



## PLAN LOCAL D'URBANISME



### 3-1. Projet d'Aménagement et de Développement Durables



# Introduction

La Ville de Garges-lès-Gonesse a sensiblement évolué ces quinze dernières années. Le développement urbain a profondément modifié l'image de la ville : les efforts menés dans le cadre des projets de rénovation urbaine notamment, sur l'amélioration de l'habitat, la requalification des espaces publics, le renouvellement et le développement de nouveaux équipements, le maintien et la confortation des entités naturelles et paysagères de la commune..., ont permis de mieux répondre aux besoins des habitants. Pour autant, au-delà de ses forces et de ses atouts, la Ville doit poursuivre son évolution en s'appuyant sur un projet global qui doit permettre d'améliorer la qualité de la ville et la qualité de vie de tous les Gargeois. Tels sont l'enjeu et l'ambition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le PADD est un outil indispensable dans la mise en œuvre du projet de territoire. Il s'articule autour d'un projet urbain et humain global pour mettre en œuvre la diversité des orientations.

La volonté de la Ville est de répondre à l'ensemble des besoins de la population gargeoise, en s'appuyant sur un projet de territoire adressé aux habitants et tenant compte de la diversité des attentes, à l'échelle de la ville mais aussi en lien avec le contexte supra communal.

Ce projet de territoire s'appuie donc à la fois sur les atouts et les potentialités de la commune, et sur les potentialités des territoires voisins.

Au regard de ces enjeux, le PADD vise à développer un projet qui garantisse à chacun sa place dans la ville et assure les conditions d'un bien vivre pour tous c'est-à-dire bien se loger, se déplacer aisément, pouvoir accéder à l'emploi et à la formation, se cultiver, faire du sport ... Il se décline en deux grands axes :

- 1. Garges-lès-Gonesse, une ville qui répond aux besoins de tous ses habitants**
- 2. Garges-lès-Gonesse, une ville de projets et de développement ; une ville ouverte sur l'extérieur**

En amont de la révision de son PLU, la Ville a réfléchi à son avenir dans le cadre de son Schéma Directeur.

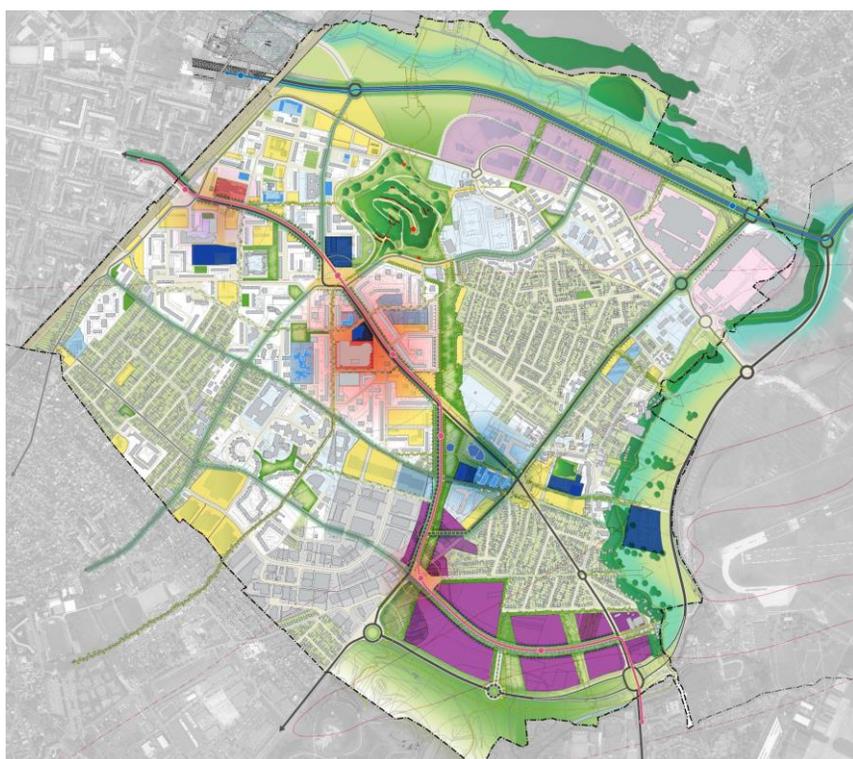
Ce projet cohérent, organisé autour de principes fondateurs portant sur l'accessibilité et la perméabilité du territoire, la valorisation du paysage urbain, l'articulation des quartiers de la ville autour du centre-ville et de polarités hiérarchisées, le développement et l'extension de l'offre d'habitat, la confortation des équipements publics, l'inscription de la ville dans la dynamique du bassin économique Le Bourget / Roissy..., doit se traduire dans le PADD.

# Les orientations générales

## **Garges-lès-Gonesse, une ville de projets et de développement ; une ville ouverte sur l'extérieur**

A ce titre, le PADD reprend les principes fondateurs du Schéma Directeur.

- 1 - Rendre le territoire accessible et perméable, et faciliter l'accès aux bassins d'emplois
- 2 - Valoriser le paysage urbain comme levier de qualification de l'image de la ville
- 3 - Un centre-ville et des polarités hiérarchisées qui articulent les quartiers de Garges-lès-Gonesse
- 4 - Développer et étendre l'offre d'habitat malgré les servitudes
- 5 - Stratégie équipements publics : intervenir tant à l'échelle de la proximité que celle du rayonnement de Garges-lès-Gonesse
- 6 - S'inscrire dans la dynamique du bassin économique Le Bourget/ Roissy



# Garges-lès-Gonesse, une ville qui répond aux besoins de tous ses habitants

# Déclinaison thématique

## Le logement / l'habitat

### Agir sur l'existant

Le parc de logements à Garges a connu de profondes transformations avec la création ces dernières années de près de 2 000 logements neufs et la réhabilitation de plus de 2 600 logements. Ce renouvellement du parc de logements a produit des effets positifs pour la ville ; néanmoins des problèmes subsistent, notamment liés aux difficultés pour certains habitants de trouver un logement adapté à leur besoin et, lorsqu'ils y parviennent, des problèmes liés au mal-logement ou aux difficultés de paiement, touchant aussi bien les locataires que les propriétaires.

L'un des enjeux primordiaux est d'agir sur le parc de logements existant, quel qu'il soit (habitat collectif et pavillonnaire, privé et social) pour assurer et offrir à tous les Gargeois des conditions de vie respectables, et que chacun puisse disposer d'un logement digne et de qualité.

Dans les quartiers d'habitat pavillonnaire notamment (la Croix Buard / Carnot / l'Argentière / le Vieux Pays), il s'agit de lutter activement contre les marchands de sommeil, qui proposent des logements précaires, non entretenus voire en situation d'indignité à des familles en grande difficulté sociale.

Dans le parc locatif, les actions prioritaires sont la résidentialisation et la sécurisation des opérations de logement.

Dans le parc privé, l'enjeu est de s'assurer que les ménages accédant à la propriété soient en mesure de ne pas se retrouver dans une situation financière compliquée (liée aux difficultés de remboursement de prêt, aux charges de copropriété imprévues liées à des travaux fortuits...). Il est donc nécessaire en amont d'informer et de sensibiliser les futurs acquérants et de mettre en place les outils de suivi et d'accompagnement après l'installation.

Garges-lès-Gonesse présente des quartiers différents issus des différentes époques de l'urbanisation du 20<sup>e</sup> siècle. Le PLU doit permettre l'évolution du bâti existant dans les quartiers constitués tout en l'encadrant. Il s'agit en effet de rendre possibles des évolutions mesurées et adaptées aux attentes des habitants : extension, rénovation, surélévation, dans un objectif d'optimisation du foncier et de limitation de l'extension urbaine.

# Déclinaison thématique

## Le logement / l'habitat

### Développer une offre nouvelle

L'ambition de la Ville est d'atteindre une production de logements permettant une augmentation du nombre total de logements de 900 unités à l'horizon 2030, soit 60 logements par an en moyenne. Plusieurs sites dans la ville sont pressentis pour recevoir cette nouvelle offre de logements, qui prendra essentiellement la forme d'opérations de logements mixtes. L'offre nouvelle privilégiera les logements de type T3 notamment à destination des primo accédants et des primo locataires.

Les principaux sites identifiés constituent des grands secteurs de projets, essentiellement situés dans l'enveloppe urbaine de la ville. Ils sont en partie liés au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain du quartier Dame Blanche, mais également aux autres projets structurants que la Ville ambitionne de mener dans ses quartiers d'ici les 15 prochaines années :

- Le NPNRU Dame Blanche qui verra la réalisation de 150 logements supplémentaires en accession privée (735 logements reconstruits pour 584 démolis),
- Un projet de requalification urbaine de la ZAE des Doucettes, impliquant notamment l'évolution en termes de fonction de deux emprises d'activités économiques vers du logement,
- Des projets de densification urbaine raisonnée, dans le quartier du Vieux Pays et aux abords de l'avenue Stalingrad,
- Des projets de restructuration urbaine des quartiers Basses Bauves, Barbusse et Centre-Ville.

Parallèlement à ces grands secteurs de projet, la Ville permettra l'émergence de petites opérations de logements bien intégrées dans le diffus, au gré des opportunités.

La Ville privilégie la construction de maisons et de petits immeubles traditionnels, en rupture avec les grands ensembles de logements qui caractérisent encore aujourd'hui la physionomie urbaine de Garges-lès-Gonesse. L'objectif, à travers le développement de ces typologies de logement et la diversification du parc, est de donner à la ville un aspect plus résidentiel, visuellement plus agréable, avec des formes et gabarits limités, mieux intégrés dans leur environnement.

Ces opérations nouvelles participeront en outre à la mise en place d'une réelle mixité sociale en favorisant un rééquilibrage de la répartition du logement social sur le territoire. Pour ce faire, 25% des nouveaux logements réalisés à l'horizon 2030 seront des logements sociaux et 75% seront des logements en habitat diversifié.

La localisation des nouvelles opérations de logements sociaux et en habitat diversifié sera à considérer au regard de la situation du parc de chaque quartier : développer des produits logement adaptés aux besoins des habitants, caractéristiques dans chacun des quartiers.

L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans la mise en œuvre du Contrat de Développement Territorial (CDT). Le Contrat de Développement du Territoire (CDT) a été révisé le 26 juin 2014. Il prévoit notamment sur sa durée de 20 ans la construction de logements, qui prend en compte le renouvellement urbain et la construction de nouveaux logements. Dans un territoire sous la contrainte du plan d'exposition au bruit de Paris-Charles de Gaulle et de celui du PEB de Paris-Le Bourget en cours d'élaboration, la législation actuelle limite fortement les possibilités de construire en zone C puisqu'elle impose de ne pas augmenter la population soumise au bruit. Pour tenir compte de cette situation particulière, l'article 166 de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR), comporte des assouplissements en matière de construction de logements en zone C des PEB dans le cadre des contrats de développement territorial (CDT).

# Déclinaison thématique

## Le logement / l'habitat

### Développer un parc de logements durable

Qu'il s'agisse de travaux de réhabilitation ou de constructions de nouveaux programmes, il convient de concevoir chacun des projets en intégrant les questions de coût de fonctionnement et de gestion, dès le début de la réflexion sur les projets, afin de limiter au maximum les charges futures et les difficultés de fonctionnement pour les habitants. Cette démarche doit prendre en compte la qualité du logement, la durabilité des matériaux, la facilité d'entretien, la fonctionnalité, les problématiques de chauffage, d'isolation, mais aussi les questions de stationnement, de fonctionnement quotidien (gestion des ordures ménagères, accessibilité notamment pour les PMR). Au-delà de la question du bâti, la réflexion doit intégrer ces mêmes objectifs dans la conception des espaces extérieurs.

Afin de fixer les règles du jeu pour atteindre ces objectifs, la Ville élaborera une charte définissant les conditions à respecter pour élaborer un projet d'habitat : « **concevoir un projet véritablement durable à Garges** ».

### Prendre en compte les besoins spécifiques

Le diagnostic a mis en évidence la diversité des situations des habitants et l'existence de besoins spécifiques. Il convient de mettre en place des solutions adaptées permettant de prendre en compte ces différents besoins.

Au-delà de la réponse spécifique indispensable à la situation de chacun en fonction de son âge, ses besoins, ses possibilités économiques, l'enjeu transversal est de permettre le bien vivre ensemble dans la ville en développant le lien social et de réduire l'isolement vécu par certains Gargeois.

Les seniors, les jeunes, les familles monoparentales, les familles ou les personnes isolées en grande précarité sont autant de situations présentes dans la ville aujourd'hui. L'offre de logements doit s'attacher à traiter et apporter des solutions adaptées à tous ces situations.

Il s'agira de mettre en place les conditions d'un parcours résidentiel qui passera notamment par le développement d'un habitat intergénérationnel, notamment à destination des familles monoparentales, mais aussi des jeunes et des seniors.

D'autres pistes doivent également être étudiées, notamment en intégrant dans la conception des logements, les possibilités d'adaptation aux évolutions familiales de la population.

Afin de réduire les difficultés pour les jeunes à se loger, il convient de développer une offre adaptée tant par la taille des logements que le coût réduit de celui-ci.

Des réponses doivent être apportées également pour les personnes en difficulté, ce qui induit la réalisation de logements spécifiques.

# Déclinaison thématique

## Le logement / l'habitat

### Donner envie à de nouveaux habitants de s'installer à Garges

La métamorphose opérée à Garges depuis plusieurs années a eu des impacts positifs sur la ville. Elle a permis d'améliorer l'image de la commune ainsi que la qualité du cadre de vie dans les quartiers concernés par les grands projets de rénovation urbaine.

Ces évolutions ont engagé un processus d'attractivité nouvelle du territoire qu'il convient de confirmer et d'amplifier dans les prochaines années, pour permettre à la ville de développer la diversité de sa population.

Une population nouvelle a commencé à s'installer, l'objectif est de maintenir cette population nouvelle sur le territoire communal.

Pour conforter l'attractivité de la commune il convient de mettre en œuvre les bonnes conditions d'accueil des futurs Gargeois dans la commune. Pour ce faire, les besoins et les attentes de cette future population doivent être anticipés pour pouvoir être ensuite pris en compte. La diversification du parc de logements et la mixité de l'habitat sont des objectifs essentiels à poursuivre pour développer la diversité sociale de Garges.

### Une évolution du parc de logements qui s'inscrit dans un objectif de maintien de la population à son niveau démographique actuel

La Ville a pour objectif le maintien de la population à son niveau démographique actuel à l'horizon 2030, à savoir une population municipale supérieure à 40 000 habitants. Ce maintien démographique permettra d'assurer un bon niveau de services et d'équipements à la population gargeoise, condition indispensable pour la fixer sur la commune.

Les 900 logements que portera le PLU de la Ville à l'horizon 2030 ne généreront pas une croissance démographique de la population gargeoise (ou simplement à la marge), compte tenu :

- d'une part, de la poursuite de la baisse progressive et continue du nombre moyen de personnes par résidence principale prévue au sein du parc de logements actuel ,
- d'autre part, des besoins de création de logements impliquant la réalisation de logements de taille intermédiaire (2-3 pièces).

Ces facteurs d'évolution auront pour effet de diminuer le nombre moyen de personnes par résidence principale à l'échelle du parc global (tendance qui amènerait à 2,9 en 2030, contre 3,1 à ce jour).

# Déclinaison thématique

## Les équipements

### Les enjeux :

Garges dispose aujourd'hui d'un bon niveau d'équipement. Il est essentiel de maintenir une offre d'équipements et de services à la population diversifiée et performante.

La qualité et la diversité des équipements constituent des éléments clés du maintien du lien social, du développement du bien vivre ensemble et plus largement d'une réponse adaptée aux besoins de chacun.

### Les orientations :

- Conforter l'offre d'équipements de proximité ;
- Créer les conditions nécessaires permettant d'offrir des équipements ouverts à tous et utilisés par le plus grand nombre (jeunes, familles, seniors, hommes, femmes) ;
- Développer des équipements de qualité, facteur d'attractivité pour la ville ;
- Adapter l'offre aux évolutions de la population et à ses besoins.

# Déclinaison thématique

## Les équipements

Garges-lès-Gonesse dispose d'un bon niveau d'équipements, caractérisé par une offre importante et diversifiée dans quasiment l'ensemble des domaines. Ce niveau d'équipements est apprécié et reconnu des Gargeois.

Il est de ce fait primordial, a minima, de maintenir un bon niveau d'équipements de proximité et d'échelle communale, à travers des actions fortes sur les équipements existants (entretien, renouvellement, etc.) et de programmer la construction de nouveaux équipements.

Deux orientations principales sont retenues:

1. Répondre aux attentes des habitants et résoudre les manques ou les difficultés existants en termes de qualité technique et/ou d'usage des équipements, en assurant le maintien et le développement d'équipements, notamment sur les domaines du scolaire et de la petite enfance ;
2. Développer une offre d'équipements structurants, facteur d'attractivité pour la ville, profitant aux habitants de la ville mais également à ceux du bassin de vie.

Ces deux orientations se déclinent à travers les actions suivantes :

### Développer les structures de la petite enfance

Il est nécessaire d'anticiper les besoins de créations nouvelles et de renouvellement des structures existantes dans les quartiers de la ville, notamment au regard des perspectives d'évolution du parc de logements à l'horizon 2030.

Certaines structures d'accueil devront dans toute la mesure du possible mettre en place des horaires élargis afin de prendre en compte les besoins de certaines catégories de population (les familles monoparentales travaillant avec des horaires atypiques, etc.).

### Poursuivre le développement des équipements de la jeunesse

La Ville a engagé un programme de développement des structures existantes, visant à prendre en compte les besoins croissants de la population. A court terme, le quartier Dame Blanche Nord verra sa structure évoluer vers un doublement de sa surface (début 2016). Il en sera de même dans le quartier de la Lutèce (fin 2016 / début 2017).

La Ville prévoit en outre le développement des équipements socio-culturels, parmi lesquels une structure supplémentaire pour les centres sociaux de la ville, à moyen terme.

### Prendre en compte les besoins d'évolution des équipements sportifs

La commune dispose d'une offre d'équipements sportifs diversifiée et de qualité, qui satisfait les Gargeois. Il convient ainsi de maintenir et de pérenniser ce taux d'équipements. La réponse à cet objectif passe notamment par le renouvellement et le développement de nouvelles structures sportives en meilleure proximité avec les utilisateurs directs. La restructuration du complexe sportif Jean Jaurès (quartier du Vieux Pays) est prévue et pourra être relocalisé en partie sur le site de la Coulée Verte.

# Déclinaison thématique

## Les équipements

### Conforter et développer l'offre d'équipements scolaires

Le niveau des équipements scolaires de la commune est variable selon les équipements. Pour certains, il s'agit d'établissements présentant une bonne situation ou pour lesquels les difficultés sont en partie résolues, pour d'autres il s'agit d'écoles non rénovées présentant un manque de qualité technique et d'usage des espaces scolaires, voire d'établissements qui cumulent des difficultés urbaines, techniques et sociales.

#### ➤ Poursuivre la rénovation et la modernisation des écoles qui le justifient

La Ville a engagé un plan pluriannuel de rénovation et de modernisation des écoles qui doit se poursuivre ces prochaines années. L'objectif prioritaire de ce plan est de résoudre les problèmes et dysfonctionnements relevés.

#### ➤ Diversifier l'offre en accueillant un équipement scolaire du secteur privé

Les équipements scolaires de la ville ont de manière globale connu une hausse des effectifs, liée au renouvellement ou à l'arrivée de population sur la commune, mais qui est compensée par l'évasion scolaire importante dans le secteur privé hors de la commune. L'objectif de la Ville est de permettre l'implantation d'un établissement scolaire privé à Garges-lès-Gonesse de manière à diversifier l'offre d'accueil des élèves dans la commune et ainsi conserver les élèves désirant suivre leur scolarité dans le secteur privé sur le territoire communal. Ce projet aura également pour effet de limiter le départ de familles dans une autre commune dotée d'un équipement de ce type ; il n'est en effet pas rare de voir des familles déménager pour suivre l'évolution du parcours scolaire de leurs enfants.

### Affirmer la présence de la culture dans la ville autour de la constitution d'un pôle culturel

Garges-lès-Gonesse accueille plusieurs équipements culturels et socio-culturels. L'objectif à moyen terme est de créer le Pôle culturel qui va se déployer autour de l'équipement Lino Ventura afin de reconstituer une centralité culturelle dans la ville.

La commune envisage à plus long terme d'implanter un équipement culturel dans le quartier de la Dame Blanche Nord, autour des Arts de la Rue, complémentaire du Pôle culturel. Ce projet, partie prenante d'un travail global sur le réaménagement de l'entrée de ville, aura un rayonnement intercommunal voire régional.

De plus, la Ville prévoit de développer des équipements en accompagnement de la Coulée Verte et de manière plus large les espaces publics, avec la création d'espaces sportifs, et de jardins familiaux.

### Réaffirmer la place de l'Hôtel de Ville et du pôle administratif et commercial en centre-ville

L'un des objectifs est la réouverture du pôle administratif et commercial de l'Hôtel de Ville sur l'avenue du Général de Gaulle, l'une des principales artères de la commune. Ce pôle doit en effet retrouver un adressage sur l'avenue du Général de Gaulle, en lien avec l'aménagement du front urbain entre le site de la Poste et cette avenue. Le niveau sur rue du centre commercial de l'Hôtel de Ville pourrait accueillir d'autres équipements et/ou des commerces. Par ailleurs, il s'agit d'aménager une liaison transversale Centre-Ville / Barbusse

### Faciliter le déploiement des infrastructures liées aux communications numériques

Favoriser le développement des infrastructures liées aux communications numériques, en particulier en vue d'améliorer les conditions de dessertes en réseaux numériques de la Ville.

Encourager les opérateurs à développer des infrastructures numériques, notamment et faciliter le déploiement de la fibre. La Ville est actuellement couverte à 99,5 % par l'ADSL (source : chiffre 2014 fourni par les opérateurs).

# Déclinaison thématique

## Les transports / les déplacements

A Garges-lès-Gonesse, le développement de l'offre de transports et des possibilités de déplacements est une condition indispensable à l'amélioration de la qualité de vie des habitants. La Ville porte l'ambition d'une intervention globale qui permettra une remise à niveau de tous les modes de mobilité (routier, transports en commun, déplacements doux) et à plusieurs échelles (communale et supra communale).

### **Sur le plan routier :**

#### **Soutenir l'avenue du Parisis au nord du territoire**

L'ouverture de cet axe va considérablement faciliter l'accessibilité de la ville depuis les grands axes routiers structurants du territoire élargi, notamment depuis l'autoroute A1 dont l'itinéraire sera quasi direct. Aussi, pour les Gargeois, l'avenue du Parisis constituera un gain de temps indéniable et facilitera ainsi leurs déplacements vers l'A1 et surtout vers le pôle économique et d'emplois de Roissy.

Cet axe permettra par ailleurs de compléter, au nord, le contournement de la commune, à ce jour effectif dans sa section Est, et ainsi apaiser la circulation dans la traversée de la ville. L'objectif est également d'interdire la circulation des poids lourds transitant par la ville, auxquels il leur serait imposé d'utiliser ce nouvel itinéraire de contournement.

#### **Prendre en compte la problématique du stationnement dans les secteurs en tension**

Malgré un taux moyen de motorisation des ménages faible (moins d'une voiture par ménage en moyenne), certains quartiers de la ville sont soumis à des tensions en matière de stationnement, en particulier les quartiers d'habitat pavillonnaire.

Afin d'améliorer la situation du stationnement dans la ville, la commune a pour projet de créer des poches de stationnement dans plusieurs secteurs de la ville, en lien avec la reconquête des espaces publics (ce qui génèrera la création d'emplacements réservés pour parkings).

# Déclinaison thématique

## Les transports / les déplacements

### Sur le plan des transports en commun :

A l'aube du développement du réseau de transports Grand Paris Express, la Ville exprime sa volonté de voir optimiser la connexion de Garges-lès-Gonesse à son bassin de vie et au-delà. Il est également nécessaire de repenser le maillage interne afin d'offrir aux Gargeois un réseau performant et, en conséquence, les possibilités d'une utilisation des transports collectifs plutôt que de la voiture.

### Défendre et soutenir la réalisation du prolongement de la ligne T5 du tramway pour faciliter l'accès à l'emploi et aux pôles économiques du Bourget et de Roissy

Le prolongement de la ligne T5 du tramway, de la gare de Garges-lès-Gonesse / Sarcelles au pôle aéroportuaire du Bourget, représente une opportunité exceptionnelle pour la Ville et ses habitants. Ce projet assurera aux Gargeois une meilleure desserte de la ville et une accessibilité directe et rapide au pôle aéroportuaire du Bourget en plein développement. L'important vivier d'activités économiques et d'emplois qu'accueille le pôle du Bourget doit offrir aux Gargeois la possibilité d'y trouver un emploi, sans contrainte de transport. La traversée de la ville par cet axe de « transport lourd » doit être l'occasion de réaménager les secteurs concernés, elle permettra notamment de développer une zone d'activités économiques sur le site dit de la Sapinière. L'objectif est ainsi de relier la ville de Garges au réseau Grand Paris Express (gare le Bourget Aéroport, puis connexion pour l'Aéroport Roissy Charles de Gaulle).

### Améliorer la desserte en transports en commun de la ville

La commune dispose d'un réseau de transports en commun développé. Or, il est constaté un manque d'efficacité aussi bien en matière de fréquence des RER, qu'en fréquence et desserte des bus sur le territoire communal. La volonté de la Ville est de soutenir l'amélioration de l'offre en transports en commun et de faciliter l'intermodalité de manière à proposer aux Gargeois un maillage cohérent et efficace.

# Déclinaison thématique

## Les transports / les déplacements

### Sur le plan des déplacements doux :

La commune souffre d'un manque important de possibilités de déplacements doux, que la morphologie urbaine de la ville n'a pas favorisé (mosaïque de quartiers différents retournés sur eux-mêmes, avec peu de lien et d'ouverture vers l'extérieur ; espaces publics vieillissants et peu qualifiés ; axes routiers structurants et difficilement franchissables). Depuis ces dernières années, les projets de rénovation urbaine recomposent les quartiers de la ville et permettent de développer les liaisons douces.

### Favoriser les déplacements doux dans la ville par le biais du développement du réseau de pistes cyclables et des possibilités de cheminements piétons ciblés et efficaces

Garges-lès-Gonesse dispose d'un réseau de pistes cyclables très limité, que les grands projets urbains vont permettre de développer. Le NPNRU Dame Blanche comprend le projet de prolongement de la piste cyclable présente le long de la rue Noyer des Belles Filles, ... Les autres projets structurants à l'échelle de la ville, quelles que soient leurs fonctions dominantes, doivent anticiper et intégrer la question des déplacements vélos.

Le développement du réseau de déplacements doux à Garges est inhérent à l'aménagement de cheminements et de pistes pratiques et sécurisées.

Il pourrait être facilité par la mise en place d'un schéma vélo, abordant la thématique dans son ensemble. Cette orientation doit s'accompagner d'actions de sensibilisation et d'information auprès des Gargeois, notamment des jeunes, pour les inciter à parcourir la ville et s'y promener à pied ou à vélo. L'objectif est de proposer aux Gargeois des déplacements piétons logiques, confortables et plaisants. Pour ce faire, des parcours ludiques et pédagogiques peuvent être aménagés. Il est par ailleurs nécessaire de mettre en place en parallèle une signalétique adaptée à ces déplacements.

Le développement du réseau de déplacements doux à Garges doit prendre en compte la question du stationnement vélos. Le développement des possibilités de stationnement vélo dans la ville est l'une des conditions essentielles au déploiement de la pratique du vélo et à un intérêt grandissant des Gargeois pour ce mode de déplacement. Pour favoriser cet usage, les locaux vélos sécurisés doivent être développés autant que possible, sur des sites faciles d'accès aux abords des lieux centraux et stratégiques de la commune : gare ferroviaire, grands équipements de la ville, zones d'activités économiques et commerciales, etc. Il est également nécessaire de prévoir des stationnements vélos sécurisés dans les logements.

# Déclinaison thématique

## Les transports / les déplacements

### Sur le plan des déplacements doux :

Aménager des espaces publics partagés et qualitatifs, dans toutes les fonctions

La requalification des espaces publics doit permettre de rendre les parcours plus agréables et inciter les habitants à se déplacer à pied.

La mise en valeur des grands sites paysagers de la commune (Fort de Stains, Coulée Verte, abords du Croult et du Petit Rosne, etc.) fait partie intégrante de cette question et doit dans la mesure du possible participer à cette qualification.

Une cohérence des aménagements des espaces publics doit être assurée, particulièrement lorsque ces espaces sont situés au contact de plusieurs fonctions (naturel/urbain, habitat/activités, habitat/équipements...).

Par ailleurs, les besoins relatifs aux personnes à mobilité réduite (handicap moteur, déficience visuelle...) seront pris en compte dans les projets de requalification des espaces publics.

D'autres actions seront mises en place pour assurer des aménagements d'espaces publics partagés et de qualité, dans l'objectif de favoriser les déplacements à pied et à vélo : la poursuite de l'amélioration de l'éclairage des quartiers ; l'installation de mobilier urbain en ville (bancs publics, etc.) notamment pour faciliter les déplacements des personnes âgées.

# Déclinaison thématique

## L'emploi et l'économie

### Les enjeux :

Faciliter l'accès à l'emploi et aux pôles économiques pour les Gargeois ;  
Développer l'accès à la formation des habitants ;  
Redéployer l'activité économique à Garges ;  
Aider au maintien et au renouvellement des zones d'activités.

### Les orientations :

Maintenir et développer les activités économiques dans la Ville ;  
Développer les activités économiques en lien avec les projets environnants (secteur du Bourget), notamment sur le site de la future ZAE de la Sapinière ;  
Développer l'économie sociale et solidaire ;  
Favoriser la création de lieux de formation.

# Déclinaison thématique

## L'emploi et l'économie

### **Le projet de Garges-lès-Gonesse en matière économique en décline en 4 grands axes :**

- Redynamiser la zone d'activités de la Muette ;
- Faciliter le renouvellement de la zone d'activités des Doucettes ;
- Conforter la vocation économique des zones d'activités en interdisant le développement de nouveaux équipements culturels ;
- Tirer parti de la richesse des territoires voisins (site du Bourget) pour développer l'activité sur de nouveaux secteurs.

#### **Zone d'activités de la Muette :**

- Retourner ce parc d'activités sur l'avenue du Paris :

La zone d'activités de la Muette possède une capacité de transformation et de mutation urbaines par le biais de son retournement sur la future avenue du Paris.

#### **Zone d'activités des Doucettes :**

- Repenser ce parc d'activités dans sa fonctionnalité et dans son rapport à la Ville et aux Gargeois
- Faciliter le renouvellement de la ZAE par le développement de programmes immobiliers d'entreprise neufs assurant une bonne visibilité urbaine

A cet objectif s'ajoute la possibilité de relocaliser une partie des activités économiques de la ZAE des Doucettes au sein de la future ZAE de la Sapinière.

#### **Future zone d'activités de la Sapinière :**

- Accueillir les activités de sous-traitance des industries et entreprises implantées sur les sites du Bourget et de Roissy :

Le site du Bourget constitue un potentiel notable pour le développement économique de Garges-lès-Gonesse, notamment pour les activités de sous-traitance et les prestataires qui peuvent être accueillis dans la ville et notamment dans la future ZAE de la Sapinière.

- L'aménagement devra assurer une transition paysagère forte entre le secteur pavillonnaire de la Croix-Buard et le futur parc d'activités de la Sapinière, et avec le parc Georges Valbon (Parc de la Courneuve) :

Une partie du site de la Sapinière sera dévolue à l'implantation de la future ZAE, tandis que la partie restante constituera le prolongement de la Coulée Verte, permettant ainsi de la rattacher au parc Georges Valbon (Parc de la Courneuve).

#### **Favoriser l'accès à l'emploi des Gargeois et à la formation des jeunes**

Le développement de l'économie locale ainsi que l'accès à l'emploi des Gargeois en inactivité ou au chômage passe avant tout par un besoin d'amélioration de l'offre de formation des jeunes Gargeois. La Ville a ainsi la volonté de développer et de diversifier les filières de formation. Cette volonté doit être associée à la nécessité de favoriser les déplacements des Gargeois vers les pôles d'emplois et de formation extérieurs.

# Déclinaison thématique

## Le commerce

### Les enjeux :

Maintenir une structure commerciale diversifiée adaptée aux besoins des habitants.

### Les orientations :

Conforter et renforcer les polarités commerciales les plus importantes de la ville : centres commerciaux Cora / Pont de Pierre, Hôtel de Ville, Portes de la Ville ;

Mettre en œuvre les conditions du maintien des commerces de proximité dans les quartiers.

# Déclinaison thématique

## Le commerce

**Conforter et renforcer les polarités commerciales les plus importantes de la ville**

Centres commerciaux Cora et Pont de Pierre :

Une concurrence à rayonnement large s'est renforcée et modernisée ces dernières années, rendant plus fragile la position de ces zones commerciales. Les nombreux projets de développement de commerces et de loisirs à l'échelle du territoire plus large posent la question de l'attractivité et du positionnement à adopter pour ces zones commerciales, vis-à-vis de l'offre actuelle présente sur le site. L'objectif est de veiller à pérenniser la vocation intercommunale des zones commerciales de Cora et du Pont de Pierre, et par ailleurs la fonction de locomotive commerciale qu'elles représentent pour la Ville de Garges-lès-Gonesse.

Centre commercial de l'Hôtel de Ville :

La restructuration récente du centre commercial de l'Hôtel de Ville a permis la renaissance d'un commerce de proximité dans le centre-ville de Garges et, progressivement, redonné une identité qualitative au quartier. Aussi, la restructuration et la requalification des espaces publics l'entourant ont permis de lui redonner un rôle prépondérant dans l'animation de la ville.

Néanmoins des pistes d'amélioration restent à mettre en œuvre :

- Renforcer l'attractivité du site, notamment en confortant la vocation commerciale de la galerie, qui constitue plutôt un lieu de passage et ne profite pas pleinement aux commerces,
- Optimiser la signalétique afin que le site demeure bien visible par tous,
- Poursuivre la prise en compte des problèmes d'ambiance et d'insécurité dans l'enceinte et aux abords du centre commercial.

Centre commercial des Portes de la Ville :

Le site des Portes de la Ville connaît une phase importante de rénovation. Le projet porte sur la démolition du centre commercial existant et la reconstruction à la place d'une opération comprenant un rez-de-chaussée dédié aux commerces et des logements en étage. A ce jour, les travaux de démolition de l'ancien supermarché se sont achevés dans le cadre du projet de requalification de ce secteur qui marque l'entrée de ville. Ce projet, qui rayonnera sur l'ensemble du quartier Dame Blanche, vise par ailleurs à pallier la disparition programmée du centre commercial Les Mouettes.

La Ville ambitionne, par le biais de ce projet de rénovation, d'améliorer l'offre commerciale en profitant des avantages du site : la proximité immédiate de la gare de RER, le tramway T5, la localisation entre les quartiers la Dame Blanche Ouest et Nord, de façon à en faire un point central pour les habitants.

L'objectif primordial de cette opération consiste à redynamiser le quartier en traitant l'entrée de ville et à favoriser une offre commerciale et de services adaptée aux besoins des habitants et des usagers de la gare. La livraison complète de cet ensemble est prévue en 2018.

**Mettre en œuvre les conditions du maintien des commerces de proximité dans les quartiers**

De par leur localisation et leur composition, les pôles de commerces de proximité apparaissent comme les plus fragiles et ceux dont l'avenir semble le plus incertain à l'échelle de la commune. L'objectif est néanmoins de mettre en avant, par le biais de diverses actions de requalification et d'animation, ces petites polarités de quartier afin d'assurer le maintien du tissu commercial qui participe au dynamisme et représente souvent le cœur de vie de ces quartiers.

# Déclinaison thématique

## L'environnement et le cadre de vie

### Les enjeux :

Mettre en valeur et rendre accessibles et visibles les espaces naturels et paysagers de la commune ;

Limiter les nuisances pour les habitants.

### Les orientations :

S'inscrire dans une véritable démarche de développement durable ;

Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue et le paysage ;

Prendre en compte les risques et nuisances dans les projets d'aménagement.

### **L'objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Garges-lès-Gonesse entend mettre en place un projet équilibré et durable sur l'ensemble de son territoire. Chaque quartier est concerné par le développement de la ville, dans le respect de ses caractéristiques et de son identité.

Malgré des objectifs de développement ambitieux en termes de logements et d'activités économiques, la Ville s'impose une limitation stricte de la consommation d'espaces naturels ou agricoles. En effet, les seuls espaces urbanisés prévus sont le site de la Sapinière dans le cadre de l'accueil de la future zone d'activités économiques, et le secteur situé au Nord du quartier Dame Blanche pour l'extension du quartier prévue au NPNRU Dame Blanche. Ces deux sites représentent 6,05% d'extension de l'espace urbanisé. La Ville entend rester strictement dans ce cadre, en privilégiant pour la quasi-totalité de ses projets la densification des quartiers existants et la réutilisation de friches urbaines ou d'espaces sous occupés.

# Déclinaison thématique

## L'environnement et le cadre de vie

### S'inscrire dans une véritable démarche de développement durable

L'objectif est de favoriser l'évolution énergétique du parc de logements dans son ensemble (public et privé) et d'engager l'évolution énergétique des bâtiments communaux :

- Veiller à ce que les bailleurs sociaux réalisent les rénovations et les nouvelles constructions prenant en compte les exigences de la RT2012 à minima, et les encourager à intégrer dans leurs réalisations les futurs dispositifs (RT2020, etc.)
- Favoriser une évolution des quartiers existants vers une plus grande qualité environnementale (utilisation des énergies renouvelables, traitement des eaux pluviales, amélioration de la biodiversité) :
  - Pour les constructions existantes : favoriser prioritairement les économies d'énergie par une meilleure isolation du bâti ;
  - Pour les constructions nouvelles : donner la possibilité de mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique (choix des matériaux, orientation des bâtiments, logements traversants, larges ouvertures du côté Sud), favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.
- Poursuivre la mise en place de l'Agenda 21.

### Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue et le paysage

Le territoire comporte de nombreux espaces naturels majeurs (33% du territoire) qui le bordent ou le traversent : vallée du Petit Rosne, vallée du Coult, Coulée Verte (ex-A16), fort de Stains, parc Georges Valbon (Parc de la Courneuve). Aujourd'hui les liens naturels entre ces espaces existent et doivent être préservés dans la mesure du possible afin de conserver leur rôle de corridor écologique, non seulement à l'échelle du territoire, mais aussi à une échelle plus large, notamment au sud avec le parc Georges Valbon.

- Les vallées sont des milieux fragiles mais qui possèdent un potentiel de renaturation intéressant, notamment autour du Petit Rosne. Il s'agit donc d'engager cette démarche de renaturation et de requalification des vallées.
- Le fort de Stains, en limite de la vallée du Petit Rosne devrait être réaménagé en un véritable parc urbain et familial afin d'offrir un espace de respiration supplémentaire aux Gargeois, tout en conservant des espaces boisés et naturels qui jouent un rôle important dans la trame verte.
- La Coulée Verte (ex-A16) constitue un corridor écologique majeur entre le fort de Stains (et donc plus largement la vallée du Petit Rosne) et la Sapinière (puis plus largement le parc Georges Valbon). Cette emprise doit donc conserver un aspect naturel, tout en pouvant faire l'objet d'aménagements plus spécifiques selon les séquences : espaces d'équipements publics, aires de jeux et terrains de sport, espaces plus naturels (prairies par exemple).

Ces grands éléments constitutifs de la trame verte constituent également un réseau combinant plusieurs volets: environnemental, paysager, culturel.

# Déclinaison thématique

## L'environnement et le cadre de vie

Au-delà de ces espaces naturels majeurs, des espaces tels que les espaces extérieurs des grands ensembles, mais aussi les jardins des secteurs pavillonnaires participent, à leur échelle, à la trame verte et au cadre de vie ; leur préservation doit donc être favorisée. En lien avec cet objectif, il s'agit d'inciter les habitants à utiliser des essences locales dans les jardins, favorables à la biodiversité. Aussi, pour mettre en évidence la qualité paysagère de chaque lieu public, les aménagements des places et placettes, squares, mails piétonniers, ainsi que des aires de jeux donneront lieu à la plantation de nouveaux arbres (feuillus de préférence) et haies naturelles d'essences diverses, qui correspondent aux exigences de la faune, mieux adaptés au climat et au sol de la région tout en étant peu sensibles aux maladies, aux ravageurs et ne nécessitant aucun traitement. Il faudra néanmoins surveiller et éviter la concentration et la plantation d'espèces allergisantes et d'espèces toxiques dans les endroits fortement fréquentés, notamment par les enfants.

En termes de grand paysage, le territoire offre, du fait du relief, des vues intéressantes sur la vallée du Petit Rosne qu'il faut préserver et mettre en valeur. Par ailleurs, l'occupation du sol variée des vallées (terrains cultivés, prairies, espaces boisés) engendre une diversité de paysages qu'il convient de conserver.

### Prendre en compte les risques et nuisances dans les projets d'aménagement

Le territoire communal est soumis à des risques naturels importants (présence de gypse, d'argiles) ainsi qu'à des nuisances sonores liées à la proximité des aéroports du Bourget et de Roissy et au réseau routier et ferroviaire développé.

Il s'agit donc de :

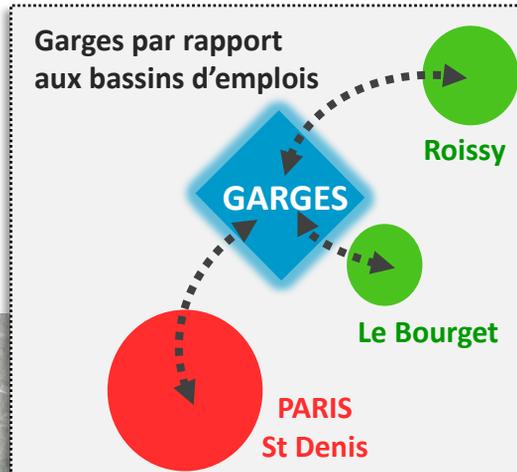
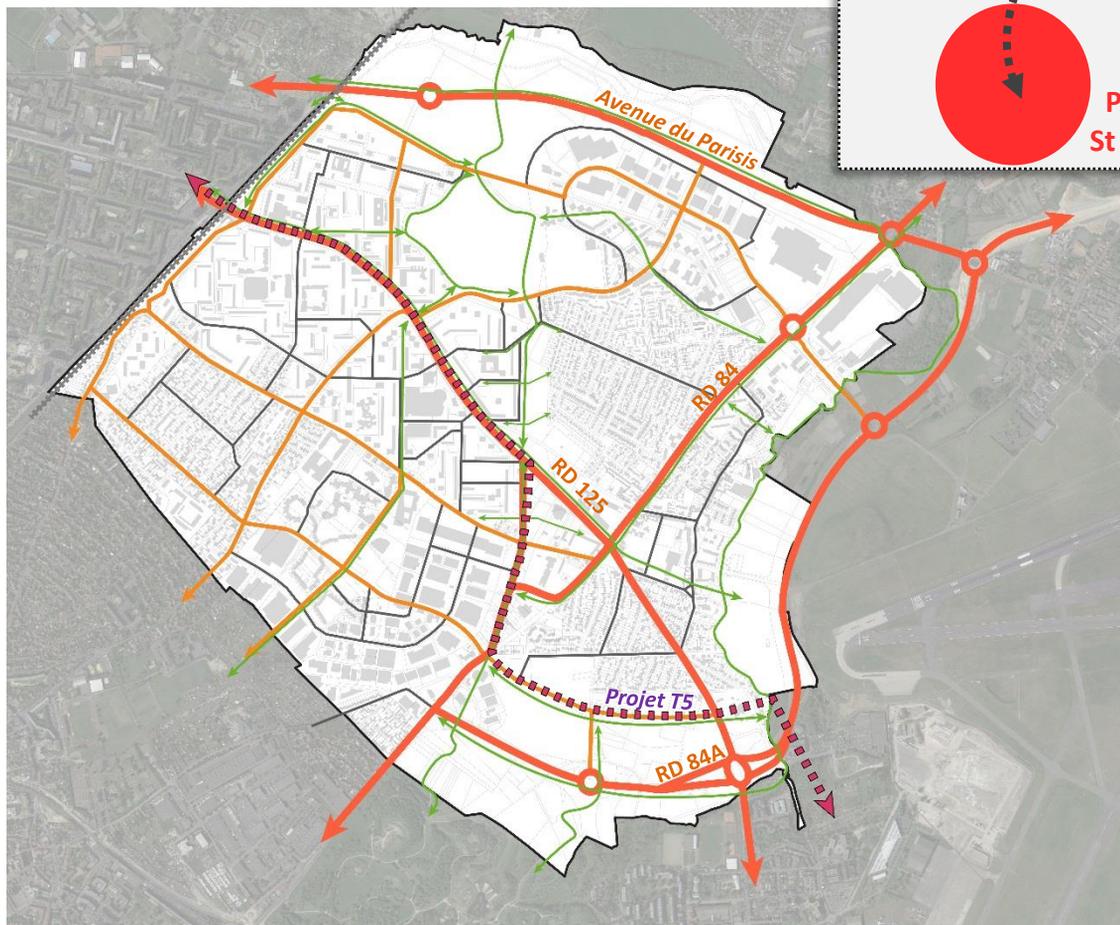
- Prendre en compte les risques naturels dans les futurs projets et informer les futurs constructeurs sur les différentes prescriptions.
- Favoriser l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les zones situées aux abords des infrastructures de transport terrestre, aérien et ferroviaire.
- Préserver les Gargeois des nuisances quotidiennes. Dans les secteurs à dominante de logements, l'accueil d'activités nouvelles sera limité aux activités compatibles avec le voisinage d'habitations.
- Affirmer la volonté d'améliorer la gestion des eaux pluviales par le biais :
  - du respect des débits ;
  - de la réalisation de bassins de rétention.



Garges-lès-Gonesse,  
une ville de projets  
et de développement ;  
une ville ouverte sur l'extérieur

# Déclinaison spatiale

Rendre le territoire accessible et perméable, et faciliter l'accès aux bassins d'emplois



- - Réseau principal : plus lisible, restructuré, apaisé et réaménagé en boulevard urbain :
  - *Avenue Charles de Gaulle : Renforcer son rôle d'axe majeur, support du changement d'image de la ville,*
  - *Une nouvelle entrée de ville : Création d'une nouvelle voie entre l'avenue Charles de Gaulle et l'avenue Stalingrad, le long de la Coulée Verte,*
  - *L'avenue Stalingrad : vers un boulevard urbain apaisé reliant la Tangentielle Nord à Roissy.*
- - Liaisons inter-quartiers : Assurer des continuités urbaines entre les différents quartiers ; Créer et compléter les liaisons inter-quartiers, d'est en ouest et du nord au sud.
- - Renforcer le réseau de distribution interne,
- - - - Défendre et soutenir la réalisation du prolongement de la ligne T5 du tramway pour faciliter l'accès à l'emploi et aux pôles économiques du Bourget et de Roissy,
- - Soutenir l'avenue du Parisis au nord du territoire.

# Déclinaison spatiale

Valoriser le paysage urbain comme levier de qualification de l'image de la ville



- Mettre en valeur et rendre accessibles et visibles les espaces naturels et paysagers de la commune,

- Assurer des continuités entre ces espaces,

- Organiser et / ou favoriser des usages par des aménagements et / ou programmes spécifiques (équipements),

- Ménager des percées visuelles et des cheminements doux,

- Établir des porosités, retourner la ville sur ces espaces : la vallée du Petit Rosne, la Coulée Verte (ex-A16), le Croult et ses abords,

- Traiter de façon spécifique les points et les lieux clés, à l'interface avec la trame viaire et le tissu urbain.

# Déclinaison spatiale

Conforter des polarités hiérarchisées qui articulent les quartiers



- Poursuivre le réaménagement autour du pôle Gare,



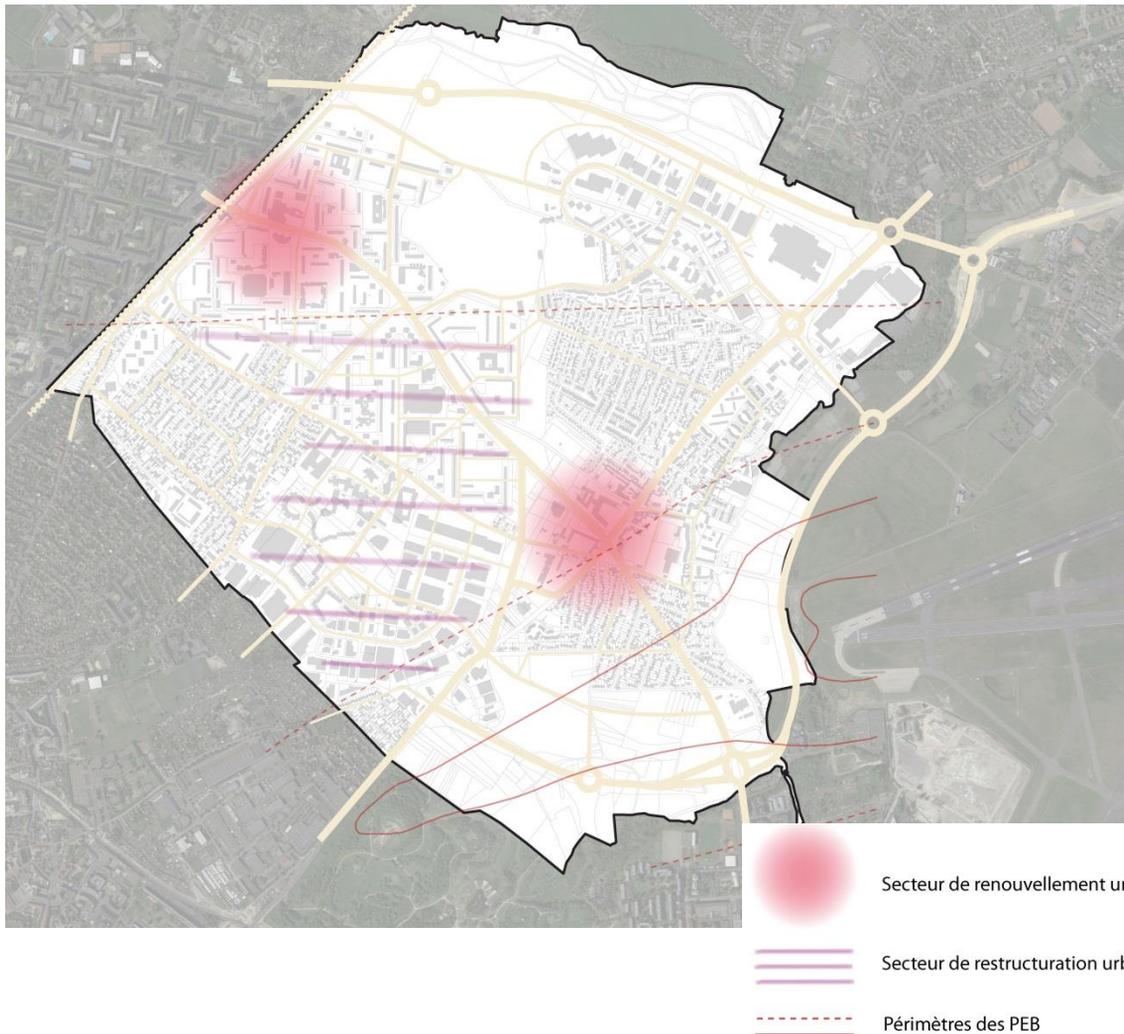
- Faire émerger une véritable polarité de cœur de ville aux abords de l'Hôtel de Ville, du centre commercial et du tramway prolongé,



- Affirmer et structurer une polarité artistique et culturelle en lien avec le nouveau parc urbain de la Coulée Verte.

# Déclinaison spatiale

## Développer et étendre l'offre d'habitat malgré les servitudes



### Les leviers d'intervention pour engager la mutation urbaine des quartiers :

- Réaliser les opérations inscrites dans le NPNRU Dame Blanche,
- Poursuivre le renouvellement urbain engagé sur la Dame Blanche,
- Intervenir sur les autres secteurs d'habitat que ceux visés jusqu'à présent par les 3 PRU de la Ville : Basses Bauves, Centre-Ville, et copropriétés dégradées,
- Préparer le renouvellement urbain sur le quartier Barbusse / Basses Bauves / Centre-Ville : nouvelle répartition foncière, définition de nouveaux îlots et résidentialisation,
- Valoriser le foncier de certaines parcelles initialement d'activités aux abords des Doucettes, à l'interface entre des secteurs à dominante d'habitat et d'activités, en les destinant à de l'habitat,
- Restructurer et optimiser certains îlots d'équipements publics libérant de nouvelles parcelles constructibles pour de l'habitat et la reconstruction des équipements (Jean Jaurès/Vieux Pays, Barbusse, Lutèce).

# Déclinaison spatiale

Développer une offre d'équipements structurants, facteur d'attractivité pour la ville



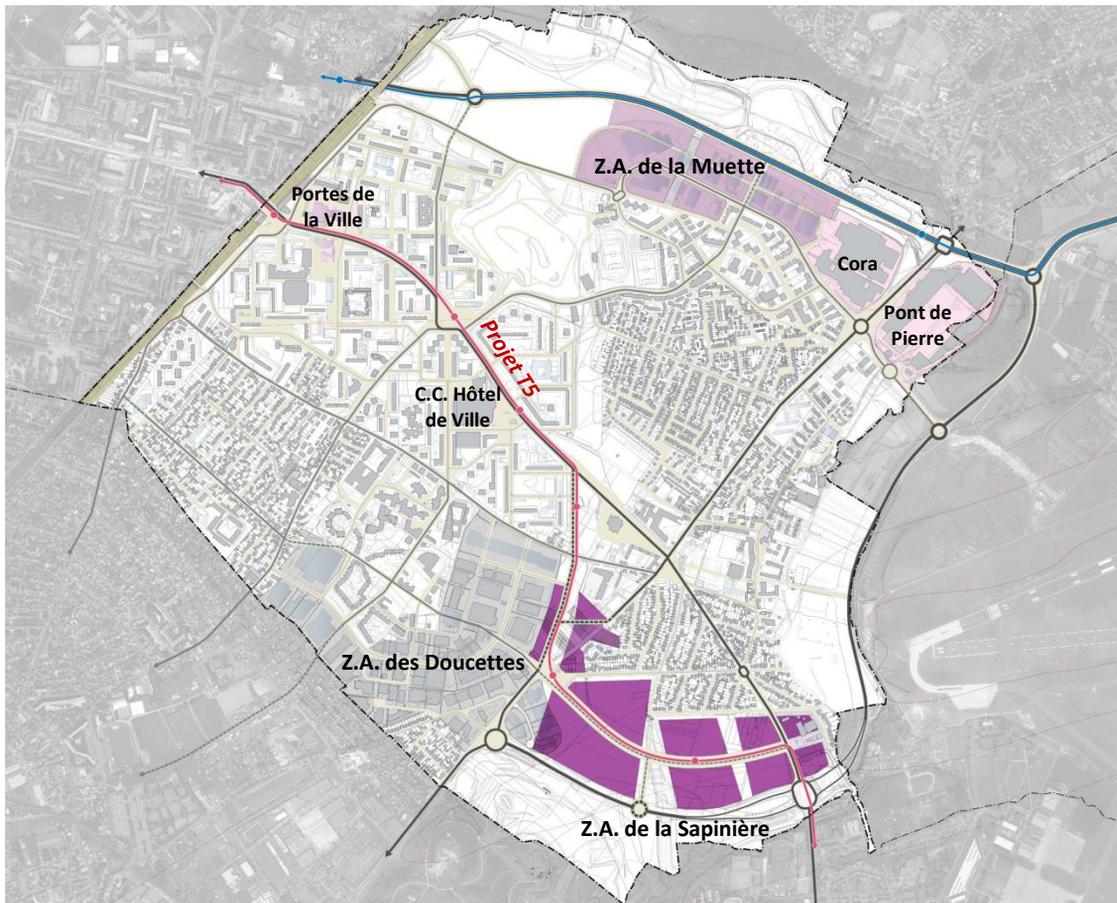
**Les équipements phares, leviers pour la notoriété de la ville, appellent des projets ambitieux.**

**Les domaines de la culture, des sports, et des loisirs seront particulièrement développés dans la recherche de projets ambitieux** qui visent à une meilleure visibilité de l'offre sur les espaces publics majeurs de la ville. Au titre des équipements socio-culturels, la Ville prévoit le développement des centres sociaux de la commune.

**Un plan d'intervention sur les équipements scolaires doit être aussi envisagé sur l'ensemble de la ville.** En complément de ce plan, la Ville prévoit l'accueil d'un établissement scolaire privé à Garges.

# Déclinaison spatiale

S'inscrire dans la dynamique du bassin économique Le Bourget/Roissy



- Développement de la zone d'activités (Z.A.) « nouvelle génération » de la Sapinière, en entrée de ville,
- Engager une mutation qualitative de la Z.A. des Doucettes en lien avec le développement de la Z.A. de la Sapinière,
- Améliorer les conditions d'accès aux zones d'emploi par le tramway et par une amélioration du fonctionnement urbain de cette entrée de ville,
- Restructurer la Z.A. de la Muette avec une nouvelle façade sur l'avenue du Paris,
- Aménager des espaces d'interface qualitatifs et structurés entre les secteurs d'activités économiques et l'habitat.

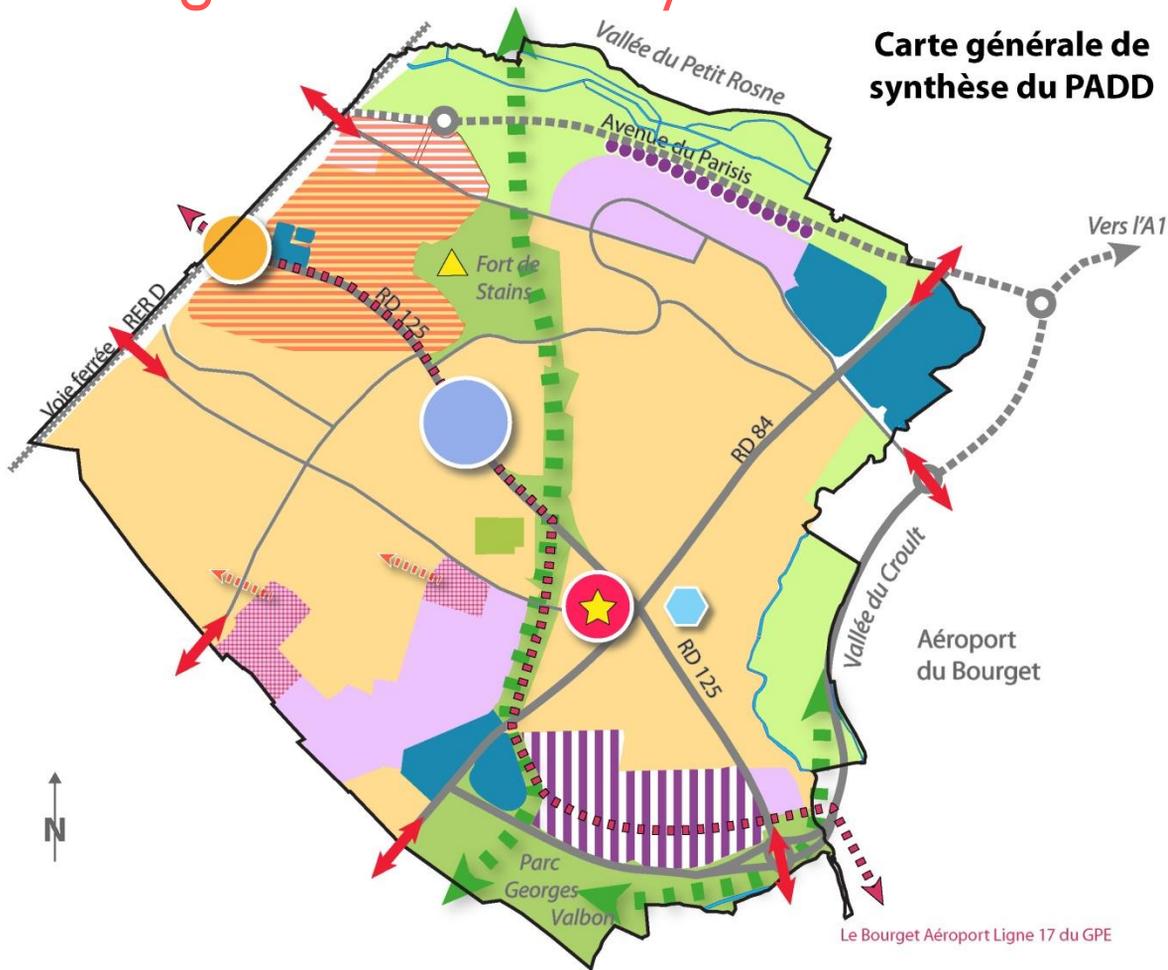
# Déclinaison spatiale

Inscrire de nouveaux lieux d'identité, leviers du changement d'image de la ville



- Préserver les capacités de retournement de la ville vers la vallée du Petit Rosne,
- Mettre en scène le fort de Stains à l'échelle de la ville,
- Reconquérir la Coulée Verte (ex-A16) : un parc rendu à la ville,
- Intégrer le paysage singulier de la vallée du Croult dans le fonctionnement et le cadre urbain.

# Carte générale de synthèse du PADD



## Améliorer la desserte en transports en commun dans la Ville

- ■ ■ ■ Soutenir le prolongement du Tramway T5

## Améliorer la desserte routière dans la Ville

- Rendre le réseau principal plus lisible, restructuré et apaisé
- Assurer des continuités urbaines entre les différents quartiers ; Créer et compléter les liaisons inter-quartiers
- ■ ■ ■ Soutenir la réalisation des nouveaux axes routiers (Av. du Paris, déviation de la RD84)
- ← ← ← ← Requalifier les entrées de Ville

## Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue

- ■ ■ ■ Préserver les liens naturels entre ces espaces afin de conserver leur rôle de corridor écologique
- ■ ■ ■ Conserver la diversité des paysages, mettre en valeur les vues intéressantes sur les vallées ; Renaturer et requalifier les vallées
- ← ← ← ← Mettre en valeur le grand site paysager de la Coulée verte et assurer sa continuité vers le parc Georges Valbon au sud et la vallée du Petit Rosne au nord  
Préserver une continuité verte entre le parc Georges Valbon et la vallée du Croult
- Protéger et mettre en valeur la trame bleue : Petit Rosne, Croult

## Maintenir et développer les activités économiques dans la Ville

- ■ ■ ■ Maintenir et renforcer une structure commerciale diversifiée ; conforter leur vocation
- ■ ■ ■ Maintenir et renouveler les zones d'activités des Doucettes et de la Muette
- ■ ■ ■ Développer les activités économiques en lien avec les projets environnants (secteur du Bourget) notamment sur le site de la future ZAE de la Sapinière
- ● ● ● ● Ouverture de la zone économique de la Muette sur l'avenue du Paris

## Développer un parc de logements durable

- - Agir sur le parc de logement existant et développer une offre nouvelle en prenant en compte les besoins spécifiques
- Permettre l'évolution du bâti existant dans les quartiers constitués tout en l'encadrant
- Rendre possibles des évolutions mesurées et adaptées aux attentes des habitants : extension, rénovation, surélévation
- Définir la vocation des espaces potentiellement mutables au sein du tissu urbain
- ■ ■ ■ Réaliser le programme de rénovation urbaine dans le quartier Dame Blanche
- ● ● ● Favoriser l'évolution des emprises d'activité économique vers du logement

## Conforter l'offre d'équipements de proximité et développer des équipements de qualité

- ★ Affirmer la présence de la culture dans la ville autour de la constitution d'un pôle culturel
- ▲ implanter un équipement culturel en entrée de ville autour des arts de la rue, complémentaire du pôle culturel
- Restructurer le complexe sportif Jean Jaurès

## Développer des polarités hiérarchisées qui articulent les quartiers

- Réaffirmer la place de l'hôtel de Ville et du pôle administratif et commercial du centre-ville
- Poursuite du réaménagement autour du pôle Gare
- Affirmer et structurer une polarité artistique et culturelle en lien avec le nouveau parc urbain