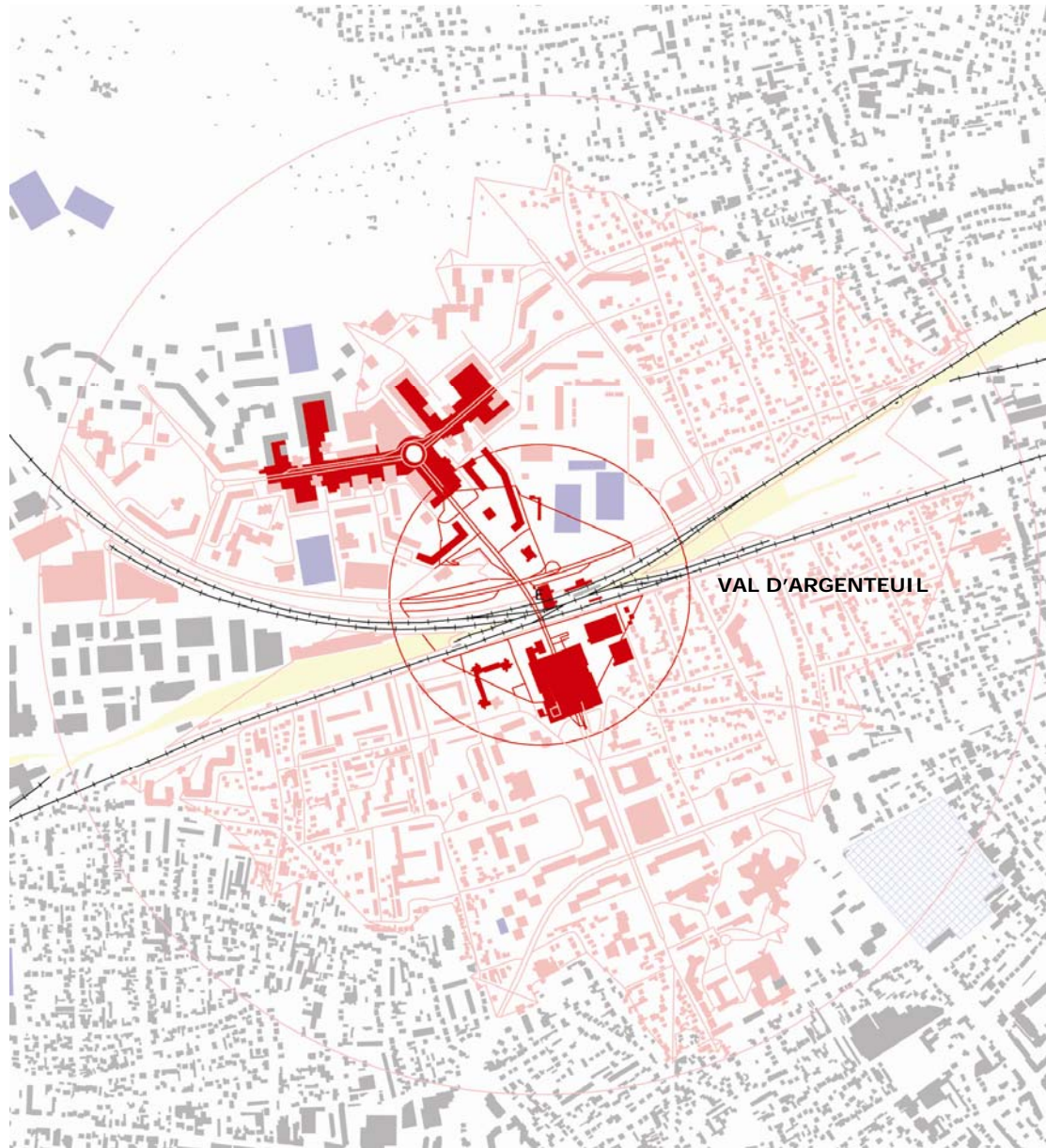


# MONOGRAPHIE PAR PÔLES

---

VAL D'ARGENTEUIL

# PÉRIMÈTRE D'ACCESSIBILITÉ A 5 ET 15 MINUTES



Zone d'étude 5 mn pied

- Routes
- Bâtiments
- Périmètre réel
- Périmètre théorique 300 m

Zone d'étude 15 mn pied

- Routes
- Bâtiments
- Périmètre réel
- Périmètre théorique 1000 m

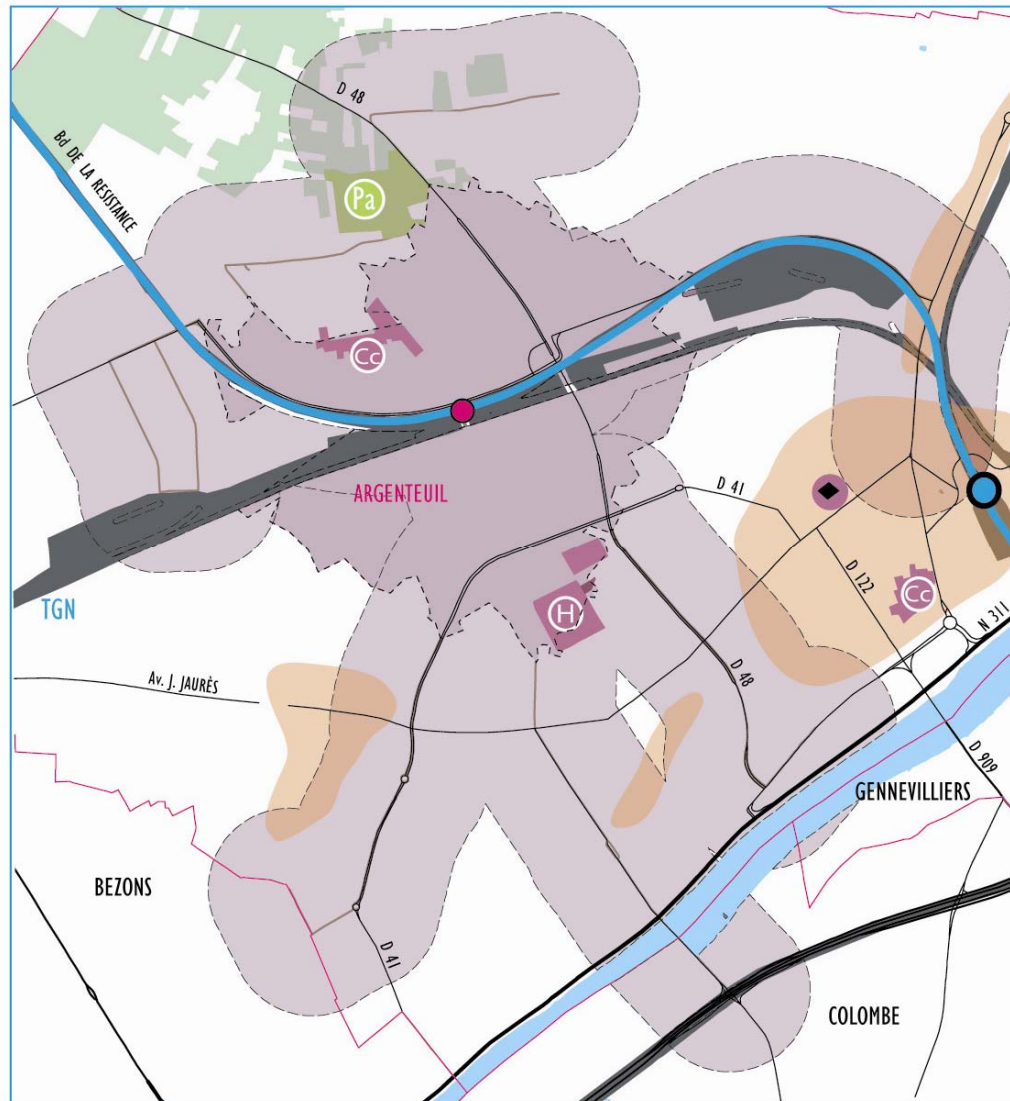
E Station TC

- Routes
- Voie ferrée
- Franchissement
- Ligne électrique

- Bâtiments
- Cimetières
- Terrains de sport
- Emprise des voies ferrée
- Cours et plans d'eau
- Communes

# CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

## SITUATIONS COMMUNALE ET INTERCOMMUNALE

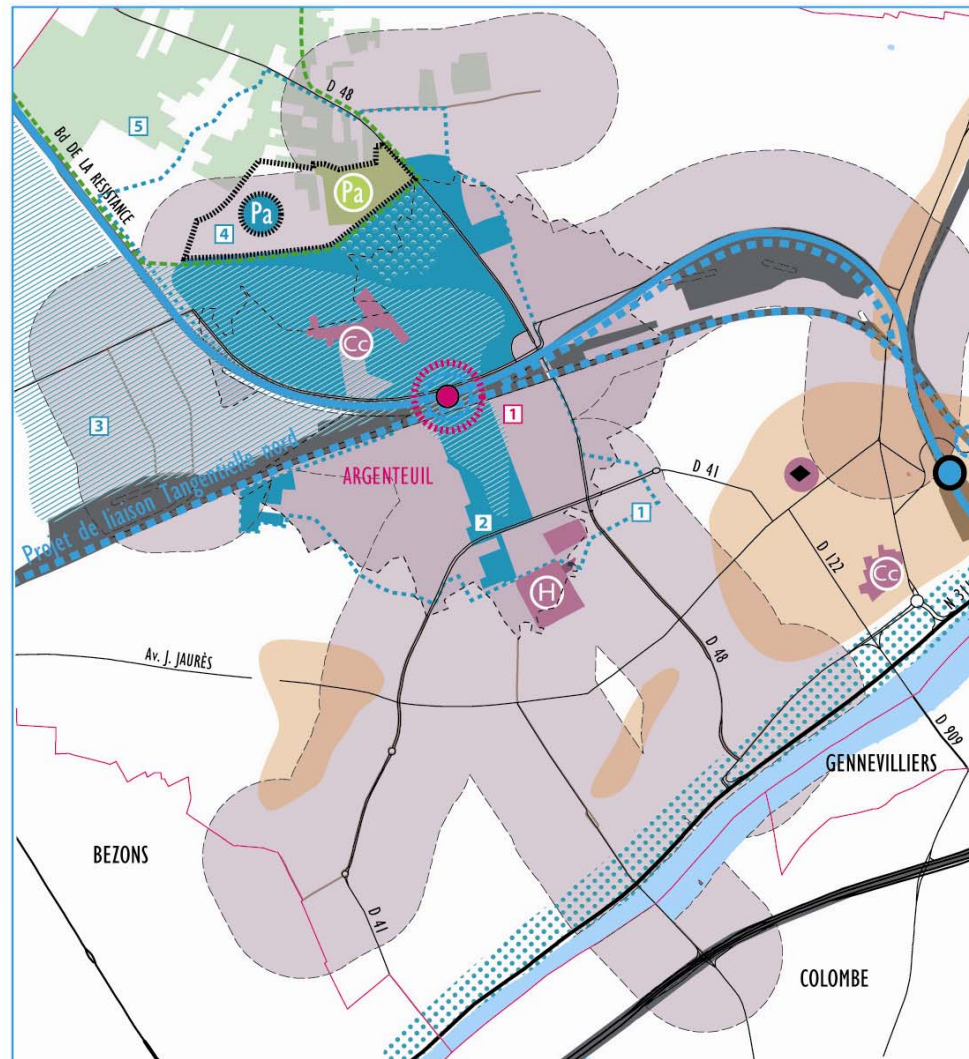


### EXISTANT

- GARE PÔLE
- PERIMETRE 15MIN A PIED
- PERIMETRE 15MIN EN BUS
- CENTRALITE
- MAIRIE
- HOPITAL
- CENTRE COMMERCIAL
- EQUIPEMENT CULTUREL
- ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
- UNIVERSITE
- MARCHÉ D'INTÉRÊT NATIONAL
- CIMETIÈRE
- PARC
- EQUIPEMENT LOISIR
- ZONE NON BATIE PROTÉGÉE
- COUPURE
- PLAN ET COUR D'EAU
- FORÊT
- LIMITE DE COMMUNE
- AUTOROUTE
- VOIE PRINCIPALE
- VOIE REGIONALE
- TRAMWAY
- TRAIN DE BANLIEUE OU RER
- METRO
- TCSP
- STATION TRANSPORT EN COMMUN LOURD

# FORMES URBAINES DE LA DENSITÉ

## SITUATIONS COMMUNALE ET INTERCOMMUNALE



Le pôle de Val d'Argenteuil est étroitement lié au grand ensemble dont il porte le nom et qui a été réalisé en limite nord de la commune et en marge de son centre historique qui se situe bien à l'extérieur du périmètre de référence.

Le périmètre élargi s'étend à l'est jusqu'au centre ancien, au droit de la gare d'Argenteuil (SNCF et RER C) et couvre largement le sud du territoire communal situé entre emprises ferrées et Seine.

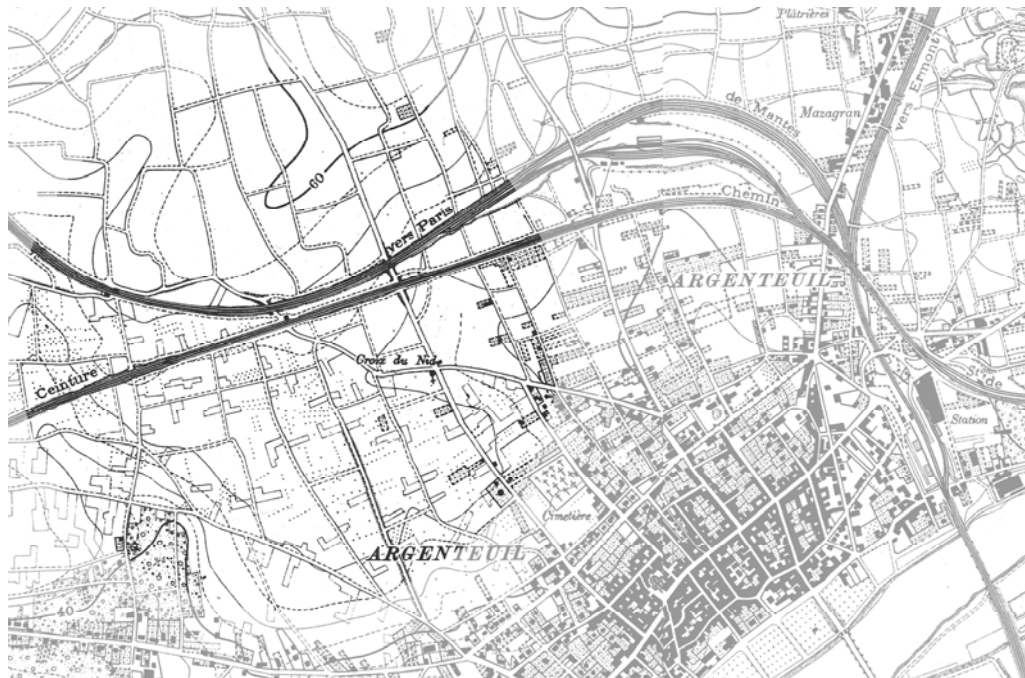
*Nota : le fichier ERE n'étant pas disponible sur la commune, la cartographie des établissements commerciaux et de restauration n'a pu être réalisée.*

- 1 Périumètre GPV 2 Périumètre ANRU 3 Projet de requalification de la ZA 4 Projet de parc multifonctionnel
- 5 Préservation de la Plaine d'Argenteuil en zone naturelle et agricole 1 Pôle PDU

Sources projets:  
Projet de PLU : Plan de zones et règlement (Ville d'Argenteuil)  
GPV

# FORMES URBAINES DE LA DENSITÉ

## EMERGENCE HISTORIQUE EN TANT QUE PÔLE DE TRANSPORT

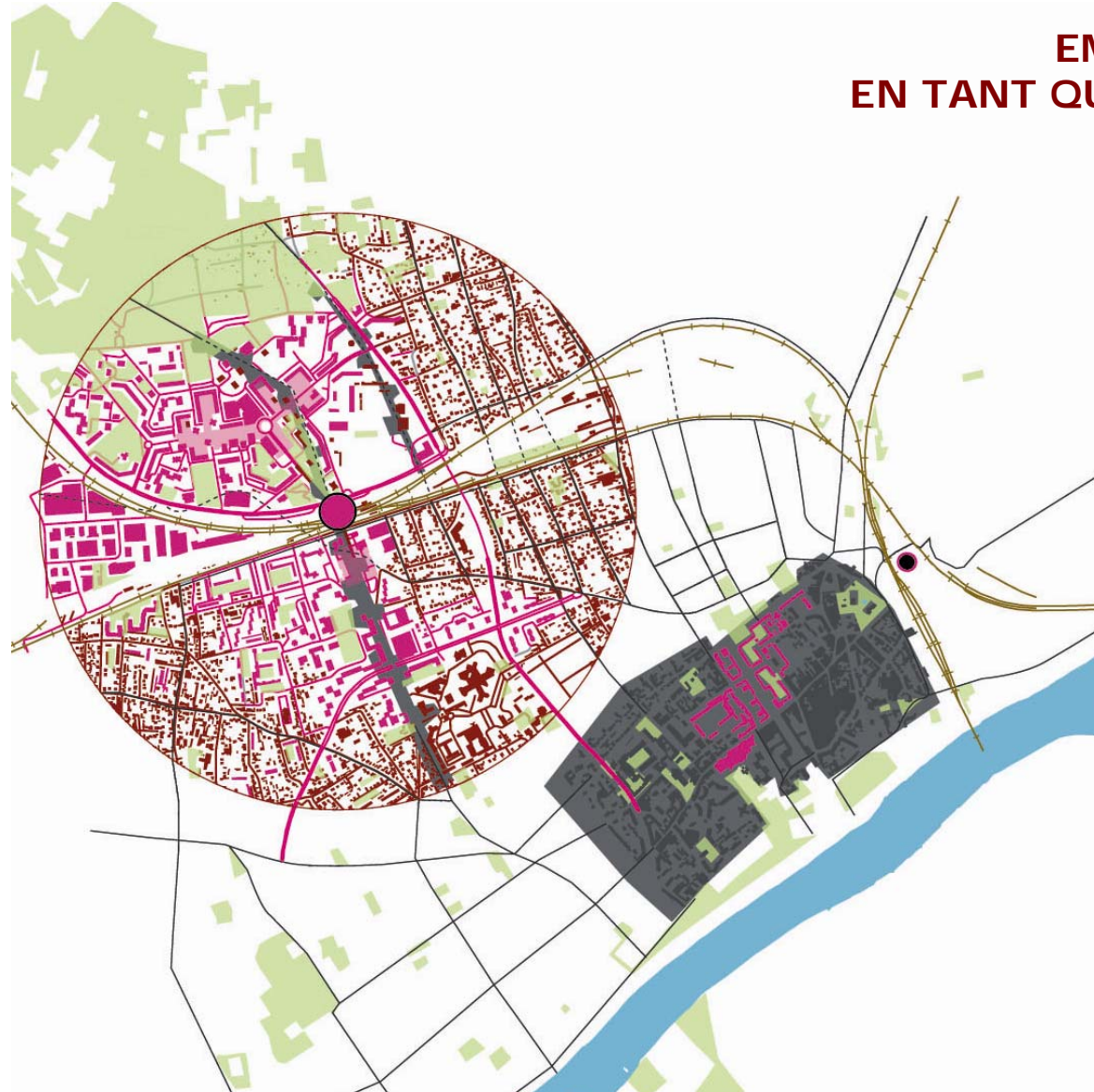


1872-1879



- Ancienne station
- Fond bâti ancien
- Tracé historique
- Dispositif de reconnection du maillage viaire
- Plans et cours d'eau
- Espace vert

## EMERGENCE HISTORIQUE EN TANT QUE PÔLE DE TRANSPORT

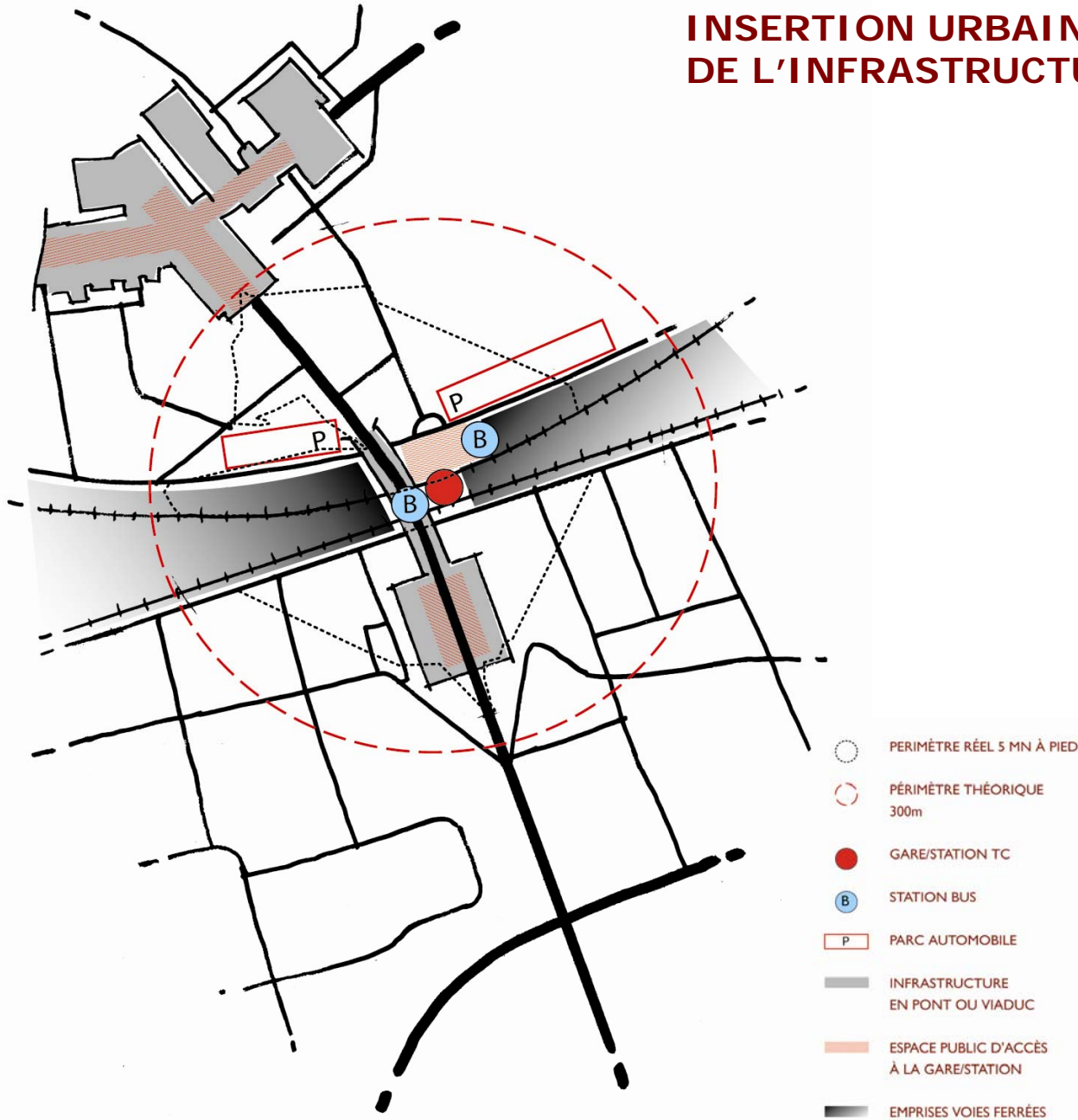


- Pôle
- Urbanisation historique 1900
- Tracé historique
- Plans et cours d'eau
- Ancienne station
- Urbanisation 1959
- Dispositif de reconnection du maillage viaire
- Espace vert
- Fond bâti ancien
- Urbanisation 1969-79

La ligne de chemin de fer apparaît dès le début du XXème siècle, mais ce n'est que dans les années 1970 que l'urbanisation du site se met en place. En premier lieu, en 1969, à la faveur de la réalisation d'un premier franchissement de l'infrastructure ferroviaire au droit de la route de Cormeilles (RD48) le long de laquelle débute la construction d'opérations d'habitat social ; puis, à partir de 1973, sur le tracé d'un ancien aqueduc, sont réalisés simultanément le pont routier et la gare du Val d'Argenteuil qui desservent le grand ensemble dont l'édification est menée dans un premier temps au nord des voies et qui se poursuit en 1979 au sud (Val d'Argenteuil Sud).

Implantation du pôle de transport en commun et urbanisation du coteau ont donc été coordonnées dans le cadre d'une opération de grande ampleur qui faisait référence à l'époque.

## INSERTION URBAINE ET FONCTIONNELLE DE L'INFRASTRUCTURE DE DÉPLACEMENT



Cette concomitance de réalisation d'un vaste ensemble d'habitat social et des infrastructures ferrées, routières et piétonnières (la dalle) qui le desservent a permis la mise en œuvre des principes urbains et techniques de l'époque : séparation des flux automobile et piétonnier à travers la réalisation de dalles couvrant les aires de stationnement; regroupement des infrastructures d'accès à la gare et de franchissement des emprises ferrées.

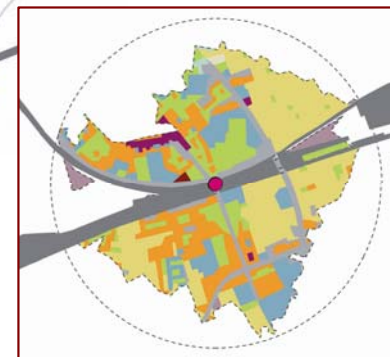
# FORMES URBAINES DE LA DENSITÉ

## CARACTÉRISTIQUES MORPHOLOGIQUES

### Périmètre étendu

#### LEGENDE OCCUPATION DU SOL

- HABITAT COLLECTIF
- ACTIVITES
- HABITAT INDIVIDUEL
- ESPACES VERTS ET ESPACES SPORTIFS DE PLEIN AIR
- BUREAUX
- COMMERCES
- EQUIPEMENTS
- ESPACES BOISES ET ESPACES AGRICOLES
- GRANDES COUPURES
- TERRAINS VACANTS EN MILIEU URBAIN



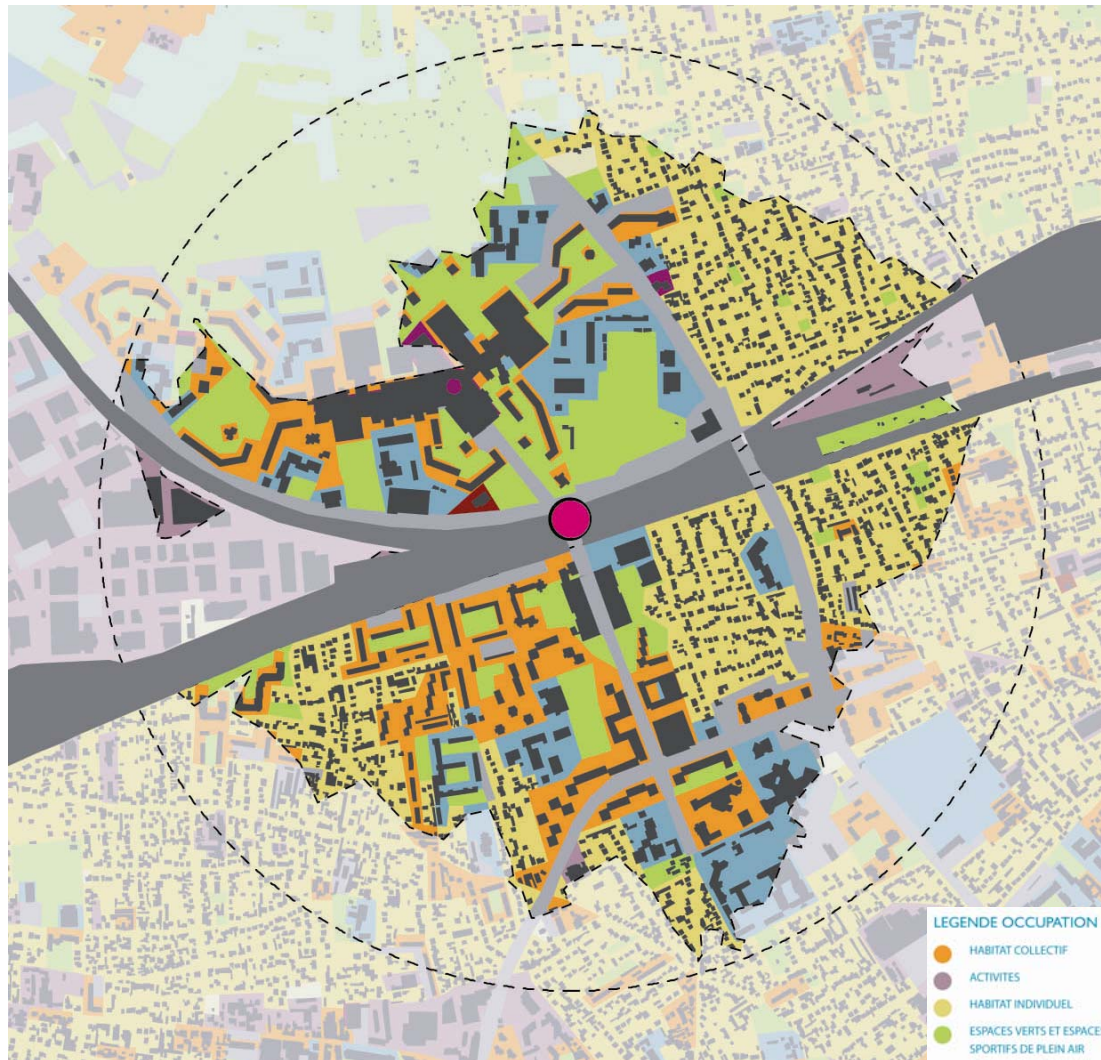
Périmètre référence

L'observation des formes urbaines du périmètre de référence révèle au nord et au sud du pôle la configuration urbaine des deux ensembles du Val d'argent : forte densité bâtie qui se développe autour de dalle piétonnière et qui sont entourées de vastes aires paysagères; à l'est, de part et d'autre de l'emprise ferroviaire, les secteurs pavillonnaires du coteau d'Argenteuil.

Le périmètre étendu couvre au nord des secteurs à vocation tranchée avec d'ouest en est: activités, espaces paysagers et pavillonnaire. Au sud, on est en présence d'une urbanisation mixte à dominante pavillonnaire sur le coteau puis de caractère plus dense au droit des franchissements du fleuve et enfin industrielle en bord de Seine.

# FORMES URBAINES DE LA DENSITÉ

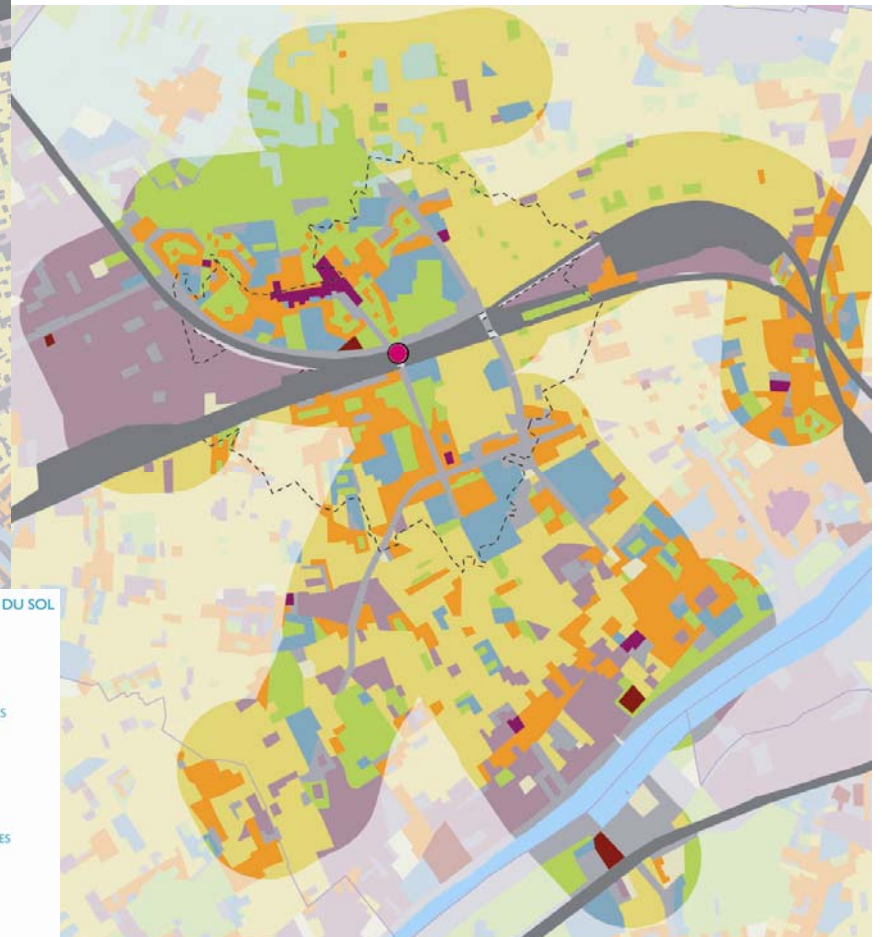
## CARACTÉRISTIQUES MORPHOLOGIQUES



Périmètre référence

### LEGENDE OCCUPATION DU SOL

- HABITAT COLLECTIF
- ACTIVITES
- HABITAT INDIVIDUEL
- ESPACES VERTS ET ESPACES SPORTIFS DE PLEIN AIR
- BUREAUX
- COMMERCES
- EQUIPEMENTS
- ESPACES BOISES ET ESPACES AGRICOLES
- GRANDES COUPURES
- TERRAINS VACANTS EN MILIEU URBAIN

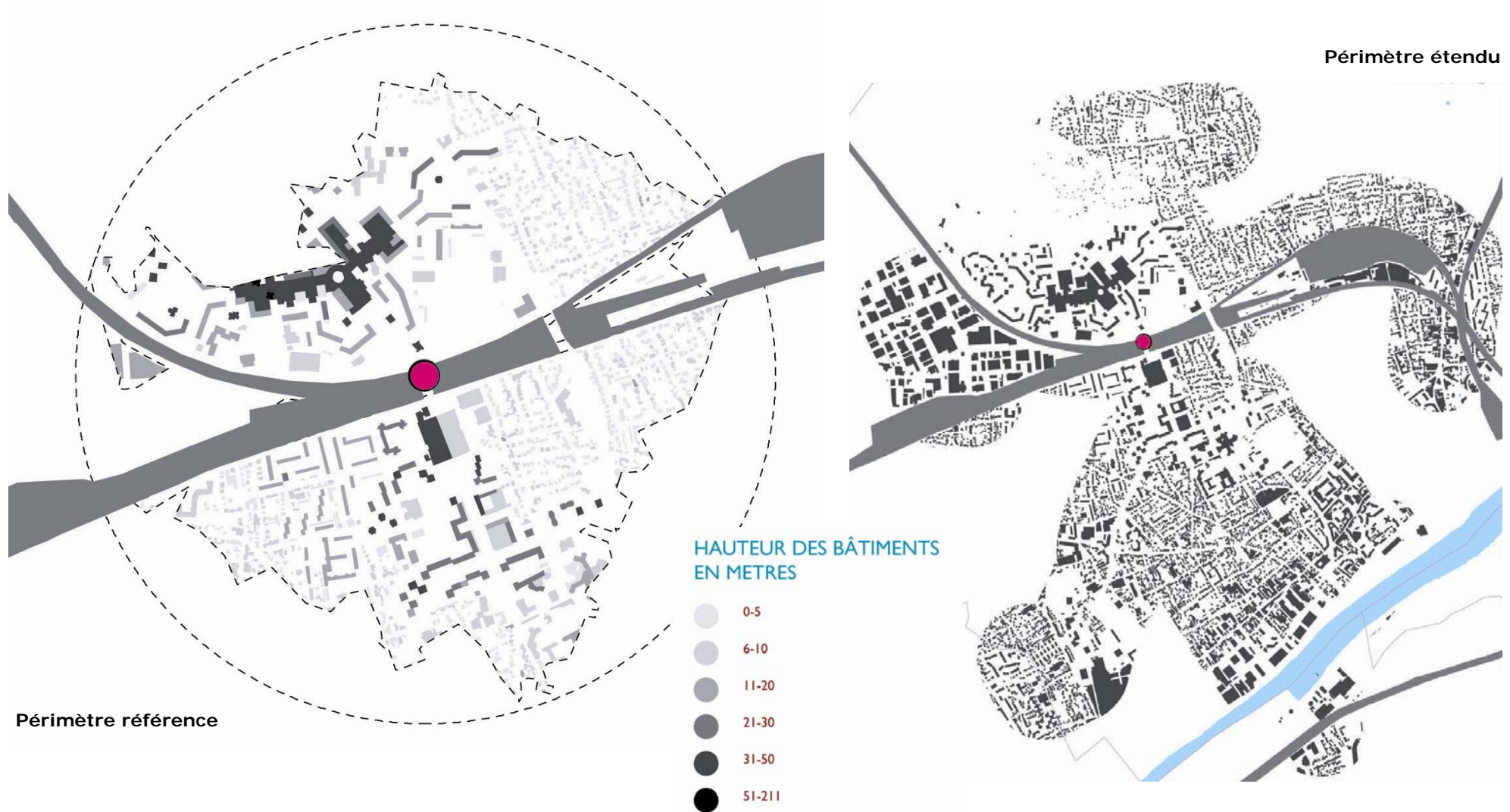


Périmètre étendu

VAL D'ARGENTEUIL

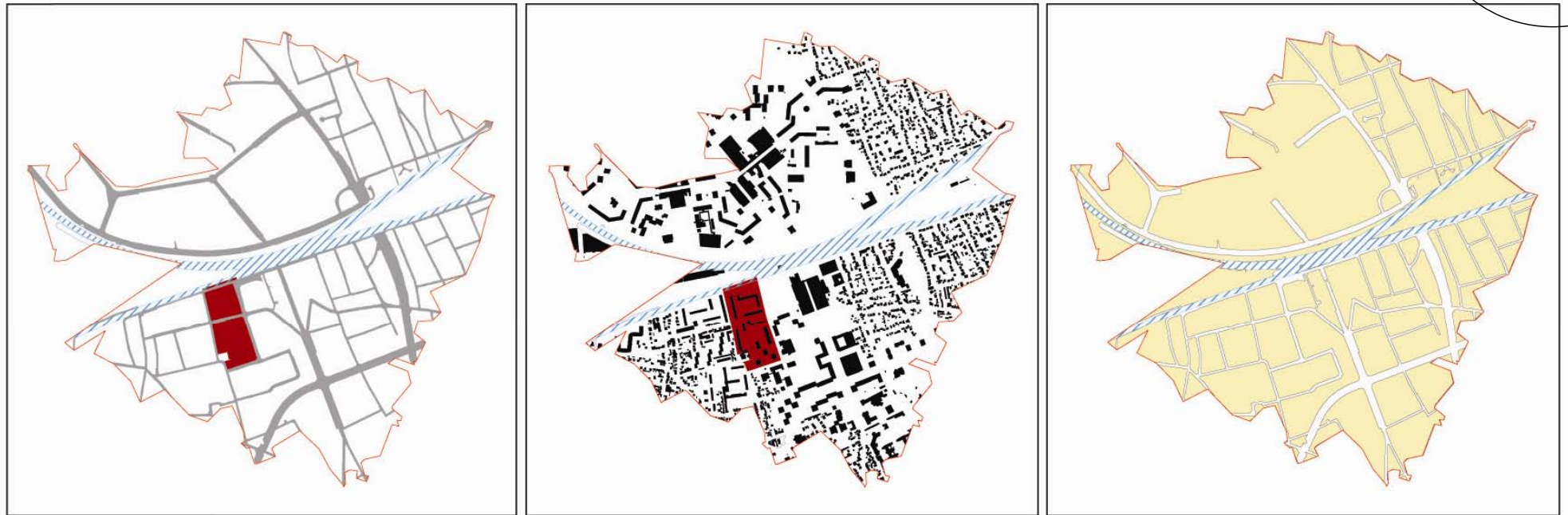
# FORMES URBAINES DE LA DENSITÉ

## CARACTÉRISTIQUES MORPHOLOGIQUES



# FORMES URBAINES DE LA DENSITÉ

## DENSITÉS CONSTATÉES

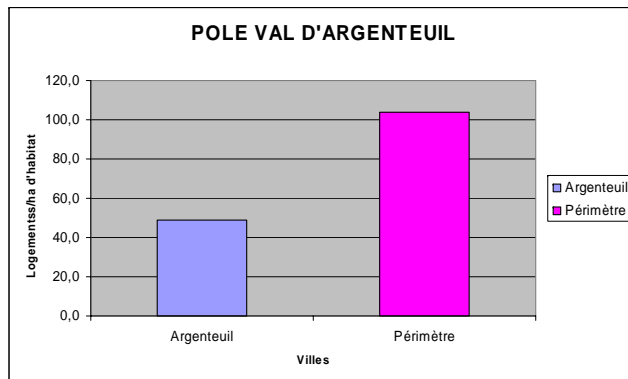


SURFACES ( APRÈS SOUSTRACTION DES COUPURES ET SURFACES NON RENSEIGNÉES) :

Périètre 15 min	S = 172,09 ha	Voirie	S = 27,95 ha	Emprise bâtie	S = 31,50 ha	Surface totale parcelles	S = 144,14 ha
-----------------	---------------	--------	--------------	---------------	--------------	--------------------------	---------------

DENSITÉS :                      Densité viaire = 16,24 %                      Densité d'emprise bâtie = 18,30 %                      CES global du périmètre = 21,85 %

### DENSITÉ DE LOGEMENT PAR HECTARE



# FORMES URBAINES DE LA DENSITÉ

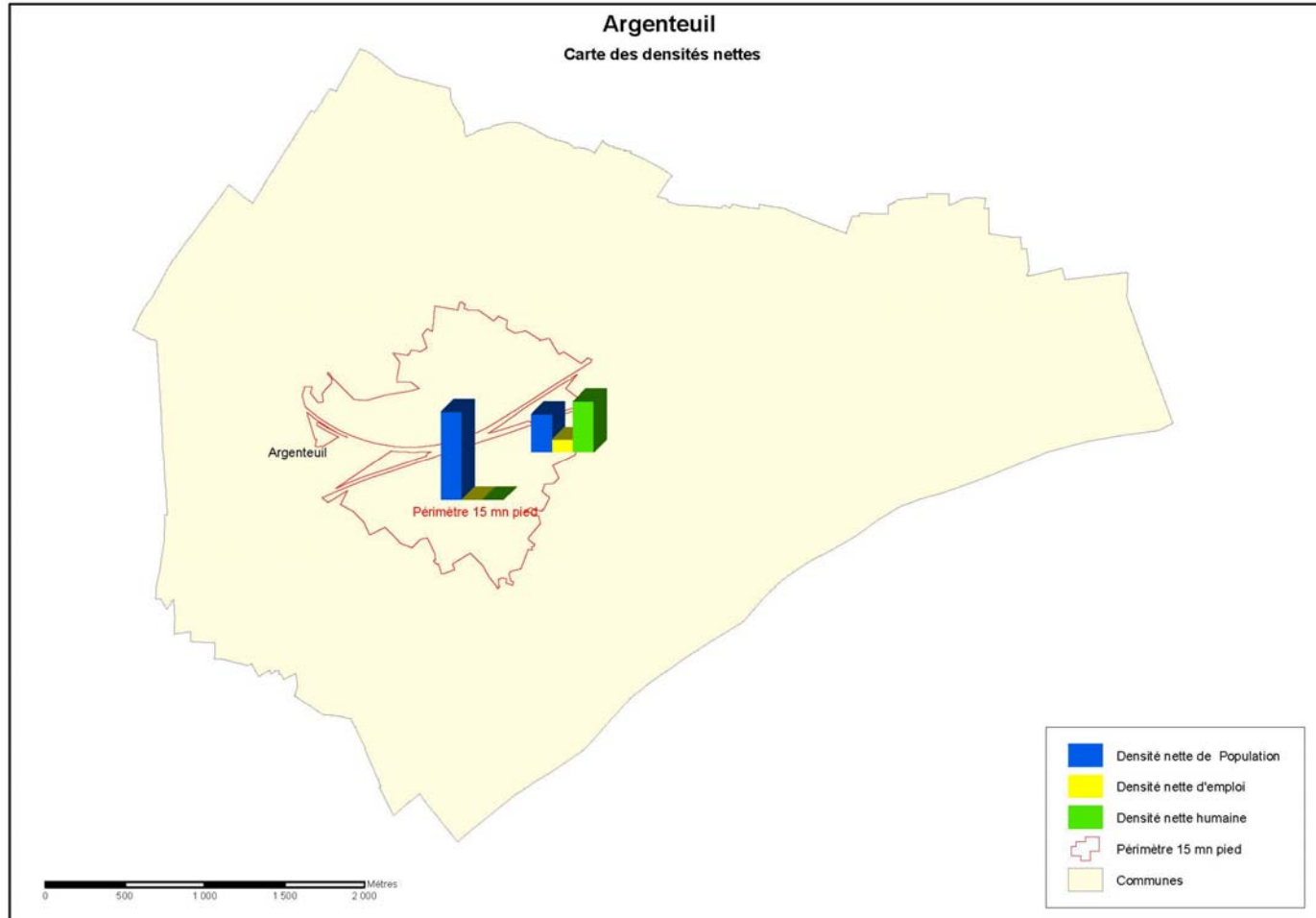
## DENSITÉS PRESCRITES ET DENSITÉS OBSERVÉES



## DENSITÉ PERÇUE : SORTIE DE GARE ET ENTRÉE DE VILLE



Le pont routier qui fait office de principale sortie de gare ménage une vaste ouverture sur le grand paysage et des perspectives lointaines sur les grands ensembles et sur les emprises ferroviaires de part et d'autre de l'ouvrage et sur les coteaux pavillonnaires. L'impression dominante est celle d'une densité élevée mais complètement dissociée du pôle de transport par les multiples infrastructures héritées des années 70: voies de caractère routier, dalles piétonnières en dénivelé...



La **densité de population**, nette comme brute, est **beaucoup plus élevée** dans le périmètre de référence que la moyenne communale.

**Avertissement:** les densités d'emplois ne sont pas disponibles dans les périmètres pour les villes de Argenteuil, Juvisy-sur-Orge et Roissy-en-Brie.

	7. Val d'Argenteuil	
	Argenteuil	Périmètre
<b>1. Mesure de la densité</b>		
Densité de population	53,9	124,3
Densité d'emplois	17,7	
Densité humaine	71,6	
Densité nette de population	84,5	194,9
Densité nette d'emplois	27,7	
Densité humaine nette	112,2	

# MIXITÉ, ATTRACTIVITÉ ET RAYONNEMENT DU PÔLE

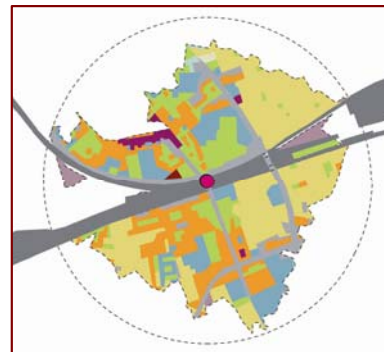
## LES INDICATEURS DE LA MIXITÉ

	7. Val d'Argenteuil		Périmètre
	Val d'Oise	Argenteuil	
<b>2. La mixité</b>			
<b>2.1. Population actuelle</b>			
Nombre d'habitant 1999	1105464	93932	22383
Poids démographique du périmètre par rapport à la ou aux commune(s) de référence		24%	
Nombre d'emploi offerts localement / nombre habitants		32,77%	
<b>2.2. Emplois au lieu de travail</b>			
Nombre d'emplois 1999	374450	30777	
Poids périmètre par rapport à commune(s) de référence			
taux d'emploi 1999 (nb emplois offerts / pop active résidente)	0,8	0,67	
<b>2.3. Logements</b>			
Nombre logements 1999	427936	39188	8792
Part des collectifs dans les résidences principales		62,2	83,3
Part des logements locatifs sociaux		35	48

### Mode d'occupation des sols dans le périmètre de référence:

LEGENDE MOS GERAU

- HABITATS COLLECTIFS
- ACTIVITES
- HABITATS INDIVIDUELS
- ESPACES VERTS ET ESPACES SPORTIFS DE PLEIN AIR
- BUREAUX
- COMMERCES
- EQUIPEMENTS
- ESPACES BOISES ET ESPACES AGRICOLES
- GRANDES COUPURES
- TERRAINS VACANTS EN MILIEU URBAIN



- Un **poids démographique important** du périmètre (plus de 22 000 habitants).

- Une **occupation du sol très fragmentée**, avec une prépondérance de l'habitat individuel à l'est et de l'habitat collectif au centre laissant de grandes emprises aux équipements et aux espaces verts:

- 47 % de surfaces occupées par l'habitat
- 16,8 % par des activités, commerces et équipements
- 20,8 % par de grandes coupures
- 0,3 % par des terrains vacants en milieu urbain
- 15,1 % par des espaces verts, agricoles et sportifs de plein air.

- L'emprise des voies ferrées représente un cinquième du territoire. Elle coupe l'accès à la zone industrielle à l'ouest et sépare donc le quartier de cette zone d'emplois.

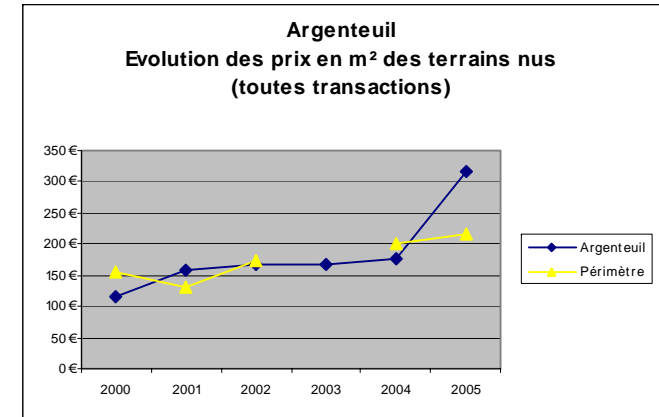
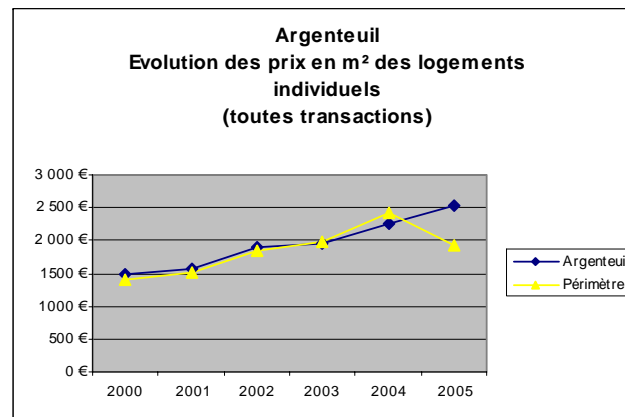
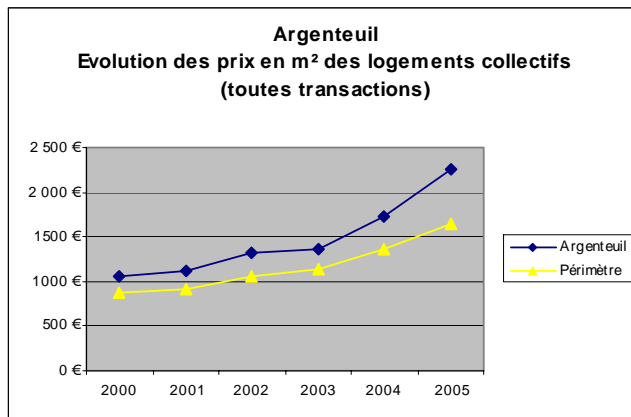
- Près de 50 % de logements sociaux: un périmètre fortement spécialisé.

# MIXITÉ, ATTRACTIVITÉ ET RAYONNEMENT DU PÔLE

## LES INDICATEURS DE L'ATTRACTIVITÉ

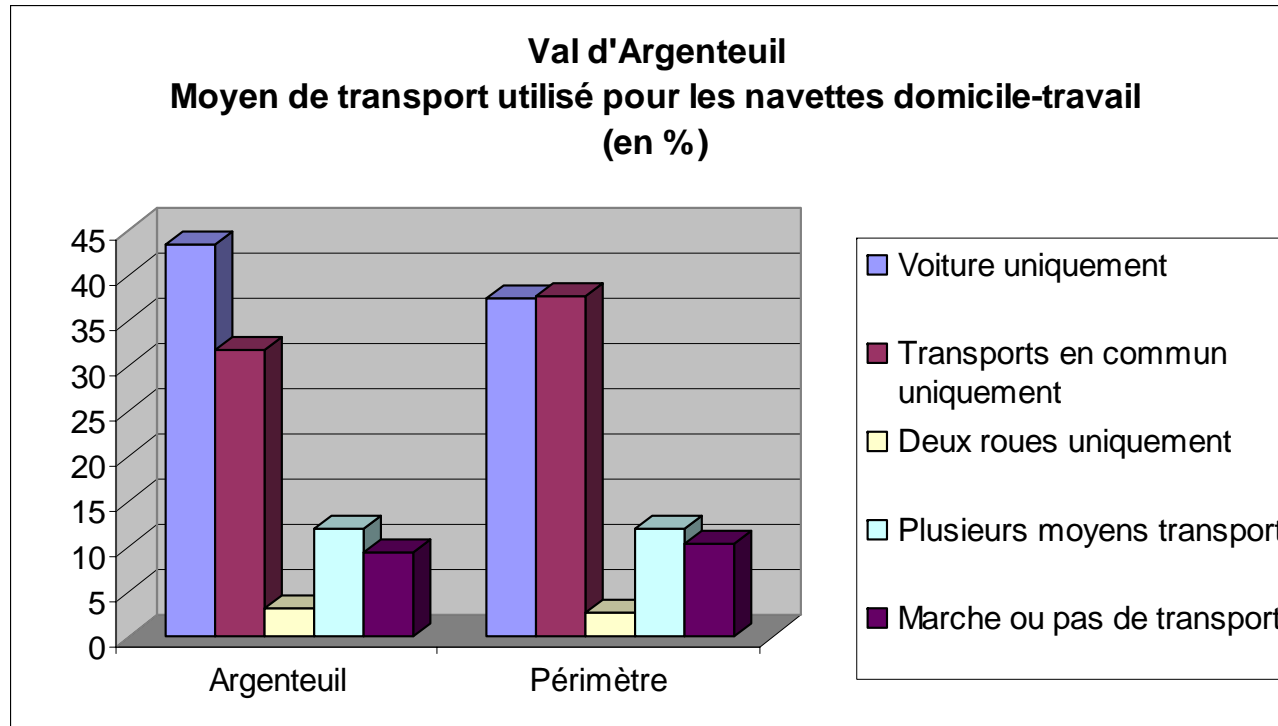
	7. Val d'Argenteuil		
	Val d'Oise	Argenteuil	Périmètre
<b>3. L'attractivité du périmètre d'étude</b>			
<b>3.1. Nouveaux arrivants</b>			
% nouveaux arrivants par rapport à la population		53	53,2
<b>3.2. Marchés immobiliers</b>			
Prix moyen au m2 2005 pour le logement collectif toutes transactions		2257	1656
Evolution annuelle des prix au m2 toutes transactions entre 2000 et 2005 logement collectif		16,48	13,77
Evolution annuelle des prix au m2 pour logement collectif neuf vente entre 2000 et 2005		12,07	
Prix moyen au m2 2005 pour les logements individuels toutes transactions		2522	1926
Evolution annuelle des prix au m2 toutes transactions entre 2000 et 2005 logements individuels		11,14	6,68
Evolution annuelle des prix au m2 pour logement individuel neuf vente entre 2000 et 2005		10,31	
Taux de transaction (Transactions logements 2005/RP1999)		1,6	0,8
Prix moyen au m2 2005 pour les terrains nus toutes transactions		311	
Evolution annuelle des prix au m2 toutes transactions entre 2000 et 2005 pour les terrains nus		21,85	

- Une **proportion importante de nouveaux arrivants**, à la fois dans le périmètre et dans la commune.
- Le **prix moyen au m2 des logements collectifs est plus bas** dans le périmètre qu'à Argenteuil et **progresses moins vite**, même si l'augmentation des prix est rapide (près de 14 % par an).
- Le prix des logements individuels est fluctuant et a baissé dans le périmètre en 2005, alors qu'il suivait jusque là la progression communale.
- Le nombre de transactions de terrains nus est trop faible dans le périmètre pour pouvoir être étudié.
- **Globalement le marché immobilier dans le périmètre est moins dynamique** que celui de la commune.



# MIXITÉ, ATTRACTIVITÉ ET RAYONNEMENT DU PÔLE

## L'UTILISATION DU PÔLE DE TRANSPORT



- Un pôle à la **fréquentation basse** : 5 000 à 10 000 entrants

- Qui offre une **faible accessibilité** aux bassins d'emploi et de population d'Ile-de-France:

- Moins de 400 000 personnes peuvent atteindre le pôle en moins de 30 minutes
- Moins de 200 000 emplois peuvent être atteints en moins de 30 minutes à partir du pôle.

- Une **large utilisation des transports en commun** pour les navettes domicile-travail (plus de 37 %), supérieure à la moyenne d'Argenteuil,

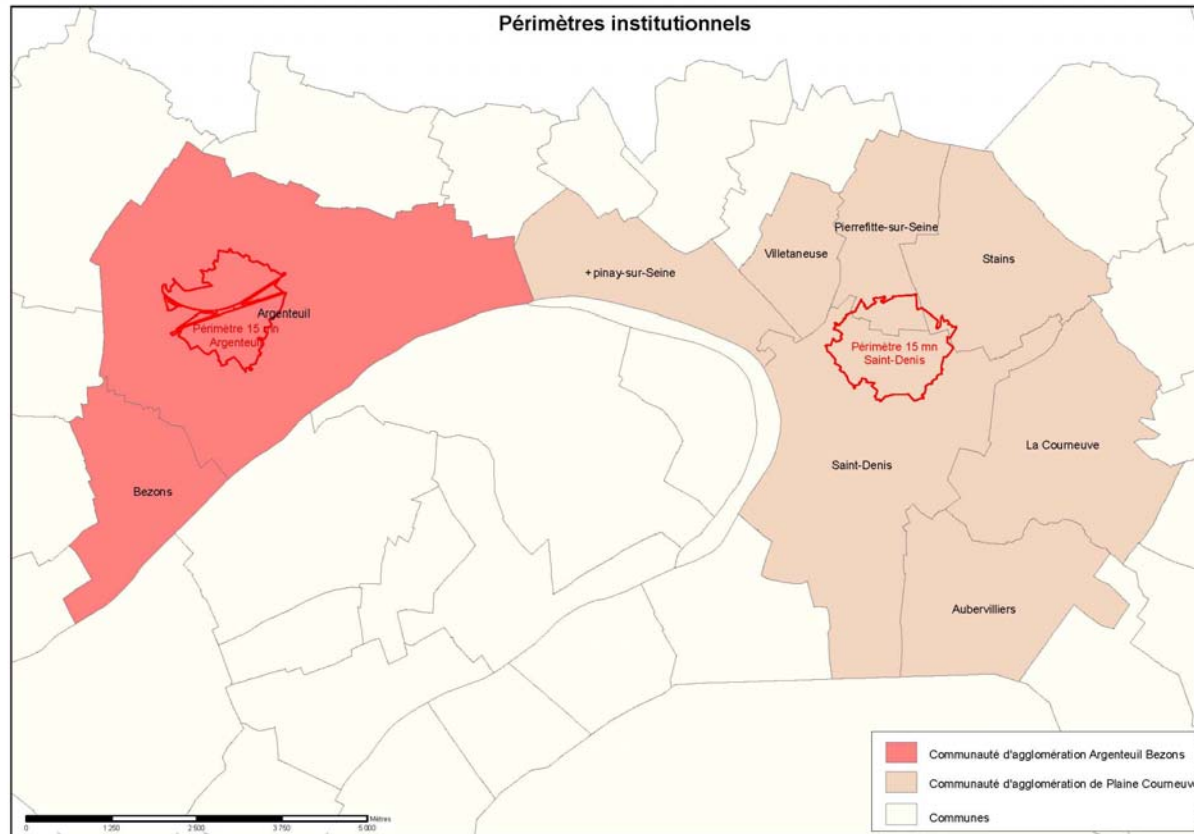
- Qui traduit peut-être plus la présence dans le quartier de « captifs » des transports en commune que la qualité de la desserte.

**Navettes domicile travail** (source : données INSEE RGP 1999)

Moyen de transport utilisé en %	7. Val d'Argenteuil	
	Argenteuil	Périmètre
Voiture uniquement	43,6	37,5
Transports en commun uniquement	31,9	37,8
Deux roues uniquement	3,2	2,6
Plusieurs moyens transport	12	11,9
Marche ou pas de transport	9,3	10,2

# DYNAMIQUES DE DENSIFICATION A L'ŒUVRE

## LE CONTEXTE INSTITUTIONNEL EST-IL FAVORABLE A LA DENSIFICATION ?



- Une communauté d'agglomération avec Bezons, mais aux compétences réduites.

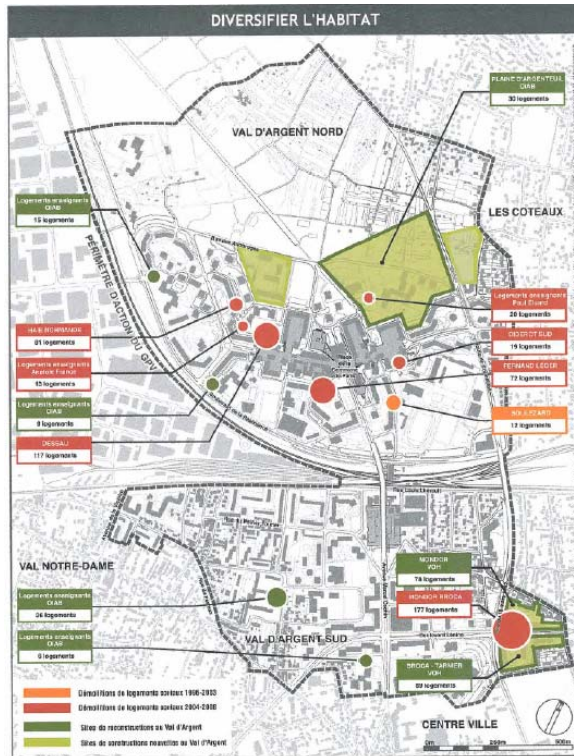
- Un PLU en cours d'élaboration par la commune:

- Renforcement de la vocation agricole et de loisirs de la Plaine d'Argenteuil, au nord du site
- Rénovation urbaine du quartier du Val d'Argent
- Requalification du Parc d'activités
- Un secteur en devenir: le Croissant ferré

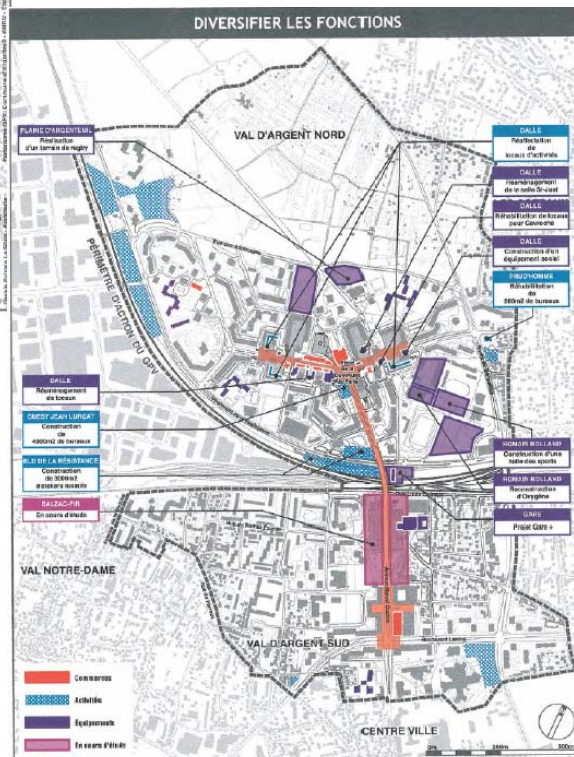
- Un contexte peu favorable à la densification, hormis une densification des emplois dans le parc d'activités.

# DYNAMIQUES DE DENSIFICATION A L'ŒUVRE

## EXISTE-T-IL DES PROJETS AUX ABORDS OU SUR LE SITE ?



Source: Convention de rénovation urbaine du Val d'Argent Nord et du Val d'Argent Sud à Argenteuil mars 2005.



### • Le projet de rénovation urbaine:

Le quartier du Val d'Argent:

- 27 000 habitants soit près du tiers de la population d'Argenteuil.
- 3 500 emplois

### Grands principes du projet urbain:

- Restructurer le quartier
- Diversifier l'habitat : démolition de 466 logements, reconstruction de 257 logements sur site et le reste hors site, construction de 156 logements libres.

⇒ Une légère dédensification.

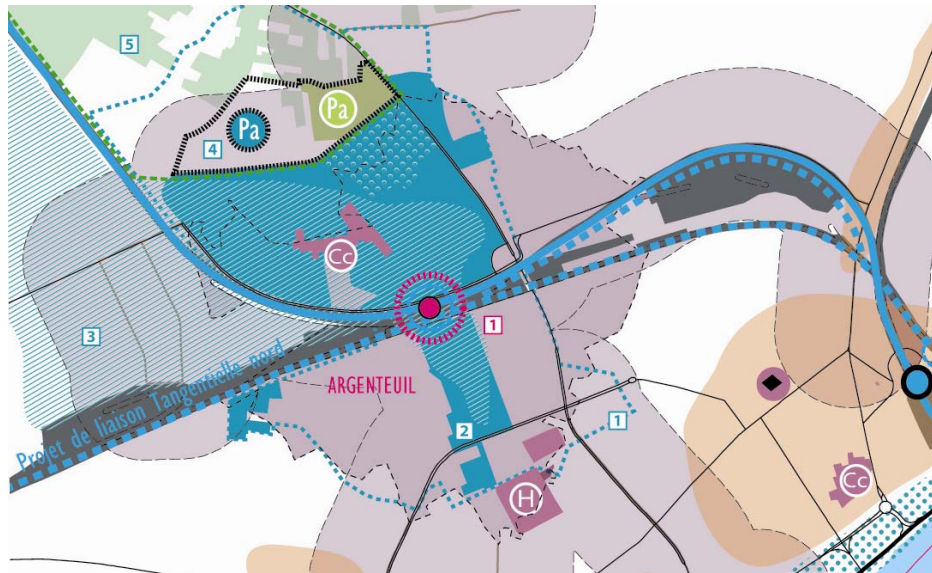
⇒ Des sites de construction éloignés de la gare.

- Requalifier l'habitat (réhabilitations)
- Requalifier les espaces collectifs
- Diversifier les fonctions (commerces, bureaux, équipements): 7000 m2 de bureaux et ateliers à proximité de la gare.
- Une Zone Franche Urbaine au Val d'Argent: Objectif: création de 1000 à 1200 emplois sur 5 ans.
- Un secteur en cours d'étude et au fort potentiel: le PIR (Parking d'intérêt régional).

### Parmi les axes du projet:

- développer la desserte en transports publics et requalifier l'accès à la gare.
- Relier les quartiers Nord et Sud séparés par les voies ferrées.
- Des améliorations notables grâce au contrat de pôle.

# DYNAMIQUES DE DENSIFICATION A L'ŒUVRE



- 1 Périmètre GPV    2 Périmètre ANRU    3 Projet de requalification de la ZA    4 Projet de parc multifonctionnel
- 5 Préservation de la Plaine d'Argenteuil en zone naturelle et agricole    1 Pôle PDU

Sources projets:  
Projet de PLU : Plan de zones et règlement (Ville d'Argenteuil)  
GPV

## PROJET TRANSPORT

- PROJET TRAMWAY
- PROJET TGN
- PROJET PROLONGEMENT METRO
- PROJET TCSP
- PROJET DE PÔLE MULTIMODAL SUR PÔLE D'ÉTUDE
- PROJET DE PÔLE MULTIMODAL AUTRE

## PROJETS

- RENFORCEMENT OU DEVELOPPEMENT D'UNE CENTRALITE
- PROJET PONCTUEL
- OPERATION D'AMENAGEMENT EN COURS OU PREVUE
- PERIMETRE D'ETUDE
- DEVELOPPEMENT
- RENOUVELLEMENT
- PROJET DE LIAISON
- PROJET DE LIAISON VERTE
- PROJET DE COULÉE VERTE
- PROJET DE PROTECTION D'UNE ZONE NON BATIE



## EXISTE-T-IL DES PROJETS AUX ABORDS OU SUR LE SITE ?

- **La requalification du Parc d'activités du Val d'Argent:**
  - Aujourd'hui: une zone peu dense en emplois (7000 emplois au total sur environ 120 ha)
  - Vers une augmentation du nombre d'emplois par une requalification de la zone.
  - Amélioration de la desserte en transports en commun
  - Accessibilité limitée depuis la gare: comment l'améliorer ?
  
- **La tangentielle Nord:**
  - Les lignes de chemin de fer sont actuellement occupées par le fret et le Transilien de Paris Saint-Lazare.
  - Le projet de tangentielle Nord vient compléter cet usage.
  - ⇒ Une opportunité de changement d'ambition pour le quartier.
  - La question du Croissant Ferré: quelles possibilités réelles d'urbanisation dans le respect du projet de tangentielle Nord ?
  
- **A long terme:** Le projet de création d'un TCSP entre le terminus du Tramway T2 au Pont de Bezons et le terminus du Tram'Y à Epinay-sur-Seine, qui desservirait la gare d'Argenteuil centre-ville.