



DÉPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

VILLE DE CLICHY LA GARENNE



PLAN LOCAL D'URBANISME

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL BOUCLE NORD DE SEINE

DOSSIER DE MODIFICATION

N°9

Rapport de présentation

Approbation en conseil territorial du 26 septembre 2024

Table des matières

Présentation générale de la modification du PLU	3
Préambule	3
Le choix de la procédure de modification	5
Le déroulé de la procédure	5
Présentation des modifications au plan de zonage	8
Création d'un sous-secteur UEe et introduction d'un secteur de plan masse (îlot BIC).....	9
Suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques » et modification d'un secteur UEa en UE (rue Mozart)	13
Modification d'un secteur UC3 en UI (rue du docteur Calmette).....	16
Modification d'un secteur UEa en UEf et Suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques » (Allées de l'Europe)	18
Modification d'un secteur UHc et UC3 en UEc (Franprix/Médiathèque)	20
Présentation des modifications au règlement écrit	22
Zone UE : Préambule de la zone UE et article.....	22
Sous-secteur UEe : Articles 6, 7, 9, 10, 11, 12 et 13	22
Sous-secteur UEc : Articles 6 et 10.....	22
Sous-secteur UEf : article 10 et 12.....	22
Précision au lexique de la notion de voie de desserte	29
Présentation des modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	30
Création d'une OAP pour le secteur BIC.....	30
Création d'une OAP pour le secteur des allées de l'Europe	35
Création d'une OAP pour le secteur Franprix/Médiathèque.....	39
Présentation des modifications au rapport de présentation du PLU	44

Présentation générale de la modification du PLU

Préambule

- **Le PLU en vigueur de Clichy-la-Garenne**

La commune de Clichy-la-Garenne a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 19 octobre 2010.

Depuis, le PLU de Clichy-la-Garenne a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- une modification simplifiée, approuvée le 17 juillet 2012, portant notamment sur des emplacements réservés et des localisations de réserves foncières, la prise en compte dans le règlement de la réforme de la surface de plancher et la correction d'erreurs matérielles ;
- une mise en compatibilité par la Déclaration d'Utilité Publique du 4 octobre 2012 pour la désaturation de la ligne 13 par le prolongement de la ligne 14 ;
- une mise à jour des annexes par arrêté du 9 septembre 2013 suite à la notification des services de l'Etat ;
- une mise en compatibilité par la Déclaration d'Utilité Publique du 4 août 2015 pour la construction et l'exploitation d'un poste de distribution publique et d'une canalisation de transport de gaz dans le secteur du bac d'Asnières ;
- une modification simplifiée, approuvée le 16 décembre 2015, portant notamment sur les emplacements réservés pour logements sociaux et pour équipements publics, la suppression du secteur d'habitat mixte, diverses modifications de zonage et réglementaires ;
- une modification simplifiée, approuvée le 7 juillet 2016, a eu pour objet unique de réintégrer, dans le règlement écrit du PLU, les dispositions annulées par la décision de la cour administrative d'appel (arrêt en date du 31 décembre 2015) ;
- une modification, approuvée le 28 février 2017, portant sur des évolutions de zonage, l'amélioration de l'expression réglementaire de certaines dispositions, la mise en conformité des orientations d'aménagement du secteur Bac d'Asnières / Valiton / Petit avec le programme de réalisation de la ZAC, l'actualisation des emplacements réservés et des localisations de réserve foncière, la suppression de secteurs à dominante d'activités économiques et l'évolution des éléments de patrimoine bâti protégés ;
- une mise à jour des annexes par arrêté du 20 juillet 2018 ;
- une modification, approuvée le 3 juillet 2018, portant sur des évolutions de zonage, l'actualisation des orientations d'aménagement du secteur "rue Auboin / Porte Pouchet", l'actualisation d'emplacements réservés et de localisations de réserve foncière, l'évolution des éléments de patrimoine bâti protégés et de certaines dispositions réglementaires, notamment pour mettre en compatibilité les règles de stationnement pour les véhicules et les deux roues avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France ;
- une modification simplifiée, approuvée le 16 mai 2019, ayant pour objet de permettre la réalisation d'un nouveau complexe sportif et culturel en bord de Seine, conformément au programme des équipements publics de la ZAC du Bac d'Asnières, au 32 quai de Clichy ;
- une mise à jour des annexes par arrêté du 30 janvier 2020, une modification n°7, approuvée le 23 septembre 2021, portant sur la mise en cohérence avec le contexte local et la réalité du terrain, la prise en compte de nouveaux projets de requalification et de renouvellement urbains, l'amélioration de l'expression réglementaire de certaines dispositions, la mise à jour avec des documents ou réglementations externes au PLU, et la rectification d'erreurs matérielles.
- une procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU a été prescrite par arrêté du Président de l'EPT le 20 avril 2021, sur le secteur de la ZAC Seine Liberté ;
- une modification simplifiée, approuvée le 21 mars 2024, ayant pour objet le changement de zonage de 2 sites : rues Pierre Dreyfus et Yitzhak Rabin, dit secteur Leclerc et Pavillon du Régisseur du Parc des Impressionnistes.

-

- **Eléments de contexte**

D'après les données INSEE, la ville de Clichy recense, en 2020, **62 933 habitants**, contre 58 388 en 2008, soit une

croissance de 0,3% entre 2008 et 2013, et 0,9% entre 2014 et 2020. Cette croissance démographique est principalement liée à un solde naturel positif, de 1,1%, entre 2014 et 2020. Le solde migratoire est quant à lui négatif, de -0.8% entre 2009 et 2014, et -0,3% entre 2014 et 2020, traduisant notamment une inadéquation de l'offre en logements par rapport aux besoins de l'ensemble des ménages, qui quitte le territoire communal. Cependant, à la différence de nombreuses communes franciliennes et françaises, Clichy a vu sa taille des ménages légèrement augmenter depuis le début des années 2000, 2,08 personnes/ménage, en 1999, contre 2,12 en 2020, reflétant une population fortement familiale. Celle-ci a toutefois, de nouveau baissé sur la période 2014-2020 (passant de 2.15 à 2.12) On observe en parallèle, une baisse du solde migratoire, traduisant une augmentation de l'attractivité de la commune ces dernières années.

La commune de Clichy a également pu enregistrer une augmentation significative de logements, passant de 30 382 en 2008 à **32 078 logements** en 2020, avec en parallèle une baisse de sa vacance. L'évolution du parc de logements s'est faite en faveur des grands logements (15,7% de plus de 4 pièces en 2008, contre 19,2 en 2020), permettant ainsi de retenir les familles sur le territoire.

En revanche, la commune de Clichy enregistre entre 2008 et 2020, une baisse de son taux de concentration d'emplois¹, passant de 127,1 à 119,3, traduisant une baisse de la part des emplois par rapport au nombre d'actifs. En effet, on observe une baisse entre 2009 et 2020, du nombre d'emplois (37 341 emplois en 2009 et **36 191** en 2018), la population résidente a connu quant à elle une plus forte croissance, renversant l'équilibre actifs/emplois. Clichy demeure cependant un pôle d'emploi structurant aux portes de Paris, avec la présence de grandes entreprises, comme BIC ou L'Oréal.

En revanche, on observe que les emplois de la zone profitent peu aux clichois, puisqu'en 2009, 6 782 actifs avaient un emploi dans la zone, contre 6 657 en 2020.

La commune de Clichy souhaite ainsi poursuivre ses efforts en matière de renouvellement urbain, pour répondre aux objectifs régionaux du SDRIF, prévoyant, entre 2013 et 2030, une augmentation de 15% de sa densité humaine.

- **Les objectifs de la présente modification**

Aujourd'hui, l'Etablissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine et la commune de Clichy-la-Garenne souhaitent procéder à de nouveaux ajustements du PLU ayant pour objectifs :

- la mise en cohérence avec le contexte local et la réalité du terrain,
- la prise en compte de nouveaux projets de requalification et de renouvellement urbains,
- l'amélioration de l'expression réglementaire de certaines dispositions.

Dès lors, la modification du PLU de Clichy-la-Garenne concerne les pièces suivantes du dossier modifié le 21 mars 2024 :

- Le plan de zonage,
- Le règlement,
- Les OAP,
- Les annexes : l'annexe relative aux éléments du patrimoine protégé et la création d'une nouvelle annexe, avec un secteur de plan masse,
- Le rapport de présentation.

Les éléments modifiés de ces pièces sont détaillés dans ce dossier de présentation de la modification n°9, en identifiant de façon lisible les éléments concernés avant / après le projet de modification.

¹ L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace. Si cet indice est supérieur à 100 alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. Dans ce cas, le territoire considéré occupe une fonction de pôle d'emploi.

Le choix de la procédure de modification

La procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme est encadrée par les articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme tandis que la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est encadrée par les articles L.153-36 à L.153-40 du code de l'urbanisme.

Selon l'article L153-31 « *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

- 1° *Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° *Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° *Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° *Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- 5° *Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »*

Ce n'est pas le cas des ajustements prévus dans cette procédure.

En revanche, selon l'article L153-36 et 37 « *sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est **modifié** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

De plus, l'article L153-41 indique que « *le projet de modification est **soumis à enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° *Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° *Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code*

Certains ajustements prévus peuvent relever des alinéas 1 et 2.

Par conséquent, dans ce cadre réglementaire et au regard des modifications envisagées, la procédure retenue est donc **la modification du PLU**.

Le déroulé de la procédure

- **Autorité compétente**

Depuis le 1er janvier 2016, dans le cadre de la création de la Métropole du Grand Paris et des 12 établissements publics territoriaux (EPT), de nombreuses compétences des communes ou des intercommunalités existantes ont été transférées aux EPT, dont la compétence en matière de PLU.

La commune de Clichy est membre de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine, qui a donc compétence pour gérer l'évolution des PLU des communes membres jusqu'à l'approbation d'un futur PLU pour lequel il est compétent, en application de l'article L.153-6 du code de l'urbanisme.

C'est pourquoi la procédure de modification n°9 du PLU de la commune de Clichy relève de la compétence de l'EPT Boucle Nord de Seine.

- **Les étapes**

La mise en œuvre d'une procédure de modification de PLU nécessite l'ouverture d'une enquête publique par arrêté de l'EPT et une délibération du Conseil de territoire pour approuver le dossier de modification.

La présente procédure se déroule de la façon suivante :

- délibération du Président de l'EPT engageant la modification n°9 du PLU de Clichy (prise le 23 mars 2023, n°2023/S02/021) ;
- concertation préalable au cours de l'élaboration du dossier ;
- transmission de l'évaluation environnementale à l'Autorité Environnementale pour avis ;
- transmission du dossier de modification aux personnes publiques associées à l'élaboration des PLU (Etat, Région, Département, chambre de commerce et d'industrie, IDF Mobilités...) avant l'enquête publique ;
- saisine du Tribunal Administratif pour désignation d'un commissaire enquêteur ;
- arrêté du Président de l'EPT ouvrant l'enquête publique ;
- enquête publique durant 30 jours minimum (article L.123-9 du code de l'environnement), du mardi 11 juin 2024 au jeudi 11 juillet 2024 ;
- remise par le commissaire enquêteur de son rapport et de ses conclusions motivées, au plus tard 1 mois après la clôture de l'enquête publique ;
- approbation par le Conseil de Territoire du dossier de modification, éventuellement modifié pour tenir compte de l'avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique.

- **Les personnes publiques associées**

En application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le dossier de modification est notifié, entre autres, au Préfet et aux Personnes Publiques Associées à la procédure, mentionnées à l'article L. 132-7 du code de l'urbanisme avant sa mise à disposition du public.

Le présent dossier est ainsi notifié pour avis, notamment, aux Personnes Publiques suivantes :

- Etat (Préfet des Hauts-de-Seine) ;
- Région (Présidente du Conseil Régional d'Ile-de-France) ;
- Département (Président du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine) ;
- Ile de France mobilité (Présidente d'Ile-de-France Mobilités) ;
- Métropole du Grand Paris (pour sa compétence en matière de logement – PMHH ; Président de la Métropole du Grand Paris)
- Chambre CI (Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts-de-Seine) ;
- Chambre M&A (Président de la Chambre des Métiers et d'Artisanat des Hauts-de-Seine) ;
- Chambre d'Agriculture (Président de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Île-de-France)
- Maire de Clichy, (commune concernée par la modification).

- **L'évaluation environnementale et concertation préalable**

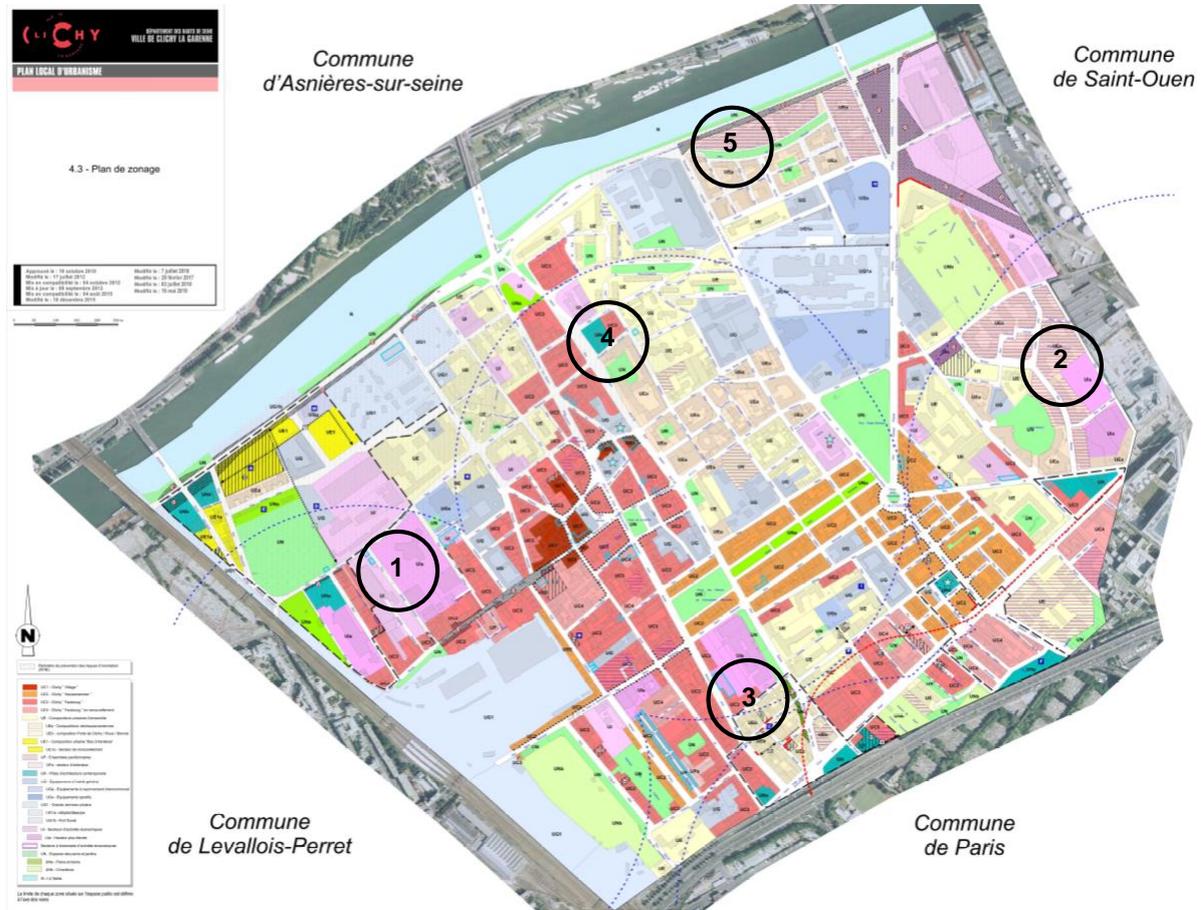
Le contenu de cette procédure étant susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement, la Ville a souhaité réaliser une évaluation environnementale sans procéder à une demande d'examen au cas par cas par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale MRAe.

Ainsi la procédure doit faire l'objet d'une concertation préalable associant les habitants, les associations locales et les personnes concernées conformément au code de l'Urbanisme (article R 104 33 et articles L 103 2 et L 103 3. Depuis, la loi d'Action et de Simplification de l'Action Publique (dite « ASAP ») publiée le 9 décembre 2020, et en application de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme, toute procédure de modification du PLU soumise à évaluation environnementale doit dorénavant faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Ainsi, la Ville de Clichy et l'EPT Boucle Nord de Seine ont organisé durant 30 jours, du 11 décembre 2023 au 12 janvier 2024 inclus, une concertation publique en mettant à disposition du public (sur support papier à la mairie de Clichy-la-Garenne et au siège de l'Etablissement Public Territorial de boucle Nord de Seine, et sur leur site internet respectif) le projet de modification n°9 du PLU de Clichy-la-Garenne.

Suite à cette concertation, la Ville de Clichy et le l'EPT Boucle Nord de Seine ont apporté des ajustements au projet de modification soumis à la population.

Présentation des modifications au plan de zonage

Carte de localisation des modifications de zonage



1. Modification d'un secteur UI en zone UEe (îlot BIC)
2. Suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques » et modification d'un secteur UEa en UE (rue Mozart)
3. Modification d'un secteur UC3 en secteur UI (Rue du Dr Calmette)
4. Modification d'un secteur classé en UHc et UC3 en secteur UEc (Franprix/Médiathèque)
5. Modification d'un secteur UEa passant en zone UEf et suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques » (Allées de l'Europe)

Création d'un sous-secteur UEe et introduction d'un secteur de plan masse (îlot BIC)

• Contexte et justifications

Le secteur concerné par la modification est composé notamment de deux vastes parcelles, de part et d'autre de la rue Jeanne d'Asnières, sur près de 4 ha occupées par le siège social de la société BIC qui a déménagé dans des locaux neufs à la Porte de Clichy.

La parcelle principale, entre la rue Valiton et la rue Jeanne d'Asnières, est composée d'un vaste parking imperméabilisé, d'espaces paysagers (identifié au MOS de l'Institut Paris Région) et de trois grands bâtiments, dont un de bureaux.



Les surfaces bâties ou minérales actuelles représentent près de 27 000 m² au sol : ainsi, l'entité foncière est artificialisée à environ 70% de sa surface globale, du fait des voiries internes et des nappes de stationnement aérien en enrobé. Cependant, la perception du végétal est forte, compte tenu de la faible densité des constructions et de la position des bâtiments actuels, principalement dans la partie centrale du site.

Les espaces paysagers sont principalement localisés à l'angle des rues Valiton et Bérégovoy. Ils sont notamment constitués de bosquets, d'une pelouse, d'arbres de haute tige, plutôt anciens et d'un alignement de magnolias. Un espace au cœur de la parcelle principale vient matérialiser l'entrée depuis la rue Jeanne d'Asnières. Celui-ci est également riche d'un point de vue végétal, avec des saules pleureurs notamment.

Le projet a vocation à accueillir dans la continuité de la ZAC du Bac d'Asnières, un projet mixte en termes de programmation.

Cependant le secteur étant identifié au zonage en zones UI et U1a, une telle programmation n'est pas possible.

Par conséquent, afin de permettre son évolution vers une plus grande mixité fonctionnelle, il est proposé de créer un nouveau secteur UEe. La zone UE permet des vocations mixtes (habitat/bureaux/commerces principalement) et comprend déjà trois secteurs :

- UEa, correspondant aux ensembles dont les constructions sont implantées à l'alignement,
- UEb correspondant au secteur de renouvellement urbain de l'îlot Bonnet/Roux/Calmette.
- UEc correspondant aux secteurs de renouvellement urbain des rues Léon Blum et Floréal.

La création de ce secteur UEe s'accompagne d'un règlement adapté pour permettre un renouvellement urbain en cohérence avec l'environnement du secteur (cf chapitre ci-après).

De plus, afin d'encadrer et d'assurer la qualité de l'aménagement du secteur, celui-ci est couvert par une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : l'OAP du secteur BIC.

Son périmètre est reporté au plan de zonage.

Le contenu de l'OAP est présenté dans un chapitre suivant.

Il est rappelé que l'objectif de faciliter le renouvellement urbain de certains secteurs urbains de la ville de Clichy s'inscrit pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, dans lequel, il convient de :

- « recomposer la structure et les fonctions urbaines en s'appuyant sur un double objectif de mixité urbaine et

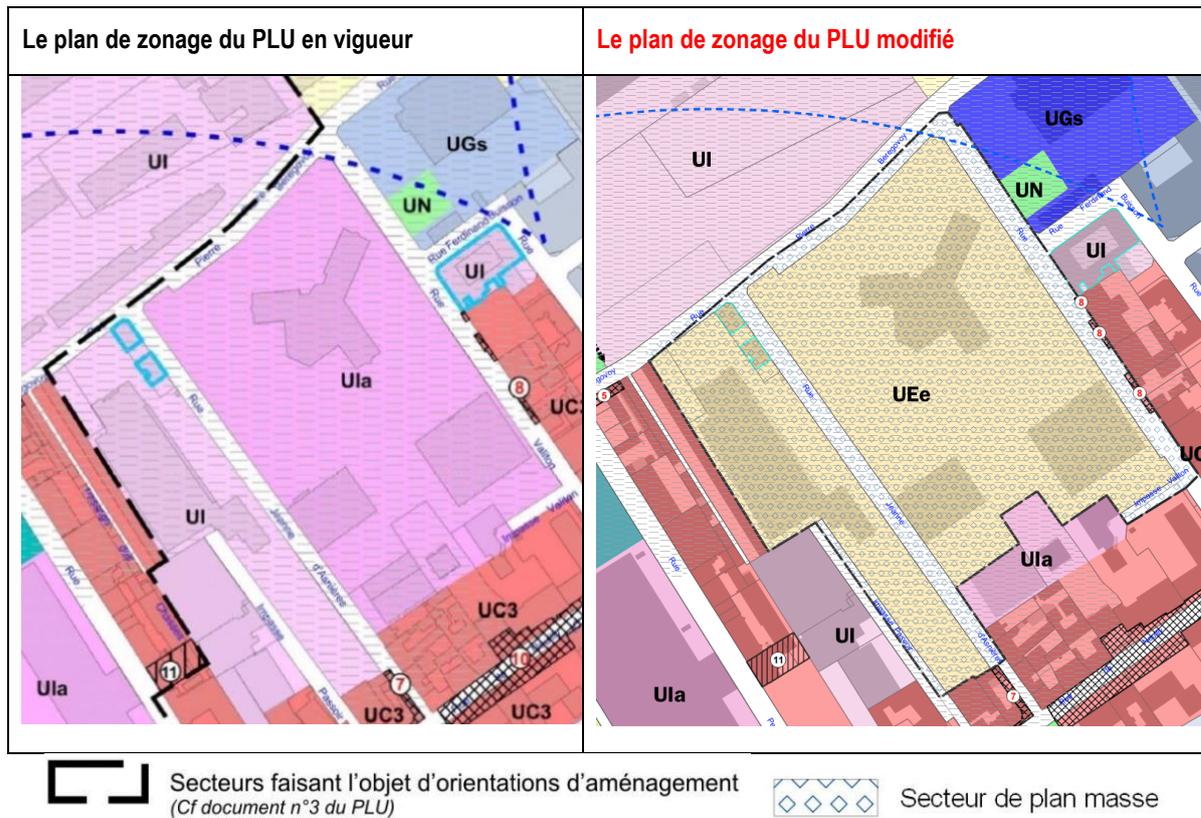
sociale » ;

- « prévoir une mixité pour créer de véritables pôles de centralités ».

Il est également rappelé, l'ambition de « répondre aux besoins de tous les Clichois », en « renforçant la mixité à l'échelle des quartiers (accession, accession sociale, intermédiaire, logement sociaux) ; et « promouvant une démarche environnementale et de développement durable pour l'habitat ».

- **La modification de zonage de UI et Ula en UEe**

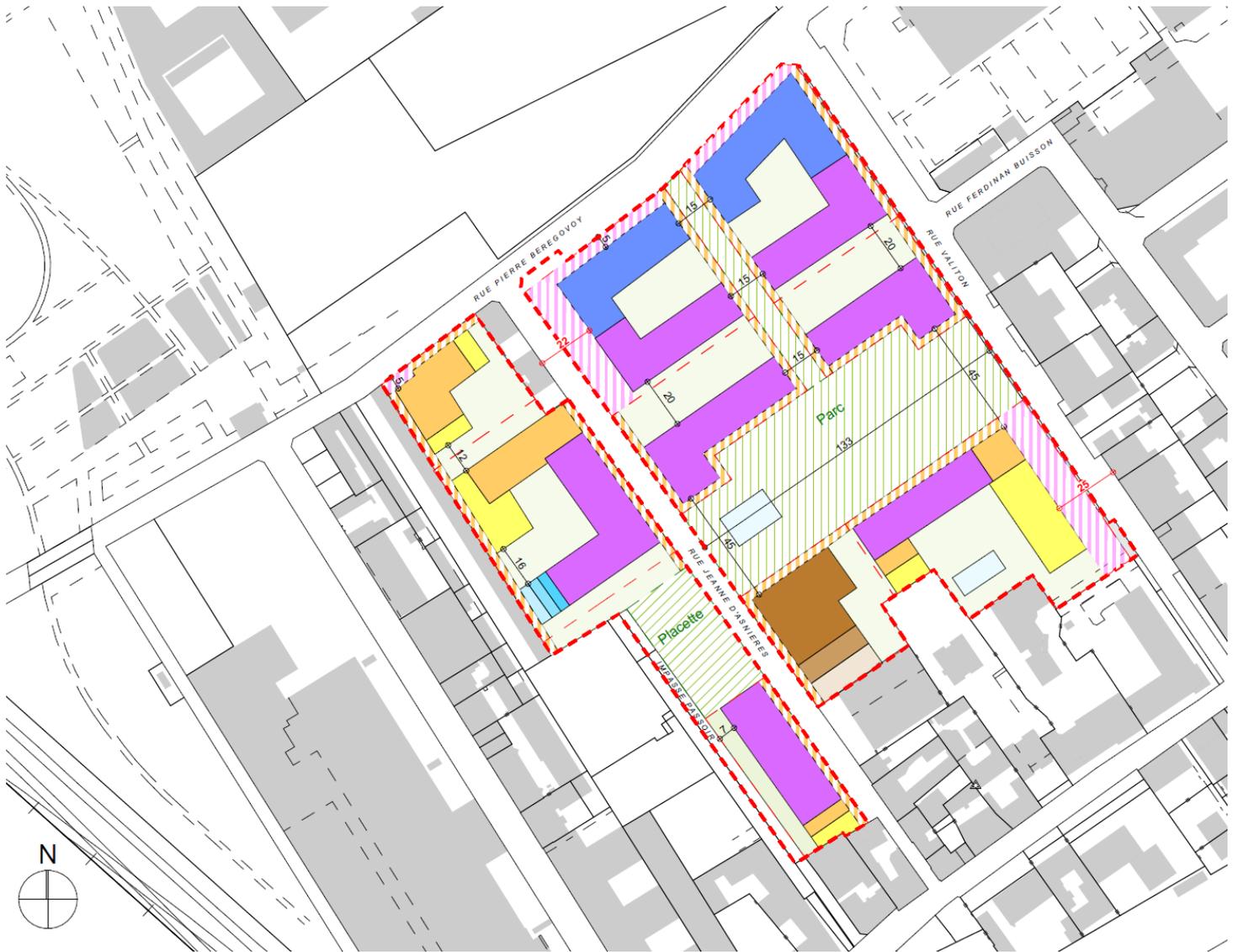
La modification consiste à classer les terrains sis 18 rue Pierre Bérégovoy, Impasse Passoir et 11 et 25 rue Jeanne d'Asnières (parcelles 0N016, 0N017, 0N093, 0N098, 0N101) en zone UE, et non plus en zone UI et le terrain sis 30 rue Pierre Bérégovoy, (parcelle 0N094) en zone UEe, et non plus en zone Ula.



- **Introduction d'un secteur de plan masse**

Conformément à l'article R151-40 du code de l'urbanisme, « dans les zones U, AU, [...] le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions. » afin de compléter les dispositions règlementaires en termes d'implantations et volumétries des bâtiments. L'objectif est d'imposer la mise en œuvre de transitions entre les gabarits des bâtis du futur projet et ceux des bâtis environnants existants (notamment rue Valiton) et à venir (ZAC du Bac D'Asnières), afin d'intégrer soigneusement le projet à son environnement.

Modification n°9 du PLU de Clichy



HAUTEURS PLAFOND

	36 m - R+8		RdC
	35 m - R+10		Recul sur alignement ≥ 3 m
	29 m - R+8		Recul sur alignement ≥ 5 m
	26 m - R+7		Elargissement de trottoir de 1 m
	20 m - R+5		Parc/placette
	12m (R+2) à 23m (R+6)		

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



La distance entre les constructions est comptée perpendiculairement de façade à façade.
 Ne sont pas pris en compte dans le calcul, les éléments en saillie tels que les balcons, corniches, oriels, ...

Les futurs bâtiments implantés rue Pierre Bérégovoy pourront atteindre une hauteur maximum de 35m. Ces hauteurs permettent de s'inscrire, dans la continuité de la ZAC du Bac d'Asnières, où la hauteur maximale est de 32m.

En revanche, le long de la rue Valiton, au contact des immeubles existants, et au cœur du site, les hauteurs seront plus basses, du R+5 au R+8 maximum.

Enfin, comme l'indique l'article 10, « le dernier niveau, au-delà du R+7, devra être traité en retrait par rapport à l'alignement de la façade ». Les hauteurs perçues depuis l'espace public seront ainsi moindres et permettront de ménager des transitions avec l'environnement urbain existant et de valoriser les cœurs d'îlots et/ou espaces verts.

Est également matérialisé un recul minimum de 3m depuis les voies et emprises publiques, celui-ci est porté à 5 m sur une grande partie de la rue Pierre Bérégovoy. Ce recul permet de maintenir l'ambiance urbaine et paysagère existante du site. En effet, l'îlot BIC est aujourd'hui une enclave non perméable mais composée de haies et alignements d'arbres, créant depuis l'espace public une sensation d'ouverture et d'espace aéré. La constitution de marges de recul permettra de s'inscrire dans cette même ambiance. L'OAP précise d'ailleurs que ces marges de recul devront être végétalisées. L'article 11, renforce cette présence végétale et cette continuité d'ambiance, en imposant aux clôtures d'être doublées d'une haie arbustive d'une profondeur minimum de 70 centimètres.

Ce recul est doublé rue Valiton, par un élargissement d'1m du trottoir par rapport à l'emprise actuelle du site, afin de permettre l'élargissement de la voirie au profit des modes actifs, et porté à 5m au sud du site.

Enfin des failles entre les bâtiments devront être mises en œuvre. L'objectif est de créer des vues depuis l'espace publique vers les cœurs d'îlots afin de conforter le désenclavement du site. L'OAP précise en effet que ces failles devront générer des percées visuelles vers ces espaces végétalisés.

Suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques » et modification d'un secteur UEa en UE (rue Mozart)

- **Contexte et justifications**

Le secteur concerné par la modification est composé d'un ensemble de parcelles, représentant une surface d'environ 45 000 m², dont la rue Mozart est l'axe principal, et localisé dans un rayon proche de la station des lignes 14 et RER C de St Ouen.



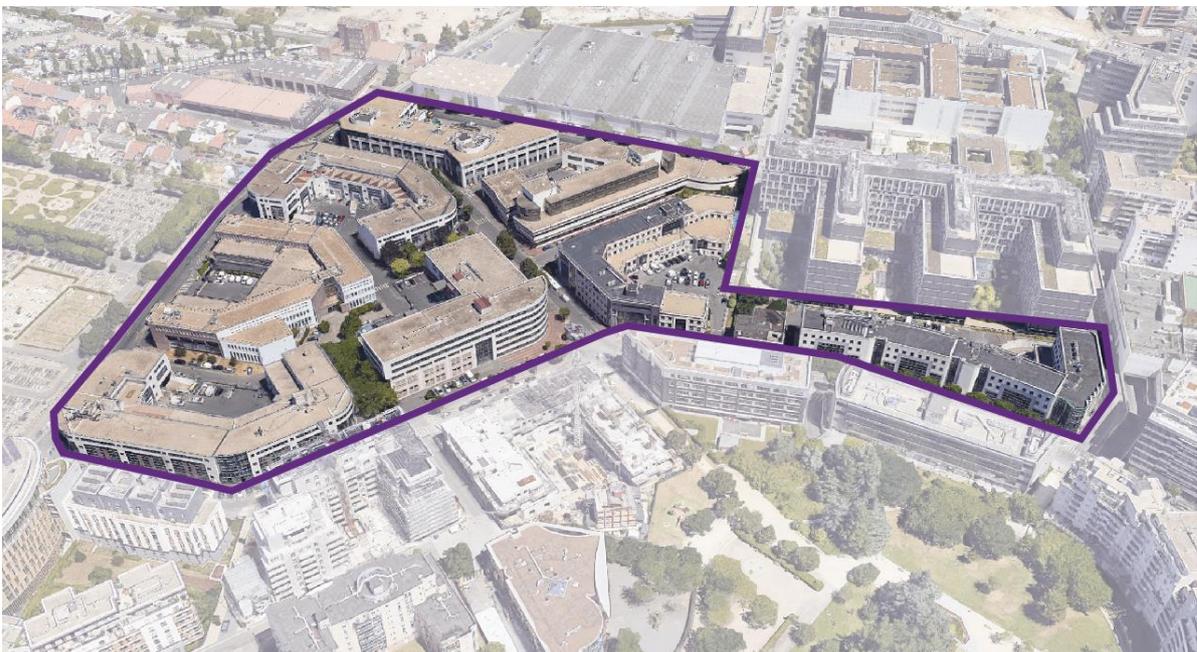
Rue Mozart, vue vers le sud





Secteurs en mutation, entrée du Parc Mozart

Rue Olof Palme

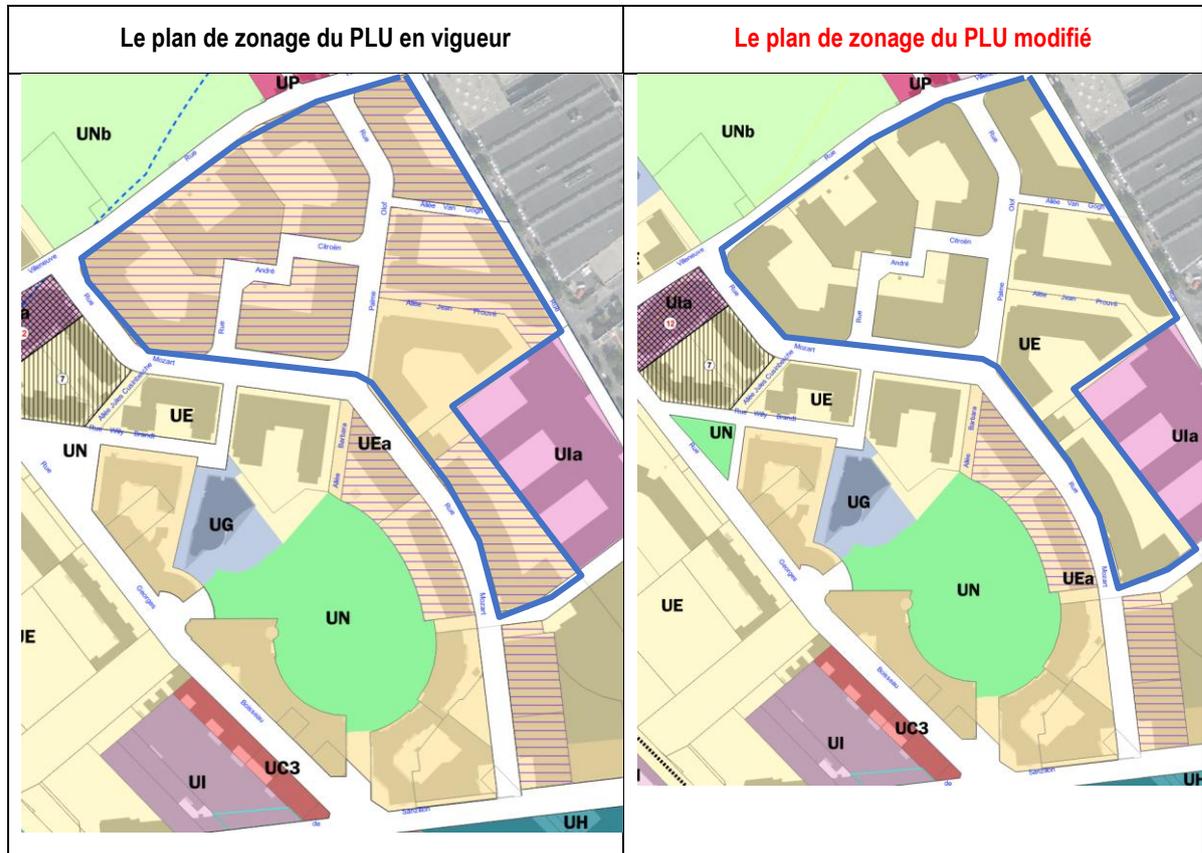


Les parcelles sont aujourd'hui urbanisées et situées en zone UEa, mais avec une identification au plan de zonage qui encadre et limite la mixité fonctionnelle : dans les « secteurs à dominante d'activités économiques » délimités au plan de zonage, seuls 20% de la surface de plancher de la ou des constructions implantées sur le terrain ou la partie de terrain concerné peuvent être destinés à de l'habitat. »

Aujourd'hui occupés principalement par des activités de bureau, l'objectif est de permettre le renforcement de l'offre en logements à proximité de la gare de St Ouen. En effet, une vacance importante de ces bâtiments monofonctionnels est observée. Les secteurs aujourd'hui en UE situés à l'ouest, autour du Parc Mozart font d'ailleurs l'objet d'un important renouvellement urbain. L'objectif est de favoriser la mutation des parcelles en lien avec ces îlots.

- La modification du zonage par la suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques » (rue Mozart) et classement en zone UE plutôt qu'UEa

La modification consiste donc à supprimer l'identification au plan de zonage des parcelles comprises entre les rues Villeneuve, Mozart et Pierre Dreyfus comme « secteur à dominante d'activités économiques ». Le secteur fait également l'objet d'un classement en UE plutôt qu'en UEa.



 Secteurs à dominante d'activités économiques

Modification d'un secteur UC3 en UI (rue du docteur Calmette)

- **Contexte et justifications**

Le site concerné par la modification est composé d'un ensemble de 3 parcelles rue du Dr Calmette. La parcelle AB037 accueille l'espace Henry Miller, qui a vocation à déménager au nord de la rue Martre afin de constituer avec la médiathèque-cinéma, un pôle d'équipement culturel. Les deux autres parcelles sont occupées par des immeubles de logements, une monopropriété, parcelle AB035 ainsi qu'une copropriété AB036.

La rue du Dr Calmette est un axe orienté ouest-est, reliant les deux axes structurants nord-sud de la commune : le Boulevard Jean Jaurès et la rue Martre. Situé à proximité de la station Mairie de Clichy, de la ligne 13, le secteur jouit d'une situation stratégique, notamment pour le développement de l'emploi en lien avec l'Oréal.

En effet, le site est limitrophe au nord et à l'est du siège social de l'Oréal, qui occupe plus des $\frac{3}{4}$ de l'îlot bordé par les rues Dr Calmette, Martre, Henri Barbusse et le Boulevard Jean Jaurès.



Accès à la rue du Dr Calmette depuis le Boulevard Jean Jaurès (photo gauche)

Accès à la rue du Dr Calmette depuis la rue Martre, siège de l'Oréal en entrée de rue (photo droite)





Rue du Dr Calmette vue sur l'espace Miller (photo gauche)

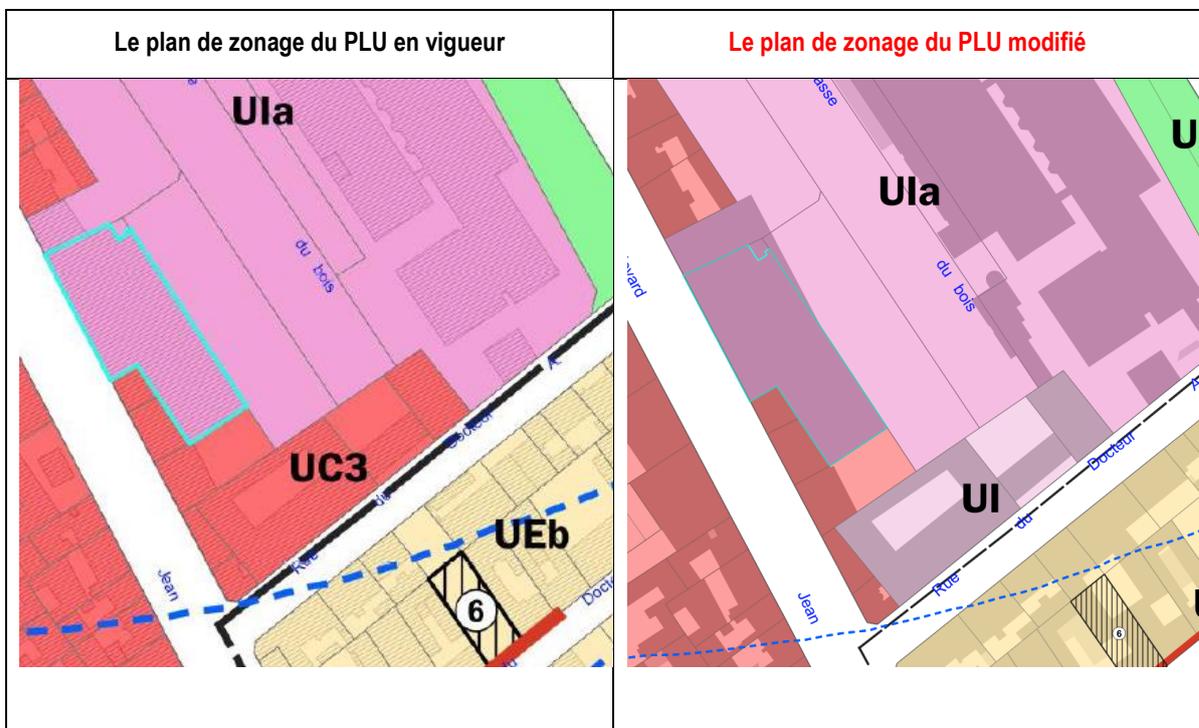
Rue du Dr Calmette vue sur les immeubles de logements à droite faisant l'objet de la modification (photo droite)

Le site est actuellement classé en UC3, correspondant aux faubourgs de Clichy dont le caractère mixte est marqué par la présence d'activités diverses, et dont le développement s'est fait au cours du temps en lien avec le pôle central villageois. Si les constructions à destination de bureaux, de commerces et d'équipements sont autorisées dans cette zone, les gabarits générés par les règles conduisent à une forme architecturale de faubourg. De plus, la bande de constructibilité de 20m, favorise le logement et commerces en front de rue et les activités en fond de parcelles. Or le site faisant l'objet de la modification est d'une épaisseur de 25 m, ciblant ainsi la mutation vers du logement.

L'objectif de cette modification est de permettre d'étendre la zone UI afin de « maintenir, favoriser et développer l'activité » en encourageant notamment « le maintien à Clichy des grandes entreprises porteuses d'emploi », comme L'Oréal, conformément aux orientations du PADD. Il s'agit ainsi de permettre notamment la création de nouveaux emplois en lien avec L'Oréal, situé au nord du site. Il s'agit également de faciliter la lecture du zonage, en identifiant l'îlot comme un secteur principalement économique.

- **La modification du zonage UC3 en UI**

La modification consiste à classer les terrains 3,5 et 7 rue du Docteur Calmette en UI, et non plus en UC3.



Modification d'un secteur UEa en UEf et Suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques » (Allées de l'Europe)

• Le contexte

Le site correspond à la partie ouest réalisée à la fin des années 1990 au nord de la commune dans le cadre de l'ancienne ZAC Berges de Seine, clôturée en 2010.

L'ensemble immobilier est constitué de deux parties distinctes, abritant chacune un programme différent. Les activités et bureaux s'organisent autour d'une « épine dorsale » de services regroupant circulations verticales, fluides et sanitaires. Selon un tracé en « touches de piano », reliant les bâtiments en rez-de-chaussée, l'ensemble immobilier ménage des percées visuelles sur la Seine pour les logements situés de l'autre côté des allées.



Aujourd'hui, ce terrain, d'une superficie d'environ 8 500 m², est à vocation tertiaire et comprend uniquement des bureaux. Cet ensemble tertiaire connaît une forte vacance, essentiellement due à l'obsolescence des bâtiments au regard des normes applicables actuellement pour des immeubles tertiaires. Le maintien d'activités économiques sur ce site est ainsi compromis, d'autant plus à la suite de la crise sanitaire que nous traversons et qui a eu un réel impact sur les besoins de surfaces de bureaux avec le développement du télétravail. Le maintien de 80% de surfaces dédiées à l'activité économique n'est donc plus pertinent.

Dans le PLU en vigueur de Clichy, cet ensemble est classé en zone UEa. La zone UE regroupe les espaces mixtes de renouvellement urbain. Le secteur UEa concerne les opérations d'ensemble plus récentes « néohaussmanniennes » dont le bâti est organisé à l'alignement des voies et des emprises publiques, telles que celles des Berges de Seine. Les dispositions réglementaires du secteur UEa sont compatibles avec le projet de mutation, à l'exception des règles de hauteur. Dans le secteur UEa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres alors que l'ensemble tertiaire existant s'inscrit dans des hauteurs supérieures.

Il convient de faire évoluer le zonage, en classant l'ensemble tertiaire en zone UEf dans laquelle la hauteur maximale des constructions est fixée à 34 mètres et est compatible avec le projet.

En outre, le terrain est concerné par la disposition "secteur à dominante d'activités économiques" inscrite au plan de zonage. Dans ces secteurs, seuls 20% de la surface de plancher construite sur un terrain, ou la partie de terrain concernée par le secteur, peuvent être destinés à de l'habitat. Il en est de même dans le cadre d'un changement de destination de locaux existants. Cette disposition constitue un obstacle à la mise en œuvre du projet. Il convient de supprimer cette disposition

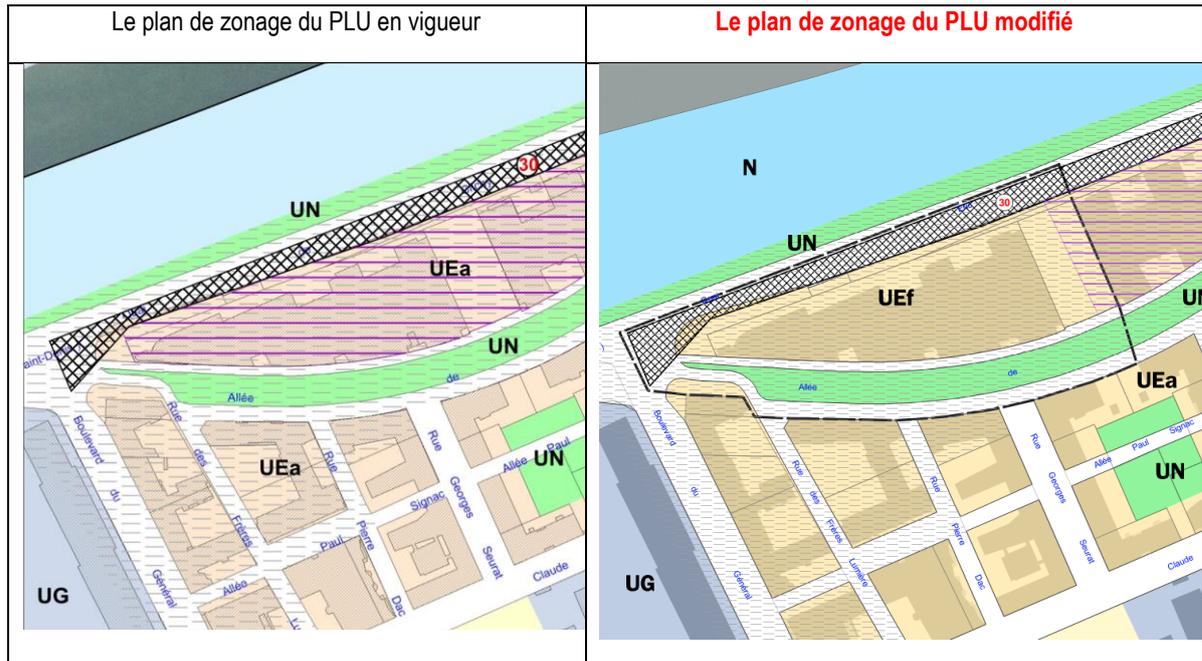
pour le terrain concerné.

Dans ce cadre, une évolution des destinations et usages est nécessaire afin de permettre le renouvellement urbain de cet îlot et permettre ainsi un nouveau dynamisme pour ce quartier.

- **La modification de zonage**

La modification consiste à :

- classer le secteur (en tout ou partie des parcelles n°G89, 91, 93, 108 et 121), actuellement en zone UEa, en zone UEf ;
- supprimer, sur les mêmes terrains, la disposition " secteurs à dominante d'activités économiques " ;
- repérer le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'aménagement et de Programmation.



 Secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement
(Cf document n°3 du PLU)

 Secteurs à dominante d'activités économiques

Modification d'un secteur UHc et UC3 en UEc (Franprix/Médiathèque)

- **Contexte et justifications**

Ce secteur, localisé dans le Nord de la commune, correspond à la partie Ouest de l'îlot délimité par les rues Martre (D19), Gabriel Péri, d'Estienne d'Orves. Il est constitué de 5 parcelles et est aujourd'hui composé d'un supermarché (enseigne Franprix) et de son parking, ainsi que de la médiathèque, et d'un vaste espace libre, non entretenu et en friche.

Les deux bâtiments de faible hauteur dénotent avec l'environnement urbain hérité d'une part du début du XXe siècle, rue Gabriel Péri et rue Estienne d'Orves, et d'autre part, des années 1960-1970, composé ainsi de barres et tours, rue Martre notamment.

De plus, le centre-ville de Clichy connaît une véritable mutation, liée à l'augmentation de son attractivité.



Présentation des modifications au règlement écrit

Zone UE : Préambule de la zone UE et article

Sous-secteur UEe : Articles 6, 7, 9, 10, 11, 12 et 13

Sous-secteur UEc : Articles 6 et 10

Sous-secteur UEf : article 10 et 12

- **Justifications générales :**

Le déménagement de la société BIC de son siège social rue Valiton/rue Pierre Bérégofov, a conduit la ville de Clichy à renforcer la mixité fonctionnelle dans le quartier, en lien avec la ZAC du Bac d'Asnières. Actuellement classé en UIa et UI, les constructions à destination de logements sont interdites. Le premier objectif de mutation du site consiste donc à permettre une plus large palette de destinations.

De plus, le site aujourd'hui enclavé du reste du quartier, jouit cependant d'un cadre paysager de qualité. Les différentes dispositions règlementaires viennent donc conforter et pérenniser des ambiances urbaines paysagères, notamment à travers un recul systématique des voies et emprises publiques, une emprise au sol limitée permettant ainsi un coefficient de pleine terre de 30%, ainsi que la plantation d'un arbre de haute tige pour 75m² d'espace vert.

Certaines dispositions règlementaires renvoient au secteur de plan masse annexé au règlement, comme présenté précédemment (paragraphe 2.5).

Le secteur UEe, se situe également dans un site contraint d'un point de vue des nuisances (sonores, lumineuses), des risques (inondation) et de la pollution (site BASOL). Le règlement vient donc répondre aux exigences du PPRI, avec une emprise au sol limitée, mais aussi par des dispositifs règlementaires limitant le rejet des eaux pluviales : 80% de la surface des toitures terrasses végétalisées et un coefficient de pleine terre de 30%.

Le secteur des Allées de l'Europe est aujourd'hui classée en UEa avec une spécificité liée à une obligation de programmation à dominante d'activités économiques. La modification du PLU consiste à créer un secteur spécifique UEf pour ce site afin de fixer une hauteur à 34 mètres. Cette hauteur permet de respecter les contraintes du Plan de Prévention des Risques d'inondation et de réaliser des logements d'une hauteur libre importante.

Ces modifications vont dans le sens du PADD qui annonce l'objectif de « *renforcer l'image de la ville par des architectures ambitieuses et innovantes* ». Afin d'y parvenir, dans un contexte d'offre foncière limitée, « *la Ville de Clichy s'insère dans une démarche prospective de densité raisonnée et maîtrisée* » pour « *maintenir l'activité et l'emploi à Clichy* » et « *répondre à la demande de logements* ». Il s'agit également d'inciter les porteurs de projet sur ce secteur à « *Rechercher une conception, des aménagements, des choix d'implantation pertinents au regard des objectifs environnementaux* » en favorisant « *une densité qualitative permettant de développer les espaces libres* », et en préservant « *les « vides » en proposant des hauteurs de bâtiments variées permettant de faire pénétrer la lumière* ».

La zone UE nécessite également des ajustements afin de permettre au secteur des rues Martre/Gabriel Péri de renforcer son rôle d'axe structurant pour la commune, avec une mixité fonctionnelle sur tout son linéaire. Le secteur Franprix/Médiathèque fait ainsi l'objet d'une modification, passant ainsi d'un zonage principalement en UHc, contraignant une destination seulement économique, à un zonage UEc, permettant la mise en œuvre de projets mixte comprenant notamment du logement. Situé dans la continuité du projet médiathèque/cinéma, le secteur Franprix/Médiathèque, a vocation à s'inscrire dans la continuité du projet au nord, de par ses principes de programmation, ses gabarits architecturaux et ses ambiances urbaines et paysagères.

Le préambule :

Afin d'introduire les nouveaux secteurs UEe, UEf et préciser l'extension de la zone UEc au sud de la rue Gabriel Péri, le préambule de la zone UE est alors complété comme suit :

Introduction de la zone UE

Cette zone correspond aux secteurs d'opération d'ensemble.

Dans cette zone ~~trois~~ sept secteurs sont identifiés :

- le secteur UEa, correspondant aux ensembles dont les constructions sont implantées à l'alignement ;
- le secteur UEb correspondant à des secteurs de renouvellement urbain (îlot Bonnet/Roux/Calmette) ;
- le secteur UEc correspondant aux secteurs de renouvellement urbain Léon Blum, **Franprix/Médiathèque et Porte Pouchet/rue Floréal** ;
- **le secteur UEe correspondant au secteur de renouvellement urbain du secteur BIC. Ce secteur regroupe des dispositions particulières liées au secteur de plan masse n°1 (Voir ANNEXES au règlement)**
- **le secteur UEf correspondant au secteur de renouvellement urbain des Allées de l'Europe ;**

Les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- UEe et Uef : Contexte et justifications

Le site de BIC est aujourd'hui peu occupé sur ses bords, du fait de l'implantation du siège au cœur de la grande parcelle. L'enjeu est ainsi de préserver les ambiances générées par cette configuration en matérialisant sur le secteur de plan masse un recul généralisé de 3m.

Les marges de recul ainsi générées par ce recul constitueront un rôle essentiel dans le confortement de cette ambiance. Elles seront fortement végétalisées (cf articles 11 et 13).

Pour les sites de BIC et Allées de l'Europe, des saillies sur les marges de recul seront possibles. Cet ajustement doit faciliter les jeux de volumes et la composition de façades animées et rythmées. La liberté ainsi permise vise également une diversité architecturale à l'échelle du quartier.

- **UE : La modification du règlement :**

Article 4 du règlement de la zone UE

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

[...]

4.5 Collecte des ordures ménagères

~~Pour toute construction nouvelle, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être créé.~~

Pour toute construction nouvelle, un local ou tout autre dispositif de stockage des ordures ménagères permettant le tri sélectif doit être créé.

[...]

- **UEe : La modification du règlement :**

Article 6 du règlement de la zone UE, secteur UEe, modifié

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

[...]

Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement* ou en recul de ce dernier.

Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade.

En cas de recul par rapport à l'alignement ce dernier doit être au moins égal à un mètre.

[...]

Dans le secteur UEe, les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement, conformément aux implantations définies au secteur de plan masse n°1 (Voir ANNEXES au règlement).

6.3. Dispositions particulières

[...]

Dans **les secteurs UEc, UEe et UEf**, les saillies sur emprises publiques sont possibles dans la limite de 0,4m de profondeur, et dans le respect du règlement de voirie

Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- **UEe** : Contexte et justifications

En zone UE, l'implantation des constructions en limites séparatives est possible. En cas de retrait celui-ci doit être au moins égal à la hauteur de la construction et 6 m minimum. Il est proposé en zone UEe, de conserver un minimum de 6m avec un prospect commun aux façades avec ou sans baies. Les distances entre les bâtiments sont en outre encadrées par le plan masse, annexé au règlement. La hauteur des bâtiments règlementée à l'article 10, permettra de générer des failles confortables entre chaque bâtiment, permettant de créer des percées visuelles vers les cœurs d'îlots.

- **UEe** : La modification du règlement :

Article 7 du règlement de la zone UE, secteur UEe, modifié

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.2 Le calcul des retraits

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies*, le retrait* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L=H$), avec un minimum de 6 mètres ;
- Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies*, le retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de 4 mètres ;
- Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur est définie par un « filet de hauteur » figurant au plan de zonage (cf article 10.1), le retrait doit être au moins égal à 6 mètres.
- **Dans le secteur UEc**, le retrait doit être au moins égal à 6 mètres. Les autres dispositions de calcul des retraits ne s'appliquent pas.
- **Dans le secteur UEe, une implantation en limite séparative ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de retraits partiels de façade.**
En cas de retrait, par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de 6 mètres, conformément aux implantations définies au secteur de plan masse n°1 (Voir ANNEXES au règlement).

Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- UEe : Contexte et justifications

En zone UE, l'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas règlementée. Toutefois, l'intégration d'un secteur de plan masse pour la zone UEe, nécessite un renvoi à cette annexe du règlement.

- **UEe** : La modification du règlement :

Article 8 du règlement de la zone UE, secteur UEe, modifié

ARTICLE 8 - ZONE UE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Non règlementé, à l'exception du secteur UEe, les implantations doivent respecter les dispositions du secteur de plan masse n°1 (Voir ANNEXES au règlement).

L'emprise au sol :

- UEe : Contexte et justifications

Compte tenu de la localisation du site en zone C du PPRI, l'emprise au sol de la zone est limitée. Cette faible emprise au sol permet par ailleurs de dédier une place importante aux espaces verts et de pleine terre, confortant ainsi l'ambiance actuelle du site, ouvert et fortement paysagé. Seules les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif dérogent à cette règle compte tenu des contraintes techniques et des normes auxquelles ces constructions sont soumises pour l'accueil du public

L'emprise au sol en zone UEe est la plus faible règlementée par le PLU à l'échelle de la commune.

- **UEe : La modification du règlement :**

-

Article 9 du règlement de la zone UE, secteur UEe, modifié

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Règle d'emprise

L'emprise au sol* des constructions doit être au plus égale à **60 %** de la superficie du terrain, dès lors que ce dernier dispose d'une superficie supérieure à 2 000 m². Elle n'est pas règlementée pour les terrains d'une superficie au plus égale à 2 000 m².

Dans le secteur UEb, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

Dans le secteur UEc, en secteur à dominante d'activités économiques repérés au plan de zonage, l'emprise au sol* des constructions doit être au plus égale à 70 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur UEe, l'emprise au sol* des constructions doit être au plus égale à 50 % de la superficie du terrain. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif.

La hauteur :

- UEe : Contexte et justifications

Concernant le secteur BIC, la règle des hauteurs renvoie au secteur de plan masse annexé au règlement. Celui-ci indique des principes de hauteurs différenciées en fonction des voies desservant le projet. Ces principes sont précisés précédemment (paragraphe 2.5).

Il s'agira de favoriser les émergences en lien avec la ZAC du Bac d'Asnières, le long de la rue Pierre Bérégovoy et en cœur de quartier et de constituer des épannelages plus bas en lien avec les immeubles existants de la rue Valiton.

De plus, afin de ménager les transitions avec l'environnement urbain existant et de valoriser les cœurs d'îlots et/ou l'espace public, le dernier niveau sera systématiquement traité en retrait par rapport à l'alignement de la façade, à compter du R+7.

- UEe : La modification du règlement :

Article 10 du règlement de la zone UE, secteurs UEe, UEf et UEg modifié

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Règle générale

Dans la zone UE :

La hauteur maximale* des constructions est limitée à **32 mètres**.

Toutefois, dès lors que figure au plan de zonage un « filet de hauteur », la hauteur maximale des constructions est de **55 mètres**, sur le terrain ou partie de terrain identifié par le « filet de hauteur » sur une profondeur de 56 mètres maximum à compter de l'alignement. Au-delà des 56 mètres, la hauteur des constructions est limitée à 32 mètres.

[...]

Dans le secteur UEe :

Les constructions ne devront pas dépasser la hauteur maximale* indiquée au secteur de plan masse n°1 (Voir ANNEXES au règlement).
En outre, le dernier niveau, au-delà du R+7, devra être en retrait par rapport à l'alignement de la façade sur rue.

Dans le secteur UEf :

La hauteur maximale* des constructions est limitée à **34 mètres**.

-

L'aspect extérieur des constructions – Aspect et volumétrie des constructions :

- UEe : Contexte et justifications

En accompagnement de l'article 10 sur les hauteurs, l'article 11 est complété. En effet, l'article 10 précise que le dernier niveau, au-delà du R+7 devra être traité en retrait, afin de ménager les transitions avec l'espace public et le bâti environnant.

Toutefois, des alignements ponctuels seront permis sur un linéaire limité, de 30%, afin de permettre la réalisation des installations techniques établies en toiture, tels que les édicules d'ascenseur, les cages d'escalier permettant d'accéder aux toitures terrasses, ou autres installations techniques nécessitant d'occuper une emprise importante la toiture et limitant les espaces de circulation en cas de retrait.

Il s'agit également de permettre sur ce linéaire de 30% de permettre un traitement architectural du couronnement afin d'identifier des repères dans le paysage urbain du quartier.

- UEe : La modification du règlement :

Article 11 du règlement de la zone UE modifié

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

[...]

11.4.1 Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir à la confortation de l'espace par rapport à l'espace public, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Si certains locaux annexes sont implantés à l'extérieur des constructions principales, ils doivent s'insérer dans la composition architecturale générale et ne pas porter atteinte aux qualités de l'espace public.

[...]

Dans le secteur UEe, le dernier niveau, au-delà du R+7, devra être en retrait par rapport à l'alignement de la façade sur rue. Toutefois, des alignements ponctuels au droit de la façade seront possibles, dans la limite de 30% du linéaire de la façade, si justifié pour la réalisation des installations techniques établies en toiture ou d'un traitement architectural du couronnement.

L'aspect extérieur des constructions – les clôtures :

- UEe : Contexte et justifications

Le traitement des clôtures va de pair avec le traitement architectural et celui des espaces verts, pour créer des ensembles cohérents et faciliter l'inscription des opérations dans le paysage urbain. L'article 11 de la zone UE exige déjà une forte transparence des clôtures (4/5ème au moins de leur surface).

Afin de conforter l'ambiance paysagère générée actuellement par les haies et alignements d'arbres de l'îlot BIC, il est proposé de rajouter en UEe, le doublement des clôtures par des haies arbustives avec une épaisseur minimale de soixante-dix centimètres.

Une disposition similaire est actuellement imposée en zone UE1. La nouvelle disposition en UEe, permet ainsi de conforter une cohérence avec la ZAC du Bac d'Asnières. Il s'agit également ainsi de compléter le maillage d'espaces verts et paysagers généré notamment par le Parc des Impressionnistes.

- UEe : La modification du règlement :

Article 11 du règlement de la zone UE modifié

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

[...]

11.8 Clôtures

Les clôtures situées à l'alignement* doivent être ajourée sur la moitié au moins de leur superficie. La hauteur totale de la clôture ne peut pas dépasser 2,00 mètres.

[...]

Dans le secteur UEe :

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Conçues et traitées avec simplicité elles ont une hauteur totale maximale de 2m. A barreaudages ou ajourées sur les 4/5ème au moins de leur superficie, elles doivent permettre d'entretenir des transparences et des perméabilités dans les terrains. Les clôtures seront doublées d'une haie arbustive, de 70cm minimum de profondeur.

Le stationnement :

- UE : Contexte et justifications

Les exigences relatives aux places de stationnement prennent appui sur l'intention de développer les modes actifs et profiter du renforcement de la desserte des sites par les transports en commun, notamment la station St Ouen, par le RER C et la ligne 14.

Elle tient compte également de la diversité des constructions et usages et des futures populations attendues (étudiants, résidents, travailleurs, visiteurs et livreurs). Elles sont compatibles avec les prescriptions réglementaires relatives au plan de déplacement urbain d'Ile-de-France.

Des objectifs ambitieux sont transcrits s'agissant du nombre de places motorisées exigées pour le logement. Ceux-ci vont au-delà des ambitions portées par le PDUIF et s'accordent avec les ambitions du projet de faciliter l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle.

- **UE : La modification du règlement :**

Article 12 du règlement de la zone UE

ARTICLE 12 - ZONE UE – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

12.1. Normes minimales de stationnement des véhicules motorisés (voitures et deux-roues) pour les nouvelles constructions

12.1.1. Pour les constructions à destination d'habitation

- Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé au minimum 0,5 place par logement dans les périmètres de 500 mètres de bonne desserte en transports en commun repérés sur le plan de zonage. En dehors de ces périmètres, il est exigé au minimum 0,8 place par logement.
- Pour les logements très sociaux (PLAI ou équivalent), aucune place de stationnement n'est exigée.
- Pour les résidences universitaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées et les résidences seniors, il est exigé au minimum une place pour 20 chambres.
- Pour les autres logements, il est exigé au minimum 0,8 place de stationnement par logement, à l'exception des secteurs UEe et UEf.
- **Dans le secteur UEe, pour les autres logements, il est exigé au minimum 0,6 place de stationnement par logement.**
- **Dans le secteur UEf, pour les autres logements, il est exigé au minimum 0,7 place de stationnement par logement.**

Les espaces libres :

- **UEe : Contexte et justifications**

Le secteur UEe souhaite développer une démarche ambitieuse en matière de gestion des espaces libres. En effet, l'objectif est de permettre au projet BIC de s'inscrire le plus possible dans la continuité du site actuel, composé aujourd'hui de nombreux espaces verts et de haies végétalisées, et en lien avec le parc des Impressionnistes.

L'enjeu est de contrer les effets du réchauffement climatique et notamment l'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) par :

- une épaisseur de 30 cm de substrat pour les toitures végétalisées permettant de développer une végétation variées tant en termes de composition que de hauteurs,
- l'imposition d'un arbre de haute tige pour 75m² d'espaces vert, contre en moyenne, 1 arbre de haute tige pour 100m² d'espace vert, dans les autres zones du PLU.

Ces différentes dispositions participent également à conforter la composition d'une trame verte support de biodiversité.

Ces dispositions sont complétées et précisées dans l'OAP, en distinguant différentes orientations en faveur du développement d'un projet vertueux en matière d'espaces verts et végétalisés.

Il s'agit également de répondre à des enjeux liés au risque inondation, en limitant le rejet des eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement par un traitement spécifique des espaces libres et des toitures.

L'article 13 vient ainsi apporter des ambitions plus fortes qu'en zone UE en imposant notamment la végétalisation de 80% de la surface des toitures terrasses avec une épaisseur de 30 cm de substrat sur 70% de leur surface végétalisée, permettant ainsi au toit de jouer un rôle dans la récupération d'une partie des eaux pluviales.

- **UE : La modification du règlement :**

Article 13 du règlement de la zone UE

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.2 Aspect quantitatif

~~10 % au moins de la superficie des terrains de 2 000 m² et plus doivent être aménagés en espaces verts* de pleine terre.~~

~~30% de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts* de pleine terre.~~

L'obligation de réaliser des espaces verts en pleine terre n'est pas requise, dans le cas d'une impossibilité technique existante à la date d'approbation du PLU, justifiée par la configuration du terrain, par l'existence ~~de sols artificiels d'ouvrages en sous-sols~~ sur le terrain, la réalisation de l'opération au-dessus d'ouvrages publics d'infrastructure, l'incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol du terrain.

Dans ce cas, 15 % de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts* sur terrasses végétalisées ou sur dalles.

~~Dans le secteur UEc, 10 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts* de pleine terre ou 15 % en espaces verts.~~ Ce taux de 15% d'espaces verts peut être atteint en appliquant les coefficients pondérateurs suivants :

- Espaces verts de pleine terre : 1,2
- Espaces verts sur dalle ou toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm : 1
- Espaces verts sur dalle ou toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm et inférieure ou égale à 80 cm : 0,8
- Espaces verts sur dalle ou toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale supérieur ou égal à 15 cm et inférieur ou égale à 50 cm : 0,4
- Espaces verts sur dalle ou toiture végétalisée avec une épaisseur végétale inférieure à 15 cm et murs végétalisés : 0,2.

~~Dans le secteur UEe, les toitures terrasses seront végétalisées à hauteur de 80% (hors emprises techniques). La toiture devra présenter une épaisseur d'au moins 30cm de terre végétale sur 70% de sa surface.~~

13.3 Aspect qualitatif

Les espaces verts* doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

La végétalisation des espaces verts* doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 100 m² d'espace vert, sauf en UEc ~~et en UEe~~.

~~Dans le secteur UEe, la plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 75 m² d'espace vert.~~

Précision au lexique de la notion de voie de desserte

- **Contexte et justifications :**

Afin de faciliter l'application du règlement, la définition de voie de desserte est reformulée.

- **La modification du règlement :**

Lexique

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 3

Voie de desserte

~~La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.~~

~~Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons à la date d'approbation du PLU, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers.~~

Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain et au moins 3 unités foncières.

Présentation des modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Création d'une OAP pour le secteur BIC

• Justifications

Comme exposé précédemment, l'îlot BIC est un îlot situé à proximité directe d'un quartier en plein renouvellement – la ZAC de l'écoquartier du Bac d'Asnières – et est occupé aujourd'hui par une seule entreprise, BIC, qui y avait implanté son siège, des bureaux et des entrepôts.

Le départ de BIC conduit la ville de Clichy à interroger l'avenir du secteur pour l'ouvrir sur une plus grande mixité urbaine et fonctionnelle, dans la continuité notamment de la ZAC de l'écoquartier du Bac d'Asnières au nord, et en vue de répondre aux objectifs de création de logements demandés par le SDRIF.

Afin d'organiser au mieux ces mutations, de les encadrer et de garantir leur réussite, il est également choisi d'inscrire sur les deux îlots concernés des principes d'aménagements incontournables au travers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La modification du PLU engagée a donc aussi pour objet de créer une nouvelle OAP sur le secteur BIC pour encadrer sa transformation.

Cette OAP doit permettre d'assurer la qualité urbaine, architecturale et environnementale de la future opération, avec une attention particulière sur la conservation des ambiances générées actuellement par le site et ses constructions. L'OAP a pour objectifs de limiter tout effet négatif des futurs aménagements et de réduire ou compenser d'éventuels impacts des renouvellements urbains. Plus globalement, il est recherché une amélioration de la situation actuelle, pour offrir aux habitants et usagers - actuels ou futurs - de ce secteur, un paysage urbain et un cadre de vie plus favorables. L'aménagement du site est l'occasion de retrouver davantage de perméabilité et d'y développer un nouveau quartier durable intégré à la ville.

En ce sens, les modifications apportées au dossier des OAP répondent aux objectifs suivants du PADD :

« le **développement de secteurs de renouvellement urbain** recomposera la structure et les fonctions urbaines en s'appuyant sur un double objectif de **mixité urbaine et sociale**, afin que la ville de Clichy demeure un territoire socialement ouvert et divers ».

« **Préserver et développer une offre de logement diversifiée et de qualité** » en « répondant aux besoins de tous les Clichois », notamment en « Renforçant la mixité à l'échelle des quartiers (accession, accession sociale, intermédiaire, logement sociaux) ; »

« **Maintenir une mixité habitat et activités** »

« **Prendre en compte la dimension environnementale dans le développement urbain** »

« **Offrir un meilleur environnement à la ville** » y compris en « permettant la constitution de nouveaux espaces verts » et en ménageant « des continuités vertes et biologiques à l'échelle de l'îlot et de la parcelle.

Les orientations d'aménagements et principes de compositions sont organisés en 4 catégories :

- Les orientations programmatiques,
- Les principes de maillage,
- Les orientations paysagères et la composition urbaine,
- La nature en ville et la qualité environnementale.
- Ils sont explicités par un schéma de principe.

Les articles 1 et 2 de la zone UE autorisent une grande diversité de destinations sur le site.

Afin de garantir une mixité fonctionnelle favorable à la proximité des usages, aux courtes distances et la création d'une polarité, l'OAP précise les vocations que le secteur devra accueillir. Un principe de cœur de quartier sera recherché au croisement de la voie nouvelle et de la rue Jeanne d'Asnières. Il sera l'espace privilégié pour l'implantation des commerces, services, bureaux, en continuité avec le restaurant existant au 27 rue Jeanne d'Asnières.

Un équipement répondant aux besoins des habitants du quartier et des riverains sera réalisé au sein de l'opération, sur l'îlot à l'ouest de la rue Jeanne d'Asnières. Il s'agit ici de remplir l'objectif du PADD d'« améliorer et de développer une offre d'équipements éducatifs, sociaux, culturels et sportifs dans tous les quartiers » pour « répondre aux besoins actuels ».

Des bureaux pourront être implantés, et ce de manière privilégiée au sud de l'îlot principal, côté rue Jeanne d'Asnières.

Malgré le déménagement de BIC, il s'agit de permettre de répondre à l'objectif du PADD de « *Prévoir les dispositions nécessaires au maintien des activités existantes* ».

Des commerces et services viendront également animer le quartier, en lien avec l'équipement et les bureaux.

Enfin, le reste du secteur a vocation à accueillir du logement, afin de répondre aux besoins « du maintien de la population en place en répondant à ses différents souhaits et aspirations et de l'arrivée d'une nouvelle population venant de la ville de Paris et des communes avoisinantes ».

La présence du végétal est fortement présente et ainsi perceptible aujourd'hui depuis l'espace public, le long des 3 axes, mais aussi depuis les résidences alentour.

Ce caractère vert sera préservé par la constitution d'un système d'espaces verts et de pleine terre important : marges de recul paysagées, cœurs d'îlots, toitures terrasses végétalisées et espaces verts de récréation et privés. Les articles 11 et 13 de la zone UEe sont ambitieux en matière d'espaces libres et végétalisés, en exigeant par exemple de doubler les clôtures d'une haie, de mettre en œuvre 1 arbre de haute tige pour 75m² d'espace vert, etc.

Les articles 6 et 7, ainsi que le secteur de plan masse, viennent structurer l'implantation des bâtiments en recul par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives. L'OAP quant à elle vient apporter des orientations quant au traitement, notamment paysager de ces retraits :

- des percées visuelles vers les cœurs d'îlots seront permis par de larges failles entre les bâtiments des différents lots,
- les marges de recul recevront un traitement paysager de qualité, doublées d'une haie arbustive.

Dans un souci de développement durable, l'OAP du secteur BIC précise la mise en place de différents principes, en complémentarité des dispositions précisées dans le règlement de la zone UEe.

Les voies desservant le site intégreront des principes de circulations pour les modes actifs. La rue Valiton fera d'ailleurs l'objet d'un élargissement afin de permettre l'accueil des modes actifs. De plus, afin de limiter la circulation automobile au sein du site, les accès parkings se feront depuis les voies existantes uniquement.

Le site n'est pas desservi par le réseau de chaleur de la commune, en revanche dans un objectif de développement durable, le pétitionnaire pourra envisager le raccordement au réseau situé rues de Neuilly et Ferdinand Buisson.

Afin de permettre le maintien de l'avifaune sur site et sur ses abords, il est demandé au pétitionnaire d'utiliser des matériaux de façade limitant l'effet de réflexion et de développer un système d'éclairage limitant la pollution lumineuse la nuit.

Le choix d'espèces végétales locales sera privilégié afin de préserver et d'enrichir le biotope existant.

Enfin, le secteur est également identifié au titre de la base de données BASOL. Les derniers éléments mis à jour en mars 2020 font mention d'un traitement « *et remises en état pour un usage industriel* » des « *terres polluées par les Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP)* ». Le terrain devra donc être préalablement traité pour un usage résidentiel.

- OAP créée sur le secteur BIC

OAP secteur BIC

CONTEXTE ET ENJEUX



Le secteur « BIC », entre les rues Pierre Bérégoï, Valiton et Jeanne D'Asnières, est à proximité directe d'un quartier en plein renouvellement, la ZAC de l'écoquartier du Bac d'Asnières. L'environnement du secteur est caractérisé par des constructions avec une architecture plutôt hétérogène : des formes héritées de type faubourg au sud, notamment rue de Neuilly, des grands ensembles rue Pierre Bérégoï, et une architecture récente ponctuée au gré des opportunités foncières, rue Valiton, ou rue de Neuilly.

Le site est également entouré et occupé par plusieurs bâtiments remarquables protégés au titre de l'ancien article L.123-1,7° du code de l'urbanisme :

- 25-27 rue Jeanne d'Asnières, au sein du site de l'OAP, l'enjeu sera de conserver et intégrer ces deux bâtiments dans le projet d'ensemble,
- 21/23/25 rue Ferdinand Buisson, 26/28 rue Valiton,
- Pavillon du régisseur, Rue Pierre Bérégoï, au sein du Parc des Impressionnistes.

Le site d'une surface de près de 4 hectares est occupé aujourd'hui par l'entreprise BIC. Il est composé d'un grand immeuble de bureaux sur la parcelle principale, et de lieux de stockage et stationnement sur les autres parcelles. Il s'agit d'un site monofonctionnel dédié uniquement à de l'activité économique.

Des espaces paysagers viennent ponctuer le site, notamment la parcelle principale avec des alignements d'arbres sur la rue Valiton, et des espaces enherbés et de bosquets au nord et à l'est du site.

La parcelle N094, constitue une vaste enclave, à l'échelle du secteur composé plutôt de parcelles moyennes ou de petites tailles, voire une barrière entre les rues Valiton et Jeanne d'Asnières. L'enjeu est de donc, dans le cadre de son réaménagement, de désenclaver ce site pour lui permettre de mieux s'intégrer dans le fonctionnement du quartier, autrefois industriel mais actuellement en plein renouvellement urbain, et d'y prévoir une plus grande mixité fonctionnelle.

PRESCRIPTIONS



Echéancier

Le secteur est déjà urbanisé et peut faire l'objet d'un aménagement immédiat.

Programmation

- Le site étant aujourd'hui dédié au développement économique, l'ambition de ce projet est de renforcer la mixité urbaine et fonctionnelle du quartier. La mixité de programmes répond aux besoins d'animation du secteur, de renouvellement de l'offre d'équipements/services/commerces et de nouveaux logements. Ainsi, l'opération pourra accueillir :
 - Une première centralité fonctionnelle en cœur de quartier et une deuxième centralité au nord-ouest du site en lien avec le Parc des Impressionnistes et l'îlot en mutation au nord de la rue Pierre Bérégovoy, avec des activités économiques, des commerces, et /ou des services,
 - des équipements,
 - des logements.
- Le projet veillera à créer un système de lieux de convivialités afin de désenclaver le site et permettre son intégration dans le quartier. Un cœur de quartier sera matérialisé par un vaste espace vert en cœur de site. Ce cœur de quartier constituera alors un espace animé avec en complément une programmation mixte (commerces, entrée de l'équipement, bureaux, espace public, services, etc.). Il sera complété par une deuxième centralité fonctionnelle au nord-ouest du site, rue Pierre Bérégovoy.
- Enfin, le caractère vert du site actuel sera renforcé par une présence végétale importante et des aménagements paysagers soignés. La majorité des programmes sera agrémentée d'espaces extérieurs végétalisés.

Espace public et mobilité

- Réaménager et végétaliser la rue Bérégovoy pour en faire un axe majeur en faveur des modes.
- Créer un vaste espace vert entre les rues Valiton et Jeanne d'Asnières.
- Prévoir l'élargissement de la rue Valiton pour l'accueil des modes actifs.
- Un principe de continuité de l'espace public viendra faire le lien entre la rue Jeanne d'Asnières et l'impasse Passoir.

- Les accès parkings devront se faire depuis les rues existantes, à savoir Jean Valiton, Jeanne d'Asnières et Pierre Bérégovoy.

Formes urbaines

- L'implantation des bâtiments se fera en recul des voies pour permettre :
 - la conservation ou le remplacement des principes d'alignements d'arbres notamment le long des rues Pierre Bérégovoy et Valiton,
 - une végétalisation des marges de recul.
- Des principes de failles à travers les bâtiments des différents îlots seront mis en œuvre afin de créer des percées visuelles significatives depuis l'espace public en direction des cœurs d'îlots végétalisés. Ces failles seront végétalisées et participeront ainsi à conforter la trame verte du quartier.
- Les derniers niveaux seront paysagés et traités en retrait afin de ménager les transitions avec l'environnement urbain existant et de valoriser les cœurs d'îlots et/ou l'espace public.
- Le projet veillera à préserver et mettre en valeur les bâtiments sis 25/27 rue Jeanne d'Asnières, situés à l'entrée de la rue Jeanne d'Asnières, au nord du périmètre. Une attention particulière sera portée à leurs abords afin de préserver leur mise en scène actuelle.
- Des principes d'épannelages progressif sera travaillé pour les bâtiments situés à l'arrière de la rue de Neuilly et desservi par l'impasse passoir, et les bâtiments de l'îlot sud desservis par le passage des Chasses.

Paysage et environnement

- Avant toute opération, une mise en conformité du site sera exigée afin d'accueillir les usages et destinations du projet, conformément à la réglementation environnementale en vigueur. Des mesures curatives et reconstructives seront notamment mises en œuvre afin de permettre l'émergence d'un quartier résidentiel, ouvert à tous.
- Dans un souci de développement durable, la mise en place de différents principes sera également recherchée.
- Il s'agira tout d'abord de favoriser la nature en ville. Les principes d'alignements d'arbres existants seront maintenus ou remplacés et la végétalisation renforcée au sein des cœurs d'îlots et des marges de recul.
- Un système d'espace verts et de loisirs viendra agrémenter le secteur composé d'un espace vert ouvert en cœur de site, d'un espace végétalisé de respiration dans la continuité du cœur de quartier et des cœurs d'îlots plantés et perméables.
- Les fosses et les épaisseurs de terre végétale seront suffisantes pour assurer la pérennité des plantations. Le choix des espèces et la densité végétale participeront à l'enrichissement du biotope de l'îlot. Les essences seront de préférence natives et indigènes du bassin parisien évitant totalement les espèces invasives connues. Des essences comestibles pourront être intégrées, si les études de sols le permettent.
- La végétalisation des toitures terrasses sera généralisée sauf contraintes techniques particulières.
- Les principes architecturaux et techniques retenus iront également dans le sens de la préservation de l'environnement et dans un objectif de développement durable et soutenable :
 - les matériaux seront qualitatifs et pérennes,
 - les matériaux s'harmoniseront avec la nature et la végétation et limiteront l'effet de réflexion au regard de l'avifaune notamment (verre miroir limité, éblouissement réduit ...),
 - le projet pourra être raccordé au réseau de chaleur.
- Les cœurs d'îlots contribueront à la gestion des eaux pluviales par des aménagements adaptés permettant le stockage voire l'infiltration (jardins de pluie, bassins, ...) en fonction des possibilités techniques et sanitaires. De plus, les parkings souterrains pourront être inondables, en cohérence avec les prescriptions du PPRI des Hauts de Seine.
- Enfin, les voies et sentes développeront un système d'éclairage visant à limiter la pollution lumineuse la nuit.

Création d'une OAP pour le secteur des allées de l'Europe

• Justifications

Comme exposé précédemment, le secteur des allées de l'Europe, situé en bords de Seine est aujourd'hui complètement urbanisé, et est composé d'un socle occupant près de 80% de la parcelle, ponctué de 4 émergences atteignant des hauteurs variant entre R+7 et R+5. Le site est ainsi aujourd'hui un vaste îlot imperméable et créant une vaste emprise non traversante.

L'OAP a pour objectifs de limiter tout effet négatif des futurs aménagements et de réduire ou compenser d'éventuels impacts des renouvellements urbains. L'OAP vient ainsi encadrer l'évolution du site en attachant une attention particulière au traitement des espaces libres afin de prendre en compte le corridor écologique de la Seine.

Plus globalement, il est recherché une amélioration de la situation actuelle, pour offrir aux habitants et usagers - actuels ou futurs - de ce secteur et les riverains du site, un paysage urbain et un cadre de vie plus favorables, et de renouer avec la Seine. Le possible réaménagement du site est en effet l'occasion de retrouver davantage de perméabilité vers la Seine.

En ce sens, les modifications apportées au dossier des OAP répondent notamment aux objectifs suivants du PADD :

Ouvrir la Ville sur la Seine avec notamment l'objectif de « mieux relier les espaces du bord du fleuve avec la ville par l'amélioration des liaisons piétonnes, cyclables... » mais également « développer et valoriser les vues sur la Seine »;

- **Promouvoir et mettre en place des solutions innovantes pour un développement durable en**
- **« Prenant en compte la dimension environnementale dans le développement urbain » : Rechercher une conception, des aménagements, des choix d'implantation pertinents au regard des objectifs environnementaux :**
- **Favoriser une densité qualitative permettant de développer les espaces libres**
- **Préserver les « vides » en proposant des hauteurs de bâtiments variées permettant de faire pénétrer la lumière**
- **« Offrant un meilleur environnement à la ville » : Ménager des continuités vertes et biologiques à l'échelle de l'îlot et de la parcelle : garantir une surface minimale de pleine terre pour favoriser l'écoulement des eaux pluviales, garantir la biodiversité et permettre la constitution de nouveaux espaces verts dans la ville**

Les orientations d'aménagements et principes de compositions sont organisés en 4 catégories :

- Les orientations programmatiques,
- Les principes de maillage,
- Les orientations paysagères et la composition urbaine,
- La nature en ville et la qualité environnementale.

Ils sont explicités par un schéma de principe.

- OAP créée sur le secteur des allées de l'Europe

OAP secteur des allées de l'Europe

La mise en œuvre de l'OAP des Allées de l'Europe est conditionnée à la démolition des bâtiments présents sur le site.

CONTEXTE ET ENJEUX



Le site des Allées de l'Europe occupe une surface de 7250m² au sud de la D1, du Quai Eric Tabarly.

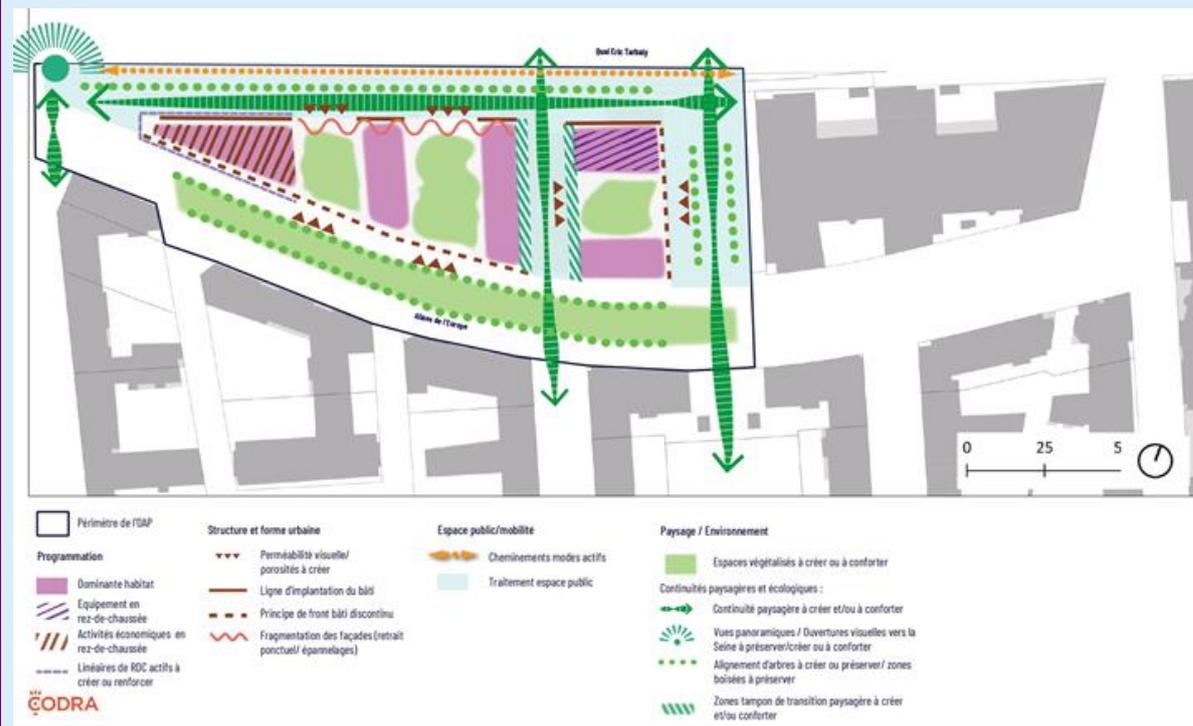
Il est ainsi en lien direct et parallèle à la Seine. Il s'inscrit dans un contexte paysager de qualité avec une importante végétalisation. En effet, les allées de l'Europe au Sud, l'Allée Santo Tirso et le quai Tabarly au nord sont composés d'alignement d'arbres de hautes et moyennes hauteurs ainsi que d'arbustes et de noues végétalisées.

Les Allées de l'Europe sont également bordées au nord par un espace paysager composé de squares et jardins partagés.

Le site est aujourd'hui composé d'un socle occupant l'ensemble du site et accueillant quatre bâtiments en émergence.

L'enjeu est donc, en cas de démolition des bâtiments, de désenclaver ce site afin de permettre une meilleure intégration des constructions dans le fonctionnement du quartier, en lien avec la Seine et les rues des Frères Lumières, Pierre Dac et Georges Seurat.

PRESCRIPTIONS



Espace public et mobilité

- Rendre les îlots traversants par l'aménagement de nouveaux espaces publics paysagers en direction de la Seine et du reste du quartier de l'Europe, répondant aux continuités paysagères locales et territoriales, préfigurant les liaisons au secteur Beaujon et favoriser ainsi les continuités piétonnes entre la RD1 et la rue des Frères Lumière, la rue Pierre Dac, la rue Georges Seurat, la rue Jean Walter et la rue Marc Bloch.
- Prendre en considération les projets de réaménagement en front de Seine (rétrécissement de la RD1, ZAC Seine Liberté, secteur Pont de Clichy) en prévoyant un recul des implantations bâties par rapport à la RD1, propice à la création d'une continuité piétonne publique entre les différents quartiers et la matérialisation d'une réelle continuité paysagère.
- Concevoir des espaces publics confortables pour le développement des usages piétons (d'un point de vue bioclimatique, mobilités actives, usages).

Paysage et environnement

- Affirmer l'ouverture du quartier vers la Seine.
- Préserver au maximum et, le cas échéant, renforcer les alignements d'arbres de hautes et moyennes hauteurs, d'arbustes, les noues végétalisées, ainsi que les squares et les jardins partagés qui bordent le site. L'implantation des bâtiments en recul de la RD1 doit permettre la conservation et le renforcement de l'alignement d'arbres existant.
- Cette zone tampon créée entre la RD1 et le front bâti aura le statut d'espace public. Elle sera support de pleine terre et de végétalisation.
- Créer de nouvelles continuités paysagères en la Seine et le quartier de l'Europe, par des aménagements paysagers favorables au renforcement de la trame verte (alignement d'arbres, noues, espace végétalisés,...).
- Le site actuel présente un sous-sol. Aucun affouillement visant à créer des niveaux inférieurs supplémentaires ne saurait être autorisé, de façon à ne pas aggraver la situation au regard de la nappe sous-jacente.
- Développer des espaces végétalisés au sein des îlots nouvellement créés, permettant de créer des espaces de pleine terre ou à défaut (au regard du contexte du site) des espaces le plus drainant possibles pour participer à la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Programmation

- Faire évoluer la vocation monofonctionnelle tertiaire du site et répondre aux objectifs de production de logements pour Clichy, en développant un nouveau quartier animé, avec une programmation à dominante de logements, avec des activités économiques, des commerces et des équipements en rez-de-chaussée de certains plots (cf schéma) répondant aux besoins des habitants du quartier.

Formes urbaines

- En cas de renouvellement urbain, favoriser une architecture ouverte vers le quartier de l'Europe et vers la Seine.
- Contextualiser la morphologie urbaine des nouveaux bâtis à leur environnement et aux enjeux urbains à l'échelle du quartier :
 - Prévoir des hauteurs, des gabarits et des implantations de bâti respectueux des bâtiments environnants.
 - Prévoir des implantations de bâti respectueuses des enjeux liés au bon fonctionnement des espaces publics, notamment en termes de confort des piétons, de place faite aux mobilités actives, de continuités piétonnes et paysagères, de perspectives visuelles, de préservation des arbres et des espaces de pleine terre existants.
 - Prévoir une animation des façades par des jeux de recul ponctuels et d'épannelages.
- Prévoir des perméabilités visuelles et une porosité à travers les îlots bâtis nouvellement créés.
- Lutte et adaptation au changement climatique
- Afin de favoriser le rafraîchissement climatique, la mise en place de différents principes sera recherchée :
 - La désimperméabilisation de l'îlot devra être recherchée au maximum.
 - Les espaces verts existants seront maintenus ou remplacés, le cas échéant.
 - La végétalisation sera renforcée autant que possible au sein des percées nord/sud et des marges de recul.
 - Les fosses et les épaisseurs de terre végétale seront suffisantes pour assurer la pérennité des plantations.
 - La végétalisation des toitures terrasses sera généralisée sauf contraintes techniques particulières.
 - Réaliser des bâtiments favorables au confort d'été et d'hiver d'un point de vue bioclimatique.
- Conforter le raccordement du quartier au réseau de chauffage urbain existant.

Création d'une OAP pour le secteur Franprix/Médiathèque

• Justifications

La mutation envisagée sur ce nouveau secteur, a pour ambition de permettre au nord de la rue Martre de connaître une mutation afin de devenir un îlot vitrine et polarisant pour la commune.

Comme présenté précédemment, le site est constitué aujourd'hui de 5 parcelles et est aujourd'hui composé d'un supermarché (enseigne Franprix) et de son parking, ainsi que de la médiathèque, et d'un vaste espace libre, non entretenu et en friche.

Les bâtiments existants de faible hauteur, dénotent avec leur environnement. Le site a ainsi vocation à être optimisé dans la continuité des réflexions engagées au nord dans le cadre de l'appel à projet « Inventons la Métropole ».

Les principes développés dans l'OAP ont donc pour objectifs :

D'assurer une composition d'ensemble entre les éléments maintenus sur les franges Est du site et ceux à venir ;

D'organiser la mixité fonctionnelle à l'échelle de l'îlot et d'articuler les différents programmes entre eux ;

De rendre le site perméable et lisible en retravaillant les espaces publics et collectifs en continuité avec la rue des Bateliers,

D'apporter une qualité paysagère et environnementale à l'échelle de l'îlot et des futures constructions.

Les orientations d'aménagements et principes de compositions sont alors organisés en 4 catégories :

- Les orientations programmatiques,
- Les principes de maillage,
- Les orientations paysagères et la composition urbaine,
- La nature en ville et la qualité environnementale.
- Ils sont explicités par un schéma de principe.

Les articles 1 et 2 de la zone UE autorisent une grande diversité de destinations sur le site.

La démolition du commerce et de la médiathèque, qui sera intégré sur l'îlot Léon Blum au nord, doit permettre de nouvelles constructions mixtes (commerces, activités, tertiaires, hébergements/logements) permettant de compléter la programmation de l'îlot nord et de répondre à de nouvelles attentes.

Afin de garantir une mixité fonctionnelle favorable à la proximité des usages, aux courtes distances et la création d'une polarité, l'OAP précise les vocations que le secteur devra accueillir. L'angle de la rue Martre et Gabriel Péri est réservé à la réalisation d'un équipement de type commissariat.

Alors que la perception du site est actuellement complexe et que la qualité architecturale du supermarché génère une image peu avenante, il est recherché une ouverture du site à la fois physique et visuelle. L'OAP inscrit donc de nouveaux cheminements traversant le site pour les modes actifs. Le vaste cœur d'îlot à dominante piéton doit permettre d'aménager des espaces à usages collectifs qualitatifs, facilitant les parcours et l'installation de commerces, facteur d'animation urbaine. Il s'agit à ce site aujourd'hui peu perméable tant d'un point de vue des sols que des circulations d'être traversé et de d'accueillir un vaste espace vert en son cœur.

Afin de favoriser un apaisement au sein du secteur, ainsi que le confort d'usage pour les piétons et vélos, les circulations motorisées sont relayées en périphérie du site, notamment rue d'Estienne d'Orves. De plus, les bâtiments de gabarits plus importants sont implantés le long de la rue Martre faisant barrière à ses nuisances sonores.

Si les articles 6 et 7 sont souples vis-à-vis de l'implantation sur l'espace public et en limite séparatives, l'OAP permet d'indiquer une organisation préférentielle des constructions sur le pourtour du site, de façon à redessiner l'îlot et à dégager un cœur aéré. Elle oblige également :

Un recul sur la rue Martre de façon à élargir l'espace à usage public,

Un retrait vis-à-vis des constructions conservées pour préserver leurs prises de vues et de lumière, ainsi que l'intimité des habitants.

L'OAP précise de différentes manières l'organisation des volumes bâtis :

Elle instaure un principe de hauteurs decrescendo depuis la rue Martre vers le cœur d'îlot et les bâtiments en briques fermant l'îlot afin d'assurer des transitions entre les bâtiments et des accroches avec les constructions existantes sur le site ou

voisines.

Elle requiert une fragmentation des volumes afin d'éviter l'effet monolithique et d'alléger les masses. Il s'agit de mettre en place des épannelages variés, de créer des façades animées et rythmées. Différents éléments de compositions peuvent être mis en œuvre : failles, décrochés, retraits, passerelles, balcons...

Ces principes assurent une cohérence interne à l'îlot, mais aussi son inscription dans le paysage urbain environnant en tenant compte des constructions avoisinantes.

Alors que les parcelles sur la rue Martre sont aujourd'hui très minérales, pour renforcer la nature en ville et concourir à la végétalisation du quartier, l'OAP complète l'article 13 sur différents points.

La création d'un cœur d'îlot paysager, ainsi que le prolongement des alignements d'arbres existants rue Martre, sont des éléments forts pour inscrire les futures opérations dans le paysage et garantir un cadre de vie agréable et participer à la trame verte de Clichy.

La mise en œuvre des principes suivants concourt aussi à la végétalisation des espaces libres et des constructions (en toitures et en façades), et donc à la qualité de vie et de l'environnement :

- Le paysagement de tous les espaces extérieurs,
- La variété des strates végétales,
- La préférence pour des espèces végétales indigènes ou comestibles,
- Le choix de traitement des façades et de matériaux favorables au développement de la végétation et s'harmonisant avec la nature.

- **OAP du secteur Franprix/médiathèque**

OAP secteur Franprix-Médiathèque

CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur « Franprix-Médiathèque », entre les rues Martre, Gabriel Péri, d'Estienne d'Orves et des Bateliers, est au cœur d'un quartier à dominante résidentielle plutôt dense à forte proportion de logement social, caractérisé par une architecture de grands ensembles datant des années 1960. L'îlot compris Franprix-Médiathèque constitue une polarité pour le secteur avec la présence aujourd'hui d'un pôle commercial et d'équipements (présence d'un supermarché et de la médiathèque Jean d'Ormesson).

Ce site bénéficie d'une bonne accessibilité, à 5 minutes à pied du centre-ville et à 400m de la ligne 13 du métro Mairie de Clichy qui permet de rejoindre la gare Saint-Lazare en 10 minutes. Il est également desservi, rue Martre, par 2 lignes de bus de fréquence correcte et 2 lignes de bus nocturnes. La proximité des RD19 et RD1 facilite également son accessibilité.

La rue Martre apparaît comme un axe structurant de centralité, avec des rez-de-chaussée animés, menant jusqu'au centre-ville.

Alors que le site souffre aujourd'hui d'un déficit d'image et de lisibilité, le quartier plus largement, fait l'objet d'une volonté de requalification urbaine. Celle-ci devra lui permettre de retrouver une attractivité et un dynamisme dans le contexte urbain élargi où se développent de nombreux projets.

Il s'agit alors de tirer parti de la situation pour permettre un renouvellement qualitatif et attrayant de l'îlot. Sa recomposition doit permettre d'accueillir une mixité fonctionnelle dans une logique de petite polarité urbaine, et d'assurer une cohérence d'ensemble en lien avec les espaces voisins et en apportant un traitement qualitatif et paysager des espaces publics ou ouverts au public.

PRESCRIPTIONS



Programmation	Paysage / Environnement	Espace public/mobilité
Habitat	Espaces végétalisés à créer ou à conforter	Cheminements modes actifs
Logement collectif	Alignement d'arbres à créer	Traversée piétonne de l'îlot
Equipement	Structure et morphologie urbaine	Création ou requalification d'espace public
Service Public	Epannelage progressif des hauteurs	

Orientations programmatiques

La mixité de programmes répond aux besoins d'animation du secteur, de renouvellement de l'offre d'équipements/services/commerces, de nouveaux types de logements/hébergement pour certaines catégories de populations. Ainsi à l'échelle de l'îlot on retrouvera :

- des vocations résidentielles : bâtiments de logements dans la continuité des logements existants et conservés situés à l'est du site ;
- un équipement de service publique de type commissariat;
- des commerces.

Les démolitions en surface du supermarché et de la médiathèque Jean d'Ormesson, sont un préalable à tout projet de renouvellement majeur de l'îlot. Les futurs bâtiments joueront eux un rôle de polarité en participant à l'animation et à la dynamique urbaine.

Sur l'ensemble du secteur, des lieux de convivialités seront créés. Il s'agira de :

- aménager des espaces communs traversants et attractifs, en lien avec les différents programmes alentour et accompagnés d'une présence végétale,
- Requalifier la rue Martre et la marge de recul des bâtiments,
- Offrir des espaces de rencontre ouverts à tous les résidents du lieu et/ou usages supports d'interactions sociales.

Principes de maillage

En revanche une fragmentation et une ouverture de l'ensemble urbain sur les quartiers voisins sera recherchée (ouvertures, passage urbain...). Il s'agit en particulier de créer un cœur d'îlot traversant et poreux et avec une entrée depuis l'angle des rues Martre et d'Estienne d'Orves et la rue des Bateliers.

Une perspective visuelle vers l'intérieur du site sera également préservée depuis la rue des Bateliers.

Orientations paysagères et composition urbaine

L'implantation des constructions se fera sur les pourtours de l'îlot de façon à dégager le cœur d'îlot. Un recul sur la rue Martre sera recherché de façon à élargir l'espace à usage public.

De plus, l'intégration urbaine des futurs bâtiments devra être assurée par différents dispositifs de manière à limiter leur impact visuel.

En premier lieu, il s'agira de mettre en œuvre des hauteurs variables. Un épannelage globalement decrescendo depuis la rue Martre vers le cœur d'îlot et les bâtiments en briques fermant l'îlot sera réalisé. Une émergence pourra s'implanter sur la rue Martre, au-dessus d'un socle actif matérialisant l'alignement et animant la rue Martre.

Des jeux de volumes variés animeront les façades : ruptures, décrochés, reculs partiels sur plusieurs niveaux, failles toute hauteur, reculs progressifs réduisant l'effet de hauteur, percées visuelles et physiques en rez-de-chaussée...

Nature en ville et qualité environnementale

Dans un souci de développement durable, la mise en place de différents principes sera également recherchée. Il s'agira tout d'abord de favoriser la nature en ville. Ainsi, un alignement d'arbres sera créé dans le prolongement des alignements existants le long de la rue Martre.

L'ensemble des espaces extérieurs, ouverts et accessibles (toiture, terrasses, balcons, anfractuosités, failles, ruptures, percées) feront l'objet d'aménagements paysagers de dimension cohérente et de qualité. Le cœur d'îlot sera paysager et en partie végétalisé avec des jardins et des massifs arbustifs. La variété des strates végétales permettra de qualifier l'ensemble des bandes ou massifs plantés.

Le choix des espèces et la densité végétale participeront à l'enrichissement du biotope de l'îlot. Les essences seront de préférence natives et indigènes du bassin parisien évitant au maximum les espèces invasives. Des essences comestibles pourront être intégrées.

Les principes architecturaux et techniques retenus iront également dans le sens de la préservation de l'environnement :

- Les matériaux seront qualitatifs et pérennes ;
- le traitement des façades et les matériaux choisis seront favorables au développement de la végétation (pergolas, maille inox, terre végétale qualitative par exemple) ;

- les matériaux s'harmoniseront avec la nature et la végétation (bois par exemple) et limiteront l'effet de réflexion au regard de la faune notamment (verre miroir limité, éblouissement réduit ...).

Enfin une gestion durable des eaux pluviales sera assurée en privilégiant l'infiltration et le stockage sur le site (toitures/terrasses végétalisées, surfaces perméables, mise en œuvre de systèmes de rétention...). Les petites pluies ordinaires seront gérées à la parcelle.

Présentation des modifications au rapport de présentation du PLU

Le contenu de la seconde partie du rapport de présentation, pièce 1.2 du dossier de PLU, sera actualisé pour tenir compte des modifications du contenu du PLU.