ARGENTEUIL / PADD

Ville d'Argenteuil / Révision du Plan Local d'Urbanisme
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Conseil Municipal du 24 juin 2013

SOMMAIRE

LE PADD D'ARGENTEUIL *3*

I. OBJECTIFS ET CHOIX D'AMÉNAGEMENT *5*

1. PERMETTRE A ARGENTEUIL DE JOUER UN ROLE DETERMINANT DANS LE GRAND PARIS *9*
2. ANCRER ARGENTEUIL AU CŒUR DENSE DE L'AGGLOMERATION PAR TOUS LES TYPES DE MOBILITES *10*
3. AFFIRMER ARGENTEUIL COMME POLE ECONOMIQUE COMPLEMENTAIRE DES POLES DE LA PREMIERE COURONNE *14*
4. PROMOUVOIR UN HABITAT DIVERSIFIE, PROCHE DES SERVICES *18*
5. PRENDRE EN COMPTE ET VALORISER LES PAYSAGES D'ARGENTEUIL ET LA QUALITÉ DE SON CADRE DE VIE *28*
6. PROMOUVOIR UN URBANISME ÉCO-RESPONSABLE *32*

II. PRINCIPES DE STRUCTURATION, D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL *35*

A. LES LEVIERS DE DÉVELOPPEMENT ET DE STRUCTURATION DU TERRITOIRE *36*

B. DÉVELOPPER ET POLARISER *39*

C. PRÉSERVER, VALORISER ET AMÉLIORER *42*

CARTE DE SYNTHÈSE DU PADD *48*

LE PADD D'ARGENTEUIL

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les objectifs stratégiques et les choix en matière d'aménagement pour le territoire d'Argenteuil à **un horizon de 10 à 15 ans**.

Il constitue une pièce essentielle parmi les documents qui composent le Plan Local d'Urbanisme car :

- il définit les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles, et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- il arrête les objectifs concernant notamment l'habitat, les transports et les déplacements, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenus pour l'ensemble de la commune.

- il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans le respect des orientations du PADD, des orientations d'aménagement et de programmation peuvent prévoir des actions et opérations d'aménagement par quartier ou secteur.
Le règlement tant écrit que graphique du PLU fixe pour sa part les normes et servitudes d'occupation des sols en cohérence avec le PADD.

Le PADD d'Argenteuil vise six objectifs majeurs :

1. Permettre à Argenteuil de jouer un rôle déterminant dans le Grand Paris.

2. Ancrer Argenteuil au cœur dense de l'agglomération parisienne par tous les types de mobilités.

3. Affirmer Argenteuil comme pôle économique complémentaire des pôles de la première couronne.

4. Promouvoir un habitat diversifié, proche des services, bien desservi par les transports et économiquement abordable.

5. Prendre en compte et valoriser les paysages d'Argenteuil et la qualité de son cadre de vie.

6. Promouvoir un urbanisme éco-responsable.

Ces objectifs stratégiques du PADD se traduisent dans une carte de synthèse qui présente les **principes de structuration, d'aménagement et de développement durables du territoire communal**. Cette carte localise les principaux secteurs de projets et présente l'organisation urbaine qui doit permettre à Argenteuil d'être reconnue comme une grande ville attractive, au cœur de la métropole parisienne.

Le PADD d'Argenteuil vise ainsi à résoudre trois équations :

- orienter le développement urbain pour qu'il réponde à la fois aux nouveaux besoins des Argenteuillais, au renforcement de l'attractivité du territoire et à la valorisation des qualités propres à Argenteuil.

- engager la requalification des secteurs en friche ou déqualifiés, en veillant au développement concomitant d'une offre de transports en commun, services, commerces et équipements renforcée chaque fois que nécessaire.

- faire des choix d'aménagement durables et équitables qui tirent parti des ressources et du patrimoine de la commune et permettent une amélioration des équilibres environnementaux.

Le PADD propose une **organisation du développement urbain d'Argenteuil** permettant à la Ville, aux opérateurs publics ou privés et aux propriétaires individuels de réaliser des projets performants qui contribueront, chacun à leur échelle, à répondre aux besoins en logements, en amélioration de l'habitat, en résorption des friches et de l'habitat insalubre, en espaces d'activité économique de qualité. Il préconise les mesures permettant la préservation et la mise en valeur des qualités environnementales, de la qualité du cadre de vie et de l'attractivité d'Argenteuil.

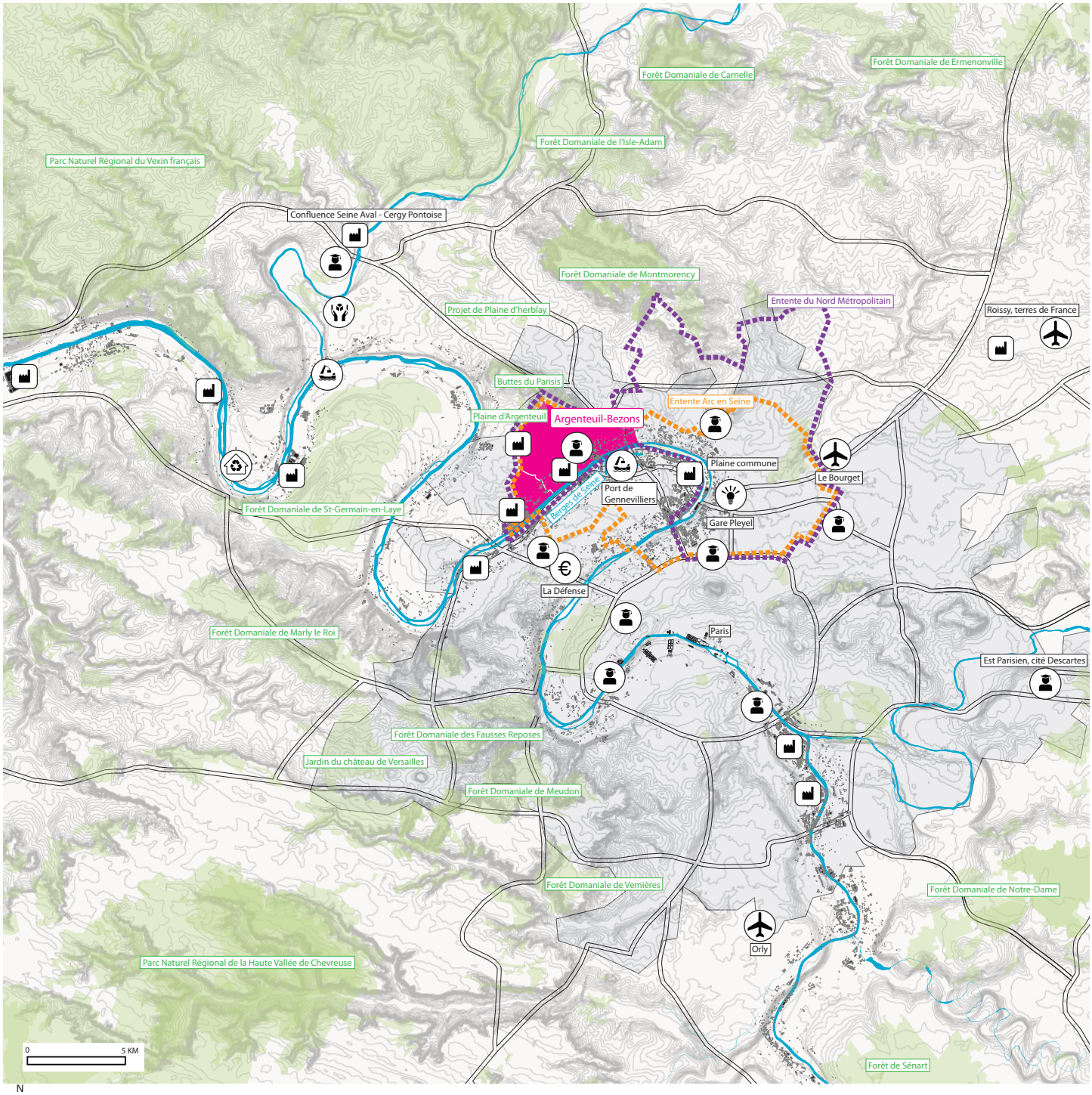
Il prend en compte les spécificités d'Argenteuil et ses **enjeux de positionnement au sein de la métropole francillienne**, tels qu'ils sont traduits dans le **projet de SDRIF** (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, soumis à enquête publique au printemps 2013).

Le PADD répond au nouveau **cadre réglementaire de la Loi Grenelle 2** du 12 juillet 2010, qui renforce la prise en compte de l'environnement dans le projet d'aménagement et de développement durables de la commune, notamment en matière d'évaluation des impacts de ce projet sur l'environnement et de mesures de protection contre les risques naturels ou technologiques.

Le PADD constitue le **cadre de référence** au regard duquel seront définies les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme. Comme le prévoit la loi, il constitue également le cadre dans lequel devront s'inscrire les futures procédures de modification du PLU qui s'avéreraient nécessaires pour répondre aux besoins et aux enjeux du développement d'Argenteuil.

I. OBJECTIFS ET CHOIX D'AMENAGEMENT

UNE DÉMARCHE LOCALE ARTICULÉE AVEC LES ENJEUX DU GRAND PARIS, LES 6 OBJECTIFS DU PADD D'ARGENTEUIL



ARGENTEUIL DANS LE GRAND PARIS

ARGENTEUIL-BEZONS : 130 000 HABITANTS - 40 000 EMPLOIS

Entente Arc en Seine
(CA* Plaine Commune, CA* Argenteuil-Bezons, Ville d'Argenteuil, Ville de Bezons, Ville de Saint-Denis, Ville d'Epinay-sur-Seine, Ville de Saint-Ouen, Ville de l'Ile-Saint-Denis, Ville de Clichy, Ville d'Asnières-sur-Seine, Ville de Gennevilliers, Ville de Villeneuve-la-Garenne, Ville de Colombes)

Entente du Nord Métropolitain
(CA* Plaine Commune, CA* Argenteuil-Bezons, CA* Vallée de Montmorency, CA* Val de France)

grands espaces naturels

* CA : Communautés d'Agglomération

aeroport

port

pôle éco-matériaux

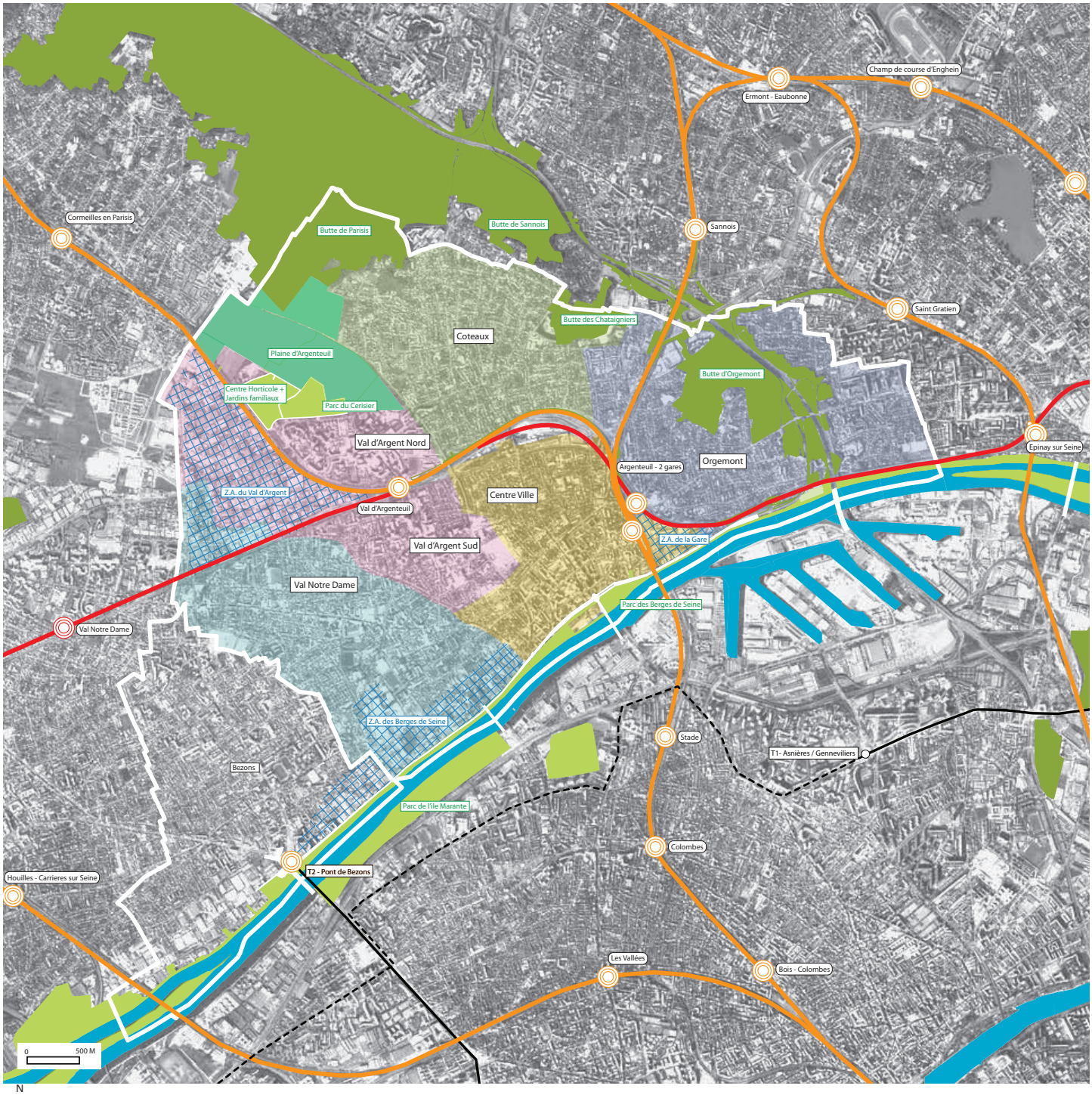
campus universitaire, pôle de recherche

quartier d'affaires

pôle industries créatives

cluster du patrimoine

zone d'activités



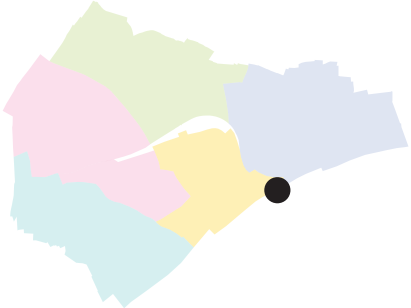
ARGENTEUIL ET SES QUARTIERS

QUARTIERS DANS ARGENTEUIL

- Centre-Ville
- Val Notre-Dame
- Val d'Argent Nord et Sud
- Coteaux
- Orgemont

- espace vert de loisirs existant et en projet (Berges de Seine, etc...)
- espace boisé (Butte du Parisis, etc...)
- plaine d'Argenteuil
- zones d'activités
- train SNCF
- projet de Tangentielle Nord
- tramway (T1 et T2)
- projet de prolongement du tramway T1

Berges de Seine



1. PERMETTRE A ARGENTEUIL DE JOUER UN ROLE DETERMINANT DANS LE GRAND PARIS

Inscrire Argenteuil dans la dynamique métropolitaine du Grand Paris est une démarche volontaire visant à ***affirmer le rôle de grande ville du Nord-Ouest parisien*** *qu'elle a vocation à jouer, notamment en valorisant et développant l'attractivité de son cadre de vie et de ses équipements d'envergure métropolitaine.*

Cette démarche doit permettre :

- de saisir les opportunités et les aspects positifs du Grand Paris, comme l'amélioration des mobilités ou l'ouverture sur les bassins d'emploi et les pôles d'enseignement du Nord et du Nord-Ouest parisien, au profit d'une offre d'emploi et de formation élargie et accessible à la population Argenteuillaise.

- de maîtriser les phénomènes susceptibles de compromettre un développement équilibré de la commune : augmentation des coûts du foncier et du logement contraignant les parcours résidentiels des Argenteuillais, phénomènes de tertiarisation massive menaçant la diversité et l'originalité du tissu économique de la commune, densification non maîtrisée du tissu urbain au détriment de la qualité des espaces résidentiels constitués et ne contribuant pas à requalifier les secteurs de la ville en déshérence.

- de tirer parti et contribuer à l'échelle communale à cette dynamique métropolitaine, en mettant en valeur, en faisant reconnaître et en inscrivant dans le projet de territoire les atouts géographiques, paysagers, économiques, sociaux, historiques et culturels qui font d'Argenteuil un cadre de vie attractif, dynamique et ouvert à une grande diversité de population et d'entreprises, et également une destination de loisirs et de tourisme pour les Franciliens et les visiteurs.

Pour atteindre ces objectifs, le PADD pose des choix d'aménagement qui visent à tirer parti de la présence de pôles de transports d'envergure métropolitaine, des Buttes du Parisis, de la Plaine d'Argenteuil et des 6 kilomètres de berges de Seine. Il s'attache également à renforcer le rayonnement du centre-ville historiquement ancré sur les bords de Seine, et à valoriser et développer les spécificités des centralités de quartier qui contribuent à la diversité et l'attractivité d'Argenteuil.

2. ANCRER ARGENTEUIL AU CŒUR DENSE DE L'AGGLOMERATION PAR TOUS LES TYPES DE MOBILITES

L'intensification de l'ancrage d'Argenteuil au cœur de l'agglomération parisienne passe par le ***développement du maillage de transports en commun*** *(T2 au Pont de Bezons, prolongement du T1 à Colombes, Tangentielle Nord, T8 à Epinay, projets de transport en commun en site propre à l'étude). Ce maillage doit offrir de* ***nouvelles possibilités d'échanges et de connexions depuis et vers l'Ouest*** *(Cergy-Pontoise et Seine Aval notamment) et vers le Nord (Saint Denis, Le Bourget, Roissy), et des* ***liaisons de proximité*** *permettant l'accès aux pôles multimodaux et le développement des échanges entre les deux rives de la Seine. Il permettra à Argenteuil de jouer pleinement son rôle de territoire relais entre la première et la deuxième couronne.*

2.1 La desserte radiale Argenteuil / Paris, qui a structuré le développement de la ville dans les dernières décennies, doit être complétée par une desserte de rocade : l'enjeu de la Tangentielle Nord.

Les enjeux de déplacements à l'échelle métropolitaine sont fondamentaux pour Argenteuil : **les trois quarts des actifs Argenteuillais travaillent dans une autre ville**, voire un autre département. Environ 40% d'entre eux utilisent les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail.

A 10 minutes de Paris Saint-Lazare depuis la gare d'Argenteuil, à 25 minutes de La Défense depuis le Pont de Bezons, Argenteuil bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun, mais cette desserte reste principalement organisée selon une **logique Paris / banlieue qui ne répond que de manière incomplète aux modes de vie et aux besoins des Argenteuillais**.

Le ***projet de la Tangentielle Nord*** *est un enjeu essentiel pour Argenteuil car il va encourager les déplacements de banlieue à banlieue, favoriser l'accessibilité aux grand pôles d'emploi de la métropole, en particulier La Plaine Saint-Denis, Le Bourget, Roissy, Cergy-Pontoise via Sartrouville, et permettre à Argenteuil d'être perçue comme un lieu d'implantation attractif pour les entreprises.*

2.2 Mettre en place des liaisons internes structurantes vers les pôles d'échanges de la Gare d'Argenteuil, du Val d'Argent et du Pont de Bezons et vers le futur T1 pour améliorer les interconnexions et l'accessibilité depuis tous les quartiers d'Argenteuil.

Aujourd'hui sur Argenteuil, plus de 8000 emplois ne sont pas desservis par un transport en commun lourd (Transilien, RER ou tramway). Cette situation, qui s'ajoute au manque de liaisons directes et facilement accessibles vers le Nord et l'Ouest de l'agglomération parisienne, pénalise ceux qui travaillent comme ceux qui habitent à Argenteuil, en les laissant très dépendants de l'automobile pour leurs déplacements quotidiens. L'arrivée de la Tangentielle Nord va améliorer de façon significative cette situation.

Localement l'enjeu d'amélioration des mobilités impose de **relier les grands pôles de transport** de la gare d'Argenteuil, de la gare du Val d'Argent et du Pont de Bezons les uns avec les autres, tout en **desservant les quartiers d'habitat et les pôles d'emploi** d'Argenteuil. Le futur prolongement du T1 à Colombes permettra également d'offrir une alternative à l'automobile, en veillant à faciliter les accès par les ponts existants.

Les **déplacements de proximité** (marche à pied, vélo, déplacements plus contraints tels que poussettes ou Personnes à Mobilité Réduite...), aujourd'hui pénalisés par les discontinuités de parcours, d'ambiance et de qualité du cadre urbain, doivent également être pris en compte dans la chaîne des déplacements.

L'amélioration des dessertes par les transports en commun suppose non seulement d'en améliorer le maillage, mais aussi l'attractivité et la performance pour faciliter l'accès aux grands pôles de transport et aux zones d'emploi. Cela passe par la mise en place, dans toute la mesure des possibles, de ***sites propres ou de***

couloirs réservés aux transports en commun *le long des principaux axes structurant le territoire communal.*
La requalification des espaces publics doit par ailleurs contribuer à les rendre plus attractifs pour les ***modes actifs (vélos, piétons) et les Personnes à Mobilité Réduite****, afin d'améliorer l'accessibilité aux gares, stations et arrêts depuis les quartiers d'habitat qui en sont éloignés.*

2.3 Repenser la place des déplacements automobiles pour mieux partager l'espace public au profit de la requalification des grands axes et d'une circulation adaptée aux caractéristiques d'un milieu urbain dense.

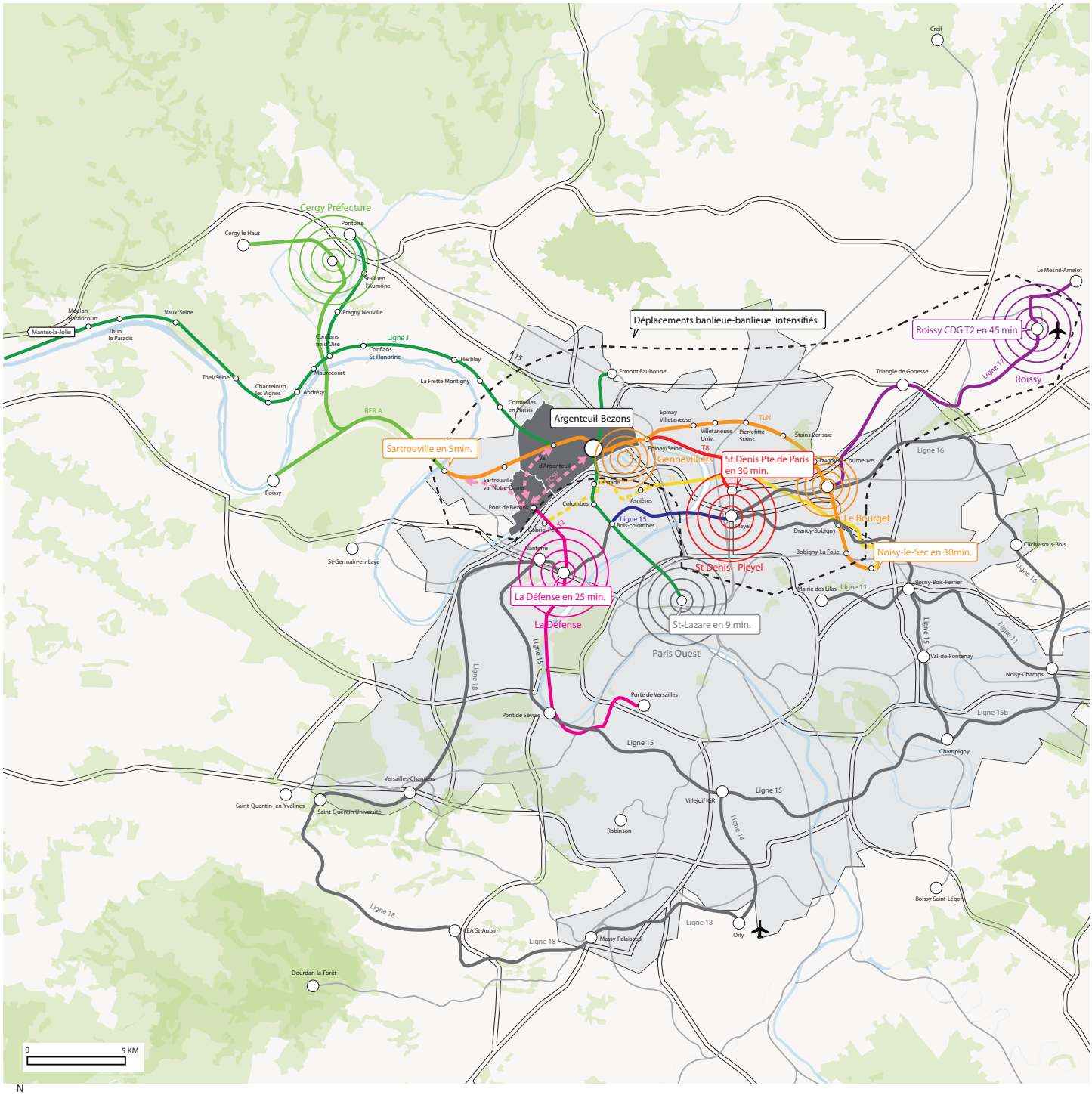
Les déplacements automobiles sont un enjeu structurant pour le fonctionnement et le projet d'Argenteuil, qu'il s'agisse de desserte des pôles d'activités économique ou de déplacements qui ne peuvent pas être assurés par les transports en commun de manière efficace et confortable. Les conditions de circulation à Argenteuil ne sont pas optimales et surtout pénalisent la qualité urbaine de certains secteurs et les relations entre les quartiers (par exemple le secteur de la Gare d'Argenteuil et le Centre-Ville ou le quartier d'Orgemont).

Les axes structurants qui forment l'armature primaire de la commune (RD311 Quai de Bezons sur les berges de Seine puis Route d'Enghien à travers les quartiers Est, RD392 Route de Pontoise qui forme la limite Ouest d'Argenteuil, RD909 Boulevard Jean Allemane qui forme l'entrée de ville d'Argenteuil depuis le Nord-Est, RD48 Route de Cormeilles qui forme l'entrée de ville depuis le Nord-Ouest) présentent sur tout ou partie de leur linéaire **des caractéristiques de voies rapides** et assurent mal les échanges avec les quartiers qu'ils longent ou qu'ils traversent, générant de ce fait **des coupures ou des discontinuités dans les parcours**, notamment pour les modes actifs (piétons et vélos).

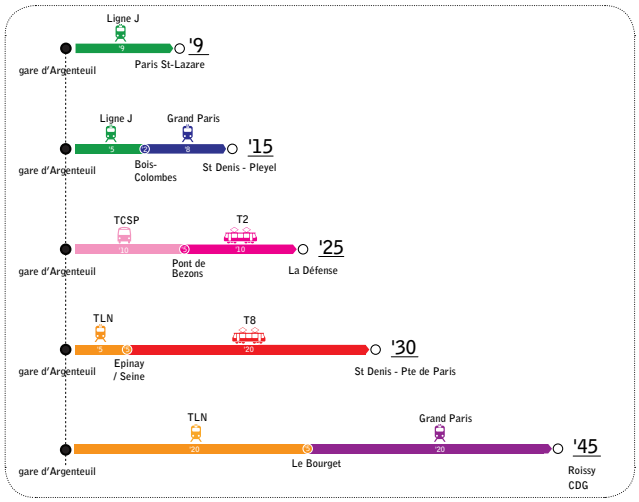
La requalification des axes structurants doit permettre de mettre en place les conditions d'une **circulation améliorée et apaisée en ville**, pour les véhicules légers et les poids lourds. Un développement optimisé des transports en commun doit faire de ces axes des supports de développement urbain, notamment pour les secteurs à vocation économique (Parc d'Activités des Berges de Seine et Quai de Bezons, Val d'Argent Nord et Route de Cormeilles, secteur de la Gare d'Argenteuil / Centre-Ville et Boulevard Jean Allemane).

L'armature urbaine d'Argenteuil et l'évolution du tissu urbain doivent pouvoir s'appuyer sur un réseau routier principal plus homogène. Cela suppose de faire évoluer les aménagements de type voie rapide, qui échangent peu avec les quartiers qu'ils traversent, vers ***des aménagements plus urbains et mieux intégrés****.*

Les caractéristiques des voiries doivent être mises en correspondance avec la situation d'Argenteuil : une ville et des modes de vie intégrés au cœur urbain dense de l'agglomération parisienne. ***Un meilleur partage de l'espace public*** *entre les différents modes de déplacements doit donc permettre d'adapter le réseau de voirie aux conditions d'une circulation apaisée en milieu urbain. Cette clarification de la hiérarchie et de l'aménagement des voies selon leurs fonctions est un levier pour accompagner l'évolution du tissu urbain sur les secteurs stratégiques.*



ARGENTEUIL ET LE RÉSEAU MÉTROPOLITAIN



pôles d'emplois majeurs

coeur d'agglomération (137 communes)

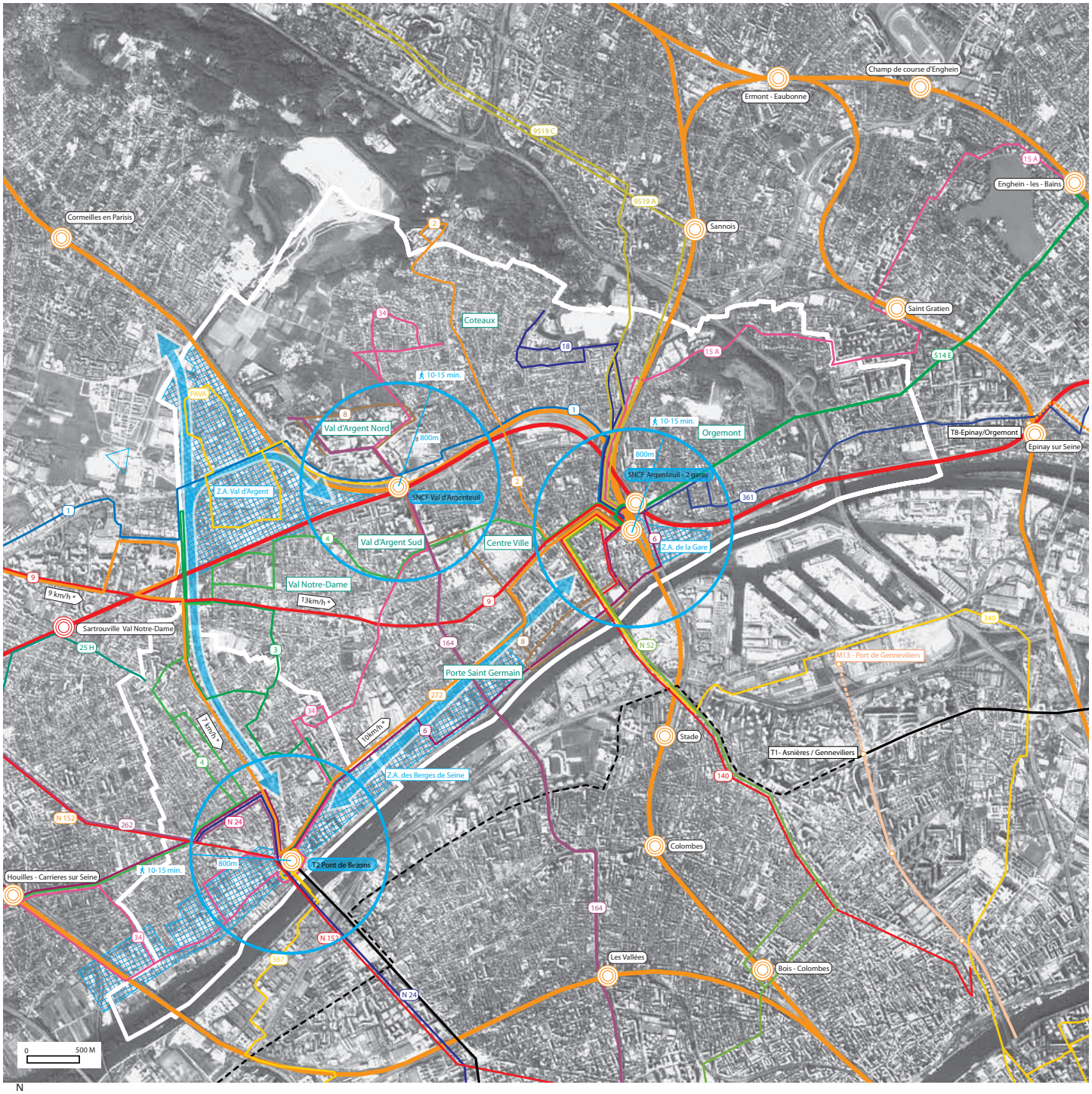
TRANSPORTS EN COMMUN PROJETS

- Tangentielle Nord <50km/h>*
- Métro du Grand Paris <52km/h>*
- Métro du Grand Paris (vers l'aéroport CDG) <52km/h>*
- Métro du Grand Paris (ligne 15 / Bois de Colombes - Pleyel) <52km/h>*
- tramway T8 <20km/h>*
- prolongement du tramway T1 <20km/h>*
- transports en commun en site propre (TCSP)

TRANSPORTS EN COMMUN EXISTANTS

- Ligne J <70km/h>**
- RER A (Sartrouville - Poissy / Cergy le Haut)
- tramway T2 <20km/h>*
- tramway T1 <20km/h>*
- RER

* vitesses commerciales
** vitesse maximale



N

LES TRANSPORTS EN COMMUN À ARGENTEUIL

projets de transports en commun en site propre (TCSP)

zone bien desservie (10-15 min. de marche)

train SNCF

projet de Tangentielle Nord

tramway (T1 et T2)

projet de prolongement du tramway T1

13km/h * vitesses commerciales sur les axes structurants

18 ligne de bus

9 ligne de bus structurante

9 (Sartrouville Gare - Argenteuil Gare)
514 (Argenteuil Gare - Enghien Gare)
272 (Sartrouville Gare - Argenteuil Gare)
164 (Argenteuil Collège Monet - Pte de Champerret)

3. AFFIRMER ARGENTEUIL COMME POLE ECONOMIQUE COMPLEMENTAIRE DES POLES DE LA PREMIERE COURONNE

*Argenteuil est un **pôle d'emplois diversifiés**, complémentaire à l'offre tertiaire de la boucle des Hauts-de-Seine. Cette singularité doit être affirmée. L'évolution de l'organisation urbaine visant à faciliter les échanges au sein du territoire est un levier pour encourager le renouvellement urbain et favoriser le développement économique. Ce développement doit contribuer à renforcer l'attractivité du commerce et des services en centre-ville et à dynamiser les polarités au sein des différents quartiers.*

3.1 Renforcer le rôle d'Argenteuil dans le développement économique du Nord-Ouest parisien en s'appuyant sur les atouts et les spécificités de la commune.

Le tissu économique d'Argenteuil présente l'avantage d'être diversifié et organisé autour de trois composantes majeures :

- la zone d'activités des Berges de Seine (sur Argenteuil et Bezons) : près de 5000 emplois sur Argenteuil et plus 3000 sur Bezons, **un tissu de PME** qui se développe sur lui-même, couvre des champs d'activités très divers (du tertiaire comme River Ouest à Bezons à l'artisanat et à l'industrie avec, par exemple, Dassault à Argenteuil) et accueille les sièges sociaux de nombreuses entreprises.

- la zone d'activité du Val d'Argent Nord : 4300 emplois, principalement dans les secteurs de **l'artisanat, de la logistique et de l'industrie** (activités de production, sous-traitants...).

- la zone d'activités de la Gare : 1100 emplois, principalement dans des secteurs d'activités diverses et dans le tertiaire (activités de développement notamment).

*Le **développement de l'immobilier tertiaire doit être mesuré** et ne pas contraindre, notamment par un renchérissement des coûts fonciers, le développement d'autres types d'immobilier d'entreprises. Il doit rester localisé **à proximité directe des pôles d'échange**. Il est nécessaire d'accompagner les mutations à l'œuvre dans les zones d'activités afin de préserver les spécificités du tissu économique hérité du passé industriel et productif de la ville.*

*Argenteuil doit continuer à proposer, au cœur de l'agglomération parisienne, une **offre d'espaces d'activités et une offre d'emplois complémentaires à celle de pôles tertiaires** comme La Défense. Les choix d'aménagement d'Argenteuil s'inscrivent dans les démarches de renouvellement de l'offre immobilière des parcs d'activités de part et d'autre de l'axe Seine afin de contribuer à la structuration d'un réseau de parcs d'activités de PME-PMI offrant une **diversité d'emplois en cohérence avec les qualifications des actifs du bassin d'habitat**, tel que défini au SDRIF.*

3.2 Inciter et soutenir un développement économique et un développement de l'emploi local fondés sur les spécificités du tissu économique d'Argenteuil.

En termes d'activité économique et d'emplois, l'enjeu est à la fois de **maintenir les entreprises présentes** sur le territoire d'Argenteuil (notamment en permettant leur développement sur place dans de bonnes conditions immobilières, économiques et réglementaires), de **développer une nouvelle offre d'emplois** qui puisse bénéficier à la population Argenteuillaise, et de créer de nouveaux gisements de ressources et richesses territoriales.

En s'appuyant sur son tissu économique existant, Argenteuil peut se développer comme pôle d'emplois productifs et diversifiés, proches des lieux de résidence des Argenteuillais et ouverts à un large éventail de compétences et de qualifications, ce qui contribuera à **limiter les besoins de déplacements domicile-travail**, à améliorer le taux d'emploi du territoire, à préserver les activités industrielles et à favoriser la croissance des entreprises sur place.

Pour cela, il s'agit d'encourager les développements en complémentarité des trois

pôles économiques de la ville : le Val d'Argent Nord en privilégiant l'immobilier innovant pour les PME-PMI, les Berges de Seine en privilégiant les entreprises à valeur ajoutée technologique, et la gare d'Argenteuil pour l'accueil d'immobilier tertiaire en lien avec l'offre urbaine du centre-ville.

*La **requalification des zones d'activités** doit se faire chaque fois que cela est possible au bénéfice du développement des entreprises déjà présentes à Argenteuil, dans un objectif de préservation des savoir-faire et d'encouragement des démarches de recherche développement, mais aussi de densification en matière d'emploi.*

*Elle doit s'accompagner d'une **augmentation de l'attractivité des pôles économiques** de la commune pour de nouvelles entreprises, en agissant sur la qualité du cadre de vie urbain, les mises aux normes environnementales nécessaires, la création de pôles de services et l'amélioration de l'offre de transports en commun.*

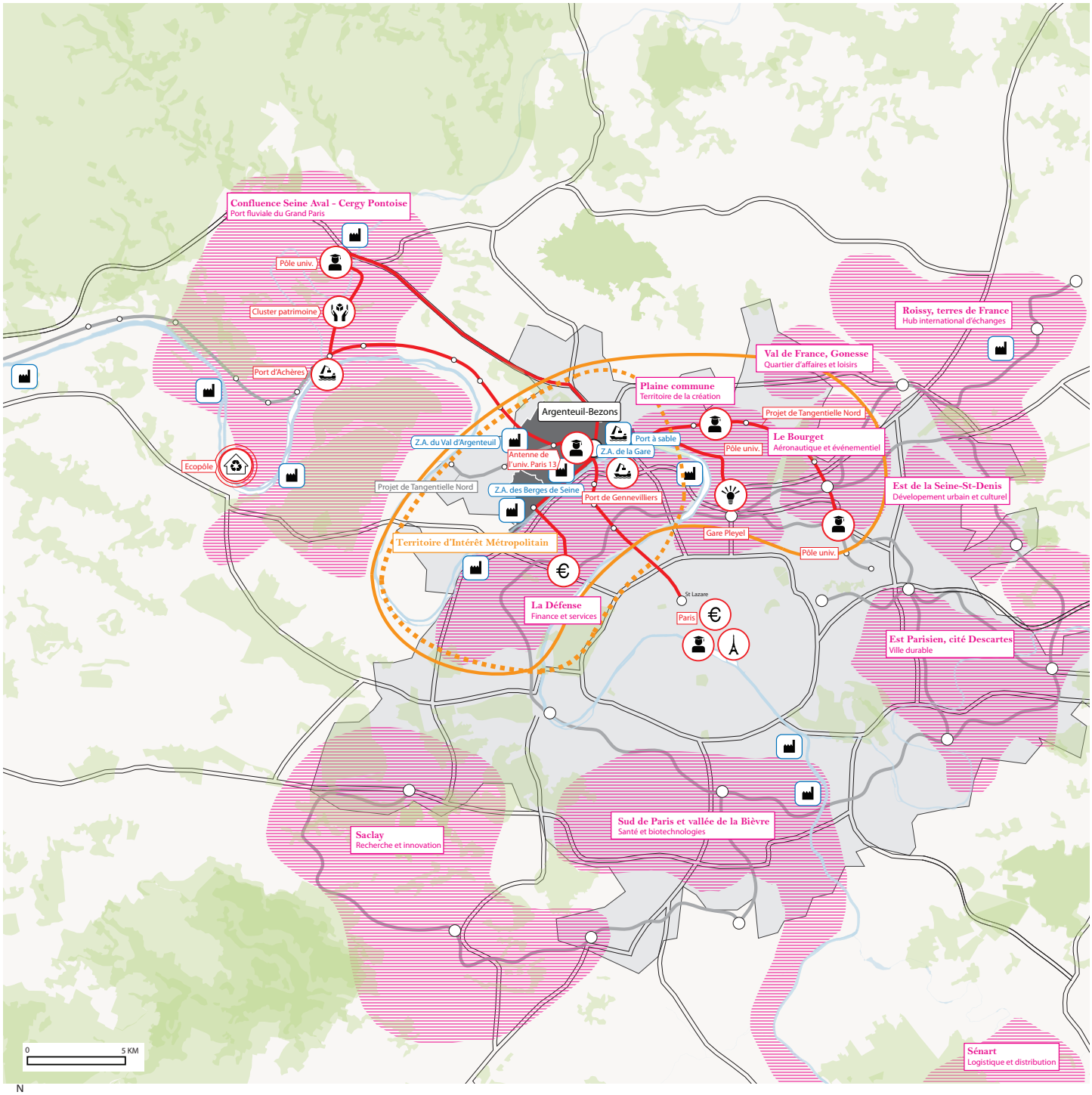
3.3 Conforter et soutenir le centre-ville et les pôles commerçants dans les différents quartiers.

Les projets de **redynamisation du centre-ville** et de **requalification de centralités de quartier** doivent permettre de conforter une offre de commerces et de services participant au développement de "l'économie résidentielle", c'est-à-dire l'économie et les emplois générés sur place par les habitants et les actifs de la commune.

Pour réussir ces projets, il est essentiel de **veiller aux équilibres** entre l'offre commerciale de centre-ville et de pôles de proximité, correspondant à la vocation urbaine d'Argenteuil, et une offre de type périphérique qui tend à se développer le long des grands axes routiers et doit être encadrée, car elle risque de compromettre le développement des polarités existantes et de contribuer aux phénomènes d'évasion commerciale.

*Les **polarités commerciales doivent être confortées et renforcées** à différentes échelles d'attractivité. A l'échelle communale, la redynamisation de l'équipement commercial du centre-ville le long des axes Paul Vaillant Couturier et Gabriel Péri, en lien avec les berges de Seine, constitue un enjeu majeur nécessitant de développer l'attractivité du centre commercial Côté Seine.*

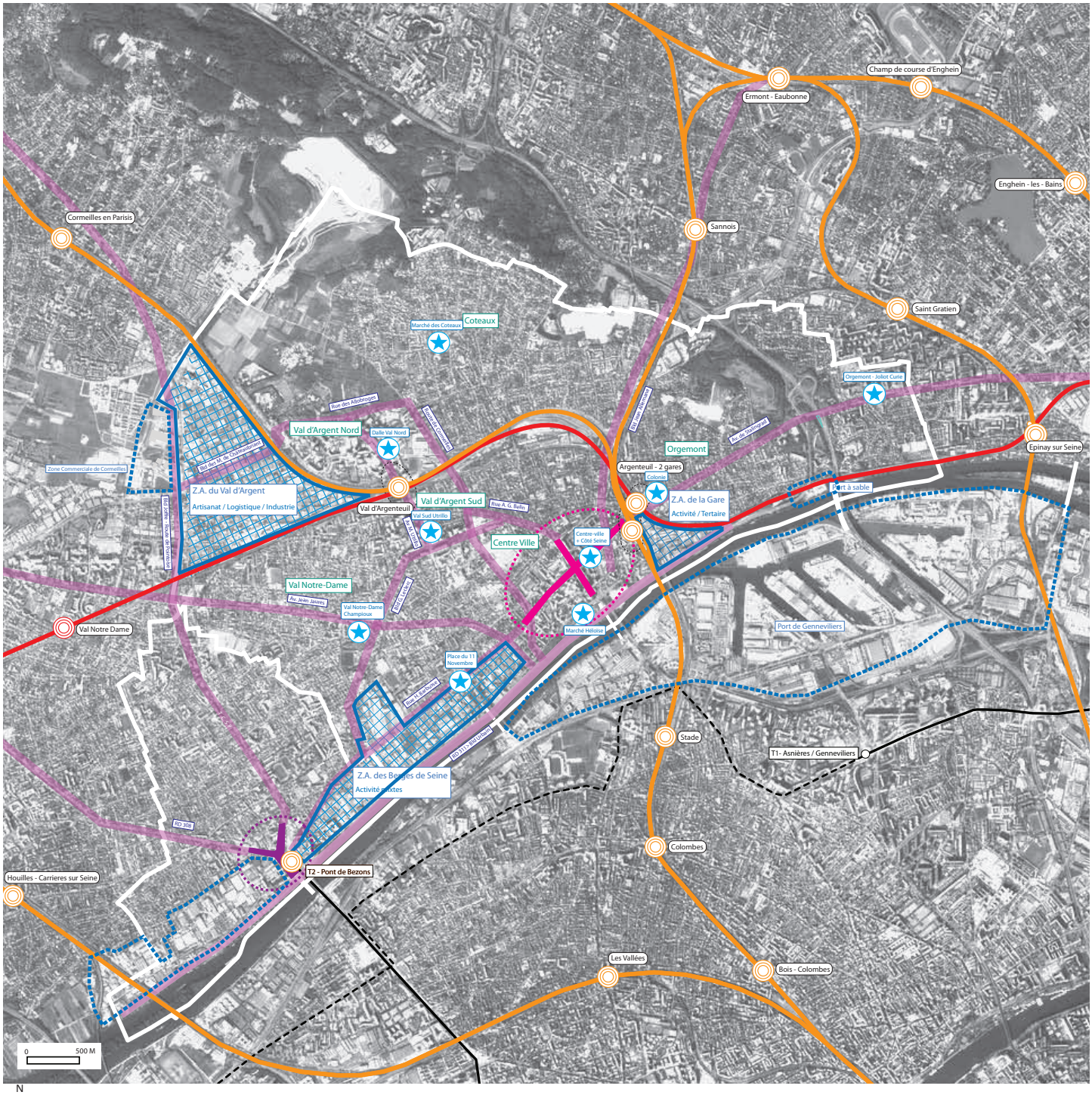
A l'échelle des quartiers –centralités du Val Notre-Dame (entrée de Ville Jean Jaurès, secteur du Marais, Porte Saint Germain), centralités des Coteaux, du Val d'Argent Nord et Sud, d'Orgemont et de Joliot-Curie– le renforcement de l'attractivité doit être encouragé en facilitant l'implantation des commerces, services et équipements, et en requalifiant les espaces publics.



ARGENTEUIL ET LES PÔLES ÉCONOMIQUES DU GRAND PARIS

- port
- pôle éco-matériaux
- campus universitaire, pôle de recherche
- quartier d'affaires
- pôle industries créatives
- cluster du patrimoine
- attraction touristique
- zone d'activités

- Territoire d'Intérêt Métropolitain (TIM)
- Territoire d'inscription d'Argenteuil dans le coeur dense de la métropole
- Secteurs de projets de développement économique (Contrat de Développement Territorial)
- liaisons directes à partir d'Argenteuil
- projet du Métro du Grand Paris, projet de Tangentielle Nord
- coeur d'agglomération (137 communes)



LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE À ARGENTEUIL

- axe commerçant du centre ville
- pôle économique autour de Pont de Bezons
- centralités commerces et services
- axe structurant
- 3 pôles d'emplois à réqualifier
- zones d'activités
- train SNCF
- projet de Tangentielle Nord
- tramway (T1 et T2)
- projet de prolongement du tramway T1

4. PROMOUVOIR UN HABITAT DIVERSIFIE PROCHE DES SERVICES, BIEN DESSERVI PAR LES TRANSPORTS ET ECONOMIQUEMENT ABORDABLE

En cohérence avec les objectifs et moyens développés dans le ***Programme Local de l'Habitat (PLH)*** *de l'Agglomération Argenteuil-Bezons adopté en 2012, qui permettent de* ***répondre à l'ensemble des besoins en logement*** *et d'****encourager la mixité sociale****, les choix d'aménagement en matière d'habitat visent à poursuivre* ***l'amélioration de l'existant*** *et à développer une offre de logements attractive répondant aux besoins de tous les Argenteuillais.*

4.1 Contribuer au développement d'une offre de logements diversifiés en proche couronne parisienne, bien desservie par les transports et accessible à tous, y compris les plus modestes.

Le développement d'une offre de logements de qualité, diversifiée, équilibrée et abordable, répondant aux besoins des Argenteuillais et favorisant les parcours résidentiels au sein de la commun, vise plusieurs objectifs :

- répondre aux besoins de décohabitation, notamment pour les jeunes : plus d'un Argenteuillais sur trois est âgé de moins de 25 ans et les statistiques font apparaître un nombre élevé et stable de personnes par ménage (2,58 à Argenteuil contre 2,37 en petite couronne et 2,56 en grande couronne) qui traduit les difficultés d'accès à un logement autonome pour les jeunes ou lors des séparations conjugales.

- répondre aux besoins des familles installées ou souhaitant s'installer à Argenteuil : plus d'un ménage Argenteuillais sur trois est un couple avec au moins un enfant (Argenteuil présente un taux de natalité élevé de 16,1 naissances pour 1000 habitants chaque année, supérieur aux taux constatés en petite et en grande couronne, respectivement de 14,7 et 13,1 naissances pour 1000 habitants).

- ne pas exclure de la commune les ménages à revenus modestes et retenir les ménages aux revenus intermédiaires, en poursuivant la production de logements locatifs sociaux et de logements privés abordables (en 2012, 3900 €/m² en moyenne à Argenteuil pour du logement collectif neuf contre plus de 5000 €/m² dans la Boucle Seine Nord), et en encourageant les solutions qui permettent de réduire la précarité énergétique et le coût des déplacements.

- tirer parti de l'amélioration de la qualité et de la capacité d'accueil dans les équipements existants et du renforcement de l'offre, produite ou en projet sur l'ensemble des quartiers (57 nouvelles classes et 315 places en crèches créées depuis 2008) qui permettent de répondre aux besoins induits par de nouveaux logements.

L'offre nouvelle de logements doit ***se développer en priorité sur les secteurs de renouvellement urbain à proximité des transports en commun et des équipements****, et sous une forme diversifiée répondant aux besoins de tous les Argenteuillais. L'objectif de production de* ***400 logements par an prévus sur Argenteuil*** *par le Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération d'Argenteuil Bezons (à comparer à la moyenne annuelle de 470 logements commencés par an entre 2005 et 2011) va à la fois permettre de répondre aux besoins des Argenteuillais et contribuer à l'atteinte des objectifs du Grand Paris (qui vise à produire 70.000 logements par an) et renforcer l'attractivité résidentielle d'Argenteuil dans l'espace métropolitain.*

4.2 Mettre en œuvre une politique de l'habitat contribuant à consolider les équilibres territoriaux et à conforter la structuration du tissu urbain.

Pour améliorer les équilibres territoriaux, les objectifs en matière d'habitat tiennent compte de la diversité des situations dans les différents quartiers :

- la poursuite de l'amélioration de l'habitat existant dans les quartiers d'habitat collectif, notamment ceux qui bénéficient de démarches de rénovation urbaine, en facilitant les liaisons entre quartiers, la desserte par les transports

en commun ou les modes actifs (marche à pied, vélo), et en veillant à la qualité du cadre de vie résidentiel.

- la résorption de l'habitat insalubre dans les quartiers anciens, en s'appuyant sur le potentiel de mutabilité de certains secteurs de la commune et sur les opportunités de développement de la desserte par les transports en commun.

- le développement d'une offre d'habitat diversifiée et adaptée aux besoins des ménages, en s'appuyant sur les polarités de quartiers de manière à promouvoir la qualité de vie de proximité et favoriser une bonne insertion urbaine des nouveaux logements.

*L'amélioration des équilibres territoriaux passe par le **renforcement de l'attractivité résidentielle des secteurs accueillant les populations les plus fragilisées**. Des projets de confortement des équipements et de restructuration des espaces publics sont déjà engagés sur les quartiers du Val d'Argent, de Joliot-Curie et du Centre-ville, qui accueillent de grands ensembles d'habitat collectif. Dans la continuité de ces actions, il faut renforcer l'intégration de ces quartiers dans le fonctionnement urbain de la Ville (Avenue Utrillo pour le quartier du Val d'Argent, Route d'Enghien pour le quartier Joliot-Curie, accès aux berges de Seine pour le secteur Allende), en poursuivant la requalification des axes de liaisons et en les insérant dans la trame verte de la Ville.*

*Le développement de l'habitat sous une forme diversifiée doit se focaliser en priorité sur les secteurs dégradés ou en friche (notamment les friches liées à l'évolution des activités artisanales ou industrielles) à travers des **projets cohérents permettant la résorption de l'habitat insalubre**, l'amélioration du cadre de vie et pouvant bénéficier de la proximité directe d'une nouvelle offre de transport en commun à haute qualité de service et des équipements et services existants. Les principaux secteurs concernés sont la Porte Saint-Germain, la rue Paul Vaillant-Couturier et le boulevard Jean Allemane en centre-ville, ainsi que l'entrée de ville par l'avenue Jean Jaurès.*

4.3 Préserver les caractéristiques et l'attractivité des différents tissus résidentiels.

Les enjeux d'évolution de l'habitat existant à Argenteuil sont différents selon les quartiers :

- quartiers d'habitat collectif ayant fait l'objet d'actions de rénovation urbaine (Val d'Argent Nord et Sud, Joliot-Curie, Salvador Allende en centre-ville) au sein desquels il faut **poursuivre la dynamique d'amélioration du cadre de vie engagée**.

- quartiers anciens présentant une offre de commerces, services, équipements et transports attractive, mais où la présence de **poches d'habitat indigne** nuit au maintien d'une qualité résidentielle, ce qui nécessite d'encourager des **actions de renouvellement urbain** au profit du développement d'une offre de logements qualitative, répondant aux normes actuelles de confort.

- quartiers pavillonnaires constitués, concernant près d'un tiers des logements d'Argenteuil (Coteaux, Orgemont, Val Notre-Dame), qu'il est nécessaire de **préserver tout en permettant l'adaptation de l'habitat** aux besoins des familles qui sont nombreuses à y emménager.

- tissu faubourien (Val Notre-Dame et contours du centre ville) présentant une diversité des formes résidentielles allant du petit collectif à la maison de ville en passant par des lotissements plus ou moins denses, où la **préservation de la diversité** doit à la fois contribuer à contenir la spéculation immobilière et encourager une offre de logements familiaux abordable.

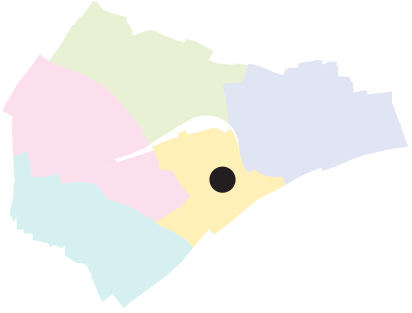
Ces choix d'aménagement se veulent attentifs aux caractéristiques des différents quartiers de la commune, à la diversité et à la spécificité des différentes formes résidentielles, du cadre de vie, et aux nécessités de transformation ou de requalification plus ou moins marquées selon les secteurs.

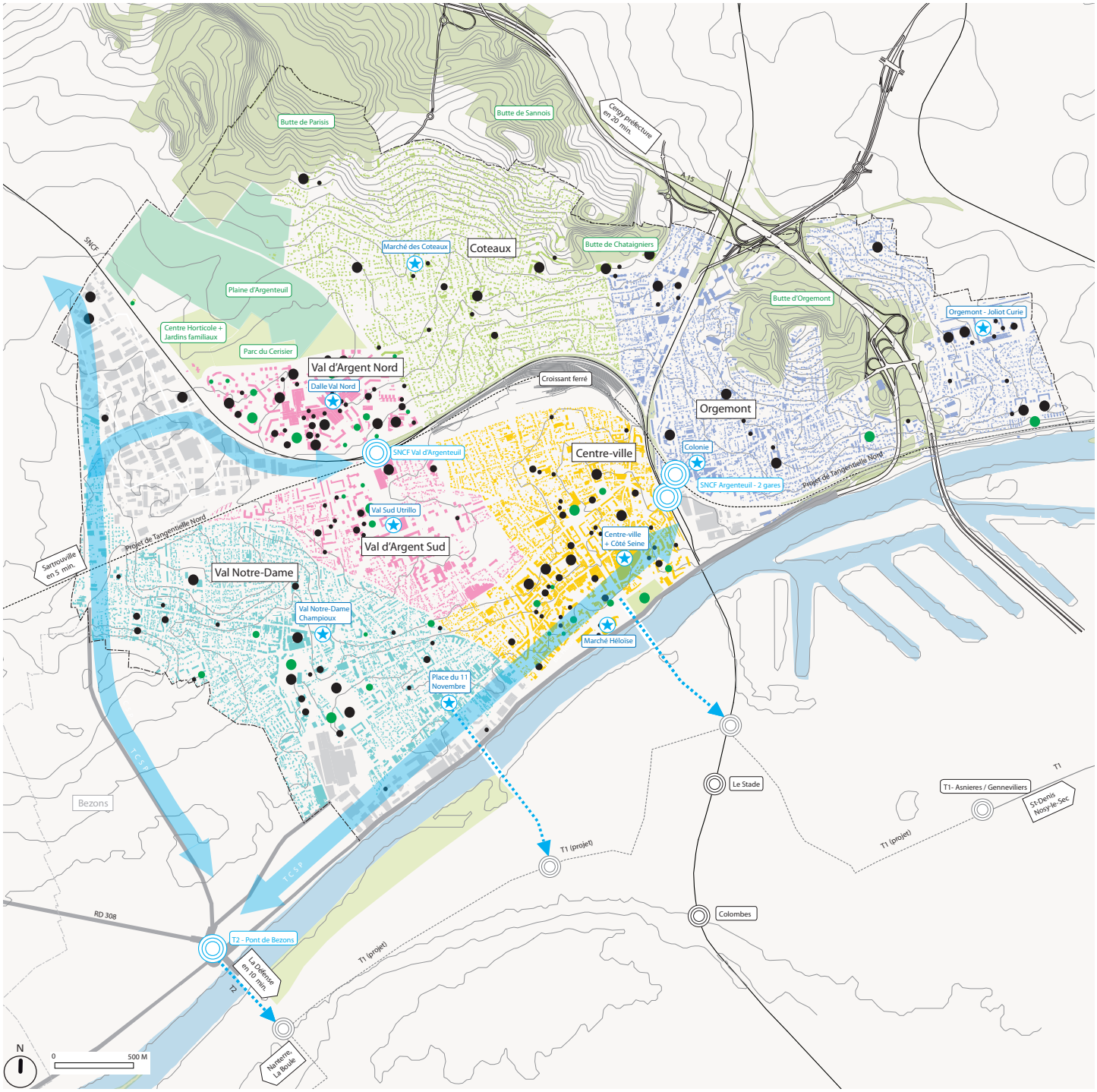
La préservation du tissu pavillonnaire est un enjeu fort, à la fois pour l'attractivité d'Argenteuil et de son cadre de vie, et pour la qualité du paysage et de l'environnement de la commune, puisque les jardins des zones pavillonnaires couvrent une grande partie de son territoire et qualifient ses coteaux.

La ***préservation et la mise en valeur des principaux éléments de patrimoine****, qui concernent aussi bien les ensembles urbains (cités jardins ou linéaires de façades sur les axes historiques de développement du centre-ville) que les architectures remarquables (villas en meulière, bâtiments industriels...), doivent être encouragées chaque fois que cela est possible.*

La diversité des formes urbaines doit être préservée par des mesures adaptées aux caractéristiques des quartiers et à la plus ou moins grande proximité des lieux de centralités. Ces mesures doivent garantir la qualité du cadre de vie mais aussi permettre les ***requalifications et mises aux normes*** *(économies d'eau et d'énergie, accès des personnes à mobilité réduite, isolation phonique...) et* ***l'adaptation des logements au développement des familles*** *(extension et amélioration de l'habitat).*

Centre-Ville





ENJEUX ET OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE RÉSIDENTIELLE

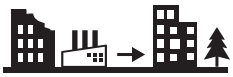
- équipements existants
- espace vert de loisirs existant et en projet
- centralités commerces et services
- projets de transport en commun en site propre (TCSP)
- accès au T1 prolongé

- une nouvelle offre de logements bien desservis par les transports, à proximité des services, commerces et équipements

quartiers concernés

Centre-ville
Val Notre-Dame

- secteurs de concentration de l'habitat indigne / friches urbaines à requalifier



quartiers concernés

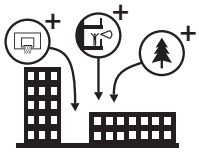
Centre-ville
Val Notre-Dame

- patrimoine architectural urbain à préserver et à valoriser (meulières, villas, cités jardins...)

quartiers concernés

Centre-ville
Val Notre-Dame
Orgemont

- quartiers d'habitat collectif à conforter en veillant à leur bonne intégration dans la ville



quartiers concernés

Centre-ville
Orgemont
Val d'Argent Nord et Sud

- quartiers pavillonnaires constitués à préserver tout en permettant l'adaptation de l'habitat et en valorisant la qualité de vue existante

quartiers concernés

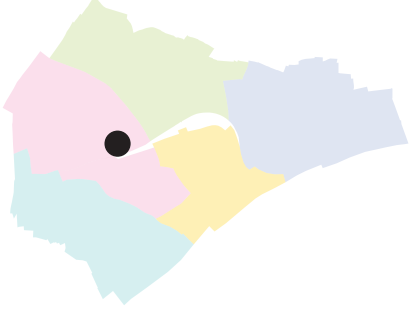
Coteaux
Orgemont

- diversité des formes résidentielles à préserver et à valoriser

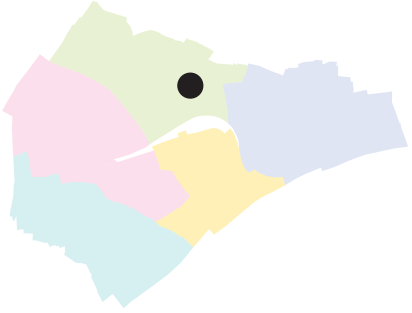
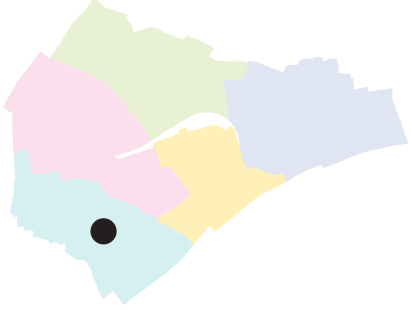
quartiers concernés

Centre-ville
Val Notre-Dame

Val d'Argent Nord



Coteaux



Val Notre-Dame