

***Zone d'Aménagement Concerté
Gare des Grésillons***

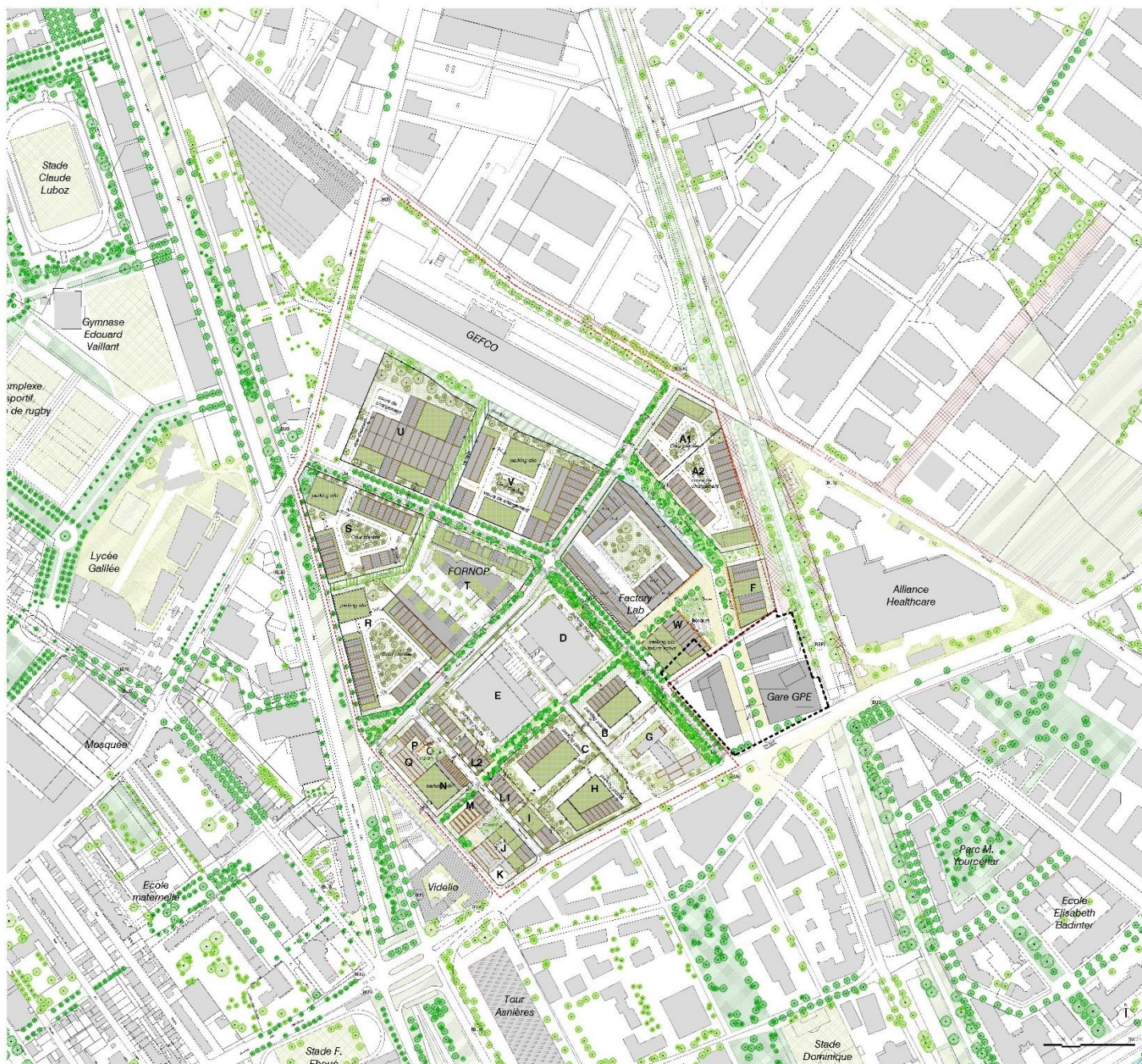
DOSSIER DE REALISATION

- Janvier 2026 -

A- Notice de présentation

ZAC Gare des Grésillons : Notice de présentation

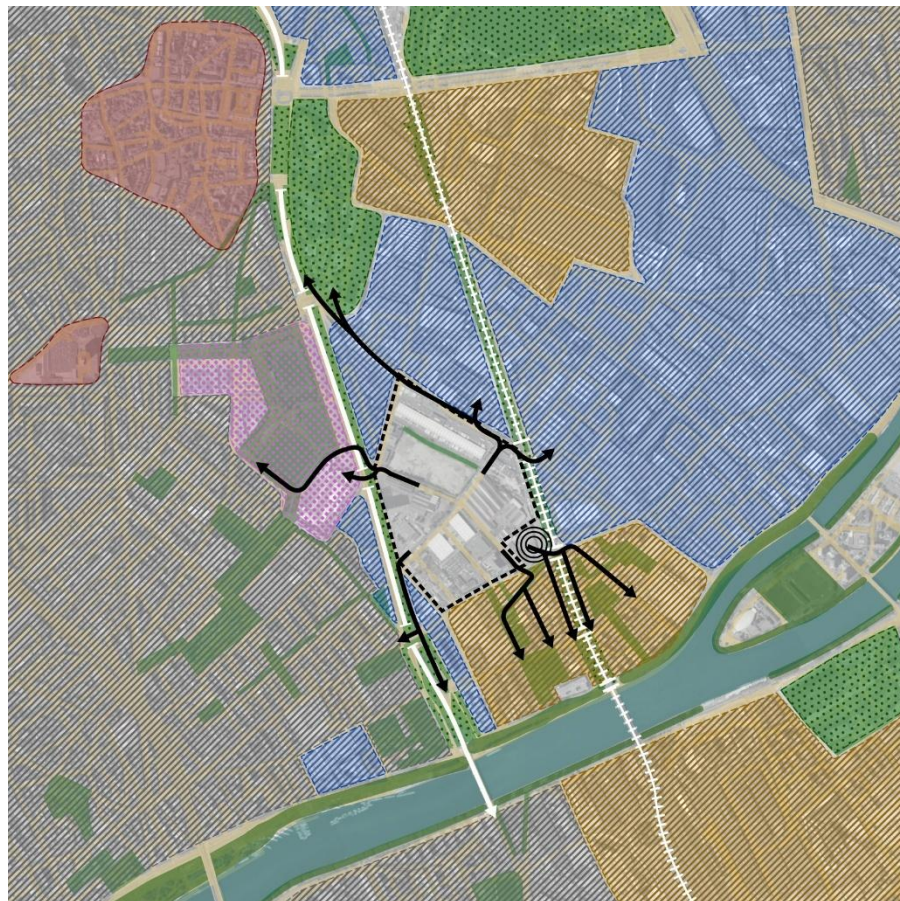
La ZAC Gare des Grésillons, d'une superficie d'environ 25 hectares, se trouve délimitée à l'ouest par la RN315, à l'est par la voie ferrée du RER C et au sud par l'avenue des Grésillons marquant la limite communale avec Asnières-sur-Seine. Le site fait partie du secteur économique qui s'étend sur une large à l'est de Gennevilliers (1/3 du territoire communal). Hérité d'un passé essentiellement industriel, cet espace est principalement occupé par des entreprises de tailles variées. Ce secteur à vocation économique a pour objectif une programmation axée sur l'innovation collaborative, facteur de valorisation pour les entreprises existantes et à venir et locomotive pour le territoire, dans une démarche d'écoquartier résilient.



Plus globalement, la commune de Gennevilliers se situe à 2 km au nord-ouest de Paris, dans le département des Hauts-de-Seine. Elle est située dans une boucle de la Seine et sa rive nord est presque totalement occupée par le plus important port fluvial de la région parisienne. Celui-ci permet un important trafic fluvial, avec des échanges aux niveaux national et international. La commune couvre une superficie de 1 164 hectares et en 2021, sa population

s'élevait à 49 410 habitants. Les communes limitrophes sont Asnières-sur-Seine, Colombes, Villeneuve-la-Garenne et, séparées par la Seine, Argenteuil, Épinay-sur-Seine, l'Île Saint-Denis et Saint-Ouen.

Le territoire de Gennevilliers est desservi par deux gares de la ligne C du RER (Gennevilliers et Les Grésillons), plusieurs stations de la ligne 13 du métro (Gabriel Péri, Les Agnettes et Asnières – Gennevilliers Les Courtilles) et par la ligne 1 du tramway d'Ile-de-France (76 stations au sein de la commune). Les principaux accès routiers se font par l'A86 et l'A15.



Des connexions à renforcer avec les quartiers limitrophes

Le secteur de la ZAC est situé à l'interface entre des entités urbaines diversifiées :

 un tissu à vocation économique (frange nord-est)

 des secteurs en mutation (frange sud)

 une zone de grands équipements (sports, loisirs et scolaires)

 un tissu urbain mixte constitué

Le secteur est situé non loin :

 du centre administratif et du centre ancien de Gennevilliers

Le secteur est situé à proximité :

 des bords de Seine

 de grands parcs urbains (parc des Sévines, parc des Chanteraines, parc des Docks de Saint-Ouen, continuités paysagères accompagnant la nationale N315 et la voie ferrée)

Le projet urbain

Dans le cadre du projet de création de la Zone d'Aménagement Concertée Gare des Grésillons, un projet urbain a porté sur la superficie des 25 hectares avec la définition d'un plan guide urbain les volets urbains, architecturaux, paysagers et environnementaux et un programme d'aménagement des espaces publics existants et nouvellement créés. Le plan guide a défini la création de nouveaux lots, leur programmation associées et la création de nouvelles voiries, parallèlement à l'inscription d'emplacements réservés au PLUi et d'une OAP.

Les invariants du projet urbain sont :

1. Une diversité programmatique qui transparaît dans les formes urbaines.
2. Un quartier conçu avec le paysage.
3. Un quartier accessible depuis la gare.

Le plan guide :

Convaincu·es que l'avenir de nos villes se trouve en grande partie dans leur capacité à se réinventer sur elles-mêmes, que ce soit la reconversion de la ville moderne ou de la ville industrielle, les ambitions portées pour le secteur des Grésillons sont environnementales, paysagères, fonctionnelles et l'ordre de l'amélioration du cadre des villes/de vie. Le plan guide propose ainsi :

- D'accompagner et de profiter pleinement du développement de la gare des Grésillons et d'établir des propositions ambitieuses pour accueillir de nouvelles formes d'économies ;
- D'établir une transition environnementale en profondeur du site grâce à l'ajustement des systèmes urbains (eau, énergie, mobilités, etc.) ;
- Ou encore, de réorganiser la trame des espaces publics et la structuration des réseaux viaires, hydrauliques et paysagers pour accueillir de nouveaux usages décarbonés.

Parallèlement au plan guide, les Orientations d'Aménagements Prioritaires (OAP) pour la ZAC des Grésillons ambitionnent de :

1. Favoriser les continuités écologiques.
2. Requalifier l'espace public.
3. Renforcer l'activité productive.
4. Diversifier l'offre foncière.

Approche environnementale et énergétique

D'un point de vue de l'approche environnemental et de la conception bioclimatique des bâtiments, le plan guide invite à considérer un certain nombre de principes afin de permettre une transition du secteur vers une zone d'activité mixte, durable et résiliente, guidée par l'approche de la Qualité Environnementale des Bâtiments (QEB) qui repose sur la volonté politique de la Ville, reflétant dès le départ une prise en compte significative des concepts et enjeux associés à la création d'un écoquartier. On retrouve 5 thématiques encadrant les ambitions environnementales, comme « socle » de la ZAC :

Thématique 1 – Intégration du bâtiment dans son environnement

Thématique 2 – Conception du bâtiment – Approche bioclimatique

Thématique 3 – Conception du bâtiment – Confort et santé

Thématique 4 – Conception du bâtiment – Energie

Thématique 5 – Conception du bâtiment – Matériaux

En outre, les espaces publics de la ZAC ont fait l'objet d'une réflexion poussée en matière de gestion à la source des eaux pluviales. Cette réflexion, qui porte sur la conception de la forme des espaces, les pentes des cheminements, le ratio des espaces verts et la palette végétale, a permis de concevoir un projet permettant d'absorber des pluies d'occurrence centennale sur une grande partie de la ZAC. Cette réduction de rejets par temps de pluie permet une atténuation nette des débits des eaux pluviales dans les collecteurs communaux, intercommunaux et départementaux, évitant ainsi les phénomènes d'inondation par débordement de réseau et les rejets vers les fleuves via des déversoirs d'orages.

Programmation

Les objectifs généraux à l'échelle de la ZAC visent à développer des projets pérennes et attractifs, maintenir une diversité d'entreprises et d'industries et accompagner les PME-PMI. Dans les îlots nouvellement créés, 62% des surfaces sont à vocation d'activités et 26% accueilleront des locaux tertiaires. Ces deux types de programmes sont présents sur l'ensemble de la ZAC. Néanmoins, aux abords de la gare des Grésillons, les programmes se diversifient. Les trois bâtiments ouverts vers l'espace public au nord de la gare conjuguent des locaux commerciaux, des locaux de services, des espaces de sports et de formation.

<u>Programme</u>	<u>Surface de plancher (m2)</u>
Activité	77 047
Tertiaire	28 739
Commerce / Service	3 281
Formation	9 325
TOTAL	118 392

**Surface hors SDP / en toiture*

La future gare « Les Grésillons » de la ligne 15

Le secteur d'étude va bénéficier, à terme, de la livraison de la ligne 15 Ouest, attendue pour 2030. Cette nouvelle ligne de métro s'étire de Saint-Denis Pleyel au Pont de Sèvres. La gare du Grand Paris Express (GPE) des Grésillons associée est située sur l'avenue des Grésillons, au niveau de la station actuelle du même nom, desservie par le RER C. Elle accueillera 60 000 voyageurs quotidiennement et sera en interconnexion avec la ligne C du RER.

À horizon 2030, l'arrivée du GPE fera baisser de 3,3% l'usage de la voiture pour se rendre dans les Hauts-de-Seine et la part modale des transports en commun augmentera de 4,7%, selon l'étude d'impact de la ligne 15 Ouest réalisée par la Société du Grand Paris.