqualifiée et hétérogène** issue d'une cohabitation entre pavillons anciens sans caractère remarquable et des ensembles d'habitations neufs et de qualité mais aussi d'immeubles anciens et/ou de grande hauteur,

- un **réseau viaire défaillant**, peu ou mal organisé, caractérisé par une voirie en mauvais état et peu adaptée aux fonctions urbaines modernes ainsi que des statuts public/privé mal définis,
- une **vie sociale** de quartier inexistante et/ou disparue,
- une **désertification des commerces**, notamment de la **centralité** du quartier située historiquement rue Veuve-Lacroix,
- une **perte de centralité** de la **place de Belgique** et des environs.

Au-delà de la seule partie Ouest, il a également été constaté à l'échelle de la Ville un **appauvrissement important du tissu économique** garennois accompagné d'un **fort déséquilibre entre le développement de l'habitat et celui de l'activité économique**.

Les quartiers des Champs-Philippe et Charlebourg, de par leur situation géographique privilégiée, sont naturellement apparus, dans le cadre de ce diagnostic urbain initial, comme le **tremplin idéal** pour impulser une **nouvelle dynamique économique et tertiaire**.

2) Le constat urbain actuel : des temporalités dissociées

Le quartier des Champs-Philippe : un aménagement à finaliser

Si la première phase de la ZAC a fortement requalifié le quartier des Champs-Philippe et a redonné une nouvelle organisation mêlant trames verte et viaire structurées, la Ville doit poursuivre son travail de réorganisation pour offrir définitivement un nouveau visage au quartier des Champs-Philippe qui soit à la fois homogène et harmonieux.

Le quartier des Champs-Philippe est encore aujourd'hui parfois caractérisé par :

- la présence résiduelle de petits immeubles collectifs réalisés dans les années 90 sans cohérence avec leur environnement,
- un tissu urbain ancien partiellement vétuste et peu cohérent au Sud.

Aujourd'hui, il subsiste encore des friches témoins des acquisitions d'opportunités et un tissu urbain hétéroclite au Sud du quartier et rue Sartoris. Surtout, il persiste un contraste fort entre les rues nouvelles et les dernières rues non aménagées.

Si le quartier s'est incontestablement transformé autour de sa nouvelle place commerçante, il convient désormais de dynamiser ses franges et ses accroches avec son environnement. La seconde phase de la ZAC va permettre d'achever la requalification du quartier et son renouvellement/embellissement.

Le quartier Charlebourg : un aménagement à réaliser

En ce qui le concerne, si la temporalité est tout à fait différente, l'ambition urbaine est identique au regard du diagnostic dressé initialement.

Pré-étudiées en 2007-2008, les problématiques d'ensemble de ce quartier demeurent.

La société Peugeot ayant pris décision de quitter, pour des raisons de politique industrielle, son implantation historique à La Garenne-Colombes (succursale mise à part), Il a donc été nécessaire de se ressaisir pleinement de ces problématiques.

Pour l'heure, le quartier de Charlebourg, tel qu'il existe et fonctionne encore actuellement, forme toujours une enclave empêchant toute liaison avec le reste de la Ville (y compris avec le quartier des Champs-Philippe pourtant directement limitrophe) et les Villes avoisinantes.

Lui-même est d'ailleurs constitué de sous-ensembles sans rapport entre eux que ce soit sur le plan du fonctionnement urbain général avec des circulations empêchées, des usages actuels peu adaptés, un tissu urbain peu cohérent, mal organisé au niveau de la trame viaire, très imperméabilisé et, en tout état de cause à un instant T, tout à fait dysfonctionnel en termes de développement durable et de qualité environnementale.

Plus encore, se juxtaposent ainsi sans lien ni cohérence entre eux :

- **le site ex-PSA** à usage anciennement industriel totalement infranchissable et très imperméabilisé (90 000 m² au sol environ),
- **le site actuel de la RATP** à usage de centre-bus totalement infranchissable et très imperméabilisé (20 000 m² au sol environ),
- **les franges urbaines (rue Pasteur et boulevard National) du site RATP** constituées d'un bâti ancien, voire parfois dégradé, peu cohérent en termes de volumétrie.
- **la zone de rénovation de Charlebourg 1970**, qui dysfonctionne notamment à cause des espaces ouverts à la circulation publique très mal définis au niveau de leur statut (public ou privé), difficilement franchissables et ni suffisamment verdis ni paysagés.

Cette nouvelle opération d'aménagement, portée par l'Etablissement Public Paris La Défense dans le cadre de l'OIN, est en cours de lancement opérationnel et s'inscrit dans le prolongement direct de ce qui a été réalisé ou va être réalisé dans le cadre de la ZAC des Champs-Philippe.

Les objectifs généraux sont de poursuivre le désenclavement de la partie Ouest de la Ville et de remédier aux coupures internes au quartier Charlebourg lui-même.

Ce dernier est destiné, à devenir à terme, un lieu emblématique et exemplaire du territoire.

Il sera pleinement connecté à son environnement proche. Il alliera mixité fonctionnelle, qualité de la vie sociale et développement durable.

B°) Le Plan Local d'Urbanisme : un cadre réglementaire souple et adapté au renouvellement urbain de la partie Ouest de la Ville

1) Rappel des grandes orientations du PADD

Comme précisé au préambule de la présente OAP, le PLU (au travers de son PADD notamment) a pour ambition en ce qui concerne la partie Ouest de La Garenne-Colombes :

- ▶ D'inscrire les Champs-Philippe dans une **nouvelle dynamique résidentielle**,
- ▶ D'assurer la **mixité sociale** avec la réalisation de 25 % de logements locatifs sociaux en flux de l'opération d'aménagement dont des résidences à destination des publics spécifiques (seniors, jeunes actifs, femmes en difficulté...),
- ▶ De développer la **vie de quartier** à l'Ouest de la Ville notamment par la reconstitution à terme **d'un tissu commercial attractif et de proximité** ainsi que la création de nouveaux équipements,
- ▶ De redessiner une **nouvelle armature urbaine**,
- ▶ De renforcer l'**image verte** avec la réalisation d'espaces verts,
- ▶ D'aménager une **vitrine économique** moderne et attractive dans le prolongement de La Défense,
- ▶ De restructurer les **entrées de Ville**, lieux d'échanges et porteurs d'identité.

2) Les principes réglementaires qui régissent les zones USP 1 et USP 2 du PLU

a. La zone USP 1 du PLU : la traduction réglementaire du projet d'aménagement du quartier des Champs-Philippe

Pour retraduire les orientations du PADD rappelées ci-dessus, des règlements et des zonages spécifiques (USP, USPM, UMP 2, USP a, b, c, d...) ont été successivement établis, au gré des besoins opérationnels, en vue de la requalification des Champs-Philippe.

Ce dispositif réglementaire et graphique repose désormais sur la **zone USP 1**, (secteur de projet) qui traduit notamment les objectifs d'aménagement du quartier des Champs-Philippe proprement dit, des abords du boulevard National et de la place de Belgique, telle que délimitée au document graphique 4.2 du PLU.

Ce secteur comprend également des sous-secteurs :

- Le sous-secteur **USP 1 a (Secteur « îlot Caignard »)** à vocation à accueillir des constructions sociales accueillant ou non des populations spécifiques (maisons relais, logements d'hébergement d'urgence...),

- Le sous-secteur **USP 1 b (Secteur « îlot Ferry/fauvelles »)** correspond à un secteur à vocation mixte comprenant du logement libre et des constructions sociales accueillant ou non des populations spécifiques (foyers jeunes travailleurs, logements familiaux...)

La Ville a souhaité définir une réglementation locale d'urbanisme dédiée à la ZAC des Champs-Philippe qui soit « cadrante » et précise ainsi que souple et opérationnelle.

Pour ce faire, elle s'appuie tout particulièrement sur l'expression graphique en définissant :

- **Des emprises opérationnelles** qui déterminent des enveloppes constructibles maximales en précisant, selon les situations, la hauteur des constructions et leur implantation, les principes de transparences visuelles et de cœur d'îlot planté, la largeur des voies etc...,
- **Des implantations à l'alignement obligatoire**, notamment sur la place des Champs-Philippe en sa qualité de nouvelle centralité de quartier,
- **Des emplacements réservés** pour les équipements publics et la voirie (municipalisation, dévoiement, élargissement).

Ce volet graphique est tout particulièrement articulé avec le volet réglementaire notamment pour l'application des règles de prospect.

Pour le reste, la zone **USP 1** permet globalement toutes les destinations, à l'exception des plus nuisantes (installations classées, dépôt de ferrailles, de combustibles solides...) mais également des affouillements et exhaussement des sols, de stationnement de caravanes et installation de camping.

Les règles des articles 3 (accès et voirie), 4 (desserte par les réseaux et stockage des déchets), 5 (caractéristiques des terrains), 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres), 11 (aspect extérieur des constructions), 12 (stationnement), 13 (espaces libres et plantations) sont similaires au règlement du secteur dense (zone UA) du PLU.

Les autres articles de la zone USP 1 (6, 7, 9 et 10 : respectivement implantation des constructions par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, emprise au sol et hauteur) ont été rédigés afin de permettre la réalisation du projet et font renvoi aux emprises opérationnelles figurant au document graphique 4.2.

Pour mémoire, il est précisé que pour les **constructions existantes situées hors emprise opérationnelle**, la zone USP 1 prévoit des règles propres.

b. La zone USP 2 du PLU : la traduction réglementaire du projet d'aménagement du quartier Charlebourg

L'EPT POLD a instauré un nouveau dispositif graphique et réglementaire reposant sur l'instauration **d'une zone USP 2** (secteur de projet), qui traduit les orientations d'aménagement du quartier Charlebourg induites notamment par la reconversion du site industriel ex-PSA.

Par ailleurs la zone USP 2 comprend un sous-secteur USP 2a qui a pour objectif de qualifier l'entrée de Ville depuis le boulevard National. Sa vocation est également d'être une zone de forte mixité fonctionnelle avec notamment un CINASPIC constitué par un centre-bus

en infrastructure 100 % électrique dont les règles diffèrent aux articles 8, 10 et 11, du logement et des bureaux...

L'E.P.T. Paris Ouest la Défense a souhaité définir là aussi une réglementation locale d'urbanisme dédiée à l'opération d'aménagement du quartier Charlebourg qui soit ainsi adaptée à ses besoins propres.

Pour ce faire, il s'appuie dès que c'est possible sur l'expression graphique en définissant :

- Des **implantations à l'alignement déterminé** notamment le long du parvis public à réaliser rue Jules Ferry,
- Des **marges de reculement** notamment le long du boulevard National,
- Des **zones de surplomb** autorisé,
- Des **emplacements réservés** ayant vocation à assurer la réalisation de nouvelles voiries, élargissement de voie et la réalisation d'un parc public ayant une superficie supérieure à 1,7 hectare en pleine terre,
- Des **servitudes de localisation** des terrains susceptibles d'accueillir plusieurs équipements d'intérêt général (groupe scolaire, gymnase, équipement sportif, voie publique et parvis,...),
- Des **règles de hauteur** maximale.

Ce volet graphique est tout particulièrement articulé avec le volet réglementaire notamment pour l'application des règles de prospect.

Pour le reste, la zone USP 2 permet globalement toutes les destinations, à l'exception des plus nuisantes (installations classées, dépôt de ferrailles, de combustibles solides...) mais également des affouillements et exhaussement des sols, de stationnement de caravanes et installation de camping.

Les règles des articles 3 (accès et voirie), 4 (desserte par les réseaux et stockage des déchets), 5 (caractéristiques des terrains), 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres), 11 (aspect extérieur des constructions), 12 (stationnement), 13 (espaces libres et plantations) sont similaires au règlement du secteur dense (zone UA) du PLU.

Les autres articles de la zone USP 2 (6, 7, 9 et 10 : respectivement implantation des constructions par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, emprise au sol et hauteur) ont été adaptées afin de soutenir la dynamique urbaine actuellement à l'œuvre sur le quartier Charlebourg.

II°) LA PARTIE OUEST DE LA VILLE : UN RENOUVELLEMENT URBAIN DANS UNE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

A titre liminaire, il est rappelé que lors de sa séance du 02 juillet 2004, avant même l'élaboration du PADD, le Conseil municipal a soumis à la concertation les **objectifs d'aménagement** suivants :

- ▶ aménager une vitrine économique moderne et attractive dans le prolongement du quartier d'affaires de La Défense,
- ▶ redessiner une nouvelle armature urbaine dans la partie Ouest de la Ville,
- ▶ inscrire l'Ouest de la Ville dans une nouvelle dynamique résidentielle et permettre le retour d'une véritable vie de quartier,
- ▶ assurer la mixité sociale,
- ▶ créer des équipements publics modernes et adaptés aux besoins des nouveaux habitants,
- ▶ créer des espaces verts de qualité.

Plus globalement et plus techniquement, ces objectifs généraux ont été retraduits, au niveau de la **définition du projet** d'aménagement et de son **schéma organique**, sous la forme des **principes fondateurs** suivants :

Requalifier et réorganiser le tissu urbain afin, d'une part, de permettre une meilleure lecture des fonctions urbaines et offrir ainsi une plus grande cohérence dans le fonctionnement du quartier, construire l'identité du quartier d'autre part,

Reconstituer un tissu économique attractif en vue de promouvoir une image moderne et dynamique de la Ville,

Mettre en œuvre une utilisation économe de l'espace dans le cadre d'un projet urbain compact à l'échelle des îlots et aéré à l'échelle du quartier et au niveau de la perception générale et du ressenti du piéton,

Assurer la mixité dans toutes ses dimensions qu'elle soit **sociale (25 % de logements locatifs sociaux** créés en flux de l'opération, le traitement de problématiques liées aux **publics spécifiques** avec en point d'orgue la réalisation d'une maison-relais et de résidences services), **intergénérationnelle** (réalisation d'un EHPAD, d'une résidence seniors, d'équipements scolaires et de petite enfance, d'un théâtre ouvert à tous) **et/ou fonctionnelle** (logement, développement tertiaire, équipements publics et privés d'intérêt général, commerces),

Améliorer l'équilibre emploi-activité sur le territoire communal avec la réalisation de surfaces tertiaires,

Concevoir un réseau viaire hiérarchisé pour en améliorer l'accessibilité en désenclavant le quartier afin de l'ouvrir vers le reste de la Ville et les autres Communes limitrophes, en proposant un meilleur accès du quartier et en permettant une meilleure cohabitation entre l'habitat et les activités économiques.

Le projet d'aménagement tel qu'il a été élaboré dès l'origine et mis en œuvre depuis lors, répond ainsi et tout particulièrement à de fortes préoccupations en matière de développement durable aussi bien du point de vue **(1°) de la cohérence urbaine du parti d'aménagement retenu que (2°) de la performance environnementale garantie aux différentes échelles de l'opération d'aménagement** ainsi que de la diffusion d'une logique de « Ville de proximité » au sein du projet urbain dans son ensemble et de la promotion de la qualité de la vie sociale au sein du nouveau quartier

A°) La cohérence urbaine du parti d'aménagement retenu

1) Les grands principes régissant l'organisation urbaine globale

Elle est fondée sur les grands principes énoncés ci-après :

a. Le traitement des entrées de Ville magnifiées,

Ce traitement s'est traduit jusqu'alors par la réalisation **d'un équipement public emblématique (le collège des Champs-Philippe) et un immeuble tertiaire situé avenue de Verdun 1916** à la limite avec la Ville de Nanterre, d'un **ensemble immobilier tertiaire moderne de grande qualité architecturale et environnementale sur la place de Belgique** et tout au long du **boulevard National** jusqu'à Courbevoie.

En parallèle du développement tertiaire déjà réalisé sur la rive Est du boulevard National, **l'entrée de Ville, à l'angle du boulevard National et de la rue des Fauvelles**, requalifiée, accueillera de **nouvelles constructions à forte identité architecturale** avec une programmation mixte.

Enfin, **l'angle de la rue Jules Ferry et de la rue des Fauvelles** devra permettre d'assurer la continuité avec le nouveau quartier des Champs-Philippe et la place du même nom avec des **constructions comprenant des activités animant les pieds d'immeuble**.

b. La requalification des grands axes desservant la partie Ouest du territoire

Ces grands axes correspondent à l'avenue Verdun 1916, au boulevard National, la rue Jules Ferry et la rue des Fauvelles. Ils devront être requalifiés dans une logique de réduction des effets de coupure urbaine qu'ils induisent au travers du passage du Tramway T2 et son insertion urbaine et paysagère et des aménagements de voirie et d'espaces verts en vue de la réalisation de boulevards urbains. Il s'agit d'assurer la constitution le long de ces grands axes des fronts urbains cohérents/homogènes et continus avec une densification dans le cadre de gabarits urbains maîtrisés et parfaitement intégrés comme le long du boulevard de la République (aménagement de la pointe Sartoris).

Par ailleurs, l'élargissement de la rue des Fauvelles à 20 mètres et celui de la rue Jules Ferry à 21 mètres leur donneront un nouveau statut. Ces voies deviendront ainsi les axes centraux de liaison avec la zone des Groues et la gare de Nanterre-la-Folie.

c. **La re-création de véritables centralités de quartier :**

La place des Champs-Philippe et ses commerces de proximité

La **place de Belgique** avec son immeuble tertiaire emblématique et les commerces qui y sont associés, ses espaces publics de partage et de rencontre ainsi que l'entrée de l'Ecole Ernest Renan reconstituée et modernisée,

La pointe « **Sartoris/ République**» (avec ses logements et ses pieds d'immeuble commerciaux, un jardin public de proximité et une résidence séniors au nom de la mixité intergénérationnelle et sociale),

La réalisation d'un **parvis public rue Jules Ferry** dans le prolongement direct de la place des Champs-Philippe, véritable lieu de rencontre et de convivialité,

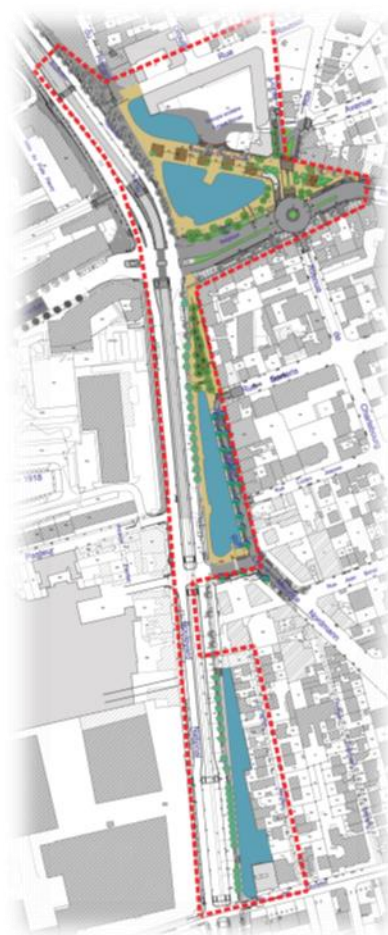
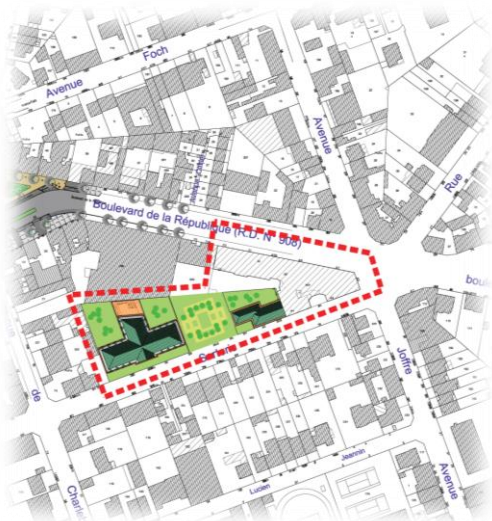
Le parc public du quartier Charlebourg d'environ 2 hectares (dont 1,7 ha de pleine terre) prolongé par un parc privé constituera une respiration pour le territoire. Véritable espace de vie et d'échanges, il constituera le trait d'union entre la vie de quartier et les flux tertiaires.

Exemples d'espaces de centralité :

La place des champs Philippe : nouvelle centralité



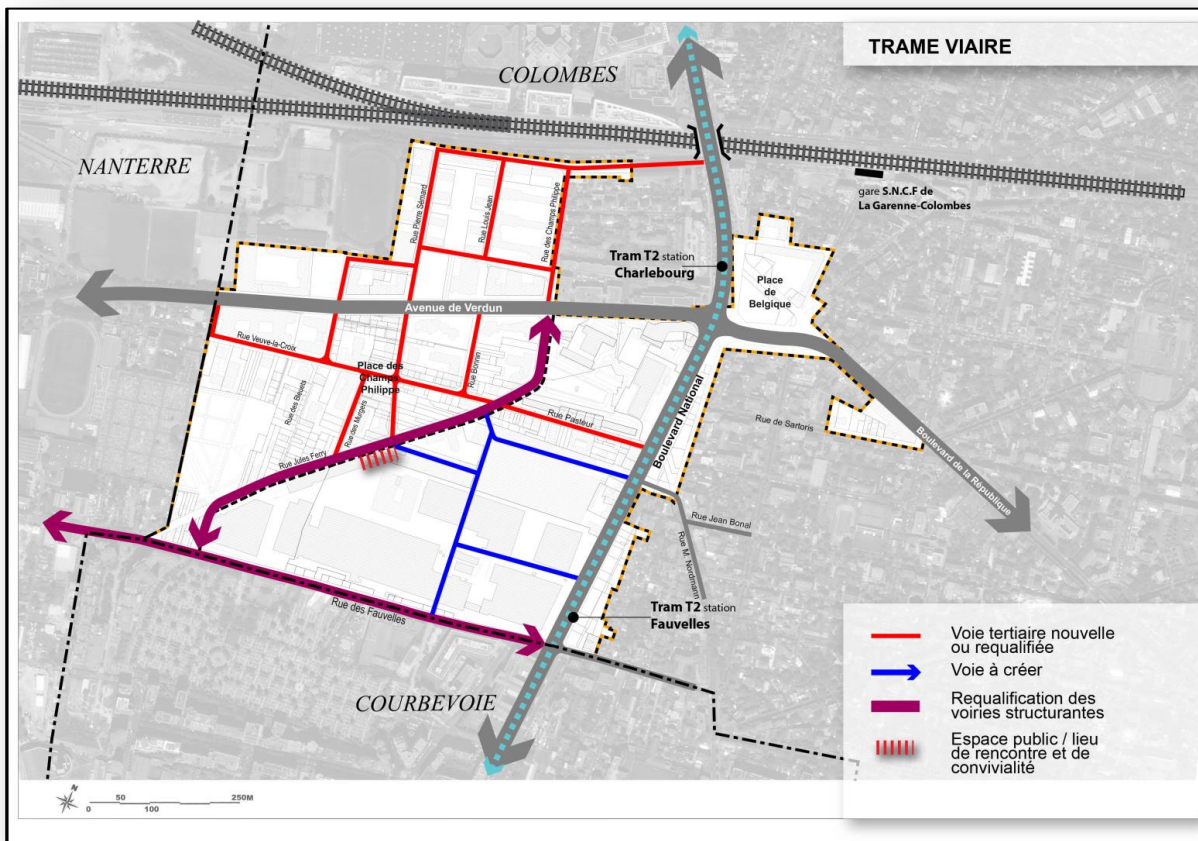
Secteur Sartoris



Secteur place de Belgique / bd National

d. Une trame viaire assurant le désenclavement de la partie Ouest de la Ville

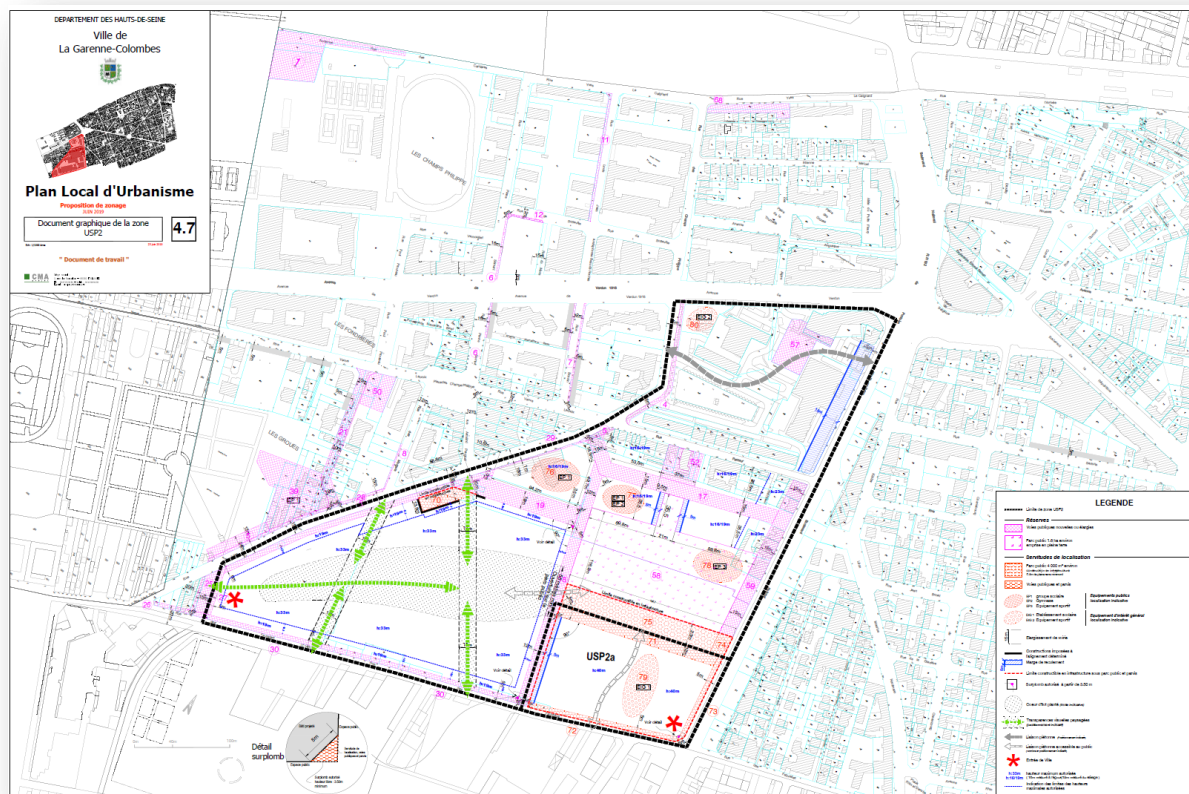
La cohérence urbaine du parti d'aménagement passe également par la définition d'une nouvelle colonne vertébrale sur la partie Ouest de la Ville au travers une trame viaire réorganisée. Cette dernière est retranscrite sur le plan ci-dessous :



La partie ouest de la ville est en effet marquée par un enclavement historique rappelé en première partie de la présente OAP. C'est enclavement est lié à la présence d'entités industrielles importantes installées le long du boulevard National depuis le début du XXème siècle : le site de la société PSA Automobiles et le centre de dépôt bus RATP.

Cette nouvelle trame viaria permettra d'assurer le désenclavement du « cœur de quartier ». Le renforcement des traversées Est/Ouest et le développement des traversées Nord/Sud, les zones de rencontre entre les différents types de mobilité et une trame verte ambitieuse facilitera la réalisation de cet objectif.

L'objectif pour l'EPT Paris Ouest La Défense est donc, à travers le Plan Local d'Urbanisme de La Garenne-Colombes, de permettre la réalisation d'une nouvelle trame viaire permettant des traversées physiques continues Nord/Sud et Est/Ouest. A cet égard, il est précisé qu'en sus de la présente OAP définissant les grands principes de la trame viaire qui permettront le désenclavement de la partie Ouest de la Ville, des emplacements réservés sont inscrits au PLU, comme cela ressort des documents graphiques 4.2 et 4.7. ci-après.



Ce travail de désenclavement a déjà été fortement engagé sur la partie « quartier des Champs-Philippe » avec notamment un maillage viaire totalement requalifié. Le quartier Charlebourg s'inscrira dans cette continuité.

Par ailleurs ce désenclavement sera également assuré par la reconversion du site ex-PSA avec notamment :

- la réalisation d'un grand campus tertiaire s'articulant autour d'un parc privé en liaison avec le parc public,
- un ensemble de constructions nouvelles à dominante tertiaire et d'équipements d'intérêt général et d'enseignement, ainsi qu'un parc public,
- le déplacement du centre bus vers une partie du site ex-PSA dans le cadre de sa conversion en électrique.

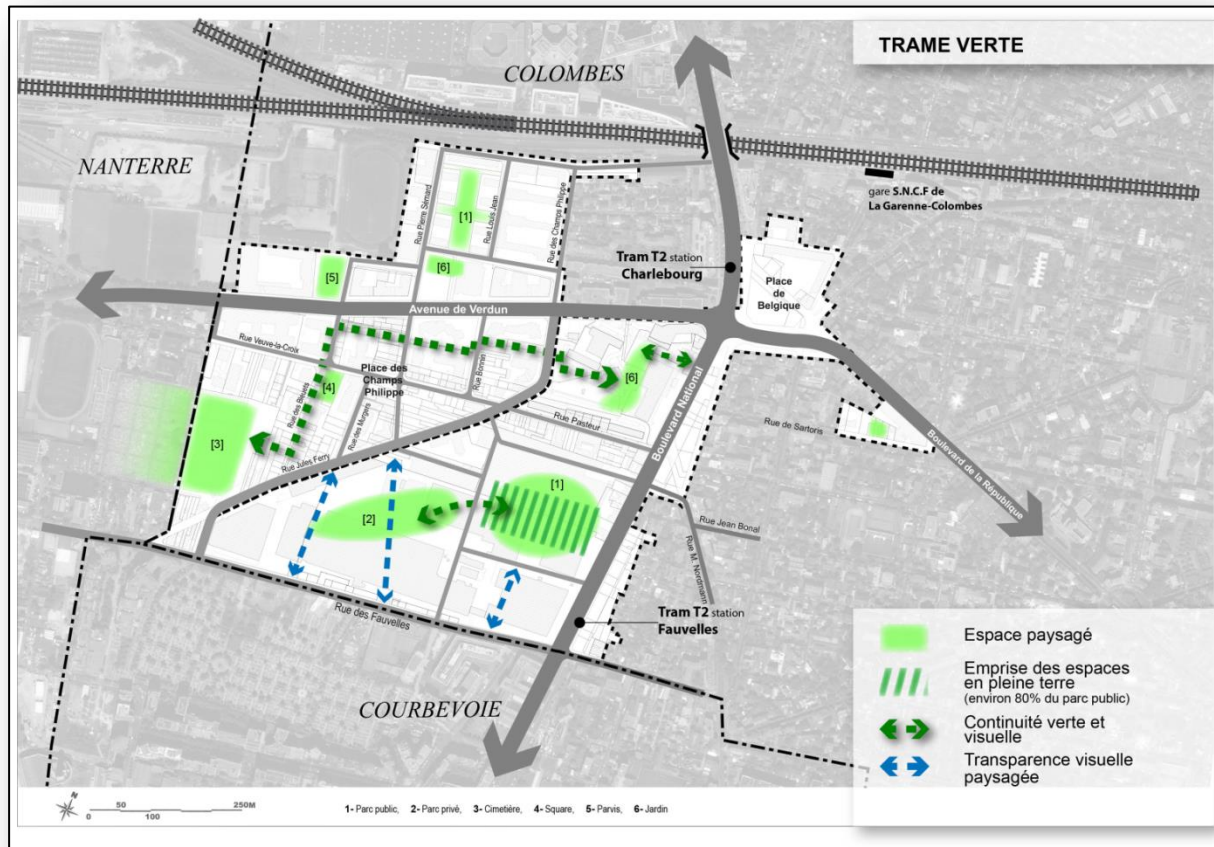
L'emprise libérée par l'implantation actuelle du dépôt de bus permettra à terme de développer sur une partie du site la trame viaire présentée ci-dessus.

La Ville souhaite que ces implantations tertiaires puissent se faire autour d'un parc urbain d'importance qui, au-delà de l'évident apport écologique, aura vocation à améliorer le lien avec le Centre-Ville et à s'inscrire dans une perspective intercommunale au sein d'un faisceau plus vaste d'espaces verts en limite avec le secteur des Groues à Nanterre.

Pour mémoire, le PADD indique que « (...) - **La Ville favorisera les perspectives de développement, de rationalisation et de valorisation du site actuellement occupé par la Société Peugeot dans le but de pérenniser l'implantation de la société sur la Ville ou à défaut, de permettre une reconversion du site en harmonie avec le nouvel équilibre urbain et architectural du secteur** ».

e. Une nouvelle trame verte ambitieuse

La réalisation d'une nouvelle trame verte ambitieuse participera également au désenclavement évoqué (**cf d.**) en établissant de nouvelles liaisons et continuités urbaines avec le reste du territoire mais également entre les différents secteurs de la partie Ouest de la Ville.



- **Plan d'aménagement vert projeté au terme de l'aménagement de la partie Ouest du territoire**



[1]



[6]



[2],



[9]

- Au Nord de l'avenue de Verdun, le parvis du Collège [1], le jardin de la Sablière requalifié en parc public [2], son prolongement jusqu'à l'avenue de Verdun [3], complété par des noues végétalisées [4],
- Au Sud de l'avenue de Verdun, un cheminement végétalisé [5] complète le mail planté de la rue Paul Prouteau [6] et le square des Bleuets [7]. Le quartier se voit doté d'une promenade plantée [8], tandis qu'une place commerçante largement dimensionnée [9] constitue la nouvelle centralité du site. Un square est également prévu sur le secteur Sartoris [11].
- Sur le quartier Charlebourg, le parc urbain de 2 hectares [12] permettra de créer un grand paysage à dominante végétale en Ville et d'accueillir des équipements publics. Ce dernier sera prolongé par un parc privé [13]. Au nord, la création de nouveaux espaces publics [10] incluant des percées visuelles et des traversées piétonnes assurera le verdissement des traversées préexistantes des années 1970.

2) Les grands principes régissant la qualité intrinsèque des constructions à usage d'habitation

La **qualité architecturale** doit être diffusée à toutes les échelles du quartier. Ainsi les constructions respecteront les **formes urbaines existantes** et s'appuieront sur les partenaires institutionnels locaux pour valoriser leurs patrimoines et favoriser ainsi, dans toute la mesure du possible, le maintien sur place des habitants d'origine. La réalisation de **constructions devront se faire à taille humaine** et seront ponctuées **d'espaces de convivialité**. Seront notamment imposés, dans le cadre de prescriptions architecturales et en application de l'article 11 du PLU, des choix **de matériaux pérennes pour le bâti** (pierre, brique, zinc...), une écriture architecturale de qualité diverse mais cohérente, des fonctionnalités « intégrées » au quartier et des volumétries adaptées ainsi que la construction d'un bâtiment phare tel que le **théâtre de La Garenne** avec son écriture architecturale néoclassique.

Une attention toute particulière sera portée, dans le cadre de la mise au point des projets et de l'instruction des autorisations de construire, à la **qualité architecturale intrinsèque** de chaque projet de construction en zone USP.

A cet égard, le volet paysager à fournir et les élévations en façade à fournir par les pétitionnaires en application du Code de l'Urbanisme revêtiront alors une importance toute particulière.

A titre d'exemple, plusieurs thématiques fondamentales seront à traiter :

a. L'ordonnement architectural des immeubles d'habitation

Afin de préserver et conforter la richesse de la trame urbaine et éviter une trop grande linéarité des façades, l'ordonnement de l'architecture sera réalisé par l'utilisation et la mise en valeur des thèmes suivants :

- la section courte de façades juxtaposées,
- le rythme des percements et des toitures,
- l'organisation des volumes,

- la variation des hauteurs de corniche, de linteaux, d'allège...

Sur le plan horizontal, la volumétrie des bâtiments sera séquencée par des façades d'environ 15 à 20 mètres de longueur.

Le plan vertical sera rythmé par un soubassement, un corps d'étage et un couronnement (toiture).

b. Le traitement qualitatif des soubassements

Les soubassements exprimeront l'assise des bâtiments et constitueront l'élément déterminant de la lecture des immeubles. Ils permettront d'identifier les entrées et ils les magnifieront. Ils se distingueront des autres étages soit par un volume plus important soit par l'utilisation de matériaux différents.



Quelle que soit l'affectation des rez-de-chaussée, un marquage obligatoire par un bandeau ou une corniche couronne le soubassement. Il peut comporter deux niveaux et participer ainsi à l'animation des façades, tant au niveau du calepinage de la pierre qu'à travers des portes d'entrée d'immeubles.

En outre, tous les immeubles implantés à l'alignement des voies et des espaces publics et dont les rez-de-chaussée ne sont pas destinés aux commerces ou services seront surélevés.

c. La création de transparences visuelles

Les transparences visuelles indiquées au document graphique du PLU seront avantageusement traitées sous forme de porches aux proportions généreuses abritant les halls d'immeubles. Sont proscrits les couloirs sans animation, les effets de «tunnel», l'aspect «cour de services». Le revêtement sera identique à la façade (matériaux et calepinage). Les percées visuelles ont pour objectif de participer à l'ordonnancement de la façade et de la magnifier. Qu'ils soient privés ou publics, les cœurs d'îlots plantés doivent participer à la trame verte du projet urbain.



◀ Porche : largeur minimale 6m ▶

d. Les corps d'étage des immeubles d'habitation

Ils concernent la masse la plus imposante des bâtiments, ils devront exprimer la variété des solutions architecturales proposées, avec un registre assez large d'ouvertures, de balcons, ou de loggias. Il conviendra de respecter l'équilibre de la volumétrie en évitant les béances ou les saillies.

La répétition de baies identiques et les effets de série sur toutes les façades sont proscrits.

e. Le couronnement des immeubles d'habitation

Le couronnement se différenciera nettement du reste de la façade. Il sera composé d'un comble séparé du corps d'étages par une corniche correctement proportionnée, marquant la ligne d'égout des combles.

f. L'intégration au tissu urbain

Les constructions nouvelles devront parfaitement s'intégrer au sein du nouveau paysage urbain en cours de constitution, que ce soit sur l'aspect visuel et des perspectives comme sur l'aspect fonctionnel et vie de quartier.

Il conviendra de réaliser des constructions « connectées » au quartier et en lien et cohérence avec lui.

3) Les grands principes régissant la qualité intrinsèque des constructions à usage de bureaux

S'agissant de constructions à vocation tertiaire ou d'activités et bien qu'une grande latitude soit laissée aux concepteurs, il n'est pas question de concevoir des «objets isolés». Une attention particulière sera portée sur le rapport avec le bâti environnant (prospect, volumétrie, hauteur, matériaux...).

Sauf à reprendre les codes d'une architecture classique déterminée par la taille du projet ou sa proximité avec un environnement qui le justifie, les concepteurs de programmes tertiaires pourront avantageusement utiliser une écriture plus contemporaine et plus novatrice.

Pour assurer une parfaite intégration avec le tissu urbain existant, il conviendra de porter une attention particulière aux thèmes suivants :



- Le soubassement, assise de la construction



- Le corps d'étages



- La canopée



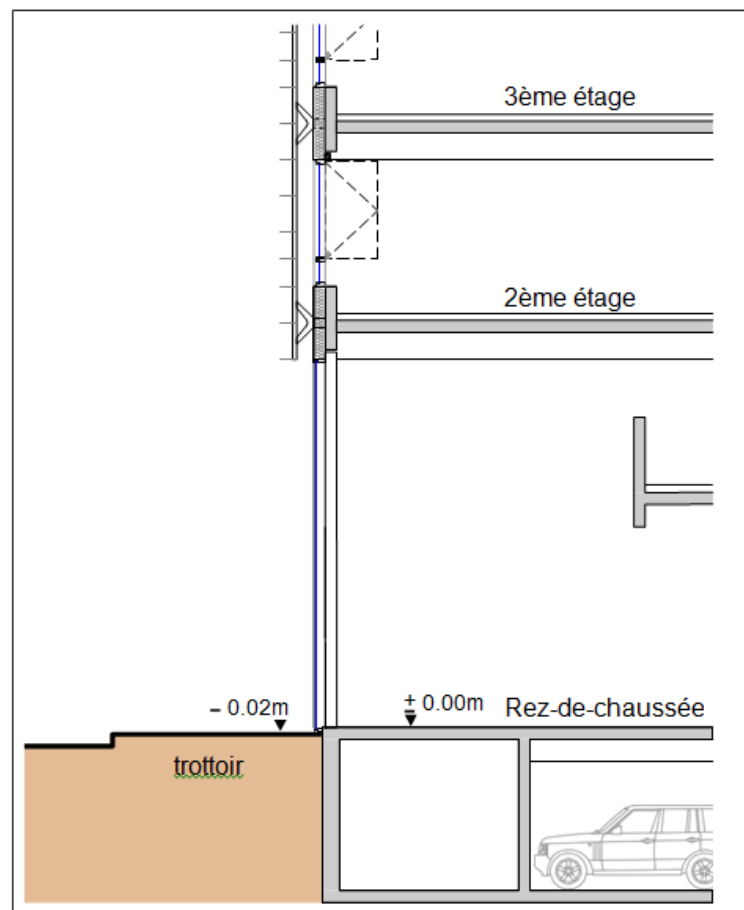
- L'environnement et les usages domestiques

a. Le soubassement

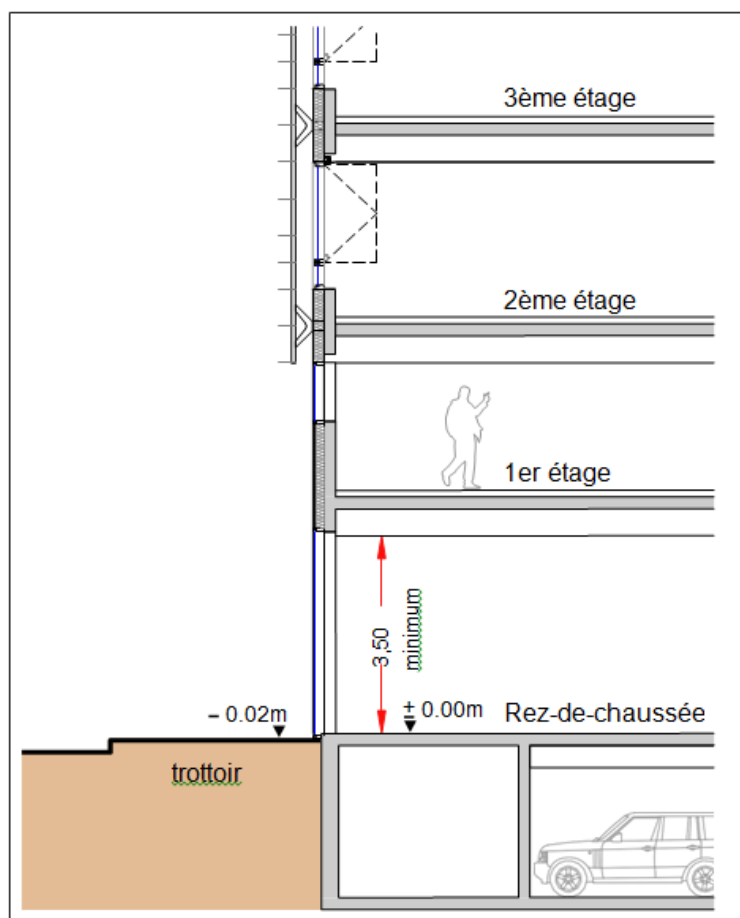
A l'instar des programmes de logements, le soubassement sera traité de façon à exprimer l'assise du bâtiment. Il sera l'élément déterminant de la lecture de l'immeuble, à ce titre, il identifiera et magnifiera les entrées. Il se distinguera des autres étages soit par un volume plus important soit par l'utilisation de matériaux différents.

Le rez-de-chaussée sera élaboré comme un socle actif ouvert sur la Ville en lien direct et naturel avec l'espace public qu'il s'agisse d'une rue, d'un parvis ou d'un jardin public.

Côté rue, la qualité de l'aménagement des halls d'entrée et le traitement qualitatif de tous les locaux aux rez-de-chaussée seront des éléments déterminants pour la bonne image de l'immeuble et sa parfaite intégration dans le paysage urbain.



Un hall d'entrée développé sur deux niveaux (total ou partiel) magnifie la construction et valorise l'accueil des visiteurs...{

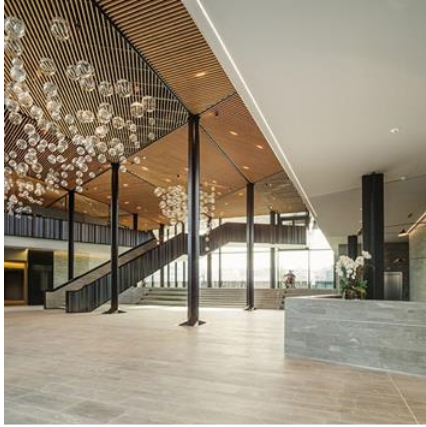


■ La hauteur libre sous plafond ou faux plafond du rez-de-chaussée **ne doit pas être inférieure à 3,50m.**

■ Les halls d'accueil pourront avantageusement s'étendre sur plusieurs niveaux et offrir des transparences visuelles sur des aménagements intérieurs paysagés (en fonction de la dimension du projet).



Au droit des voiries publiques, les rez-de-chaussée dont le niveau fini est inférieur au niveau du trottoir sont proscrits.



Totalement privés ou partiellement accessibles au public, les halls d'entrée doivent s'ouvrir sur la Ville et concourir à l'animation de l'espace public.

Le rez-de-chaussée sera en grande partie vitré, des transparences pourront être réalisées au pied des immeubles de bureaux au bénéfice de l'espace public.

b. Le corps d'étages

Dans un programme tertiaire, le corps d'étage constitue la partie la plus imposante de la construction. Il conviendra d'éviter les répétitions des parties pleines et vitrées induites par les fonctionnalités propres à l'édifice.



Le rythme de la façade sera créé :

- Par le choix des brises soleil, leur dimension, ainsi que les matériaux utilisés (métal déployé, verre sérigraphié...)
- Par le choix des matériaux et des couleurs

Les matériaux devront être nobles et pérennes, tels que :

- L'aluminium de préférence thermolaqué,
- Des éléments de terre cuite couplés à une structure acier,
- Le verre naturel ou teinté, sérigraphié (pour le traitement des allèges et/ou des brises soleil).



c. La canopée

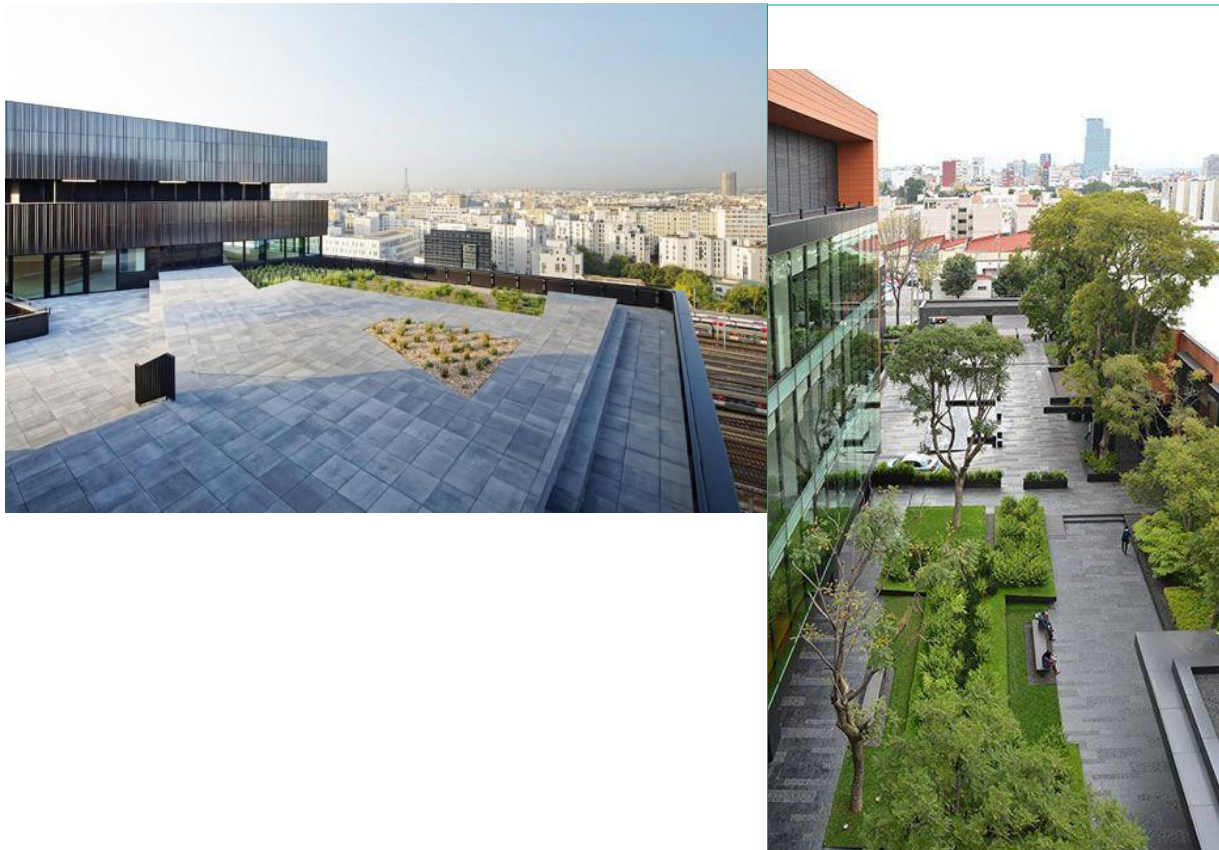
La canopée, ou couronnement, constitue la cinquième façade et doit être traitée avec un soin tout particulier dans la mesure où cette partie de la construction accueille une grande quantité d'aménagement technique comme : des appareillages de climatisation, de production de froid etc...

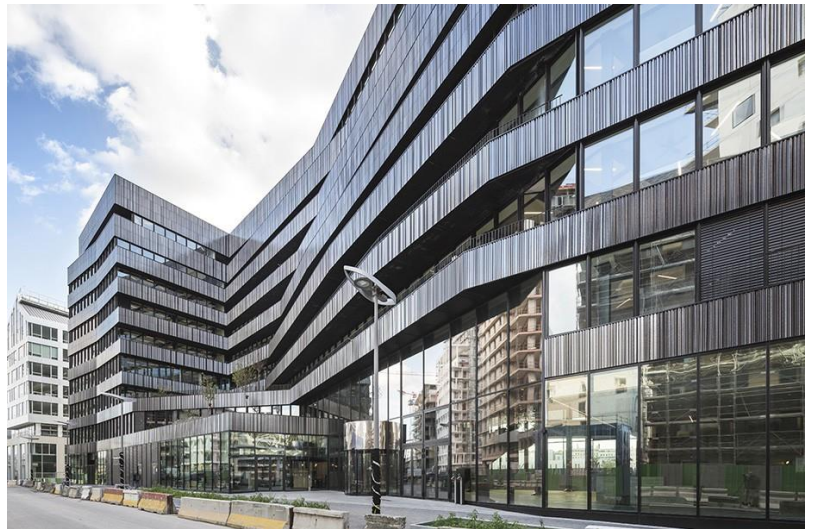
Tous les dispositifs de sécurité ainsi que les équipements techniques (ventilations, machineries d'ascenseurs, production d'énergie, de froid etc...) devront être intégrés dans l'architecture des toitures et non visibles depuis l'espace public.

Lorsque le projet inclut une grande quantité d'équipements, la canopée est traitée comme un étage technique et participera pleinement au dessin de la façade en respectant les hauteurs maximales indiquées au règlement du plan local d'urbanisme.

Les terrasses induites par la réalisation d'étages en retrait seront largement végétalisées et se verront attribuer des usages variés tels que :

- des espaces de convivialité et de détente pour les salariés,
- des jardins suspendus...





Exemples d'écriture architecturale



B°) La partie Ouest de la Ville : un projet qui conjugue performance environnementale et qualité de la vie sociale

1) La performance environnementale du projet

Elle est présente dans toutes les dimensions du projet d'aménagement.

a. La mobilité, le stationnement et les circulations

Le règlement du **PLU prévoit la mise en place de normes de stationnement assouplies dans les secteurs proches des deux stations de tramway** qui desservent directement le quartier, ainsi que des **normes spécifiques pour les 2 roues**. De même, le stationnement en sous-sol pour les nouveaux immeubles est imposé. Le stationnement de surface est ponctué de plantations en dialogue avec les îlots plantés.

Par ailleurs la requalification de la partie Ouest du territoire doit permettre :

- Le renforcement des mobilités actives (piétons et vélos),
- L'optimisation des stationnements dès que cela est possible.

b. Les espaces verts (publics et privés) et la lutte contre l'imperméabilisation des sols

La réalisation (quasiment achevée désormais) **d'une trame verte** sur la ZAC des Champs-Philippe de 17 000 m² d'espaces verts variés (parcs : Jardins Sablière, des Bleuets, Sartoris...), noues (Avenue de Verdun 1916...), mail (rue Paul Prouteau), plantations d'alignement...) privilégie des végétaux « rustiques » demandant moins d'irrigation et permettant une **gestion plus écologique**. La structuration de cette trame verte se traduit par la création de nouveaux espaces verts reliés les uns aux autres, traversant les îlots habités, desservant les principaux équipements publics et réalisant ainsi un véritable maillage viaire vert parsemé d'îlots bâtis. Cette trame verte permet ainsi de planter de nouveaux alignements d'arbres et de mettre en place différentes plantations qui viennent agrémenter les trottoirs.

Cette logique sera reprise dans le cadre de l'aménagement du quartier Charlebourg. Le projet de parc public s'inscrira dans le réseau d'espaces publics et collectifs paysagers, reliés entre eux par les continuités le long des voies ou en cœur d'îlots, réseau qui va de la plaine des Sports et du cimetière communal jusqu'aux espaces privés du futur programme tertiaire. **Le parc urbain de 2 hectares (dont 80% de pleine terre) permettra** de créer un grand paysage à dominante végétale en ville. Il devra satisfaire à des critères exigeants :

- Les espaces végétalisés devront être le plus vaste possible avec des arbres de haute tige,
- Les végétaux seront choisis en fonction de leur aptitude à s'intégrer en milieu urbain, de leur grande rusticité et donc résistance au froid et maladies,
- Une gestion des eaux de pluies "intelligente" avec infiltration, récupération et alimentation de bassin de marnage si possible,

- Les matériaux (pierres, bois...) seront issus de carrières et de pépinières proches afin de minimiser l'impact carbone du projet.

Le projet d'ampleur tertiaire réalisé sur le site ex-PSA laissera également une large part à la nature et à la biodiversité, en s'organisant autour d'un large espace vert, en communication visuelle avec les rues adjacentes et dans la continuité du futur parc public. Ce dernier, en lien avec différents espaces libres adjacents (cimetière, jardin, terrains de sport), participera ainsi à la mise en réseau d'espaces verts et au renforcement d'une trame verte à l'échelle communale. Ce large espace végétalisé permettra également **la désimperméabilisation du site comparativement à son état actuel.**

Une attention toute particulière est également apportée aux transparences visuelles donnant à voir les espaces privés depuis la voie publique.

Enfin et plus globalement, il est prévu de lutter systématiquement sur l'ensemble des zones USP 1 et USP 2 contre l'imperméabilisation des sols avec notamment l'aménagement de cœurs d'îlot plantés, la végétalisation des espaces publics et privés ainsi que le contrôle des débits de fuite à la parcelle et la mise en œuvre de techniques alternatives au rejet dans les réseaux publics (bassins drainants, noues plantées etc...) permettant l'infiltration des eaux pluviales.

D'une manière générale, toutes les constructions à réaliser sur les zones USP 1 et USP 2 devront intégrer ces préoccupations.

c. Les recommandations paysagères

L'aménagement devra être simple et tenir compte de la topographie naturelle du terrain. Il devra aussi s'inscrire dans le contexte environnemental du site et en particulier des interfaces avec l'espace public.

Les arbres tiges de première grandeur sont à éviter et sont réservés pour constituer l'armature de l'espace public. Les jardins privatifs pourront être avantageusement plantés d'essence arborées de deuxième grandeur certains érables, frênes) mais aussi de troisième grandeur (magnolias, etc...)

Les plantations en pleine terre seront privilégiées dans la mesure du possible.

En tout état de cause et en dehors des cas particuliers, les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif, une réserve de 60 cm minimum au-dessus de la protection lourde de l'étanchéité est imposée en application de l'article 13 du règlement de la zone USP 1 et USP 2.

2) La logique de Ville de proximité et la promotion de la qualité de la vie sociale

Cette ligne fondatrice et majeure du projet s'illustre au travers des aspects suivants :

- La **(re)création de véritables centralités** de quartier conçues comme des lieux d'échanges privilégiés et plus précisément l'organisation de la vie de quartier autour de la **centralité** constituée par la nouvelle **place des Champs-Philippe** située en plein cœur du quartier et conçue comme un point de rencontre entre les habitants autour de commerces de proximité (boulangerie, brasserie, traiteur, moyenne surface...) et d'un espace public ouvert et qualitatif (plantations, banc, fontaine...),

- La reconquête de la **place de Belgique** autour d'une **centralité tertiaire et commerciale** ouverte aux habitants et à la circulation piétonne (mail piétonnier, nouvelle entrée d'école...),
- La **réalisation d'un parvis public rue Jules Ferry**, véritable lieu de rencontre et de convivialité,
- La réalisation de **cheminements publics et d'espaces verts et paysagers** propices aux promenades et aux rencontres (promenade Marcelline Binet permettant une traversée Est/Ouest du quartier, parc de la Sablière, noues plantées, voies nouvelles rue Jules Ferry et rue des Fauvelles, circulation partagée...). Cette trame verte offre ainsi diverses ambiances aux riverains.
- La construction d'**équipements publics de proximité** à l'échelle du quartier et en lien avec les espaces verts (crèches, groupe scolaire, équipement sportif, antenne locale des services publics municipaux, écoles ...),
- La construction d'**équipements publics fédérateurs** en lien avec les espaces verts, emblématiques et rayonnants au-delà de la seule partie Ouest de la Ville (le collège des Champs-Philippe et son gymnase, le théâtre de La Garenne et son parking public),
- **La parc urbain de 2 hectares** permettra de créer un grand paysage à dominante végétale en Ville,

L'ensemble de ces projets devra s'inscrire dans des pratiques systématiques et permanentes d'**information**, de **dialogue** et **concertation** sur le projet d'aménagement avec les habitants et leurs associations quand elles existent (comités de quartier, bulle d'information, rencontres et réunions publiques, concertation avec l'aménageur Paris La Défense sur le quartier Charlebourg...),

Par ailleurs des pratiques systématiques et permanentes de discussions amiables dans le cadre des achats fonciers liés à l'aménagement de la ZAC des Champs-Philippe et du quartier Charlebourg et le relogement au sein même du quartier seront privilégiés dans toute la mesure du possible.

III°) LA PARTIE OUEST DE LA VILLE: UNE PROGRAMMATION URBAINE AMBITIEUSE ET PORTEUSE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

A°) Les Champs-Philippe : un programme à finaliser à l'horizon 2025 selon les objectifs de développement durable définis en 2006

Les orientations et principes urbains qui vont commander la mise en œuvre du reste du programme sont identiques aux objectifs initiaux rappelés ci-dessous :

- ▶ poursuivre la réalisation d'un quartier à part entière, autour d'une nouvelle centralité,
- ▶ assurer une urbanité compacte, diversifiée et solidaire,
- ▶ continuer à articuler les Champs-Philippe avec le reste du territoire communal, notamment avec le centre-Ville,
- ▶ poursuivre la requalification des espaces publics, notamment de la rue Veuve-Lacroix, principale artère du quartier, et de la rue Jules-Ferry,
- ▶ poursuivre l'aménagement de la trame verte et du processus de végétalisation,
- ▶ finaliser la composition urbaine, laquelle s'appuie sur le développement durable,
- ▶ poursuivre la mise en cohérence du tissu urbain des Champs-Philippe,
- ▶ poursuivre la création de petits immeubles collectifs et/ou maisons de Ville pour une plus grande cohérence urbaine,
- ▶ continuer à offrir de nouveaux équipements collectifs de proximité pour répondre aux besoins générés par l'aménagement des Champs-Philippe.

Chacune de ces actions va s'appuyer sur les réalisations de la première phase de la ZAC, mais aussi sur certains éléments du tissu bâti existant devant être préservés pour redonner une cohérence à l'aménagement de la zone USP.

En conclusion, il est rappelé que la présente OAP est **opposable**, dans le cadre d'un rapport de **compatibilité**, à toute demande d'autorisation du droit des sols.

A ce titre, tout dossier de demande d'autorisation du droit des sols qui lui sera **contraire** (notamment au regard de ses orientations) sera susceptible de se voir opposé selon les cas, soit une **décision de sursis à statuer motivée**, soit une **décision de refus motivée**.

Le programme de la phase 2 de l'opération (correspondant à l'état du « reste à réaliser » au lancement initial de la procédure en décembre 2016) permettra de poursuivre les objectifs de la ZAC des Champs-Philippe :

▪ **Logements** (814 unités) : 45 167 m²

▪ **Équipements privés d'intérêt général :**

- Une maison relais rue Yves Le Caignard, 35 logements sociaux
- Une résidence de jeunes actifs - 130 places
- Une résidence sénior/handicap tout ou partie sociale d'environ 120 places.

▪ **Commerces et activités** : 400 m²

▪ **Équipements publics :**

- Création d'un groupe scolaire (9 classes)
 - Deux crèches (45 berceaux)
 - Espaces verts (5 740 m²)
 - Accueil du cimetière
- La réhabilitation du parking Charlebourg

B°) Le quartier Charlebourg : une programmation prévisionnelle pour engager une transformation d'ensemble en plusieurs temporalités

L'ambition de la collectivité et de Paris La Défense est de diversifier l'offre tertiaire et promouvoir l'exemplarité environnementale dans le prolongement du quartier d'affaires.

1) La reconversion du site PSA

La société Engie, leader mondial de la transition énergétique, et la société Nexity, 1er opérateur immobilier en France, se sont associées pour acquérir et transformer en éco-quartier exemplaire les 9 hectares du site PSA de La Garenne-Colombes, bordés par le boulevard National, la rue des Fauvelles, la rue Jules Ferry et le dépôt de bus RATP.

Les activités de PSA seront définitivement transférées sur d'autres sites fin 2018 à l'exception de la succursale multimarque du constructeur automobile, destinée à être reconstruite à l'angle du boulevard National et de la rue des Fauvelles.

Ce nouveau quartier devrait accueillir :

- D'une part, un grand campus tertiaire s'articulant autour d'un parc privé destiné aux collaborateurs du groupe Engie,
- D'autre part, un ensemble de constructions nouvelles à dominante tertiaire et d'équipements d'intérêt général et d'enseignement, ainsi qu'un parc public.

Les deux groupes mutualiseront ainsi leurs savoirs-faire respectifs en matière de Ville durable et de transition énergétique pour développer ce projet urbain d'intérêt général, en collaboration étroite avec la Ville de La Garenne-Colombes, les représentants de l'Etat et l'établissement Paris La Défense.

3) La naissance d'un véritable quartier de ville

Le transfert de l'essentiel des activités de PSA vers un autre site et sa cession au groupement Engie/Nexity constituent une opportunité unique de renouvellement urbain de cet ancien site d'activités qui constituait jusqu'à présent une très importante enclave impénétrable en lisière de la Ville.

La démolition lors d'une première phase de la quasi-totalité des constructions existantes sur le site et lors d'une seconde phase la démolition de la concession existante (conservée pendant les travaux de construction d'une nouvelle succursale sur le site et démolie ensuite pour laisser place au nouveau parc public) va permettre de reconcevoir ce morceau de Ville en lien avec les quartiers environnants.

Une nouvelle page de l'histoire du lieu s'ouvre ainsi laquelle d'évoluer d'un site fermé à un site ouvert, d'un site mono-activité à un site multi-usages privés et publics.

Cette libération du site ainsi que la remise en état des sols permettront la diversité de futures fonctions et l'implantation de nouveaux usages et feront passer cette emprise d'un site exclusif à un site inclusif, parfaitement intégré au tissu urbain environnant.

Les orientations urbaines retenues pour l'aménagement du site PSA seront notamment d'instaurer des percées visuelles s'inscrivant dans le prolongement des rues existantes du quartier des Champs Philippe afin de créer des transparences visuelles et des continuités, tant urbaines que paysagères. Le site sera traversé par un axe Nord-Sud permettant à la fois de relier les quartiers environnant mais également desservir les futures constructions et le futur parc public.

Le catalyseur de cette transformation urbaine est l'implantation envisagée du groupe Engie, lors d'une première phase du projet, sur la partie Ouest de l'ancien site PSA. Cette implantation permettra de maintenir une importante activité économique sur le site (plusieurs milliers d'emplois tertiaires) dans une vision renouvelée et pérenne de mixité d'usages.

L'entrée de Ville, à l'angle du boulevard National et de la rue des Fauvelles requalifiée, accueillera en seconde phase de nouvelles constructions dont la programmation mixte serait composée de la future succursale multimarque, de bureaux, des logements ainsi que des équipements publics dont notamment un centre-bus 100% électrique.

Le parvis, rue Jules Ferry, constituera un lieu d'interface, d'échange entre la Ville et l'ensemble tertiaire à construire.

Enfin, après libération et transfert de la succursale existante dans de nouvelle construction, l'emprise libérée accueillera le futur parc public au croisement des différentes programmations du quartier et en ouvrant largement ce dernier sur le boulevard National.

4) Un ensemble tertiaire réalisé ambitieux et exemplaire

Il est envisagé la réalisation de nouvelles constructions de bureaux en interface avec la Ville existante. L'implantation des constructions sera réalisée préférentiellement en limite de l'espace public afin de développer des interfaces urbaines et de proposer à la vue des passants des rez-de-chaussée animés.

Le campus, composé de plusieurs bâtiments, bénéficiera de différents accès connectés à l'ensemble des rues bordant le projet. L'entrée principale/visiteurs du campus est envisagée du côté de la rue Jules Ferry, afin d'être en lien et en continuité avec le nouveau quartier des Champs-Philippe et la place ayant le même nom. Les programmations à rez-de-chaussée privilégieront des activités animant les pieds d'immeuble.

Le dialogue entre les constructions nouvelles et le tissu urbain environnant sera assuré par une prise en compte des volumétries, des architectures riveraines dans les volumétries du campus. De vastes terrasses végétalisées au R+4 permettront le retrait des constructions en étages supérieurs et l'ouverture du projet sur le grand panorama. L'architecture du campus recherchera une écriture résidentielle en écho aux immeubles de logements avoisinants. Des singularités architecturales seront développées pour chaque bâtiment assurant la diversité des façades du projet.

Articuler autour d'un parc privé de près de 2 ha en lien avec le futur parc public, le campus sera ouvert sur la Ville, en privilégiant des percées visuelles vers son intérieur et en multipliant les liens et interfaces avec l'espace public. Une attention particulière sera portée à l'ouverture du projet sur l'aménagement des Groues et les transports en commun à venir.

Enfin le Campus participera à l'animation du quartier des Champs-Philippe dans le respect de la quiétude de ses habitants, certains services du campus pourraient ainsi leur être ouverts, les salariés profitant de l'agrément de la place et de ses commerces. Une attention particulière sera portée au traitement et la répartition des accès voitures afin d'en assurer le bon fonctionnement. L'ensemble des livraisons et aires techniques sera réalisée à l'intérieur du campus afin de ne pas impacter l'espace public.

5) Une réflexion à terme à mener concernant l'évolution du site du dépôt bus et les franges urbaines attenantes

La RATP poursuit son engagement en faveur de la Ville durable et projette de convertir à l'électrique le centre bus de Charlebourg à horizon 2024.

Dans ce cadre, la RATP, partenaire privilégié, étudie aux côtés de la Ville de La Garenne-Colombes et de Paris La Défense la réalisation d'un nouveau centre bus, aux capacités supérieures, dans le périmètre du projet d'aménagement. Celui-ci serait réalisé principalement en infrastructure de projets futurs et serait dédié uniquement aux bus électriques du Grand Paris.

Le site et les franges attenantes, une fois libérés, feront l'objet de réaménagement qui permettront d'engager des réflexions à termes aussi bien sur les volumétries, les gabarits ainsi que la destination des usages.

6) La zone de rénovation de 1970 (site Nord) : une vocation résidentielle à conforter

L'objectif de la rénovation est une mise en valeur des qualités urbaines du secteur (commerces, transports en commun...), de conforter sa vocation résidentielle et de favoriser son inscription dans le renouveau du quartier de Charlebourg.

La requalification urbaine du secteur pourra ainsi modifier l'organisation des stationnements et s'accompagner de la création de nouveaux espaces publics incluant des percées visuelles et des traversées piétonnes.

7) Un parc urbain, véritable respiration en cœur de ville

Le site de projet de parc s'inscrira dans le réseau d'espaces publics et collectifs paysagers, reliés entre eux par les continuités le long des voies ou en cœur d'îlots, réseau qui va de la plaine des Sports et du cimetière communal jusqu'aux espaces privés du campus.

Le parc urbain de 2 hectares permettra de créer un grand paysage à dominante végétale en Ville et d'accueillir des équipements publics.

8) Un projet qui s'inscrit dans une démarche de labellisation écoquartiers

Le projet de renouvellement urbain du quartier de Charlebourg devra être exemplaire en matière de développement durable. Il devra notamment permettre la conciliation entre qualité du paysage et enjeux écologiques : sols, eau, biodiversité, pollution, déchets...

Les thématiques environnementales fortes du projet ainsi retenues pour parvenir à ces objectifs seront les suivantes :

- ▶ Complémentarité programmatique entre Charlebourg et les Champs Philippe,
- ▶ Augmentation de la trame verte, biodiversité et continuité écologique,
- ▶ Intégration des modes de déplacements doux avec la requalification des espaces publics, la création des pistes cyclables, en lien avec la présence des nouveaux transports en communs (Tram, Eole-La Folie),
- ▶ Approche bioclimatique des bâtiments et limitation de l'effet îlot de chaleur.

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION N°3**

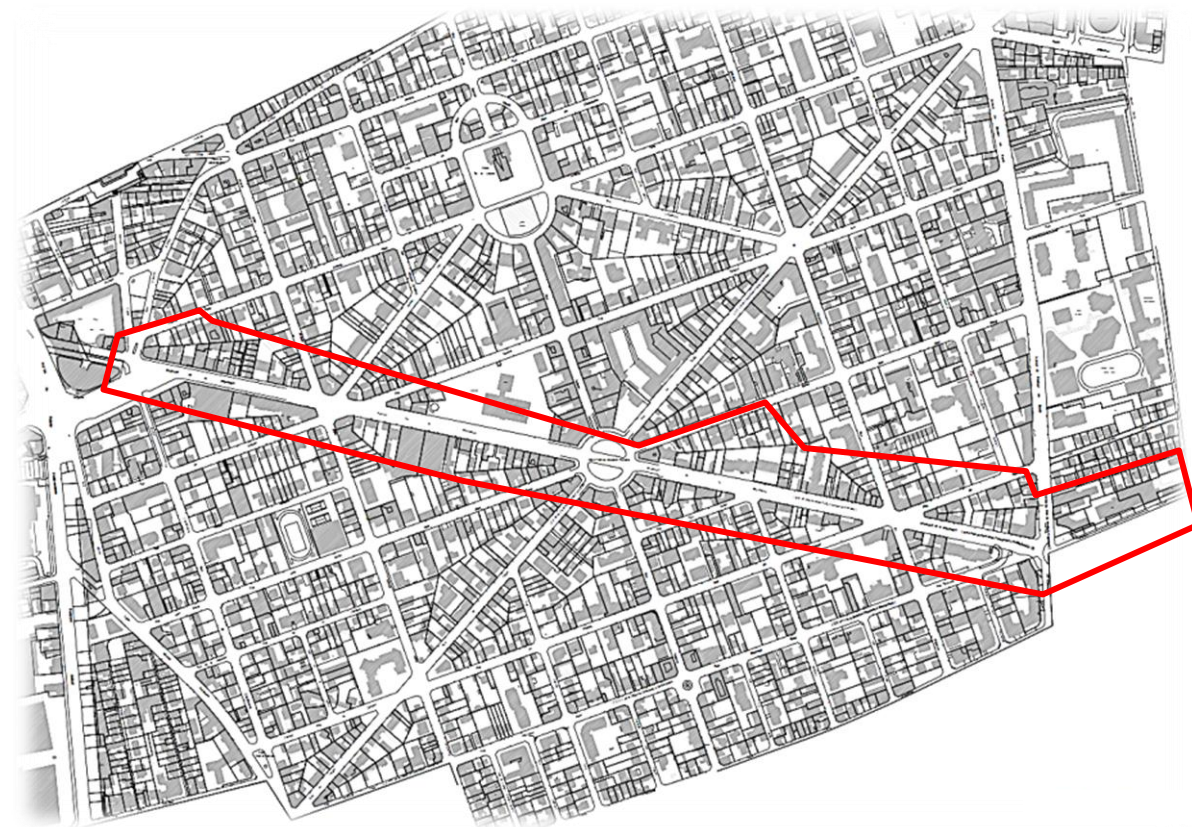
**AXE STRUCTURANT : LE BOULEVARD
DE LA REPUBLIQUE**

SOMMAIRE

PREAMBULE	81
I°) L'axe du boulevard de la République et ses abords : un axe historiquement structurant, un front urbain en perpétuelle transformation	83
1°) Une voie de circulation majeure du lotissement	83
2°) Le Plan local d'Urbanisme : des règles favorables à la restructuration du front bâti	85
Le diagnostic urbain : un front bâti marqué d'incohérences	88
II°) Une requalification urbaine globale pour une meilleure cohérence d'ensemble	98
1°) Le boulevard de la République : une mutation urbaine à organiser	98
2°) La pointe République-Foch : une entrée de Ville à redimensionner	101
3°) Tronçon Centre-Ville : un secteur à restructurer pour une meilleure cohérence	103
4°) République-Château-Europe : une entrée de Ville à aménager	108

PREAMBULE

La présente OAP porte sur l'un des axes structurants de la Commune : le boulevard de la République et ses abords dont le périmètre précis est défini dans le document graphique suivant :



Il est précisé, d'emblée, que tout dossier de demande d'autorisation du droit des sois qui lui sera **contraire, c'est-à-dire non compatible avec ladite OAP**, pourra se voir opposer selon les cas, soit une décision de **sursis à statuer motivée**, soit une **décision de refus motivée**.

A titre liminaire, il est rappelé que le PADD approuvé le 28 septembre 2006 met notamment en avant que : « **Les grands axes et les entrées de Ville représentent un enjeu majeur dans la mesure où ils partagent le territoire en plusieurs quartiers aux caractéristiques propres et participent à l'organisation et à la structure de la Commune. Fortement porteur d'identité, ils renvoient l'image de la Commune aux usagers et habitants qui les empruntent** » et indique que : « **La Ville souhaite à ce titre donner un caractère plus urbain aux grands axes et poursuivre leur développement et leur aménagement par la constitution de fronts bâtis cohérents et continus** ».

Il est précisé que : « **Leur urbanisation permettra de protéger des nuisances de la circulation automobile les secteurs résidentiels situés dans les cœurs d'îlots. Les constructions futures qui s'implanteront sur ces axes devront présenter des qualités urbaines et architecturales.** »

La politique communale mise en place a pour objectif d'**améliorer le front bâti** des axes structurants tout en favorisant leur **développement économique** comme le précise le PADD, et ainsi assurer une « **mixité des fonctions urbaines en synergie avec les activités déjà implantées** ». Ces grands axes sont identifiés comme : « **support du développement économique** ».

Ainsi, une attention toute particulière sera portée au maintien des activités industrielles, commerciales, artisanales et de services préexistantes. En effet, la disparition rampante des surfaces d'activités au sens large met en péril la mixité fonctionnelle. Il est primordial de maintenir les grands équilibres urbains qui confèrent à ces secteurs leur identité et leur ambiance urbaine de qualité. Ainsi, la Ville entend remédier à cette tendance de fond en opposant, en tant que de besoin et lorsque cela sera nécessaire, un refus à toute demande de changement de destination au détriment de ces activités et à toute demande de démolition de ce type de locaux. L'application de cette orientation sera toutefois à croiser avec les objectifs de correction des accidents urbains et du nécessaire renouvellement urbain de la Ville sur elle-même.

Le PADD identifie les axes structurants suivants : avenue du Général de Gaulle, avenue de l'Europe, Boulevard de la République, avenue de Verdun 1916, Boulevard National et Place de Belgique) et leurs abords immédiats.

Néanmoins, la Commune désire orienter son action plus précisément sur l'axe structurant boulevard de la République. Ce boulevard traverse le quartier du centre. Il a en son milieu le rond-point du Souvenir Français, secteur d'implantation historique du commerce de proximité Garennois. Il dessert les Villes de Colombes, Courbevoie et Bois Colombes. Ce boulevard est une vitrine porteuse de l'identité communale pour ceux qui la traversent. Cet axe de circulation structurant a connu diverses périodes d'aménagement. Il est marqué par la présence d'accidents urbains et de mal-aménagement issus des multiples vagues de constructions et de règles d'urbanisme. Ces incohérences et imperfections doivent être corrigées tout en conservant l'identité et l'ambiance originale de cette voie. Cet axe de desserte historique doit pleinement remplir son rôle, porteur d'identité, de vitrine économique et urbaine.

En conséquence, la présente OAP s'inscrit totalement dans la ligne directrice de l'orientation n°1, et est en adéquation avec les objectifs des Grenelles I et II dans la mesure où les objectifs de limitation de l'étalement urbain et de densification sont ici poursuivis. En effet, elle a pour ambition d'encourager et de favoriser la densification de l'axe du boulevard de la République afin de lui donner un caractère plus urbain mais de façon maîtrisée et structurée pour ne pas modifier son identité, mais néanmoins réparer les erreurs urbaines.

Ainsi, la présente OAP se compose d'une part d'un historique général et d'un état des lieux des règles d'urbanisme pratiquées dans ce secteur. Elle se poursuit par un diagnostic urbain poussé permettant de mettre en exergue dans un premier temps les problématiques générales d'aménagement présentes sur l'ensemble de cet axe et les objectifs d'aménagement permettant d'améliorer sa structure urbaine. Dans un second temps, elle est constituée d'une présentation des orientations d'aménagement que le Commune souhaite promouvoir afin d'améliorer le boulevard de la République et lui redonner un caractère urbain via la reconstitution d'un front bâti continu et cohérent. De plus, après avoir énoncé des objectifs généraux, elle identifie des zones précises devant faire l'objet d'une attention toute particulière via la réalisation de projets de restructuration dont les grands principes sont développés. Le périmètre de ces zones sera identifié sur un document graphique.

Ces zones se décomposent comme suit :

- République-Foch,
- République-centre,
- République-Château-Europe.

L'objectif de la présente OAP est donc d'énoncer les partis d'aménagement permettant l'amélioration du boulevard en corrigeant les dysfonctionnements et accidents urbains présents.

1°) L'axe du boulevard de la République et ses abords : un axe historiquement structurant, un front urbain en perpétuelle transformation

Il sera procédé dans un premiers temps à la présentation détaillée de cet axe historique à travers son histoire, dans un second temps à un état des lieux des règles d'urbanisme qui s'y pratique, et dans un troisième temps d'un diagnostic approfondi permettant de mettre en exergue les réalités urbaines.

1°) Une voie de circulation majeure du lotissement

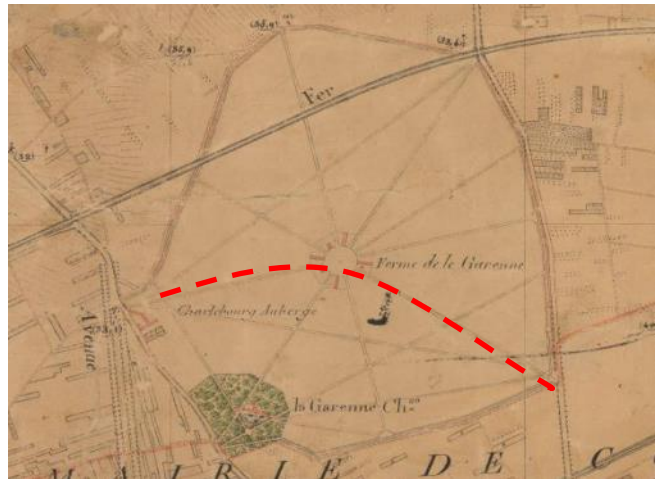
Le territoire de La Garenne-Colombes, et plus précisément de La Garenne-Centre, constituait initialement « le petit bois de Colombes ». En effet, La Garenne-Colombes était un bois de chasse desservi par des sentiers formant une trame viaire en étoile. Ces sentiers permettaient aux nobles d'exploiter l'ensemble du territoire.

Durant la période de restauration vers 1830, les anciens chemins forestiers se transformèrent en routes.

En 1850, certains sentiers que l'on peut distinguer sur la carte de Cassini sont devenus des voies de dessertes officielles. Ainsi, on peut clairement distinguer le boulevard de la République anciennement nommé « avenue de Colombes » traversant l'actuel rond-point du Souvenir Français



Carte de Cassini de 1750



Carte de l'Etat Major 1818-1824– Géoportail



Carte datant de 1860



Extrait de plan de 1911

Les anciennes artères du bois sont donc devenues les artères principales de la Commune.



Les constructions se sont développées majoritairement le long des grands axes avec l'apparition de maisons individuelles en recul avec des espaces plantés à l'avant, et d'immeubles collectifs implantés à l'alignement avec des cours à l'arrière accueillant des commerces en rez de chaussée pour ceux placés proche des places (rond-point du Souvenir Français.)

De 1911 à 1930, la Commune a connu un développement urbain et démographique sans précédent. Les constructions nouvelles se sont concentrées le long des axes de circulations et autour des principaux carrefours et places tels que le rond-point du Souvenir Français, le secteur de l'actuel place de Belgique, ainsi que les alentours de l'actuel rond-point de l'Europe.

Malgré les diverses évolutions urbaines, la trame viaire en étoile qui desservait l'ensemble de la Commune n'a pas subi de grandes transformations.

Par la suite, le boulevard de la République est devenu un axe routier national, la RN 308, puis un axe routier départemental, la RD 908. Ainsi, il est resté l'une des voies de circulation majeures de la Commune desservant les communes limitrophes.

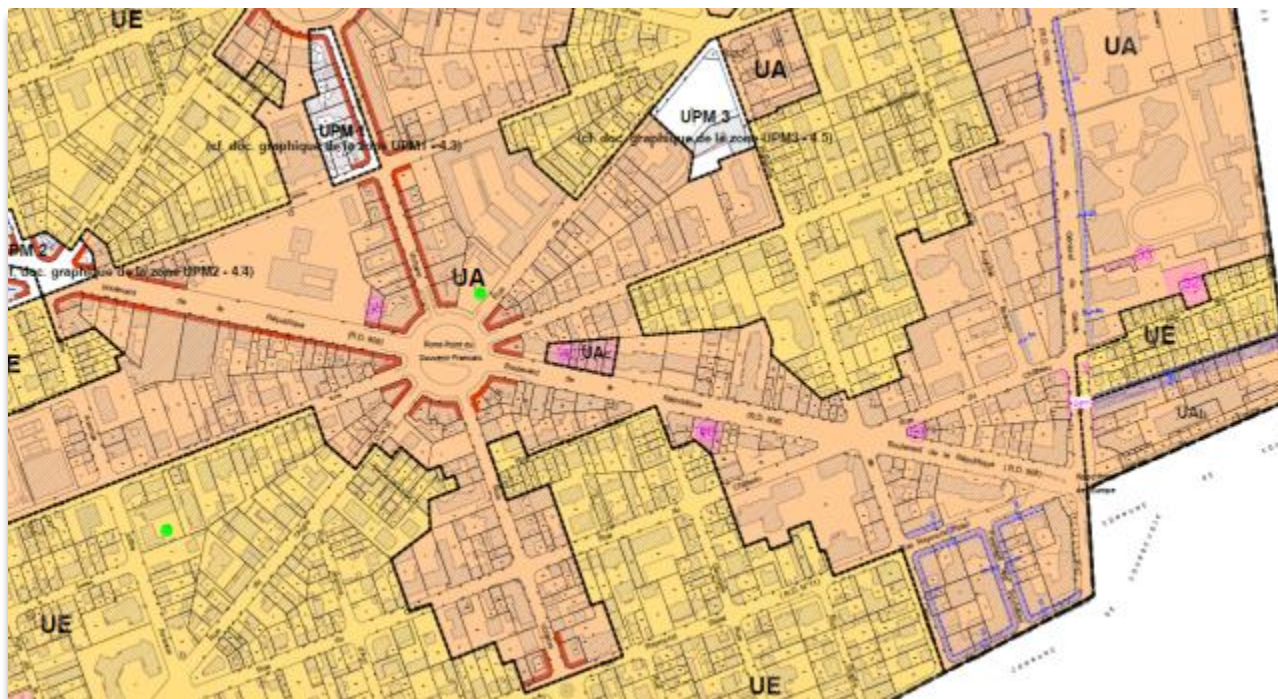
La boulevard et ses abords ont donc connu une forte urbanisation au cours des diverses périodes de développement de la Commune. Il est ainsi le témoin de la succession de législations en vigueur. Il est marqué par les diverses périodes de construction avec des immeubles du XIX^e siècle à l'alignement, des immeubles semi-recent souvent en retrait, et des immeubles récents de nouveaux implantés à l'alignement. A cela s'ajoute la présence de pavillons anciens.

Le boulevard est ainsi composé d'un bâti de diverses époques. Cette diversité des périodes de construction donnent une grande hétérogénéité au front bâti qui manque parfois de cohérence avec une forte diversité des gabarits, des hauteurs, des implantations.

Ainsi, dans un second temps, les règles d'urbanisme qui s'appliquent sur cet axe seront présentées.

2°) Le Plan local d'Urbanisme : des règles favorables à la restructuration du front bâti

Le boulevard de la République est localisé en zone UA.



La zone UA correspond principalement au centre urbain et aux grands axes de circulation.

La réglementation de la zone UA a pour objectif de :

- permettre et favoriser la recomposition de front urbain bâti continu des axes traversant via une densification maîtrisée et organisée,
- maintenir et développer son caractère multifonctionnel.

Ainsi, le classement du boulevard de la République en zone UA a pour objectif de permettre sa densification et favoriser le rattrapage des accidents urbains présents telles que les dents creuses, les problématiques d'alignement et la présence d'immeubles et de hangars dégradés ne représentant aucune valeur ajoutée. Il permet ainsi la restructuration du front bâti.

De plus, la réglementation de la zone UA est favorable à la préservation et au développement de la mixité fonctionnelle observée le long du boulevard de la République. En effet, la zone UA accueille de l'habitat, des activités telles que commerces, artisanat, bureaux, services et des équipements collectifs. Cette mixité fonctionnelle doit être pérennisée et développée. La proximité avec La Défense fait de La Garenne-Colombes une Commune dynamique particulièrement attractive qu'il convient de mettre en valeur. La place de Belgique ainsi que le carrefour de l'Europe, situés aux extrémités du boulevard de la République, sont des secteurs propices à accueillir cette mixité fonctionnelle. La Ville mène depuis plusieurs années une politique d'aménagement favorable à la conservation et l'implantation des activités. La présente OAP permet de conforter cette volonté et de s'assurer que les initiatives privées et publiques sont en cohérences avec cet objectif.

Les règles d'implantation applicables dans cette zone imposent la réalisation de constructions nouvelles à l'alignement de la voie et de limite séparative à limite séparative. Des retraits partiels ou ponctuels sont tolérés pour autant qu'ils n'excèdent pas 20% du linéaire de façade concerné. Ces règles permettent de proposer des aménagements et favorisent les transitions douces entre les différentes ambiances des tronçons du boulevard :

- tronçon place de Belgique à angle Joffre/Sartoris/République : zone plus récente et moderne accueillant commerce, bureau et habitation,
- tronçon centre-ville : zone plus traditionnelle accueillant habitation et commerce en rez-de-chaussée, architecture hétérogène,
- tronçon République/Château/Europe : zone d'habitation d'immeubles de différentes périodes, bureaux, quelques rez-de-chaussée commerçant et une station-service qui dénature le front bâti, front bâti déstructuré.

Au voisinage de la plupart des carrefours, l'étroitesse des parcelles ne permet pas de satisfaire les objectifs de cohérence sans y associer les parcelles donnant sur les rues arrière du boulevard. Ainsi, la présente OAP permet de pallier cette problématique. La Ville favorisera les projets établis sur des regroupements de parcelles

Malgré cette réglementation favorable à la construction, la Commune exprime une volonté de voir apparaître au sein des projets des espaces libres pouvant accueillir en cœur d'îlot des zones plantées afin de maintenir et développer la masse verte.

La Ville avait fait le choix de ne pas instaurer de coefficient d'occupation du sol dans cette zone afin de marquer d'avantage l'objectif de restructuration urbaine pour la réalisation d'un front bâti continu cohérent.

Le boulevard de la République ainsi que le rond-point du Souvenir Français, en son centre, et le rond-point de l'Europe sont assujettis à des règles de hauteur spécifiques aux grands axes. En effet, elles permettent de construire des immeubles de R+5+C et ainsi reconstituer un front bâti plus urbain.

Ces possibilités de densification offertes par le règlement de la zone UA permettent de limiter l'utilisation de l'espace et répondent aux enjeux des lois Grenelle avant même leur promulgation.

La Ville mène une politique active de développement de la mixité sociale et souhaite augmenter son nombre de logement sociaux. Pour ce faire, la Ville a institué 3 emplacements réservés pour création de logement social :

- emplacement réservé n° 62 : logement social - Localisation : 48 à 42 bis, boulevard de la République,
- emplacement réservé n° 64 : logement social - Localisation : 14 bis boulevard de la République,
- emplacement réservé n° 66 : programme mixte de logements sociaux et en accession-Localisation : 17bis-19, boulevard de la République.

On constate que l'ensemble de ces emplacements se situe sur le boulevard de la République, qui reste l'un des axes aux capacités de mutation non-négligeables.

La politique dynamique de développement du logement social se poursuit. Pour ce faire et accentuer la création de logements aidés, la Ville a institué sur l'ensemble de la zone UA une servitude de mixité sociale où tous programmes de logement de plus de 3000m² doit comprendre 25% de logements locatifs sociaux. De plus, une seconde servitude de mixité sociale où tout programme de logement de plus de 800m² doit comprendre 30% de logements locatifs sociaux est située sur 3 parcelles en zone UA.

En complément, afin de favoriser la restructuration du boulevard de la République et améliorer la constructibilité de parcelles, le secteur UAc a été créé sur l'emplacement réservé n°62, sis 42bis à 48, boulevard de la République. Ce sous-secteur permet la réalisation de logements sociaux, et propose des règles d'urbanisme assouplies favorisant le développement d'un front bâti en cohérence avec les constructions voisines.

La zone UA comprend un second sous-secteur qui se nomme UAb. Ce secteur a vocation à accueillir des bâtiments à destination autre que de l'habitation. Les règles de cette sous-zone ont été assouplies afin de favoriser l'implantation de bureaux. En effet, la Commune souhaite intégrer ce secteur.

Elle comprend un troisième sous-secteur qui se nomme UAd. Ce secteur sis 51-53 boulevard de la République/37-39 avenue Joffre représente une zone mutable non-négligeable. Il a vocation à accueillir du commerce de moyenne surface, du logement social et une résidence service notamment dédiée aux personnes âgées. Les règles de cette sous-zone ont été assouplies afin de permettre la réalisation de projets répondant à cette vocation.

Ainsi, cette démarche permet de développer l'offre commerciale locale de proximité aux bénéfices des habitants. De plus, la Ville souhaite favoriser la mixité des fonctions urbaines via l'implantation de logements sociaux et d'une résidence service tout en conservant la dynamique économique de ce secteur.

De plus, le carrefour Sartoris/Joffre/Gabriel Péri/République fait l'objet d'une zone de plan masse UPM2 afin de faciliter la mutation d'ensemble. En effet, les angles sont peu construits et une restructuration d'ensemble de chaque angle est à réaliser. Ce projet doit être réalisé sur le regroupement de parcelles de chacun des angles. Une cohérence d'ensemble doit être recherchée.

En outre, un quatrième emplacement réservé a été institué en zone UA pour création d'équipement public :

- emplacement réservé n° 35 : création d'un équipement public - Localisation : boulevard de la République (extension emprise mairie).

Enfin, la Ville a souhaité protéger, mais aussi développer les commerces garennois. A cet effet, des linéaires commerçants ont été identifiés et ont été inscrits en « axe commercial ». Le long de ces axes, le changement de destination des locaux commerciaux et artisanaux

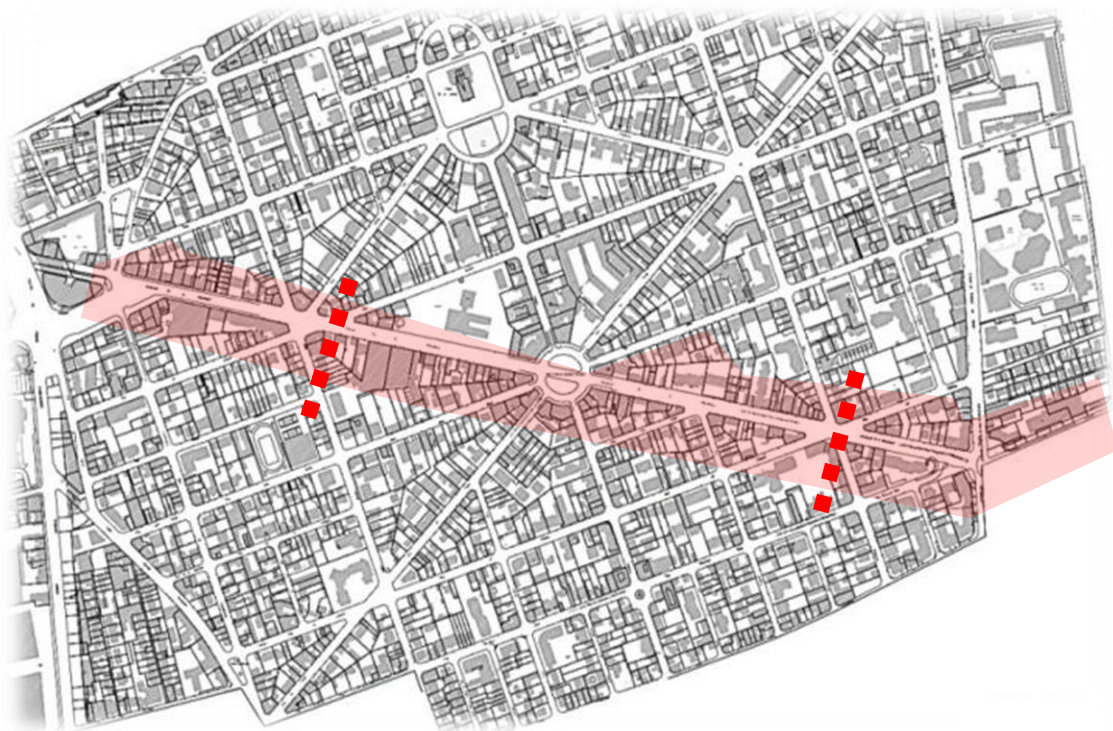
situés à rez-de-chaussée est interdit et les constructions nouvelles devront comporter des locaux commerciaux ou artisanaux à rez-de-chaussée.

De plus, un droit de préemption sur les fonds artisanaux et les fonds de commerce a été institué sur une partie du boulevard de la République. Ainsi, la Ville souhaite favoriser l'implantation d'activités commerciales nouvelles afin d'élargir l'offre existante, et encourager l'implantation d'activités tertiaires afin de rééquilibrer le territoire. Cette politique permettra d'accompagner le développement de la Ville de façon durable et d'assurer la mixité des fonctions urbaines. De plus, la conservation et le développement du commerce de proximité participent activement à l'entretien de l'image traditionnelle de la Commune. Ces axes et les places s'y rattachant accueillent, pour partie, en rez-de-chaussée d'immeubles, le tissu commercial traditionnel.

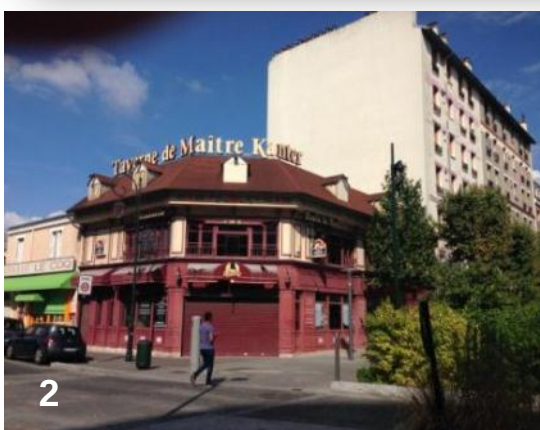
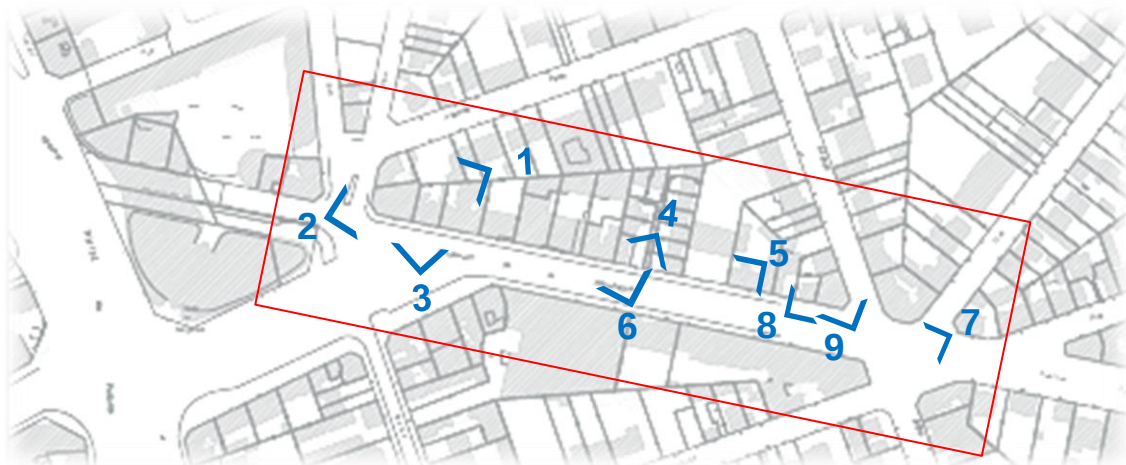
A la suite de la présente OAP, il sera établi un diagnostic urbain approfondi, permettant de réaliser un état des lieux des réalités urbaines de cette partie du territoire.

Le diagnostic urbain : un front bâti marqué d'incohérences

Le diagnostic urbain du boulevard de la République a été réalisé selon trois séquences. Ces trois séquences ont été arrêtées en fonction de l'ambiance, des caractéristiques urbaines, et de la composition du bâti.



République Foch : un secteur en opposition avec la place lui faisant face





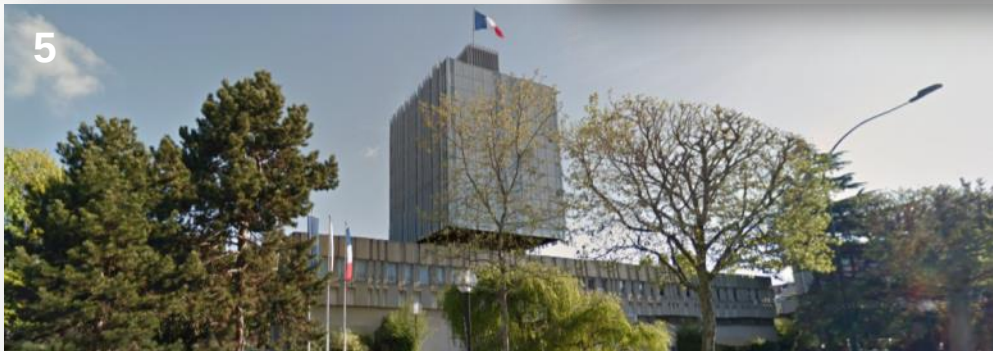
La place de Belgique est un carrefour routier majeur du secteur. Elle connaît un trafic extrêmement dense aux heures de pointe. Le boulevard de la République est un axe très utilisé tant par les Garennois que les non Garennois se rendant sur leurs lieux de travail. On observe la présence de nombreux commerces en rez-de-chaussée le long de ce tronçon. La rive sud est composée d'un front bâti homogène de R+7 et d'une grande mixité des fonctions avec la cohabitation de logements, de commerces et d'activités tertiaires. Ce secteur est essentiellement composé d'immeubles collectifs.

L'angle de rue faisant face à la place de Belgique est composé d'un bâtiment de mauvaise facture de R+1. Il ne marque pas l'entrée du boulevard et n'est pas intégré à l'environnement urbain. De plus, cette rupture de hauteur provoque un pignon aveugle (cf. fig. 1.2.3)

A cela s'ajoute de nombreuses problématiques récurrentes sur l'ensemble de la rive nord. Les constructions des angles de rues sont extrêmement basses. Le front bâti est déstructuré et les bâtiments ne sont pas tous à l'alignement. On observe de nombreuses dents creuses, des pignons aveugles et des ruptures d'échelle. Ces imperfections ne confèrent pas au boulevard sa dimension de voie de circulation majeure. L'entrée de Ville n'est pas mise en valeur et le travail engagé sur la place de Belgique et le front sud semblent inachevés.

République-centre: un front bâti hétérogène







Le tronçon centre est composé essentiellement d'immeubles anciens et de quelques pavillons. La majorité des rez-de-chaussées accueillent des commerces. Il joue un rôle important de vitrine commerçante centrale avec la présence de la zone de services et de commerces du quartier du centre qui s'étend de la place de la Liberté au rond-point du Souvenir Français. Les arbres plantés présents le long de ce tronçon et sur le rond-point confèrent à ce secteur une atmosphère aérée et végétalisée.

Ce tronçon est également marqué par une multitude d'accidents urbains. Le front bâti connaît plusieurs ruptures d'échelle avec une transition abrupte sur un parc public, ainsi que la présence de bâtiments bas aux angles de rue hormis le premier angle (cf. fig. 1, 2). De plus, deux poches d'habitats dégradés et vétustes sont présentes. Elles sont composées d'un bâti hétérogène ancien, vétuste, dégradé de faible densité et d'un hangar en inactivité. Les angles de rue bas ne confèrent pas à cet axe sa dimension de voie urbaine centrale et provoquent des incohérences dans le front bâti. Le patrimoine bâti de qualité doit être mis en valeur. La dimension « urbaine » du front bâti doit être accentuée.

République-Château-Europe : un territoire déstructuré à réaménager, une mixité fonctionnelle à valoriser







7



8



9



10



11



12

Ce dernier tronçon mêle habitations individuelles et ensembles collectifs anciens et récents. L'état de l'ensemble du bâti est variable. Certains immeubles tels que le 2 boulevard de la République sont en très bon état. La mixité fonctionnelle du secteur est très développée avec la présence de logements, d'une entreprise de service (analyse médicale), d'une station-service et d'immeubles de bureaux dans l'environnement immédiat.

Le secteur bénéficie d'un cadre paysager agréable. En effet, le carrefour de l'Europe voit se dresser en son centre une large fontaine bordée de fleurs. Un parterre de fleurs a été aménagé à l'angle du boulevard de la République et de l'avenue du général de Gaulle. Enfin, les rues sont bordées d'arbres, ce qui démontre le souci communal de proposer un environnement paysager de qualité, respectueux des enjeux actuels.

Néanmoins, on constate la présence d'un immeuble dégradé datant des années 1920, au 14 bis boulevard de la République. Les ruptures urbaines et les dents creuses laissent apparaître des cœurs d'îlot vétustes. Les différences de hauteurs provoquent une désorganisation volumétrique et laissent apparaître des pignons disgracieux ce qui nuit à la qualité du paysage urbain. Le front bâti n'est donc pas homogène. La station-service représente l'une des dernières zones de foncier mutable qu'il conviendrait d'exploiter.

De plus, on a constaté que l'Est du rond-point de l'Europe est marqué par la présence de deux pôles économiques des communes limitrophes de Courbevoie et Bois-Colombes. Le contexte tertiaire des environs donnent à cette zone une ambiance urbaine particulière. Il convient que ce secteur de la Garenne-Colombes s'intègre mieux à son environnement immédiat et réponde à la dynamique lui faisant face.

Ainsi, le diagnostic a permis de mettre en exergue les réalités du territoire, ses atouts et ses faiblesses pour mieux organiser sa requalification. Au regard de ce diagnostic, il convient maintenant de proposer des orientations d'aménagements permettant de corriger les imperfections et de mettre en valeur cet axe de circulation majeur. Les objectifs municipaux initiaux inscrits au PADD seront poursuivis pour redonner à cette voie un front bâti urbain moderne et cohérent.

II°) Une requalification urbaine globale pour une meilleure cohérence d'ensemble

Le diagnostic a permis de mettre en exergue les réalités urbaines de cet axe. Les actions à mener pour améliorer sa structure urbaine seront maintenant déclinées. Il s'agit, plus précisément, pour la Ville, dans le droit fil des orientations du PADD et des constats issus du diagnostic, de donner un caractère plus urbain à cet axe et poursuivre son développement et son aménagement pour la constitution d'un front bâti cohérent et continu.

La présente OAP se poursuit par une définition du parti d'aménager global retenu pour la restructuration du boulevard de la République.

Elle est suivie d'une présentation plus précise des souhaits d'aménagement de trois secteurs identifiés demandant une action plus spécifique.

1°) Le boulevard de la République : une mutation urbaine à organiser

Contexte

Le boulevard est constitué d'un bâti ancien, semi récent et récent composé essentiellement d'immeubles collectifs, de commerce en rez-de-chaussée et de quelques pavillons. On peut y observer quelques maisons individuelles anciennes accolées aux immeubles. Ce diagnostic a permis de mettre en exergue une discontinuité du front bâti suite à la présence de dents creuses qui créent des ruptures d'échelle, et à l'implantation irrégulière des bâtiments. La présence de constructions extrêmement basses aux angles de rue nuit à la cohérence d'ensemble du front bâti. Cet axe comprend également une station-service, activité consommatrice d'espace.

Enjeux

La Commune souhaite donner un caractère plus urbain au boulevard de la République. Pour ce faire, différentes interventions urbaines sont nécessaires. Elles auront pour objectif de favoriser sa densification maîtrisée, de le mettre en valeur, et d'accentuer son rôle de vitrine urbaine et économique, tout cela en ne dénaturant pas son identité et son image.

Parti d'aménagement global

Les grands principes d'aménagement souhaités sont les suivants :

- encourager une **densification maîtrisée** pour la création d'un **front bâti cohérent et continu**,
- favoriser la **mixité sociale** par l'implantation de programmes neufs mixtes et la réhabilitation et transformation d'immeubles anciens existants en logements sociaux,
- restructurer le boulevard en tenant compte de la présence des quelques pavillons et proposer des intégrations architecturales permettant une **transition douce des hauteurs et un traitement des ruptures d'échelle et des pignons aveugles**,
- **retravailler les angles de rue** afin de donner un **caractère plus urbain** au boulevard et **restructurer le paysage**,
- favoriser **l'implantation de commerces en rez-de-chaussée** pour pérenniser et développer la dynamique économique déjà insufflée par la place de Belgique ainsi que par l'axe commerçant historique de la rue Voltaire et le rond-point du Souvenir Français,
- réaliser des projets comprenant un **volet paysager** détaillé intégrant la réalisation de **zones plantées** et de **cœurs d'îlots végétalisés** visibles de l'espace public afin d'améliorer le cadre de vie par une **respiration urbaine**.

Ainsi, pour apporter plus de précision au parti d'aménagement et à la forme urbaine que celui-ci doit prendre, la présente OAP intègre des schémas qui permettent d'illustrer les objectifs poursuivis.

Description du projet urbain

Dans sa globalité, la Ville souhaite accentuer son intervention en travaillant sur la restructuration des angles de rue composés d'immeubles bas, sur la conservation et l'entretien de certains immeubles anciens existants, sur la constitution d'un front bâti cohérent. Ce travail permettra de redonner une cohérence urbaine d'ensemble.

Afin d'accentuer la volonté communale de voir muter les angles du boulevard, une zone de plan masse a été instituée. La zone UPM2 doit permettre le réaménagement en bloc des angles identifiés.

Le travail de réhabilitation du bâti ancien dégradé est indispensable. Dans le cas d'une dégradation trop avancée, il est nécessaire de le remplacer.

Le front bâti du boulevard est marqué par des changements d'échelle trop brutaux et un manque d'unité. La réalisation d'un front bâti continu de qualité participera à la requalification du front bâti en front « urbain ».

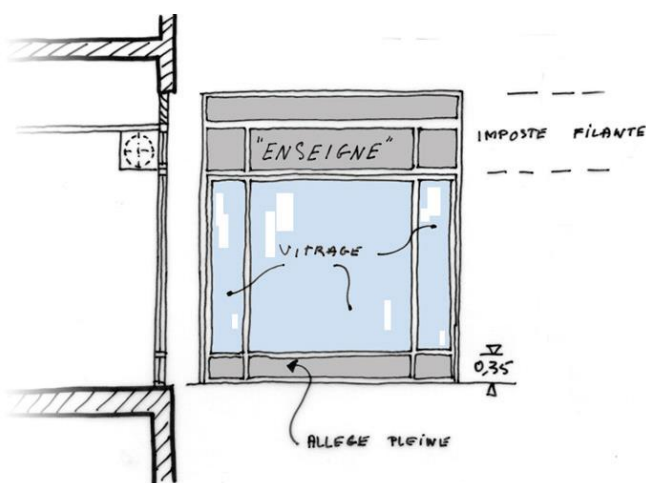
Afin de préserver et conforter la richesse de la trame urbaine existante, de favoriser la mise en valeur du patrimoine bâti conservé, il est impératif que les futures constructions comprennent une diversité architecturale dans le traitement des façades. Une trop grande linéarité doit être évitée. Les façades devront être composées de sections courtes rythmées de percements. La diversité du traitement des toitures permettra de réaliser un front urbain visuellement dynamique.

Sur le boulevard, une hauteur de R+5+C permettra de redimensionner cet axe tout en n'oubliant pas de se raccrocher de façon douce aux bâtiments existants plus bas et ainsi éviter de recréer des ruptures d'échelle.



Comme énoncé précédemment, la Ville travaille à la conservation et au développement de la mixité fonctionnelle et souhaite favoriser les rez-de-chaussée commerçants sur certains secteurs du boulevard de la République. Cet objectif répond à la nécessité de rééquilibrer le taux d'activité face à l'accroissement de l'habitat sur la Commune. Les projets devront tant que possible prévoir l'intégration de commerces en rez-de-chaussée y compris lorsque ce n'est pas rendue obligatoire par le document graphique 4.1.

Les devantures commerciales ont un impact fort sur la qualité du paysage urbain. Le traitement des implantations de commerces devra être soigné et favoriser la valorisation paysage urbain du boulevard.



La qualité environnementale des projets proposés sera l'un des points observés par la Commune. La Ville met un point d'honneur à intégrer systématiquement dans tout projet une obligation de végétalisation que ce soit en cœur d'îlot, ou, si cela est possible, à l'avant du bâtiment.

La prise en compte des objectifs écologiques a pour but :

- de favoriser la perméabilité du sol afin de permettre l'infiltration des eaux à travers la pleine terre,
- de maintenir la faune et la flore urbaine et le développement de la biodiversité,
- de proposer aux habitants un cadre de vie de qualité, agréable à pratiquer malgré le caractère très urbain de la Ville.

Quand l'épaisseur des parcelles le permet, il est souhaitable de prévoir une transparence visuelle entre l'espace public et l'espace planté privé en cœur de projet comme présenté ci-dessous :



L'implantation d'arbres et l'aménagement d'espaces verts privés visibles de la voie publique participeront à l'amélioration de la qualité des espaces publics et permettront de créer des perspectives urbaines de qualité. Ces aérations urbaines amélioreront le cadre de vie malgré la densification.

Les 3 secteurs devant faire l'objet d'une attention toute particulière seront maintenant présentés. La Commune veillera avec attention à la qualité des futurs projets et au respect des orientations qui vont suivre. En outre, il est important de souligner que l'ensemble des objectifs et des souhaits d'aménagements évoqués précédemment sont à appliquer pour la totalité des projets localisés sur le boulevard de la République.

2°) La pointe République-Foch : une entrée de Ville à redimensionner

Contexte

La place de Belgique a connu un réaménagement sans précédent avec une restructuration d'envergure. L'arrivée du tramway a renforcé sa polarité. Ce réaménagement a permis de créer une vitrine économique moderne et attractive dans le prolongement du quartier d'affaires de La Défense. Les travaux d'amélioration et de restructuration des espaces publics ont libéré d'avantage d'espaces pour les circulations douces afin de répondre au mieux aux enjeux actuels du développement des modes de transports alternatifs. Le secteur de la pointe « République-Foch » constitue par sa localisation un enjeu urbain. Il est nécessaire d'organiser son réaménagement afin de garantir une évolution cohérente. Ce secteur fait l'objet d'un périmètre d'étude et de sursis à statuer institué le 28 avril 2014.

Enjeux

Le diagnostic a mis en exergue divers accidents urbains. De plus, il ne s'intègre pas dans son nouvel environnement. Il est impératif de mettre cette zone en cohérence avec le

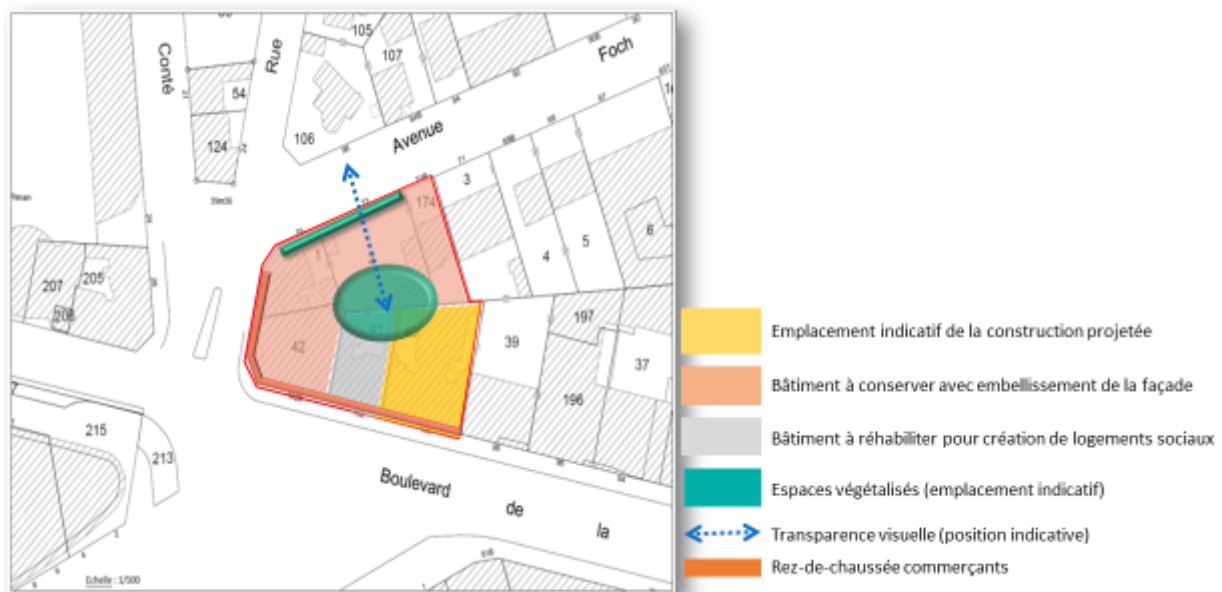
réaménagement de la place de Belgique et ainsi améliorer le cadre bâti en proposant une entrée redimensionnée. La restructuration urbaine initiée sur la place de Belgique doit être poursuivie pour une meilleure cohérence d'ensemble. Cette densification répond aux objectifs d'économie de la consommation de l'espace et du renouvellement de la Ville sur elle-même.

L'étroitesse des parcelles rend la réalisation de programme de qualité difficile. Ainsi, ce réaménagement devra se faire sur le groupement de parcelles identifié sur le schéma d'intention ci-après.

Parti d'aménagement

- **Redimensionner** l'entrée de Ville,
- **Développer le caractère urbain** pour une meilleure intégration dans l'environnement immédiat et **une cohérence urbaine d'ensemble**,
- **Redonner une identité urbaine** à ce secteur mal aménagé,
- Proposer **un projet s'accrochant de façon harmonieuse** au bâti existant,
- **Pérenniser le commerce**,
- Développer la **mixité fonctionnelle**,
- Favoriser le développement de la **mixité sociale**,
- Proposer une évolution durable du site **respectueuse des objectifs environnementaux** avec **une végétalisation des espaces libre**.

Schéma d'intention d'aménagement



Le projet doit s'appuyer sur une partie du tissu urbain existant et le mettre en valeur. Un équilibre doit être trouvé entre préservation de certains immeubles et renouvellement du bâti. Les immeubles conservés devront être réhabilités.

Le principe d'« opération d'ensemble¹ » doit être respecté. En effet, l'étroitesse des parcelles ne permettant pas de proposer une restructuration cohérente, il est impératif que le travail de réaménagement soit réalisé sur l'ensemble des parcelles identifiées.

3°) Tronçon Centre-Ville : un secteur à restructurer pour une meilleure cohérence

Deux poches marquées par le mal-aménagement

Contexte

Le tissu urbain du tronçon centre-Ville est marqué par une diversité des fonctions avec la présence de commerces en rez-de-chaussée. Ce tronçon est constitué de bâtis anciens et semi-récents. Le diagnostic a mis en exergue la présence de deux zones fortement marquées par des accidents urbains. De plus, certains bâtiments anciens sont dégradés et vétustes. On a pu observer la présence d'un hangar non-exploité et sans valeur urbaine.

La Ville de La Garenne-Colombes avait identifié ces secteurs. Pour permettre la réalisation de constructions neuves sur l'ensemble de parcelles identifiées, elle s'est rapprochée de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France.

L'EPFIF participe avec des collectivités locales à la production de logements et notamment de logements sociaux en développant une ingénierie foncière de conseil, d'étude, d'acquisition, de requalification des terrains et de revente. Une convention cadre a été signée du 7 juin 2013. Les secteurs du 17 au 19 boulevard de la République et du 42bis au 48 boulevard de la République font partie des périmètres d'intervention de l'EPFIF. L'intervention sur le secteur 42bis-48 boulevard de la République a nécessité une déclaration d'utilité publique.

Les deux secteurs d'interventions sont identifiés sur le document graphique suivant :



¹ Opération d'ensemble : il s'agit d'une opération d'aménagement ou de construction avec un programme ou plan d'ensemble. Elle doit faire l'objet d'un seul permis de construire ou permis d'aménager portant sur l'ensemble des parcelles comprise dans le périmètre défini sur le plan de l'OAP.

Enjeux

Le réaménagement de ces deux zones du tronçon centre-Ville doit permettre d'éviter l'apparition d'une dichotomie entre bâti moderne et bâti ancien traditionnel mais dégradé comme cela a été observé dans le diagnostic. Ces deux caractères identitaires de la Commune doivent cohabiter de manière harmonieuse.

Le traitement de ces deux parties du tronçon centre-Ville doit permettre de corriger les incohérences de cette partie du front bâti.

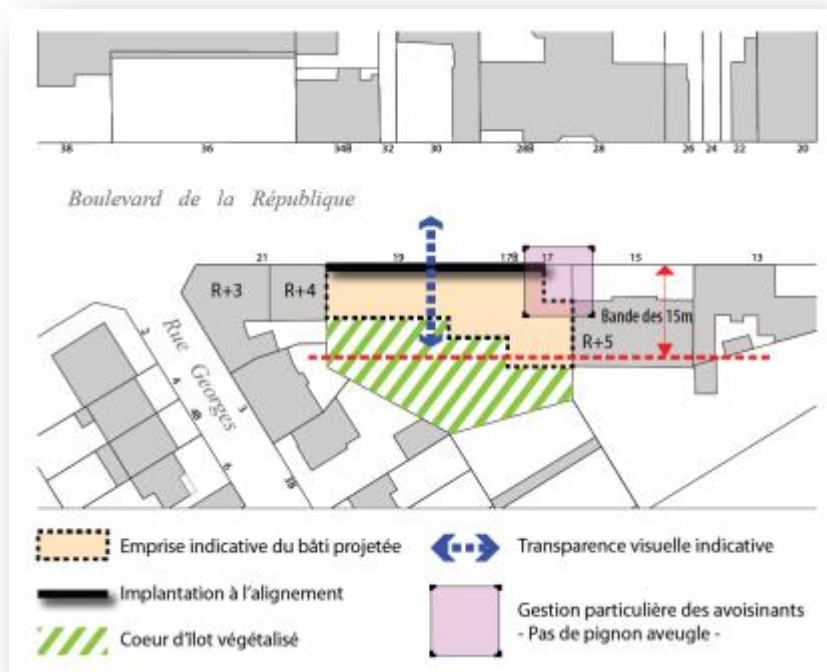
Parti d'aménagement global

- Constituer un front bâti continu de **gabarits urbains qualitatifs**,
- Favoriser le développement de la **mixité sociale et intergénérationnelle** en réalisant des opérations de logements parfaitement intégrées au tissu existant,
- **Lutter contre le logement indigne**,
- **Produire des logements neufs supplémentaires** répondant aux besoins des habitants,
- **Densifier le parcellaire mutable** dans une logique de limitation de la consommation de l'espace,
- Améliorer de la **qualité architecturale et paysagère** du quartier,
- Améliorer la **performance énergétique** et la **réduction des gaz à effets de serre**, par la construction de bâtiments à faible consommation énergétique.

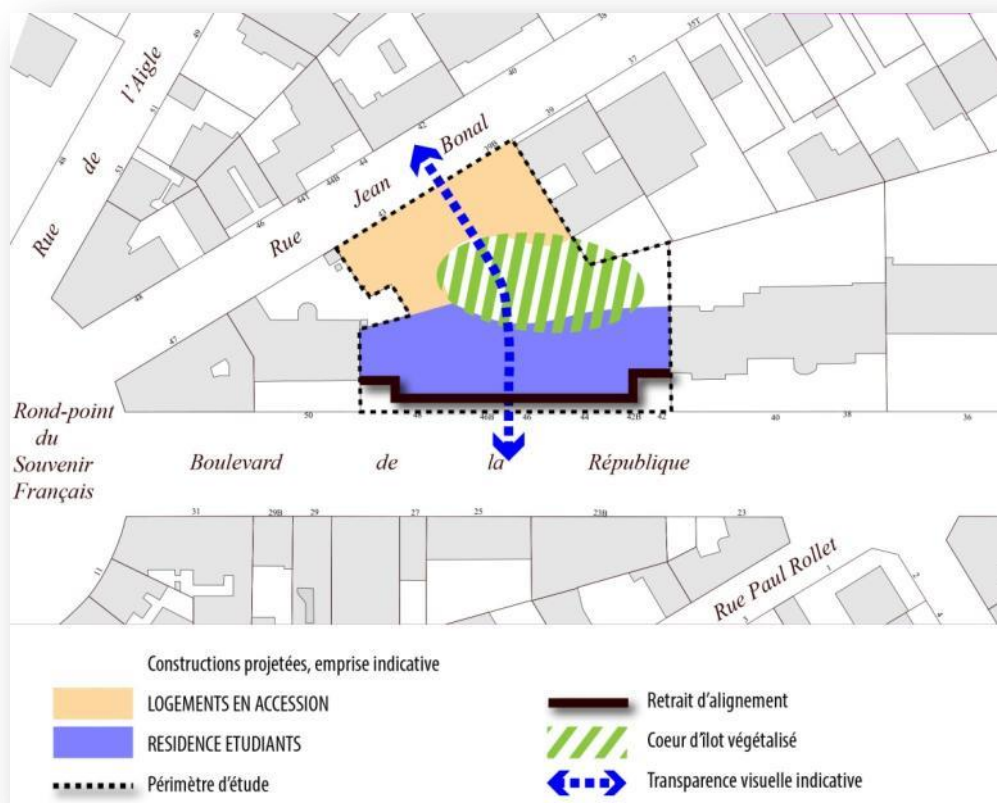
Ilot du 17-19 boulevard de la République

Schéma d'intention d'aménagement

Le site doit accueillir un programme mixte d'une quarantaine de logements comprenant un tiers de logement social.



Ilot du 42bis-48 boulevard de la République



Identifié depuis de nombreuses années par la Ville, ce site n'a pu faire l'objet d'une mutation sous l'impulsion d'une maîtrise d'ouvrage privée. La Ville a décidé de rénover cet îlot hétérogène et de faible densité présentant des bâtiments dégradés, par la réalisation de constructions de qualité, assises sur un meilleur découpage parcellaire. Cet édifice apportera une continuité architecturale et urbaine au front bâti.

Les parcelles attenantes au secteur EPF devront faire partie du projet de réaménagement. En effet, comme souligné au sein du diagnostic, l'étroitesse des parcelles rend difficile la réalisation de programme de qualité. Ce regroupement de parcelles permettra de réaliser une « opération d'ensemble » répondant aux attentes de la Ville tant par la forme des bâtiments et leur gabarit, que par leur implantation. Cette configuration permettra la réalisation d'un cœur d'îlot planté.

Les parcelles donnant sur le boulevard de la République doivent accueillir une construction neuve de logements sociaux, avec l'hypothèse de la réaliser sous la forme d'une résidence sociale étudiante, de 3 300 m² à 3 500 m² de surface de plancher. Le parcellaire arrière doit accueillir un immeuble d'habitation. Cette densification s'inscrit dans le droit fil des objectifs Grenelle de lutte contre l'étalement urbain et la modération de la consommation de l'espace.

Secteur sis 51-53 boulevard de la République/37-39 avenue Joffre : une optimisation foncière à organiser

Contexte

Les parcelles cadastrées K 178, K 195 et K 199 accueillent une moyenne surface alimentaire de grande ampleur, Monoprix, ainsi qu'une copropriété. Ces parcelles sont situées dans un secteur hétérogène composé de logements et de commerces en rez-de-chaussée. Cette surface commerciale, comprenant un accès principal au 53 boulevard de la République et un accès secondaire en cœur d'îlot au 37 avenue Joffre, est implantée sur une emprise foncière de taille conséquente de 4023m². Elle représente un gisement foncier non-négligeable dans un contexte de raréfaction des terrains constructibles.

De plus, ces parcelles sont grevées d'une servitude de mixité sociale à 30% pour tous nouveaux programmes de logements de plus de 800 m² de surface de plancher. En effet, la Ville se doit d'assurer une mixité sociale sur l'ensemble de son territoire.

Enfin, le diagnostic a mis en exergue la présence d'une rupture d'échelle du front bâti à ce niveau du boulevard de la République. Cette dent creuse ne permet pas la constitution d'un front bâti urbain et cohérent. De plus, l'immeuble collectif semi-récent arriéré de qualité architecturale banale dénote avec l'environnement urbain pavillonnaire environnant.

Dans le cadre de la stratégie de restructuration de l'axe majeur et structurant du boulevard de la République, la Ville de la Garenne-Colombes souhaite permettre le réaménagement de ces parcelles. Ainsi, afin d'améliorer la constructibilité de ces parcelles, mais aussi dans le but de proposer un aménagement de qualité favorisant le développement d'un front bâti urbain cohérent sur cet axe majeur de la Ville et répondant aux enjeux de développement du logements spécifiques, les parcelles concernées font l'objet d'un sous-secteur nommé UA d.



Enjeux

La restructuration du site doit permettre d'optimiser l'utilisation du foncier dans un contexte de raréfaction du foncier disponible. De plus, cette démarche de densification et d'optimisation foncière vient s'inscrire dans les objectifs du Grenelle qui a pour enjeux de limiter la consommation de l'espace et de favoriser le renouvellement de la Ville sur elle-même.

De plus, le réaménagement de ces parcelles doit permettre d'améliorer l'offre commerciale de proximité pour les habitants et de développer la mixité sociale via la création en surélévation de logements sociaux et d'une résidence de service à destination des personnes âgées. Ainsi, cette restructuration doit permettre le maintien et le développement du caractère multifonctionnel du boulevard de la République.

Cette mixité verticale des fonctions urbaines souhaitées a nécessité la mise en place de la sous zone UAd. Les règles de cette sous-zone ont été assouplies afin de permettre la réalisation de projets répondant à cette vocation. Cette sous-zone permet la réalisation d'un projet d'intérêt général à forte valeur ajoutée urbaine et architecturale.

Le traitement de ces parcelles du tronçon centre-ville doit permettre également de corriger les incohérences et imperfections urbaines de cette partie du front bâti comme la présence d'une rupture d'échelle et le traitement de dents creuses sur le boulevard, ainsi que l'amélioration architecturale de la zone avec le traitement de la façade de la copropriété arrière avenue Joffre. Ce traitement de la façade permet de répondre aux problématiques de lutte contre la précarité énergétique et s'inscrit dans les grands enjeux du Grenelle.

Parti d'aménagement global

- **Reconstituer** un front bâti continu de **gabarits urbains qualitatifs**,
- Améliorer de la **qualité architecturale et paysagère** de la zone via un **projet global** induisant également la reprise de la façade de l'immeuble d'habitations sis 37-39 avenue Joffre,
- **Améliorer** l'offre commerciale de proximité,
- **Optimiser** l'utilisation du foncier et **densifier le parcellaire mutable** pour limiter la consommation de l'espace,
- Favoriser le développement de la **mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle**,
- **Produire des logements neufs supplémentaires** répondant aux besoins des publics spécifiques,

Dans ce cadre, toute demande de permis de construire qui serait contraire aux principes énoncés ferait l'objet d'un refus.

4°) République-Château-Europe : une entrée de Ville à aménager

Contexte

Le secteur République-Europe-Château est marqué par une forte mixité fonctionnelle avec la présence de logements, d'une entreprise de service, d'une station-service et d'activités tertiaires. Il bénéficie d'un cadre paysager agréable. Néanmoins, les immeubles présents sur la zone ne présentent pas de caractéristiques architecturales importantes. Cet ilot est marqué par plusieurs accidents urbains. De plus, la ligne urbaine est marquée par une multitude d'incohérences.

Enjeux

Sur le secteur ouest, le projet doit permettre de produire un front bâti plus cohérent grâce à l'implantation d'immeubles de qualité.

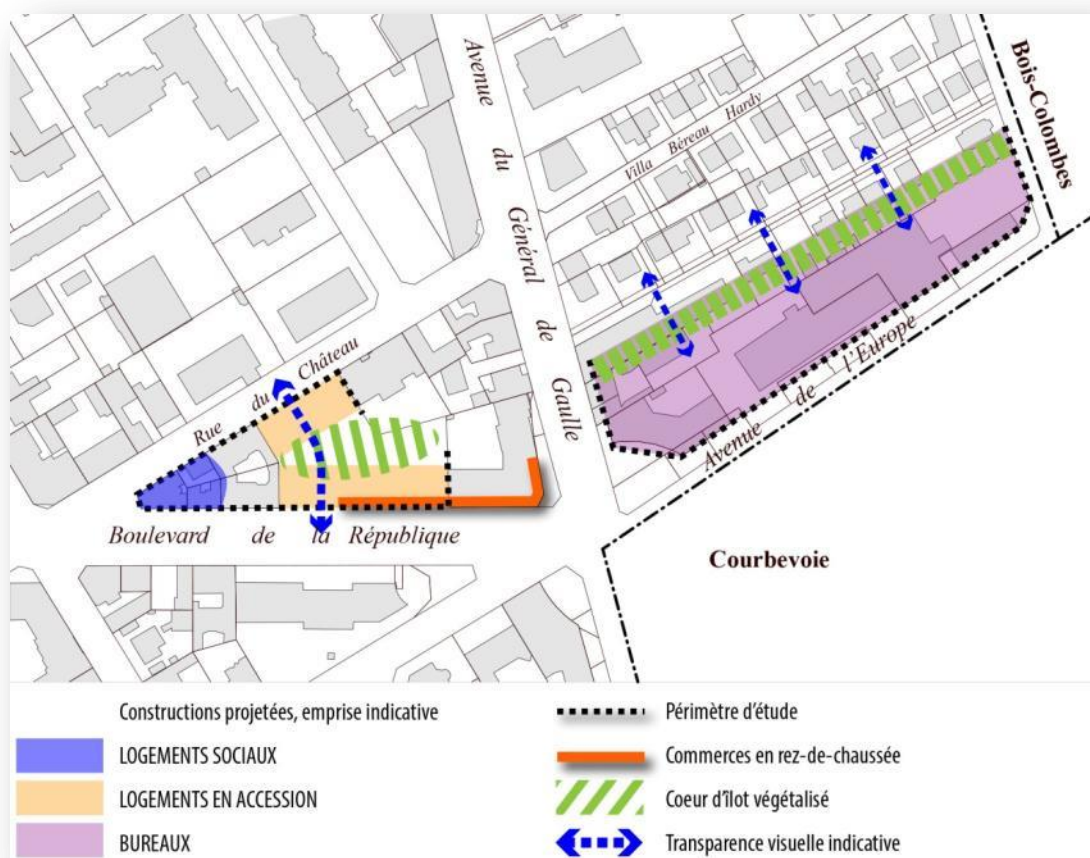
Le projet situé à l'est doit permettre d'intégrer la zone dans la dynamique économique de l'environnement immédiat.

De plus, l'environnement urbain végétalisé et aéré doit être développé.

Parti d'aménagement

- **Mettre en valeur et réaménager** l'entrée de Ville,
- Proposer un réaménagement favorable à la **mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces et tertiaires)**,
- Proposer un **aménagement urbain durable** aéré avec une végétalisation des espaces libres,
- Développer la **mixité sociale** et répondre aux enjeux de la loi SRU,
- Favoriser la **réhabilitation des bâtiments existants**.

Schéma d'intention



Le réaménagement du secteur du carrefour de l'Europe s'inscrit dans un contexte communal de restructuration du boulevard en « boulevard urbain », mais également dans une démarche de redynamisation économique de la zone. Cette restructuration comprend deux sous-secteurs : le secteur Ouest et le secteur Est.

Le sous-secteur Ouest à vocation résidentielle et commerciale

La Commune souhaite qu'un programme mixte s'implante à l'ouest du rond-point. Ce programme doit accueillir un immeuble mixte constitué de logements en accession, de logements sociaux et de commerces en rez-de-chaussée. Le programme doit être réalisé sur le groupement de parcelles identifiées dans le schéma d'intention. Cela permettra de proposer un projet cohérent, de qualité et à la volumétrie suffisante. Le 14 bis boulevard de la République pourrait être conservé et réhabilité pour accueillir des logements sociaux. L'emprise parcellaire du programme doit permettre de réaliser un cœur d'îlot planté visible de la voie publique.

Le sous-secteur est à vocation tertiaire

La zone à l'est du rond-point de l'Europe, située dans la zone UAb, a pour vocation d'accueillir des activités tertiaires afin de s'intégrer dans la logique économique du secteur. Le PADD prévoit d'inscrire le secteur dans la continuité des deux pôles d'activités implantés à Courbevoie et à Bois-Colombes. Le futur programme devra cohabiter harmonieusement avec le tissu pavillonnaire implanté à l'arrière que la Ville souhaite conserver. Une attention toute particulière sera apportée au traitement architectural qui devra permettre une transition douce entre les futurs bâtiments tertiaires et le tissu pavillonnaire traditionnel arrière.