

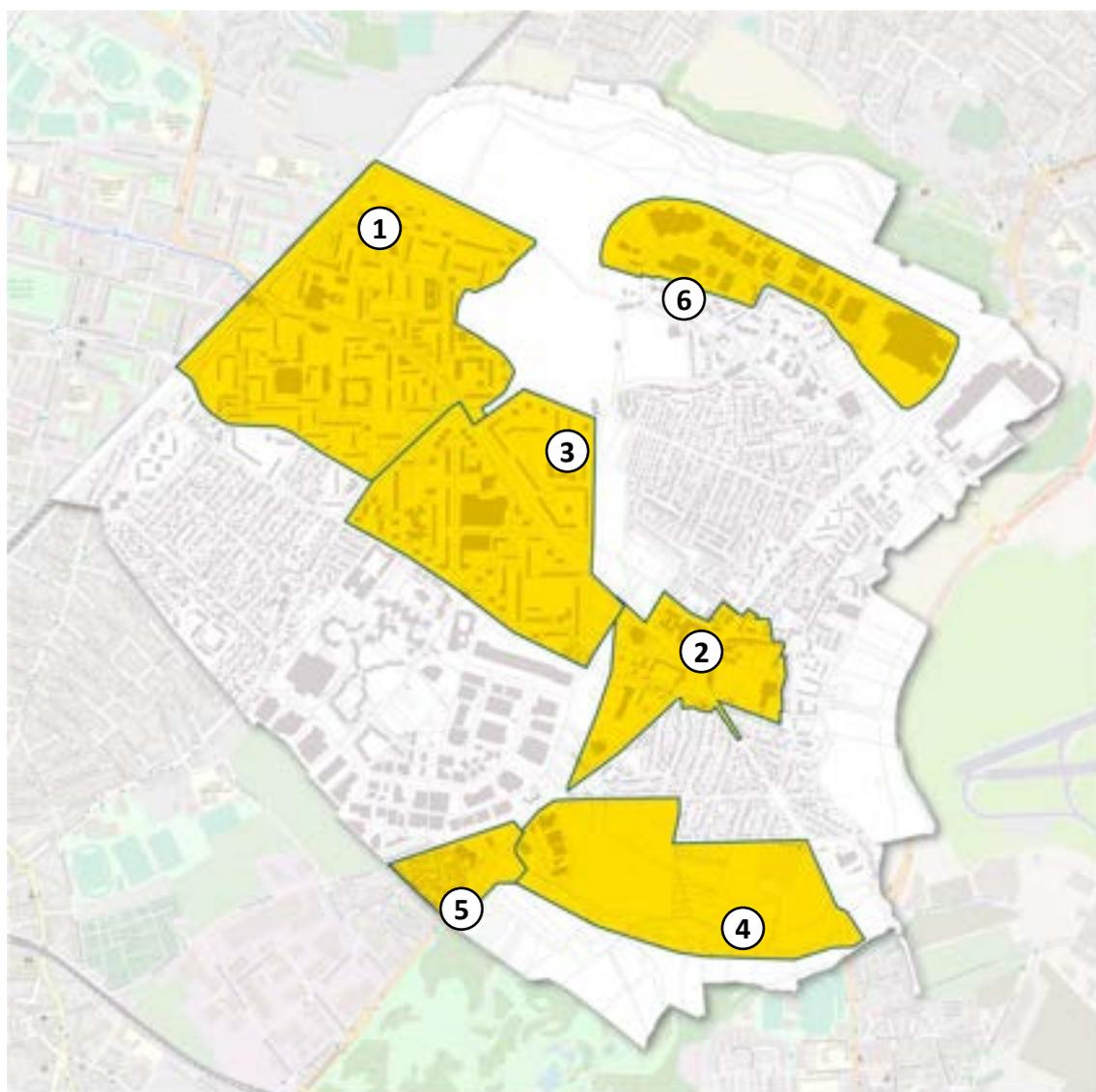
Révision du PLU

4.1 Orientation d'Aménagement et de Programmation

Dossier approuvé par délibération du conseil municipal en
date du 26 juin 2023

Sommaire

1. Entrée de Ville Gare
2. Place du 19 mars 1962
3. Cœur de ville
4. La Sapinière
5. Entrée de Ville Stalingrad
6. Zone d'activités économiques de la Muette



Entrée de Ville gare

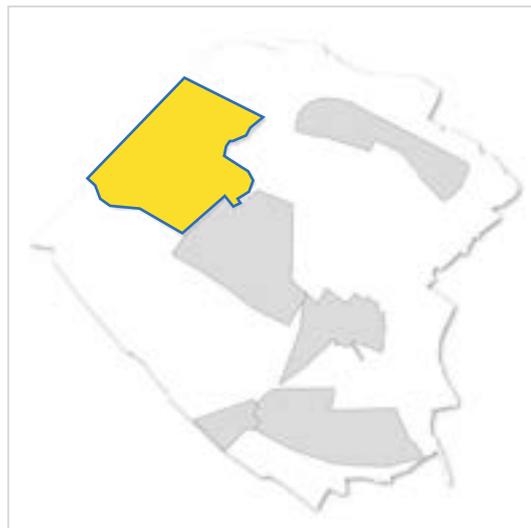


Présentation du site

Le périmètre de l'OAP Entrée de ville gare comprend le pôle gare Garges-Sarcelles et les quartiers Dame Blanche Nord et Dame Blanche Ouest, tous deux inscrits au sein du Quartier Politique de la Ville de la Dame Blanche. Ce vaste secteur de grands ensembles fait l'objet, depuis une décennie, d'interventions afin d'y améliorer les conditions de vie des habitants. Plus particulièrement, la politique de l'habitat y est un enjeu prioritaire, dans un contexte où un nombre important de copropriétés se dégradent.

Le quartier de la Dame Blanche Ouest, au sud du secteur, a fait l'objet dès 2005 du premier Programme National de Rénovation Urbaine (ANRU 1), aujourd'hui achevé. L'opération de réhabilitation du patrimoine social d'IN'LI, menée hors NPNRU, permettra de finaliser la transformation du secteur.

Au nord de l'avenue de Gaulle, le quartier de la Dame Blanche Nord fait l'objet du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (ANRU 2). Le quartier est d'ores et déjà entré en chantier à travers plusieurs opérations de démolition et de réhabilitation de logements sociaux appartenant au bailleur I3F. L'aménagement du quartier s'inscrira dans le cadre de la ZAC Dame Blanche Nord.



Localisation du secteur

La ZAC des Portes de la Ville est située dans le quartier de la Dame Blanche Nord. Sur le point de s'achever, l'opération a permis d'amorcer (hors NPNRU) la redynamisation de l'entrée de ville par la création de 100 logements en accession, d'une nouvelle offre commerciale et d'un équipement public (accueillant une halle alimentaire et un espace à vocation ESS).

Enfin l'arrivée du projet de création de la nouvelle ligne de BHNS du Grand Roissy accompagnera le déploiement du pôle gare Garges-Sarcelles et la mutation de l'avenue de Gaulle en un boulevard urbain support de mobilités douces.



Entrée de Ville gare



Objectifs de l'OAP

En regroupant ces différents quartiers au sein d'un même périmètre, l'objectif de l'OAP Entrée de ville gare est de proposer une stratégie d'aménagement cohérente visant à répondre à des problématiques communes (en matière d'habitat, d'équipements publics, de mobilités...) et à assurer le rayonnement de l'entrée de ville.

Les objectifs de l'OAP et sa programmation sont les suivants :

- **Ouvrir les quartiers sur le reste de la ville et les connecter au grand paysage**
 - Démolition de 735 logements sociaux appartenant au bailleur I3F sur le quartier Dame Blanche Nord (sur les 1882 logements sociaux que compte le quartier).
 - Restructuration du maillage viaire de Dame Blanche Nord.
 - Amélioration de l'accroche des quartiers à l'avenue de Gaulle.
 - Création d'un maillage d'espaces verts sur Dame Blanche Nord, connecté à la trame verte communale (Fort de Stains et vallée du Petit Rosne).
- **Réhabiliter le patrimoine social**
 - Réhabilitation et résidentialisation de 1033 logements par I3F dans le cadre du NPNRU de Dame Blanche Nord.
 - Réhabilitation d'environ 600 logements par IN'LI sur le quartier Dame Blanche Ouest.
- **Intervenir sur le parc privé dégradé**
 - Redressement de la copropriété Garges Nord par la mise en œuvre d'un Plan de Sauvegarde 2020-2025 et réhabilitation des 150 logements de la copropriété.
 - Mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat sur la copropriété Garges Ouest.
- **Restructurer et moderniser les équipements publics**
 - Démolition/reconstruction des groupes scolaires Victor Hugo et Romain Rolland (Dame Blanche Nord).
 - Reconstruction du centre social Corot et de l'antenne jeunesse de Dame Blanche Nord au sein d'un même équipement.
 - Construction d'un nouvel équipement sportif sur Dame Blanche Nord.
 - Réhabilitation du gymnase Allende-Neruda et de la patinoire intercommunale et requalification de leurs abords (Dame Blanche Ouest).
- **Repenser les mobilités et l'accessibilité du pôle gare Garges-Sarcelles**
 - Accompagner le projet de transports en commun (création du BHNS du Grand Roissy).
 - Développer les itinéraires cyclables et l'intermodalité au niveau du pôle gare.
 - Développer les itinéraires piétons.
- **Redonner une attractivité au secteur dans la continuité de la dynamique amorcée sur Dame Blanche Ouest et les Portes de la Ville et soigner l'image de l'entrée de ville gare**
 - Diversifier l'offre de logements par la construction de 786 logements sur le quartier :
 - 531 logements en diversification de l'offre (accession libre, accession aidée ou « à prix maîtrisés », logements locatifs libres).
 - 255 logements sociaux.

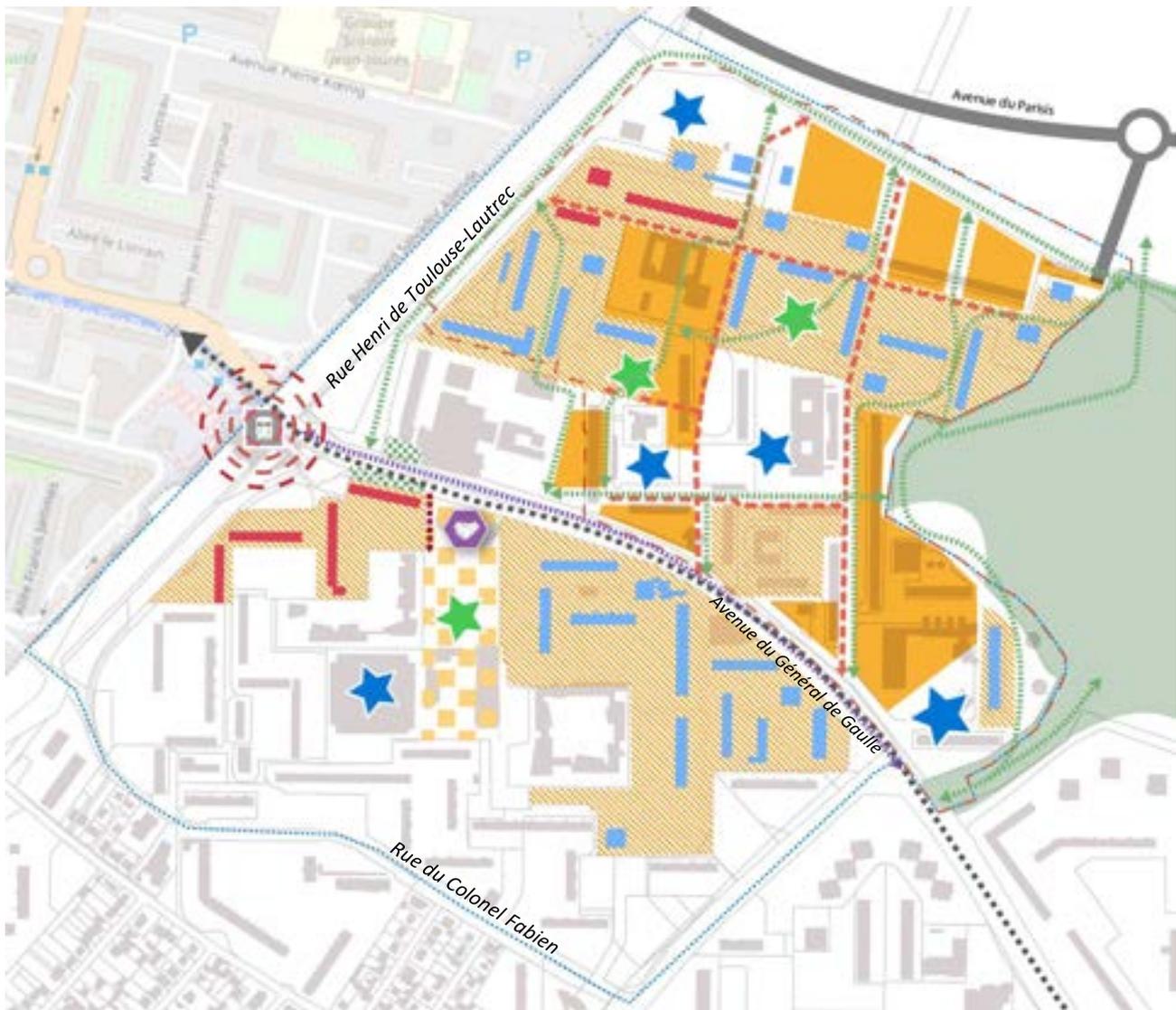
Avec un nombre initial de 2032 logements sur Dame Blanche Nord (1882 logements sociaux auxquels s'ajoutent les 150 logements de la copropriété Garges Nord), la programmation des constructions neuves porte à 2083 le nombre de logements à terme sur le quartier.

 - Assurer la mutation du site de la halle de marché Saint-Just et anticiper la création d'une Maison de l'Economie Sociale et Solidaire au rayonnement intercommunal.

Entrée de Ville gare



Cartographie de l'OAP :



Entrée de Ville gare



Légende :

Redonner une attractivité au secteur et soigner l'image de l'entrée de ville gare



Réaménager le pôle gare dans un objectif de rayonnement de la polarité



Renforcer la trame viaire existante en créant des ouvertures afin de reconnecter le site avec les quartiers alentour



Développer une nouvelle offre de logements mixtes



Réflexion sur le site du Marché afin de donner une nouvelle vocation à ce lieu et le faire participer au rayonnement de la polarité



Créer une maison de l'économie sociale et solidaire

Intervenir sur le patrimoine social et privé dégradé



Poursuivre les opérations de réhabilitation et résidentialisation engagées



Réhabilitation du patrimoine



Mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat sur les copropriétés Garges Nord et Garges Ouest.

Restructurer et moderniser les équipements publics



Maintenir et développer une offre d'équipements répondant aux besoins des habitants



Mettre en place un accès direct au pôle d'équipements de Dame Blanche Ouest par l'avenue de Gaulle

Assurer un urbanisme favorable à la santé

Développer les mobilités douces



Itinéraires de mobilités douces à créer ou à renforcer dans le cadre du projet



Aménager des itinéraires cyclables reliés au reste du territoire



Accompagner la création du BHNS du Grand Roissy

Favoriser la végétalisation de la ville



Créer et requalifier des espaces paysagers (parcs, squares, jardins)



Créer un aménagement paysager de l'entrée de ville

Fonds de plan



Périmètre de la ZAC Dame Blanche Nord



Périmètre de l'OAP

Place du 19 mars 1962

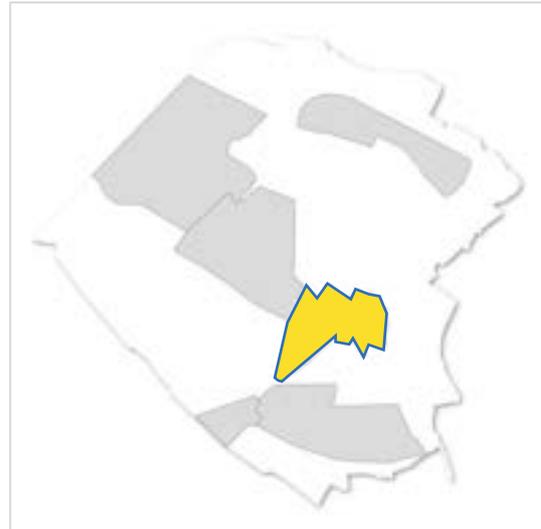


Présentation du site

Le secteur de la place du 19 mars 1962 se situe à la croisée de deux axes majeurs de la Ville, l'avenue de Gaulle (RD 125) qui le traverse selon un axe est-ouest, et l'avenue de Stalingrad (RD 84) qui le traverse selon un axe nord-sud. Le secteur est entouré de quartiers pavillonnaires : le Vieux Pays à l'est, la Croix Buard au sud et Carnot au nord. Il se situe en interface avec la coulée verte communale qui le borde à l'ouest.

Polarité urbaine majeure, la place du 19 mars 1962 concentre une grande partie des équipements publics de la ville :

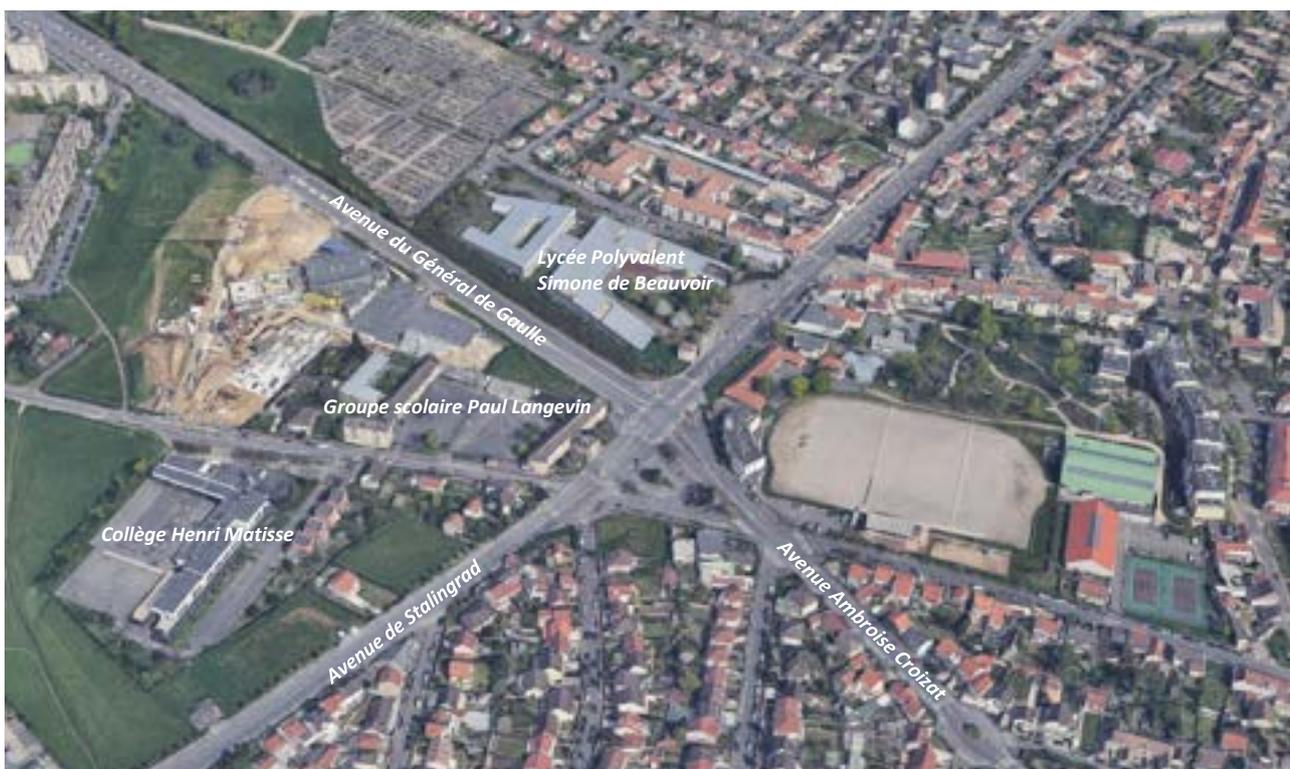
- Des équipements scolaires :
 - Le lycée Simone de Beauvoir
 - Le collège Henri Matisse
 - Le groupe scolaire Paul Langevin
- Des équipements de la petite enfance et du social :
 - La crèche Duvivier
 - La PMI
 - Le centre social et culturel municipal du Village
- Un équipement sportif :
 - Le complexe sportif Jean Jaurès



Localisation du secteur

- Un équipement culturel :
 - L'Espace Lino Ventura

Par sa position stratégique centrale, la place du 19 mars 1962 occupe un rôle de rotule urbaine, qui sera renforcé à terme par un projet de transports en commun majeur : la création de la nouvelle ligne de BNHS du Grand Roissy vers Roissy-pôle (qui empruntera l'avenue de Stalingrad en direction du nord).



Place du 19 mars 1962



Objectifs de l'OAP

Le secteur doit aujourd'hui faire l'objet d'un projet urbain global visant à améliorer la lisibilité de la polarité et à conforter son rayonnement intercommunal, à travers la restructuration et la réhabilitation des équipements existants, la création de nouveaux équipements publics, la requalification des espaces publics et voiries et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager.

L'intervention sur ce secteur sera facilitée par l'existence de réserves foncières disponibles.

Les objectifs de l'OAP sont les suivants :

- **Conforter le rayonnement de la polarité d'équipements publics à travers :**

- La restructuration des équipements existants :

- La démolition-reconstruction de la crèche Duvivier, avec une capacité de 90 berceaux à horizon 2024.
- La réhabilitation-extension du groupe scolaire Langevin à horizon 2027.

- La création de nouveaux équipements au rayonnement intercommunal voire métropolitain :

- La création du pôle d'innovation culturelle et sociale dont l'ouverture est prévue début 2023.
- Le projet de création d'une nouvelle offre d'enseignement spécifique sur les terrains extérieurs du complexe sportif Jean Jaurès.
- Le projet de création d'équipement le long de l'avenue de Stalingrad.

- **Redonner une urbanité au secteur :**

- Apaiser la circulation automobile sur le secteur.
- Sécuriser les traversées piétonnes, notamment aux abords des équipements scolaires.
- Réaménager la place du 19 mars 1962 en un espace public qualitatif structurant, en lien avec la mutation de l'avenue de Stalingrad en un boulevard urbain à terme.
- Améliorer la lisibilité et le maillage des espaces publics.

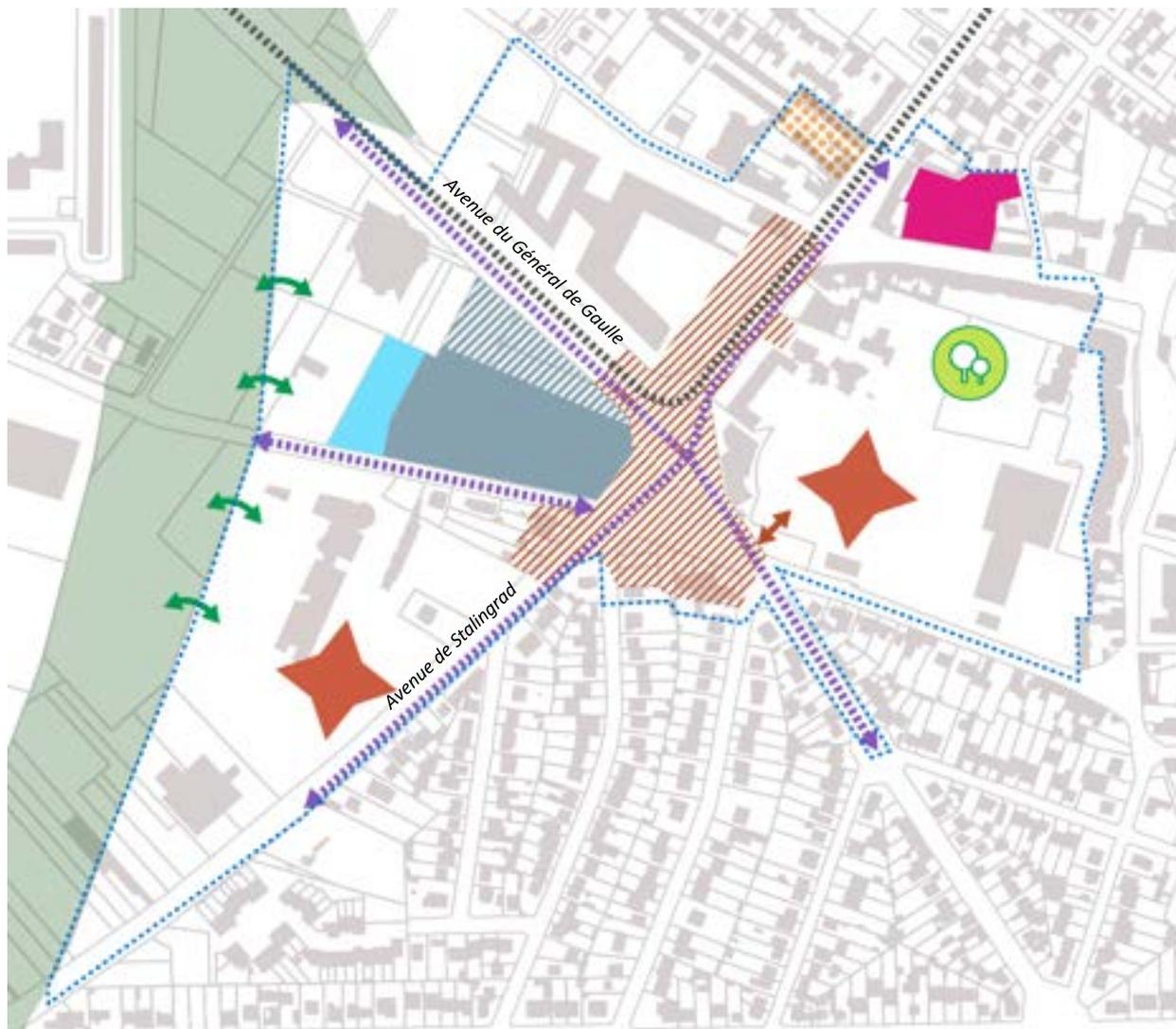
- **Repenser les mobilités et l'accessibilité de la place du 19 mars 1962 :**

- Accompagner le projet de transports en commun (création du BHNS du Grand Roissy).
- Aménager des itinéraires cyclables.

Place du 19 mars 1962



Cartographie de l'OAP :



Place du 19 mars 1962



Légende :

Conforter le rayonnement de la polarité

Créer de nouveaux équipements publics au rayonnement intercommunal

-  Créer un accès pour le futur équipement d'enseignement
-  Créer une polarité d'équipement public d'intérêt collectif

Restructurer et moderniser les équipements existants

-  Réhabiliter le groupe scolaire Paul Langevin
-  Extension du groupe scolaire Paul Langevin et démolition-reconstruction de la crèche Duvivier
-  Réserve foncière pour la création de stationnement
-  Reconvertir la halle de marché et requalifier l'espace vert accolé

Proposer une offre de logements spécifiques

-  Développer une offre de résidence sénior

Assurer un urbanisme favorable à la santé

Développer les mobilités douces

-  Aménager des itinéraires cyclables reliés au reste du territoire
-  Accompagner la création du BHNS du Grand Roissy
-  Réaliser un espace public qualitatif structurant et à la circulation automobile apaisée

Favoriser l'accès aux espaces verts et valoriser les espaces boisés classés

-  Retravailler l'interface coulée verte
-  Mettre en valeur le site du Bois Jaurès

Fonds de plan



Périmètre de l'OAP

Cœur de ville



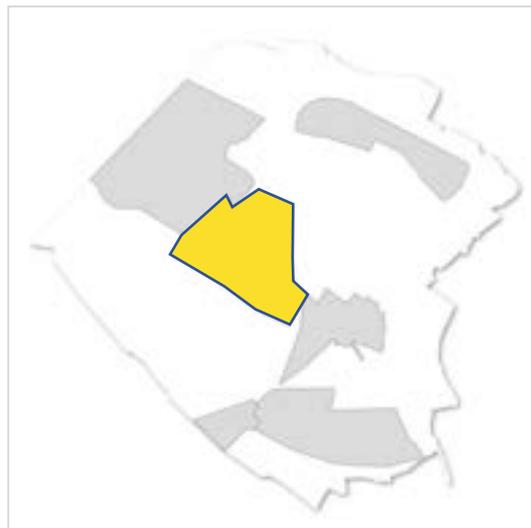
Présentation du site

Le cœur de ville de Garges-lès-Gonesse correspond aux trois quartiers centraux de la commune : le centre-ville, le quartier Basses Bauves et le quartier Barbusse, tous trois inscrits comme quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.

Ces trois quartiers diffèrent par leurs statuts d'occupation : le quartier Barbusse est un quartier composé uniquement de copropriétés alors que celui des Basses Bauves est essentiellement un quartier de logements sociaux appartenant au bailleur I3F. Le quartier du centre-ville mêle quant à lui les deux statuts d'occupation.

Cependant des enjeux communs transparaissent :

- Un cœur de ville insulaire.
- Une organisation urbaine pensée pour l'automobile.
- Une propriété foncière complexe entraînant des difficultés de gestion.
- Une dégradation des immeubles de logements.
- Des problématiques de visibilité et d'accessibilité des équipements.



Localisation du secteur

Le cœur de ville de Garges-lès-Gonesse n'a pas fait l'objet, contrairement au reste du tissu de grands ensembles gargeois, de programme de rénovation urbaine, et nécessite aujourd'hui une intervention de grande ampleur. Le lancement d'une étude urbaine sur le cœur de ville début 2023 permettra de formaliser un projet d'aménagement global.



Cœur de ville



Objectifs de l'OAP

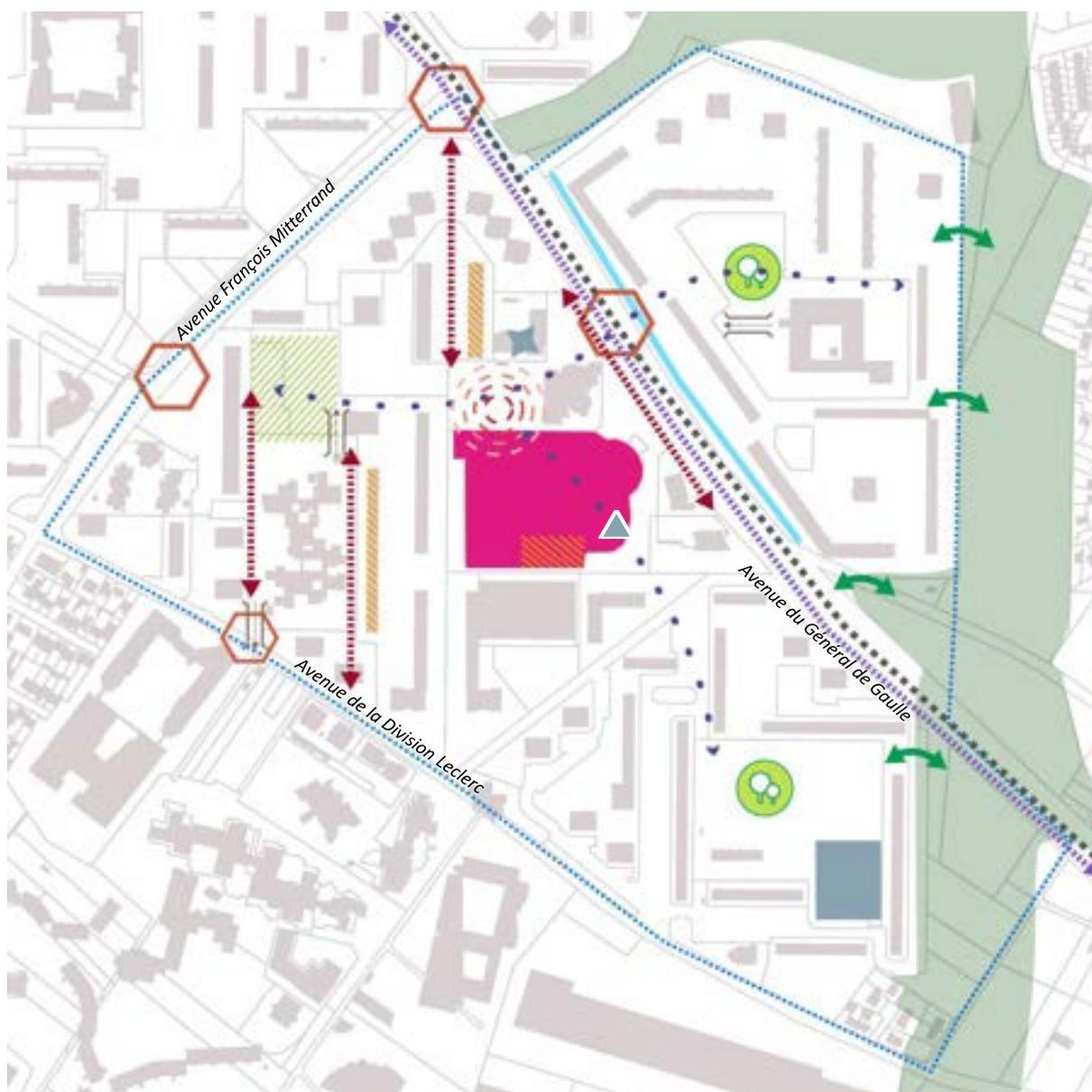
Il s'agit de conforter l'attractivité du cœur de ville et de permettre au centre-ville de jouer un rôle de centralité, d'animation et de vitrine de Garges-lès-Gonesse. Les objectifs de l'OAP sont les suivants :

- **Aménager l'interface entre les quartiers et leurs connexions aux grandes polarités de la commune :**
 - Décloisonner le cœur de ville en organisant l'articulation des quartiers entre eux et leur ouverture sur le reste de la ville.
 - Connecter le cœur de ville aux grandes polarités de la commune : le quartier de gare Garges-Sarcelles, la place du 19 mars 1962 et la coulée verte.
- **Redessiner le maillage viaire des quartiers et réorganiser le stationnement :**
 - Recréer des axes de circulation lisibles et sécurisés assurant des continuités visuelles et physiques entre les quartiers.
 - Développer les itinéraires cyclables.
 - Restructurer les espaces de stationnement aériens et favoriser leur insertion urbaine et paysagère.
- **Requalifier les espaces publics du cœur de ville en tenant compte des enjeux relatifs à :**
 - L'aménagement durable et l'adaptation au changement climatique.
 - L'urbanisme favorable à la santé.
- **Organiser la redynamisation commerciale du cœur de ville :**
 - Requalifier le centre commercial de l'Hôtel de Ville et ses abords.
 - Animer le parvis de l'Hôtel de Ville par l'implantation d'une nouvelle offre de restauration.
- **Améliorer l'accessibilité aux équipements scolaires et leur insertion dans le quartier :**
 - Reconfigurer les accès du groupe scolaire Robespierre (centre-ville), avec la création d'un accès nord sur la place de la Résistance et d'un accès sud.
 - Ouvrir le groupe scolaire Barbusse (quartier Barbusse) sur le quartier par la reconfiguration des accès et la restructuration des abords de l'équipement.
- **Intégrer l'enjeu de la sécurité dans le réaménagement du cœur de ville** avec pour objectif de pacifier les espaces publics, notamment aux abords des groupes scolaires. Les projets d'implantation de la police municipale et de création d'un centre d'hypervision urbain municipal (CHUM) en centre-ville, en lien avec le déploiement de la vidéoprotection, permettront de réaffirmer la place centrale de la sûreté/sécurité publiques à l'échelle de la ville.

Cœur de ville



Cartographie de l'OAP :



Cœur de ville



Légende :

Décloisonner le cœur de ville

-  Assurer des continuités urbaines entre les quartiers
-  Réaménager l'espace public aux portes d'entrée du cœur de ville
-  Assurer des traversées piétonnes sécurisées dans le quartier

Enclencher la requalification du cœur de ville et conforter son attractivité à travers plusieurs leviers

Assurer la redynamisation commerciale du centre-ville

-  Requalification et restructuration du centre-commercial
-  Développer l'animation commerciale du parvis de l'Hôtel de Ville
-  Projet de reconversion du centre de tri de la Poste en restaurants
-  Projet d'implantation de la police municipale et Création d'un centre d'hypervision urbain (CHU)

Intervenir sur l'habitat privé dégradé

-  Intervention sur les copropriétés

Améliorer l'accessibilité aux équipements scolaires

-  Désenclaver les groupes scolaires Robespierre et Barbusse en créant des nouveaux accès sécurisés sur l'espace public (tracé de principe)

Assurer un urbanisme favorable à la santé

Développer l'offre de soin

-  Reconversion de la maison des arts en maison de santé pluridisciplinaire

Améliorer la qualité des espaces verts

-  Requalifier les espaces verts Olof Palme et du groupe scolaire Henri Barbusse
-  Retravailler interface coulée verte

Lutter contre les îlots de chaleur urbains

-  Créer un îlot de fraîcheur sur la place de la Résistance, en végétalisant et en arborant cet espace

Développer les mobilités douces

-  Accompagner l'arrivée du BHNS du Grand Roissy
-  Restructurer en cœur du quartier Barbusse l'offre de stationnement supprimée dans le cadre du projet de BHNS du Grand Roissy
-  Aménager des itinéraires cyclables reliés au reste du territoire

Fonds de plan



Périmètre de l'OAP

La Sapinière



Présentation du site

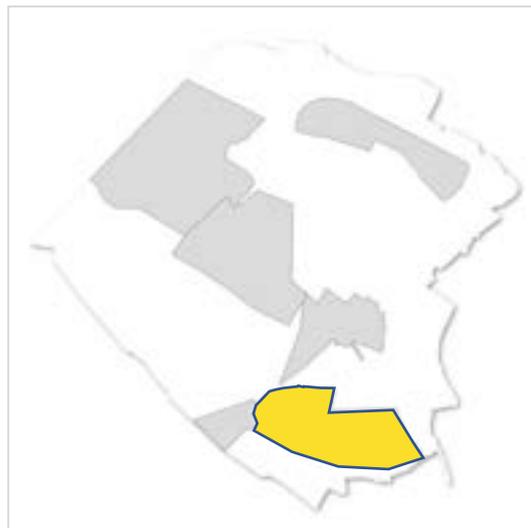
Le site de la Sapinière, d'une superficie de près de 25 hectares, est bordé par le quartier pavillonnaire de la Croix Buard au nord, la zone d'activités de l'Argentière à l'ouest et par la RD 84A au sud. Le site constitue une vaste zone tampon entre l'enveloppe urbaine de Garges-lès-Gonesse au nord et le parc départemental Georges Valbon au sud, de l'autre côté de la RD 84A.

Identifiée comme réservoir de biodiversité, la Sapinière est un vaste espace planté de sapins, présentant un certain nombre d'enjeux environnementaux (préservation de la biodiversité, risque d'inondation par remontée de nappes) contraignant fortement les types d'aménagement ainsi que leur ampleur.

Situé en entrée de ville sur l'une des rares emprises foncières encore libres du territoire, le site représente aujourd'hui un vaste espace vert non ouvert au public.

Objectifs de l'OAP

La présente OAP entend valoriser le secteur de la Sapinière dans le respect de ses qualités écologiques. Les objectifs de l'OAP sont ainsi de :



Localisation du secteur

- Valoriser le site par la création d'un projet de rayonnement supra-communal et d'intérêt général, visant à améliorer l'offre de la commune en matière de formation, d'inclusion et de santé.



La Sapinière

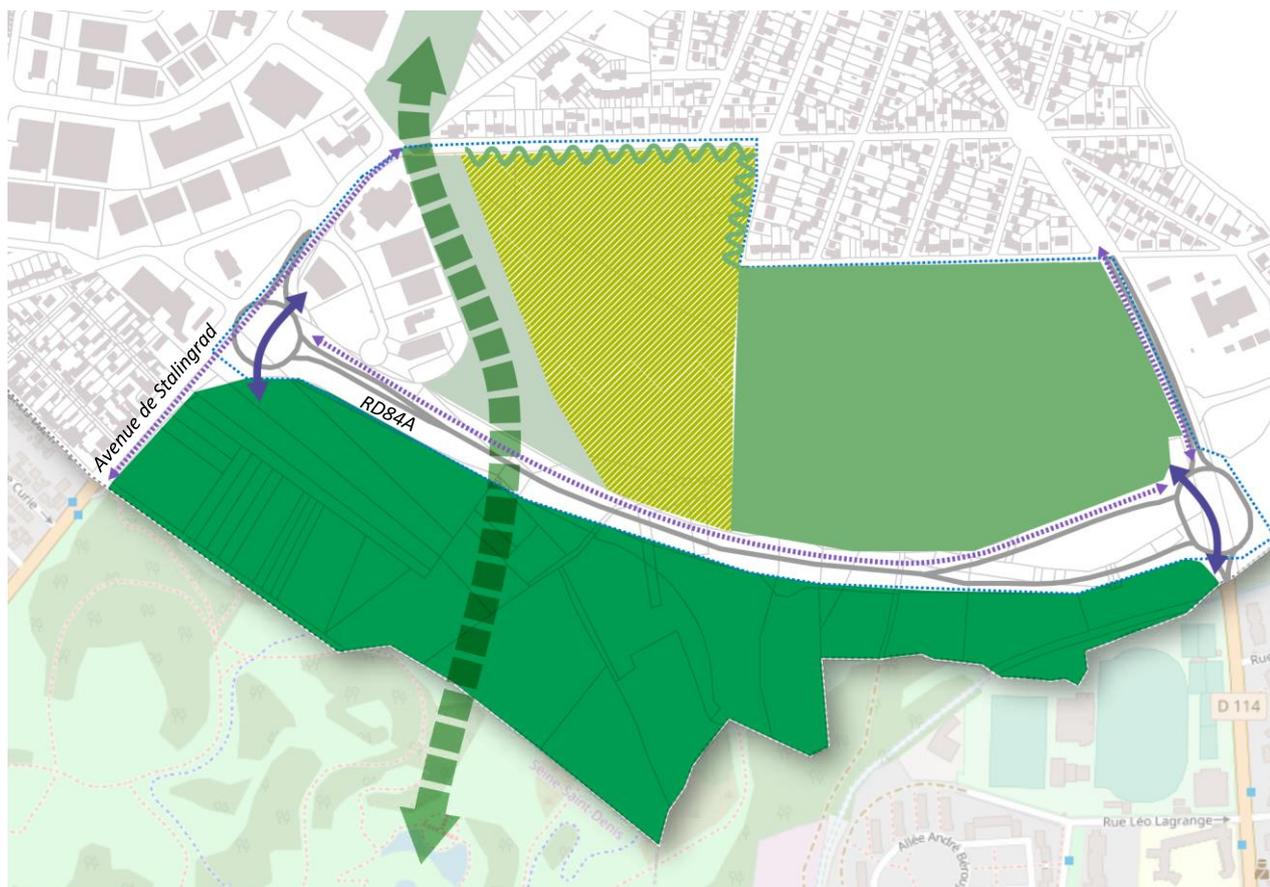


- Préserver les espaces naturels du site situés hors de la zone de projet et assurer une continuité écologique entre la coulée verte communale et le parc départemental Georges Valbon.
- Garantir une qualité de cadre de vie pour les quartiers aux abords du site, par la création d'une bande paysagère plantée entre le quartier pavillonnaire de la Croix Buard et la zone de projet.
- Améliorer l'interface entre la Sapinière et le parc départemental Georges Valbon.
- Protéger le réservoir de biodiversité fonctionnel support de plusieurs espaces protégées patrimoniales.
- Aménager les lisières entre la Sapinière et son environnement immédiat
- Renforcer les capacités d'accueil du site pour la biodiversité de proximité (ouverture et maintien de milieux semi-ouverts, mise en place d'une gestion adaptée...)

La Sapinière



Cartographie de l'OAP :



La Sapinière



Légende :

Valoriser le site de la Sapinière à travers un projet de rayonnement supra-communal et d'intérêt général



Valoriser le site de la Sapinière comme un secteur d'attractivité et d'amélioration du cadre de vie à travers un projet de rayonnement supra-communal et d'intérêt général public répondant aux ambitions de formation, d'inclusion et de santé. Conditionner l'évolution du site à la valorisation des espaces naturels supports de biodiversité et à la limitation de l'imperméabilisation des sols

Préserver les qualités écologiques du site et renforcer ses connexions à la trame verte territoriale



Aménager la coulée verte



Préserver le réservoir de biodiversité de la Sapinière



Garantir la continuité écologique traversant la commune de Nord au Sud

Garantir une qualité de cadre de vie aux quartiers avoisinants



Garantir une bande paysagère et plantée entre le quartier pavillonnaire et la zone de projet

Assurer un urbanisme favorable à la santé

Favoriser l'accès aux espaces verts



Améliorer l'interface avec le parc Georges Valbon



Parc départemental Georges Valbon

Développer les mobilités douces



Aménager des itinéraires cyclables reliés au reste du territoire

Fonds de plan



Périmètre de l'OAP

Entrée de Ville Stalingrad



Présentation du site

L'entrée de Ville Stalingrad se situe au sud-est de la commune le long de l'avenue de Stalingrad (RD 84), qui se prolonge au sud sur la commune de Stains (département de la Seine-Saint-Denis). Ce secteur se situe dans le quartier de l'Argentière.

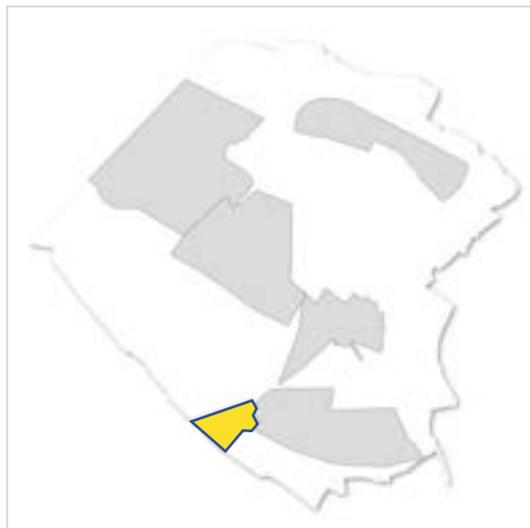
La transition entre les communes de Stains et de Garges-lès-Gonesses est caractérisée par :

- À l'ouest de l'avenue de Stalingrad : du tissu pavillonnaire, avec une juxtaposition de pavillons et d'activités économiques le long de l'avenue.
- A l'est de l'avenue de Stalingrad : le parc départemental Georges Valbon.
- La partie nord est quant à elle occupée par une zone d'activités aux abords du rond-point menant à la déviation RD84A.

Il s'agit d'une entrée de ville mixte dans ses fonctions et présentant un caractère fortement routier.

Objectifs de l'OAP

Le projet consiste en la requalification du front urbain en entrée de ville afin de redonner une cohérence urbaine et architecturale d'ensemble au secteur.



Localisation du secteur

Les mobilités et l'accessibilité de la commune seront repensées à travers le projet de création d'un itinéraire cyclable le long de l'avenue de Stalingrad, dans le cadre du schéma directeur des liaisons douces de la Ville.



Entrée de Ville Stalingrad



Cartographie de l'OAP :



Entrée de Ville Stalingrad



Légende :

Requalifier le front urbain pour marquer l'entrée de ville Sud

 Anticiper l'arrivée du BHNS en requalifiant le front urbain en entrée de ville

 Préserver le caractère pavillonnaire du quartier

 Maintenir la vocation économique de ces secteurs

Assurer un urbanisme favorable à la santé

Développer les mobilités douces

 Aménager des itinéraires cyclables reliés au reste du territoire

 Parc départemental Georges Valbon

Fonds de plan



Périmètre de l'OAP

Zone d'activités économiques de la Muette

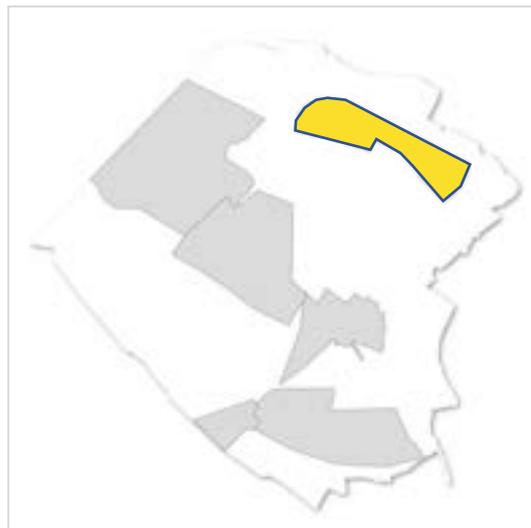


Présentation du site

Sur une superficie de 15,83 ha, la ZAE (Zone d'Activités Economiques) de la Muette accueille 516 entreprises et entre 1000 et 1200 emplois. Elle se caractérise par une occupation mixte dominée par l'artisanat, le BTP et le commerce de gros, et complétée par une diversité d'entreprises de services (conseil en informatique, sécurité, ingénierie, activités de santé).

Située en frange du territoire communal, entre le quartier de la Muette au sud et la vallée du Petit Rosne au nord, la zone d'activités économiques constitue un espace peu lisible imbriqué dans le tissu urbain, caractérisé par une absence de transition entre espace économique et espace habité. Le secteur présente une accessibilité difficile liée à la congestion des axes de circulation, mais une bonne desserte en transports en commun.

Le secteur se compose d'un bâti ancien globalement dégradé, avec des bâtiments en R+1/R+2 de mauvaise qualité. Le site ne présente pas de friche mais est marqué par une vacance forte sur l'ensemble des locaux d'activités et bureaux.



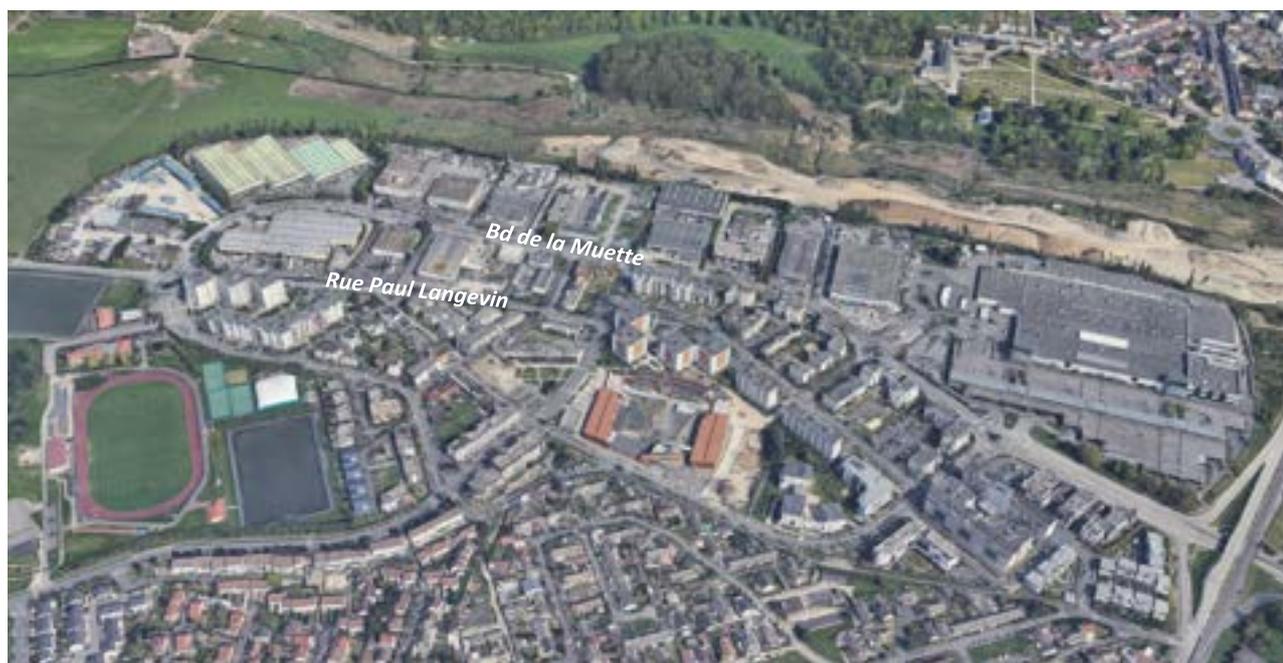
Localisation du secteur

Objectifs de l'OAP

Le secteur présente un potentiel de mutabilité important, lié notamment à la vacance partielle au sein des bâtiments.

Dans un contexte de raréfaction du foncier et dans l'objectif d'en maîtriser sa consommation, la ZAE de la Muette doit faire l'objet d'un projet d'aménagement global portant sur :

- La requalification du secteur pour une meilleure intégration de la ZAE au sein du territoire communal.
- La diversification et la montée en gamme des activités.



Zone d'activités économiques de la Muette



Cartographie de l'OAP :



Zone d'activités économiques de la Muette



Légende :

Requalifier la Zone d'Activités Economiques de la Muette

-  Bâti pour de l'activité économique.
-  Utiliser le dénivelé entre la rue Paul Langevin et l'avenue du Parisis afin d'assurer un épannelage de hauteur pour les futures constructions
-  Requalifier le boulevard de la Muette
-  Créer une nouvelle voie entre le bd de la Muette et l'avenue du Parisis

Assurer un urbanisme favorable à la santé

-  Garantir des îlots de fraîcheur

Fonds de plan

-  Périmètre de l'OAP