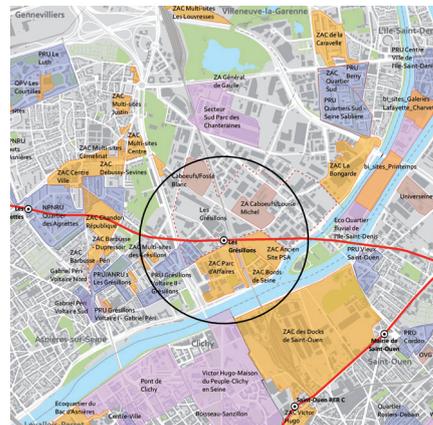
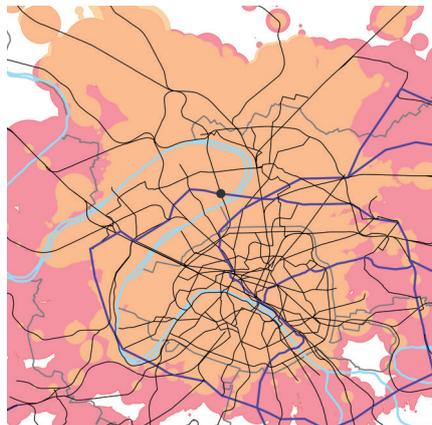


Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris

Monographie du quartier de gare Les Grésillons Ligne 15 ouest

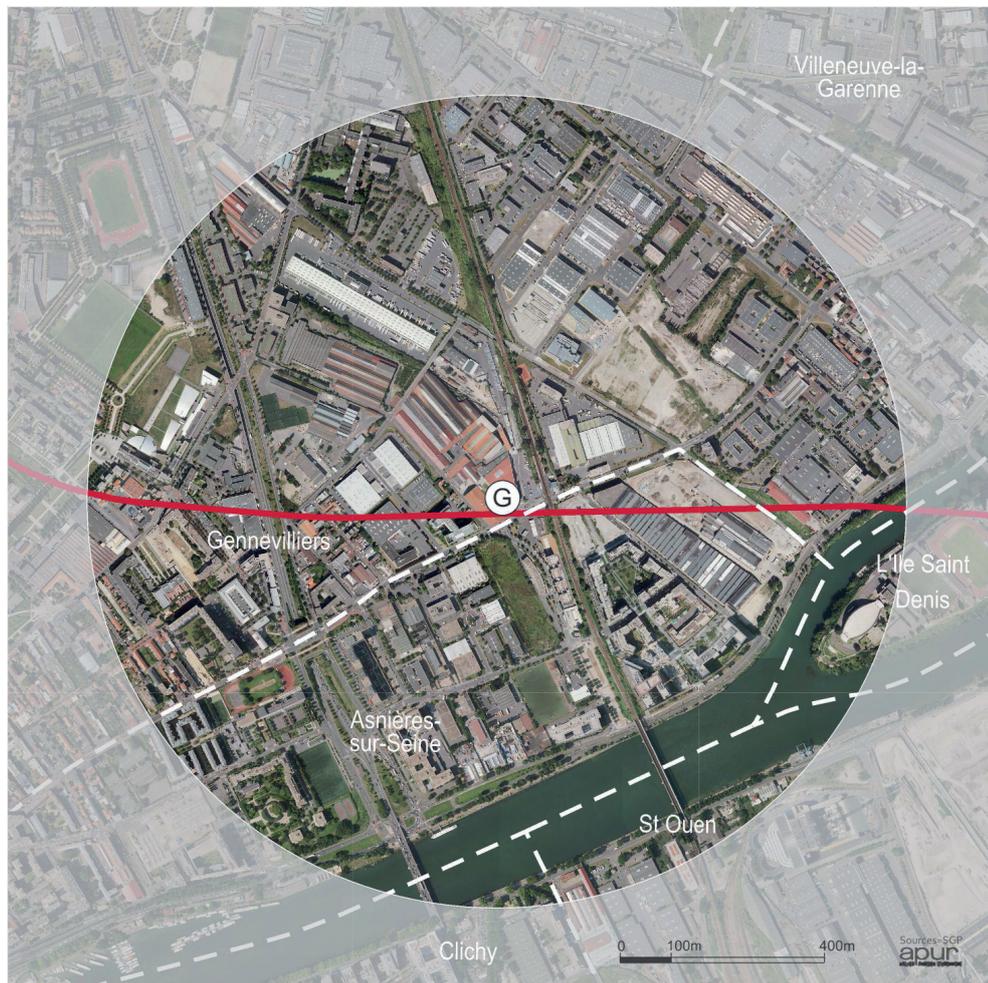
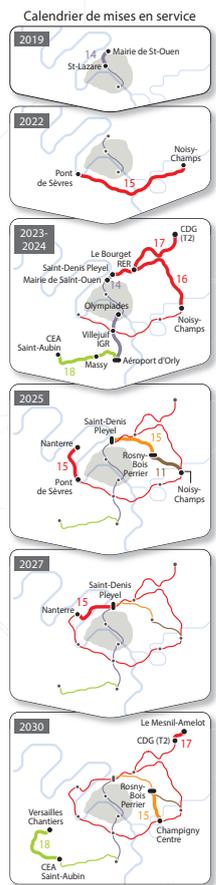
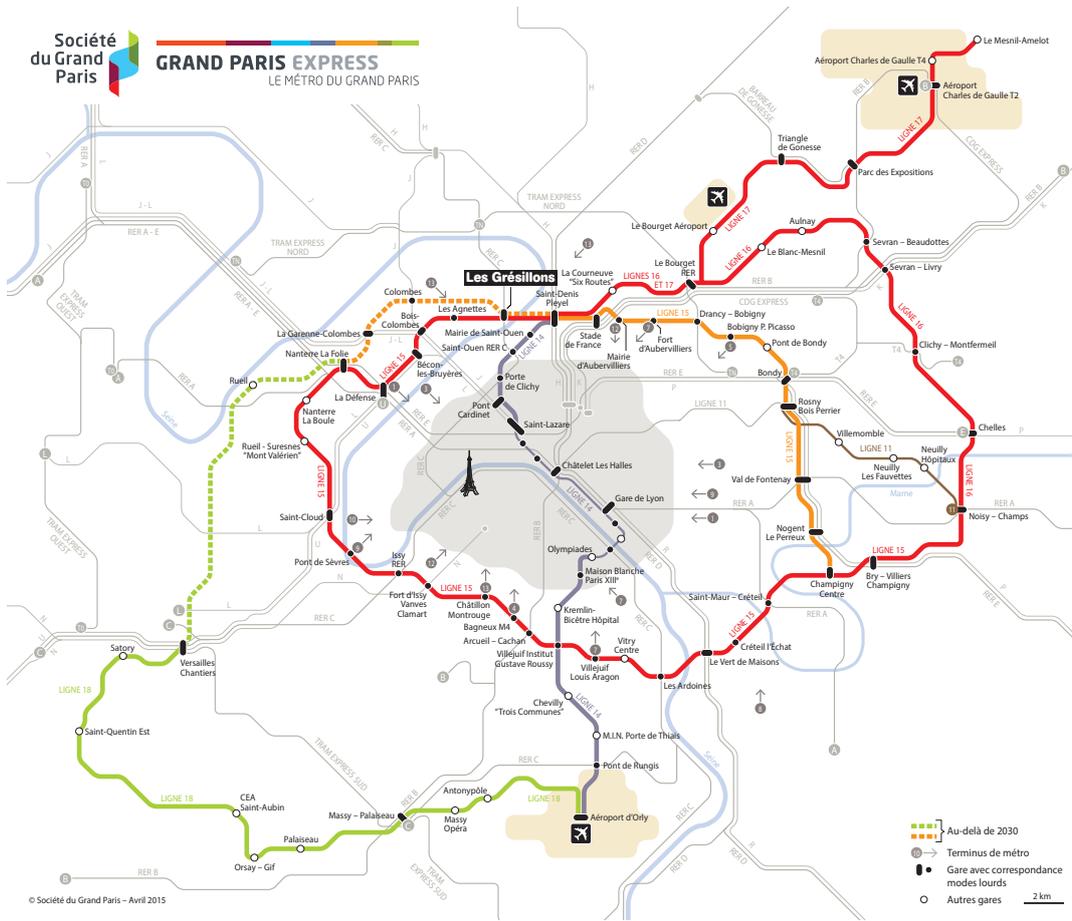


Directrice de la publication : Dominique Alba
Étude réalisée par : Stéphanie Jankel, Clément Mariotte
Avec le concours de : Julien Gicquel, Sandra Roger, Lise Roger-Jaffé
Sous la direction de : Patricia Pelloux
Cartographie : Marie-Thérèse Besse, Christine Delahaye, Laurent Planchot, Anne Servais, Pascale Sorlin
Photos et illustrations : Apur sauf mention contraire
Mise en page : Apur
www.apur.org

Sommaire

Introduction	1
1. Un quartier peu peuplé et peu dense	3
2. Des centralités très locales et de faible envergure dans le quartier....	4
3. Le cadre urbain et paysager du quartier de gare	5
3.1. Un quartier en mutation.....	5
3.2. Un quartier dominé par un bâti industriel de faible hauteur	6
3.3. Des densités bâties peu élevées	6
3.4. Un tissu industriel qui évolue depuis les années 1980.....	7
3.5. Structure de la propriété foncière.....	7
3.6. Un quartier qui se transforme	8
3.7. Un cadre végétal presque absent	9
3.8. Des outils pour préparer la transition énergétique à l'échelle du quartier.....	10
4. Les évolutions démographiques, familiales et sociales	12
4.1. Un quartier peu peuplé aujourd'hui	12
4.2. Des revenus en progression mais peu élevés	13
4.3. À Asnières et Gennevilliers, les secteurs de l'industrie, du commerce, du transport et de l'entrepôt surreprésentés par rapport à la petite couronne	14
4.4. Une forte prédominance de logements locatifs	15
5. La mobilité et les espaces publics.....	16
5.1. Des déplacements domicile-travail orientés vers Paris et l'ouest de la métropole	16
5.2. L'accessibilité à la métropole étendue à l'est et à l'ouest	17
5.3. Près de la moitié des déplacements domicile-travail effectués en transports en commun.....	18
5.4. Une accessibilité encore peu développée autour de la future gare.....	18
6. Les dynamiques de construction et les projets urbains à venir.....	20
6.1. Une dynamique de construction portée par les surfaces d'activités	20
6.2. Une intensité de constructions plus forte dans la moitié ouest du quartier.....	21
6.3. Un territoire économique en mutation	22
6.4. Récolement des plans locaux d'urbanisme (PLU).....	24

LE RÉSEAU DU GRAND PARIS EXPRESS



Gare : Les Grésillons

Ligne 15 ouest, horizon 2027

Gare située dans la commune de Gennevilliers

Quartier (800 m autour de la gare) localisé sur les communes de Gennevilliers, Asnières-sur-Seine, Clichy-la-Garenne (Hauts-de-Seine), L'Île-Saint-Denis et Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis). L'Île-Saint-Denis et Saint-Ouen appartiennent à la Communauté d'agglomération de Plaine Commune.

En connexion avec le RER C.

- PLU de Gennevilliers approuvé le 23 mars 2015.
- PLU d'Asnières-sur-Seine approuvé le 26 juin 2006.
- PLU de L'Île-Saint-Denis approuvé le 30 janvier 2008.
- PLU de Saint-Ouen approuvé le 25 janvier 2010.
- PLU de Clichy-la-Garenne approuvé le 19 octobre 2010.

Territoire des CDT « Boucle nord des Hauts-de-Seine » pour les communes de Gennevilliers et Asnières-sur-Seine et « Territoire de la Culture et de la Création » pour les communes de L'Île-Saint-Denis et Saint-Ouen.

© InterAtlas 2012, SGP

Introduction

Le contexte

Le cœur de l'agglomération parisienne connaît une transformation urbaine importante depuis déjà quelques années et la mutation urbaine devrait s'intensifier dans les années qui viennent avec le développement de l'offre nouvelle de transports collectifs du Nouveau Grand Paris, les objectifs du SDRIF de construction de logements et d'augmentation de l'activité économique et les contrats de développement territorial (CDT) portés par l'État et les collectivités. À ce jour, l'évaluation du développement urbain autour des gares du Grand Paris n'est que partiellement appréhendée, faute d'outil d'observation. Pour autant, les attentes des parlementaires qui ont voté la loi du Grand Paris, des élus régionaux ou locaux porteurs du SDRIF, des CDT et de politiques et projets locaux s'expriment au comité stratégique de la Société du Grand Paris (SGP) ou par des demandes formulées par les parlementaires et ministères aux services de l'État sur la mise en œuvre du Grand Paris.

Observer l'évolution des quartiers des futures gares permettra de mieux appréhender les effets directs des politiques publiques – nationales, régionales ou locales – sur le terrain.

Les objectifs

L'observatoire des quartiers de gare s'inscrit dans une volonté de la Société du Grand Paris (SGP), de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France (DRIEA) et de l'Apur de se doter d'un outil de connaissance et d'analyse dans le but de parvenir à caractériser les quartiers des futures gares du cœur de l'agglomération. Cet outil permettra d'améliorer la compréhension du territoire, de mesurer les évolutions urbaines et sociales que sont appelés à connaître les quartiers de gare, d'évaluer les dynamiques de construction de logements, de développement économique, de transition énergétique et d'accessibilité des gares. L'observatoire permet de disposer d'une « photographie » des quartiers de gare avant le démarrage du projet et, par les mises à jour successives, de suivre l'évolution de chaque quartier. Il contribue à apprécier en quoi et comment l'arrivée de nouveaux transports en commun est un des leviers pour tendre vers une densification urbaine autour des gares, mais aussi vers une requalification du tissu existant et une reconquête de l'espace public au profit de tous les modes de déplacement. Il permettra d'apprécier dans quelle mesure la gare est génératrice de centralités, particulièrement pour les gares situées en limite de plusieurs communes. Enfin, l'observatoire permettra de catégoriser les quartiers de gares du Grand Paris en fonction de problématiques communes ou au contraire en fonction de leurs différences (caractéristiques socio-économiques, nature des tissus urbains, des règles d'urbanisme, des espaces publics...). Cela contribuera à progresser dans la construction d'une ou plusieurs typologies des quartiers de gares et constituera une aide à la décision.

Les partenaires

La **Société du Grand Paris (SGP)** a souhaité donner suite aux recommandations de son comité stratégique, et particulièrement du groupe de travail chargé de l'environnement des gares, en prenant l'initiative de la création de l'observatoire des quartiers de gare, validée lors de la session de décembre 2013. Pour la SGP, l'observatoire est le moyen de disposer d'un diagnostic partagé sur chaque quartier et d'éléments comparatifs permettant de mieux insérer la gare dans son environnement.

Parallèlement, à la demande du préfet de Région et afin de pouvoir mesurer l'évolution des quartiers de gare, de rendre compte de la mise en œuvre des politiques publiques aux ministres concernés, la **Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France (DRIEA)** avait engagé l'élaboration d'un observatoire et développé des outils qu'elle se propose de mettre à disposition pour construire cet observatoire partenarial.

L'**Atelier parisien d'urbanisme (Apur)** qui a développé une base de données très précise sur la métropole, a travaillé sur l'Atlas du Grand Paris et a ainsi pu mettre en œuvre l'observatoire.

La méthode

La mise en œuvre de l'observatoire des quartiers de gare du Grand Paris s'est déroulée en deux temps : **une première phase de préfiguration en 2013** sur un nombre limité de gares pour définir le contenu de l'observatoire **et une généralisation de la démarche** à l'ensemble des gares en 2014 et 2015.

L'observation des quartiers de gare est conduite à deux échelles :

- **Volet 1 : Analyse croisée de l'ensemble des quartiers de gare** test qui permet de comparer la situation des quartiers de gares les uns par rapport aux autres.
- **Volet 2 : Des monographies** qui permettent de détailler les caractéristiques de chaque quartier de gare et de restituer le quartier de gare dans son environnement immédiat, les communes concernées par l'arrivée de la gare mais aussi le reste de la petite couronne.

Le présent document est la monographie du quartier de gare des Grésillons, réalisée en liaison avec les services des villes de Gennevilliers et Asnières-sur-Seine.

Les indicateurs

Les indicateurs ont été sélectionnés pour suivre les évolutions portant sur 6 grandes thématiques :

- 1 – **Les densités** dans les quartiers, ce qui permet d'apprécier le niveau de mixité fonctionnelle.
- 2 – **Les centralités**, leur nature locale, métropolitaine avant et après l'arrivée de la gare.
- 3 – **Le cadre urbain** et paysager des quartiers.
- 4 – **Les évolutions démographiques**, familiales et sociales. Qui habite le quartier ?
- 5 – **La mobilité**, l'évolution des modes de déplacements et les espaces publics aux abords des gares.
- 6 – **Les dynamiques de construction** et les projets urbains dans ces quartiers.

L'observatoire est ainsi :

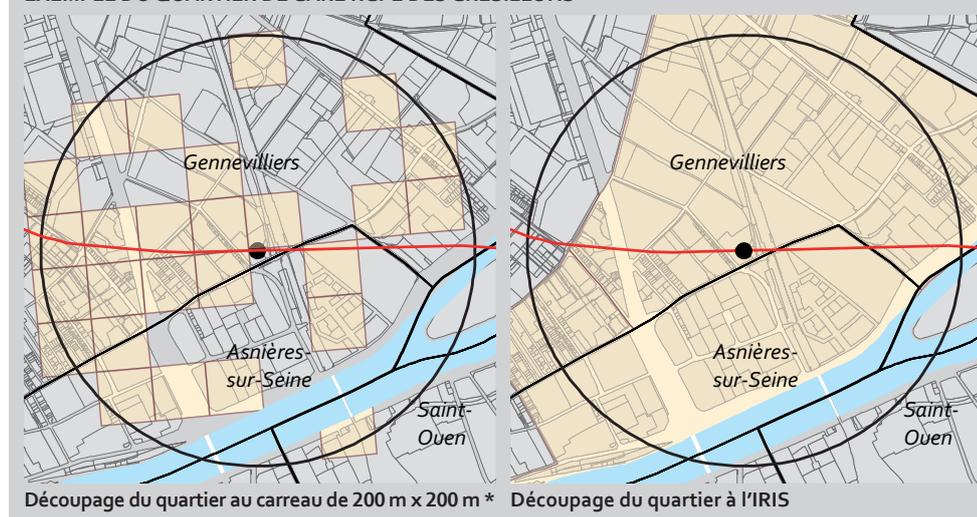
- **Une base documentaire fine et factuelle de connaissance des quartiers.**
- **Une boîte à outils d'aide à la décision pour les collectivités et acteurs concernés par l'arrivée du Grand Paris Express.**

Définition du quartier de gare

Un quartier de gare correspond au territoire compris dans un rayon de 800 m autour de l'emplacement de la future gare, ce qui correspond sensiblement à 10 minutes à pied. Ce critère a déjà été retenu dans d'autres études sur l'impact des gares du Grand Paris. L'exploitation de données statistiques à l'échelle du quartier de gare nécessite de faire appel à des données dont le découpage correspond au plus près du rayon de 800 m autour de la gare.

Bien que le quartier soit géographiquement localisé sur cinq communes (Gennevilliers, Asnières-sur-Seine, Clichy-la-Garenne, L'Île-Saint-Denis et Saint-Ouen), seules les communes de Gennevilliers et Asnières-sur-Seine ont été retenues comme références comparatives pour les données démographiques et socio-économiques ainsi que pour celles liées au logement et à la construction.

EXEMPLE DU QUARTIER DE GARE RGPE DES GRÉSILLONS



* À noter qu'il n'y a pas d'habitant dans les espaces non carroyés à l'intérieur du rayon de 800 m.

1. Un quartier peu peuplé et peu dense

Le quartier de gare RGPE des Grésillons regroupe seulement 6 130 habitants à ce jour. C'est de loin le quartier le moins peuplé de la ligne 15 ouest. La densité de population y est très faible, moins de 10 habitants à l'hectare, contre 76 habitants à l'hectare dans les communes de rattachement de la gare, Gennevilliers et Asnières. Les ensembles d'habitat collectif et individuel du quartier sont situés sur la bordure ouest du quartier de l'autre côté de la Nationale 315 et dans la ZAC Bords de Seine à Asnières. Les Grésillons sont encore aujourd'hui un quartier à dominante d'activités industrielles, dont une partie sont en cours de reconversion. En raison du petit nombre de personnes qui résident dans le quartier, le taux d'emploi est très élevé, supérieur à 7 emplois par actifs résidant.

Densité de population

- gare
- périmètre 800 m

Nombre d'habitants à l'hectare

- plus de 500
- de 250 à 500
- de 100 à 250
- de 50 à 100
- moins de 50

Les carreaux comptant moins de 10 ménages apparaissent en gris. Ils correspondent dans certains cas aux espaces verts et zones d'activités.

Source : Fichier fiscal Insee 2010

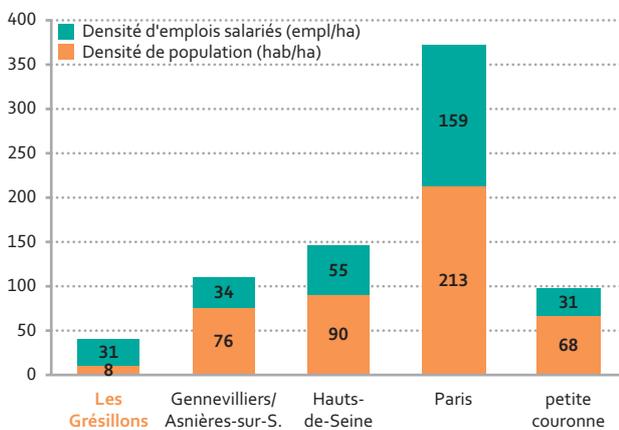


Population et emplois dans le quartier de gare des Grésillons

Les Grésillons	Population	Emplois
Quartier	6 130	27 240
2 km	112 513	126 895
4 km	666 579	400 198

Sources : Insee CLAP (2009), Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1^{er} janvier 2011

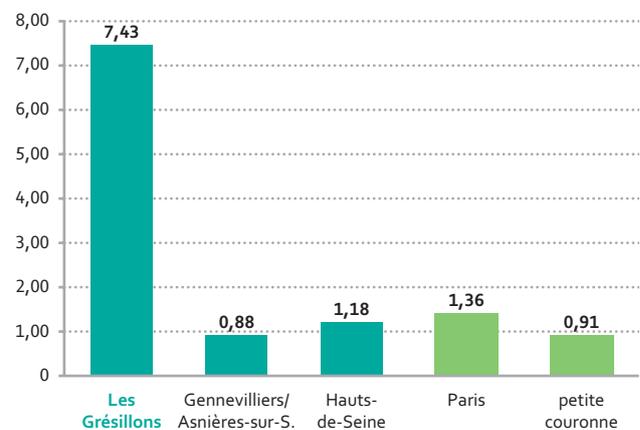
Densités cumulées d'habitants et d'emplois (population + emplois salariés à l'hectare)



Sources : Insee CLAP 2009, Recensement 2011

Taux d'emploi

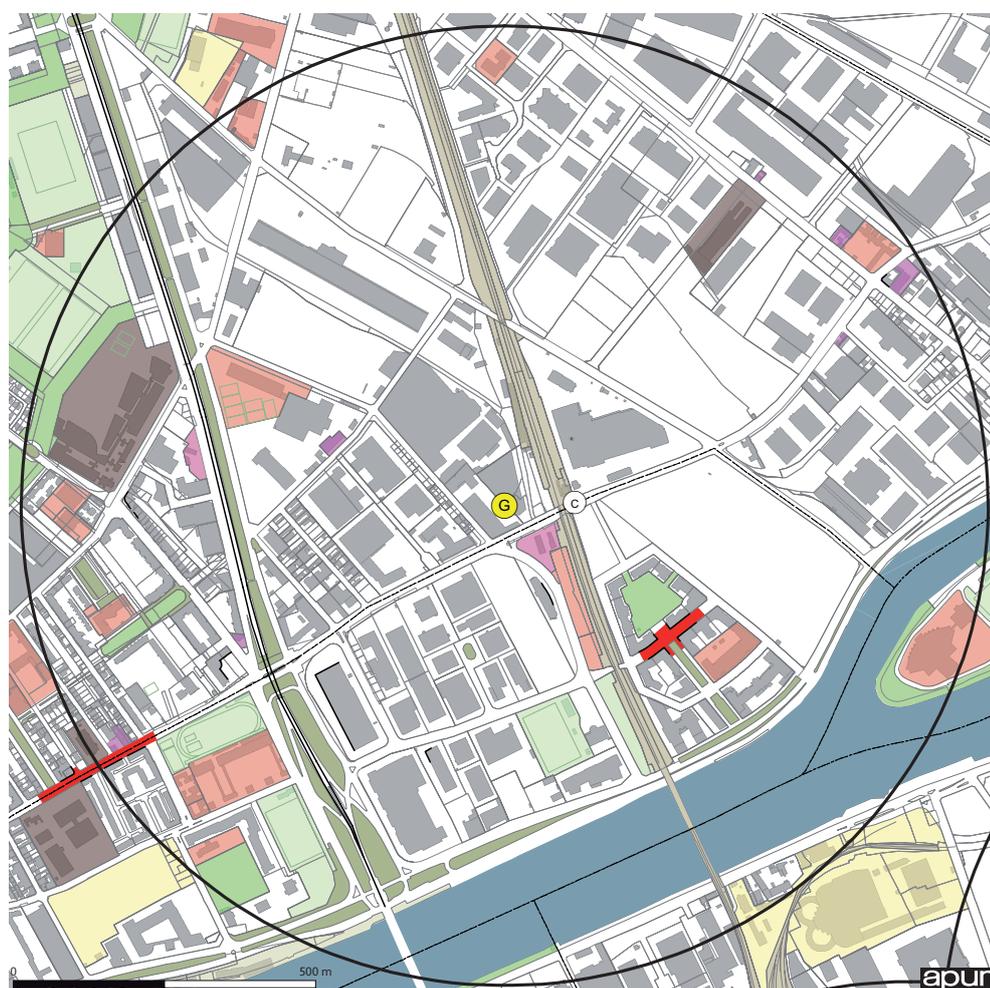
(nombre de postes salariés/nombre d'actifs résidant)



Sources : Insee CLAP 2009, Recensement 2011

2. Des centralités très locales et de faible envergure dans le quartier

En raison de sa vocation historiquement industrielle, le quartier de gare des Grésillons ne dispose pas à proprement parler de centralités importantes dans son périmètre. La gare RER permet essentiellement la desserte du pôle d'emplois industriels du quartier. Des centralités commerciales très locales existent néanmoins, comme par exemple à l'ouest de l'avenue Laurent Cély, au niveau de la partie plus résidentielle de l'avenue des Grésillons, avec la présence de commerces de proximité. Le nouveau secteur résidentiel de la ZAC des Bords de Seine à Asnières, au sud de la gare RER et future gare RGPE des Grésillons, dispose également de quelques commerces de proximité, annonçant le développement de la partie sud du quartier et d'une extension de cette centralité locale.



Éléments de centralités

Centralités

- locale
- mixte
- globale

Équipement

- local
- global
- ★ mairie, hôtel de ville
- station RER et métro
- Ⓜ nouvelle gare
- gare RATP et SNCF

Commerce et animation

- linéaire commercial
- emprise commerciale
- marché

Grande emprise végétalisée

- espace vert (parcs, institutions, friches)
- sport et loisir de plein-air
- cimetière
- terrain agricole

Grande emprise et infrastructure

- service urbain
- grande infrastructure de transport
- faisceau ferroviaire
- faisceau autoroutier
- réseau hydrographique

Source : Apur avril 2015



Rue Eugénie Eboué, Asnières-sur-Seine



Avenue des Grésillons, Gennevilliers/Asnières-sur-S.

3. Le cadre urbain et paysager du quartier de gare

3.1. Un quartier en mutation

Le quartier de gare des Grésillons est dominé par les secteurs d'activités liés à l'essor industriel de Gennevilliers au cours du ^{xx}e siècle. Cette aire urbaine plutôt monofonctionnelle évolue depuis les années 1980, en raison d'un développement de l'activité tertiaire. À Asnières, la transformation du quartier s'accélère : les programmes des ZAC réalisées ou en chantier associent des logements collectifs continus, des espaces verts, des équipements publics et des services, aux immeubles de bureaux. Du reste, de nombreuses et vastes parcelles en friche font l'objet d'études urbaines dans le secteur Caboeufs-Louis Roche. À l'ouest de la N315, le quartier offre davantage de mixité : le Parc des Sports, le collège Édouard Vaillant et le lycée Galilée s'articulent autour d'une coulée verte. Les équipements et l'habitat ouvrier des années 1930 côtoient de grands ensembles résidentiels construits après-guerre, de récentes opérations, notamment autour de l'allée Missak Manouchian, et de l'immobilier tertiaire.

Fonctions dominantes

Logement

-  discontinu collectif
-  continu collectif
-  individuel
-  hôtel

Équipement

-  public ou privé
-  emprise commerciale
-  marché couvert
-  station RER, métro et/ou tramway existante
-  station du RGPE
-  parking / local technique

Emprise d'activité

-  activité tertiaire
-  activité économique et/ou industrielle
-  service urbain

Emprise non bâtie

-  espace vert (public, institutions, jardins partagés)
-  sport et loisir de plein-air
-  cimetière
-  terrain non bâti
-  ruine, friche ou terrain nu

Emprise en travaux

-  chantier en cours

Source : Apur avril 2015



Rue Nazet, Gennevilliers



Rue Henri Vuillemin, Gennevilliers (Grésillons)

3.2. Un quartier dominé par un bâti industriel de faible hauteur

Le quartier se caractérise par la présence de bâtiments de faible hauteur, propre au tissu industriel qui domine le secteur (88 % des surfaces bâties inférieures à 15 m). À Asnières, les récents bâtiments tertiaires, de la ZAC Bords de Seine notamment, côtoient de grands ensembles résidentiels et des immeubles de bureaux plus anciens, comme la Tour d'Asnières ou la Cité des Grésillons. Ces opérations dépassent les 15, voire les 25 mètres de haut, mais ne représentent que 11 % des surfaces bâties du quartier de gare.

Hauteurs des bâtiments

- gare
- périmètre 800m

Hauteurs des bâtiments

- moins de 7 m
- 7 à 15 m
- 15 à 25 m
- 25 à 37 m
- plus de 37 m

Sources : Apur, photo proche-infrarouge, MNE, MNT 2012, © InterAtlas



Répartition des surfaces bâties du quartier selon leur hauteur dans le quartier de gare de Les Grésillons



Sources : Apur (2013) à partir de Image proche-infrarouge, MNE - MNT - 2012 © InterAtlas juin 2013

3.3. Des densités bâties peu élevées

En lien avec la présence d'entrepôts et d'un bâti industriel bas, les densités bâties dans le quartier des Grésillons sont peu élevées. Toutefois le quart sud-ouest du quartier est plus dense, c'est notamment le cas du secteur correspondant à la récente ZAC des Bords de Seine.

Densité bâtie à la parcelle

- gare
- périmètre 800m

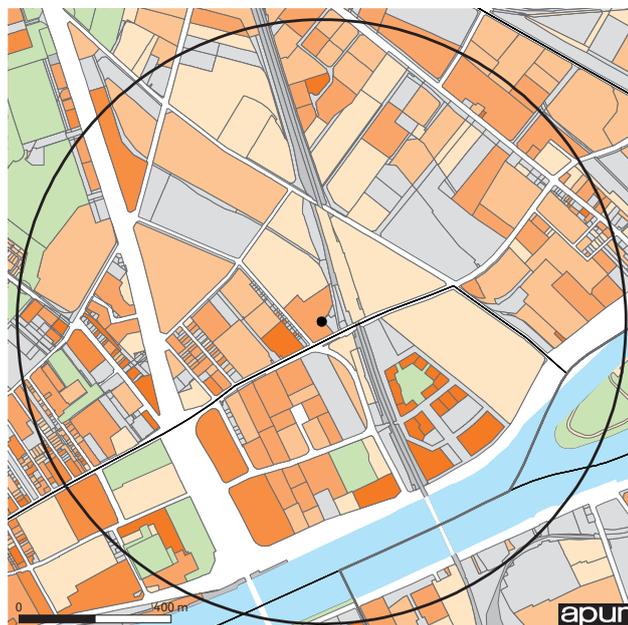
Densité bâtie en m² rapportée à la surface de la parcelle*

- 0,5 et moins
- de 0,5 à 1
- de 1 à 2
- de 2 à 3
- plus de 3

- espaces verts
- non renseigné
- emprise non bâtie, aire de stockage, voie ferrée...

* : définie comme le rapport entre la somme des surfaces de logement + dépendances + activité rapportée à la surface de la parcelle

Sources : DRIEA, MAJIC DGFIP 2011, BD Parcellaire © IGN2011



3.4. Un tissu industriel qui évolue depuis les années 1980

Le quartier de gare est marqué par deux grandes infrastructures de transports, la N315 et la ligne C du RER qui découpent le territoire. À l'ouest de la nationale, se développe un tissu contrasté: de larges parcelles, occupées par de grands équipements ou des opérations de logements collectifs continus ou discontinus, côtoient des îlots de tissu pavillonnaire, entre l'avenue des Grésillons et la rue Paul Vaillant Couturier notamment. De part et d'autre de la voie ferrée, les grandes emprises industrielles des Grésillons se redécoupent peu à peu. Depuis les années 1980, en zones d'activité tertiaire, et depuis les années 2000, les programmes des ZAC proposent un maillage plus urbain, davantage de continuité et d'espaces verts.



Rue Paul Vaillant Couturier, Gennevilliers



Rue des Caboeufs, Gennevilliers



Mail Camille du Gast, Asnières-sur-Seine



Avenue Laurent Cély, Asnières-sur-Seine

3.5. Structure de la propriété foncière

Le quartier des Grésillons est constitué par de très vastes parcelles qui semblent se répartissent à parts quasi-égales entre propriété privée et publique. Le foncier public particulièrement étendu dans la partie du quartier située à Gennevilliers (équipements scolaires et sportifs qui bordent le Parc des Sports). Dans ce même secteur les parcelles de logement social sont nombreuses.

Propriété foncière

- gare GPE
- périmètre 800m
- État, collectivité publique
- liée à l'État, enseignement supérieur
- EDF-GDF, SNCF, RFF, RATP, STIF, PAP
- Établissement public foncier
- Villes et collectivités locales
- Organisme HLM et 1%
- Propriété privée
- non renseigné

Source : fichier des propriétaires de la DGFiP au 01/01/2011



3.6. Un quartier qui se transforme

Le quartier des Grésillons est fortement marqué par son passé industriel. À l'ouest de la N315, les équipements et les logements ouvriers des années 1930 font désormais partis du patrimoine de la ville (la Cité HBM des Grésillons, l'école Aulagnier). Depuis les années 1980, la fermeture d'usines et d'entrepôts datant du début du xx^e libèrent de vastes emprises foncières, investies et redécoupées en zones d'activité tertiaire (l'usine Delachaux, Valentine, General Motors). Depuis les années 2000, la mutation des sites industriels, tels que l'usine PSA ou Thomson, laisse place à de nouvelles opérations mixtes, à l'image de la ZAC Bords de Seine, associant immeubles de bureaux et logements collectifs.

Époque de construction des bâtiments

Représentée à la parcelle

- gare
- périmètre 800m

Période majoritaire*

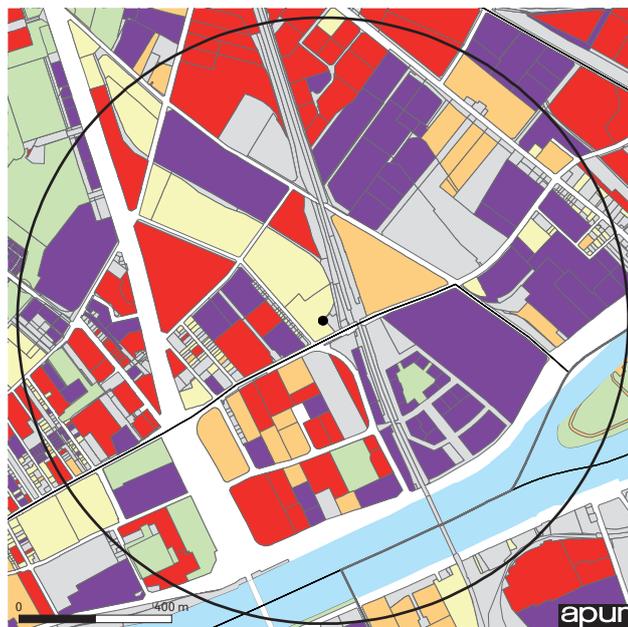
- avant 1949
- 1949-1975
- 1976-2000
- après 2000
- non renseigné

Principaux équipements

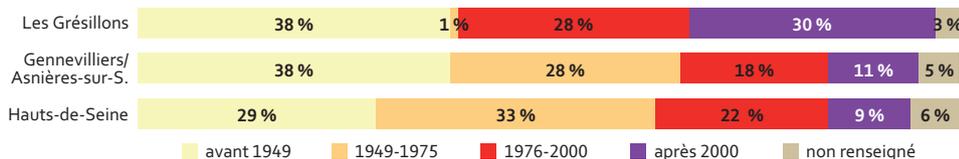
- espaces verts
- emprise non bâtie, aire de stockage, voie ferrée...

* définie en prenant en compte l'ensemble des surfaces bâties de logement et d'activité

Source : DGFiP 01/01/2013
 Traitement : DRIEA, SCEP, CIG



Répartition des logements en fonction de l'époque de construction



Sources : DRIEA, DGFiP (au 01/01/2013)

3.7. Un cadre végétal presque absent

La dominante industrielle – en reconversion ou non – du quartier de gare des Grésillons explique le faible couvert végétalisé (20 %) constaté dans le quartier. Il s’y trouve peu d’espaces verts publics, à l’exception d’équipements sportifs ou du nouveau square Marguerite Yourcenar dans la ZAC des Bords de Seine. Sinon, on y trouve de nombreuses friches ou des délaissés d’infrastructures. À noter que les bâtiments PSA au sud-est et Thomson au nord-est sont désormais détruits et laissent place à des chantiers en friches.

Les bâtiments et la végétation

● gare

○ périmètre 800m

Les hauteurs de la végétation en mètres

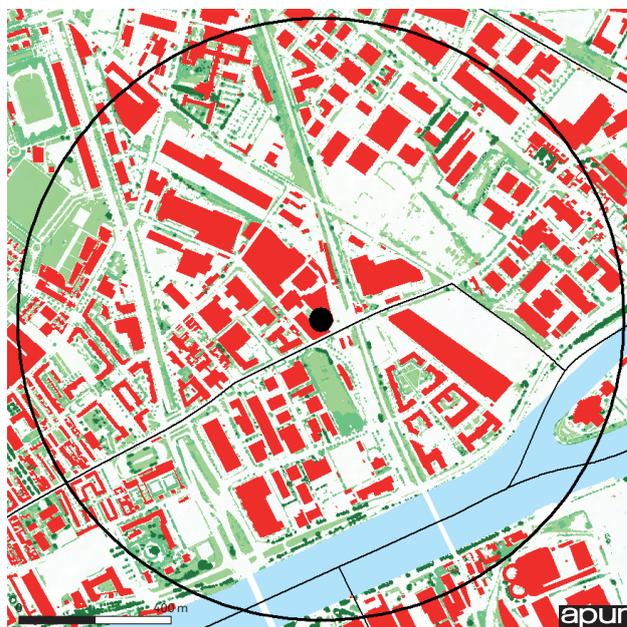
moins de 1 m

de 1 à 10 m

plus de 10 m

bâtiments

Sources : Apur, photo proche-infrarouge, MNE, MNT 2012, © InterAtlas



Hauteurs de la végétation dans le domaine public et les espaces privés

● gare

○ périmètre 800m

Espaces privés

Hauteurs de la végétation

moins de 1 m

de 1 à 10 m

plus de 10 m

Domaine public

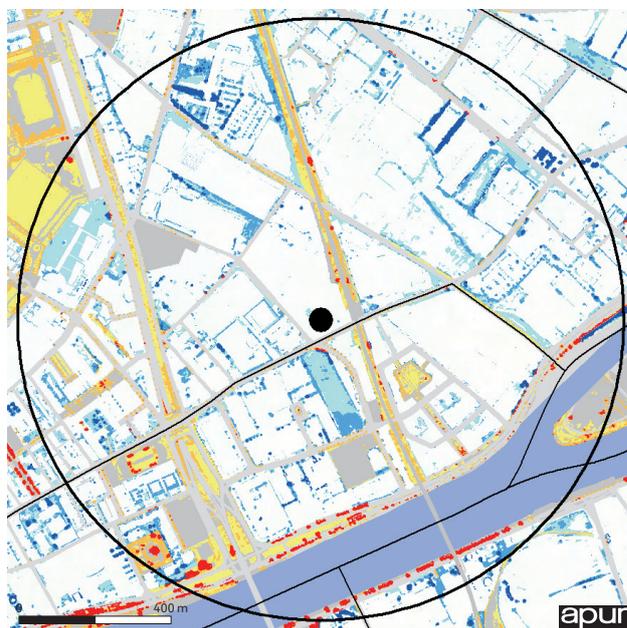
Hauteurs de la végétation dans les voies publiques, les infrastructures de transport, les terrains de sport, les cimetières, les jardins publics, les espaces de loisirs de plein air publics :

moins de 1 m

de 1 à 10 m

plus de 10 m

Sources : Apur, photo proche-infrarouge, MNE, MNT 2012, © InterAtlas



3.8. Des outils pour préparer la transition énergétique à l'échelle du quartier

Les relevés thermographiques d'été mettent en évidence de vastes îlots de chaleur sur l'ensemble du quartier, en lien avec les emprises d'activités industrielles, très minérales et l'absence de végétation. Quelques zones participent de la régulation thermique du quartier en apportant un peu de fraîcheur, à commencer par la Seine, et les squares Marguerite Yourcenar au sud de la gare et du Maréchal de Lattre de Tassigny ou bien encore autour de l'ensemble résidentiel des Rosiers à l'ouest et la grande friche de la Z.I. des Caboeufs (entre l'avenue Louis Roche et la rue des Caboeufs). Des relevés thermographiques d'hiver montrent de leur côté les déperditions de chaleur occasionnées par des bâtiments mal isolés, parfois anciens, comme de nombreux entrepôts et locaux d'activités du quartier, à l'image de ceux d'Aubert et Duval Alliage rue Henri Vuillemin.

Les cartes suivantes représentent les potentiels de divers types d'énergies renouvelables ou de ressources énergétiques mutualisables permettant d'entamer une première réflexion vers des stratégies participant à la transition énergétique du quartier. À noter que ce travail n'est pas exhaustif et que d'autres technologies non cartographiées ici peuvent s'avérer pertinentes à étudier.

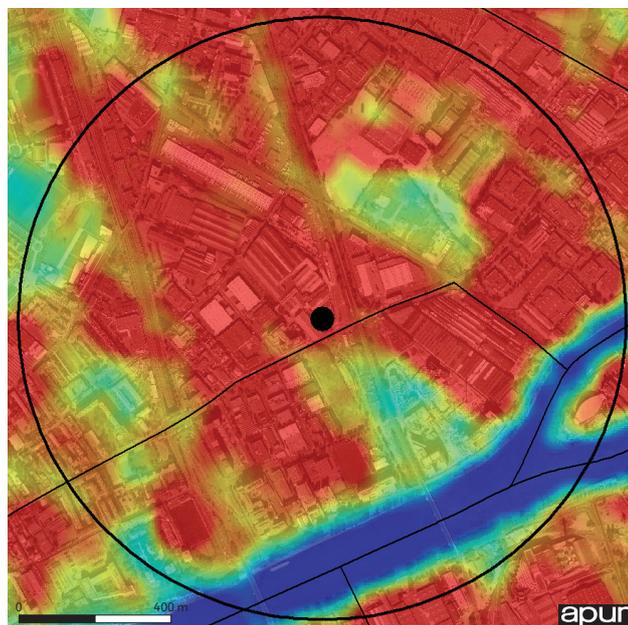
Le cadastre solaire présenté ici dans un rayon de 400 m permet de déterminer le potentiel solaire des toitures, et d'identifier les opportunités d'installations photovoltaïques. Les bâtiments possédant une vaste toiture plate ou bien orientée, tels que les entrepôts et autres locaux d'activités,

Thermographie d'été
(température au sol,
le 20/08/10 à 10h30)

38 °C 25 °C 15 °C



Source : LANDSAT - 2010

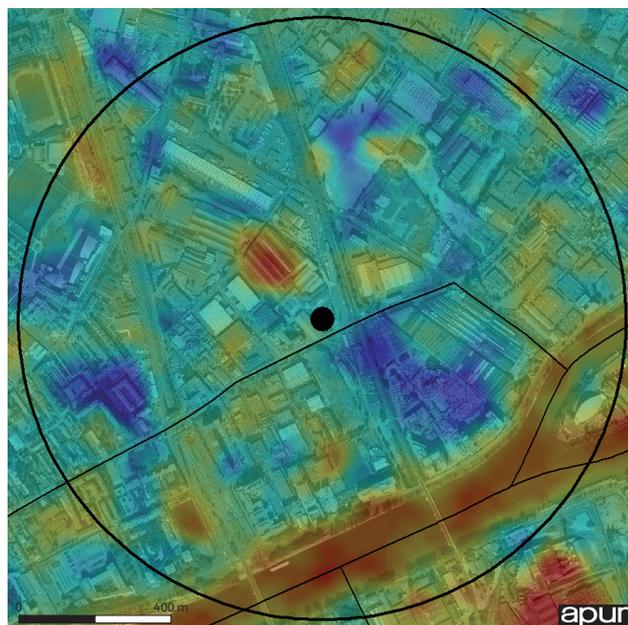


Thermographie d'hiver
(température au sol,
le 14/01/12 à 10h00)

9 °C 2 °C -5 °C



Source : LANDSAT - 2012



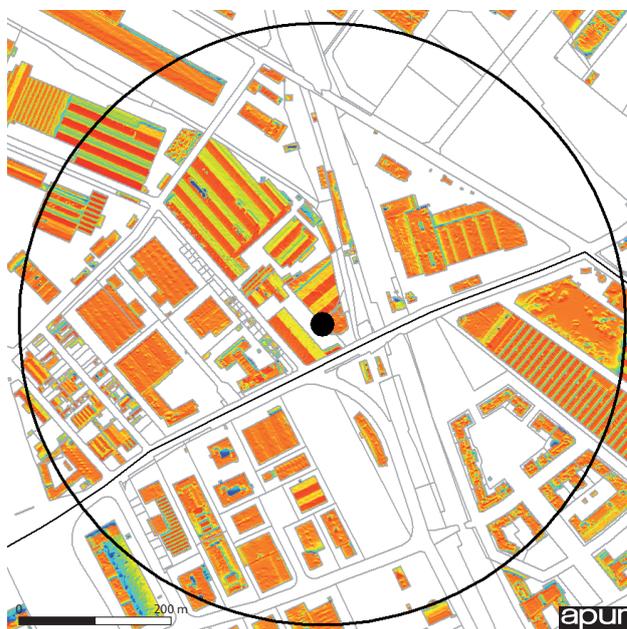
très nombreux dans le quartier, présentent un potentiel non négligeable.

Le réseau de chaleur de la CPCU, issu de la centrale d'incinération des ordures ménagères de Saint-Ouen et géré par COFELY, dessert actuellement la ZAC des Bords de Seine à Asnières et court le long de l'Avenue Louis Roche à Gennevilliers, pour desservir notamment la zone d'activités de la Bongarde (boulevard Gallieni, au sud de l'A86). Il pourrait être étendu à l'ensemble des bâtiments pochés en rouge (certains d'entre eux sont déjà connectés). Une centrale à biomasse est en construction par COFELY, futur exploitant, pour permettre l'extension du réseau de chaleur existant et à terme alimenter les nouveaux développements du quartier. Développer la géothermie de surface pourrait être envisageable pour des parcelles présentant un ratio surface de plancher/espace libre supérieur ou égal à 1. Les bâtiments pourraient ainsi couvrir partiellement leurs besoins en chaleur et le système permettrait un rafraîchissement en été. En général, les parcelles identifiées correspondent souvent à celles accueillant des pavillons, mais elles peuvent également concerner des parcelles d'activités et d'équipements disposant d'espaces non construits significatifs, comme par exemple la parcelle d'Alliance Healthcare à l'est de la gare. Quelques rares ensembles de logements collectifs du quartier, parmi lesquels les résidences autour du square François Fabié, les nouvelles résidences de la ZAC des Bords de Seine à Asnières ou encore la résidence sociale Louise Michel (ADOMA) à Gennevilliers, sont également identifiés comme susceptibles d'accueillir un dispositif de valorisation des eaux usées à des fins de chauffage de l'eau sanitaire. Ces groupements de 25 logements ou plus à la parcelle pourraient ainsi voir leurs besoins en eau chaude sanitaire couverts à hauteur de 50 %.

Cadastre solaire dans un rayon de 400m

Taux d'ensoleillement en Kwh/an
1 200 0

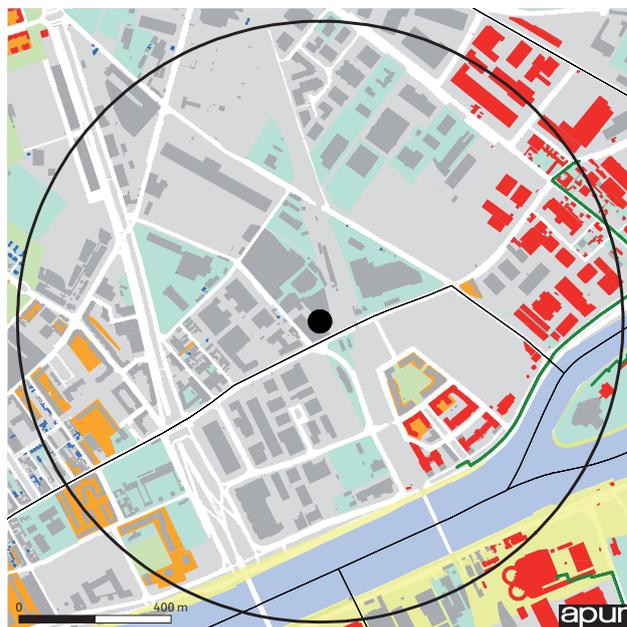
Source : Apur, MNE 2012, © InterAtlas



Synthèse des potentiels de développement des ENR et des réseaux de chaleur

- gare
- périmètre 800m
- parcelles potentiellement éligibles à la récupération de chaleur sur eaux usées
- parcelles potentiellement éligibles à la géothermie superficielle (basse température)
- valorisation potentielle de ressources fatales (centres commerciaux, data centers)
- faisceau possible pour la valorisation de chaleur sur eaux usées du réseau SIAPP (200m)
- réseaux de chaleur
- bâtiments à moins de 200m d'un réseau de chaleur
- logements individuels
- autres bâtiments
- espaces verts

Sources : Apur d'après Insee Recensement 2010, DGFIP 2011, SIAPP 2012, BRGM/CPCU 2013



4. Les évolutions démographiques, familiales et sociales

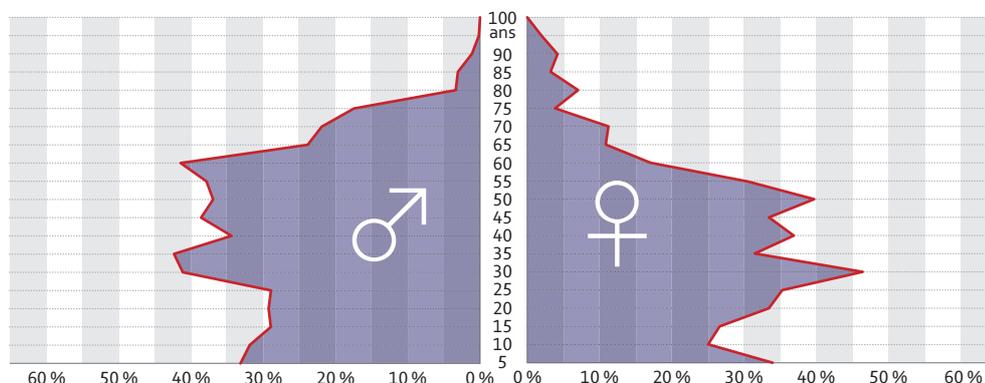
4.1. Un quartier peu peuplé aujourd'hui

Le quartier des Grésillons est aujourd'hui peu peuplé (6 000 habitants) même si le nombre d'habitants y a progressé de près de 10 % entre 1999 et 2011 (contre + 6 % à Gennevilliers et Asnières-sur-Seine), grâce aux premières opérations de la ZAC Bords de Seine. C'est un quartier où la population est un peu plus « jeune » que dans le reste de la petite couronne : la part des jeunes de moins de 18 ans y est un peu supérieure, contrairement à la part des personnes âgées de 65 ans ou plus. Le profil des actifs (près de 52 % d'ouvriers et d'employés et 17 % de cadres seulement) et le taux de chômage (17 %) font des Grésillons un quartier populaire où la population est en prise à des difficultés

	Les Grésillons	Gennevilliers/ Asnière-sur-Seine	Hauts-de-Seine	Paris	Petite couronne
Nombre d'habitants (2010)	6 130	133 680	1 554 385	2 173 491	4 426 512
Évolution de la population 1999-2011	+ 9,4 %	+ 6,0 %	+ 10,7 %	+ 5,9 %	+ 10,1 %
Part des moins de 18 ans (2010)	27,8 %	25,8 %	23,5 %	18,9 %	25,1 %
Part des plus de 65 ans (2010)	10,2 %	11,3 %	13,3 %	14,8 %	12,2 %
Nombre de salariés (2011)	27 240	55 939	971 655	1 679 557	2 028 148
Cadres (2011)	16,9 %	26,8 %	36,3 %	43,1 %	24,7 %
Employés et ouvriers (2011)	51,8 %	44,1 %	33,9 %	28,4 %	45,3 %
Taux d'emploi (2011)	7,43	0,88	1,18	1,36	0,91
Ménages à bas revenus (2010)	34,5 %	22,7 %	14,3 %	18,3 %	19,7 %
Chômage (2011)	17,0 %	13,3 %	10,2 %	11,4 %	13,1 %

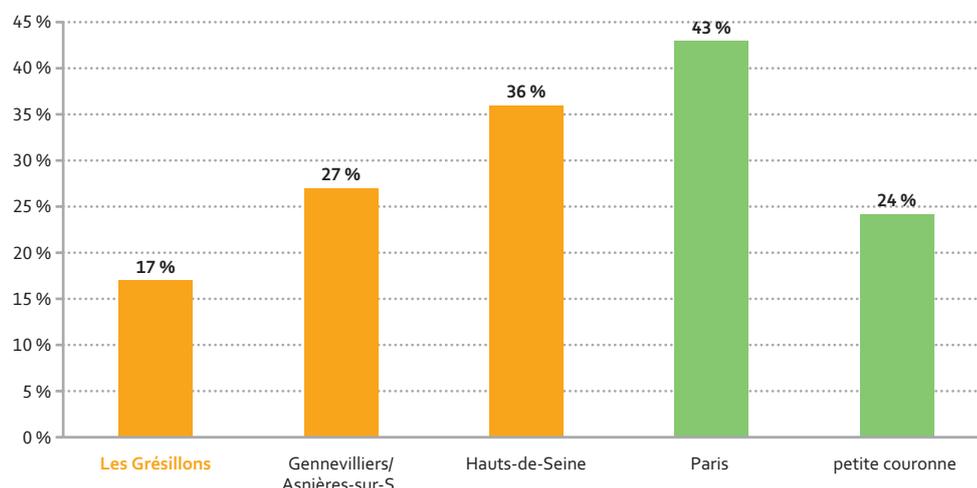
Sources : Insee Recensement 2011, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1^{er} janvier 2011

Pyramide des âges dans le quartier de gare RGPE de Les Grésillons (pour 1 000 habitants)



Source : Insee Recensement 2011

Part des cadres dans la population active



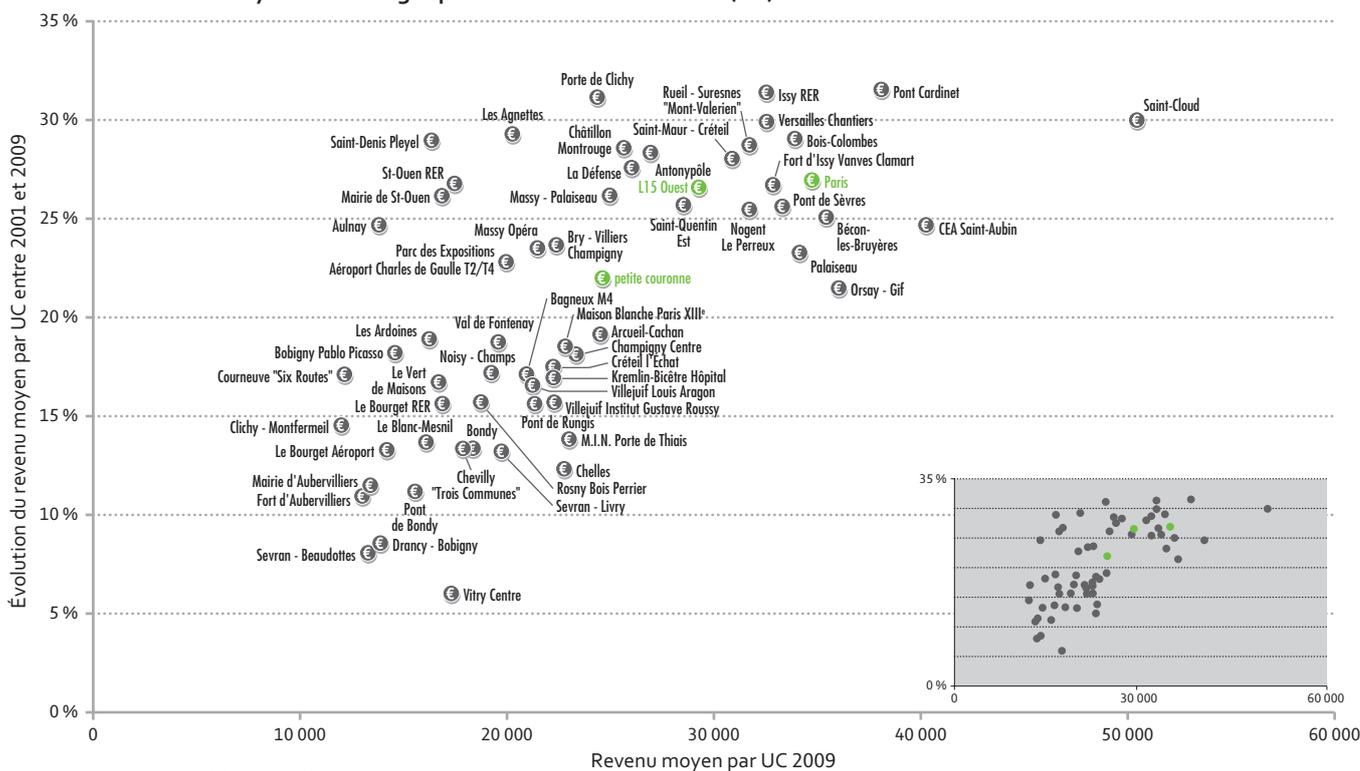
Source : Insee Recensement 2010

économiques importantes. Le taux de chômage dans le quartier est supérieur de 4 points au taux moyen observé dans les communes de Gennevilliers et d'Asnières-sur-Seine ou en petite couronne.

4.2. Des revenus en progression mais peu élevés

Une grande partie des ménages qui habitent les Grésillons ont des revenus très modestes. Cela se traduit notamment par un poids important des ménages à bas revenus : 34,5 % des ménages ont moins de 9 500 € par an et par unité de consommation. Le revenu moyen des ménages du quartier est légèrement supérieur à 15 500 € par an et par unité de consommation. Cela fait place les Grésillons parmi les 10 quartiers de gare où le revenu moyen des ménages est le plus bas. À titre de comparaison, le revenu moyen des ménages de la petite couronne est de 24 688 € par an et par unité de consommation. En revanche, en lien avec la transformation en cours dans le quartier et l'arrivée de nouveaux habitants, le revenu moyen des ménages y a progressé deux fois plus vite que dans les communes de rattachement de la gare ou en petite couronne : + 48% entre 2001 et 2009.

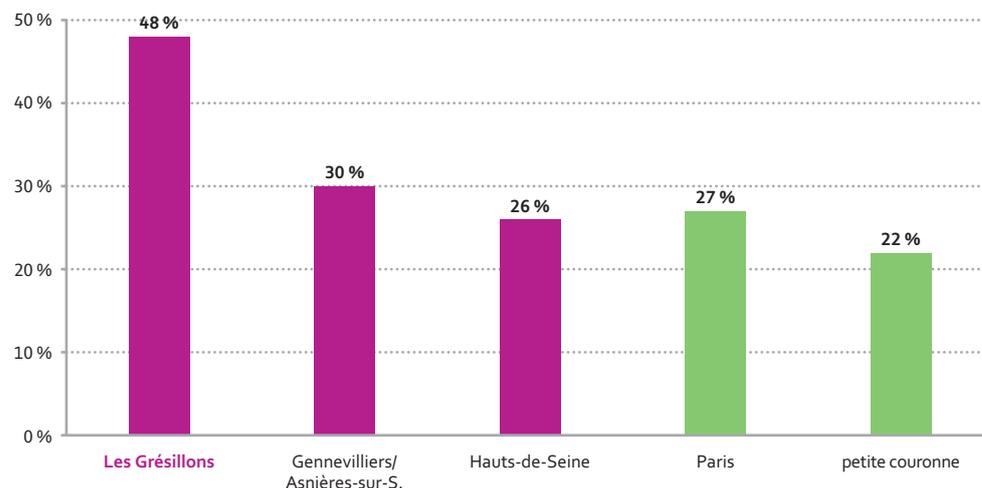
Évolution du revenu moyen des ménages par unité de consommation (UC) entre 2001 et 2009



Source : Insee, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010

Note de lecture : la progression du revenu moyen des ménages résidant dans le quartier des Grésillons (+ 48 % entre 2001 et 2011) est trop importante pour figurer sur le graphique. De plus, les données n'étant pas représentatives, les quartiers de gare suivants ne figurent pas sur le graphique : Aéroport d'Orly, Le Mesnil-Amelot, Stade de France, Les Grésillons et Triangle de Gonesse. Les IRIS ayant été modifiés entre 2001 et 2003, il n'a pas été possible de calculer l'évolutions de revenus pour le quartier de gare de Nanterre La Boule et Nanterre La Folie. Calcul de l'unité de consommation : 1 UC pour le premier adulte du ménage ; 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Évolution du revenu annuel moyen (2001-2009)

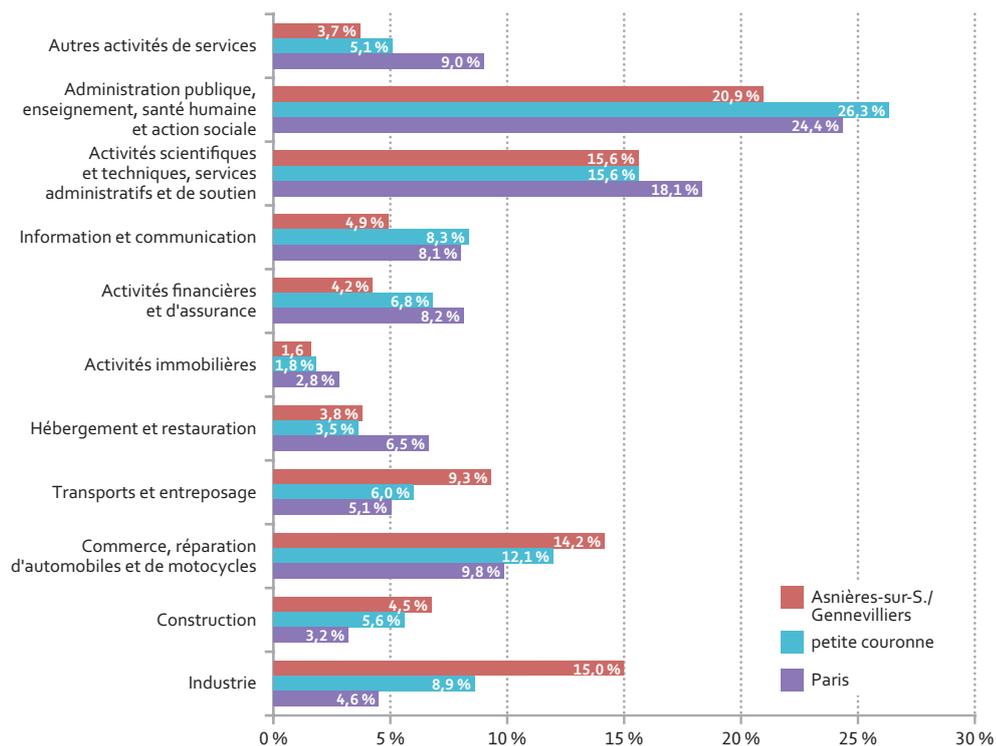


Source : Insee, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010

4.3. À Asnières et Gennevilliers, les secteurs de l'industrie, du commerce, du transport et de l'entreposage surreprésentés par rapport à la petite couronne

Le secteur de l'administration publique, de l'enseignement et de la santé est le secteur d'activité le plus représenté en proportion à l'échelle des deux communes de rattachement de la gare RGPE des Grésillons, Asnières-sur-Seine et Gennevilliers. Néanmoins, la structure des emplois dans ces deux communes réunies est remarquable pour l'importance du secteur de l'industrie (15 % des emplois), du commerce (14 %) et du transport (9 %), en comparaison avec la structure des emplois à l'échelle de la petite couronne ou de Paris. Dans le quartier de gare des Grésillons, ces secteurs sont particulièrement représentés, avec les zones d'activités des Bords de Seine, Caboeufs-Louise Michel, La Little et la ZAC de la Bongarde, notamment.

Emplois par secteur d'activité sur le territoire des communes d'Asnières-sur-S. et Gennevilliers

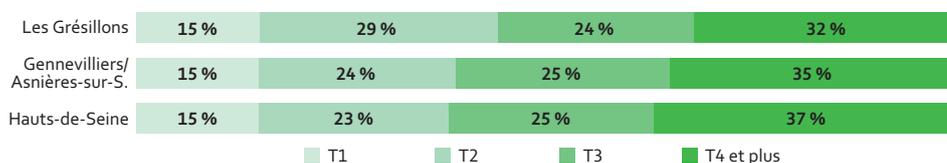


Source : Insee Recensement 2011

4.4. Une forte prédominance de logements locatifs

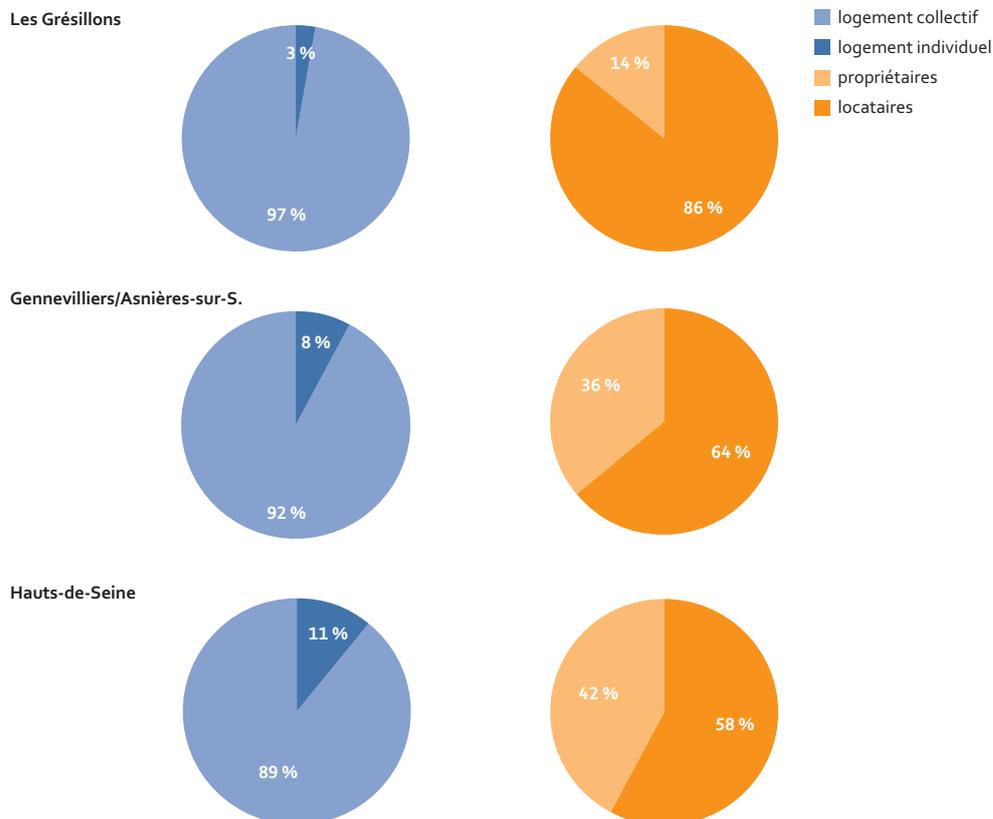
Le quartier de gare RGPE des Grésillons accueille 2 900 logements selon le cadastre, avec une dominante d'habitat collectif encore plus affirmée que dans les communes de Gennevilliers et Asnières ou dans le département des Hauts-de-Seine. Le parc de logements se caractérise par une proportion de petits logements supérieure à celle des communes de rattachement de la gare ou du département : 44 % des logements du quartier sont des T1 ou des T2, un quart des T3 et presque un tiers des grands logements, composés de 4 pièces ou plus. Les nouvelles opérations de logement dans le quartier vise une transformation du parc de logements dans le sens d'une diminution de la part des petits logements au profit des grands logements dans le parc. Autre caractéristique forte des Grésillons : 8,5 logements sur 10 sont des logements occupés par des locataires. Les propriétaires occupant sont donc peu nombreux en proportion, deux fois moins nombreux que dans les communes de Gennevilliers et Asnières et trois fois moins que dans l'ensemble des Hauts-de-Seine. Presque un tiers des logements sont des logements sociaux, pour la plus grande partie concentrés dans la partie du quartier située à Gennevilliers. Au 1^{er} janvier 2014, la commune de Gennevilliers comptait 11 424 logements sociaux, soit 65,7 % des résidences principales.

Répartition des types de logements



Sources : DRIEA, DGFiP (au 01/01/2013)

Répartition entre logement individuel/collectif et selon le statut d'occupation

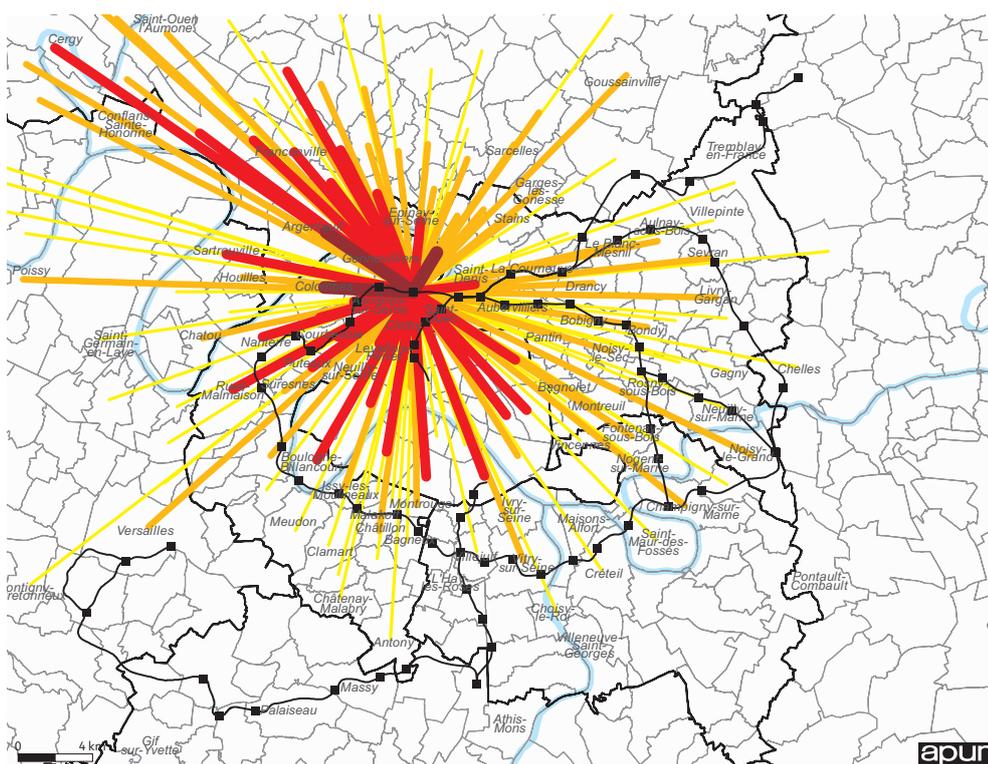
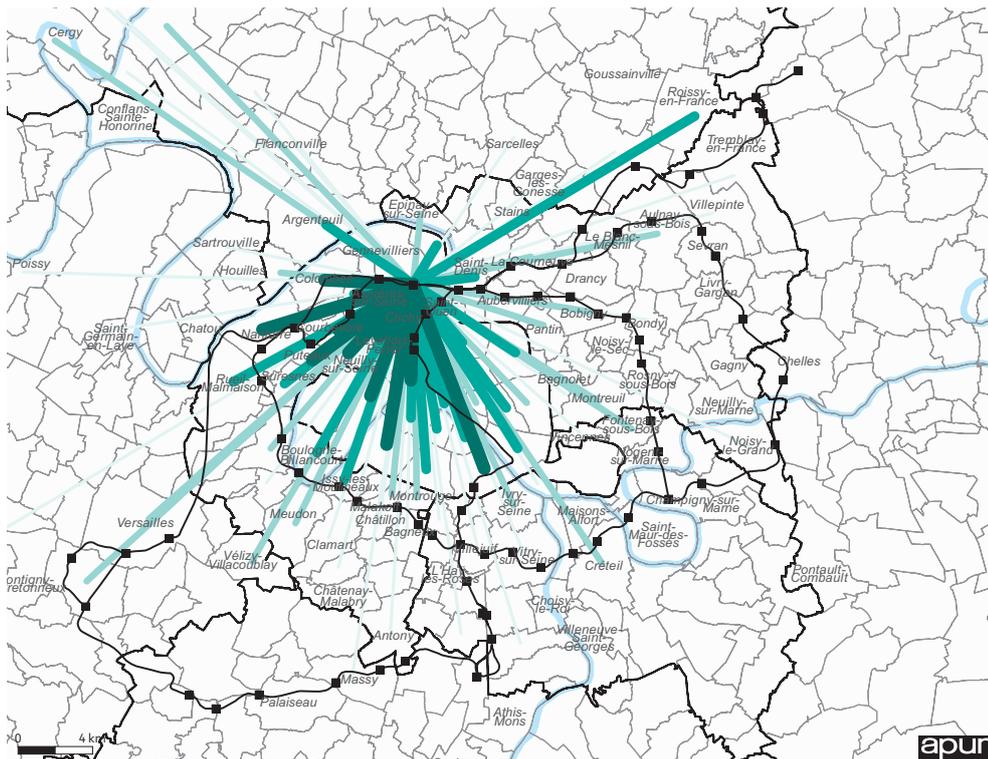


Sources : Insee Recensement 2011, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1^{er} janvier 2011

5. La mobilité et les espaces publics

5.1. Des déplacements domicile-travail orientés vers Paris et l'ouest de la métropole

Environ 1 actif sur 5 habitant l'une ou l'autre des deux communes de rattachement de la gare, Asnières-sur-Seine ou Gennevilliers, y travaillent également. Ceux qui travaillent dans une autre commune se rendant pour la plupart à Paris, dans les communes limitrophes ou dans celles du bassin d'emplois de la Défense, comme Nanterre, Courbevoie ou Puteaux, voire au sud à Issy-les-Moulineaux ou au nord à Saint-Denis. Le rayonnement de ces deux communes en tant que bassin d'emplois est plus important, avec de nombreux actifs provenant de Paris, de l'ouest de la métropole mais aussi de l'extérieur de la métropole, au nord-ouest, comme Franconville ou Cergy, mettant en évidence l'influence du RER C.



Où travaillent les actifs habitant à Asnières-sur-S. et Gennevilliers

Nombre d'actifs

- plus de 1 000
- de 300 à 1 000
- de 100 à 300
- de 50 à 100

Les flux inférieurs à 50 ne sont pas représentés. Les actifs qui résident et travaillent dans la même commune ne sont pas représentés.

Source : Insee Recensement 2011

Où habitent les actifs travaillant à Asnières-sur-S. et Gennevilliers

Nombre d'actifs

- plus de 1 000
- de 300 à 1 000
- de 100 à 300
- de 50 à 100

Les flux inférieurs à 50 ne sont pas représentés. Les actifs qui résident et travaillent dans la même commune ne sont pas représentés.

Source : Insee Recensement 2011

12 253 actifs travaillent dans leur commune de résidence, à Asnières-sur-Seine et Gennevilliers. Ils représentent **21,8 % de la population active** et ne sont pas représentés sur les cartes.

5.2. L'accessibilité à la métropole étendue à l'est et à l'ouest

La future gare du RGPE sera créée en interconnexion avec celle existante du RER C des Grésillons. Ainsi aujourd'hui, au départ de la gare des Grésillons, le réseau des transports en commun permet de desservir Paris, la frange extérieure sud et est de Paris, la Défense et le nord de la métropole et au-delà, via un trajet de 45 minutes. À l'horizon 2030, lorsque l'ensemble du réseau du Grand Paris Express sera achevé, le territoire métropolitain accessible via une même durée de trajet sera plus que doublé (+ 115 %) permettant ainsi d'atteindre l'est de la métropole (Noisy-Champs par exemple) ou Cergy à l'ouest et Versailles au sud.

Aires d'accessibilité de la métropole par les principaux transports en commun

- RGPE
- autre réseau de transport (train, RER, métro, tramway)
- gare de départ

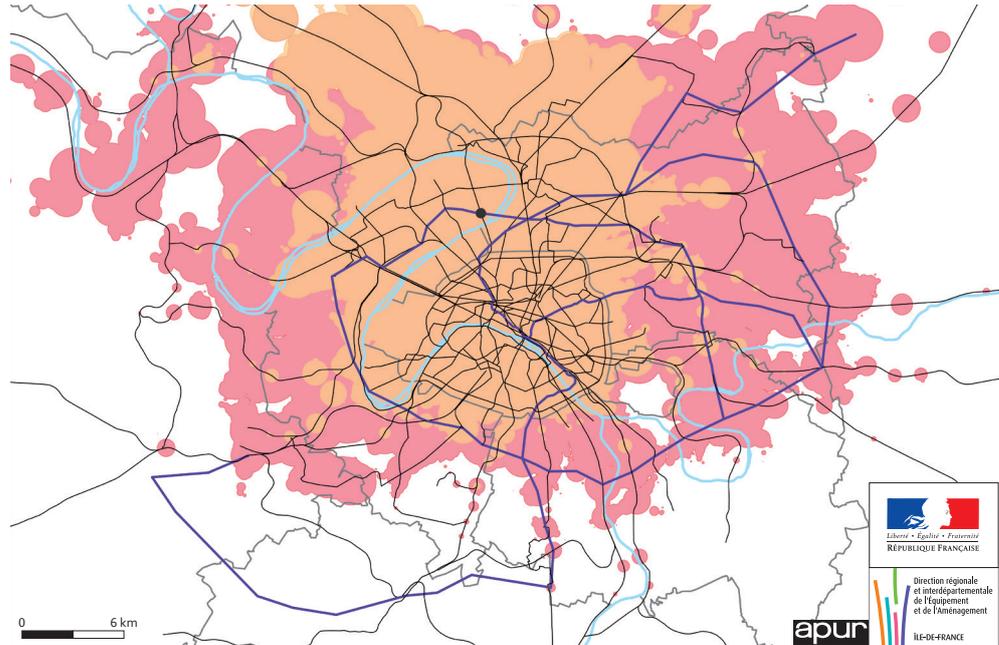
Aire atteignable en moins de 45 min. depuis la gare de départ

- 2013
- horizon 2030

Le calcul de ces surfaces isochrones tient compte d'une fin de parcours en marche à pied (5 km/h). L'isochrone est déterminé à partir de la principale station de transport en commun (RER, métro, Tram ou bus) la plus proche de la future gare. Les projections d'emplois accessibles en 2030 tiennent compte à la fois de l'amélioration de l'accessibilité des territoires et de la croissance projetée de l'emploi.

Sources : DRIEA, SCEP 2013

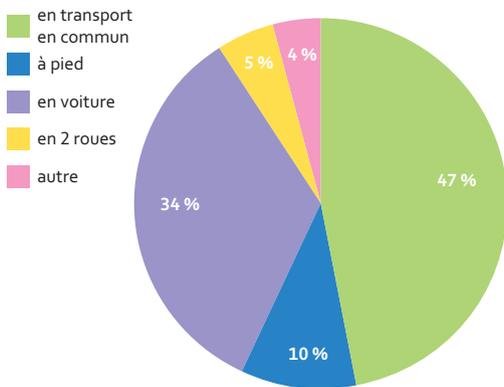
Évolution de l'accessibilité depuis la gare des Grésillons pour un trajet de 45 minutes en transports en commun :
Territoire : + 115 %
Emplois : + 40 %



5.3. Près de la moitié des déplacements domicile-travail effectués en transports en commun

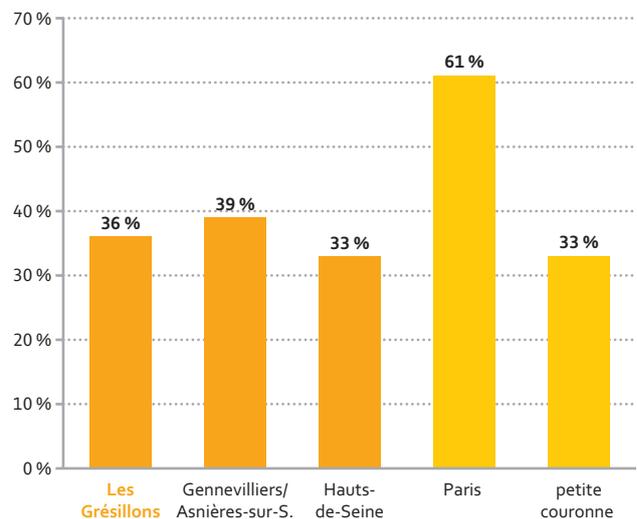
Près de la moitié des actifs du quartier de gare des Grésillons privilégient les transports en commun pour leurs déplacements domicile-travail (47 %), tandis qu'un tiers des actifs du quartier font l'usage de leur voiture (34 %). Le taux de ménages sans voiture est légèrement inférieur à celui observé à l'échelle des deux communes de rattachement de la gare (36 % contre 39 %), mais un peu plus élevé que dans l'ensemble de la petite couronne.

Modes de déplacement domicile-travail



Source : Insee Recensement 2011

Part des ménages sans voiture



Source : Insee Recensement 2011

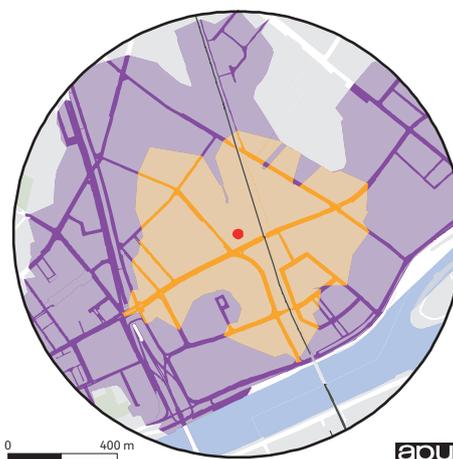
5.4. Une accessibilité encore peu développée autour de la future gare

Dans le quartier de gare des Grésillons, l'accessibilité piétonne présente quelques contraintes qui limitent l'accessibilité piétonne au quartier depuis la gare. Les activités industrielles et les vastes îlots qu'elles occupent ont pour conséquence une trame viaire peu développée, en particulier dans la moitié nord-est du quartier, tandis que la Seine constitue une frontière au sud. Néanmoins, les grands axes traversant devant ou à proximité de la gare – l'avenue des Grésillons ou les rues Henri Vuillemin et Pierre Curie – de même que les récentes opérations de la ZAC des Bords de Seine et les créations de voies associées à Asnières font qu'il est possible de rejoindre via un parcours de 1 000 m maximum des secteurs résidentiels importants pour le quartier, à l'ouest par exemple. Dans les 2 km autour de la future gare, le réseau cyclable apparaît très peu développé, notam-

Accessibilité piétonne, rayon de 800 m

- gare
- rayon de 800 m
- coupure urbaine (autoroute, voie ferrée)
- accessibilité à 500 m (hypercentre)
- accessibilité à 1 000 m (RGPE, RER)

Source : Apur 2013



Note de lecture :

Accessibilité piétonne à 500 m : Territoire accessible par un trajet à pied en utilisant la trame viaire existante en 5 minutes environ depuis la gare du Grand Paris

Accessibilité piétonne à 1 000 m : Aire accessible par un trajet à pied en utilisant la trame viaire existante en 10-15 minutes

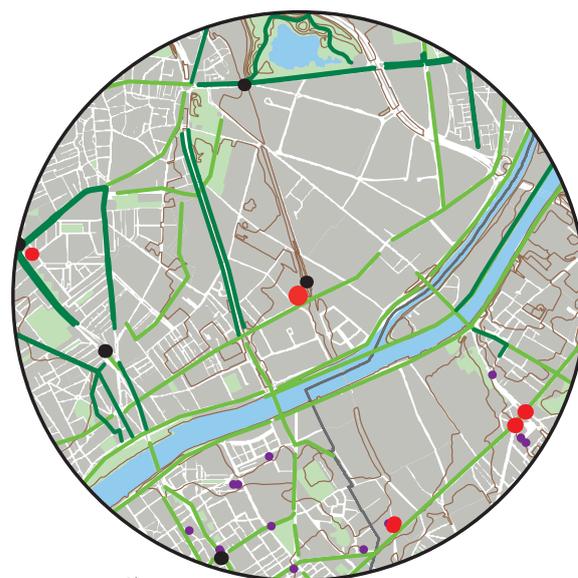
ment aux abords de la gare. Il n'existe pas d'aménagements cyclables permettant par exemple un rabattement jusqu'à la gare, à l'exception des pistes cyclables sur l'avenue Laurent Cély. De plus, seuls deux itinéraires cyclables sont pour l'instant prévus au SDIC sur l'avenue des Grésillons et le long de la Seine.

Dans un rayon de 2 km autour de la future gare, le réseau de bus est aujourd'hui structuré pour permettre le rabattement vers la gare RER via l'avenue des Grésillons, avec des fréquences de passage élevées à l'heure de pointe. Le réseau apparaît un peu plus dense à Asnières-sur-Seine, tandis que du côté de Gennevilliers, où se concentrent de vastes zones d'activités (Z.A. Caboeufs-Louise Michel, ZAC de la Bongarde, Parc commercial des Chanteraines), le réseau, peu dense, se limite aux grands axes (avenue des Grésillons, avenue Louis Roche) et dans une certaine mesure l'avenue Laurent Cély. Depuis 2014, la ligne 366 est venue renforcer l'offre de rabattement vers la gare du RER C. La ligne dessert notamment les Bords de Seine (Terminus), les Grésillons, la Mairie de Gennevilliers et les Agnettes.

Réseau cyclable existant et les projets inscrits au SDIC, rayon de 2 km

- aménagement cyclable existant
- aménagement cyclable inscrit au Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC)
- station de vélo en libre-service existante (Vélib', Cristolib')
- gare existante (RER, métro)
- gare en projet (RER, métro, Grand Paris)

Sources : Apur, Vélib', Cristolib', CG 92 2013

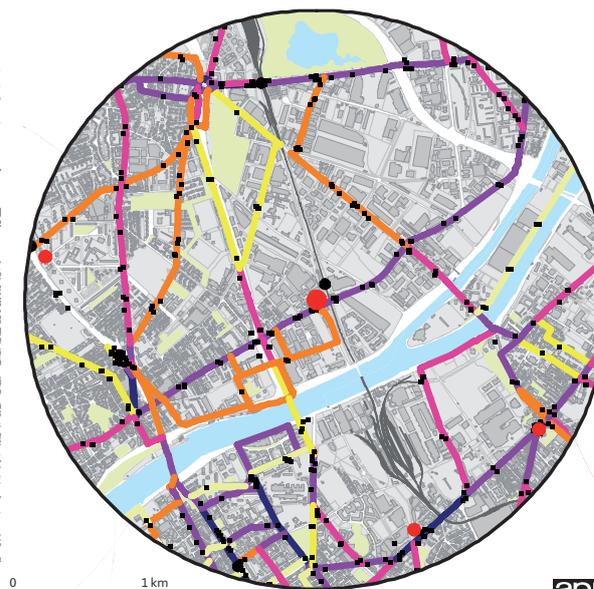


apur

Réseau de bus, à l'heure de pointe (7-9h), rayon de 2 km

- 1 à 4 bus/heure/sens
- 4 à 6 bus/heure/sens
- 6 à 10 bus/heure/sens
- 10 à 20 bus/heure/sens
- 20 à 40 bus/heure/sens
- plus de 40 bus/heure/sens
- gares RGPE
- Transilien, RER et métro
- arrêt bus

Source : STIF 2012



apur

6. Les dynamiques de construction et les projets urbains à venir

6.1. Une dynamique de construction portée par les surfaces d'activités

Dans le quartier de gare des Grésillons les surfaces d'activités autorisées de 2000 à 2013 sont presque 9 fois plus importantes que les surfaces entraînant la création de logements (371 500 m² d'activités contre 42 200 m² de logement). Ce sont ainsi en moyenne seulement 43 logements qui ont été autorisés chaque année. La mise en œuvre de la ZAC des Bords de Seine s'est traduite par un nombre de logements autorisés en 2006 exceptionnel. Parmi les surfaces d'activités autorisées à la construction au cours de cette même période, près de 2/3 correspondent à la création d'immeubles de bureaux. Puis viennent les surfaces liées à l'accueil d'activités industrielles (22 %). Les services publics dans ce quartier actuellement peu peuplés ne représentent que 9 % de l'ensemble des nouvelles surfaces d'activité.

Construction (2000-2013)	Les Grésillons	Asnières-sur-Seine/ Gennevilliers
Surface de logements autorisés (m ²)	42 137	606 333
dont m ² logements sociaux (en %)	32 %	31 %
Nombre moyen annuel de logements autorisés sur la période 2000-2013	43	574
dont nombre moyen annuel de logements autorisés de 2006 à 2013	67	752
Taux de construction	28 %	15 %
Surface de locaux d'activité (m ²)	371 549	1 307 498

Sources : DRIEA, SITADEL 2015

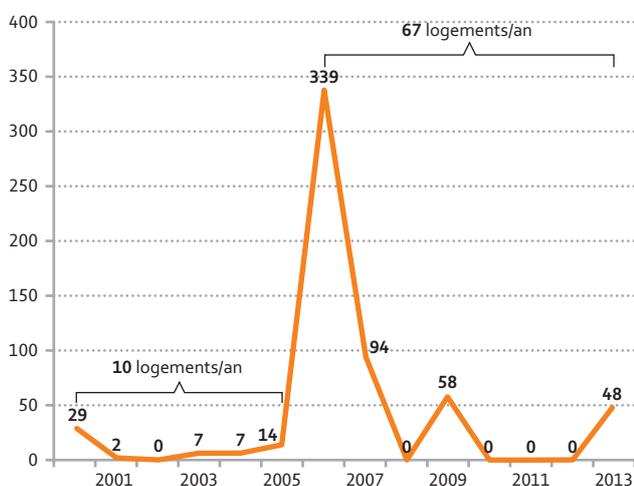
Note de lecture : le taux de construction correspond au rapport entre le nombre de logements autorisés sur la période 2000-2013 et le nombre de résidences principales en 2013.

Types de locaux d'activités construits dans le quartier de gare des Grésillons (2000-2013)



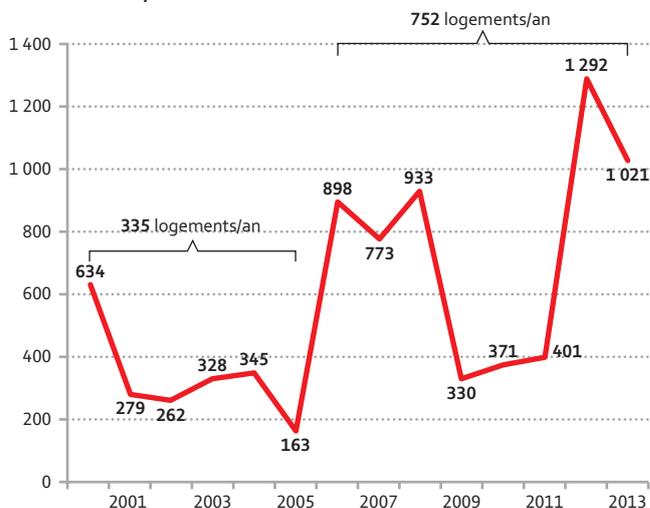
Source : DRIEA, SITADEL 2013

Évolution du nombre de logements autorisés Les Grésillons



Source : DRIEA, SITADEL 2015

Gennevilliers/Asnières-sur-S.



Source : DRIEA, SITADEL 2015

6.2. Une intensité de constructions plus forte dans la moitié ouest du quartier

Les cartes représentant les permis autorisés de 2000 à 2013 font apparaître la place limitée qu'occupe la fonction résidentielle dans le quartier des Grésillons jusqu'à présent. Les rares permis ayant entraîné la création de nouveaux logements sont concentrés à l'ouest du quartier, côté Gennevilliers et dans le périmètre de la ZAC des Bords de Seine à Asnières. Les permis autorisant la construction de locaux d'activité entre 2000 et 2013 sont sensiblement plus nombreux et répartis dans l'ensemble du quartier de gare. Des concentrations apparaissent à l'ouest dans le quartier Gabriel Péri, dans la moitié sud le long de la limite communale entre Gennevilliers et Asnières mais aussi au nord en face du Parc des Sévines. À l'ouest du quartier, les grandes surfaces de locaux d'activités autorisés intègrent des surfaces d'équipements publics.

Logements autorisés (2000-2013)

- gare
- périmètre 800m

m² de logements autorisés de 2000 à 2013

- de 1 à 500 m²
- de 500 à 2 000 m²
- 2 000 m² et plus

Sources : DRIEA, SITADEL 2015



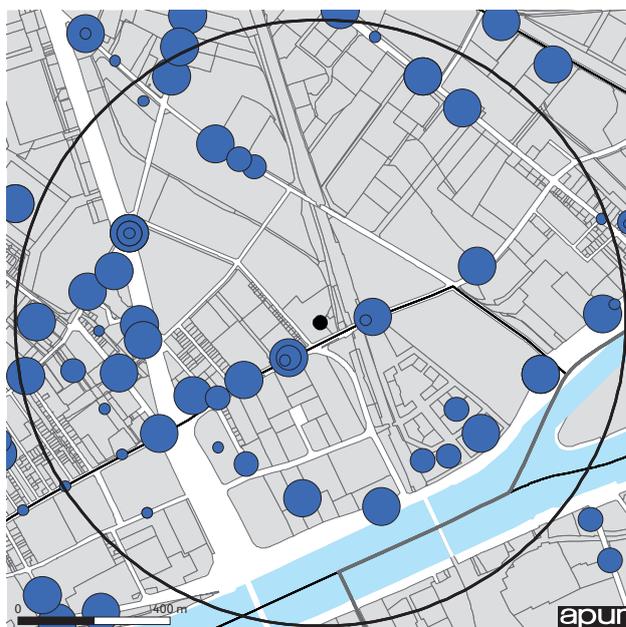
Locaux d'activité autorisés (2000-2013)

- gare
- périmètre 800m

m² de locaux d'activité autorisés de 2000 à 2013

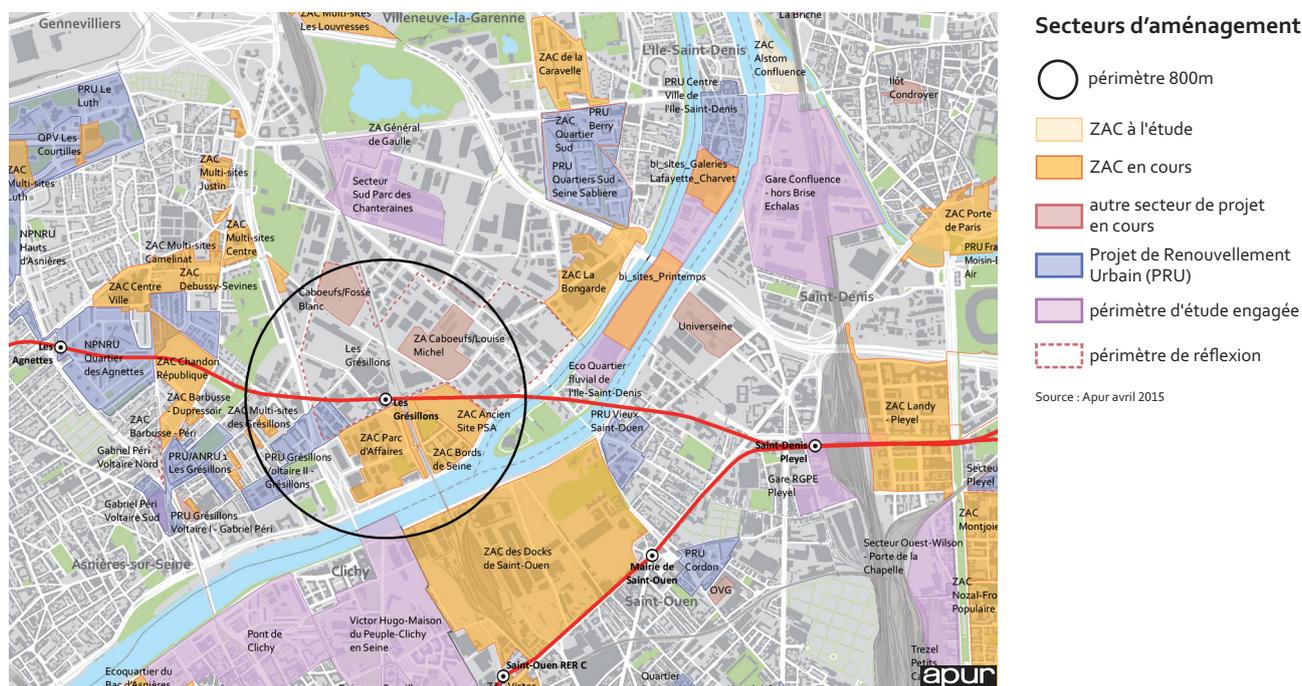
- de 1 à 500 m²
- de 500 à 2 000 m²
- 2 000 m² et plus

Sources : DRIEA, SITADEL 2015



6.3. Un territoire économique en mutation

Le quartier de gare des Grésillons appartient à un territoire en pleine mutation : la Boucle Nord des Hauts-de-Seine. Selon le CDT, le quartier tend à devenir un pôle majeur d'activités, « une vitrine de l'identité économique de la Boucle », en lien avec le port de Gennevilliers et la future plateforme Confluence Seine-Oise. Le CDT entend créer un nouveau « carrefour d'entreprises innovantes », en soutenant la reconversion des zones d'activités vieillissantes et le développement des PME et PMI. La valorisation du territoire passe par un renforcement des liaisons intercommunales, associé à un programme de développements urbains mixtes. L'aménagement d'un Axe Sud, de Villeneuve-la-Garenne à la Défense, prévoit de transformer les grands axes routiers en boulevards urbains, en renforçant le réseau de transports en commun (lignes de bus sur la RD9) et les liaisons douces. La réalisation de la gare du GPE, en interconnexion avec la ligne C du RER, s'inscrit dans une dynamique de projet déjà présente sur le territoire. La création des trois ZAC Quartier-de-Seine implique l'aménagement des espaces publics et du réseau piéton autour de la gare, l'intégration urbaine de la N315 (avenue Laurent Cély), ainsi que la requalification des berges de Seine, en lien avec les communes voisines (pôle commercial de la Bongarde, l'éco-quartier fluvial de l'Île Saint-Denis, la ZAC des Docks de Saint-Ouen). En 2012, un périmètre de réflexion de 92 hectares



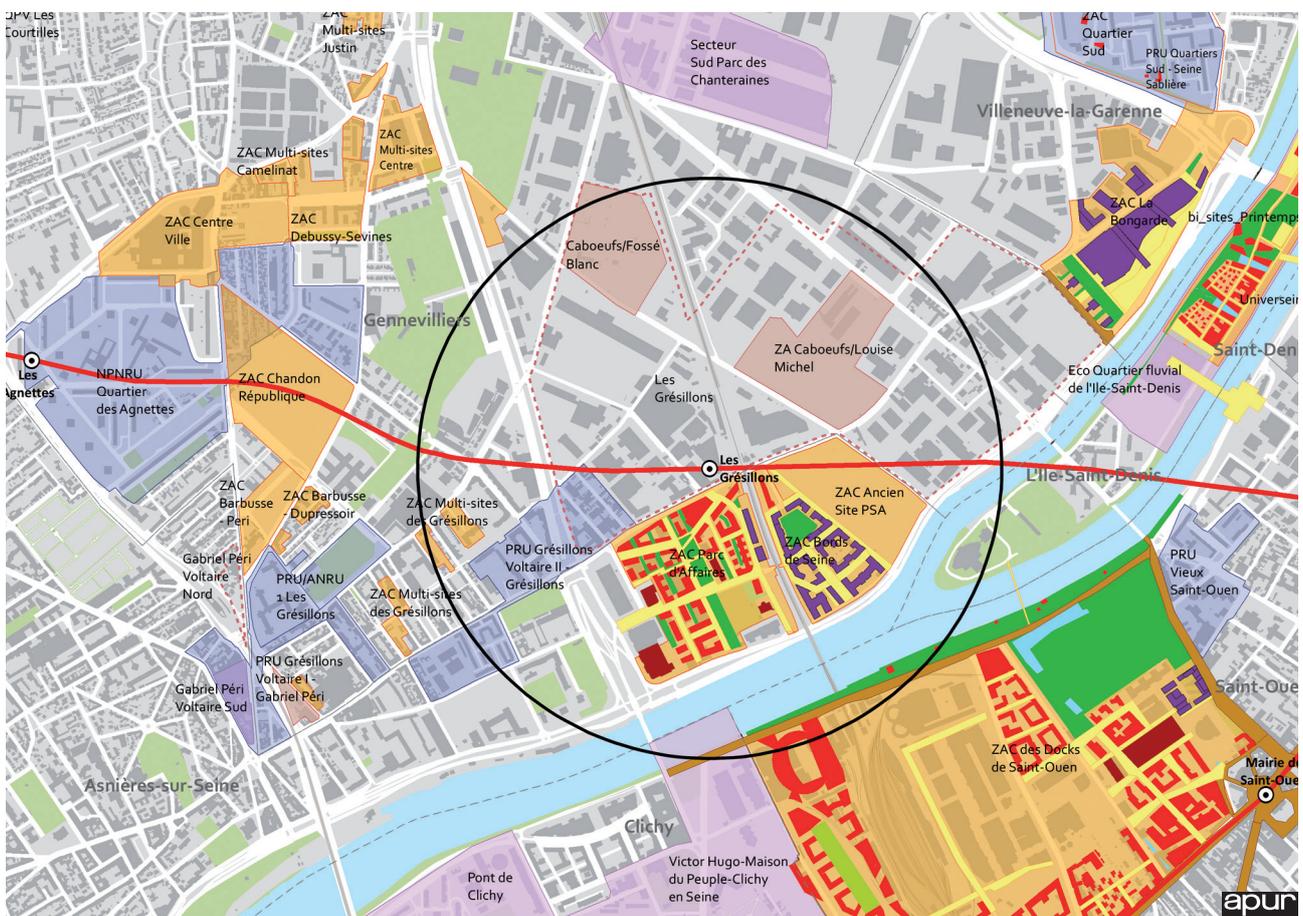
Éléments des opérations d'aménagement

	ZAC Bords de Seine	ZAC Ancien Site PSA	ZAC Parc d'Affaires	ZAC Multi-sites Les Grésillons
Commune	Asnières-sur-Seine	Asnières-sur-Seine	Asnières-sur-Seine	Gennevilliers
Date d'achèvement (prévision)	2013			
Nombre de logements (estimation)	970			
Logement (m ²)	84 000	33 000	90 000	22 650
dont logements sociaux (m ²)		25 % de logements sociaux et 16 % à prix maîtrisés	25 % de logements sociaux et 16 % à prix maîtrisés	
Bureaux (m ²)	59 000	90 000	173 000	
Activités (m ²)				1 000
Équipements (m ²)	8 000	1 000	7 000	
Commerces (m ²)	2 000	5 000	7 000	800
Surface totale (m ²)	145 000	129 000	277 000	26 950
Maîtrise d'ouvrage/ Aménageur	Eiffage aménagement	Nexiville 2	GESTEC	SEMAG 92
Maîtrise d'œuvre/ architecte coordinateur				

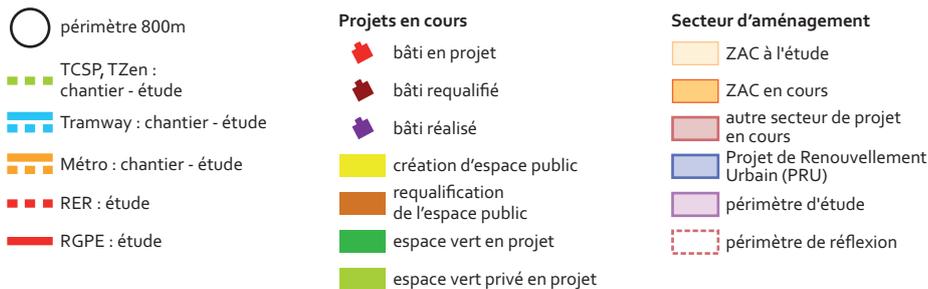
Source : Estimations Apur à partir des données des collectivités et des opérateurs, avril 2015

est créé au sud de Gennevilliers autour du site de la future gare du GPE. La ville prévoit de faire évoluer ce tissu industriel vieillissant (hors secteurs Caboeufs-Louise Michel et Caboeufs-Fossé Blanc) vers un quartier de gare aux fonctions mixtes.

Au cours des années 2000, suite à la fermeture des usines Astra Calva et PSA, la ville d'Asnières-sur-Seine a souhaité la reconversion de ces grandes emprises situées en bord Seine, afin de réaliser un nouveau quartier mixte. L'opération Quartier-de-Seine se découpe en trois secteurs : à l'est de la voie ferrée les ZAC Bords de Seine et de l'ancien site PSA prévoient la construction d'un front de bâtiments tertiaires le long des berges, associés à du logement collectif, des services et de grands espaces verts en cœur d'îlot. La ZAC Bords de Seine, achevée en 2013, accueille près de 59 000 m² de bureaux, 970 logements, deux résidences hôtelières, un groupe scolaire et une crèche qui s'articulent autour d'un parc de 7 000 m² et d'un mail orienté vers Seine. À l'ouest du secteur, le long des voies du RER, un gymnase, des terrains de sports et une résidence étudiante jouxtent une zone d'activité, bientôt réaménagée. Afin de constituer un véritable pôle tertiaire et un lieu de vie à part entière, la ZAC Parc d'Affaires propose d'intégrer aux bâtiments existants un programme mixte formant à terme un éco-quartier de plus de 25 hectares. En 2015, après la démolition et la dépollution de l'ancienne usine PSA, le dernier secteur en chantier, la ZAC Quartier de Seine Est, voit ses premières constructions sortir de terre.



Projets d'aménagement et de transport



Sources : Apur 2014, Nouveau Grand Paris (mars 2013), Protocole Etat Région (février 2011), Projet du PDUIF (janvier 2012), Projet du SDRIF (octobre 2013), STIF

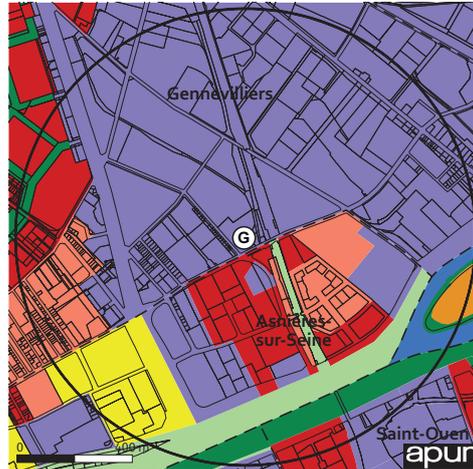
6.4. Récolement des plans locaux d'urbanisme (PLU)

Le quartier de gare des Grésillons est pour l'essentiel réglementé par le PLU de Gennevilliers approuvé le 23 mars 2015 et celui d'Asnières-sur-Seine approuvé le 26 juin 2006. La plus grande partie du quartier correspond à une zone de type « zone d'activités » où le COS maximum autorisé était compris entre 1 et 2 et la hauteur des constructions n'est pas limitée (25 mètres et plus). Les périmètres des 3 ZAC situées en bord de la Seine, au sud de la gare (Parc des Affaires, Bords de Seine et Ancien Site PSA) correspondent d'ores et déjà à des zones de type mixte dense, où la hauteur maximum des bâtiments est plus limitée (entre 16 et 24 m).

Récolement des zonages des PLU

	zone urbaine verte		équipement public ou collectif
	zone naturelle et forestière		zone d'activité
	zone agricole		zone à urbaniser
	zone mixte dense		PSMV
	zone semi dense		secteur non couverts par le POS (ZAC)
	habitat collectif discontinu		station du RGPE
	habitat à dominante pavillonnaire		

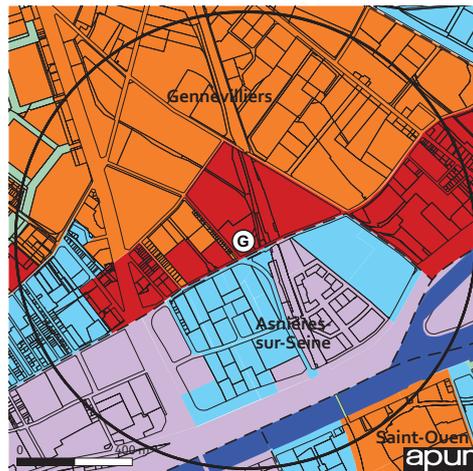
Sources : Apur avril 2015, PLU de Gennevilliers approuvé le 23 mars 2015, PLU d'Asnières-sur-Seine approuvé le 26 juin 2006, PLU de L'Île-Saint-Denis approuvé le 30 janvier 2008, PLU de Saint-Ouen approuvé le 25 janvier 2010, PLU de Clichy-la-Garenne approuvé le 19 octobre 2010



Récolement des densités des PLU

	COS ≤ 1
	1 < COS < 3
	2 < COS < 3
	COS > 3
	sans COS
	surface de plancher définie selon plan masse
	zone naturelle ou agricole
	PSMV
	secteur non couverts par le POS (ZAC)
	station du RGPE

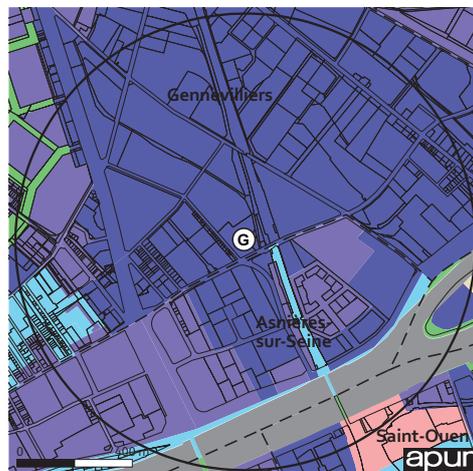
Sources : Apur avril 2015, PLU de Gennevilliers approuvé le 23 mars 2015, PLU d'Asnières-sur-Seine approuvé le 26 juin 2006, PLU de L'Île-Saint-Denis approuvé le 30 janvier 2008, PLU de Saint-Ouen approuvé le 25 janvier 2010, PLU de Clichy-la-Garenne approuvé le 19 octobre 2010



Récolement des hauteurs maximales des PLU

	< ou égal à 9m		selon hauteur des bâtiments existants ou voisins
	hauteur de 10 à 15m		hauteur définie selon plan masse
	hauteur de 16 à 24m		hauteur non réglementée
	hauteur de 25m et +		zone naturelle
	Paris hauteur plafond : 31m		secteur non couverts par le POS (ZAC)
	Paris hauteur plafond : 37m et +		station du RGPE
	quartier de La Défense		

Sources : Apur avril 2015, PLU de Gennevilliers approuvé le 23 mars 2015, PLU d'Asnières-sur-Seine approuvé le 26 juin 2006, PLU de L'Île-Saint-Denis approuvé le 30 janvier 2008, PLU de Saint-Ouen approuvé le 25 janvier 2010, PLU de Clichy-la-Garenne approuvé le 19 octobre 2010



	Définition	Source
1 – Densités		
Densité de population	Nb. d'hab./hectare	Insee, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1 ^{er} janvier 2011
Densité d'emploi salarié	Nb. d'emplois salariés privés/hectare	CLAP 2009
Densité humaine	Nb. hab. 2009 + nb. emplois salariés privés 2009/hectare	Insee, recensement 2011, CLAP 2009
Taux d'emploi	Nb. d'emplois salariés privés/nb. d'actifs résidents	Insee, recensement 2011, CLAP 2009
3 – Cadre urbain et paysager		
Hauteur du bâti	Hauteur des bâtiments obtenue par traitements de photos aériennes et du modèle numérique d'élévation	Image proche-infrarouge, MNE — MNT — 2012 © InterAtlas juin 2013
Hauteur de la végétation	Hauteur de la végétation calculée à partir de la photo proche infrarouge et du modèle numérique d'élévation	Image proche-infrarouge, MNE — MNT — 2012 © InterAtlas juin 2013
Hauteur de la végétation dans le domaine public et les espaces privés	Hauteur de la végétation calculée à partir de l'exploitation de photos aériennes, croisée avec les périmètres des cimetières, espaces verts, terrains de sport et infrastructures de transport ou voirie	Image proche-infrarouge, MNE — MNT — 2012 © InterAtlas juin 2013
Récupération de chaleur sur eaux usées	Parcelles contenant à minima 25 logements (seuil de rentabilité technico-économique de tels dispositifs)	DGFip 2013
Parcelles potentiellement éligibles à la géothermie superficielle (basse température)	Parcelles où : (surface de plancher)/(surface libre) ≤ 1 Un forage « bloque » une surface de 100 m ² pour chauffer 100 m ²	DGFip 2013
Faisceau possible pour la valorisation de chaleur sur le réseau SIAAP	Portion du réseau ayant les caractéristiques techniques suivantes : - situé à moins de 30 m de profondeur - diamètre minimal de 1 800 mm	SIAAP 2012
« Buffer SIAAP »	Zones situées à moins de 200 m d'une portion valorisable du réseau SIAAP. Il s'agit de la distance limite de rentabilité technico-économique	SIAAP 2012
4 – Caractéristiques démographiques, familiales et sociales et leurs évolutions		
Population	Nombre d'habitants en 2009 et évolution de la population entre 1999 et 2009	Insee Recensement 2011
Pyramides des âges	Par groupe d'âge quinquennal	Insee Recensement 2011
Structure de la population active	Répartition de la population active de 15 ans ou plus en grandes catégories socio-professionnelles (artisans-commerçants, cadres, professions intermédiaires, employés, ouvriers, agriculteurs)	Insee Recensement 2011
Revenus moyen des ménages par unité de consommation — 2009	Revenus annuels moyens des ménages par unité de consommation, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation : - 1 UC pour le premier adulte du ménage - 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus - 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans	Insee, RFL 2009
Bas revenus	Le seuil de bas revenus s'établit à 11 250 € par an, soit 60 % de la médiane de revenus des ménages français	Insee, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1 ^{er} janvier 2011
Type de logements	Nb. de résidences principales individuels/collectifs dans le total des résidences principales	Insee, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1 ^{er} janvier 2011
Taille des logements	Répartition des logements en fonction de l'époque de construction dominante à la parcelle	DGFIP, au 01/01/2013
Époque de construction des logements	Nb. de T1, T2, T3 et T4 et plus	DGFIP, au 01/01/2013
Logement social	Part des logements HLM dans le total des résidences principales	Insee, recensement 2011
5 – Mobilité et espaces publics		
Déplacements domicile-travail	Mode de transport utilisé par les actifs résidant pour se rendre sur leur lieu de travail (voiture particulière, transport en commun, vélo, marche à pied)	Insee, recensement 2011
Ménages non motorisés	Nb. de ménages sans aucune voiture	Insee, recensements 2011, 1999
Accessibilité en transport en commun depuis les gares — isochrones 45 minutes	Aire accessible par un trajet de 45 minutes en utilisant les transports en commun existant ou projetés en 2030	DRIEA/SCEP 2013
Accessibilité piétonne à 500 m	Territoire accessible par un trajet à pied en utilisant la trame viaire existante en moins de 5 minutes depuis la gare du Grand Paris	Apur
Accessibilité piétonne à 1 000 m	Aire accessible par un trajet à pied en utilisant la trame viaire existante en 10 minutes	Apur
Réseau de bus	Desserte par le réseau de bus existant en fonction de la fréquence de passage	STIF
6 – Les dynamiques de construction et les projets urbains		
Construction	Surface en m ² et nb de logements — permis autorisés	SITADEL 2000-2014
Projets à l'étude, engagés	Périmètre de projets, ZAC, de réflexion	Aménageurs, collectivités, Apur 2015

Liste des Sigles

ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APUR	Atelier parisien d'urbanisme
CAF	Caisse d'Allocations Familiales
CDT	Contrat de développement territorial
CG	Conseil Général
CHU	Centre Hospitalier Universitaire
CLAP	Connaissance Locale de l'Appareil Productif — Données statistiques sur le tissu économique produites par l'Insee
CSP	Catégorie socio-professionnelle
DRIEA	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement
ENR	Énergies Renouvelables
HLM	Habitat à loyer modéré (dénomination générique des logements sociaux dans le recensement)
IRIS	Îlots Regroupés pour l'Information Statistique — Découpage statistique propre à l'Insee
PLH	Programme local de l'habitat
PNRU	Programme National de Rénovation Urbaine
RD	Route départementale
RGPE	Réseau Grand Paris Express
SDIC	Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables
SDRIF	Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
SGP	Société du Grand Paris
SMR	Site de maintenance et de remisage
STIF	Syndicat des Transports d'Ile-de-France
TC	Transport en commun
TCSP	Transport en commun en site propre
UC	Unité de consommation
VP	Voiture particulière
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZUP	Zone à urbaniser en priorité

Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris

Monographie du quartier de gare des Grésillons — Ligne 15

L'observatoire des quartiers de gare est né de la volonté de la Société du Grand Paris (SGP), de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France (DRIEA) et de l'Apur de se doter d'un outil de connaissance et d'analyse des quartiers des futures gares du cœur de l'agglomération. Cet outil doit permettre d'améliorer la compréhension du territoire, de mesurer les évolutions urbaines et sociales que sont appelés à connaître les quartiers de gare, d'évaluer les dynamiques de construction de logements, de développement économique, de transition énergétique et d'accessibilité des gares.

La mise en œuvre de l'observatoire est le résultat d'échanges entre la Société du Grand Paris, la DRIEA Ile-de-France, l'Apur et les collectivités locales concernées par l'arrivée prochaine d'une gare. En 2013 un travail de préfiguration a consisté à établir une sélection parmi tous les indicateurs statistiques disponibles, à en limiter le nombre pour ne conserver que les plus pertinents. Cette étape de préfiguration a permis d'aboutir à une liste d'une cinquantaine d'indicateurs organisés en 6 thématiques : les densités, les centralités, le cadre urbain et paysager, les caractéristiques démographiques et sociales des habitants des quartiers de gare, la mobilité et les espaces publics et les dynamiques de construction et les projets.

L'observation est conduite à deux échelles :

- Une analyse croisée de l'ensemble des quartiers de gare, considérés ligne par ligne, permettant de comparer la situation des quartiers de gare les uns par rapport aux autres.
- Des monographies détaillant les caractéristiques de chaque quartier de gare et le restituant dans son environnement immédiat, dans les communes concernées par l'arrivée de la gare mais aussi dans le reste de la Petite couronne.

Les monographies des quartiers de gare des lignes 14, 15 sud et 16 ainsi que les analyses croisées de l'ensemble des quartiers de gare de chacune de ces deux lignes ont d'ores et déjà été réalisées. Le travail de l'observatoire se poursuit par l'analyse des quartiers de la ligne 15 ouest, dont Les Grésillons fait partie.