



DÉPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE
VILLE DE CLICHY LA GARENNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. 2. RAPPORT DE PRESENTATION

PARTIE 3 : LES DISPOSITIONS DU PLU
PARTIE 4 : LES INCIDENCES DU PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT

Approuvé le : 19 octobre 2010
Modifié le : 17 juillet 2012
Mis en compatibilité le : 04 octobre 2012
Mis à jour le : 09 septembre 2013
Mis en compatibilité le : 04 août 2015
Modifié le : 16 décembre 2015
Modifié le : 07 juillet 2016
Modifié le : 28 février 2017
Modifié le : 03 juillet 2018

Modifié le : 16 mai 2019

SOMMAIRE

PARTIE 3 - LES DISPOSITIONS DU PLU	3
1- LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LE PADD	5
2- LES MOTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR	17
3- LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LA REGLE	25
4- L'EVOLUTION DE LA REGLE : DU POS AU PLU	102
PARTIE 4 : LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	113
5- EXPOSE DE LA MANIERE DONT LE P.L.U. PREND EN COMPTE LE SOUCI DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE SA MISE EN VALEUR	115
6- LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	119

(SOMMAIRE DETAILLE EN FIN DE DOCUMENT)

PARTIE 3 - LES DISPOSITIONS DU PLU

PREAMBULE

Le présent document constitue le second volume du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme qui comprend :

- la partie 3 : les dispositions du PLU ;
- la partie 4 : les incidences des orientations du plan sur l'environnement.

Le premier volume correspondant au diagnostic du territoire (partie 1) et à l'état initial de l'environnement (partie 2).

Ce document s'attache à présenter de façon pédagogique l'ensemble des choix d'aménagement et de développement de la ville ainsi que les dispositions réglementaires qui ont été retenues au cours de l'élaboration du projet de PLU.

Il présente les évolutions entre la règle applicable sur le territoire avant l'approbation du PLU et les dispositions réglementaires retenues dans le PLU.

Il expose également les incidences des orientations du plan sur l'environnement.

1. LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LE PADD

1.1 LES TROIS ROLES DU PADD DANS LE PLU

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est en quelque sorte la « clef de voûte » du PLU.

Le PADD a trois rôles :

- présenter de façon claire et synthétique le projet d'aménagement et d'urbanisme que la commune a la volonté de poursuivre dans les années à venir sur son territoire ;
- servir de guide pour élaborer les règles d'urbanisme (plan de zonage et règlement) contenues dans le PLU. En effet, ces dernières doivent être définies en cohérence avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues dans le PADD ;
- constituer une référence pour gérer l'évolution future des règles d'urbanisme du PLU. Une procédure relativement simple, la modification, peut être mise en œuvre pour faire évoluer des dispositions réglementaires du PLU dès lors qu'elle n'a pas pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PADD. Dans le cas d'une remise en cause de l'économie générale du PADD, il est nécessaire d'engager une procédure de révision du PLU.

Le PADD est établi dans le respect des objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme que les PLU doivent poursuivre, tels qu'ils sont définis aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, pour permettre d'assurer :

- l'équilibre entre développement urbain maîtrisé, renouvellement urbain et la protection des paysages, des espaces naturels ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en répondant aux besoins en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics ;
- la protection de l'environnement et la prévention contre les risques et les nuisances.

Appliqués à Clichy, ces objectifs d'ordre général, trouvent tout leur sens au regard des particularités géographiques, économiques et sociales de la ville et se sont traduits dans des orientations visant à :

- Habiter et partager la Ville ;
- Affirmer et assurer un développement économique, équilibré et durable du territoire communal ;
- Améliorer le cadre de vie de tous les clichois dans une logique de développement durable.

L'élaboration du PLU est ainsi l'occasion, pour la commune, de mener une véritable réflexion sur la cohérence de son aménagement et le développement de son espace urbain.

Les mesures et les choix retenus pour établir la P.A.D.D. s'intègrent donc d'une part dans une politique urbaine locale à l'échelle de la Ville et d'autre part, doivent poursuivre les objectifs nationaux mentionnés ci-dessus définis aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

1.2 L'ELABORATION PROGRESSIVE DU PADD

Les choix retenus pour l'élaboration du P.A.D.D. s'appuient :

- sur les caractéristiques géographiques, environnementales, sociales, économiques et urbaines issues du diagnostic ;
- sur des réflexions menées dans le cadre de l'élaboration du projet de ville.

➤ **Le PADD issu du diagnostic**

Les éléments qui suivent rappellent le fondement des orientations du P.A.D.D. au regard des conclusions du diagnostic.

	DIAGNOSTIC	ORIENTATIONS DU PADD
Les étapes du développement urbain	<p>Essor puis déclin des activités industrielles à partir des années 60.</p> <p>L'activité industrielle, par ses emprises au sol et par sa durée d'implantation, a profondément marqué le territoire. Sa disparition a ouvert une nouvelle étape de l'histoire urbaine avec la succession d'importantes opérations d'aménagement et de reconversion des friches en quartiers modernes à vocation mixte d'habitat, commerces, activités et équipements publics.</p> <p>Diversité des formes urbaines et architecturales.</p> <p>Le paysage urbain clichois, d'une grande diversité et d'une grande richesse, est marqué par les principaux mouvements de l'architecture et des grandes idées urbaines, particulièrement ceux qui ont marqué les XIX^{ème} et XX^{ème} siècles.</p> <p>Trois formes de paysages disparates et imbriqués (quartiers anciens, grands ensembles et franges).</p> <p>La ville de Clichy possède un patrimoine bâti riche, témoin des différentes phases d'expansion et de renouvellement urbain.</p>	<p>Concilier histoire, renouvellement et qualité urbaine : concevoir l'amélioration du cadre de vie, le remplacement du bâti vétuste et la création de nouveaux quartiers en préservant les caractères du paysage et de l'identité clichoise :</p> <p>Poursuivre l'effort de renouvellement du bâti dégradé dans les quartiers anciens,</p> <p>Restaurer une lisibilité et une cohérence du paysage urbain dans les grands ensembles,</p> <p>Traiter les franges comme de véritables potentiels de développement,</p> <p>Maintenir la mixité urbaine dans les quartiers,</p> <p>Rechercher une meilleure cohérence et intégration des nouveaux quartiers avec l'espace urbain plus ancien,</p> <p>Protéger les éléments de qualité architecturale par des dispositions permettant le maintien et la mise en valeur de certains éléments bâtis.</p>
Les potentialités de développement et de renouvellement urbain	<p>Malgré une urbanisation ancienne, Clichy dispose encore de potentialités de développement et de renouvellement urbain (notamment les franges urbaines).</p>	<p>Renforcer l'image de la ville par des architectures ambitieuses innovantes et de haute qualité environnementales.</p> <p>Poursuivre la politique active en matière de renouvellement urbain.</p> <p>Conforter la maîtrise publique des opérations d'aménagement dans le cadre des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).</p>

<p>Démographie</p>	<p>La position géographique de la ville, située en zone dense de première couronne, a accentué très fortement les tensions au sein du foncier de la ville. Les pressions immobilières et les spéculations sont de plus en plus fortes.</p> <p>57 162 habitants en 2006 (données INSEE de janvier 2009).</p>	<p>Poursuivre l'action foncière de Ville : droit de préemption urbain renforcé, DUP, ZAC, etc.</p> <p>Réguler les déséquilibres économiques et sociaux générés par l'activité des marchés fonciers et immobiliers : instauration de réserves pour le logement, maîtrise des grandes opérations d'aménagement dans le cadre des ZAC.</p> <p>Mettre en œuvre une politique de qualité de l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - favoriser la mixité sociale - créer une offre de logements pour répondre aux besoins des personnes modestes, des jeunes, des familles. <p>Créer les conditions du maintien et du développement à Clichy d'une dynamique démographique nécessaire à la diversité sociale et culturelle.</p>
<p>Habitat et logement</p>	<p>Clichy dispose encore d'un certain nombre de logements anciens dégradés.</p> <p>Clichy compte environ 30 % de logements sociaux.</p> <p>Une forte pression locative dans le parc social : environ 4 000 demandeurs de logements sociaux.</p> <p>Une démarche globale de renouvellement urbain engagée dans le cadre du dossier ANRU (besoins en relogements générés par ce projet de rénovation urbaine).</p> <p>Un nouveau programme local de l'habitat.</p>	<p>Préserver et développer une offre de logement diversifiée et de qualité.</p> <p>Répondre aux besoins de tous les Clichois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - renforcer la mixité dans l'habitat (accession, accession sociale, logements intermédiaires et logements sociaux), - poursuivre la construction de logements sociaux à hauteur de 30% sur l'ensemble de la ville, - Préserver et moderniser le parc de logements existant, - lutter contre l'habitat insalubre et éradiquer l'habitat indigne, - Rénover les immeubles dégradés. <p>Promouvoir une démarche environnementale et de développement durable pour l'habitat.</p>

<p>Activités économiques et emplois</p>	<p>Le tissu économique s'est fortement tertiarisé mais Clichy est encore dotée d'une diversité de petites activités industrielles et artisanales disséminées sur tout le territoire communal.</p> <p>Ce tissu est constitué de plus de 4 000 établissements.</p> <p>Ces établissements sont à l'origine de plus de 30 000 emplois en 2006.</p> <p>Clichy compte plus de 500 établissements artisanaux.</p> <p>Force du tertiaire et importance du parc de bureaux.</p> <p>Le commerce clicheois connaît des points de fragilité : disparition progressive des commerces de bouche.</p> <p>Importance de la vacance commerciale.</p>	<p>Maintenir, favoriser et développer l'activité.</p> <p>Maintenir et développer encore l'image forte de mixité en garantissant la présence d'activités, notamment en fonds de parcelle.</p> <p>Mixer habitat, commerces et tertiaire pour créer de véritables pôles de centralité et d'échanges notamment en centre-ville.</p> <p>Privilégier des pôles exclusivement à dominante d'activités économiques.</p> <p>Intervenir sur l'espace public et privé des rues actives pour maintenir et revitaliser le commerce de proximité.</p> <p>Préserver, redynamiser et développer les linéaires commerciaux.</p>
<p>Transport / déplacement</p>	<p>Un trafic automobile de transit nord/sud important.</p> <p>Transport en commun : un réseau dense et varié ...malgré une desserte insatisfaisante compte tenu de la saturation de la ligne 13.</p> <p>Un maillage dense des lignes de bus.</p> <p>Le développement des circulations.</p>	<p>Requalifier les infrastructures qui marquent le territoire clicheois.</p> <p>Favoriser de nouveaux modes de déplacements urbains et aménager la voirie, rechercher une meilleure cohésion entre les quartiers en tissant à l'échelle du territoire une trame d'espaces publics hiérarchisés, conviviaux et de qualité.</p> <p>Améliorer l'offre de transports en commun.</p> <p>Mener des réflexions sur la création d'un réseau de circulations douce.</p>

<p>Développement Durable</p>	<p>Un paysage urbain hétérogène, diversifié, avec de nombreuses composantes historiques.</p> <p>Adoption d'un Agenda 21 local avec notamment comme programme d'actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la valorisation du patrimoine, des espaces publics et de leur fonction sociale. - le développement des démarches de haute qualité environnementale HQE dans les constructions neuves, les réhabilitations et les zones d'aménagement concerté. - l'économie et la protection des ressources, la réduction des consommations, la valorisation des déchets. 	<p>Préserver, améliorer, enrichir la diversité et l'hétérogénéité du paysage urbain de Clichy.</p> <p>S'inscrire dans une démarche de Développement Durable.</p> <p>Protéger certains éléments de qualité architecturale par des dispositions permettant leur maintien et leur mise en valeur.</p> <p>Prendre en compte la dimension environnementale dans le développement urbain : encourager le recours aux énergies renouvelables, rechercher une conception et des choix d'implantation tenant compte de l'aspect environnemental.</p> <p>Offrir un meilleur environnement à la ville : améliorer la gestion de l'eau et l'assainissement, agir sur la production des déchets et leur gestion, ménager des continuités vertes et biologiques à l'échelle de l'îlot et de la parcelle.</p> <p>Prendre en compte la qualité de vie et le bien être des habitants, envisager la démarche environnementale comme un moyen d'assurer la santé et la qualité de vie des Clichois et usagers de Clichy.</p>
<p>Equipement / espaces verts</p>	<p>Clichy bénéficie d'une grande variété d'équipements publics : équipements d'enseignement, sanitaires, médico-sociaux, culturels, culturels, associatifs sportifs, administratifs...</p> <p>Des projets d'équipement pour répondre aux besoins générés par les projets urbains.</p> <p>Une carence d'espaces verts progressivement corrigée.</p>	<p>Poursuivre l'effort de restructuration et modernisation des équipements pour répondre aux besoins actuels.</p> <p>Accompagnée l'arrivée de nouveaux habitants par la création des équipements nécessaires.</p> <p>Deux grands espaces verts sont en projet (parc BIC, parc urbain du Bac d'Asnières). Ces espaces seront reliés et ponctués par un réseau de promenades- jardins linéaires.</p>

Seine	Clichy dispose d'un atout naturel : la Seine.	<p>Ouvrir la Ville sur la Seine :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mieux relier les espaces du bord du fleuve avec la ville par l'amélioration des liaisons piétonnes, cyclables et routières ; - permettre dans l'avenir, l'aménagement qualitatif et paysager d'un espace de promenade en bord de Seine sur la totalité du linéaire ; - développer et valoriser les vues sur la seine ; - prendre en compte les multiples activités pouvant être pratiquées sur le fleuve.
--------------	---	--

➤ **Le projet de ville : un cadre de réflexion dans l'élaboration du P.A.D.D.**

Clichy a entrepris en 2005 l'élaboration d'un projet de développement urbain, social et économique de son territoire : « le projet de ville ».

Le Projet de Ville a pour objectif de tracer les axes du développement de Clichy à 10-15 ans en y engageant les élus, les services de la municipalité, les habitants, les associations, les entreprises...

Les enjeux du Projet de Ville pour Clichy :

- être un pôle attractif, un véritable espace de vie, pour lequel tous les acteurs se mobilisent dans une dynamique de développement global et durable
- continuer à assurer, par l'organisation de l'espace, mixité spatiale et sociale, répondre aux défis de la citoyenneté, de la solidarité entre les territoires et entre les générations
- maîtriser l'aménagement et le développement du territoire, en matière de développement social, de développement économique, d'habitat et de cadre de vie, de gestion des services publics
- renouveler la dynamique de développement local et se positionner comme un acteur politique fort de l'agglomération parisienne

Les réflexions développées dans le cadre du projet de ville ont constitué un travail préparatoire important au PLU.

Les Premières Assises de la ville ont eu lieu au mois de décembre 2005.

Puis, un deuxième cycle de réunions a été amorcé au printemps 2006, portant sur la santé, la citoyenneté et la lutte contre les discriminations, et le développement économique, avant le lancement d'une campagne de consultation de terrain jusqu'à l'automne, en préparation des deuxièmes Assises.

Les Deuxièmes Assises de la ville se sont déroulées au mois de novembre 2006. Elles ont marqué l'achèvement de l'élaboration du Projet de Ville.

Ces Deuxièmes Assises se sont également tenues dans le contexte du renforcement des échanges avec Paris et les communes limitrophes, des travaux de réflexion et de planification en cours d'élaboration à l'échelle régionale (SDRIF et Conférence Métropolitaine par exemple).

Ainsi, l'ensemble des réflexions mené dans le cadre du projet de ville a fortement alimenté et participé à la définition des grandes orientations contenues dans le P.A.D.D.

1.3 LES ORIENTATIONS DU PADD EN REPONSE AUX ENJEUX MAJEURS DE LA COMMUNE

➤ Le développement et le renouvellement urbain

Clichy est une ville constituée, bâtie dans sa quasi-totalité où existent cependant encore quelques potentialités foncières (secteur nord-est, secteur du Bac d'Asnières) et donc d'aménagement urbain et paysager. Les futurs aménagements de ces espaces constituent incontestablement pour la Ville des opportunités de projets urbains ambitieux, innovants et durables au centre de l'agglomération parisienne.

Par ailleurs, depuis l'aménagement des grandes emprises industrielles par le biais de Zones d'Aménagement Concerté, la Ville intervient activement pour répondre à deux enjeux majeurs du développement de la ville et d'amélioration du cadre de vie : le renouvellement urbain et la réhabilitation de l'existant.

Le renouvellement de la Ville sur elle-même dans un milieu urbain dense constitue une des composantes fondamentales du développement urbain de la Ville afin de requalifier certains quartiers, traiter le problème de l'insalubrité, répondre aux besoins de logement et de relogement et de manière générale de valoriser l'image de la ville dans une logique cohérente et d'ensemble.

➤ Le maintien et le développement de l'activité économique

Après vingt ans de reconversion économique, Clichy est redevenue un pôle économique puissant.

Face aux territoires dynamiques de l'Ouest parisien, Clichy doit donc se donner les moyens de conserver un tissu dense d'entreprises, d'activités artisanales et de commerces. La ville doit organiser son tissu économique et ses espaces urbains pour parvenir à une mixité ordonnée : mixer habitat, commerces et tertiaire pour créer de véritables pôles de centralité et d'échanges, maintenir et développer encore l'image forte de mixité en garantissant la présence d'activités (notamment en fonds de parcelle), organiser et gérer les zones de mono-activité, sauvegarder les linéaires commerciaux actuels et dynamiser le commerce local.

➤ Répondre aux besoins en logements et favoriser la mixité sociale

La question de la mixité sociale de l'habitat est un enjeu clairement identifié par la commune. Le maintien de la diversité sociologique et générationnelle de la population de Clichy passe par une diversité de l'habitat.

Compte tenu de la hausse des prix des marchés immobiliers et de l'arrivée d'une nouvelle population, de la forte demande en matière de logement, de l'existence de logements dégradés et insalubres, la Ville doit se donner tous les moyens de poursuivre son intervention active dans le domaine de l'habitat.

➤ **La prise en compte du développement durable dans l'aménagement et l'urbanisme**

La Ville de Clichy s'inscrit dans une démarche active de Développement Durable (adoption d'un Agenda 21).

Les aspects environnementaux constituent un volet essentiel dans les orientations d'aménagement et les projets que la ville souhaite développer, au service d'enjeux sociaux, économiques, de qualité de vie.

La qualité environnementale et architecturale des projets, la gestion raisonnée des ressources énergétiques, de l'eau, des déchets, les déplacements, constituent autant de volets pour lesquels la municipalité sera de plus en plus exigeante à l'occasion des projets d'aménagement et de construction.

➤ **Favoriser la mixité urbaine**

Clichy est une ville diversifiée où s'entremêlent de multiples fonctions urbaines (logements, activités, bureaux, commerces et équipements).

Un des enjeux de la Ville est donc de conforter et développer cette mixité par le maintien de la vitalité économique et des pôles d'activités artisanaux et commerciaux, en encourageant la répartition harmonieuse des habitants et des emplois et la répartition équilibrée des équipements sur le territoire communal.

➤ **Faciliter les déplacements**

La situation actuelle des déplacements urbains à Clichy est essentiellement caractérisée par la fracture (dans les pratiques, les usages, les perceptions urbaines...) entre l'usage des axes nord-sud, qui fonctionnent essentiellement comme des axes de transit, et des axes est-ouest, liaisons naturelles des déplacements infra communaux, le plus souvent à pied, pour fréquenter la ville et son centre.

Les enjeux essentiels en matière de déplacements et de projet urbain sont : la gestion maîtrisée du trafic de transit Nord-Sud, l'articulation avec le trafic local et les usages de la ville Est-Ouest, le développement des transports en commun et des modes doux, la nécessité de retrouver un lien avec la Seine, l'importance du projet de Boulevard Urbain de Contournement, la gestion maîtrisée du stationnement.

➤ **Favoriser l'évolution et la modernisation des équipements publics et des grands services urbains**

Clichy bénéficie de manière générale d'une bonne couverture en matière d'équipements même s'il existe cependant quelques carences dans certains domaines.

La Ville en est consciente et mène une politique qui a pour but de pallier à terme ces manques en proposant la création de nouveaux équipements et la modernisation de ceux existants.

C'est dans ce contexte, à partir des enjeux suivants (maintenir l'activité et le commerce, développer la mixité urbaine et sociale, préserver l'environnement, etc) et en prenant en compte la spécificité de l'aménagement de la Ville par un renouvellement urbain, que le P.A.D.D. a été conçu tout en intégrant la volonté de répondre aux exigences de gestion économe et durable de l'espace.

Ainsi, la mise en œuvre du projet s'articule autour de **3 objectifs** qui traduisent les différentes orientations thématiques du P.A.D.D :

- **Habiter et partager la Ville**
- **Affirmer et assurer un développement économique équilibré et durable du territoire communal**
- **Améliorer le cadre de vie de tous les Clichois, dans une logique de développement durable**

Les orientations générales retenues dans le P.A.D.D. sont les suivantes :

1. Concilier histoire, renouvellement et qualité urbaine : concevoir l'amélioration du cadre de vie, le remplacement du bâti vétuste et la création de nouveaux quartiers en préservant les caractères du paysage et de l'identité clichoise
2. Renforcer l'image de la ville par des architectures ambitieuses et innovantes
3. Préserver et développer une offre de logement diversifiée et de qualité
4. Poursuivre activement l'action publique sur le foncier et l'aménagement
5. Améliorer et développer une offre d'équipements éducatifs, sociaux, culturels et sportifs dans tous les quartiers
6. Maintenir, favoriser et développer l'activité
7. Maintenir une mixité habitat et activités
8. Intervenir sur l'espace public et privé des « rues actives » pour maintenir et revitaliser le commerce de proximité
9. Préserver et développer les linéaires commerciaux
10. Promouvoir la dimension économique de Clichy
11. Valoriser et sauvegarder le patrimoine bâti et urbain remarquables
12. Promouvoir et mettre en place des solutions innovantes pour un développement durable
13. Faciliter et maîtriser la mobilité
14. Faire « respirer » Clichy : une ville plus verte
15. Ouvrir la ville sur la Seine

2- LES MOTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

2.1 LA DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Ainsi que le prévoit le code de l'urbanisme, le PLU « *peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.* »

Les orientations d'aménagement par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime par leur portée réciproque définie à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme :

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques. »

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction, qui seront réalisées dans les secteurs concernés, seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations par secteur et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

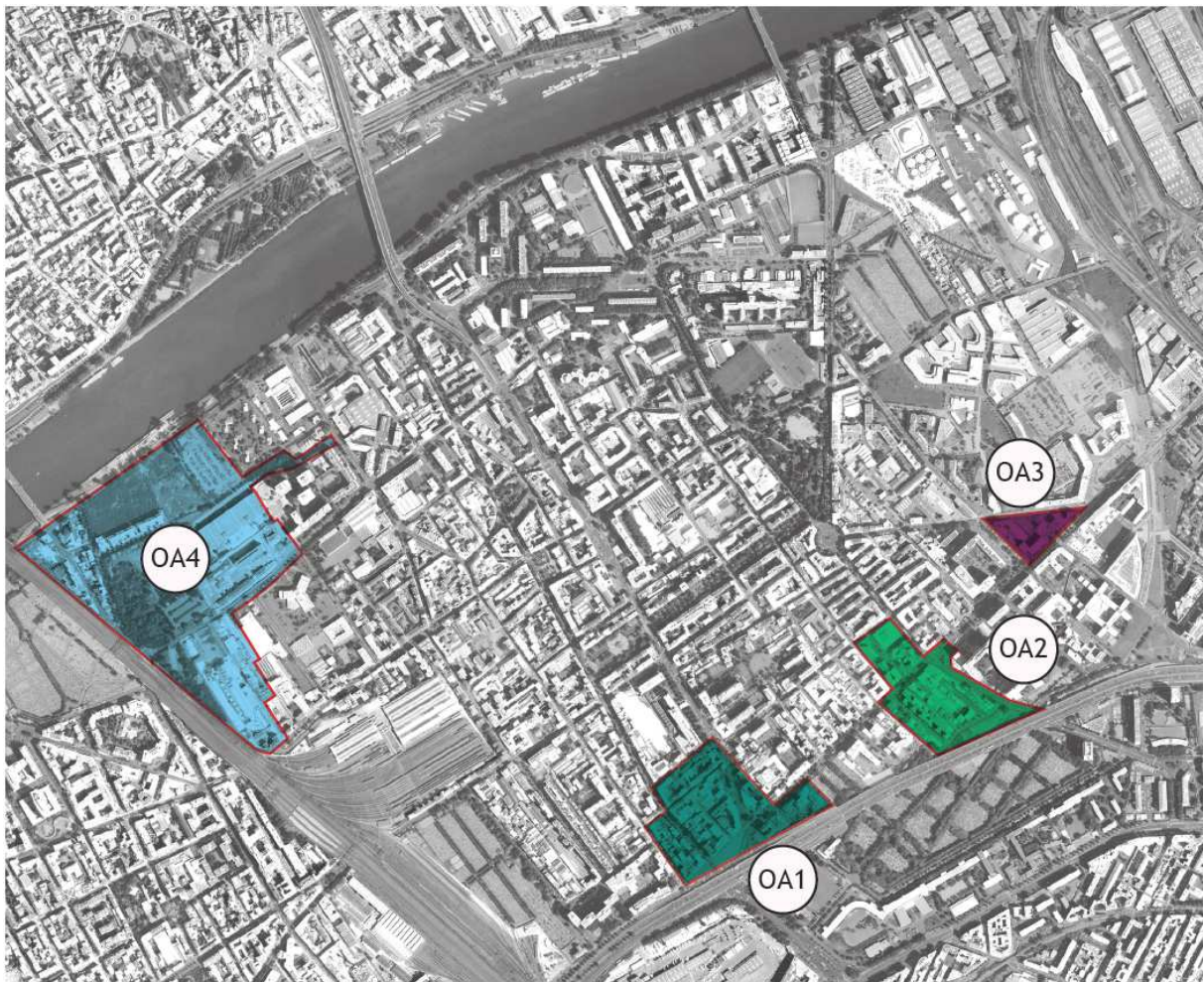
Pour chacun des secteurs concernés, le document d'orientation définit les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation de l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, ordonnancement des constructions).

Les orientations d'aménagement par secteur constituent une pièce facultative du PLU. Elles peuvent être élaborées pour des secteurs ou des quartiers qui nécessitent une restructuration ou une mise en valeur.

2.2 LES SECTEURS CONCERNES PAR DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

A Clichy, quatre secteurs font l'objet d'orientation d'aménagement :

- le secteur porte de Clichy/Roux/Bonnet,
- le secteur rue Auboin/porte Pouchet,
- le secteur Victor Hugo/Sanzillon,
- le secteur bac d'Asnières/Valiton/Petit.



Le contenu des orientations d'aménagement, pour chacun de ces secteurs, constitue le document n°3 du dossier de PLU. En outre, ces secteurs sont délimités sur le plan de zonage (document n°4.2).

Ce chapitre a pour objet de présenter le contexte de chacun des secteurs ainsi que le parti d'aménagement retenu pour éclairer le choix des secteurs pour lesquels des orientations ont été définies ainsi que leur contenu tel qu'il figure dans le document n°3 du dossier de PLU.

2.3 LE SECTEUR PORTE DE CLICHY/ROUX/BONNET

L'entrée de ville aux abords de la Porte de Clichy est un des espaces à enjeux majeurs, tant par la nécessité de renouveler le bâti sur les emprises vétustes que pour l'amélioration de l'image de la ville.

Ce secteur qui s'est développé aux abords de Paris, garde la trace des différentes étapes de l'urbanisation de la proche couronne parisienne avec un tissu urbain qui se caractérise aujourd'hui par une forte hétérogénéité de l'état, de l'aspect et de la destination des constructions.

La recomposition du front urbain d'entrée de ville au débouché du boulevard périphérique a été partiellement réalisée ainsi que le réaménagement des espaces publics avec la création de la place des Nations Unies.

La ville de Paris projette dans les années à venir la création du nouveau quartier Clichy-Batignolles organisé autour d'un parc en vis-à-vis de Clichy, de l'autre côté du boulevard périphérique.

Les abords parisiens et la sous-face de l'infrastructure marquent encore aujourd'hui une forte coupure entre les communes. La discontinuité des cheminements piétons et la congestion des transports en commun de surface sont d'autant plus dommageables que les projets de prolongement de la ligne 14 et du tramway T3 vont à court terme renforcer l'accessibilité et l'importance du pôle intermodal de la porte de Clichy.

Ainsi, ce secteur d'entrée de ville cumule plusieurs dysfonctionnements auxquels il s'agit de remédier : la vétusté de quelques constructions, les difficultés de circulation aux abords de la Porte, un paysage urbain peu mis en valeur.

Les enjeux de recomposition de l'entrée de ville engagent plusieurs axes d'interventions :

- achever la recomposition du front bâti sur la Place des Nations Unies ; ceci est d'autant plus important qu'il participe de l'image de la ville pour des milliers d'automobilistes qui empruntent chaque jour le boulevard périphérique ;
- identifier ce quartier en vis-à-vis du futur quartier parisien Clichy Batignolles par sa qualité architecturale et aménager la continuité de ses espaces publics avec les territoires limitrophes : ce sont deux conditions de son dynamisme économique et commercial futur.
- renouveler le bâti vétuste par des architectures contemporaines ;
- développer une offre commerciale diversifiée ;
- relier les quartiers par un espace public continu et de qualité.

Le document d'orientations traduit ce parti d'aménagement et les principes d'organisation urbaine retenus.

2.4 LE SECTEUR RUE AUBOIN/PORTE POUCHET

La recomposition urbaine du secteur délimité par les boulevards Périphérique, Victor Hugo et du Général Leclerc - dit «Triangle» - est un des espaces d'enjeux majeurs tant par la nécessité de renouveler le bâti sur les emprises vétustes que pour l'amélioration de l'image de la ville.

La présence de bâti dégradé et déstructuré offre une image peu valorisante de la ville. Cependant, la situation de «vitrine urbaine» aux abords du boulevard périphérique a suscité l'apparition d'écrans publicitaires de grandes dimensions sur certaines façades ou sur le couronnement d'immeubles. Cette présence d'images ou d'enseignes confirme que ce secteur, situé en entrée de ville, participe de l'identité métropolitaine de Clichy pour des milliers d'usagers qui chaque jour empruntent le boulevard périphérique et longent cette façade de la ville sur quelques centaines de mètres.

Le déclassement des emprises anciennement réservées pour le raccordement de l'A15 au boulevard périphérique permet aujourd'hui d'engager la recomposition des franges de la ville aux abords de la Porte Pouchet.

Parallèlement, la ville de Paris a engagé un grand projet de renouvellement urbain (GPRU) aux abords de la Porte. Le projet prévoit la réorganisation des occupations de la sous face du viaduc du boulevard périphérique pour permettre la création d'un espace public intercommunal dédié aux loisirs : la Place Pouchet.

Un projet global de recomposition urbaine

L'urbanisation du «Triangle» s'est développée à partir du boulevard Victor Hugo et le long du Boulevard Leclerc sur une trame foncière d'origine agricole, étroite et laniérée. Voie historique de Versailles à Saint-Denis, le boulevard Victor Hugo porte un bâti ancien pour partie vétuste dont le renouvellement est déjà engagé.

Enclavées par la présence du cimetière et du boulevard périphérique, les parcelles profondes du Triangle n'ont longtemps été desservies que par un réseau d'étroites venelles dont certaines, en impasses ont donné lieu à des urbanisations de petite échelle en cours urbaines. Le tissu urbain y est majoritairement dégradé et se caractérise par une forte hétérogénéité de l'état, l'aspect et la destination des constructions.

Le cœur du quartier est organisé autour de la centralité que forme l'ensemble de logements sociaux de la rue Simoneau et les services urbains qui lui sont associés (dispensaire, terrains de jeux, crèche Fanny...)

La future acquisition des emprises déclassées permet d'engager aujourd'hui un projet de recomposition globale du secteur.

Trois principes orientent les actions à mener :

- *traiter les abords du boulevard périphérique* :

La recomposition du secteur Pouchet Auboin doit répondre aux enjeux d'images dans sa double échelle : métropolitaine (perception depuis l'infrastructure) et locale (impact du viaduc sur le paysage urbain clichois) ;

- *dynamiser l'animation des axes structurants* :

Le boulevard Victor Hugo et le Boulevard Leclerc sont deux axes structurants d'échelle intercommunale. Le renouvellement de leur front bâti, l'animation de rez-de-chaussée «actifs» ou commerciaux et l'aménagement de continuités piétonnes confortables et qualitatives prolonge ces enjeux de vitrine urbaine.

- *préserver les qualités du paysage du «Triangle»*

Le renouvellement des constructions implantées au cœur du «Triangle» doit concilier l'introduction de typologies architecturales contemporaines, le maintien d'une certaine mixité fonctionnelle et la préservation de l'échelle singulière de venelles et de cours urbaines qui lui donnent son caractère de «quartier tranquille».

Le document d'orientations traduit ce parti d'aménagement et les principes d'organisation urbaine retenus.

2.5 LE SECTEUR VICTOR HUGO/SANZILLON

Le secteur Hugo/Sanzillon est au cœur d'un secteur de renouvellement urbain d'anciennes friches industrielles. Les grandes opérations d'ensemble engagées, il y a quelques dizaines d'années (îlot Bendix), jouxtent des opérations mixtes plus récentes (secteur Mozart) ou actuellement menées dans le cadre des projets de renouvellement urbain engagés à Paris (GPRU de la Porte Pouchet) et à Saint-Ouen (ZAC Victor Hugo, ZAC Gare RER).

L'îlot Hugo, Sanzillon témoigne des différentes étapes de l'urbanisation de Clichy avec un tissu urbain caractérisé par une forte hétérogénéité de l'état, l'aspect et la destination des constructions.

Deux de ses angles sont tenus par des bâtiments remarquables qu'il s'agit de mettre en valeur dans le cadre de cet aménagement (cf. inventaire du patrimoine clichois). Il jouxte l'îlot Bendix dont les hautes constructions en retrait de l'alignement introduisent une rupture d'échelle dans la continuité du paysage et de l'espace public du boulevard.

Un des derniers secteurs de renouvellement programmé dans la ZAC Morel Sanzillon, l'îlot Hugo/Sanzillon est aussi l'une des dernières emprises de grande taille à Clichy (plus de 5000 m²) dont la recomposition urbaine n'a pas été réalisée.

Accessible et visible depuis le quartier de la gare RER de Saint-Ouen, l'îlot Hugo/Sanzillon marque l'entrée de Ville par le boulevard Victor Hugo.

Une programmation ambitieuse

Tirant parti de sa situation aux franges de la ville et de son accessibilité par le RER et le métro, le projet s'appuie sur trois principes essentiels :

- la création d'un pôle de commerces et de loisirs et la densification de l'îlot renforcent l'attractivité de ce secteur. L'animation urbaine qui s'ensuit intéresse le quartier mais s'adresse également à l'échelle des communes voisines.
- cette centralité s'inscrit dans un réseau hiérarchisé et continu d'espaces publics.
- la recomposition de l'îlot se distingue par un jeu volumétrique et une écriture architecturale contemporaine qui lui confèrent lisibilité et attractivité.

Le document d'orientations traduit ce parti d'aménagement et les principes d'organisation urbaine retenus.

2.6 LE SECTEUR BAC D'ASNIERES/VALITON/PETIT

Situé en frange de ville, le secteur du bac d'Asnières/Valiton-Petit est l'une des dernières grandes emprises foncières disponibles à Clichy.

Une urbanisation initiale de faubourg s'y est développée en tête du pont d'Asnières, adossée au chemin de fer, tandis que les vastes terrains submersibles du bord de Seine ont progressivement accueilli des activités ou de grands services urbains liés à la présence du fleuve. La désindustrialisation de la première couronne, à la fin du 20ème siècle, y a laissé de vastes friches et des constructions vétustes. Le renouvellement urbain a longtemps été freiné par une accessibilité peu qualitative et par l'enclavement du secteur : voies ferrées du faisceau Saint-Lazare à l'ouest ; vastes emprises d'activités et de services urbains à l'est et au sud ; présence du fleuve au nord.

La création récente de la rue Eiffel qui relie le quartier au centre ville, la construction de nouveaux logements et d'un collège, la réalisation en cours du parc urbain sur le terrain des gazomètres ont aujourd'hui bien engagé le renouveau du quartier. Le projet régional de reconquête des berges de Seine et la mise en place d'une ligne de transport fluvial mais aussi le projet départemental d'aménagement de la RD1 et du carrefour en tête de pont, le projet de modernisation du site du SIAAP, l'aménagement riverain à Levallois d'un important pôle d'affaire vont poursuivre la métamorphose des abords du site. Ces changements appellent un ambitieux scénario de renouvellement pour les friches situées à Clichy.

Les enjeux identifiés pour le futur quartier déterminent certains principes du projet de recomposition urbaine.

Le projet de renouvellement urbain et architectural se donne l'ambition d'être exemplaire sur le plan environnemental :

- *Le nouveau quartier recompose le front de Seine et consacre le retournement de la ville vers le fleuve ;*
- *le projet de rénovation préserve les traces de l'urbanisation du faubourg ;*
- *la réalisation de bâtiments repères en tête du pont d'Asnières identifie la création d'une nouvelle centralité ;*
- *Le nouvel ensemble se relie aux quartiers environnants ;*
- *L'animation du secteur est recherchée par une diversité de programmes et une mixité à toutes les échelles (quartier, îlot, immeuble...).*

Le document d'orientations traduit ce parti d'aménagement et les principes d'organisation urbaine retenus.

3- LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LA REGLE

3.1 LES PRINCIPES POUR ELABORER LA REGLE

3.1.1 Décliner les orientations du PADD

Ainsi que cela est rappelé dans le chapitre précédent, la règle d'urbanisme élaborée dans le cadre d'un PLU doit être en cohérence avec les orientations du PADD.

Les dispositions réglementaires du PLU de Clichy ne sont pas simplement cohérentes avec les orientations du PADD, ainsi que l'impose le code de l'urbanisme, mais ont été élaborées pour permettre la mise en œuvre du PADD dans le cadre de l'application concrète et quotidienne de la gestion des droits des sols.

1 - HABITER ET PARTAGER LA VILLE	
Les orientations du PADD	Les dispositions réglementaires
<p>1.1 - Orientation générale : Concilier histoire, renouvellement et qualité urbaine. Concevoir l'amélioration du cadre de vie, le remplacement du bâti vétuste et la création de nouveaux quartiers en préservant les caractères du paysage et de l'identité clichoise.</p>	<p>Le choix du zonage du PLU repose sur les diverses morphologies urbaines identifiées sur le territoire :</p> <p>Ces morphologies et organisations urbaines ont été identifiées, caractérisées et localisées, pour délimiter le zonage.</p> <p>Le zonage et le règlement ont été élaborés pour permettre une variation et une variété des dispositions en fonction des différentes morphologies urbaines et au regard du degré de préservation ou d'évolution souhaité de ces formes. C'est pourquoi huit zones morphologiques différentes ont été délimitées.</p>
<p>1.2 - Renforcer l'image de la ville par des architectures ambitieuses et innovantes</p>	<p>Les sites sur lesquels de telles architectures peuvent être mises en œuvre ont été étudiés et traduits réglementairement par la zone UH.</p>
<p>1.3 - Préserver et développer une offre de logement diversifiée et de qualité</p>	<p>Une quinzaine de terrains ont été identifiés pour recevoir des programmes de logements sociaux et font l'objet d'une réserve (article L.123-2,b), en référence avec le PLH et le projet ANRU.</p>

1 - HABITER ET PARTAGER LA VILLE (SUITE)

Les orientations du PADD	Les dispositions réglementaires
1.4 – Poursuivre activement l'action publique sur le foncier et l'aménagement	La disposition du PLU visant à réserver des terrains pour créer du logement très social constitue un outil réglementaire de la mise en œuvre de cette politique.
1.5 - Améliorer et développer une offre d'équipements éducatifs, sociaux, culturels et sportifs dans tous les quartiers	<p>Des dispositions spécifiques ont été retenues pour permettre la modernisation des équipements sur leur propre site d'implantation :</p> <ul style="list-style-type: none">- par un dispositif réglementaire applicable à chaque zone, pour les équipements localisés dans des zones urbaines mixtes ;- par la création d'une zone, spécifiquement dédiée à l'accueil d'équipements d'intérêt général localisés sur de vastes emprises, dont les règles sont souples (zones UG et UG1). En outre, le secteur UGs, prévu pour l'accueil des équipements sportifs permet de préserver de vastes emprises dédiées exclusivement à la pratique du sport. <p>La création de futurs équipements d'intérêt collectif est prévue par l'inscription d'emplacements réservés (article L.123-1,8°) ou de localisations (article L.123-2,c).</p> <p>C'est ainsi qu'une vingtaine de réserves sont inscrites au PLU pour la création d'équipements de superstructure.</p>

2 - AFFIRMER ET ASSURER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EQUILIBRE ET DURABLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Les orientations du PADD	Les dispositions réglementaires
<p>2.1 – Maintenir, favoriser et développer l’activité</p>	<p>Nombreuses dispositions ont été retenues pour favoriser le maintien de l’activité dans la ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par la délimitation d’une zone exclusivement destinée à accueillir des activités économiques (zone UI) ; - par la mixité des destinations des constructions dans toutes les zones morphologiques (articles 1 et 2 du règlement de chaque zone). <p>Toutefois, la possibilité de mixité offerte par le règlement n’est pas suffisante pour maintenir l’activité face à la pression foncière privilégiant le logement. Dans ce contexte, des dispositions qui sont favorables au maintien ou à l’implantation d’activités nouvelles ont été retenues dans le PLU :</p>
<p>2.2 - Maintenir une mixité habitat et activités</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Création de linéaires commerciaux qui interdit tout changement de destination vers du logement en rez-de-chaussée des immeubles sur voie ; - délimitation de secteurs à dominante d’activités économiques, dans lesquels les programmes de constructions ne peuvent comporter que 20% de logements ; - Imposer des hauteurs de rez de chaussée permettant l’implantation de commerces (3,50 mètres) ; - Interdire la création de logements dans les cœurs d’îlots pour y encourager le maintien ou l’implantation d’activités (zones UC1, UC2, UC3).

2 - AFFIRMER ET ASSURER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EQUILIBRE ET DURABLE DU TERRITOIRE COMMUNAL (SUITE)

<p>2.3 - Intervenir sur l'espace public et privé des « rues actives » pour maintenir et revitaliser le commerce de proximité</p>	<p>La recherche de parcours dans la ville et de leur continuité se traduit par l'inscription d'emplacements réservés (article L.123-1,8°) ou de localisations (article L.123-2,c). C'est ainsi qu'une vingtaine de réserves sont inscrites au PLU pour la création ou l'aménagement de liaisons interquartiers, d'aménagements d'espaces publics.</p>
<p>2.4 - Préserver et développer les linéaires commerciaux</p>	<p>Les dispositions du PLU organisent la préservation des linéaires commerciaux par l'inscription :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une interdiction de créer du logement en rez de chaussée des immeubles le long de portions de voies identifiées au plan de zonage ; - de l'obligation de réaliser des rez de chaussée d'immeubles avec une hauteur sous plafond compatible avec l'implantation de commerces (3,50 m).
<p>2.5 - Promouvoir la dimension économique de Clichy</p>	<p>Les dispositions réglementaires du PLU ont été établies afin que toutes les activités puissent trouver un site d'implantation sur le territoire de Clichy :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans des zones qui leur sont exclusivement dédiées (zone UI et secteurs à dominante d'activités) ainsi que dans les cœurs d'îlot des zones UC1, UC2 et UC3 ; - dans les zones mixtes ; - dans des sites d'entrée de ville, dans le cadre de programmes tertiaires.

3 - AMELIORER LE CADRE DE VIE DE TOUS LES CLICHOIS DANS UNE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les orientations du PADD	Les dispositions réglementaires
<p>3.1 - Valoriser et sauvegarder le patrimoine bâti et urbain remarquable</p>	<p>Par un zonage fin et des règles adaptées, la morphologie urbaine et l'identité de Clichy sont préservées par les dispositions du PLU (zones UC, zone UP).</p> <p>Dans les tissus anciens, la protection des cœurs d'îlot a été mise en œuvre par des dispositions réglementaires relatives aux modes d'occuper et d'utiliser le sol particulièrement restrictives : construction de bâtiments de faible hauteur et limitation des emprises au sol.</p> <p>S'agissant du patrimoine, concernant soit des architectures isolées ou des ensembles cohérents, ils ont fait l'objet d'un recensement.</p> <p>Sur le fondement de ce recensement une trentaine de bâtiments font l'objet d'une protection dans le PLU au titre du 7° de l'article L.123-1 du C.U.</p>
<p>3.2 - Promouvoir et mettre en place des solutions innovantes pour un développement durable</p>	<p>Une attention particulière a été portée au contenu des articles 11 et 13 du règlement de chaque zone concernant respectivement l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des espaces libres. Il s'est agit d'introduire des dispositions adaptées à la morphologie urbaine de chaque zone et de fournir des éléments visant à renforcer l'intérêt du volet paysager des permis de construire ou d'aménager.</p> <p>Dans les secteurs de projet faisant l'objet d'orientations d'aménagement, des orientations relatives à la qualité architecturale sont développées.</p> <p>S'agissant des énergies renouvelables, des dispositions incitatives ont été introduites pour favoriser les conceptions architecturales recherchant une haute performance énergétique (règles d'implantation et de hauteur différenciées).</p>

3 - AMELIORER LE CADRE DE VIE DE TOUS LES CLICHOIS DANS UNE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE (suite)

<p>3.2 - Promouvoir et mettre en place des solutions innovantes pour un développement durable (suite)</p>	<p>Des dispositions (articles 6 et 7) favorisent l'isolation extérieure des constructions existantes. L'installation de dispositifs de récupération d'énergies renouvelables est prise en compte dans le calcul de hauteur des constructions (chapitre 1) et l'article 11 autorise l'installation de panneaux solaires.</p> <p>La gestion de l'eau est prise en compte par la limitation de l'emprise au sol des constructions et la définition d'un ratio d'espaces libres devant demeurer en pleine terre (articles 9 et 13). En outre, le débit de fuite vers le réseau public est limité (article 4).</p> <p>Ces dispositions concourent à la limitation de l'imperméabilisation des sols.</p>
<p>3.3 - Faciliter et maîtriser la mobilité</p>	<p>Les questions relatives à la circulation et au stationnement se traduisent dans la règle du PLU essentiellement (article 12 du règlement de chaque zone) et des emplacements réservés ou localisation pour la création de parkings publics et l'aménagement de l'espace public.</p> <p>Les dispositions de l'article 12 gèrent le stationnement dans le cadre des opérations de construction. Le nombre de places requis varie en fonction de la destination des constructions en limitant le nombre de places à réaliser pour les activités afin de privilégier les transports en commun pour les trajets domicile/travail.</p> <p>L'article 12 gère également l'obligation de créer des locaux destinés au stationnement des vélos.</p> <p>Le stationnement public ne relève du PLU que pour autant qu'il nécessite la réservation de terrain pour sa réalisation. A ce titre, 3 localisations de réserves ont été inscrites au PLU pour la création de stationnements publics.</p> <p>Nombreuses sont les réserves foncières inscrites pour l'aménagement de voies, la création de liaisons interquartiers pour faciliter les parcours piétons et vélos dans la ville.</p>

3 - AMELIORER LE CADRE DE VIE DE TOUS LES CLICHOIS DANS UNE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE (suite)

<p>3.3 - Faciliter et maîtriser la mobilité</p>	<p>En outre, les orientations d'aménagement définies pour les futurs quartiers, organisent des aménagements visant à faciliter les déplacements.</p>
<p>3.4 - Faire « respirer » Clichy : une ville plus verte</p>	<p>La trame verte de la ville est constituée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des espaces verts publics de superficie et de configuration différentes, - des espaces verts des grands ensembles, souvent semi publics dans la mesure où ils se traversent ou sont largement ouverts sur l'espace public, - des espaces privés, plus ou moins perceptibles depuis l'espace public, dans la mesure où ils se situent essentiellement en cœur d'îlot. <p>Les espaces verts publics ont été classés dans une zone UN qui organise leur protection et leur mise en valeur.</p> <p>Les espaces verts privés qui concourent également à la trame verte sur la ville, font l'objet d'une protection :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par l'organisation d'une constructibilité de façon préférentielle, voire obligatoire, le long des voies et en incitant à une aération des cœurs d'îlot (zones UC) ; - par l'intégration à l'article 13 de dispositions visant à conserver sur les terrains des espaces libres (aspect quantitatif) et à végétaliser ces espaces (aspect qualitatif) ; - par l'introduction, dans les secteurs de projet d'orientations relatives au traitement paysagers des espaces libres.
<p>3.5 - Ouvrir la ville sur la Seine</p>	<p>Ont été intégrées des dispositions réglementaires et des orientations dans le secteur de renouvellement urbain du Bac d'Asnières visant à préserver des perspectives sur la Seine.</p> <p>La Seine et ses berges ont été classées en zone naturelle.</p>

3.2 LES LOGIQUES DU ZONAGE

3.2.1 Les logiques d'organisation urbaine

➤ La ville « structurée »

Les quartiers anciens et certains ensembles urbains recomposés récemment forment une continuité bâtie et d'espace public pour dessiner la « zone de cohérence urbaine ». Les quartiers anciens regroupent le cœur villageois et historique, les formes urbaines de faubourgs, les ensembles urbains haussmanniens et certaines compositions contemporaines situées en continuité. Ces ensembles urbains sont caractérisés par une importante mixité fonctionnelle et par des rapports d'échelles cohérents entre parcellaire, bâti, voirie et végétal. L'histoire sociale et la trame foncière y ont fait naître des confrontations exceptionnelles (types, matériaux, formes où l'hétérogénéité apparaît finalement comme une richesse à préserver).

Les zones mixtes UC1 « Clichy village », UC2 « Clidhy Haussmannien », UC3 « Clichy faubourg », UC4 « Clichy faubourg en renouvellement » ainsi que la zone UP correspondant à des ensembles pavillonnaires, réunissent ces ensembles morphologiques constituant la ville structurée.

➤ La périphérie de la ville

Autour de ce plateau central, les formes urbaines des grands ensembles résidentiels ou actifs apparaissent comme des quartiers périphériques, mal reliés aux quartiers anciens. L'incohérence entre la définition parcellaire et les pratiques réelles de l'espace urbain (voiries, stationnement automobile, cheminements piétons, entretien des espaces verts...) pose des difficultés de gestion. Une redéfinition du foncier et l'aménagement des espaces publics, le renforcement de la cohésion architecturale de ces ensembles avec les quartiers anciens sont au cœur des enjeux du renouvellement urbain.

La zone UE « compositions urbaines d'ensemble » regroupe les quartiers périphériques, la zone UE1 correspondant au « Bac d'Asnières ».

➤ Les équipements publics

Le règlement distingue les équipements de petite échelle, auxquels s'appliquent les règles morphologiques définies pour le tissu urbain qui les accueille, des emprises sur lesquelles sont implantés des équipements d'une certaine échelle, qui se distinguent, par leur fonction, de leur contexte urbain.

Du fait d'une répartition dispersée sur le territoire communal en périphérie de la zone centrale, ces emprises contribuent parfois à la formation de lieux de centralité, à l'articulation entre quartiers. Compte tenu de la diversité typologique des bâtiments qu'elles accueillent (école, gymnase, piscine...), leur regroupement en considération de leur vocation d'équipement collectif permet de privilégier, par une règle souple, fonctionnalité et évolutivité des sites, en ménageant une grande liberté d'adaptation à leur contexte urbain.

Les zones UG regroupent les grandes emprises foncières accueillant des équipements d'intérêt collectif à l'échelle communale (zone UG) ou à l'échelle métropolitaine (zone UG1).

En outre, la zone UN correspond aux espaces des parcs et jardins de la ville.

➤ Les entrées de ville

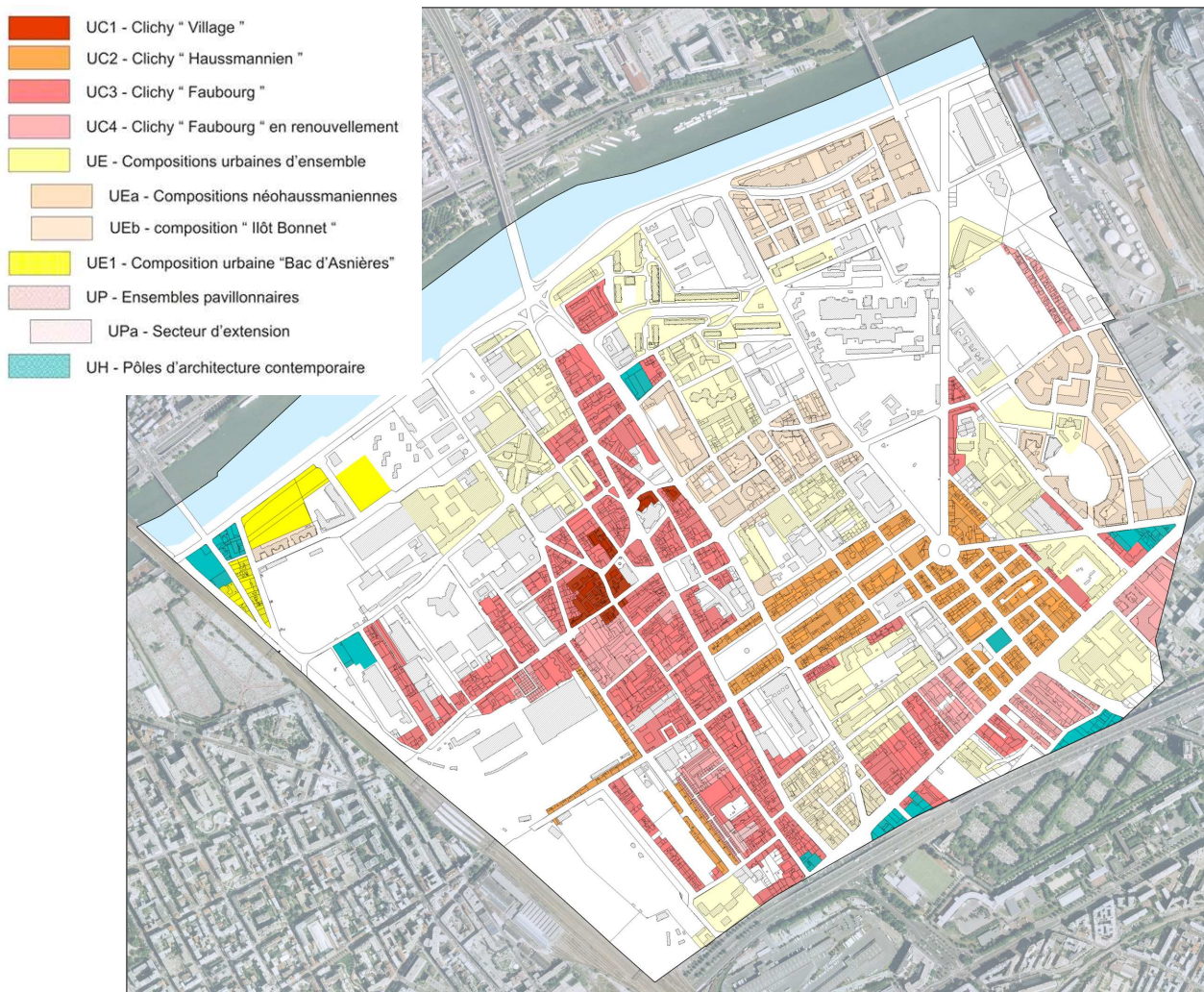
La recomposition urbaine des entrées de ville cristallise les enjeux d'identification du territoire comme paysage singulier à l'échelle métropolitaine, et comme éléments de centralité et de continuité à l'échelle locale et intercommunale.

Sur quelques sites identifiés comme stratégiques au regard de leur position aux seuils de la ville, la définition de règles spécifiques doit permettre de susciter l'émergence de nouveaux pôles de centralités identifiés par l'architecture contemporaine de bâtiments « repères urbains ».

Les sites ainsi identifiés correspondent à la zone UH « pôles d'architecture contemporaine ».

➤ Le zonage morphologique

L'objectif de développer et faire évoluer la ville dans le respect de son organisation urbaine a abouti à concevoir huit zones morphologiques dans le PLU.



3.2.2 Les logiques de diversité urbaine

➤ La diversité des formes et des fonctions urbaines

Une des principales caractéristiques de Clichy est la diversité dans la ville.

Diversité dans la morphologie du bâti, dans la mesure où se côtoient des immeubles de hauteur variée, des expressions architecturales bien différentes, des compositions urbaines multiples, avec des fronts bâtis continus ou discontinus, des ensembles pavillonnaires et des grands ensembles.

Diversité également des fonctions urbaines à l'échelle de la ville comme à celle des quartiers où se côtoient les habitations, les commerces, les artisans, les services, les équipements....

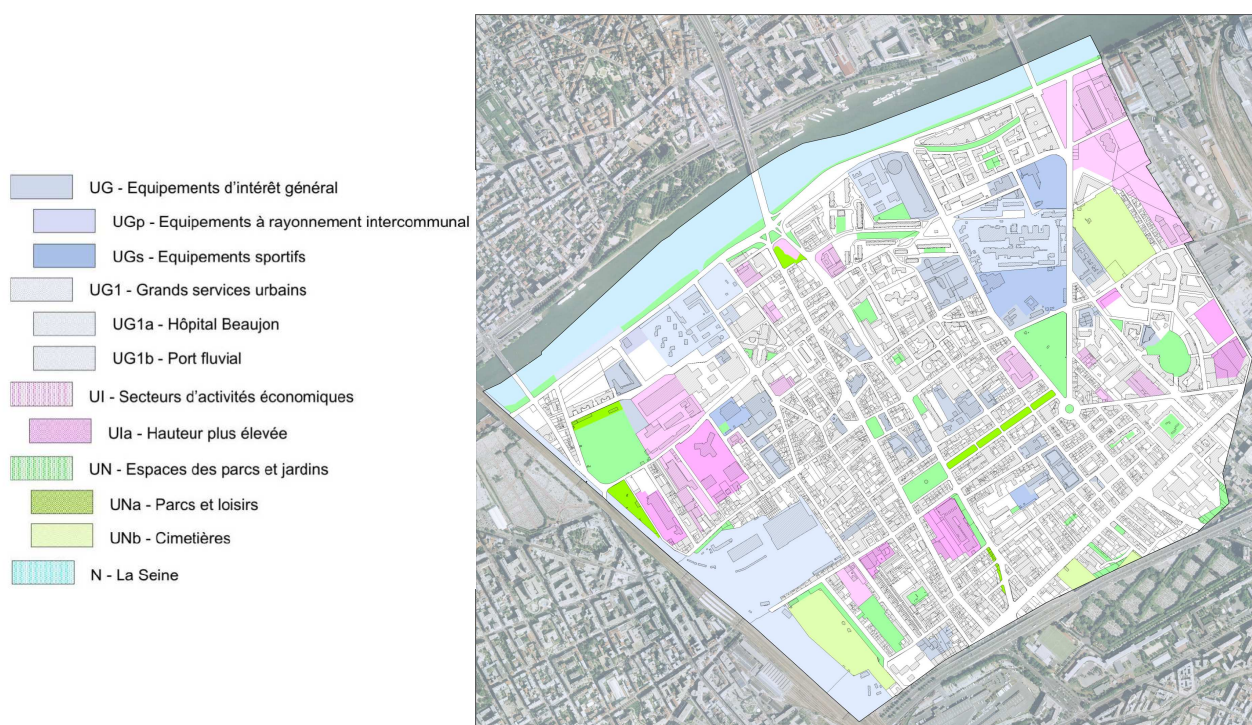
De cette diversité multiple naît une animation de la ville.

Le zonage du PLU a été élaboré pour préserver cette diversité sous toutes ses formes, dans une logique de cohérence d'ensemble et d'équilibre.

➤ Cinq zones définies au regard de leur vocation

La préservation de la diversité des fonctions urbaines se traduit, dans le règlement écrit par une mixité des zones morphologiques, mais également dans le zonage du PLU par la délimitation de cinq zones dédiées exclusivement à des destinations spécifiques :

- la zone UG, s'appliquant aux équipements d'intérêt collectif à l'échelle communale ;
- la zone UI, réunissant les sites d'activités économiques ;
- la zone UG1, correspondant aux équipements et de services à l'échelle métropolitaine ;
- la zone UN, regroupant les espaces verts et les cimetières ;
- la zone N, s'appliquant à la Seine.



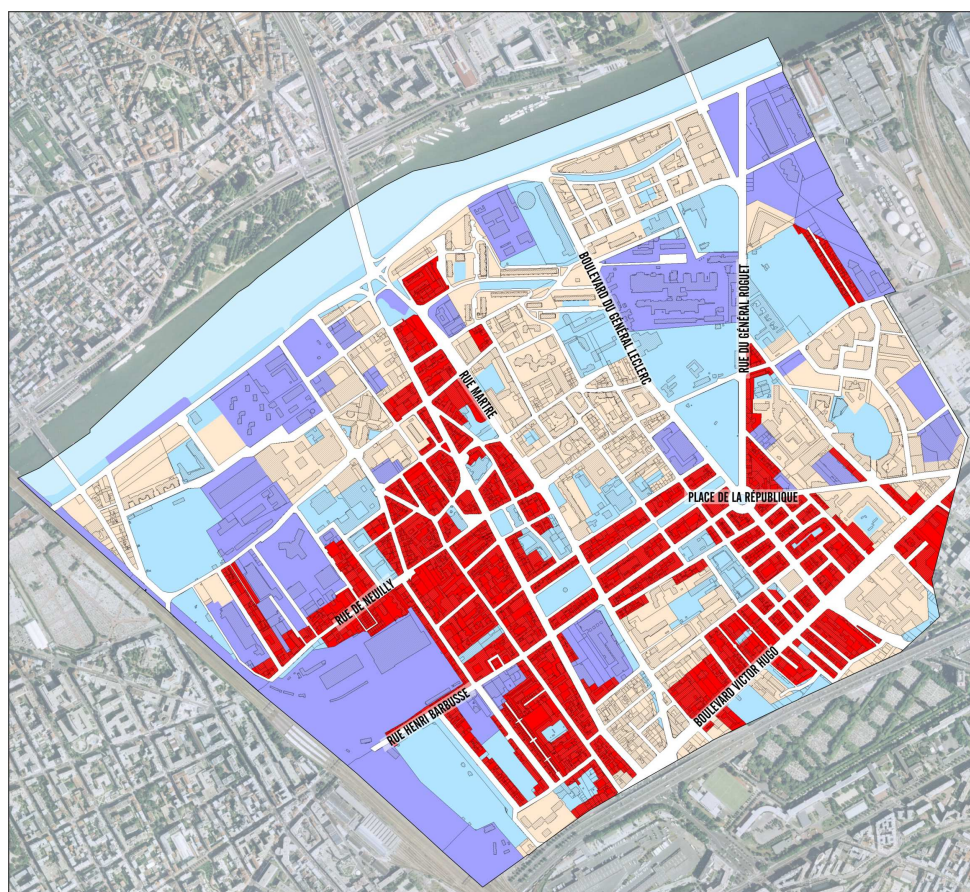
3.2.3 La recherche d'un projet d'équilibre

Le zonage du PLU, établi au regard de la morphologie de la ville et de sa diversité fonctionnelle, a été également défini dans la recherche d'un projet d'équilibre à l'échelle du territoire communal.

Ainsi, par le zonage du PLU, le territoire communal est composé de quatre grandes entités offrant un équilibre de préservation de la composition urbaine de la ville et de son attractivité économique. N'est pas répertoriée, dans les grandes catégories de zonage figurant dans le tableau ci-dessous, la Seine concernant 21,8 hectares.

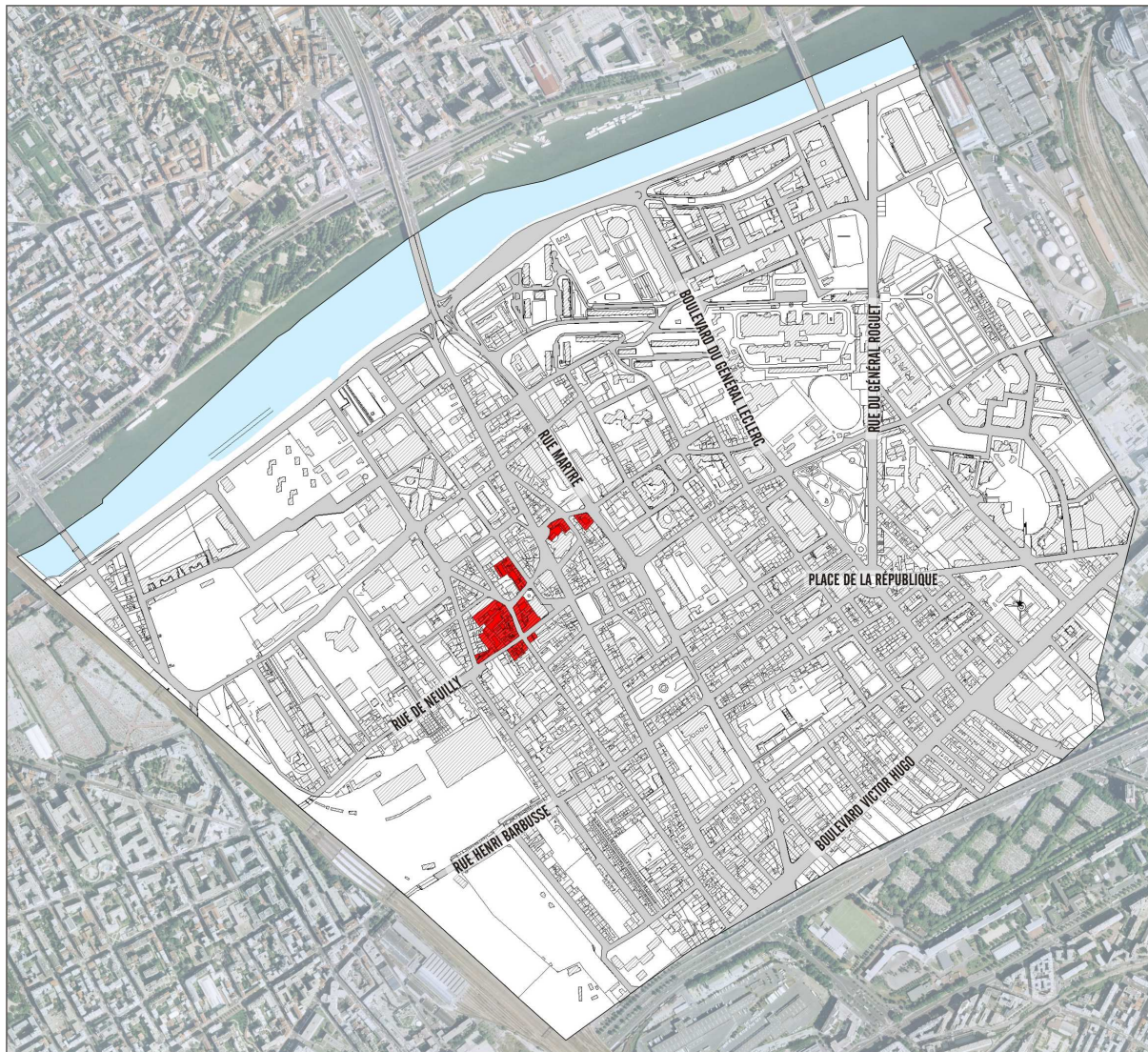
Grandes catégories de zonage	Zones concernées	Superficie en hectares*
Ville constituée	UC1, UC2, UC3, UC4 et UP	71
Compositions urbaines périphériques	UE, UE1 et UH	81
Sites d'emplois : activités économiques et services à l'agglomération	UI, UG1	67
Sites d'équipements communaux	UG et UN	65

*y compris les emprises des voiries, le zonage couvrant la totalité du territoire et la limite des zones étant située à l'axe des voies.



3.3 LES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONES

3.3.1 La zone UC1 : « Clichy village »



➤ **Espaces concernés**

Cette zone d'une superficie limitée, 2,1 hectares, correspond au centre historique de la ville.

Elle regroupe les espaces bâtis, le long des rues de Paris, de Neuilly, de l'Ancienne Mairie et du boulevard Jean Jaurès, qui ont conservé les caractéristiques d'un tissu « villageois ».

Cet ensemble identitaire de Clichy, du point de vue de la morphologie du bâti, conserve également, malgré sa faible superficie, une attractivité et une animation de centre-ville, grâce à l'activité commerciale et la présence d'équipements.

➤ **Objectifs poursuivis**

- Maintenir une diversité des fonctions urbaines, condition nécessaire pour que ce lieu conserve son attractivité et sa qualité de « centre-ville » ;
- Préserver le charme de l'échelle et des caractéristiques du bâti villageois ;
- Conserver le mode de fonctionnement urbain de ce quartier avec des activités en fond de cour.

➤ **Principes réglementaires**

◆ **Une mixité des fonctions urbaines (articles 1 et 2)**

Toutes les destinations des constructions sont admises (habitat, commerce, artisanat, bureau...), avec toutefois une restriction pour l'habitat à l'arrière du premier front urbain.

◆ **Une incitation au maintien ou à l'implantation d'activités (articles 1 et 2)**

Deux dispositions ont été retenues dans ce sens interdisant la création de logement, soit lors de constructions neuves, soit par changement de destination :

- au delà d'une bande de 17 mètres de profondeur à compter de la voie (cf infra bande de constructibilité principale) ;
- au rez de chaussée des constructions situées le long des voies identifiées au plan de zonage comme linéaire commercial (cf infra « linéaire commercial »).

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'aménagement et à l'extension limitée des constructions à destination d'habitation avant l'approbation du PLU et situées dans ces espaces.

◆ **Le maintien d'un front urbain continu (articles 6 et 7)**

En règle générale, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies d'une limite séparative du terrain à l'autre pour conserver un linéaire bâti continu le long des voies.

◆ **Une limitation des volumes des constructions sur voie**

- par la bande de constructibilité principale limitée à 17 mètres de profondeur ;
- par une hauteur de façade (Hf) limitée à 12 mètres ;
- par un nombre de niveaux ne pouvant excéder un rez-de-chaussée surmonté de 3 étages droits.

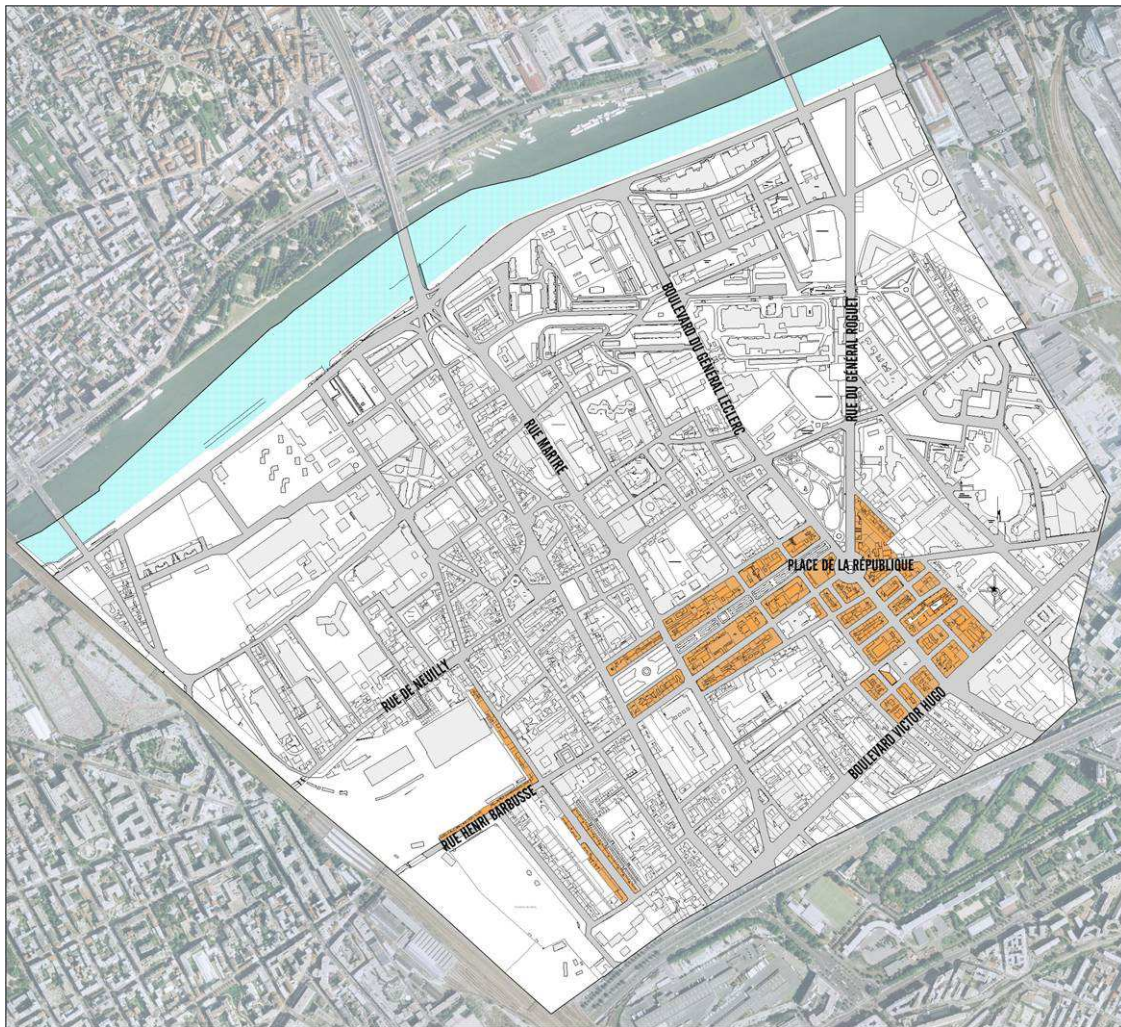
Des dispositions particulières permettent une hauteur supérieure des constructions (un niveau supplémentaire) lorsqu'il s'agit de réduire les variations d'épannelage entre deux constructions limitrophes.

◆ **Une aération des cœurs d'îlot**

En cœur d'îlot, c'est-à-dire au-delà de la bande de constructibilité principale (17 mètres) :

- la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres, soit un rez de chaussée surmonté d'un étage (article 10) ;
- les constructions ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 70% de la superficie du terrain (article 9) ;
- 15% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont la moitié (7,5%) doit demeurer en pleine terre (article 13).

3.3.2 La zone UC2 : « Clichy haussmannien »



➤ **Espaces concernés**

Cette zone, d'environ 18 hectares, correspond à la période « haussmannienne » du centre-ville impulsée par l'architecte voyer de Clichy Bertrand Sincholles.

Elle concerne les secteurs situés notamment autour de la place de la République (François Mitterrand), du boulevard du Général Leclerc (dans sa partie sud), des allées Léon Gambetta et avenue Anatole France. Les secteurs bordant le site ferroviaire le long de la rue Castères et de la rue Henri Barbusse, qui présentent des fronts bâtis implantés sur un parcellaire peu profond, font également partie de la zone UC2.

Ces ensembles, outre leur valeur historique et architecturale participant à l'image de la ville de Clichy, s'inscrivent dans l'animation du centre-ville par leur composition urbaine et le regroupement de commerces et de services.

➤ **Les objectifs poursuivis**

- Maintenir l'organisation urbaine dense de ces quartiers, avec des fronts bâtis forts et structurés le long des voies et emprises publiques ;
- Préserver et perpétuer les caractéristiques des constructions constituant ces ensembles ainsi que leur qualité architecturale ;
- Conserver la diversité fonctionnelle de ces quartiers en incitant au maintien des activités, notamment en rez de chaussée.

➤ **Principes réglementaires**

◆ **Une volumétrie des constructions encadrée (articles 6, 7,9 et 10)**

Pour conserver l'organisation urbaine des ensembles regroupés dans la zone UC2, il convient d'encadrer la volumétrie des constructions en imposant :

- une implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques (article 6) de façon continue d'une limite séparative du terrain à l'autre (article 7) afin de créer un linéaire bâti homogène ;
- une constructibilité privilégiée dans une bande étroite, 13 mètres de profondeur à compter de l'alignement (bande de constructibilité principale), afin de préserver la morphologie des constructions de type Haussmannien ;
- une hauteur de façade des constructions limitée à 17 mètres, ce qui correspond, à un rez-de-chaussée surmonté de 6 étages droits (article 10). La hauteur plafond des constructions fixée à 21 mètres maximum permet l'aménagement d'un niveau dans les combles. Toutefois, à l'angle des boulevards Victor Hugo et du Général Leclerc, sur les terrains repérés par un filet de hauteur, les constructions peuvent atteindre une hauteur maximale de 27 mètres ;
- une emprise au sol des constructions importante dans la bande de constructibilité principale (100%) pour conserver un front urbain fort et homogène, caractéristique de la morphologie haussmannienne.

◆ **Une aération des cœurs d'îlot (articles 9, 10 et 13)**

Pour préserver la composition urbaine de ces secteurs, il s'agit d'une part de constituer un front urbain fort (cf ci-dessus) mais également de préserver une aération des cœurs d'îlot, même si ces derniers sont de dimension modeste.

Ainsi, au-delà de la bande de constructibilité principale (13 mètres de profondeur), les constructions nouvelles à destination d'habitation sont interdites. Les autres (activités économiques, équipements collectifs) ont une emprise au sol limitée à 50% (70% pour les équipements) de la partie du terrain située au-delà de la bande de constructibilité principale. En outre, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres (12 mètres pour les équipements d'intérêt collectif).

◆ **Une mixité des fonctions urbaines (articles 1 et 2)**

Ces quartiers ont une dominante résidentielle. Toutefois, ils concourent, par la présence de commerces et de services en pied d'immeubles et d'équipements collectifs, à l'animation du centre-ville.

Pour conserver le caractère mixte de ces ensembles, toutes les destinations des constructions sont admises (habitat, activités commerciales et autres, équipements).

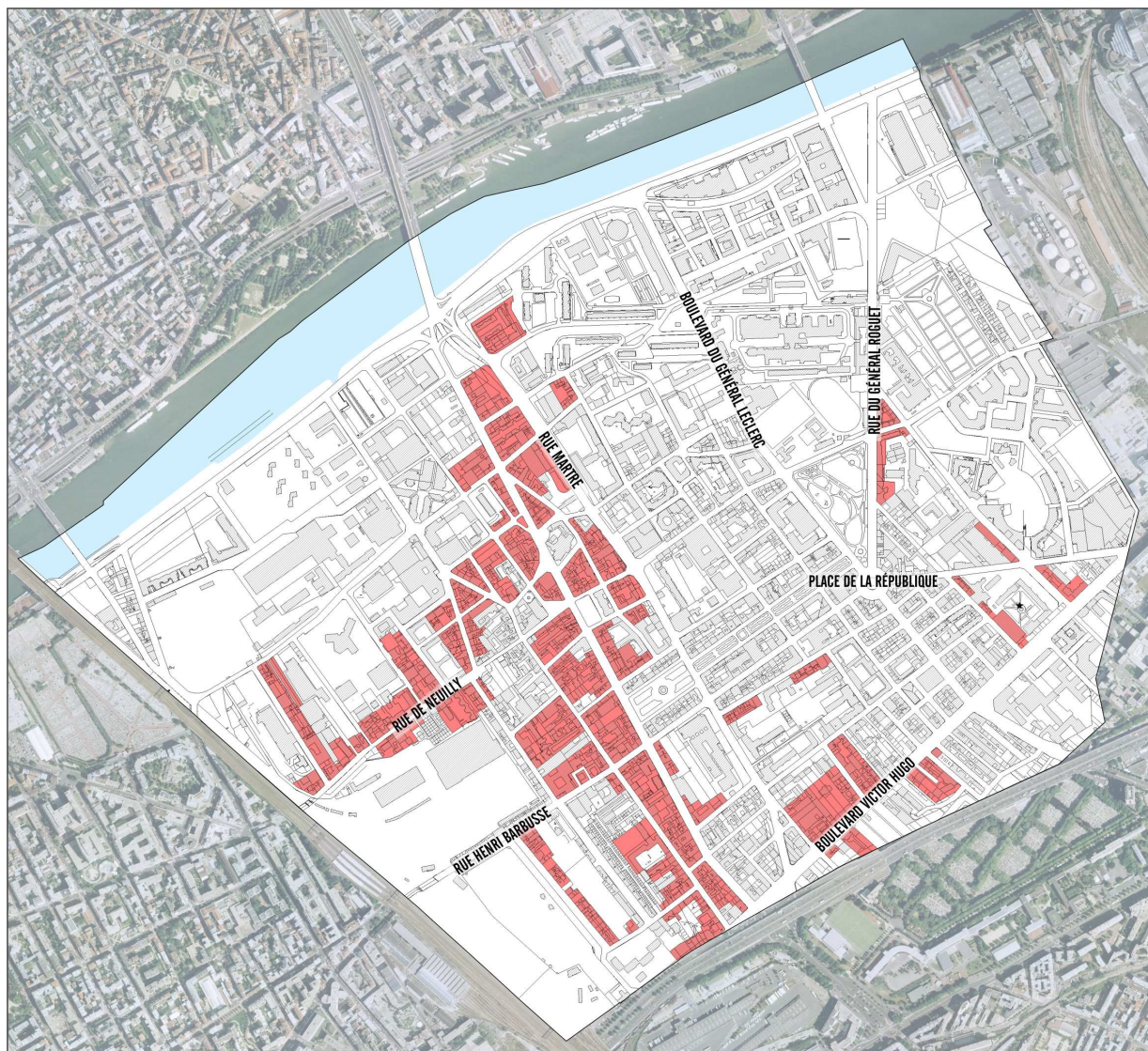
Toutefois, pour inciter à la préservation des activités commerciales et autres en rez de chaussée des constructions, des « linéaires commerciaux » ont été identifiés au plan de zonage le long de la place de la République, du boulevard du Général Leclerc (dans sa partie sud) et de la rue Henri Barbusse (cf infra linéaire commercial).

En outre, au-delà de la bande de constructibilité principale (13 mètres à compter de l'alignement), c'est-à-dire en cœur d'îlot, les constructions nouvelles et les changements de destination ne peuvent pas avoir pour effet de créer des locaux d'habitation.

◆ **La qualité architecture des constructions (article 11)**

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions sont distinguées selon qu'il s'agit d'une construction existante ou d'une construction nouvelle. Sachant que ces quartiers sont déjà constitués et que seuls quelques espaces libres pourront accueillir des constructions neuves, les dispositions relatives à la préservation des matériaux, ornements, modénatures... sont particulièrement précises. D'elles dépendent, en effet, la conservation de la qualité architecturale des constructions au cours du temps et notamment à l'occasion de travaux ou de ravalements.

3.3.3 La zone UC3 : « Clichy faubourg »



➤ **Espaces concernés**

Cette zone, d'environ 39 hectares couvre les espaces urbains qui se sont développés, au cours du temps, en périphérie du pôle central villageois.

Ils se situent essentiellement autour du centre historique et le long du boulevard Jean Jaurès, de la rue de Paris, de la rue Castérès, de la rue de Neuilly, de la rue Henri Barbusse...

Avec un bâti, en règle générale, aligné le long des voies, l'hétérogénéité des constructions qui le compose, tant dans leur volumétrie que dans leur architecture, les espaces regroupés dans la zone UC3 constituent les « faubourgs » de Clichy. Il convient de noter que les secteurs de la zone UC4 (cf. infra) sont également rattachés à la même typologie des faubourgs.

Grâce à la mixité des fonctions qu'ils regroupent, l'habitat, les commerces et l'artisanat, souvent situées dans les arrières cours, ainsi qu'à leur proximité des pôles centraux, ces quartiers sont animés en permanence.

➤ **Objectifs poursuivis**

- Préserver l'échelle du front urbain bâti en proportion avec l'emprise de la voie qu'il accompagne ;
- Inciter la mixité des fonctions urbaines que regroupent ces ensembles urbains à l'échelle de la zone, mais également à l'échelle de chaque terrain ;
- Organiser des cœurs d'îlot aérés.

➤ **Principes réglementaires**

◆ **La mixité des fonctions urbaines (article 1 et 2)**

Le maintien du caractère mixte des secteurs de la ville regroupés dans la zone UC3 suppose que toutes les occupations et utilisations du sol, compatibles avec la proximité de l'habitat, soient autorisées. Toutefois, pour favoriser le maintien des activités à l'échelle de chaque terrain, la création de surface nouvelle d'habitation soit par construction, soit par changement de destination est interdite au-delà de la bande de constructibilité principale (soit au-delà de 20 mètres par rapport à l'alignement).

En outre, le maintien des activités en rez de chaussée des constructions le long des rues commerçantes telles que la rue de Neuilly, la rue de Paris, la rue Villeneuve... est garanti par les dispositions relatives « aux linéaires commerciaux » (cf. infra).

◆ **L'organisation d'un front bâti à l'échelle des voies (article 10)**

Le maintien de l'ensoleillement des façades sur voies et de fronts bâtis en harmonie avec la largeur des voies extrêmement variable dans cette zone (10 à 12 mètres rue de Paris, rue Fernand Pelloutier, 25 mètres boulevard Victor Hugo, 15 mètres rue Henri Barbusse et moins de 10 mètres rue Guesnouin, rue Victor Médéric...), suppose des dispositions réglementaires qui limitent la hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies (article 10).

Ainsi, dans la zone UC3, la hauteur maximale autorisée pour les constructions implantées le long des voies est proportionnelle à la largeur d'emprise de ces dernières (cf infra gabarit sur voie), sans pouvoir être supérieure à 32 mètres.

La hauteur maximale des façades des constructions doit donc être au plus égale à la largeur de la voie à laquelle sont ajoutés 3,50 mètres correspondant à la hauteur du rez-de-chaussée des constructions rarement occupés par des logements (hauteur de façade des constructions = largeur de l'emprise publique + 3,50 mètres soit : $H = L + 3,50$ m).

◆ **La continuité ou discontinuité du front bâti (articles 6 et 7)**

Si les constructions doivent, en règle générale, être implantées à l'alignement des voies (article 6), en revanche, les constructions peuvent être implantées que sur une seule limite séparative du terrain (article 7). Cette disposition permet de créer, le cas échéant, des ruptures dans le linéaire du front urbain ou conserver des passages vers les fonds de terrain.

◆ **La confortation du front bâti sur voie et l'apaisement des cœurs d'îlot (article 6, 7, 9, 10 et 13)**

Les dispositions qui encadrent la morphologie du bâti dans la zone UC3 ont vocation à organiser une constructibilité dense le long des voies sur une profondeur de 20 mètres (bande de constructibilité principale) et une constructibilité réduite au-delà de la bande des 20 mètres, en cœur d'îlot.

En effet, au-delà de la bande de constructibilité principale :

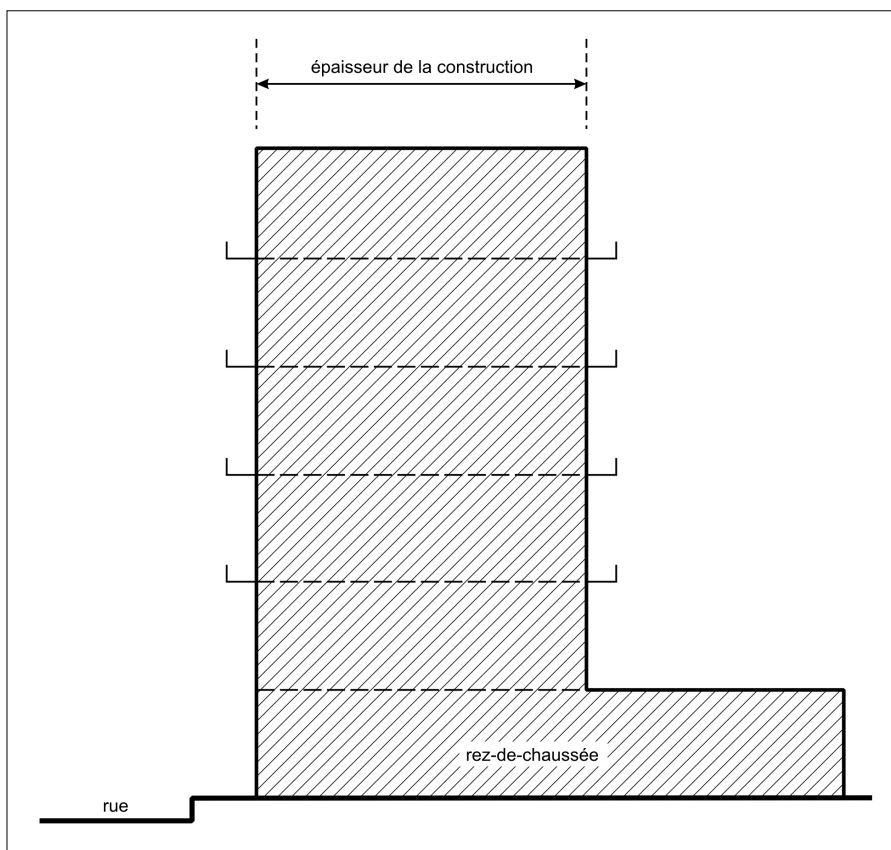
- l'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie totale du terrain (article 9) ;
- des espaces verts doivent être aménagés sur 10% au moins de la superficie du terrain dont la moitié doit demeurer en pleine terre (article 13) ;
- la hauteur maximale des constructions (article 10) est limitée à 7 mètres, soit un rez de chaussée surmonté d'un étage. Cette hauteur peut être portée :
 - à 9 mètres (rez de chaussée surmonté de 2 étages) quand une construction s'édifie en mitoyenneté du pignon d'une construction voisine atteignant au moins cette hauteur ;
 - à 12 mètres (rez de chaussée surmonté de 3 étages droits) dès lors que le projet de construction est conçu pour atteindre une haute performance énergétique (cf infra).

◆ **L'incitation vers une réduction de l'épaisseur des constructions (article 7)**

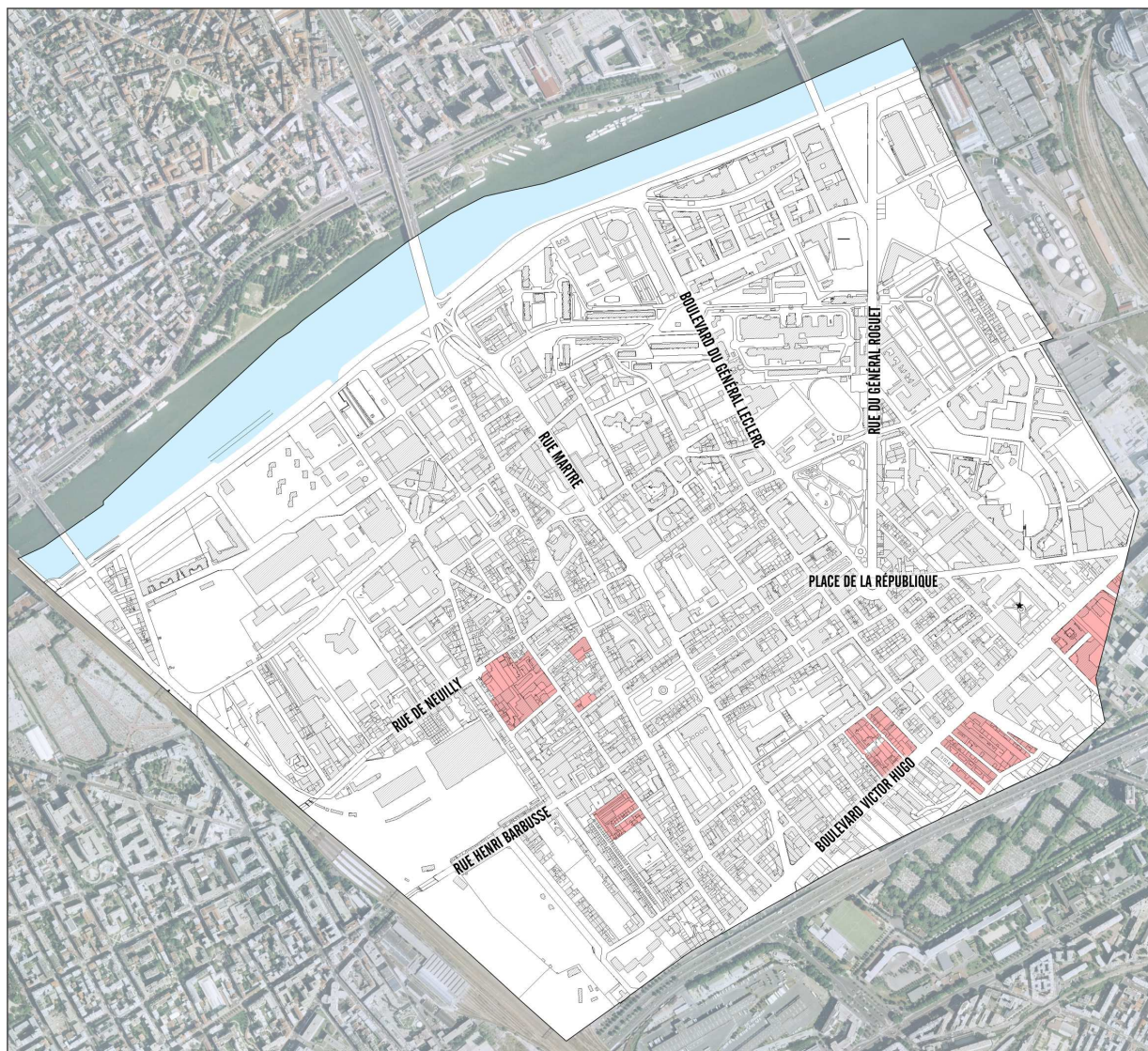
Dans la perspective d'une part, d'inciter à la conception de constructions favorisant l'ensoleillement et la ventilation des logements, et, d'autre part d'éviter un effet pyramidal des façades arrières des constructions pour respecter une règle de prospect définie en rapport avec la hauteur des constructions, les dispositions de l'article 7 prévoient, dans la bande de constructibilité principale :

- un mode de calcul de retrait des constructions par rapport à la limite séparative différent selon l'épaisseur de la construction ;
- pour les constructions ayant une épaisseur au plus égale à 13 mètres, le retrait minimal de la construction est fixe (6 mètres) quelle que soit sa hauteur ;
- pour les constructions ayant une épaisseur de plus de 13 mètres, le retrait minimal de la construction est défini au regard de la hauteur de la construction ($L=H - 4$ mètres).

La définition de l'épaisseur des constructions figurant au chapitre 1 du règlement précise que ne sont pris en compte ni les balcons, ni les rez de chaussées des constructions.



3.3.4 La zone UC4 : « Clichy faubourg en renouvellement »



➤ **Espaces concernés**

Cette zone, d'environ 9 hectares, regroupe des espaces bâtis qui appartiennent à la morphologie des « faubourgs » de Clichy, en complément de la zone UC3.

Les particularités de ces espaces, par rapport à la zone UC3, relèvent d'une part de leur configuration morphologique, d'autre part de leur situation au regard du projet d'aménagement de la ville.

S'agissant des critères morphologiques, la zone UC4 couvre principalement des secteurs dont la structure foncière est composée d'un parcellaire relativement profond et de superficie moyenne plus importante que celle observée dans la zone UC3.

Par ailleurs, les différents espaces regroupés dans la zone UC4, se situent pour leur majorité dans des secteurs opérationnels de zone d'aménagement concerté (ZAC) sur lesquels des projets ont été élaborés pour répondre aux objectifs du programme des ZAC et de celui de l'ANRU :

- les secteurs situés entre la rue Castérès et le Boulevard Jaurès sont en grande partie intégrés dans le périmètre de la ZAC centre-ville ;
- le secteur en haut du boulevard Victor Hugo, en entrée de ville en venant de Saint Ouen, est situé dans le périmètre de la ZAC Morel Sanzillon ;
- le secteur situé au sud-est du boulevard Victor Hugo et au sud du boulevard du Général Leclerc, fait partie du périmètre de la ZAC Entrée de Ville, et appartient au secteur de projet élargi de la Porte Pouchet, qui fait l'objet d'orientations d'aménagement dans le PLU (cf infra) ;
- le secteur Trouillet entre le Boulevard V. Hugo et la rue Klock fait partie de la ZAC Trouillet Fouquet.

➤ **Objectifs poursuivis**

- Permettre la mixité de fonctions urbaines ;
- Préserver l'échelle du front urbain bâti en proportion avec l'emprise de la voie qu'il accompagne à l'image de la zone UC3 ;
- Organiser la constructibilité en cœur d'îlot pour que les projets puissent mettre en valeur la morphologie du parcellaire en créant des espaces libres.

➤ **Principes réglementaires**

◆ **L'organisation d'un front bâti à l'échelle des voies (article 10)**

Selon les mêmes principes que ceux retenus pour la zone UC3 (cf supra), la hauteur des constructions sur voies et emprises publiques est proportionnelle à la largeur de ces dernières, sans pouvoir être supérieure à 32 mètres.

Toutefois, des hauteurs plus importantes sont admises dans le cas d'une construction s'adossant à un bâtiment limitrophe dépassant le gabarit sur voie. Cette disposition permet de conserver des variations d'épannelage le long des voies et d'éviter la pérennisation de pignons aveugles importants.

◆ **La continuité ou discontinuité du front bâti**

Si les constructions doivent être, en règle générale, implantées à l'alignement des voies, cette obligation peut être que partielle. En effet, une partie seulement des constructions peut être au contact de l'alignement, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives latérales étant admis.

◆ **L'organisation adaptée du bâti sur chaque terrain**

La morphologie du parcellaire dans cette zone offre des potentialités d'aménagement variées.

En effet, selon la configuration du terrain et son occupation, la volumétrie des constructions avoisinantes, les possibilités de desserte, la conception des projets peut aboutir à des solutions diversifiées.

C'est pourquoi, les dispositions réglementaires ont été élaborées pour permettre la réalisation de projets qui soient adaptés à leur terrain d'assiette et à leur environnement.

A ce titre, les dispositions réglementaires ne sont pas distinguées selon l'application d'une bande de constructibilité principale, en bordure des voies. Les dispositions définissant la morphologie des constructions (articles 6, 7, 9, 10 et 13) sont identiques pour l'ensemble du terrain :

- les hauteurs des constructions définies par rapport au gabarit sur voie sont également applicables en cœur d'îlot (article 10) ;
- les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives du terrain. En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, ce dernier est différent selon l'épaisseur de la construction (cf ci-dessous, article 7) ;
- l'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie du terrain, ce qui permet de conserver 20% d'espaces libres, dont la moitié doit être aménagée en espaces verts de pleine terre (soit 10% de la superficie du terrain).

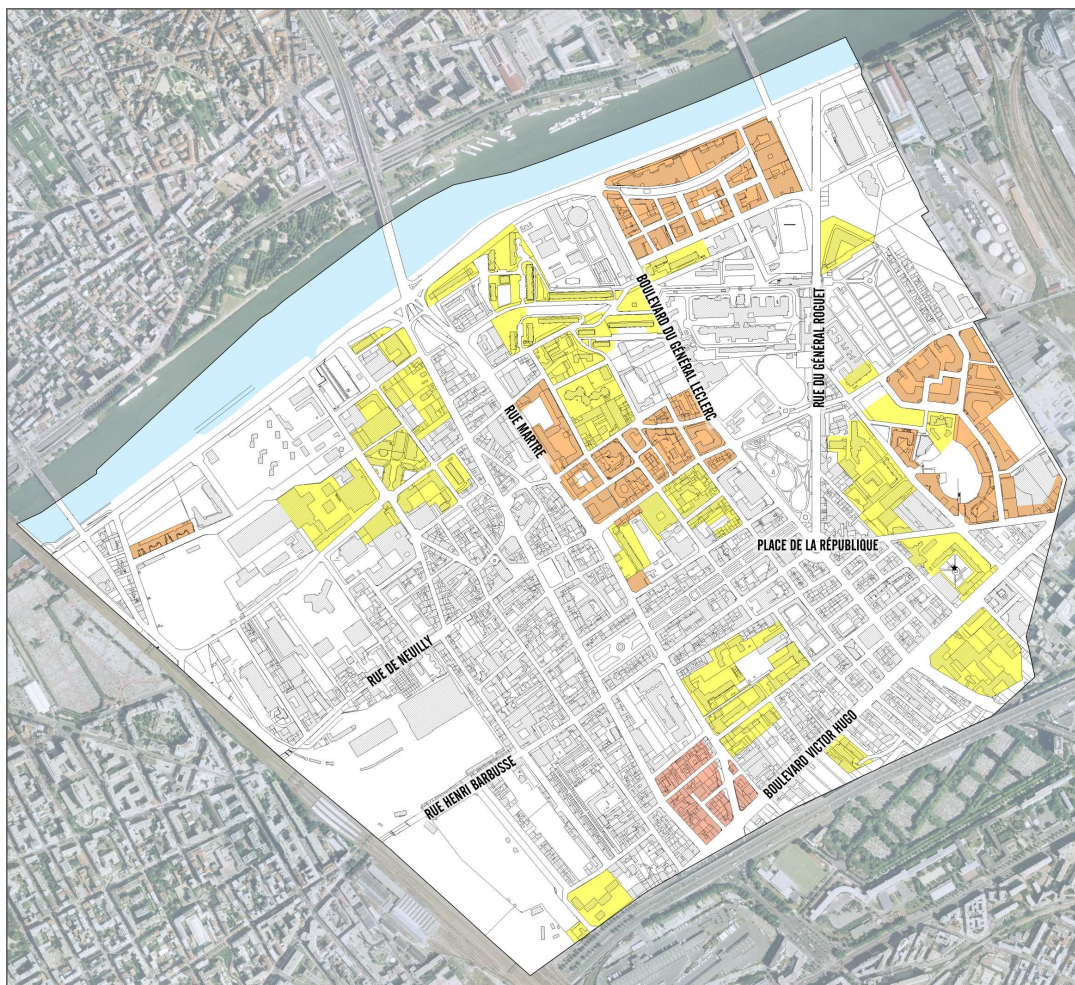
◆ **L'incitation d'une réduction de l'épaisseur des constructions (article 7)**




Dans la perspective d'une part, d'inciter à la conception de constructions favorisant l'ensoleillement et la ventilation des logements, et, d'autre part d'éviter un effet pyramidal des façades arrières des constructions pour respecter une règle de prospect définie en rapport avec la hauteur des constructions, les dispositions de l'article 7 prévoient, dans la bande de constructibilité principale :

- Un mode de calcul de retrait des constructions par rapport à la limite séparative différent selon l'épaisseur de la construction ;
- Pour les constructions ayant une épaisseur au plus égale à 13 mètres, le retrait minimal de la construction est fixe (6 mètres) quelle que soit sa hauteur ;
- Pour les constructions ayant une épaisseur de plus de 13 mètres, le retrait minimal de la construction est défini au regard de la hauteur de la construction ($L=H - 4$ mètres).

La définition de l'épaisseur des constructions figurant au chapitre 1 du règlement précise que ne sont pris en compte ni les balcons, ni les rez de chaussées des constructions (cf. schéma ci-avant zone UC3).

3.3.5 La zone UE : Compositions urbaines d'ensemble



-  UE - Compositions urbaines d'ensemble
-  UEa - Compositions néohaussmaniennes
-  UEb - composition " Ilot Bonnet "



➤ **Espaces concernés**

La zone UE, qui couvre environ 72 hectares, regroupe les espaces de renouvellement urbain qui ont été bâtis depuis les années 1960 sur de vastes unités foncières, issues principalement d'anciens sites d'activités économiques.

Ces espaces situés à la périphérie de la ville « constituée » (centres historique, haussmannien, et faubourgs) accueillent des ensembles de constructions dont l'organisation urbaine ne s'inscrit pas toujours dans la continuité morphologique de la ville constituée mais répond à des logiques de compositions d'ensemble dans lesquelles la lecture entre l'espace public et privé est parfois brouillée.

La zone UE, est mixte, les ensembles de constructions qu'elle regroupe étant destinés principalement soit à de l'habitat, soit à des bureaux.

On peut citer comme exemples : la résidence Jean Moulin, la résidence des Bateliers, l'îlot Bendix ou encore l'îlot Pouchet (boulevard Victor Hugo).

La zone UE comprend deux secteurs particuliers :

- **Le secteur UEa**, qui regroupe 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, de l'Espace Clichy ;
- **Le secteur UEb**, situé en entrée de ville, porte de Clichy et qui réunit les îlots cernés par le boulevard Victor Hugo au sud, la rue Martre à l'Est, la rue du Dr Albert Calmette au nord et le boulevard Jean Jaurès à l'ouest. Ce secteur, fait l'objet d'un renouvellement urbain depuis plusieurs années dans le cadre de la ZAC Entrée de ville qui doit se poursuivre dans le contexte d'une composition urbaine innovante.

➤ **Objectifs poursuivis**

- **Pour la zone UE**, il s'agit de permettre l'évolution des espaces bâtis concernés pour réaliser leur modernisation, pour mieux organiser l'articulation entre le bâti et les espaces publics, éventuellement par l'édification de nouvelles constructions. Il s'agit également de préserver la mixité de ces ensembles à l'échelle de la zone comme de chaque unité de site.
- **Pour le secteur UEa**, il s'agit de permettre l'évolution du bâti et sa modernisation aux cours du temps ;
- **Pour le secteur UEb**, il convient d'organiser les conditions d'un renouvellement urbain marqué par une composition urbaine moderne qui concoure à la mise en valeur de l'entrée de ville côté Porte de Clichy.

➤ Principes réglementaires

◆ Un règlement permettant une adaptabilité des projets au site concerné

La particularité de cette zone est fondée sur la diversité des ensembles qui la composent. Ces ensembles qui, s'ils sont homogènes individuellement, ont des morphologies différentes lorsqu'ils sont comparés les uns aux autres.

A ce titre, les dispositions réglementaires ont été établies de façon à introduire une souplesse pour garantir une bonne gestion à l'échelle de chacun des ensembles concernés. Il s'agit plus d'une règle d'objectif que d'une règle normative qui vise à préserver la composition générale de ces secteurs tout en permettant l'amélioration de leur rapport avec l'espace public et de garantir leur valorisation au cours du temps.

C'est ainsi, par exemple, que les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) sont rédigées pour laisser une liberté au concepteur d'établir un projet qui adapte l'évolution du bâti avec une réorganisation de l'espace public, tout en tenant compte des lignes directrices du plan masse d'origine.

Toutefois, afin de préserver dans ces ensembles un rapport important des espaces libres, l'emprise des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain dès lors que ce dernier a une superficie de plus de 2000 m². Cette disposition ne peut effectivement être mise en œuvre que dans les cas où le terrain d'assiette des constructions est suffisamment vaste pour dégager 40% d'espaces libres. Or, dans de nombreux cas la superficie des terrains supportant un bâti correspond à la seule emprise de la construction. C'est pourquoi le seuil de 2000 m² a été retenu pour limiter l'emprise au sol des constructions (article 9) et l'obligation de préserver 10% de la superficie des terrains en pleine terre (article 13).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 32 mètres, soit un rez de chaussée surmonté de dix étages. Néanmoins, à l'angle de la rue du Général Roguet et de la future avenue de la Liberté (emplacement réservé n°31), sur la partie de terrain repérée par un filet de hauteur, les constructions peuvent atteindre une hauteur maximale de 55 mètres sur une profondeur maximale de 56 mètres.

La diversité des fonctions urbaines pouvant être accueillies dans la zone UE est organisée aux articles 1 et 2 qui autorisent toute occupation et utilisation du sol compatible avec la proximité de l'habitat. Cette mixité est souhaitée dans le cadre de l'évolution de ces ensembles qui ne doit pas uniquement s'attacher à leur organisation urbaine mais également à leur animation et à leur fonctionnement au sein de la ville.

Toutefois, les unités de site aujourd'hui occupées par des activités sont identifiées au plan de zonage comme « secteurs à dominante d'activités économiques ». Ce dispositif a vocation à maintenir la destination des constructions en y limitant la réalisation de logements à 20% de la SHON créée soit par construction, soit par changement de destination.

Pour le secteur UEa, les seules particularités réglementaires sont d'une part l'obligation d'implanter les constructions à l'alignement des voies et emprises publiques (article 6) et la hauteur des constructions qui est limitée à 21 mètres, soit un rez de chaussée surmonté de 6 étages.

Pour le secteur UEb, secteur de projet de renouvellement urbain, la souplesse des dispositions réglementaires de la zone UE est encadrée par la définition d'orientations d'aménagement (cf supra). Ces orientations définissent la philosophie du projet et particulièrement le principe de variation de la hauteur des constructions dans une conception résolument moderne du traitement architectural.

Afin que le règlement permette ces variations de hauteur, sans pour autant autoriser une hauteur plafond uniforme, deux principes définissent la hauteur maximale des constructions :

- le gabarit sur voie qui fixe la hauteur courante des constructions en proportion de la largeur de la voie sur laquelle elles s'implantent ;
- les filets de hauteur qui désignent les secteurs du site où l'implantation de constructions émergentes, d'une hauteur pouvant atteindre 32 mètres, est possible.

En outre, les orientations d'aménagement précisent que ces émergences ne sont possibles que dans la mesure où les autres constructions ou parties de constructions du projet sont d'une hauteur sensiblement moindre que le gabarit sur voie. Ainsi, au sein d'un même projet l'émergence d'une construction au-delà du gabarit sur voie doit être compensée proportionnellement par une construction de faible hauteur.

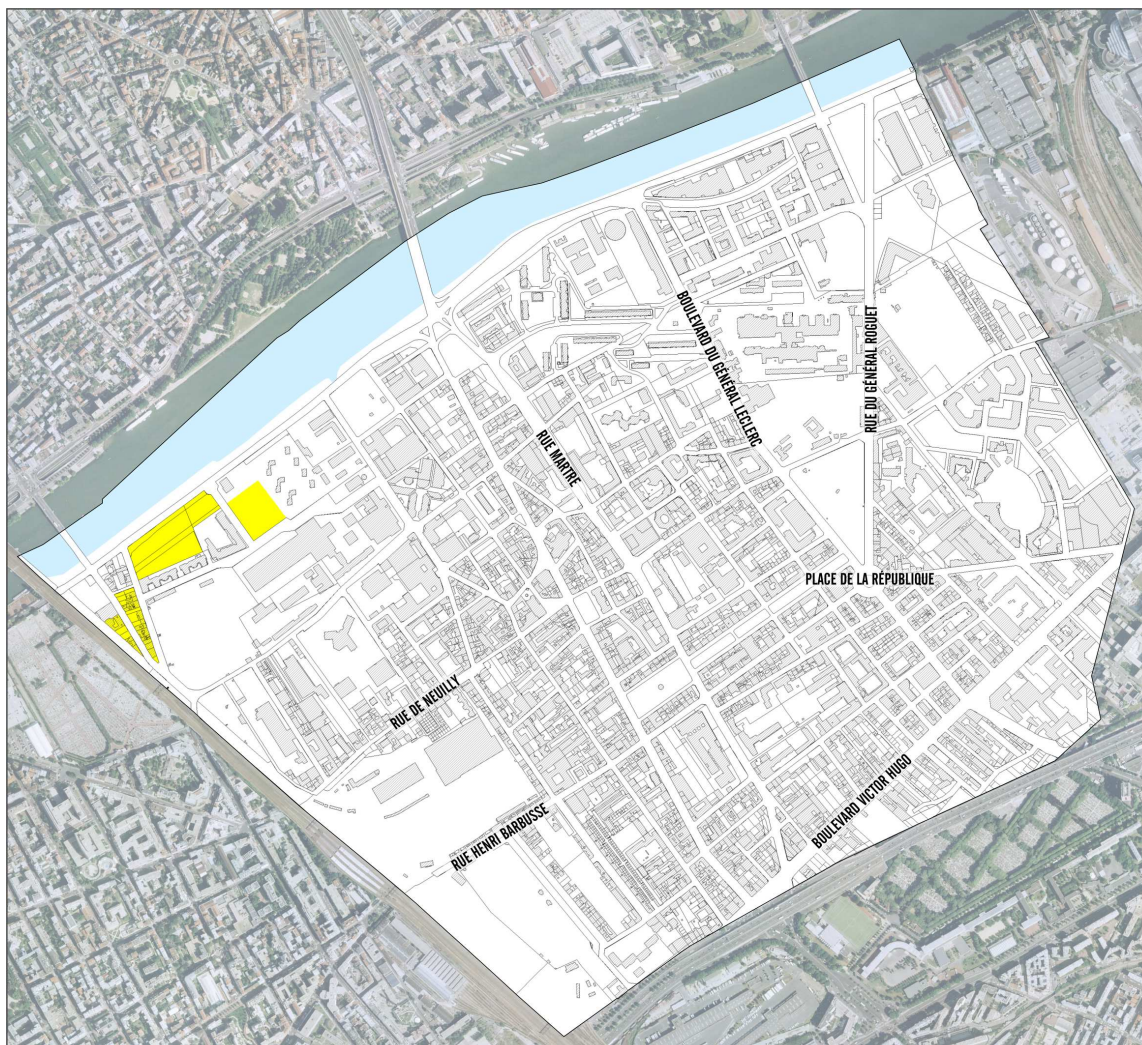
Il s'agit, par cette règle de hauteur, d'éviter l'effet « corridor » que pourrait produire une hauteur homogène. La variation des hauteurs imposant des constructions basses permet d'augmenter l'ensoleillement dans les cœurs d'îlots et de conserver des vues lointaines.

Ainsi, le choix de la localisation des filets de hauteur, permettant l'émergence de constructions, est lié à la configuration et la situation du parcellaire (parcelles profonde ou d'angle), aux conditions d'ensoleillement du site et à des critères de composition urbaine.

Comme dans la zone UE, pour les terrains d'assiette des projets ayant une superficie supérieure à 2 000 m², 10% de cette superficie doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.



3.3.6 La zone UE1 : Composition urbaine « Bac d'Asnières »



➤ **Espaces concernés**

La zone UE1 d'une superficie d'environ 4 hectares, correspond aux secteurs, intégrés dans la ZAC du Bac d'Asnières, devant recevoir un aménagement de renouvellement urbain.

Ces espaces de projet ne concernent pas l'ensemble du périmètre de la ZAC mais uniquement ceux devant accueillir des programmes de constructions mixtes selon une composition urbaine particulière.

Il s'agit des terrains situés entre les quais de Clichy et la rue Gustave Eiffel, en bordure de Seine, ainsi que ceux bordant les parties sud de la route d'Asnières et la rue du Bac d'Asnières. Ces derniers font l'objet d'un secteur particulier UE1a, qui se différencie par des règles moins contraignantes en matière de surface de pleine terre compte tenu de la configuration en triangle des îlots concernés.

➤ **Objectifs poursuivis**

La zone UE1 est destinée à accueillir une partie du nouveau quartier du Bac d'Asnières.

Il s'agit d'organiser une composition urbaine contemporaine qui :

- recompose le front de Seine et consacre le retournement de la ville vers le fleuve ;
- tire parti des potentiels paysagers des bords de Seine et du futur parc ;
- s'intègre et relie les quartiers environnants ;
- identifie la création d'une nouvelle centralité aux abords du pont d'Asnières ;
- organise une mixité des fonctions urbaines à l'échelle du site, comme des immeubles ;
- réalise l'ambition d'être exemplaire sur le plan de l'empreinte écologique et de la qualité architecturale, paysagère et environnementale.

➤ **Orientations réglementaires**

Les terrains disponibles constituent une opportunité de composer à l'échelle du quartier et du front de Seine un paysage d'ensemble. Le règlement de la zone UE1 est accompagné d'orientations d'aménagement (pièce n° 3 du PLU, cf. supra, chapitre 2.5) qui définissent le parti d'aménagement retenu sur l'ensemble du territoire couvert par la ZAC du Bac d'Asnières.

◆ **Une prise en compte écologique renforcée des risques d'inondation (articles 4,9,13)**

La totalité du périmètre est concernée par le PPRI. Le règlement étend et renforce la prise en compte du risque hydraulique par :

- une **limitation de l'emprise des constructions** définie et réglementée par le PPRI ;
- l'**obligation de réaliser des espaces verts de pleine terre** sur 20% au moins de l'emprise des terrains et 10% dans le secteur UE1a (article 13) ;
- des prescriptions qualitatives visant à réduire et à **traiter la pollution** par temps de pluie et à **maîtriser le rejet** des eaux pluviales (article 4).

Ces dispositions complètent la règle et orientent la réalisation d'ouvrage de collecte et de stockage des eaux de ruissellement à ciel ouvert et le choix d'essences végétales appropriées.

◆ **Une urbanisation compacte et des règles pour encadrer l'ordonnancement des constructions (articles 6,7,8,9,11)**

La limitation des emprises constructibles a pour effet de favoriser la compacité des formes bâties (article 9).

Les règles de prospect entre deux constructions (article 7 et 8) contribuent également à la compacité des formes urbaines en autorisant des implantations rapprochées en contrepoint de la création d'espaces ouverts vers la Seine. Ainsi, la distance entre deux constructions sur un même terrain est proportionnelle à leur hauteur dans la définition d'un rapport de 3,4, ce qui correspond à une distance d'environ 9,50 mètres pour une construction de 32 mètres.

Pour tirer le meilleur parti des potentiels paysagers de la Seine et du parc, les règles d'implantation distinguent deux registres de hauteurs :

- les constructions de deux niveaux au maximum formant soubassement et s'adressant principalement à l'échelle de la rue,
- les immeubles verticaux permettant de dégager des vues lointaines.

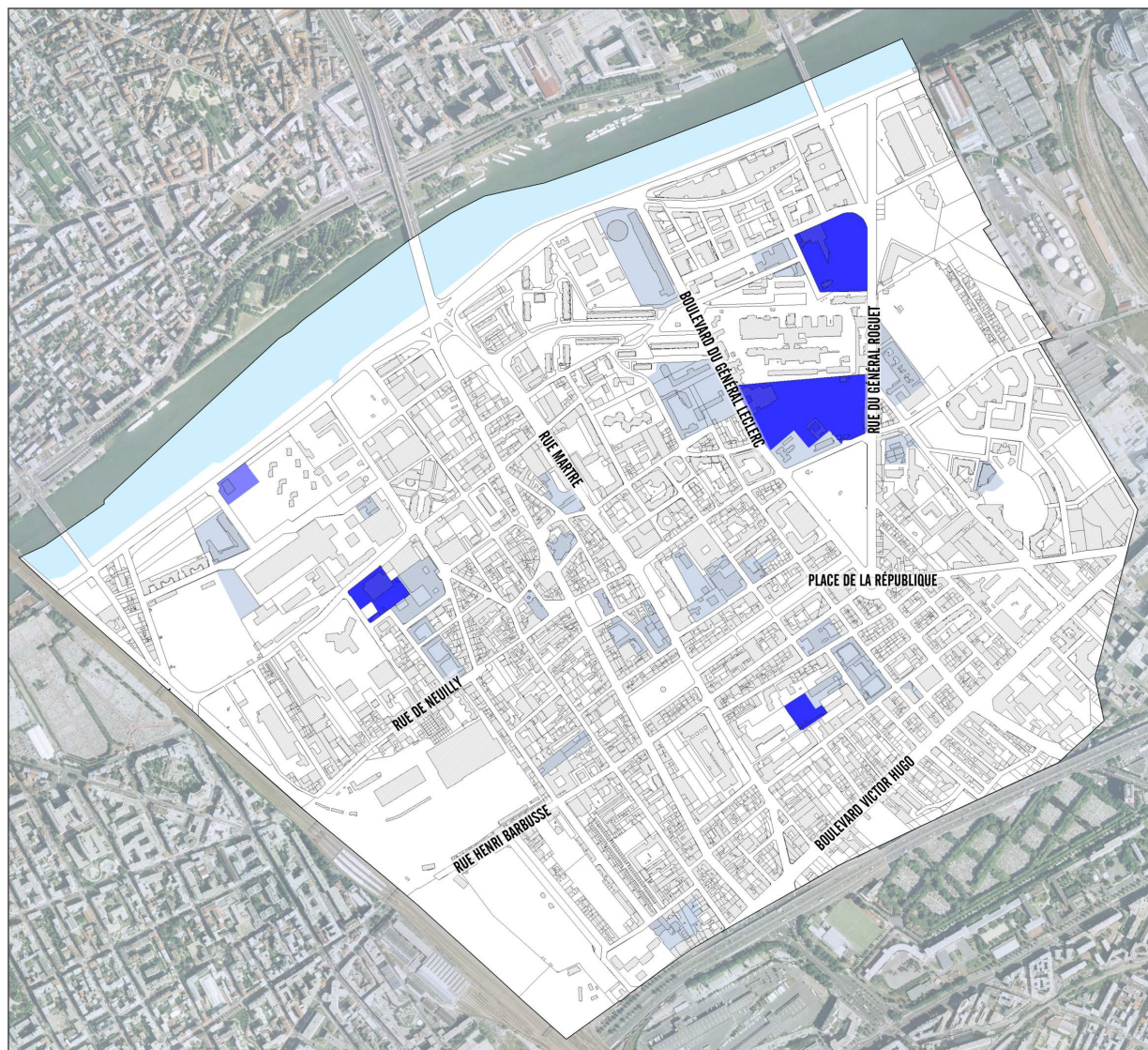
Pour éviter l'effet « barres » et s'accorder aux variations d'épannelage des constructions du faubourg, l'article 10 impose une variation de hauteur d'au moins trois niveaux pour les constructions présentant un linéaire de façade de plus de vingt mètres.




◆ **La qualité des constructions et l'ambition environnementale**

Les objectifs qualitatifs recherchés en matière de formes urbaines, d'architecture et de paysage sont détaillés dans les orientations d'aménagement : orientations transversales pour une ville durable qui décrivent un certain nombre de mesures simples qu'il s'agit de mettre en œuvre pour l'urbanisation future de la commune et orientations particulières au Bac d'Asnières qui détaillent les principes de composition urbaine, orientations programmatiques, orientations paysagères, principes de composition des espaces publics du secteur et dispositions pour un quartier durable.

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions (article 11), et les aspects qualitatifs des obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et de plantations (article 13) complètent et précisent les objectifs énoncés dans les orientations d'aménagement par quartier ou secteur (document n° 3 du PLU).

3.3.7 La zone UG : Equipements d'intérêt général



-  UG - Equipements d'intérêt général
-  UGp - Equipements à rayonnement intercommunal
-  UGs - Equipements sportifs



➤ Les espaces concernés

La zone UG, d'une superficie d'environ 28 hectares couvre les grandes emprises qui accueillent des équipements d'intérêt collectif à l'échelle communale. La forme urbaine de ces sites est bien souvent particulière car elle correspond au fonctionnement et à la nature des équipements concernés.

Ces emprises d'équipements sont réparties sur tout le territoire de la commune et plus spécifiquement à la périphérie du centre.

La zone UG comprend un secteur UGs correspondant aux trois grandes emprises d'équipements sportifs, Nelson Paillou, Racine et le site de la piscine, qui couvrent environ 7 hectares, et un secteur UGp correspondant aux équipements à rayonnement intercommunal programmés en bord de Seine dans le cadre de la ZAC du Bac d'Asnières.

➤ Les objectifs poursuivis

L'objectif essentiel de cette zone est de permettre l'évolution des équipements qui sont implantés sur de vastes emprises foncières.

En effet, les équipements publics de taille modeste qui sont implantés dans les différents quartiers de la ville sont régis par les règles d'urbanisme définies dans ces quartiers afin qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse à la morphologie environnante.

En revanche, dès lors que des équipements publics sont implantés sur de vastes emprises, qui peuvent concerner des îlots entiers, il est utile que la règle d'urbanisme soit adaptée à l'organisation des équipements au regard de leur fonctionnement et de leur nature, qui peut être très différente : groupes scolaires, stades, équipements de santé...

Pour le **secteur UGs**, il s'agit de préserver de vastes emprises dédiées exclusivement aux activités liées au sport.

Pour le **secteur UGp**, l'objectif est 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.

➤ Les principes réglementaires

Cette zone est particulière dans la mesure où elle a pour objet d'accueillir principalement des équipements collectifs ainsi que des constructions ayant une autre destination dès lors qu'elles ont un caractère d'intérêt général pour la commune ou qu'elles sont liées au fonctionnement d'un équipement (logement pour le personnel communal, hébergement d'étudiants, chercheurs...).

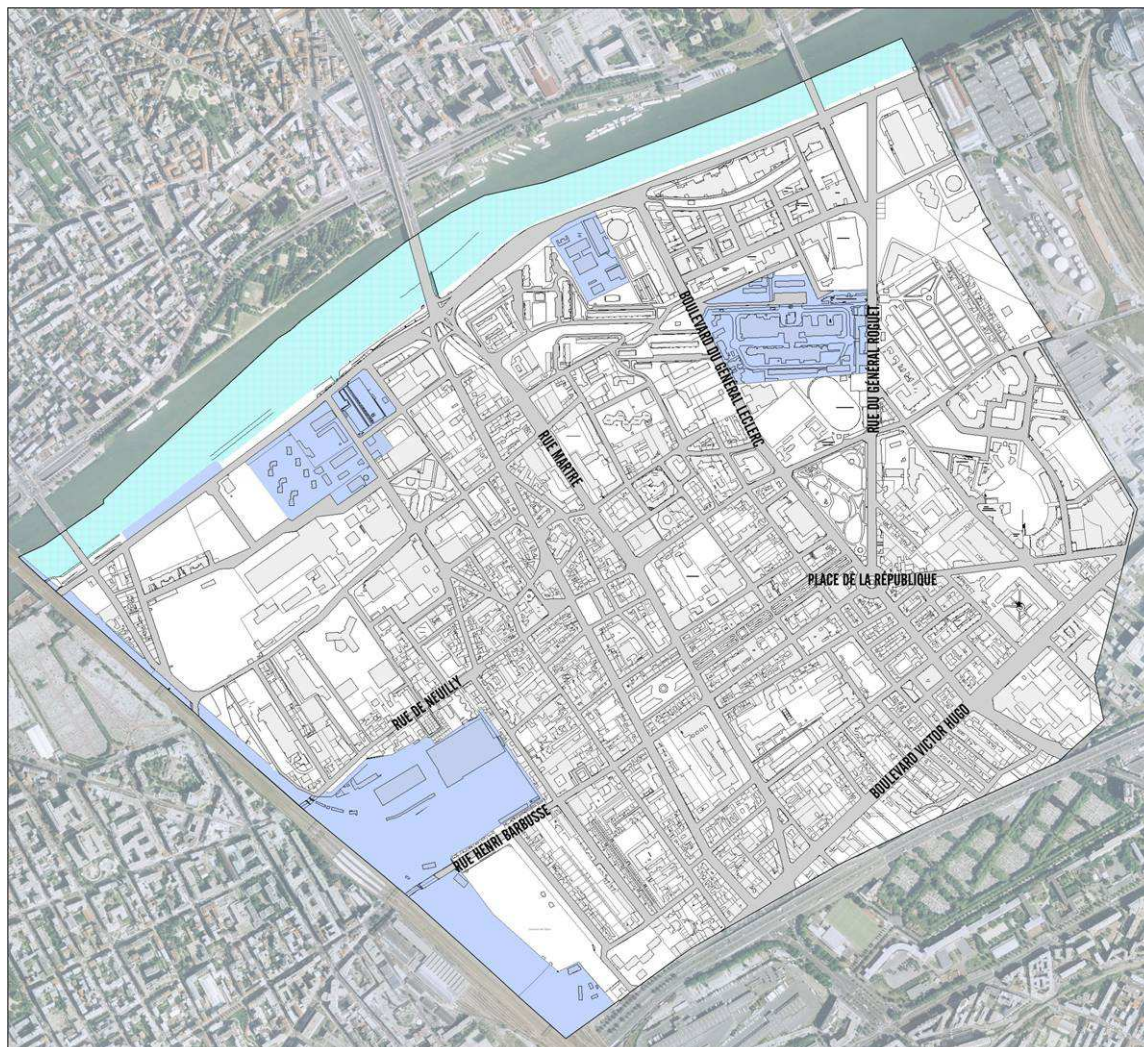
Les dispositions réglementaires qui régissent cette zone sont conçues pour permettre aux équipements qui y sont implantés de pouvoir évoluer pour répondre à de nouveaux besoins. Elles ont un caractère peu contraignant afin de répondre à la diversité des besoins liée à la nature des équipements concernés.

En revanche, la règle encadre l'insertion des constructions au regard, de leur relation avec l'espace public (article 6), des constructions voisines (article 7) et, de leur aspect extérieur (article 11) afin que ces constructions s'harmonisent avec leur environnement.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 21 mètres, correspondant à la hauteur moyenne dans la ville, à l'exception du secteur UGp dans lequel la hauteur maximale est fixée à 32 mètres pour permettre l'implantation d'un équipement polyvalent destiné à répondre à différents besoins.

Il s'agit donc plutôt d'une règle cadre, favorisant l'insertion de la construction dans son milieu en laissant des marges de manœuvre pour réaliser les programmes de modernisation et de mise aux normes des équipements.

3.3.8 La zone UG1 : Grands services urbains



➤ **Les espaces concernés**

La zone UG1, d'une superficie d'environ 34 hectares, couvre les grandes emprises qui accueillent des équipements et des installations d'intérêt collectif implantés sur le territoire de Clichy mais dont la vocation se situe à l'échelle de l'agglomération. Il s'agit notamment de : l'hôpital Beaujon, des installations du SIAAP et du port fluvial ainsi que des emprises des voies ferrées.

➤ **Les objectifs poursuivis**

L'objectif essentiel de cette zone est de permettre l'évolution des équipements et installations implantées sur le territoire de Clichy pour garantir leur bon fonctionnement, tout en respectant l'environnement urbain dans lequel ils se situent.

➤ **Les principes réglementaires**

Cette zone est particulière dans la mesure où elle a pour objet d'accueillir exclusivement des installations nécessaires au fonctionnement de services apportés à l'agglomération.

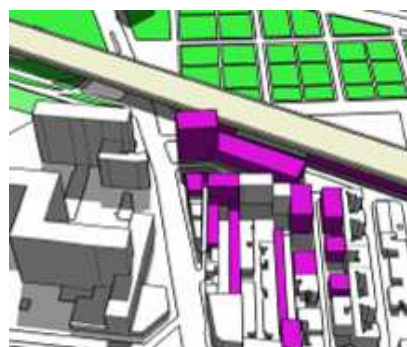
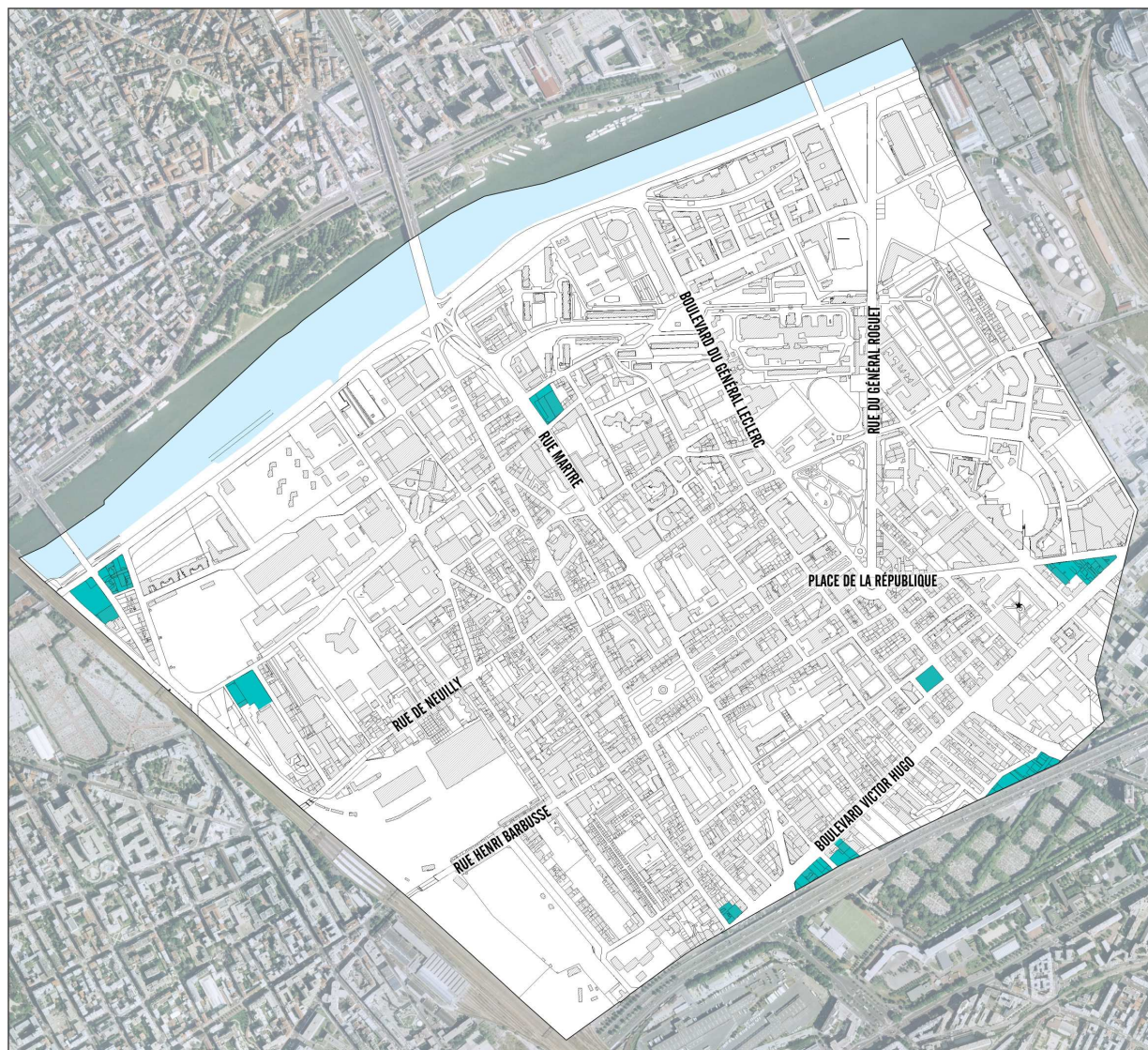
Toutefois, la zone UG1 comprend deux secteurs :

- **Le secteur UG1a**, qui correspond à l'hôpital Beaujon. Dans ce secteur, les constructions à destination d'habitation nécessaire au personnel hospitalier sont admises.
- **Le secteur UG1b**, qui correspond au site portuaire, seules sont autorisées les installations liées au service fluvial.

Les dispositions réglementaires qui régissent cette zone sont conçues pour permettre aux équipements qui y sont implantés de se moderniser pour garantir leur bon fonctionnement. Elles ont un caractère peu contraignant afin de répondre à la diversité des besoins liée à la nature des équipements concernés.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 21 mètres, correspondant à la hauteur moyenne dans la ville, sauf dans le secteur UG1a (le site de l'hôpital Beaujon) où la hauteur maximale des constructions est portée à 32 mètres.

3.3.9 La zone UH : Pôles d'architecture contemporaine



➤ Les espaces concernés

Cette zone d'une superficie d'environ 5 hectares regroupe des sites périphériques situés aux portes de la ville autour desquels l'émergence de nouveaux pôles de centralités est recherchée :

- **À l'ouest** : en tête du pont d'Asnières et rue Pierre Bérégovoy en face du futur parc, les périmètres identifient les secteurs de centralité projetés dans le futur quartier du Bac d'Asnières/Valiton-Petit.
- **À l'est** : l'îlot concerné est situé à la limite communale entre le boulevard Victor Hugo et la rue Madame de Sanzillon. Proche de quartiers en renouvellement à Clichy, Saint-Ouen et Paris, il se situe dans un rayon de 300 m par rapport à la gare RER.
- **Au sud** : porte Pouchet et porte de Clichy, les espaces concernés s'adossent ou font face au boulevard périphérique. Ils doivent contribuer à relier les quartiers situés de part et d'autre de l'infrastructure.
- **Au sud-est** : le site de la Maison du Peuple qui fait l'objet d'un projet de réhabilitation et de mise en valeur dans le cadre de l'appel à projet "Inventons la Métropole" lancé par la Métropole du Grand Paris .
- **Au nord** : partie ouest de l'îlot délimité par les rues Martre, Gabriel Péri, d'Estiennes d'Orves et des Bateliers.

➤ Les objectifs poursuivis

Dans le cadre du projet de ville ces sites, aujourd'hui sous occupés, constituent des enjeux majeurs pour la revalorisation et l'animation des franges de la ville.

L'objectif principal des dispositions relatives à la zone UH est de répondre à l'orientation générale du PADD visant à « renforcer l'image de la ville par des architectures ambitieuses et innovantes ».

Il s'agit d'organiser des règles particulières pour favoriser l'émergence de pôles de centralité attractifs. Les projets de composition urbaine pourront comporter des bâtiments « repères » émergeant aux entrées de ville.

Toutefois, cette ambition de valorisation de l'image de la ville ne doit pas aboutir à créer uniquement des « vitrines » métropolitaines : les projets devront, par leur conception, par la mixité de leur programme, avant tout engendrer des lieux animés et attractifs.

➤ Les principes réglementaires

Les dispositions réglementaires de la zone UH sont définies pour être mises en œuvre dans le cadre d'opérations d'aménagement concerté. Elles sont assez

souples pour permettre aux futurs projets de s'adapter aux caractéristiques de chaque site d'implantation.

Chacun des secteurs composant la zone UH fait l'objet d'orientations d'aménagement (pièce n°3 du dossier de PLU, cf supra) qui complètent le règlement en définissant les principes de composition urbaine de ces secteurs.

◆ **Renforcer l'image de la ville et identifier les paysages par des événements architecturaux contemporains,**

Les sites retenus ont en commun d'être situés dans des zones de renouvellement urbain. Leur position le long ou à proximité d'axes de déplacements structurants (boulevard périphérique, voies départementales, berges de Seine, chemin de fer...) les situent dans une double échelle de paysage : locale et métropolitaine.

La construction de bâtiments repères d'une hauteur supérieure aux contextes où ils s'inscrivent doit contribuer à l'identification du territoire communal à l'échelle des infrastructures et du grand paysage.

La hauteur maximale des constructions admises est variable selon les contextes propres de chaque secteur :

- une hauteur maximale de 32 mètres est définie pour le secteur UH et le secteur UHc. Elle s'applique
 - aux deux sites adossés au viaduc du périphérique, situés boulevard Victor Hugo et encadrant la rue Rouget de l'Isle ;
 - à l'îlot Sanzillon/Victor Hugo situé au débouché du quartier Mozart et à proximité de la gare RER de Saint-Ouen et de la future station du prolongement de la ligne 14 ;
 - à l'îlot nord, rue Martre.
- une hauteur maximale de 63 mètres est fixée dans le secteur UHa, pour 3 sites :
 - le secteur situé à l'entrée de la rue de Paris, en vis-à-vis du futur quartier Clichy-Batignolles ;
 - les terrains rue Auboin au niveau de la porte Pouchet ;
 - le secteur à l'angle de la rue Petit et de la rue Bérégoz, en vis-à-vis du futur parc du Bac d'Asnières.
- une hauteur maximale de 90 mètres prescrite dans le secteur UHb, correspondant au deux sites encadrant le débouché du pont d'Asnières, ouverts sur le fleuve et sur le grand territoire,
- une hauteur maximale de 99 mètres prescrite dans le secteur UHd, pour permettre la mise œuvre du projet portant sur la Maison du Peuple.

Ces hauteurs maximales ont été fixées au regard de la situation des secteurs dans la ville, de l'espace public qui les encadre et de leur environnement bâti.

La conception des architectures repères devra cependant tenir compte, au cas par cas, des rapports d'échelle que la volumétrie projetée établit avec les constructions existantes, et des caractéristiques des formes urbaines avoisinantes.

Un soin particulier doit être porté au raccordement des parties basses en recherchant une harmonie de volumétrie et de proportions avec les constructions basses contiguës.

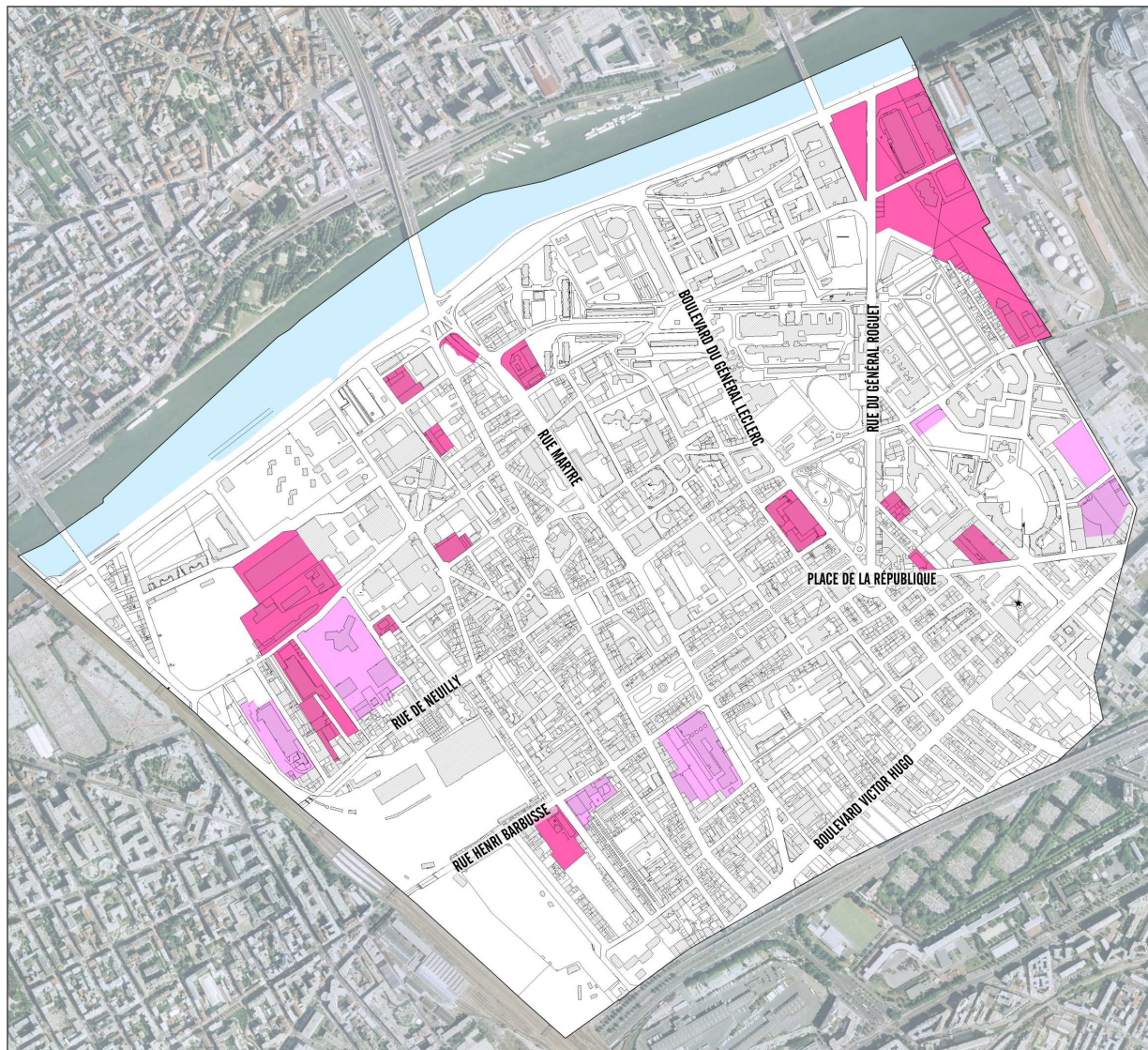
◆ **La densité et la mixité au service de l'animation urbaine,**

La mixité des programmes s'exprime à l'échelle de la zone. La pluralité de typologies et de fonctions contribue à composer un épannelage diversifié.

Elle peut également intervenir dans une répartition verticale des différentes destinations : avec des rez-de-chaussées dédiés aux commerces, à des équipements collectifs, les premiers étages accueillant des bureaux et les parties plus hautes de l'immeuble réservées à l'habitation ou à l'hôtellerie.

Compte tenu de la superficie limitée de cette zone (environ 1% du territoire communal) et de l'animation souhaitée pour les rez-de-ville, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol pour permettre une densité programmatique optimale et l'implantation de parkings en sous-sol.

3.3.10 La zone UI : Secteurs d'activités



-  UI - Secteurs d'activités
-  UIa - Hauteur plus élevée



➤ Les espaces concernés

La zone UI, qui couvre environ 32 hectares, regroupe les emprises importantes sur lesquelles sont implantées des activités économiques de toute nature.

La plupart des sites classés en zone UI sont situés en périphérie de la ville constituée (sites Total, Bic...), d'autres sont intégrés dans la ville (Grands magasins du Printemps, siège L'oréal, sites en mutation rue Henri Barbusse, rue Madame de Sanzillon...).

Toutefois, seuls sont classés en zone UI les sites dont l'organisation du bâti marque une rupture avec les morphologies urbaines mixtes ou résidentielles de Clichy, dans la mesure où, bien souvent, l'architecture des bâtiments est dictée par des raisons fonctionnelles liées à la nature de l'activité.

Ainsi, tous les sites d'activités ne sont pas classés en zone UI :

- les secteurs d'activités importants dont la composition urbaine s'apparente à l'une des catégories morphologiques identifiées sur Clichy (cf supra) sont classés dans la zone morphologique correspondante (UC 3 « Clichy faubourgs » et UE « composition urbaine ») et font en outre l'objet d'une identification au plan de zonage en tant que « secteurs à dominante d'activités économiques ». Cette identification, qui représente une quinzaine d'hectares, rend impossible le changement de destination des constructions vers de l'habitation ;
- les petits sites d'activités sur rue ou en fond de cour, disséminés dans la ville, sont quant à eux gérés par la zone dans laquelle ils se situent, avec l'impossibilité de créer des logements au-delà de la bande de constructibilité principale dans les zones UC1, UC2, UC3.

➤ Les objectifs poursuivis

L'objectif principal de la zone UI est de préserver des sites d'accueil privilégiés pour les activités économiques de toute nature.

Il s'agit d'établir une règle qui garantisse le maintien et le développement des activités dans ces sites tout en faisant en sorte, quand ces activités sont insérées dans un milieu urbain de quartier, de veiller à leur bonne insertion d'un point de vue tant morphologique que de la prévention des risques technologiques.

➤ Les principes réglementaires

La zone UI, est destinée à accueillir des activités économiques, de toute nature : industrielle, artisanale, de bureaux, commerciale, ainsi que les hébergements hôteliers et les résidences hôtelières. Dans cette zone peuvent également réalisés des équipements d'intérêt collectif. En revanche, les constructions à destination d'habitat sont interdites à l'exception de celles nécessaires au bon fonctionnement de l'activité implantée sur le terrain (gardiennage, surveillance, entretien...) ou encore celles liées à l'accueil des gens du voyage.

Les dispositions réglementaires qui régissent cette zone sont conçues pour permettre aux activités qui y sont implantés de pouvoir évoluer en fonction de leurs besoins de développement ou de leur mise aux normes. Elles ont un caractère peu contraignant afin de répondre à la diversité des besoins liée à la nature des activités concernées.

En revanche, la règle encadre l'insertion des constructions au regard, de leur relation avec leur environnement, notamment pour prendre en compte les nuisances de toute nature (article 2).

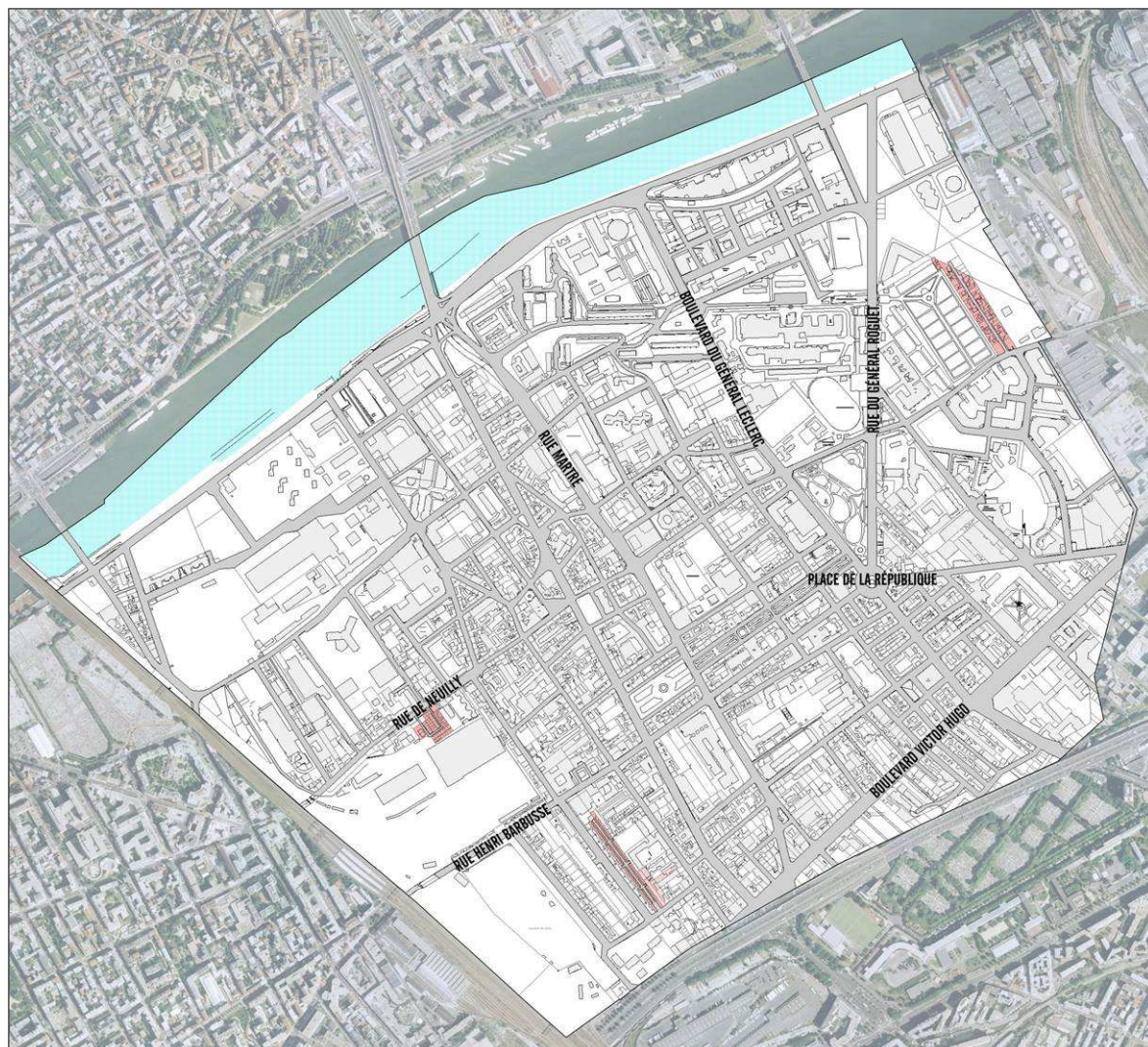
La hauteur maximale des constructions est limitée à 21 mètres, correspondant à la hauteur moyenne dans la ville.

Dans le but de favoriser le développement des sites d'activités les plus accessibles par les transports en commun, un secteur U1a est créé, où la hauteur admissible est portée à 32 mètres. Ce secteur U1a regroupe :

- un site, non construit, à l'est de la ville, en limite de Saint-Ouen,
- le site l'Oréal, rue Henri Barbusse,
- le site Bic, rue Pierre Bérégovoy,
- le site Global Switch, rue Petit,
- un site tertiaire rue Henri Barbusse, comprenant le siège social des taxis G7.

Afin de préserver des espaces verts dans les sites d'activités, l'article 13 oblige à réaliser des espaces verts de pleine terre sur 10% de la superficie des terrains et 20% lorsque ces derniers ont une superficie supérieure à 2000 m².

3.3.11 La zone UP : Ensembles pavillonnaires



➤ Les espaces concernés

Cette zone, de faible superficie, 2,2 hectares, regroupe trois ensembles de constructions de type pavillonnaire :

- la villa Jouffroy Renault ;
- la villa Emile ;
- la villa Simone Bigot.

Il s'agit d'entités dont la cohérence est définie par :

- un bâti qui s'organise en vis-à-vis le long de voies étroites ;
- la volumétrie des constructions à l'échelle de la voie qui les dessert ;
- une proportion harmonieuse entre l'espace bâti et l'espace végétal.

Le secteur UPa, correspond à la réalisation future d'un projet de constructions de faible densité à l'ouest de la villa Jouffroy Renault.

➤ Les objectifs poursuivis

L'objectif est de préserver l'ambiance et la cohérence de ces « villas », sans toutefois faire obstacle à l'évolution du bâti.

Il s'agit de permettre l'évolution normale des constructions constituant ces ensembles dès lors que les modifications apportées aux bâtiments, voire leur reconstruction, n'ont pas pour conséquence de nuire à la cohérence générale de leur environnement.

Ce zonage a également été retenu pour régir une opération à venir (secteur UPa), à proximité de la villa Jouffroy-Renault, afin d'encadrer la réalisation de constructions peu dense.

➤ Les principes réglementaires

Les dispositions réglementaires sont établies pour permettre la réhabilitation des constructions, voire leur reconstruction mais également leur construction dans le cadre d'opérations à venir.

Elles limitent le volume enveloppe des constructions par les dispositions des articles 6 à 10, sans toutefois imposer des normes trop contraignantes qui empêcheraient d'aménager les constructions existantes :

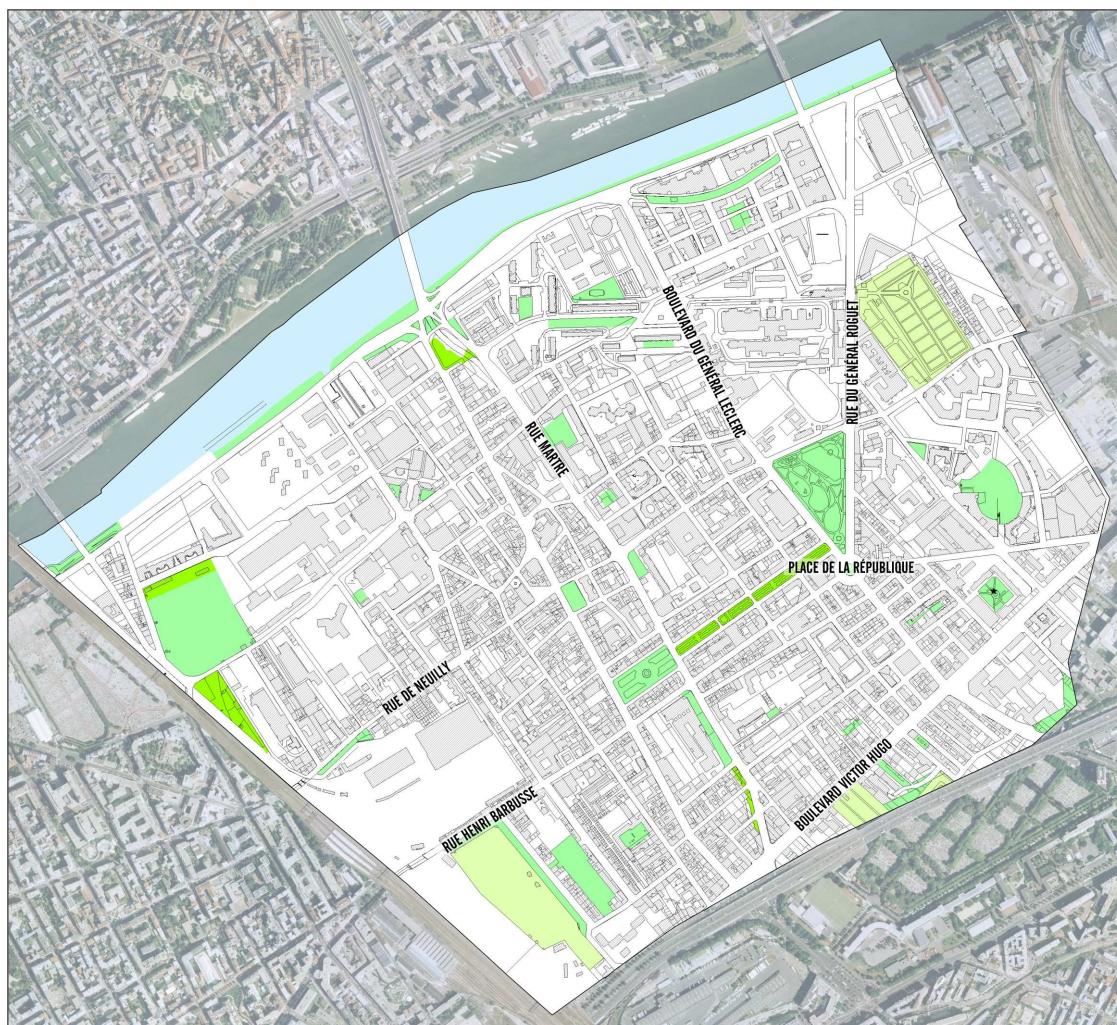
- l'emprise au sol des constructions (article 9) est limitée à 70% de la superficie des terrains ;
- la hauteur de façade des constructions est limitée à 6 mètres et la hauteur maximale (faîtage des constructions) est fixée à 10 mètres (article 10) ;
- 10% de la superficie des terrains doivent demeurer en pleine terre et faire l'objet d'un traitement végétal (article 13).

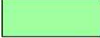


Des dispositions qui visent à encadrer une bonne insertion des constructions dans l'organisation générale du secteur au sein duquel elles se situent, jalonnent le règlement. Par exemple, l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport à la voie de desserte rend obligatoire une implantation en harmonie avec les constructions voisines.

Par ailleurs, les villas Jouffroy-Renault et Simone Bigot, font l'objet d'une protection particulière en tant qu'éléments de patrimoine à protéger en application de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme. Cette disposition a pour objet de garantir la préservation de leurs caractéristiques générales, l'ambiance des voies et la cohérence des lieux (cf infra).

Pour le secteur UPa, les règles encadrant la volumétrie des constructions peuvent être différentes dès lors que les constructions répondent à des critères de haute performance énergétique. Dans ce cas, la hauteur des façades des constructions peut atteindre 9 mètres et la hauteur maximale 12 mètres, les retraits des constructions par rapport à la limite séparative du terrain est réduite.

3.3.12 La zone UN : Espaces des parcs et jardins



-  UN - Espaces des parcs et jardins
-  UNa - Parcs et loisirs
-  UNb - Cimetières



➤ Les espaces concernés

La zone UN, qui couvre environ 36 hectares, correspond aux espaces peu ou pas bâtis, ouverts au public et qui constituent des ouvertures dans le paysage de Clichy.

Cette zone regroupe des espaces de nature différente :

- la zone UN (23,4 hectares*) correspond aux parcs et jardins répartis dans la ville tels que le parc Roger Salengro, le parc Mozart, place des Martyrs, le futur parc de la ZAC du Bac d'Asnières, etc. ;
- le secteur UNa (3,5 hectares*) correspond aux espaces de parc dans lesquels une faible constructibilité est admise ;
- le secteur UNb (9,4 hectares*), regroupe les emprises des cimetières (cimetière du nord, cimetière du sud et cimetière parisien).

➤ Les objectifs poursuivis

L'objectif principal de la zone est de préserver les espaces de la ville qui représentent des lieux d'aération, de convivialité, marquant le paysage par les coupures verdoyantes qu'ils créent.

Il s'agit de préserver ces sites de toutes constructions importantes et de valoriser non seulement leur aspect mais également leur fonctionnalité selon leur nature.

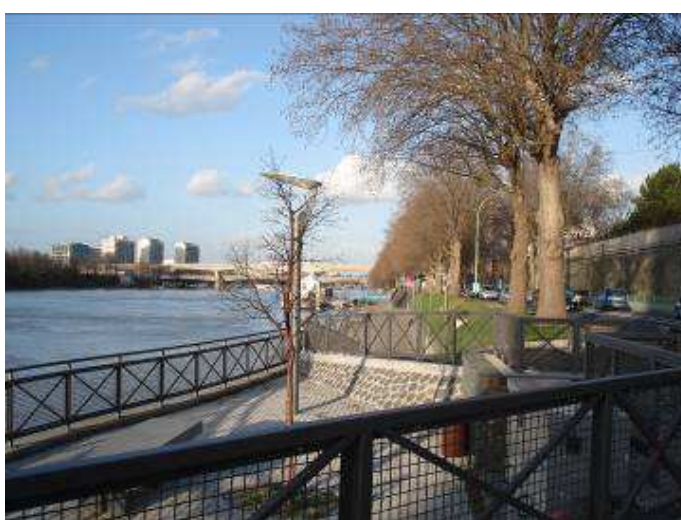
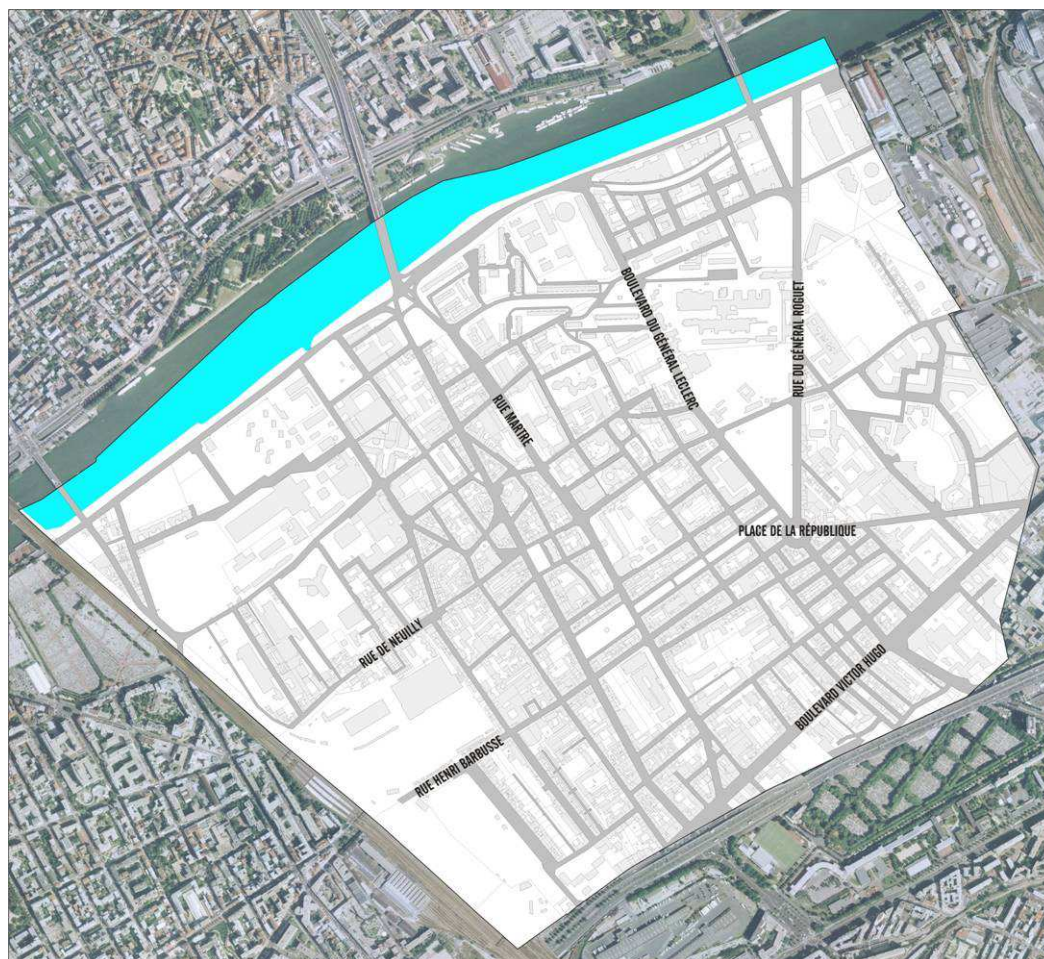
➤ Les principes réglementaires

Dans la zone UN, les seules occupations et utilisations du sol admises sont celles liées à l'entretien, à la mise en valeur, à l'accueil du public et au fonctionnement de chaque espace selon leur vocation. Toutefois, l'article 9 limite l'emprise au sol des constructions à 5% de la superficie de l'espace considéré.

Toutefois, dans le secteur UNa, sont admises les constructions en sous-sol, notamment pour la création de stationnements, ainsi que la réalisation d'équipement public telle qu'une « maison de la nature ». L'article 9 limite l'emprise au sol des constructions à 20% de la superficie de l'espace considéré. En revanche, l'emprise des constructions implantées en sous-sol n'est pas limitée.

* Y compris les voies dans la mesure où la limite de la zone se situe à l'axe des voies.

3.3.13 La zone N : La Seine





La zone N correspond à la partie du lit de la Seine situé sur le territoire de Clichy.

La zone N couvre environ 21,8 hectares.

La vocation de cette zone est de permettre les aménagements des berges de la Seine dès lors qu'ils sont de nature à valoriser le paysage, répondre à des besoins liés à la navigation sur la Seine ou nécessaires à l'exploitation d'un service public.

Toutefois, le règlement de la zone conditionne la réalisation de tels aménagements au respect du site et des paysages en bordure de Seine.



3.4 LES DISPOSITIONS PARTICULIERES

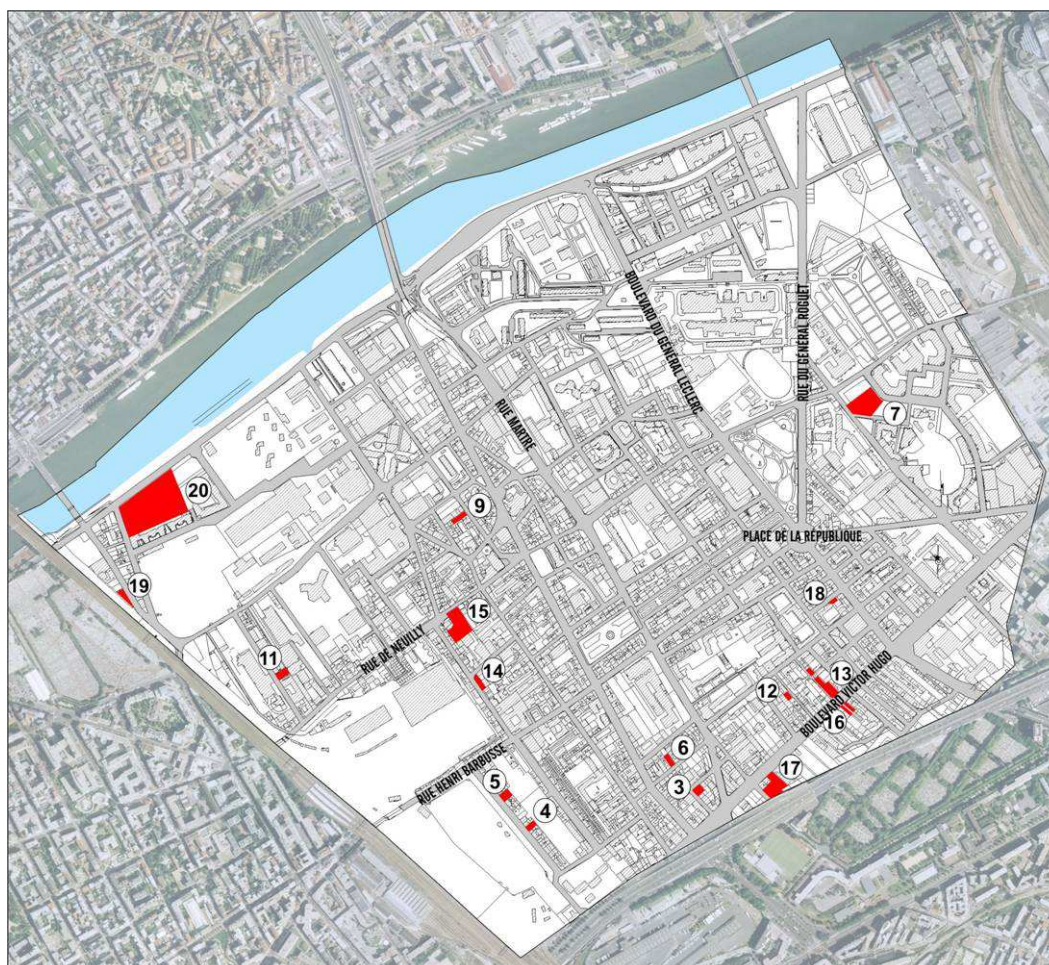
3.4.1 Les dispositions en faveur du logement social

L'objectif que s'est fixé la commune est de maintenir une part d'environ 30% de logements sociaux sur l'ensemble de la ville afin de préserver la mixité sociale en offrant à tous la possibilité d'habiter à Clichy.

Cet objectif, réaffirmé clairement dans le PADD (cf supra) et concrétisé dans le programme local de l'habitat (PLH), se traduit également dans les dispositions réglementaires du PLU.

Conformément aux principes généraux énoncés à l'article L.121-1 et en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme qui prévoit que le PLU comporte un règlement qui fixe les règles générales et les servitudes du sol permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, dont la diversité de l'habitat, il convenait de retenir dans le PLU les mesures nécessaires pour encourager la réalisation de tels logements.

A ce titre et en application de l'article L.123-2,b du code de l'urbanisme, une quinzaine de terrains ont été délimités au plan de zonage pour accueillir des programmes de logements locatifs sociaux.



◆ **Nature et effets de la servitude**

Cette servitude d'urbanisme particulière a pour effet de rendre obligatoire la création de logements sociaux lors de la réalisation de tout programme de construction comportant des logements.

Sur ces emplacements peuvent être réalisées des opérations comportant un programme mixte, du logement avec du commerce en rez-de-chaussée, par exemple. Dans ce cas, seule la partie de l'opération concernant la SHON destinée à l'habitat est soumise à la servitude.

Les propriétaires des terrains soumis à cette servitude peuvent mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir leur terrain.

◆ **Terrains concernés**

Les terrains identifiés au titre du b de l'article L.123-2 sont au nombre de 20 et sont répartis sur l'ensemble du territoire communal afin de respecter le principe de mixité sociale.

Les terrains ainsi identifiés sont pour la plupart les terrains d'assiette des programmes de logements réalisés dans le cadre de l'ANRU.

◆ **Type de logements**

Les logements qui doivent être réalisés dans ces opérations sont des logements locatifs très sociaux de type PLAI, PLUS ou équivalents.

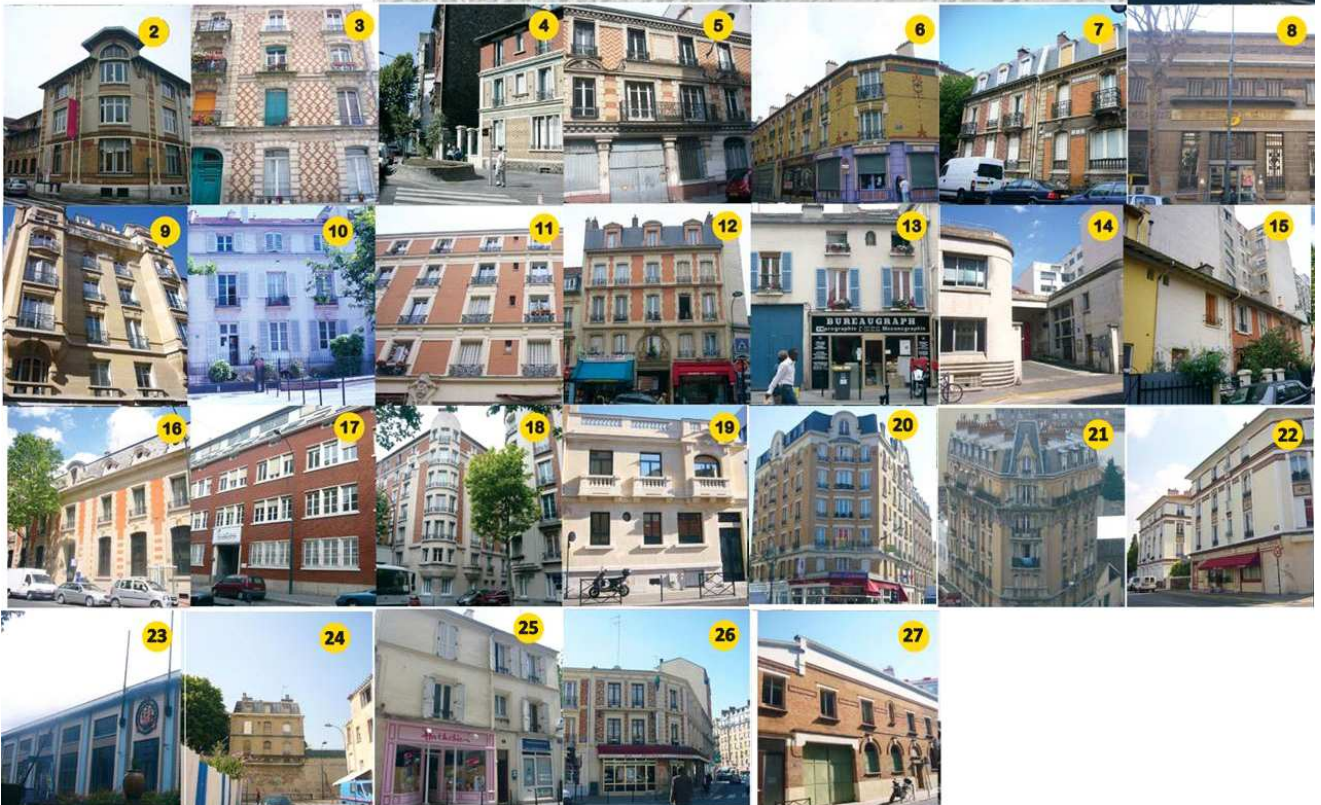
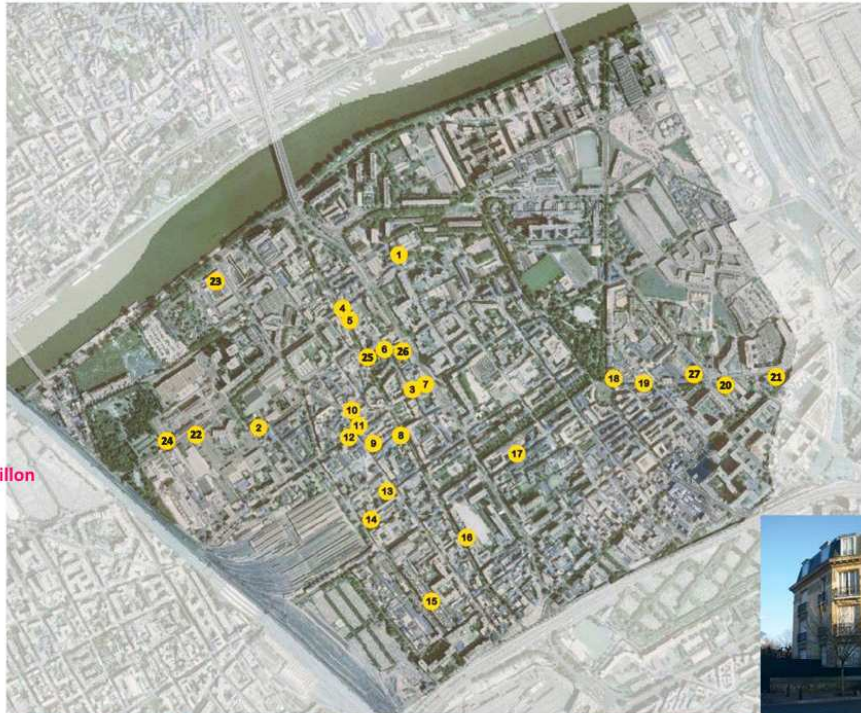
◆ **Inscription dans le PLU**

Les terrains réservés sont repérés au plan de zonage par une trame particulière et un numéro qui renvoie à une liste figurant également au plan de zonage.

Cette liste précise la superficie totale de la réserve et la collectivité bénéficiaire ainsi que la proportion (en %) de la surface hors œuvre nette (SHON) de l'opération, ou de la partie de l'opération, qui doit être affectée aux logements sociaux.

◆ Les éléments retenus

- 1 20 bis rue des Bateliers
- 2 21-25 rue F. Buisson / 26-28 rue Valiton
- 3 20 bis rue Dagobert
- 4 18 rue du Guichet
- 5 14 rue du Guichet
- 6 23 rue Dagobert / 6-8 rue du Landy
- 7 9-11 rue Villeneuve
- 8 81 boulevard Jean Jaurès
- 9 5-5 bis rue Charles et René Auffray
- 10 44 rue de Neuilly
- 11 69 rue de Neuilly / 98-100 rue de Paris
- 12 117 rue de Paris
- 13 79 rue de Paris
- 14 10 rue Castérès
- 15 Cité Jouffroy Renault
- 16 40-42 boulevard Jean Jaurès
- 17 107 rue Henri Barbusse
- 18 6-10 rue du Général Roguet
- 19 11-13 rue Madame de Sanzillon
- 20 8 rue G. Boisseau / 42 rue Mme de Sanzillon
- 21 159 boulevard Victor Hugo
- 22 25-27 rue Jeanne d'Asnières
- 23 29 rue Fournier / 34 quai de Clichy
- 24 2 rue Pierre Bérégovoy
- 25 4-6 rue du Landy
- 26 12-12 bis rue du Landy / 89 rue Martre
- 27 31-33 rue Madame Sanzillon



◆ Nature et effets de la protection

L'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme prévoit que le PLU « identifie et localise les éléments de paysages et délimite des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Dans le PLU de Clichy, 27 bâtiments ou d'ensembles de bâtiments font l'objet d'une identification et d'une protection au titre de l'article L.123-1,7°.

Les bâtiments ainsi protégés sont repérés aux plans de zonage par un symbole particulier.

Tout bâtiment identifié au titre de L.123-1,7° est soumis à un régime particulier d'autorisations prévu par le code de l'urbanisme pour garantir sa sauvegarde et sa mise en valeur (permis de démolir et autorisations préalables).

40. 42 Boulevard J. Jaurès
QUALIFICATION Architecture remarquable <input checked="" type="checkbox"/> Séquence architecture remarquable <input type="checkbox"/> Bâtiment inscrit au Patrimoine des Monuments Historiques <input type="checkbox"/> Bâtiment inscrit au Patrimoine des Hauts-de-Seine <input checked="" type="checkbox"/>
OCCUPATION Habitation <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Commerce <input type="checkbox"/> Bureaux <input checked="" type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Immeuble de bureaux, propriété privée
TYPLOGIE ET COMPOSITION Centre ancien <input type="checkbox"/> Tissu haussmannien <input checked="" type="checkbox"/> Ensemble pavillonnaire <input type="checkbox"/> Faubourg <input type="checkbox"/> 1er quart 20e siècle (1923) Succursale de la banque de France construite en 1923 par l'architecte Alphonse Defrasse (date et attribution par source) ; actuellement désaffectée et utilisée en immeuble de bureaux. Le bâtiment fait une rupture dans l'alignement de bâtiments plus hauts de cette portion du boulevard : aération, rythme dans le linéaire de la rue. Composition : rez-de-chaussée surélevé ; R+1 + étage de comble Façade de style classique en brique et pierre linteaux en ards surbaissés, toit à longs pans brisés ardoise et zinc en couverture, lucarnes.
CARACTERISTIQUES A PRESERVER, OU METTRE EN VALEUR Un éventuel projet de surélévation devra se rattacher de façon harmonieuse au bâtiment (tenir compte des lignes de force, proportions, matériaux et couleurs) et le mettre en valeur. Façades à préserver lors des travaux : jeux de couleur des matériaux, préserver matériaux (toiture, brique, pierre de taille). Conserver les ferronneries et les menuiseries.
CONTEXTE OPERATIONNEL hors ZAC
 

Toutefois, la préservation et la mise en valeur de ces bâtiments n'interdisent pas toute évolution du bâti, mais supposent que les travaux projetés ne portent pas atteinte à leurs caractéristiques.

Les dispositions de nature à assurer la protection de ces bâtiments sont prévues aux articles 2 et 11 du règlement de chaque zone du PLU.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt patrimonial, tels qu'ils sont présentés dans des fiches figurant dans l'annexe au règlement (pièce n° 4-2).

En effet, chaque élément protégé au titre de l'article L.123-1,7° est identifié, décrit dans des fiches portées en annexe du règlement (cf exemple ci-contre).

3.4.3 Les réserves pour équipements

◆ Les emplacements réservés et les localisations

Dans le cadre de l'élaboration d'un PLU, il convient de prévoir les équipements publics à réaliser dans un avenir plus ou moins proche.

Il peut s'agir de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général tels que des écoles, des crèches, des parkings, ou d'espaces verts.

Anticiper la réalisation d'équipements d'intérêt collectif suppose de réserver les terrains nécessaires à leur réalisation.

Deux servitudes particulières peuvent être inscrites dans un PLU pour préserver les sites d'implantation des futurs équipements :

- les emplacements réservés, prévus au 8° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme ;
- les localisations de réserves, prévues au c de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme.

Si ces deux servitudes ont le même objet, réserver des terrains pour la réalisation futur d'équipements d'intérêt collectif, et les mêmes effets vis-à-vis des propriétaires des terrains en leur offrant un droit de délaissement, leurs effets sur l'occupation et l'utilisation du sol ne sont pas identiques :

- les emplacements réservés ont des emprises délimitées et aucune occupation autre que celle prévue par le PLU n'est autorisée ;
- les localisations, indiquent, sans en délimiter l'emprise, le site dans lequel un équipement sera réalisé. Des occupations et utilisations du sol autres que celle de l'équipement prévu peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne font pas obstacle à la réalisation dudit équipement. Par exemple, une localisation pour la création d'un parking souterrain ne fait pas obstacle à la réalisation d'un immeuble sur le ou les terrains concernés dès lors que la construction de cet immeuble intègre la réalisation du parking.

◆ Les emplacements réservés

En application des articles L. 123-1-8° et R. 123-11d du code de l'urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts peuvent être institués dans un P.L.U.



Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire. Ainsi, les sites privilégiés pour accueillir des équipements collectifs peuvent être réservés.

La contrepartie de cette prérogative de puissance publique est la possibilité, pour le propriétaire du terrain concerné, de mettre la collectivité en demeure d'acquiescer.

L'emplacement réservé constitue pour la collectivité un outil foncier, mais il est également une promesse de réaliser tel ou tel équipement sur des sites bien identifiés.

Les emplacements réservés sont délimités au plan de zonage par une trame particulière et sont numérotés. Le numéro renvoie à une liste des emplacements réservés qui précise la destination des équipements projetés ainsi que le bénéficiaire de chaque réserve. Cette liste figure sur le plan de zonage (plans n°4-3).

Sept emplacements réservés sont inscrits au bénéfice de la commune.

Pour cinq d'entre eux il s'agit d'aménagements de l'espace public : élargissements de voies, aménagement de l'espace public rue de Neuilly ou d'un mail rue du 8 Mai 1945.

Deux autres concernent des équipements de superstructure tels que des équipements socio-culturels ou encore une aire d'accueil pour les gens du voyage.

Un emplacement est inscrit au bénéfice de la fondation Roguet pour réaliser un établissement public à caractère hospitalier.

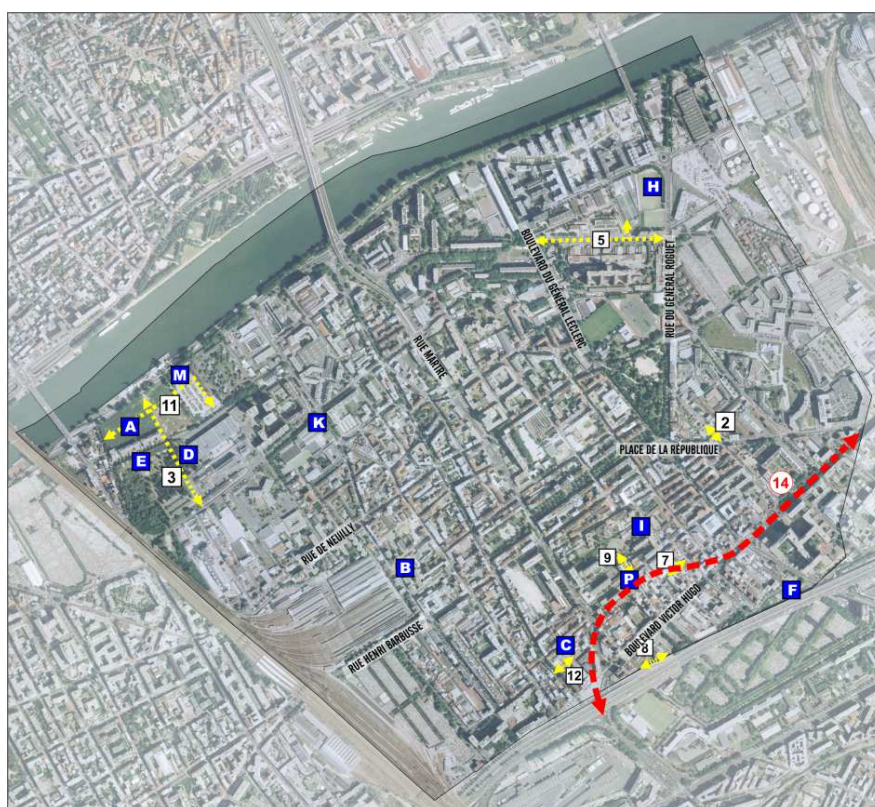
Deux emplacements sont réservés au bénéfice du conseil général pour l'élargissement de la RD1 et pour la réalisation de l'avenue de la Liberté (anciennement boulevard urbain de contournement).

◆ Les localisations

En application de l'article L 123-2-c du code de l'urbanisme, ont été instituées des servitudes localisant des voies de liaison inter quartiers.

Ces localisations figurent au plan de zonage par une représentation symbolique et sont numérotées par des lettres ou des chiffres :

- celles désignées par des lettres correspondent à des équipements de superstructure, tels que des équipements au bénéfice de la petite enfance, des équipements scolaires, des parcs de stationnement souterrain,
- celles identifiées par des chiffres entourés d'un carré noir identifient la création de voies de liaison interquartiers ;
- celle identifiée par le chiffre 14 entourée d'un cercle rouge identifie le projet de désaturation de la ligne 13 par le prolongement de la ligne 14 en tréfonds.



Leur liste, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les terrains concernés, figure dans un tableau reporté sur le plan de zonage (plans n°4-3).

Pour les voies, la localisation correspond à un principe de desserte, le tracé ou l'emprise exacte de la voie de liaison n'étant pas défini précisément. Une fois que l'emprise de l'équipement est définitivement tracée, des permis de construire peuvent être délivrés dès lors qu'ils ne compromettent pas la réalisation de la voie de liaison prévue où qu'ils intègrent sa réalisation.

Pour les équipements de superstructure, il s'agit de les localiser sur les terrains ou parties de terrain susceptibles de les accueillir.

Les périmètres des localisations sont délimités dans le tableau figurant au plan de zonage qui indique les références cadastrales des terrains ou parties de terrain concernés.

Toute opération projetée sur ces terrains pourra être réalisée si elle ne compromet pas la réalisation de l'équipement prévu ou qu'elle intègre sa réalisation.

3.5 L'ORGANISATION DU REGLEMENT ECRIT

3.5.1 La portée du règlement

◆ Le règlement est constitué de pièces écrites et graphiques

Le règlement écrit du PLU (pièce n°4-1) détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

Il vient en complément du plan de zonage (plan 4-3).

Comme le prévoit l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, « le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. ».

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme précise que les règles et les servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

◆ Les autres législations applicables

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer, nonobstant les dispositions de la règle d'urbanisme édictées par le PLU.

Il s'agit notamment :

- des articles d'ordre public contenus dans les règles générales d'urbanisme listés à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme ;
- des servitudes d'utilité publique annexées au PLU et plus particulièrement l'application des dispositions du plan de prévention des risques d'inondation, PPRI (pièce n°5) ;
- des législations relatives aux zones d'isolement acoustique le long des voies de transport terrestre identifiées (pièces n°5).

En outre, il convient de préciser que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre est autorisée nonobstant les dispositions réglementaires du PLU (art. L.111-3 du Code de l'urbanisme).

3.5.2 la composition du règlement écrit

Le règlement écrit du PLU comporte deux parties qui sont complémentaires et indissociables : les définitions communes à toutes les zones et le règlement spécifique à chaque zone.

◆ Les dispositions communes

Le premier chapitre du règlement permet de donner un cadre commun aux dispositions réglementaires établies pour chaque zone. Les définitions de ce chapitre s'appliquent au règlement de chacune des zones.

Ce chapitre commun offre le double avantage d'alléger, de simplifier et de clarifier le document en évitant, notamment, de répéter des définitions identiques pour chaque zone et de garantir une cohérence dans l'expression réglementaire.

Ce chapitre est organisé selon l'ordre des articles du règlement qui nécessitent des définitions préalables. Dans le corps du règlement de chaque zone, un astérisque « * » est inscrit après chaque terme dont la définition est prévue dans ce chapitre. Ce système de renvoi permet une meilleure lisibilité et compréhension de la règle.

◆ Le règlement par zones

Pour chaque zone, le règlement est décliné en 14 articles.

La destination générale des sols :

- **article 1** : les occupations et utilisations du sol interdites ;
- **article 2** : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

La combinaison de ces deux articles permet de définir les destinations des constructions interdites, admises ou admises sous certaines conditions.

La diversité des fonctions urbaines étant souhaitée à Clichy, peu de destinations sont interdites dans les zones morphologiques mixtes UC, UE, UP et UH. Toutefois, dans les zones UC1, UC2, UC3, les constructions à destination d'habitat sont contraintes en deuxième front bâti (au-delà de la bande de constructibilité secondaire), afin de favoriser le maintien des activités économiques.

En revanche, dans les zones spécialisées, telles que les zones UG, UI et UN, les destinations des constructions admises sont très limitées.

Dans toutes les zones, les constructions sont admises sous conditions dès lors que des dispositions particulières sont applicables et se superposent au zonage :

- secteurs à dominante d'activités concernant les zones UC3, UC4 et UE,
- protection du patrimoine bâti,
- respect des dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).

S'agissant du PPRI, bien qu'il soit intégré dans les annexes du PLU, pour plus de clarté, les espaces soumis au PPRI sont reportés sur le plan de zonage. En effet, le règlement du PPRI s'impose nonobstant les dispositions du règlement du PLU. Ainsi, dans l'hypothèse où le règlement du PPRI serait plus contraignant que celui du PLU, le règlement du PPRI serait opposable à la demande d'autorisation.

Les articles techniques de desserte des constructions par les réseaux et de réalisation de places de stationnement :

- **article 3** : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Cet article organise les modalités de desserte des terrains d'assiette des constructions en prévoyant que la voie de desserte du terrain qu'elle soit publique ou privée, ainsi que cela est précisé dans le chapitre des définitions communes, qu'elle soit existante ou créée lors d'une opération. La règle prévoit que la voie doit avoir les caractéristiques nécessaires pour garantir la desserte de la construction en toute sécurité. Le dimensionnement des voies n'est pas réglementé, ses caractéristiques devant être appréciées au regard de l'opération projetée. Toutefois, pour les voies nouvelles, leur tracé doit privilégier un bon maillage avec les voies existantes.

Cet article réglemente également l'accès de la construction depuis la voie de desserte. La règle vise à ce que les accès des véhicules automobiles soient conçus dans leur localisation sur le terrain pour garantir la sécurité des usagers dudit accès mais également des usagers de la voie sur laquelle l'accès est réalisé.

- **article 4** : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Cet article a pour objet d'organiser les modalités à respecter pour garantir une gestion efficace de l'eau sur le terrain d'assiette de la construction. A ce titre il réglemente les conditions à respecter pour un raccordement des eaux usées au réseau collectif d'assainissement.

Cet article gère également la gestion des eaux pluviales sur le terrain en prévoyant des règles qui tendent d'une part à limiter à 2 litres par hectare par seconde le débit vers les réseaux d'assainissement communaux ou départementaux et d'autre part à assurer une dépollution des eaux avant leur rejet vers les collecteurs. A ce titre, les dispositions de l'article 13 prévoyant qu'une partie du terrain doit demeurer en pleine terre concourent également à une meilleure gestion des eaux pluviales.

L'article 4 organise enfin la gestion des ordures ménagères en imposant qu'un local destiné à l'entreposage des déchets ménagers soit prévu dans chaque construction. Ce local, pour encourager un comportement écocitoyen et favoriser le tri des déchets, doit avoir une contenance suffisante et d'être facile d'accès.

- **article 12** : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement (cf. paragraphe 3.7.2 ci-après).

La superficie minimale des terrains pour construire

- **article 5** : la superficie minimale des terrains constructibles

Cet article ne peut être réglementé que lorsque cette règle est justifiée soit par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif soit pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

A Clichy, les conditions techniques ou de paysage n'étant pas présentes, l'article 5 du règlement du PLU n'est pas réglementé.

Les règles morphologiques

- **article 6** : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- **article 7** : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- **article 8** : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- **article 9** : l'emprise au sol des constructions ;
- **article 10** : la hauteur maximale des constructions ;
- **article 13** : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

De la combinaison de cet ensemble de règles résulte la définition d'un gabarit dans lequel les constructions futures doivent s'inscrire (cf. ci-après).

L'aspect extérieur des constructions

- **article 11** : l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords, ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection du patrimoine bâti.

Le COS

- **article 14** : le coefficient d'occupation du sol (COS)

Le COS est un rapport entre la superficie d'un terrain et le nombre de m² constructibles.

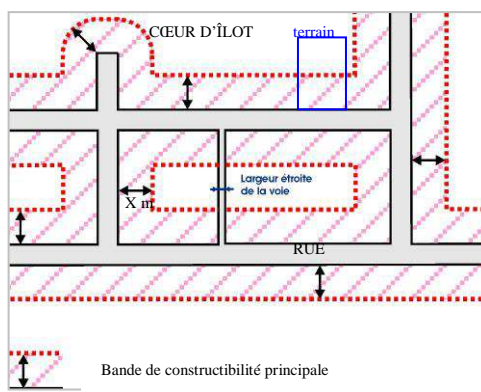
Le règlement du PLU de Clichy s'est avant tout attaché à définir des règles morphologiques dessinant les formes urbaines dans la ville. De la combinaison de l'ensemble de ces règles résulte la définition des droits à construire sur un terrain donné, non pas au regard des m² de plancher constructibles, mais de l'intégration du projet dans le site urbain.

3.6 LES DISPOSITIONS MORPHOLOGIQUES

3.6.1 La bande de constructibilité (zones UC1, UC2, UC3)

◆ Le mécanisme de la bande

La mise en œuvre d'une bande de constructibilité a pour objet de définir un espace privilégié pour l'implantation des constructions quelle que soit la morphologie du terrain et d'organiser ainsi une morphologie urbaine à l'échelle de l'îlot.



Le principe adopté à Clichy, dans les zones UC1, UC2, UC3, est de privilégier l'emprise des constructions dans un espace de profondeur variable à compter de l'alignement de toute voie de plus de 4 mètres d'emprise afin de préserver une aération dans les cœurs d'îlot.

La profondeur de la bande est de :

- 17 mètres dans la zone UC1, « Clichy village » ;
- 13 mètres dans la zone UC2, « Clichy Haussmannien » ;
- 20 mètres dans la zone UC3, « Clichy faubourgs ».

La profondeur de la bande de constructibilité principale a été définie au regard de la morphologie de la composition des îlots et de l'implantation du bâti dans ces différentes formes urbaines.

◆ La distinction des règles

Dans la bande, dite de constructibilité principale, la constructibilité répond aux règles morphologiques de la zone. Au-delà de cette bande, la constructibilité des terrains est limitée.

Ainsi, les dispositions réglementaires peuvent être différenciées sur un même terrain selon que la partie de terrain est dans la bande de constructibilité principale ou au-delà.

Cette différenciation est notamment importante s'agissant de la destination des constructions, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, de l'emprise au sol des constructions et la hauteur des constructions.

Le principe général est de favoriser d'une part la construction dans la bande de constructibilité principale, c'est-à-dire aux abords des voies et d'autre part l'aération des cœurs d'îlot.

3.6.2 Le principe du volume enveloppe

Les dispositions réglementaires relatives à la volumétrie de la construction sont définies par les articles suivants :

- **article 6** : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- **article 7** : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- **article 8** : l'implantation des constructions sur une même propriété ;
- **article 9** : l'emprise au sol des constructions ;
- **article 10** : la hauteur maximale des constructions
- **article 13** : la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

La combinaison de l'ensemble de ces règles permet de définir sur chaque terrain, un volume à l'intérieur duquel les constructions futures devront s'inscrire.

Le volume enveloppe est tout d'abord défini en deux dimensions par rapport à la configuration du terrain :

- l'implantation des constructions par rapport à la voie fixe un premier élément de ce gabarit, la ligne de la façade avant de la construction,
- le retrait ou non de la construction par rapport aux limites du terrain fournit un deuxième élément, les façades latérales et la façade arrière (retrait par rapport au fond du terrain) ;
- l'application de l'emprise au sol des constructions ou des dispositions relatives à l'aménagement d'espaces libres peut amener à réduire la surface au sol de la construction projetée en application des règles précédentes.

L'application de la règle de hauteur va permettre de définir en trois dimensions le gabarit des constructions, dans un premier temps défini au sol.

Est ainsi délimité un volume enveloppe. Les dispositions du PLU fixant toujours des normes maximales, le volume délimité par leur application est lui aussi un volume maximum.

3.6.3 L'emprise au sol des constructions et les espaces libres

L'emprise au sol maximale des constructions définie à l'article 9 et l'aménagement d'espaces libres autour de la construction prévu à l'article 13 sont complémentaires l'un de l'autre. De leur application combinée naît le rapport de la construction à son terrain d'assiette, l'équilibre à l'échelle de l'îlot entre espace bâti et espace libre, la qualité de vie et de la gestion de l'eau à l'échelle de la ville.

Dans les zones de la ville constituée (zones UC1, UC2 et UC3), le rapport entre construction et espaces libres est différencié selon l'application des bandes de constructibilité. Dans la bande de constructibilité principale, les constructions peuvent occuper toute la superficie du terrain. En revanche, au-delà de la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol est réduite pour préserver une aération des cœurs d'îlot. En outre, il est exigé qu'au moins la moitié de la surface des espaces libres soit aménagée en espaces verts.

Dans les autres zones, le rapport entre l'emprise des constructions et les espaces libres est défini au regard de la totalité du terrain. L'emprise au sol des constructions varie selon les zones de 40% à 90% en fonction de la densité des constructions. Dans les zones UE et UI la limitation de l'emprise au sol des constructions n'est applicable qu'aux terrains d'une superficie de plus de 2000 m².

3.6.4 Les hauteurs dans la ville

Des plus modestes aux plus hautes constructions, on peut observer dans le paysage existant à Clichy au moins quatre registres de hauteurs : les ensembles pavillonnaires ; le cœur villageois ancien ; les quartiers de faubourgs et les lotissements hausmanniens ; les grands ensembles et immeubles de grande hauteur. La question réglementaire des hauteurs des constructions doit avant tout concilier la protection et la valorisation des qualités du paysage actuel avec l'ambition d'introduire des formes urbaines et architecturales contemporaines.

En second lieu et dans un contexte d'offre foncière limitée, apparaît l'enjeu qualitatif d'une densité maîtrisée, pour maintenir l'activité et l'emploi à Clichy et répondre au meilleur coût à la demande de logements sur la commune.

◆ Les principes directeurs retenus sont les suivants :

1/ préserver les ensembles pavillonnaires remarquables

Clichy compte peu d'ensembles pavillonnaires d'une certaine étendue (la cité Jouffroy Renault, la villa Emile, la villa Simone Bigot). Le règlement y limite la hauteur des constructions nouvelles en sorte de préserver la cohérence des ensembles existants.

2/ conserver le paysage du cœur historique et villageois

Le cœur historique et villageois forme un ensemble cohérent autour de l'église Saint-Médard. La moindre hauteur du bâti et les variations d'épannelage sont un caractère du paysage qu'il est souhaitable de conserver. Le règlement y contribue par une règle spécifique, qui prend en compte la hauteur des bâtiments riverains.

3/ renouveler le faubourg en préservant son caractère et sa diversité

Le cœur villageois se prolonge par une urbanisation de faubourg. Les constructions implantées au fil du temps sur les voies anciennes présentent également un paysage riche en variations de hauteurs. Pour garantir de bonnes conditions d'ensoleillement en s'adaptant aux largeurs diverses des voies, le principe du gabarit sur voie est retenu pour définir la hauteur admissible des constructions.

4/ conforter l'ordonnancement des ensembles urbains « haussmanniens »

Certains secteurs de Clichy sont issus d'un urbanisme de tracés et de lotissements. Les ensembles urbains « Haussmanniens » constituent des paysages où la hauteur des constructions à l'alignement, le gabarit des voies et des cœurs d'îlots composent un ordonnancement cohérent. Les constructions y définissent un gabarit assez homogène de six étages droits plus un niveau de combles. Cette hauteur a été retenue pour définir un plafond de référence dans les secteurs Haussmanniens.

5/ relier les formes urbaines et enrichir le jeu des hauteurs

Clichy compte enfin un certain nombre de constructions dont la hauteur s'échelonne entre 21 et 50 m. Les bâtiments les plus hauts apparaissent souvent sans lien et en rupture d'échelle avec le paysage des quartiers anciens. L'introduction dans certains secteurs d'un nouveau plafond à 32 m ou de règles spécifiques (filets de hauteurs/hauteurs moyenne) a pour objet de permettre la conception de volumétries de transition pour mieux raccorder quartiers anciens et ensembles modernes.

6/ identifier de nouvelles centralités

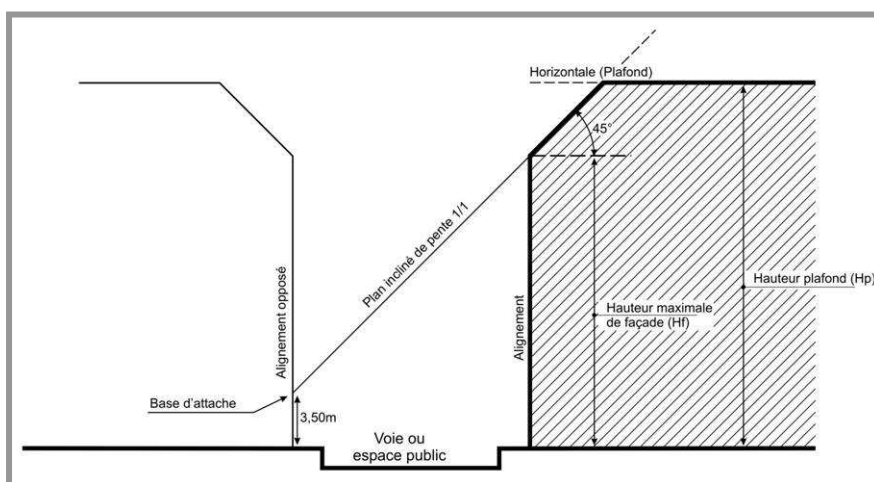
La préoccupation de mise en valeur des situations et des paysages est également à l'œuvre pour les sites aux franges de la ville où est proposée l'implantation d'immeubles de grande hauteur. Outre l'animation que doit favoriser la densité ainsi créée, la construction de bâtiments repères doit favoriser l'identification de nouveaux lieux de centralité.

◆ Le gabarit sur voie

Le principe d'un gabarit sur voie a été retenu dans les zones de faubourg (UC3 et UC4) ainsi que dans la zone UEb (îlot Bonnet).

Ce principe, défini dans le chapitre des dispositions communes du règlement, permet de limiter la hauteur des constructions au regard de la largeur des voies et emprises publiques le long desquelles les constructions sont implantées et de conserver, ainsi un rapport harmonieux entre l'espace public et le front bâti qui le borde.

Ainsi, la hauteur des façades des constructions ne peut être supérieure à la largeur de la voie ou de l'emprise publique augmentée de 3,50 mètres (correspondant à la hauteur des rez-de-chaussées).

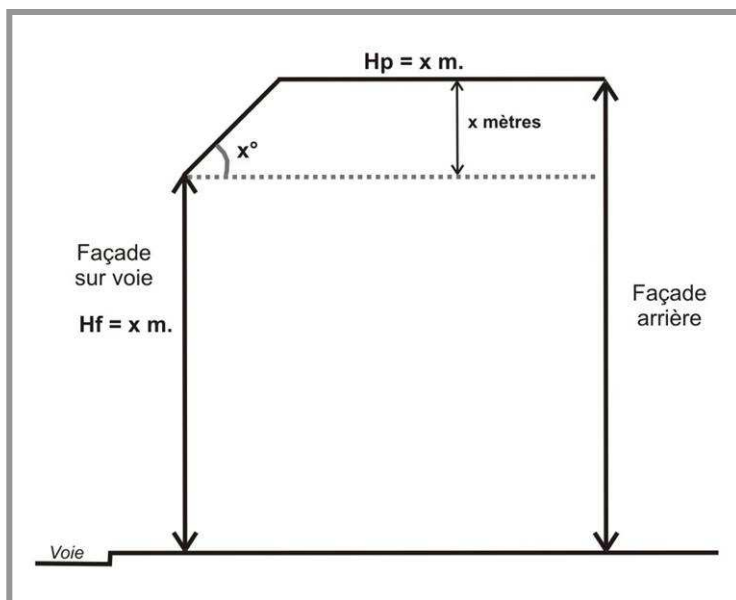


◆ La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions qui n'est pas exprimée par un gabarit sur voie est définie :

- soit par une hauteur de façade et une hauteur plafond ;
- soit par une hauteur maximale.

Les modes de calcul de l'expression de ces hauteurs sont définis dans le premier chapitre du règlement intitulé « dispositions communes ».



La hauteur de façade des constructions (H_f) est appréciée à l'alignement des voies. La hauteur plafond (H_p) se calcule à compter de la hauteur maximale de la façade.

La hauteur maximale des constructions se calcule, quant à elle, à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction.

Dans une même zone le mode d'expression réglementaire des hauteurs peut être différencié selon que la construction se situe dans la bande de constructibilité principale ou en deuxième front urbain.

◆ Les rez de chaussées des constructions

Dans les zones où les constructions sont principalement implantées à l'alignement des voies, les rez de chaussées des constructions le long des voies doivent avoir, en règle générale, une hauteur minimale de 3,50 mètres.

Cette disposition vise à favoriser un meilleur ensoleillement des rez de chaussée, à créer des fronts urbains plus harmonieux avec des façades élancées et surtout à permettre l'implantation de commerces.

Cette disposition s'inscrit dans le cadre des dispositions de loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie offrant la faculté d'ouvrir la possibilité de prévoir des mesures visant à préserver, développer la diversité commerciale notamment à travers les commerces de détail de proximité.

3.6.5 L'implantation des constructions par rapport aux voies

◆ Les principes généraux

Dans la ville constituée (zones UC1, UC2, UC3 et UC4) ainsi que dans les secteurs UEa et UEb (îlot Bonnet), la règle d'urbanisme (article 6) impose, de façon générale, une implantation des constructions à l'alignement afin de conforter la continuité des fronts bâtis existants et les implantations commerciales. Des exceptions à cette règle générale sont prévues dans le règlement pour permettre :

- une meilleure insertion du projet au regard de la morphologie du front urbain dans lequel il s'inscrit ;
- inciter les concepteurs à rechercher des implantations des constructions par rapport à leur exposition qui favorise une haute performance énergétique.

S'agissant des zones périphériques (zones UE) et des zones spécialisées (zones UG, UG1 et UI) le choix d'implantation des constructions est laissé libre. Cette règle permettant soit une implantation à l'alignement des voies ou en retrait de ces dernières vise des objectifs précis :

- dans la zone UE, il s'agit d'offrir les conditions optimales de l'évolution de ces grands ensembles qui devra tendre vers une recomposition de leur rapport avec l'espace public peu lisible actuellement ;
- dans les zones spécialisées c'est bien souvent la nature de l'équipement ou de l'activité qui guide, pour des raisons fonctionnelles, les modalités d'implantation des constructions.

Dans la zone UE1 (Bac d'Asnières), l'implantation des constructions par rapport aux voies est gérée de façon spécifique afin de créer des variations dans les fronts bâtis, notamment rue du Bac d'Asnières et route d'Asnières et conserver des vues sur la Seine le long du quai de Clichy. C'est pourquoi, dans ce secteur de renouvellement urbain, si le règlement laisse une marge de liberté aux concepteurs, les orientations d'aménagement (cf infra) définissent les lignes directrices d'organisation des constructions par rapport aux espaces publics.

Pour les ensembles pavillonnaires (zone UP) la règle impose que les constructions soient implantées en harmonie avec celles constituant l'ensemble pavillonnaire concerné.

◆ La marge de recul

Afin d'imposer la continuité de fronts bâtis de constructions implantées en recul de l'alignement, le long de certaines voies, ou parties de voie une « marge de recul » est inscrite sur le plan de zonage par une ligne pointillée.

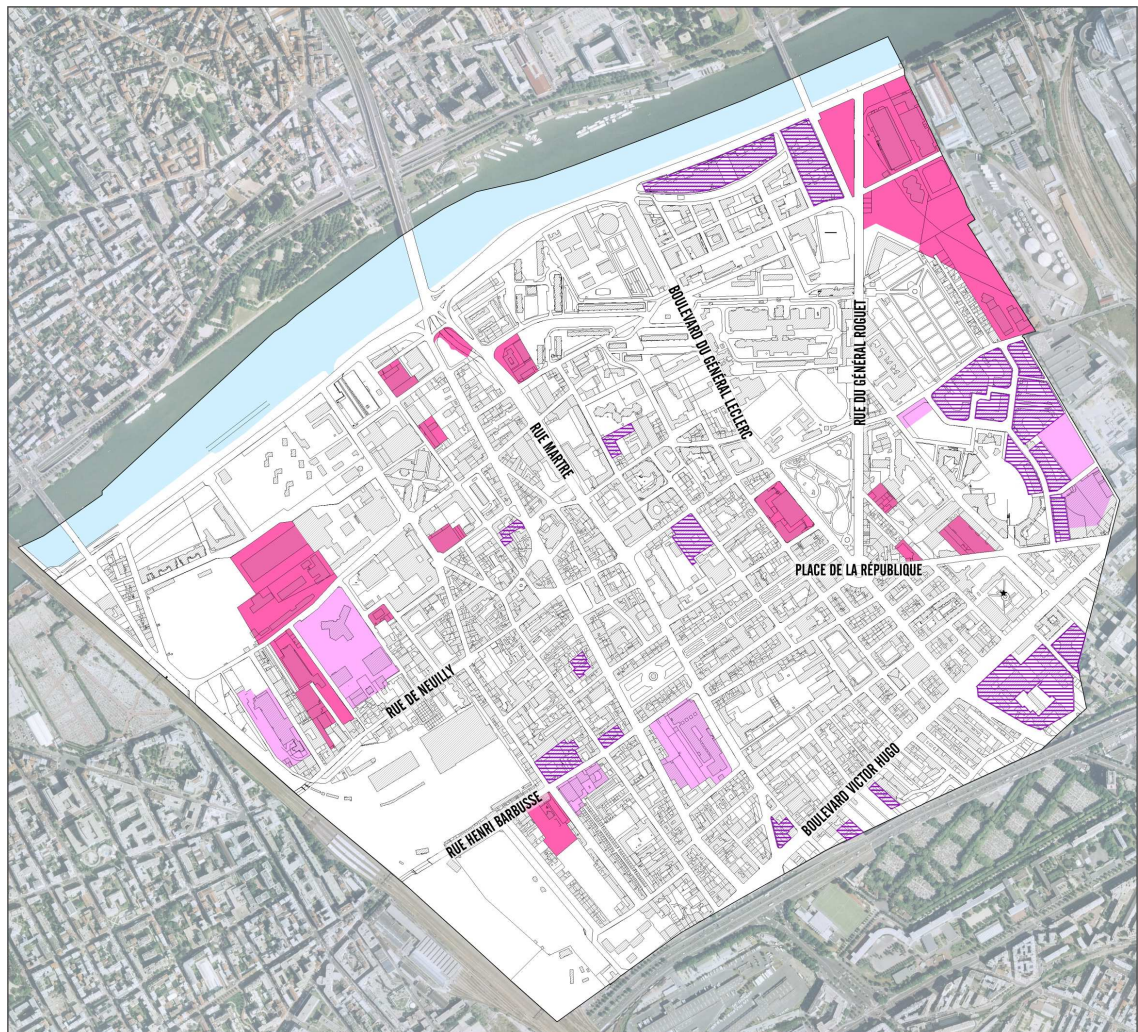
Cette indication, en application de l'article 6 du règlement de chaque zone concernée, rend obligatoire l'implantation des constructions en retrait de l'alignement d'au moins la distance indiquée graphiquement, correspondant à la ligne d'implantation des constructions voisines.





3.7 LES DISPOSITIONS PAR THEMES

3.7.1 Les dispositions en faveur du maintien des activités économiques

Un des axes majeurs du PLU, largement exprimé dans le PADD est de maintenir des activités économiques à Clichy.

Plusieurs dispositions réglementaires ont été retenues pour garantir le maintien des activités économiques sur l'ensemble du territoire communal.



-  UI - Secteurs d'activités
-  UIa - Hauteur plus élevée
-  Secteurs à dominante d'activités économiques
-  Linéaire commercial

◆ **Le linéaire commercial**

La volonté de la commune de préserver l'animation des rues liée à la présence de commerces et de services en rez-de-chaussée des immeubles, exprimée dans le PADD, a fait l'objet récemment d'une décision visant à instaurer un droit de préemption relatif aux baux commerciaux.

En complément de cette mesure, le PLU prévoit des dispositions visant à maintenir des activités économiques en pied d'immeubles le long des « voies actives » des pôles centraux :

- autour du centre historique ;
- autour de la place de la République et le long du boulevard du gen Leclerc ;
- le long des rues commerçantes des faubourgs, rue Henri Barbusse, rue de Paris...

Cette disposition dite « linéaire commercial » a pour effet, selon les dispositions de l'article 2 du règlement des zones concernées, d'interdire toute création de locaux d'habitation, qu'il s'agisse de construction neuve ou de changement de destination, en rez-de-chaussée des immeubles implantés à l'alignement des voies identifiées au plan de zonage.

Cette disposition s'inscrit dans le cadre de la loi du 4 août 2008 prévoyant la possibilité d'inscrire dans les PLU des mesures de protection des commerces de proximité.

◆ **Les secteurs à dominante d'activités économiques**

En superposition du zonage, des secteurs dits « à dominante d'activités économiques » ont été délimités au plan de zonage par une trame particulière.

Ces secteurs, qui sont essentiellement situés en zones UC3 (Clichy faubourg), UC3 (Clichy faubourg en renouvellement) et UE (compositions urbaines), correspondent à des sites d'activités économiques existants et représentent une superficie d'environ 12 hectares.

Ces secteurs sont régis par les règles de la zone morphologique dans laquelle ils se situent. Toutefois, les dispositions réglementaires de l'article 2 du règlement des zones concernées organisent une limitation de la réalisation de constructions destinées à l'habitat afin de préserver des activités économiques dans la ville.

Dans ces secteurs, seuls 20% de la SHON 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.

◆ **Les dispositions réglementaires**

Le règlement des zones de la ville « constituée » (zones UC1, UC2, UC3), organise une interdiction de réaliser des constructions à destination d'habitat, ou de changer la destination de locaux existants vers de l'habitat, au-delà de la bande de constructibilité principale.

Cette disposition permet de préserver des locaux d'activités existants, ou d'inciter de nouvelles activités à s'implanter, notamment en centre ville. Elle ne fait cependant pas obstacle à l'aménagement et à l'extension limitée des constructions à destination d'habitation, dès lors que ces constructions existent avant la date d'approbation du PLU.

3.7.2 Les dispositions relatives au stationnement

Le stationnement dans la ville est une problématique à laquelle le PLU peut apporter une réponse au travers de trois éléments :

- prévoir la réalisation de parkings ouverts au public.
- prévoir un nombre de stationnement suffisant pour les nouveaux logements ;
- limiter le nombre de stationnements pour les sites d'activités économiques pour promouvoir une alternative aux déplacements en voiture.

S'agissant des stationnements ouverts au public, le PLU prévoit quatre futurs sites d'implantation par l'inscription de localisations (article L.123-2,c) :

- dans la ZAC du Bac d'Asnières, sous le futur parc urbain dans la partie nord, classée UNa,
- sous le stade Nelson Paillou,
- secteur Auboin, porte Pouchet,
- à côté du lycée René Auffray, rue Pierre Bérégovoy.

Ces futurs lieux de stationnement, en complément de ceux existants, doivent permettre de résoudre les dysfonctionnements du stationnement de surface dans la ville.

Les dispositions du règlement relatives aux normes minimales de places de stationnement pour les véhicules à réaliser lors d'une opération de construction ont été élaborées pour :

- Prendre en compte les prescriptions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) et la réglementation du code de l'urbanisme, notamment pour le logement au regard des périmètres de bonne desserte en transports en commun délimités sur le plan de zonage ;
- Permettre une capacité de stationnement suffisante pour les futurs logements afin de permettre aux habitants de stationner leur véhicule et emprunter d'autres modes de transport notamment pour leur déplacement domicile/travail. Dans ce contexte 1 place par logement est requise. En revanche, cette norme minimale offre la possibilité de ne pas exiger de place pour les logements très sociaux (de type PLAI), pour faciliter la création de ce type de logement, sans avoir d'incidence sur le stationnement de surface.
- Limiter l'afflux de circulation liée aux personnes venant travailler à Clichy en voiture, en prévoyant des normes peu contraignantes pour les activités économiques (bureaux, commerces, artisanat...), soit une place pour 200 m² de SHON créés (soit environ 1 place pour 10 salariés en bureau).

Les dispositions relatives au stationnement concernent également l'obligation de réaliser des locaux facilement accessibles pour les vélos et de réserver des places de stationnement pour les deux roues motorisées.

3.7.3 Les dispositions en faveur de la démarche environnementale

La Ville de Clichy s'inscrit dans une démarche active de Développement Durable.

Elle s'est dotée d'une Direction du Développement Durable et d'un Agenda 21 et prend des engagements dans le PADD et dans le PLU, par sa politique de construction et de rénovation.

L'objectif pour Clichy est de construire un territoire cohérent et durable pour les habitants, salariés et usagers. Cela passe par la mixité des fonctions, des activités et des populations, par l'engagement d'une qualité architecturale et environnementale des bâtiments et des îlots, par la qualité des liens entre espaces publics et privés, par la qualité des déplacements et des parcours...

Les opérations d'aménagement et les projets de construction s'inscrivent dans ce cadre et doivent proposer des objectifs de qualité environnementale de l'espace public et des constructions, une méthodologie et des compétences pour les mettre en oeuvre. La démarche environnementale de la Ville se décline aux différentes échelles de l'urbanisme.

◆ Une démarche globale de développement durable : l'Agenda 21

La ville de Clichy a intégré le développement durable dans ses politiques et ses activités depuis plusieurs années. Pour renforcer cette démarche et la rendre encore plus efficace, la Municipalité s'est engagée à élaborer un Agenda 21 local suite à la décision unanime du Conseil Municipal, le 22 avril 2007.

L'Agenda 21 de la ville propose un programme d'actions qui évolue au fil du temps en fonction des besoins de la ville et en cohérence avec la politique menée par les partenaires départementaux, régionaux, nationaux.

Ce programme d'actions a comme objectifs de rendre la ville de Clichy plus solidaire, d'améliorer l'environnement et de garantir un développement économique respectueux des ressources écologiques et sociales.

Il se construit autour de 8 grandes orientations, déclinées en 93 actions.

Les grandes orientations de L'Agenda 21 :

1. Exemplarité de la collectivité locale
2. Gestion raisonnée des ressources naturelles et des déchets
3. Aménagement du territoire - Maîtrise de la consommation d'espace
4. Développement social, culturel, sportif équitable et solidaire
5. Modification des modes de consommation et de production
6. Développement des transports propres et d'une mobilité durable
7. Solidarité internationale et coopération décentralisée
8. Démocratie locale participative

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le Plan Local d'Urbanisme prolongent les engagements de la Municipalité pris à travers ce projet global de développement durable.

➤ **L'introduction des dispositions environnementales dans le P.L.U.**

Le règlement des zones du PLU contient plusieurs dispositions environnementales portant sur les règles de constructibilité sur la parcelle et la gestion de la construction.

◆ **L'équilibre entre cohérence morphologique et performance énergétique**

Le règlement croise une double préoccupation : permettre une implantation bioclimatique des constructions et organiser une cohérence des fronts bâtis sur voie.

Il s'agit notamment de favoriser l'ensoleillement naturel des logements et des espaces publics :

- proposer des hauteurs de bâtiments variées, en fonction de la largeur des voies (gabarit sur voie $H = L + 3,5m$) dans les zones UC3, UC4 et UEb dans lesquelles les constructions doivent être implantées à l'alignement ;
- prévoir la possibilité d'une implantation autre qu'à l'alignement pour les constructions dont la consommation conventionnelle (chauffage, ventilation, etc) est inférieure d'au moins 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie de référence en application des textes en vigueur.

L'objectif de créer des cœurs d'îlot aérés engendre une réglementation contraignante à l'arrière des terrains (bande de constructibilité secondaire) et notamment la limitation de la hauteur des constructions. Toutefois, pour favoriser la conception de bâtiments de haute performance énergétique, en zone UC3 (Clichy faubourgs), les bâtiments dont la consommation conventionnelle (chauffage, ventilation, etc) est inférieure d'au moins 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie de référence en application des textes en vigueur, peuvent avoir une hauteur supérieure d'un niveau.

Des dispositions (articles 6 et 7) ont été retenues pour favoriser l'isolation thermique des constructions existante par l'extérieur en permettant des saillies sur les voies communales et une réduction des retraits par rapport aux limites séparatives des terrains. Toutefois, cette souplesse est limitée à une épaisseur de 15 cm afin d'éviter une dénaturation complète des façades des constructions.

Si le règlement autorise que les dispositifs nécessaires à la captation d'énergie puissent dépasser de 2 mètres la hauteur plafond (définitions du règlement), c'est toutefois sous réserve d'une intégration au milieu bâti. Enfin, le règlement (article 11) prévoit que des surfaces de captation d'énergies peuvent être intégrées aux constructions.

◆ **La végétalisation des espaces libres**

Le PLU garantit, dans de nombreuses zones, une surface minimale de pleine terre pour favoriser l'écoulement des eaux pluviales, assurer la biodiversité et permettre la constitution de nouveaux espaces verts dans la ville, notamment dans les cœurs d'îlot.

La préservation des espaces végétalisés, lieux de calme et de biodiversité dans la ville est en outre organisée par le classement en zone UN des parcs et jardins de la ville, y compris la réalisation des futurs parcs de la ZAC du Bac d'Asnières et des terrains « Bic ».

◆ **La gestion de l'eau**

Dans l'objectif de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont mises en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel,
- limiter le débit de rejet des eaux pluviales à 2 l/s/ha avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel.

◆ **Le tri des ordures ménagères**

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

◆ **Les alternatives à l'automobile**

Plusieurs dispositions du PLU sont prévues pour favoriser les modes de déplacements doux :

- la mixité fonctionnelle dans la ville a pour effet de favoriser le rapprochement domicile travail ;
- les mesures pour maintenir et développer le commerce de proximité ;
- l'inscription de nombreux emplacements réservés ou localisations pour créer des équipements publics de proximité ;
- l'inscription de nombreux emplacements réservés ou localisations pour créer des liaisons interquartiers ;
- l'obligation de réaliser dans les constructions nouvelles des locaux facilement accessibles pour stationner les vélos.

Par ailleurs, les pôles de densité urbaine s'organisent, dans des sites proches des transports en communs. La commune travaille également à l'amélioration de la desserte du territoire par les transports en commun et plus particulièrement au prolongement de la ligne 14, c'est pourquoi l'emplacement de la future station en limite de Saint-Ouen est inscrit au plan de zonage du PLU.

➤ **L'intégration de la démarche environnementale et de développement durable dans l'aménagement des quartiers et les opérations à l'îlot**

Le Grenelle de l'environnement a proposé plusieurs pistes pour construire des territoires durables :

- le Plan Climat-énergie ;
- le Plan de développement des déplacements doux ;
- le Développement des éco-quartiers ;
- de nouvelles dispositions législatives : loi favorisant la densité et un urbanisme durable ;
- de nouvelles dispositions fiscales soutenant cet effort.

Clichy se place dans cette démarche : les nouveaux secteurs d'aménagement suivront une méthodologie dite « Approche Environnementale de l'Urbanisme » (AEU). La ZAC Bac d'Asnières a notamment l'ambition de s'inspirer de cette méthodologie afin de réaliser un éco-quartier.

Les problématiques d'aménagement du secteur nord-est de la Ville (friches industrielles, Seine, enjeu de couture au reste de la ville...) se prêtent parfaitement à la démarche et les premières études menées proposent d'engager une méthodologie A.E.U.

La démarche d'A.E.U., permet d'intégrer l'aspect environnemental aux différentes phases des projets, dans la définition, la programmation, la conduite et leur évaluation :

- dans la réflexion amont au projet, diagnostic et études préalables ;
- dans les études pré-opérationnelles, pour intégrer les objectifs environnementaux dans le projet d'aménagement opérationnel ;
- pour traiter les aspects environnementaux et architecturaux au même niveau que les aspects économiques, financiers et sociaux, notamment par le choix des projets et la sélection d'équipes compétentes ou assistées par des compétences en matière environnementale ;
- pour assurer la tenue des objectifs environnementaux jusqu'à l'aval par l'encadrement des maîtres d'œuvre de l'espace public et des constructeurs (modalités de suivi de mesures et d'évaluation et dispositifs d'accompagnement des opérateurs).

◆ La ZAC Bac d'Asnières

A travers le réaménagement et la construction de bâtiments de bureaux et de logements programmés dans le cadre de la ZAC Bac d'Asnières, la SEM92 et la ville de Clichy-la-Garenne se sont engagées dans la démarche globale de développement durable.

Cette démarche globale permet de mettre en adéquation les exigences des acteurs (Ville de Clichy, SEM92, propriétaires fonciers), les moyens techniques et financiers pour maîtriser les impacts environnementaux liés à l'aménagement et à la vie future du quartier dans une perspective de développement durable.

La priorité est donnée à l'environnement urbain immédiat, à la maîtrise de l'eau et des implantations dans le temps.

◆ Le Secteur nord-est de la ville

Le secteur nord-est de la ville est aujourd'hui marqué par la présence de friches. Cependant, compte tenu de sa situation géographique privilégiée, en bordure de Seine, au débouché du Pont de Gennevilliers, il est porteur de fortes potentialités et est au cœur d'enjeux en terme d'aménagement que la ville de Clichy souhaite mettre à profit pour un développement réussi du secteur.

Les premières études ont été engagées dans une optique d'identification des enjeux locaux pour un aménagement respectueux des problématiques économiques, sociales et environnementales à concevoir dans une démarche AEU.

➤ **La démarche environnementale et de développement durable dans les opérations de construction et réhabilitation des bâtiments**

Pour contribuer à la lutte contre le dérèglement climatique, la Ville a mis en place une démarche de Qualité Environnementale du Bâti (QEB). Conforme à la philosophie du développement durable, les objectifs environnementaux dégagés servent des enjeux sociaux, de bien-être et de qualité urbaine.

Il s'agit d'organiser la gestion de l'espace, de conforter la densité avec la qualité urbaine, de favoriser une approche bioclimatique de l'architecture..., afin de permettre : l'accessibilité et l'adaptabilité aisée aux handicaps ;

- la qualité des logements comme des parties communes ;
- la gestion de proximité et la maintenance facilitée ;
- l'évolutivité et la mixité des usages ;
- la mixité sociale, par une évolution limitée des charges.

La Ville engage un dialogue partenarial en amont avec le constructeur, afin d'être associée aux différentes étapes du système de management de l'opération mis en oeuvre.

4- L'EVOLUTION DE LA REGLE : DU POS AU PLU

4.1 UNE EVOLUTION SUBSTANTIELLE

Ainsi que cela a été rappelé précédemment, l'objectif de l'élaboration du PLU était de doter la commune d'un document réglementaire d'urbanisme qui réponde aux ambitions de la ville exprimées dans le PADD, qui soit adapté au nouveau contexte législatif et réglementaire et qui harmonise la règle d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

L'élaboration du PLU permet d'adapter la règle d'urbanisme locale :

- aux nouvelles législations, notamment la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) et la réforme des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol qui redéfinissent le contenu des documents d'urbanisme, mais également à l'évolution de documents supra communaux tels que la révision du SDRIF et celle du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) ;
- au nouveau contexte régional qui a révélé ces dernières années une nouvelle forme d'attractivité de la ville, comme toutes les communes de la petite couronne autour de Paris, au sein du territoire de « Paris métropole », en générant de nouveaux projets et enjeux ;
- aux nouvelles actions engagées par la commune tel que le projet ANRU, le programme local de l'habitat et aux ambitions de la commune en matière d'urbanisme animée par une recherche de qualité architecturale et environnementale tout en conservant à la ville sa mixité sociale, fonctionnelle et morphologique.

L'élaboration du PLU permet également d'unifier la règle d'urbanisme sur l'ensemble du territoire. En effet, le POS de Clichy ne régit qu'une partie du territoire, 53 hectares étant réglementés par des plans d'aménagement de zone (PAZ) qui sont les documents d'urbanisme qui peuvent être élaborés dans les périmètres de zones d'aménagement concerté (ZAC).

La réintégration dans le droit commun de la règle d'urbanisme du PLU de l'intégralité du territoire communal, y compris les secteurs compris dans un périmètre de ZAC, offre l'avantage d'une lecture clarifiée et d'une harmonisation des dispositions réglementaires.

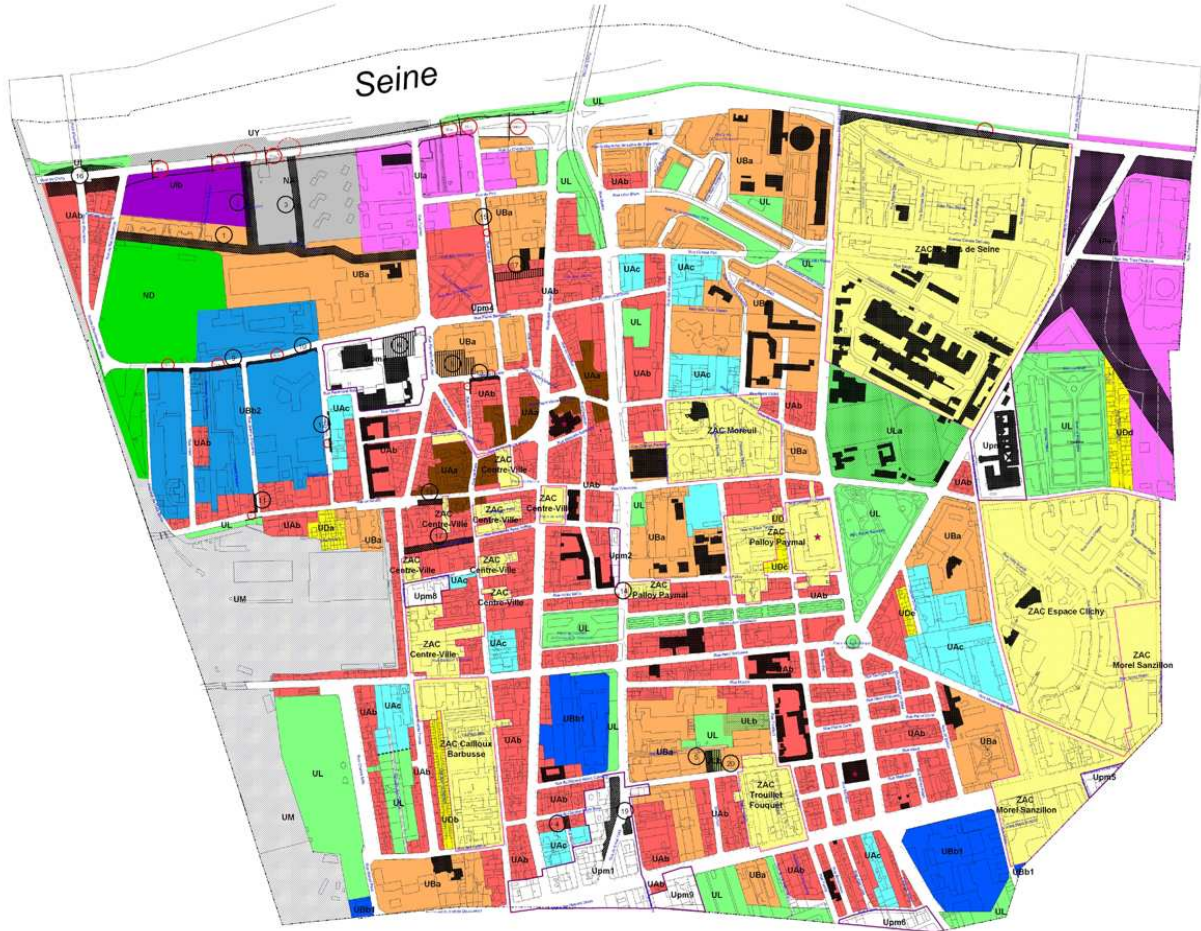
Pour parfaire cette harmonisation générale de la règle d'urbanisme et sa transparence, les secteurs qui, dans le POS, étaient régis par des plans de masse faisant l'objet de dispositions spécifiques définies dans la zone UPM ont été supprimés dans le PLU.

Le PLU a permis une réécriture en profondeur de la règle d'urbanisme du POS en tendant à :

- rendre plus lisible la logique de la délimitation des zones (cf supra) ;
- préciser l'expression réglementaire ;
- clarifier la cohérence entre les différentes pièces composant le dossier de PLU.

4.2 L'EVOLUTION DES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES

4.2.1 Du POS



Zone d'isolement Compagnie française de raffinage Total

- Zone R1 : Pas d'établissement recevant du public
- Zone R2 : Pas d'habitation
- Emplacement réservé pour équipement public
- Emplacement réservé pour voie ou passage public
- Numéro de topographie
- Alignement et emprises
- Carré ou à aménager
- Limite d'implantation des constructions
- Équipements publics
- Petit bois par un PAC
- Monument historique

Zone UA

- UAa - Zone à caractère mixte d'habitat, de services, de commerces et d'activités en centre-ville historique
- UAb - Zone à caractère mixte d'habitat, de services, de commerces et d'activités en quartiers anciens
- UAc - Zone à caractère d'activités, de services et de bureaux en quartiers anciens

Zone UB

- UBa - Zone d'urbanisation récente à dominante d'habitat
- UBb1 - Zone d'urbanisation récente à dominante d'activités, de services, de bureaux et de commerce
- UBb2 - Zone d'urbanisation récente à dominante d'activités, de services, de bureaux et de commerce

Zone UC - Zone pavillonnaire

- UCa - Villa Empire
- UCb - Cité Jouffroy-Renaud
- UCc - Ensemble immobilier de la rue Palloy
- UCd - Villa Simone Bilot
- UCe - Impasse Danse

Zone UE

- UEa - Zone dédiée à l'activité industrielle ou aux ateliers
- UEb - Zone d'activités, de services, de commerces et de bureaux

Zone UF

- UFa - Zone d'équipements de loisirs, de sports, d'espaces verts et de cinémas
- UFb - Zone d'équipements de loisirs, de sports, d'espaces verts, de cinémas, d'équipements scolaires
- UFc - Zone d'équipements de loisirs, de sports, d'espaces verts, de cinémas et d'équipements scolaires, sociaux, culturels

Zone UG

- UG - Zone d'activités ferroviaires

Zone UH - Zones spécifiques nécessitant un règlement particulier

- UHm1 - Ecole de l'île
- UHm2 - 55 à 61 rue Maréchal
- UHm3 - 101 Birégoz-Pellissier
- UHm4 - 101 Michel et Chappot
- UHm5 - 101 Tournef
- UHm6 - 101 Auban
- UHm7 - 101 Rogus
- UHm8 - 101 Hunziger
- UHm9 - 101 Rouget de Flé

Zone UY

- UY - Zone d'activités portuaires

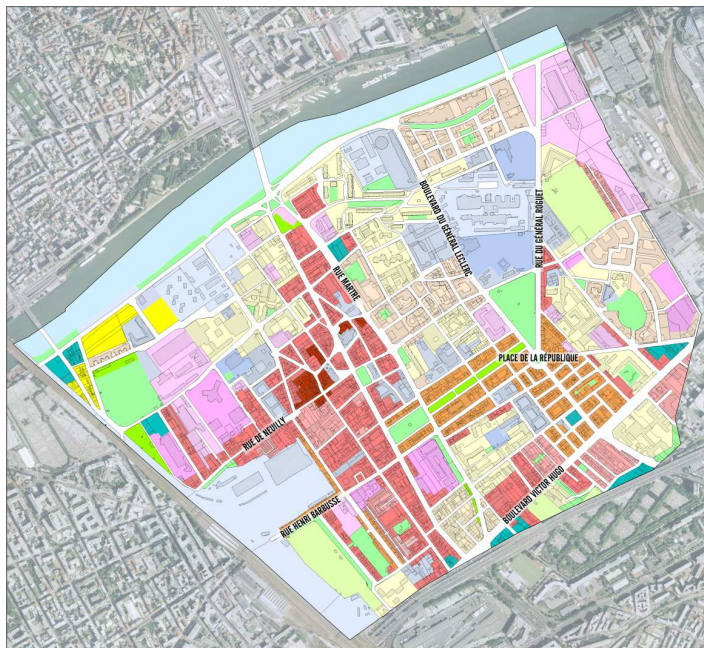
Zone UA

- UA - Zone d'urbanisation future

Zone ND

- ND - Zone à protéger en raison de la qualité des sites et des milieux naturels

4.2.2 Au PLU



UC1 - Clichy " Village "
UC2 - Clichy "haussmannien"
UC3 - Clichy "Faubourg"
UC4 - Clichy "Faubourg" en renouvellement
UE - Compositions urbaines d'ensemble
UEa - Compositions néohaussmanniennes
UEb - composition Porte de Clichy / Roux / Bonnet
UE1 - Composition urbaine "Bac d'Asnières"
UE1a - Secteur de renouvellement
UP - Ensembles pavillonnaires
UPa - secteur d'extension
UH - Pôles d'architecture contemporaine
UG - Equipements d'intérêt général
UGp - Equipements à rayonnement intercommunal
UGs - Equipements sportifs
UG1 - Grands services urbains
UG1a - Hôpital Beaujon
UG1b - Port fluvial
UI - Secteurs d'activités économiques
Ula - Hauteur plus élevée
Secteurs à dominante d'activités économiques
UN - Espaces des parcs et jardins
UNa - Parcs et loisirs
UNb - Cimetières
N - La Seine

Zones	Superficie en hectares		
UC1 : Clichy village	2,1	Ville constituée	70,8
UC2 : Clichy "haussmannien"	18,4		
UC3 : Clichy "Faubourg"	39,2		
UC4 : Clichy "Faubourg" en renouvellement	8,9		
UP : Ensembles pavillonnaires	2,0		
UPa : Secteur d'extension	0,2		
UE : Compositions urbaines d'ensemble	42,6	Quartiers périphériques	76,2
UEa : Compositions néohaussmanniennes	25,9		
UEb : Composition Porte de Clichy / Roux / Bonnet	3,5		
UE1 : Composition urbaine " Bac d'Asnières"	3,2		
UE1a : Renouvellement urbain " Bac d'Asnières"	1,0		
UH : Pôles d'architecture contemporaine	1,7	Entrée de ville	5,2
UHa	1,4		
UHa	1,2		
UHc	0,6		
UHd	0,3		
UG : Equipements d'intérêt général	19,7	Equipements d'intérêt collectifs et activités économiques	94,9
UGp	0,6		
UGs : Equipements sportifs	7,8		
UG1 : Grands services urbains	26,5		
UG1a	7,4		
UG1b	0,8		
UI : Secteurs d'activités	21,6		
Ula : Hauteur plus élevée	10,5		
UN : Espaces des parcs et jardins	23,4	Espaces naturels	36,3
UNa : Parcs et loisirs	3,5		
UNb : Cimetière	9,4		
N : La Seine	21,8	Seine	21,8
TOTAL	305		

4.2.3 L'aspect quantitatif

Ainsi que cela a été expliqué ci-avant, le PLU ayant remanié en profondeur les dispositions du POS, l'évolution du zonage ne peut être apprécié que par grandes catégories de zones.

Le tableau ci-dessous permet un aperçu quantitatif de l'évolution du zonage.

Toutefois, cet aspect quantitatif doit être pris avec précaution car la comparaison du zonage entre le POS et le PLU est délicate d'une part car le contenu des règlements applicables dans chaque zone est bien différent et d'autre part parce que les superficies indiquées dans le dossier de POS n'ont pas été calculées informatiquement.

La réalité spatiale que recouvre cet aperçu quantitatif est synthétisée ci-après selon les types de zones.

	POS		PLU	
	ZONES	SUPERFICIE HA	ZONES	SUPERFICIE * HA
Centre historique	UAa	3,00	UC1	2,1
Ville constituée	UAb	62,35	UC2 – UC3 – UC4	66,5
Espaces périphériques d'urbanisation récente	UBa	44,50	UE – UEa	68,5
Ville en renouvellement	UPM, NA ZAC/PAZ	12,47 53,0	UEb – UE1 UE1a – UH – UHa - UHb – UHc - UHd	12,9
Sites d'activités et d'équipements collectifs	UAc – UBb1 UBb2 – UIa UIb – UM UY – ULa	95,44	UG – UGs - UG1 UG1a – UG1b UI – UIa	94,9 + 12,1 ha pour les secteurs à dominante d'activités économiques
Zone pavillonnaire	UD	2,40	UP - UPa	2,2
Zone parcs et loisirs	UL (non compris ULa) ND	33,90	UN – UNa – UNb	36,3
Seine	Non zonée dans le POS		N	21,8

◆ Le centre historique

La délimitation du centre historique a été redéfinie à la marge au regard de l'étude morphologique. Sa réduction en superficie est liée au classement en zone UG de l'espace au nord de la rue du Landy.

* Y compris les voies dans la mesure où la limite de la zone se situe à l'axe des voies.

◆ La ville constituée

Le POS rassemble dans une vaste zone UAb, des quartiers dont la morphologie et l'organisation urbaine sont bien différentes tels que ceux autour de la place de la République de caractère haussmannien et ceux autour du centre historique, le long de la rue de Paris correspondant aux faubourgs.

Le PLU a l'appui de l'étude morphologique a différencié ces morphologies urbaines afin de définir une règle adaptée à chacune d'elles pour préserver et perpétuer ces composantes de l'identité clichoise. Chacune de ces zones a été délimitée au regard des caractéristiques morphologiques identifiées (zone UC2 « Clichy haussmannien », UC3 « Clichy faubourg »). La zone UC3 s'inscrit dans la morphologie des faubourgs, comprenant des emprises foncières plus importantes et plus profondes nécessitant des dispositions spécifiques pour organiser l'évolution du bâti.

La réduction des superficies concernées par cette typologie de zonage dans le PLU par rapport au POS est essentiellement due au classement en zone UG des emprises des équipements collectifs telle que le groupe scolaire Jules Ferry par exemple.

◆ Les espaces périphériques d'urbanisation récente

Dans le POS, les espaces périphériques d'urbanisation récente sont regroupés dans la zone UBa.

Le PLU regroupe également les quartiers périphériques de la ville constituée dans une zone UE plus vaste que la zone UBa du POS et dont la géométrie est différente dans la mesure où :

- ont été classées en zone UG ou UG1 (dédiées aux équipements d'intérêt collectif) les emprises de vastes équipements tels que le collège Jean Jaurès ou l'institut national des langues et civilisations orientales ;
- ont été intégrés à la zone UE des secteurs dont l'urbanisation récente a été réalisée dans le cadre de ZAC régies par des PAZ tels que la ZAC des terrains Citroën dite « espace Clichy » ou la ZAC des Berges de Seine.

◆ La ville en renouvellement

Dans le contexte du POS, la ville en renouvellement est essentiellement régie par les plans d'aménagement de zone (PAZ) établis dans les périmètres de ZAC, par la zone UPm correspondant aux plans masse et par une zone NA (zone d'urbanisation future) inscrite le long du quai de Clichy.

Le PLU prévoit des sites de renouvellement urbain spécifiques répartis sur trois zones de faible superficie (zone UH = 5,2 ha, zone UEb (îlot Bonnet) = 3,5 ha, zone UE1 (Bac d'Asnières) = 4,2 ha.

Les autres sites de renouvellement urbain s'inscrivent dans le cadre des dispositions réglementaires prévues pour l'ensemble de la ville (cf. infra les dispositions dans les périmètres de ZAC).

Ce parti pris d'inscrire les opérations d'aménagement dans le cadre de l'organisation générale de la ville vise à optimiser leur intégration.

◆ Les sites d'activités et d'équipements

Les sites dédiés aux activités économiques sont dans le POS réparties en plusieurs zones :

- les zones morphologiques dans lesquelles l'habitat est interdit (zones UAc et UBb) ;
- les zones d'activités industrielles et d'entrepôt (zones UI) ;
- la zone portuaire (zone UY).

Par ailleurs, le POS classe en zone UM les emprises ferroviaires et en secteur ULa l'espace Racine dans lequel sont implantés des équipements d'intérêt collectif.

Dans le PLU, l'ensemble des espaces exclusivement dédiés à l'activité sont classés en zone UI. Les sites d'activité s'intégrant dans une morphologie spécifique constituent des secteurs à dominante d'activités économiques mais sont régis par les règles morphologiques de la zone dans laquelle ils sont situés.

Par ailleurs, dans le PLU, sont inscrites dans une zone spécifique (zone UG1) toutes les emprises accueillant de grands services urbains telles que celles du port fluvial, des voies ferrées et de l'hôpital. Les équipements communaux sont quant à eux classés en zone UG, y compris les équipements sportifs qui sont regroupés dans le secteur UGs.

Dans la mesure où les sites accueillant des services urbains et des équipements communaux sont des lieux d'emplois et d'animation au même titre que les secteurs dédiés aux activités économiques, c'est plus d'un tiers du territoire communal qui est destiné à maintenir et à développer l'emploi.

◆ Les ensembles pavillonnaires

La zone UD du POS regroupe les secteurs dans lesquels le bâti a une volumétrie de type pavillonnaire disséminés sur le territoire communal.

Le PLU classe en zone UP uniquement les ensembles pavillonnaires présentant une harmonie et une cohérence dans leur organisation urbaine. A ce titre, la zone pavillonnaire dans le PLU a été réduite et ne concerne que les « villas » Emile, Jouffroy Renault et Simone Bigot.

◆ Les espaces de parcs et jardins

La comparaison des zones relatives aux espaces de parcs et de jardins entre le POS et le PLU est particulièrement délicate à établir dans la mesure où les zones UL et ND du POS couvrent des espaces de nature différente que la zone UN du PLU.

En outre, le règlement de la zone UL du POS est beaucoup plus permissif, en autorisant une constructibilité des espaces concernés, que celui de la zone UN du PLU qui garantit la préservation des espaces concernés.

Ainsi, par exemple, figurait dans le POS en zone verte ULa le complexe Racine largement construit et présentant une superficie de 4,2 hectares.

Dans le PLU, cet ensemble a été logiquement, compte tenu des équipements de superstructure qui y sont implantés, classé en zone UG et dans le secteur UGs dédié aux équipements sportifs.

Ainsi, à l'exception des espaces bâtis et principalement du complexe Racine, d'un redimensionnement marginal du futur parc du Bac d'Asnières, les espaces de parcs et de jardins, ainsi que les cimetières, identifiés au POS en zone UL ou ND ont été classés en zone UN dans le PLU.

En outre, de nouveaux espaces verts, issus des aménagements réalisés dans le cadre de ZAC, tel que le parc Mozart (ZAC Espace Clichy) ou les allées de l'Europe (ZAC des Berges de Seine), ont été intégrés à ce zonage.

4.2.4 La règle d'urbanisme dans les ZAC

Les territoires couverts par des zones d'aménagement concerté (ZAC) étaient régis, pour la plupart, par des plans d'aménagement de zone (PAZ) et non par les dispositions du POS.

La ZAC Entrée de ville, une partie de la ZAC centre ville et la ZAC du Bac d'Asnières n'ont pas fait l'objet de l'élaboration d'un PAZ, et sont régies par les dispositions du POS.

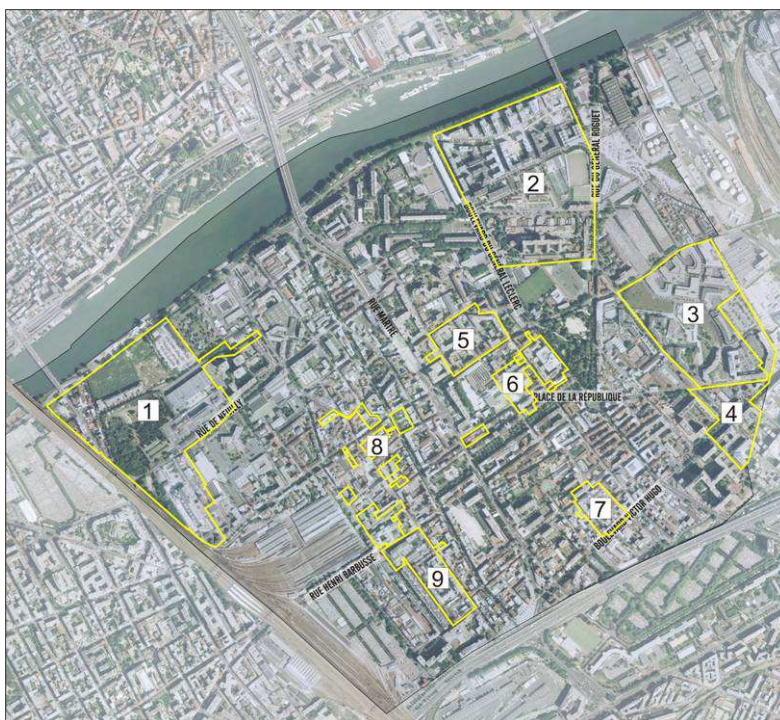
Dans le cadre du PLU, ces territoires sont tous soumis aux dispositions du PLU qui se substituent à celles des PAZ et du POS.

Les ZAC situées en périphérie ayant créé une urbanisation de composition d'ensemble sont intégrées à la zone UE (ZAC Espace Clichy, Berges de Seine, Palloy Paymal pour partie). Les ZAC situées dans la ville constituée, ZAC centre ville, Cailloux Barbusse, Trouillet Fouquet sont intégrées aux zones UC3 et UC4.

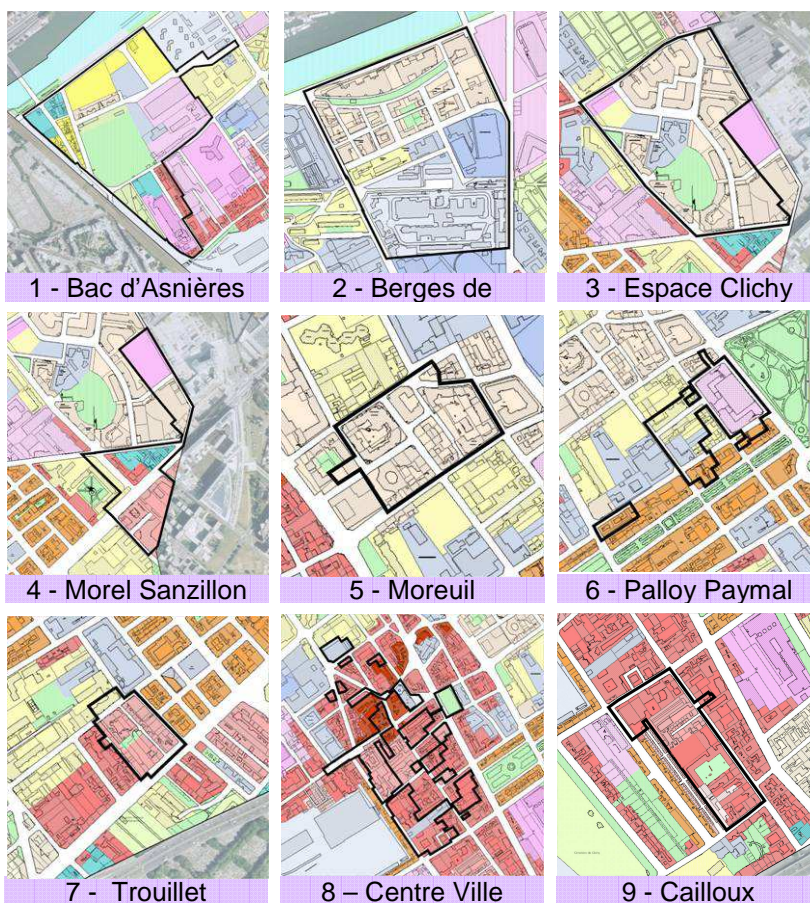
La ZAC du Bac d'Asnières, qui elle n'était pas régie par un PAZ, est découpée en plusieurs zones qui expriment la diversité de son programme : zone UN pour le parc, zone UI pour les secteurs d'activités, zone UG pour les sites d'équipements collectifs, zone UE pour les constructions le long de la rue Gustave Eiffel, zone UE1 pour les compositions urbaines à créer le long du quai de Seine et la rue du Bac d'Asnières et zone UH pour les pôles d'architecture contemporaine face au pont d'Asnières et au sud du parc. En complémentarité du règlement, des orientations d'aménagement définissent sur l'ensemble du périmètre de la ZAC des principes d'organisation urbaine.

La ZAC Morel Sanzillon est elle marquée par la diversité de son programme avec un secteur d'accueil d'activités économiques, un espace de liaison avec le boulevard Victor Hugo en zone UC3 et le site Entrée de ville en zone UH. Le secteur Entrée de ville fait l'objet d'orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU) qui complètent le règlement du PLU (cf. supra).

La ZAC Entrée de ville n'était pas régie par un PAZ mais un plan de masse, dans le cadre des dispositions du POS (cf. ci-après).



Les règles applicables sont donc celles qui s'appliquent sur le reste de la ville¹.



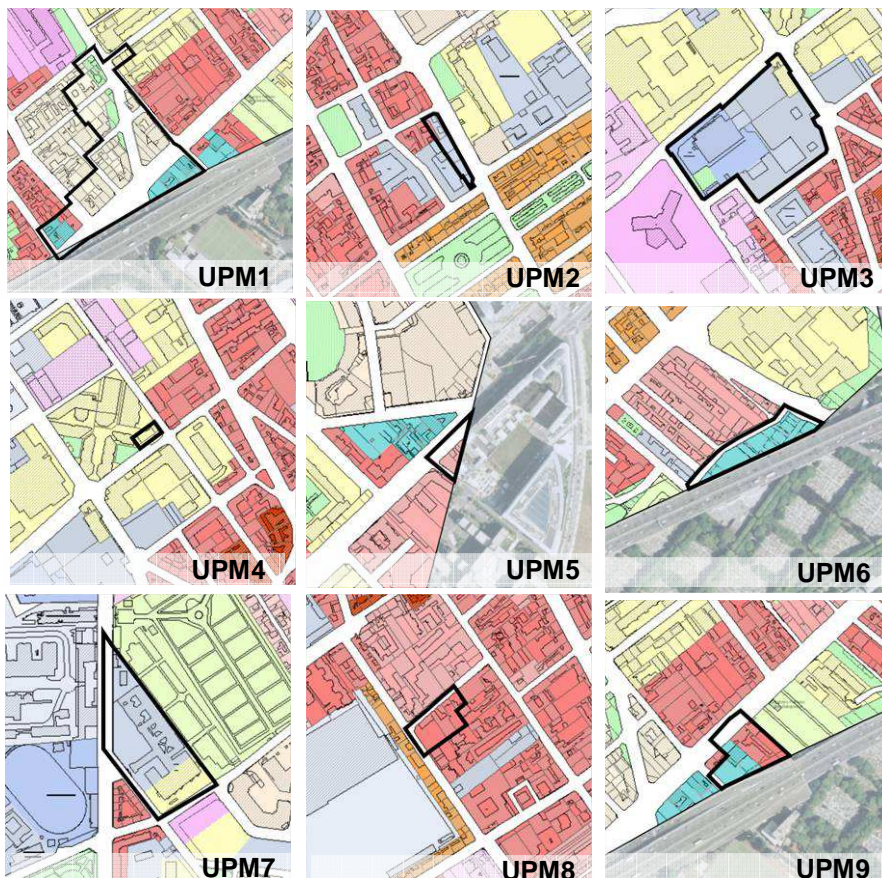
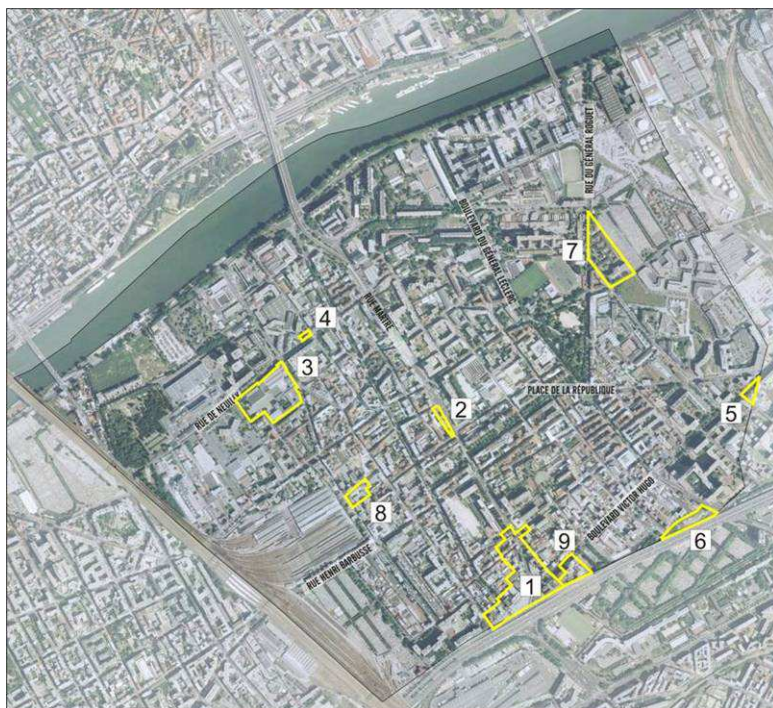
¹ La ZAC Entrée de ville faisant l'objet d'un plan masse dans le POS, elle est traitée dans le chapitre suivant.

4.2.5 L'abandon des plans masse

Les secteurs couverts par des plans de masse dans le cadre du POS, sont désormais intégrés dans le zonage commun du PLU.

En fonction de leur localisation dans la ville, de leur destination et des morphologies urbaines retenues, ces secteurs ont été intégrés :

- en **zone UG** pour l'îlot Bérégovoy/Pelloutier, l'îlot Roguet et le 55 à 61 rue Martre ;
- en **zone UC3** pour l'îlot Huntziger, l'îlot Touzet et l'îlot Rouget de Lisle pour partie.
- en **zone UH** pour l'îlot Auboin Il fait partie d'un secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU) qui définissent, en complémentarité du règlement, les axes de composition urbaine du secteur.
- en **zones UE et UEb** pour les secteurs du plan de masse 1 de la ZAC Entrée de ville
- en **zone UH**, pôles d'architecture contemporaine, pour les deux espaces marquant l'Entrée de ville au débouché du boulevard Victor Hugo et de la rue de Paris.



Par ailleurs, l'ensemble du secteur d'entrée de ville fait l'objet d'orientations d'aménagement afin de définir le sens des compositions urbaines souhaitées.

PARTIE 4 : LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

**5- EXPOSE DE LA MANIERE DONT LE P.L.U.
PREND EN COMPTE LE SOUCI DE
PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET
DE SA MISE EN VALEUR**

En application de l'article R123-2, 4^{ème}ment du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du P.L.U. « *évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.* »

Il s'agit de s'interroger sur l'impact du projet en termes d'environnement et de développement durable.

Il est noté tout d'abord que le P.L.U. s'inscrit dans le cadre des grands objectifs mondiaux en faveur du développement durable. La déclaration du millénaire des Nations Unies de septembre 2000 définit des objectifs environnementaux à réaliser d'ici 2015. Le plan National Santé et environnement de 2004 dresse un constat alarmant sur les affections engendrées par le cadre de vie. L'article 1 de la Charte de l'Environnement de 2004 proclame que « *chacun a le droit de vivre dans un environnement équilibré et respectueux de la santé* ».

Le Grenelle de l'Environnement doit aboutir à la mise en œuvre de dispositifs concrets en faveur de l'environnement et du développement durable.

Le P.L.U. a intégré ces préoccupations et définit des orientations en faveur de l'amélioration du cadre de vie des Clichois et usagers de la ville : lutte contre l'habitat insalubre, équilibre fonctionnel et social dans l'aménagement, réflexion sur la qualité environnementale et urbaine des projets...

Trois orientations ciblées ont ainsi été fixées dans le P.A.D.D. pour intégrer les préoccupations environnementales dans le cadre des grandes ambitions de développement durable de la Ville :

Promouvoir et mettre en place des solutions innovantes pour un développement durable (orientation 3.2 du P.A.D.D.)

- Prendre en compte la dimension environnementale dans le développement urbain ;
- Offrir un meilleur environnement à la ville ;
- Prendre en compte la qualité de vie et le bien être des habitants.

5.1 PRENDRE EN COMPTE LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE DANS LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Le P.L.U. décline la démarche environnementale aux différentes échelles de l'urbanisme :

Il fixe la planification et l'orientation de la ville.

L'élaboration du zonage et du règlement s'est faite en prenant en compte les dimensions environnementale, sociale et économique.

Ces ambitions sont réalisées dans l'aménagement des quartiers et les opérations à l'îlot (Z.A.C.)...

...et dans les opérations de construction et réhabilitation.

Le règlement instaure une vigilance sur la qualité urbanistique, architecturale et environnementale des constructions. Certains articles du règlement encouragent le recours aux énergies renouvelables et incitent à développer la qualité environnementale dans les projets de construction.

Les orientations du règlement favorisent une densité qualitative préservant des espaces libres de respiration, dont une partie doit être réalisée en pleine terre ou équivalent.

La possibilité de construire à des hauteurs de bâtiments variées permet de faire pénétrer la lumière dans les constructions comme dans les rues. Pour cela, dans la 'zone constituée', la règle de hauteur est déterminée en fonction de la voie sur laquelle donne le projet (gabarit sur voie $H = L + 3,5m$).

5.2 OFFRIR UN MEILLEUR ENVIRONNEMENT A LA VILLE

Les dispositions réglementaires mises en place visent une amélioration de la gestion de l'eau et de l'assainissement et incitent à la gestion raisonnée des ressources par des choix énergétiques et une réflexion sur les implantations et la compacité des constructions.

Le règlement introduit également des dispositions pour faciliter la gestion des déchets (stockage des déchets).

Afin de ménager des continuités vertes et biologiques à l'échelle de l'îlot et de la parcelle, le P.L.U. garantit dans de nombreuses zones une surface minimale de pleine terre ou son équivalent pour favoriser l'écoulement des eaux pluviales, garantir la biodiversité et maintenir des micro-climats de fraîcheur.

5.3 PRENDRE EN COMPTE LA QUALITE DE VIE ET LE BIEN ETRE DES HABITANTS

Les objectifs environnementaux déclinés dans le P.A.D.D. et le P.L.U. s'intègrent dans des visées plus larges de développement durable, avec un souci d'équité sociale et économique et l'ambition d'offrir aux habitants et usagers un cadre de vie et des conditions de vie agréables et de qualité.

Cela se traduit par une attention particulière portée à la qualité des logements, des bâtiments, des espaces publics. Le règlement du P.L.U., encadrant les constructions et les opérations de réhabilitation, prend plusieurs mesures en ce sens. Les dispositions pour la préservation et la végétalisation des cœurs d'îlots, l'exonération de l'obligation de réalisation de places de stationnement pour les logements très sociaux ou la possibilité de compensation par la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement constituent des exemples de mesures en faveur de la qualité des espaces privés et publics.

Sont également recherchés l'accessibilité des équipements, constructions privées et espaces publics, l'égalité d'accès de tous les Clichois au service public et aux équipements.

La mixité des usages et la mixité sociale sont encouragées et encadrées par les orientations du P.A.D.D et les dispositions réglementaires du P.L.U., dans une recherche d'urbanité et de qualité du cadre de vie.

Les différentes orientations du P.A.D.D., traduites par des dispositions réglementaires dans le P.L.U., ont donc des incidences en terme environnemental et de développement durable.

Le tableau qui suit présente les objectifs environnementaux et de développement durable portés par les orientations retenues dans le P.A.D.D., la manière dont le règlement met en œuvre ces orientations et les incidences attendues de ces dispositions réglementaires.

6- LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Tout projet d'aménagement s'accompagne d'effets positifs et négatifs sur l'environnement. Le P.L.U. a été conçu selon des ambitions environnementales qui ont guidé de nombreux choix dans les orientations et le règlement.

Le P.L.U. a été élaboré dans le souci de limiter les impacts négatifs sur l'environnement ; ainsi les mesures prises et les dispositions pour limiter les impacts sur l'environnement sont parties intégrantes de la conception du projet.

L'évaluation de l'impact du P.L.U. sur l'environnement s'avère être complexe : l'évolution de l'environnement est en effet le résultat de l'action combinée d'une multitude de facteurs. Pour évaluer le rôle et la responsabilité du P.L.U. sur l'environnement, il s'agit d'être prudent et de s'appuyer sur un nombre restreint d'indicateurs que l'on sait pouvoir suivre sur plusieurs années.

Certains indicateurs qui sont à disposition aujourd'hui pourraient permettre un suivi des objectifs :

- le nombre de permis de construire accordés par an, pour suivre le développement urbain et le renouvellement urbain ;
- l'audit énergétique et les Diagnostics de Performance Energétique établis sur les bâtiments municipaux, pour le suivi de la consommation énergétique et des émissions de Gaz à Effet de Serre (G.E.S.) ;
- la carte du bruit et l'évolution des nuisances repérées ;
- l'évolution du nombre d'éléments de patrimoine remarquables repérés et bénéficiant d'un dispositif de protection (étude patrimoniale en cours) ;
- le Plan Local de Déplacements (en cours d'élaboration).

Ces analyses s'inscrivent dans le panorama des études menées au niveau régional et départemental (le suivi de la qualité de l'eau de la Seine est assuré par le S.D.A.G.E. par exemple).

Ces indicateurs permettraient de suivre l'impact du projet sur l'environnement pour les trois orientations ciblées fixées dans le P.A.D.D afin de « Promouvoir et mettre en place des solutions innovantes pour un développement durable » (orientation 3.2 du P.A.D.D.) :

- prendre en compte la dimension environnementale dans le développement urbain ;
- offrir un meilleur environnement à la ville ;
- prendre en compte la qualité de vie et le bien être des habitants.

Enfin, les actions prévues par le P.L.U. sont inscrites à l'Agenda 21 qui constitue l'outil d'évaluation et de suivi global sur la ville.

<p style="text-align: center;">HABITER ET PARTAGER LA VILLE</p>	<p style="text-align: center;">Dispositions réglementaires</p>	<p style="text-align: center;">Impacts positifs</p>	<p style="text-align: center;">Impacts négatifs et propositions d'amélioration</p>
<p>Concilier histoire, renouvellement et qualité urbaine : Concevoir l'amélioration du cadre de vie, le remplacement du bâti vétuste et la création de nouveaux quartiers en préservant les caractères du paysage et de l'identité clicheoise.</p> <p><i>-Préserver le cœur historique villageois</i> <i>-Renouveler et réhabiliter le bâti dégradé</i> <i>-Restaurer une lisibilité et une cohérence du paysage urbain dans les grands ensembles.</i></p>	<p>Adaptation du zonage du P.L.U. et des règles vers une plus grande souplesse aux contextes urbains divers.</p> <p>Les différentes zones du P.L.U. ont été définies à partir d'une analyse morphologique et fonctionnelle du tissu urbain clicheois.</p> <p>Les dispositions réglementaires adoptées préservent les principales caractéristiques et la cohérence de chaque zone.</p>	<p>Les dispositions réglementaires, variant en fonction des zones, visent la préservation des paysages urbains de Clichy dans leur diversité architecturale et urbaine. Le paysage urbain devient plus cohérent.</p> <p>Les poches d'habitat dégradé sont sources d'insalubrité et de risques pour les habitants (incendie, saturnisme...), de pollutions pour le milieu naturel (émission de gaz et matériaux toxiques) et pour le paysage urbain (façades dégradées, dents creuses...). Le remplacement du bâti vétuste et la poursuite de l'urbanisation contribuent donc à l'amélioration des milieux naturel et urbain.</p> <p>En outre, les problématiques environnementales sont à considérer à une échelle plus large que le seul territoire concerné par le P.L.U. Le projet urbain de Clichy s'inscrit ainsi dans une logique métropolitaine qui prévoit la poursuite de l'urbanisation dans les zones denses de l'agglomération parisienne afin de limiter le mitage des zones naturelles, les pollutions induites par l'organisation pavillonnaire etc. Les orientations du P.L.U. répondent à ces objectifs dans une volonté de préservation de l'environnement pour l'intérêt collectif, tout en cherchant à limiter les impacts négatifs du projet sur l'environnement, les milieux naturel et urbain.</p>	<p>La création de nouveaux quartiers entraîne la poursuite de l'urbanisation, avec des impacts sur le milieu naturel (rejets dans les eaux, pollution de l'air, sols), et urbain (passage de paysages de friches à des paysages organisés et occupés). Les effets des rejets liés à l'accroissement du nombre de logements, à la construction de nouveaux bâtis... seront limités par l'engagement des constructions dans une démarche environnementale forte limitant la consommation énergétique due à l'occupation des bâtiments. La Ville demande ainsi l'obtention de labels inscrits dans la réglementation – T.H.P.E. ou B.B.C. pour les opérations nouvelles.</p> <p>La limitation des impacts sur le milieu naturel passera également par la valorisation de surfaces de friches en espaces verts, par l'engagement de démarche d'éco-quartier et d'une approche environnementale de l'urbanisme (A.E.U.) pour l'aménagement des quartiers.</p>

<p>Renforcer l'image de la ville par des architectures ambitieuses et innovantes</p>	<p>Le P.L.U. prévoit des secteurs où les règles de constructions sont plus souples que dans les autres zones. Cela ouvre l'opportunité d'accueillir sur le territoire clicheois des projets innovants, en terme architectural et environnemental. Pour ces secteurs, les hauteurs de constructions pourront être plus élevées que dans le reste du zonage.</p> <p>Cette réflexion urbaine est notamment engagée pour la revalorisation des portes de la ville et des franges.</p>	<p>La zone UH du P.L.U. ouvre la possibilité d'accueillir des expériences architecturales innovantes, intégrant les aspects environnementaux.</p> <p>Les projets qui seront présentés sur ces secteurs s'inscriront dans une démarche prospective de densité raisonnée et maîtrisée. Ainsi, la construction d'immeubles plus hauts ne prend sens que dans une perspective de qualité architecturale et environnementale.</p> <p>Les constructions hautes, dans une certaine limite, sont plus économes en énergie car la compacité limite les déperditions thermiques l'hiver et les gains l'été. De plus les constructions constituent des barrières phoniques par rapport aux voies de circulation intense (boulevard périphérique).</p> <p>La hauteur des constructions permet d'atteindre la densité recherchée en libérant les sols qui pourront être plantés et en pleine terre.</p>	<p>Pour limiter leurs impacts, les immeubles de grande hauteur doivent être conçus dans le cadre d'une réflexion environnementale (conception bio-climatique, gestion des ressources, énergies renouvelables).</p> <p>L'avantage environnemental induit par la hauteur et la compacité doit se faire dans la limite d'un compromis avec l'accès de tous les locaux à la lumière et à la ventilation naturelles et dans la recherche d'une insertion dans le site limitant la création de zones d'ombre pour les constructions limitrophes.</p> <p>La réalisation de ces constructions hautes sera encadrée et suivie pour chacun des secteurs repérés. C'est pourquoi les zones UH ont été délimitées uniquement dans des Zones d'Aménagement Concerté. Les études d'impact réalisées dans le cadre des ZAC prendront ainsi en compte l'impact de chaque projet sur l'environnement au sein duquel il sera implanté, l'impact sur les milieux naturel et urbain et l'ambiance urbaine créée.</p>
---	---	--	--

<p>Préserver et développer une offre de logement diversifiée et de qualité</p> <p>Répondre aux besoins de tous les Clichois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - renforcer la mixité à l'échelle des quartiers (accession, locatif libre, intermédiaire, logement sociaux) ; - poursuivre la construction de logements sociaux à hauteur de 30 % sur l'ensemble de la ville ; <p>Résorber durablement les poches d'insalubrité repérées : poursuivre la lutte contre l'habitat indigne.</p> <p>Dossier de Rénovation Urbaine dans le cadre de l'ANRU</p>	<p>Le P.L.U. prévoit des emplacements réservés pour logements sociaux.</p> <p>Le renouvellement urbain, dans le cadre de la convention signée avec l'ANRU notamment, permettra la revalorisation des logements, des équipements et du cadre de vie. Les dispositions du P.L.U. ont été élaborées pour permettre la réalisation des actions à engager dans le cadre de l'ANRU.</p>	<p>Ces dispositions visent le maintien et la poursuite de la mixité sociale, vecteur d'urbanité.</p> <p>Diversifier l'offre de logements permet aux habitants de réaliser leur parcours résidentiel.</p> <p>Les orientations du P.A.D.D. prévoient également d'offrir des logements d'insertion et adaptés aux besoins et au niveau de ressources des jeunes.</p> <p>Préserver une offre de logement diversifiée permet de maîtriser la dynamique d'investissements locatifs privés pour limiter le surenchérissement des prix et des loyers, en s'attachant au logement des personnes plus fragiles.</p> <p>Les orientations du P.L.U. en matière de production de logement répondent aux objectifs de préservation de l'environnement à l'échelle de l'agglomération parisienne.</p> <p>Le remplacement du bâti vétuste contribue à l'amélioration des milieux naturel et urbain.</p>	<p>La poursuite de l'urbanisation a des impacts sur le milieu naturel et urbain.</p> <p>Les impacts négatifs liés à l'accroissement du nombre de logements, à la construction de nouveaux bâtis, à l'augmentation du volume de déplacements... seront limités par l'ensemble des dispositions du P.L.U tels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'organisation de la mixité fonctionnelle ; - l'incitation à des constructions à haute performance énergétique ; - l'obligation de pleine terre pour les projets ; - l'obligation de construction de locaux vélos ; - l'exonération de constructions de places de stationnement pour les logements très sociaux ; - etc.
<p>Améliorer et développer une offre d'équipements sociaux, éducatifs, culturels et sportifs dans tous les quartiers</p>	<p>Le P.L.U. prévoit des emplacements réservés pour équipements.</p>	<p>Ces dispositions visent la mixité des fonctions urbaines. La proximité et la diversité des équipements permettent de limiter les déplacements motorisés.</p>	

ASSURER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EQUILIBRE ET DURABLE DU TERRITOIRE	Dispositions réglementaires	Impacts positifs	Impacts négatifs et propositions d'amélioration
<p>Maintenir une mixité habitat et activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - renforcer les pôles de centralités existants ; - organiser les cheminements et l'accessibilité ; - redéfinir l'usage des façades urbaines sur certains itinéraires ; - relocaliser préférentiellement l'activité vers les façades urbaines directement confrontées aux nuisances des infrastructures. 	<p>Des secteurs à dominante d'activité sont délimités. La SHON destinée à l'habitat ne doit pas y dépasser 20% (zones UC3, UC4 et UE).</p>	<p>Clichy est une ville diversifiée où cohabitent les fonctions urbaines (logements, activités, bureaux, commerces et équipements).</p> <p>Les dispositions réglementaires comme le zonage visent à conforter et développer cette mixité par le maintien de la vitalité économique et des pôles d'activités artisanaux et commerciaux.</p>	<p>La présence d'activités en cœur d'îlot peut entraîner une imperméabilisation des sols, et une disparition des espaces plantés.</p> <p>Des nuisances peuvent être induites par la cohabitation de certaines activités avec les zones d'habitat. Un travail sur le tri des déchets, la gestion des nuisances olfactives et sonores pourra limiter ce risque.</p>
<p>Intervenir sur l'espace public et privé des rues actives pour maintenir et revitaliser le commerce de proximité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - rechercher la qualité et l'harmonie des commerces de pied d'immeuble - requalifier les commerces dans le cadre du projet ANRU ; - limiter la transformation des locaux commerciaux à rez-de-chaussée en logements ; - promouvoir l'accessibilité des commerces aux personnes handicapées. 	<p>Le P.L.U. prévoit des dispositions visant le maintien et le renforcement des linéaires commerciaux le long des « voies actives » des pôles centraux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les rez-de-chaussée doivent avoir une hauteur sous plafond de 3.50m dans les zones UC1, UC2, UC3, UC4 ; - Interdiction sur les linéaires commerciaux de changer la destination des rez-de-chaussée. 	<p>Le maintien des linéaires commerciaux contribue à la cohérence et à la qualité urbaine des espaces publics.</p> <p>Le maintien de la mixité fonctionnelle des différents quartiers de la ville favorise les rencontres intergénérationnelles et la mixité sociale.</p> <p>Le commerce de proximité contribue à entretenir le lien social entre les générations.</p> <p>Le commerce de proximité limite l'utilisation de la voiture.</p> <p>La revitalisation commerciale participe de la revalorisation des quartiers et est comprise à ce titre dans le projet de Renouveau urbain de l'ANRU.</p>	<p>Il s'agit de veiller aux impacts des stationnements pour livraisons, stationnements double file...</p> <p>Pour limiter ces effets, le P.L.U. impose la création d'aires de stationnement pour les projets de bureaux et commerciaux et la création d'aires de stationnement publiques (emplacements réservés).</p>

<p>Promouvoir la dimension économique de Clichy</p> <p>Offrir un environnement favorable permettant l'accueil d'entreprises nouvelles et le développement d'entreprises existantes,</p> <p>S'assurer que les activités soient respectueuses de l'environnement et apportent le moins de nuisances possibles.</p>	<p>Le plan de zonage prévoit des espaces réservés à l'activité et au bureau : zones UI, Ula.</p> <p>Le règlement des zones UI stipule que seules sont autorisées les activités compatibles avec le milieu environnant et évitant les nuisances.</p> <p>Le règlement prévoit une obligation de réaliser 1 place de stationnement pour 200m² de SHON. Les locaux pour les vélos sont obligatoires.</p> <p>Le P.L.U. prévoit la possibilité de rachat par les entreprises d'une partie des places de stationnement nécessaires au projet par la souscription d'une concession dans un parc de stationnement privé ou public.</p> <p>Faute de pouvoir réaliser l'ensemble des places nécessaires sur le site de la construction, les places restant à réaliser hors site pourraient être comptabilisées de la manière suivante : par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, par l'acquisition de places dans un parc privé ou par le versement à la commune d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.</p>	<p>Le maintien et la promotion des entreprises permettent de conforter la mixité fonctionnelle et la mixité sociale.</p> <p>La mixité habitat/activités permet d'éviter les flux pendulaires unilatéraux des habitants et des salariés.</p> <p>Les dispositions du P.L.U. privilégient les moyens de transports doux pour accéder aux zones tertiaires de Clichy : métro, RER, réseau de T.C, vélos...en limitant le nombre de places de stationnement obligatoires par projet tertiaire et d'activité et en offrant la possibilité de ne pas réaliser la totalité des places sur le terrain du projet.</p>	<p>L'augmentation des risques de nuisances liées à l'augmentation du nombre d'emplois (stationnements, déplacements) sera limitée par l'impulsion donnée aux modes doux :</p> <p>Par l'intégration dans les projets de constructions de locaux vélos.</p> <p>Par les projets de transports en commun et modes doux portés par la Ville, la Région et le S.T.I.F.</p>
---	---	---	--

AMELIORER LE CADRE DE VIE DES CLICHOIS DANS UNE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE	Dispositions réglementaires	Impacts positifs	Impacts négatifs et propositions d'amélioration
<p>Valoriser et sauvegarder le patrimoine bâti et urbain remarquables.</p> <p>Préserver la diversité architecturale de Clichy par des dispositions permettant le maintien et la mise en valeur de la diversité des formes urbaines et architecturales.</p> <p>Protéger les éléments bâtis de qualité architecturale par des dispositions permettant le maintien et la mise en valeur de certains éléments bâtis.</p>	<p>Les différentes zones du P.L.U. ont été définies à partir d'une analyse morphologique et fonctionnelle du tissu urbain clichois.</p> <p>Les dispositions réglementaires adoptées préservent les principales caractéristiques et la cohérence de chaque zone.</p> <p>Le règlement contrôle l'aspect extérieur des constructions (art.11).</p> <p>Le règlement autorise l'ajout de protections solaires et de dispositifs d'énergies renouvelables.</p> <p>Le règlement prévoit une implantation des constructions à l'alignement, sauf raisons particulières (démarche bioclimatique par exemple).</p> <p>Le P.L.U. inclut l'annexe 4.2 se référant à l'art. 123.1.7 du code de l'urbanisme permettant la protection et la mise en valeur des façades repérées.</p>	<p>L'encadrement, dans une certaine mesure, des caractéristiques morphologiques selon les secteurs amène une homogénéité et une cohérence qui contribuent à la qualité de l'espace urbain.</p> <p>L'implantation à l'alignement des rues permet de créer des ambiances contrastées avec des cœurs d'îlot privés plantés.</p> <p>Protéger les éléments bâtis présentant un intérêt architectural permet de conserver l'histoire de Clichy, sa richesse patrimoniale. Cela permet également d'avoir des perspectives architecturales valorisées.</p>	<p>Il s'agira de trouver un compromis entre les préconisations architecturales et les exigences environnementales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - respect des styles architecturaux / recherches pour diminuer les dépenses d'énergie (isolation par l'extérieur) ; - recherche d'une implantation bioclimatique / recherche d'une cohérence architecturale (construction à l'alignement). <p>Le classement en bâtiment à protéger doit se concilier avec les objectifs d'aménagement et de requalification de certains secteurs.</p>

<p>Promouvoir et mettre en place des solutions innovantes pour un développement durable</p>	<p>Le règlement met en place des incitations et contraintes environnementales pour les nouvelles constructions.</p> <p>L'art.4 régleme la desserte des terrains en eau et l'assainissement.</p> <p>Pour les zones UC1, UC2, UC3, UC4, l'article 6.3.5 permet une dérogation à l'obligation d'implantation à l'alignement pour les constructions dont la consommation conventionnelle d'énergie est inférieure d'au moins 20% à la consommation conventionnelle d'énergie de référence.</p> <p>Afin d'accroître les performances énergétiques des bâtiments, des dispositions aux articles 6 et 7 autorisent l'isolation par l'extérieur des bâtiments par saillie sur une profondeur de 15cm.</p> <p>Pour les zones UC1, UC3 et UPa, l'article 7 autorise une implantation différente par rapport aux limites séparatives pour les constructions dont la consommation conventionnelle d'énergie est inférieure d'au moins 20% à la consommation conventionnelle d'énergie de référence.</p> <p>Pour les zones UC3 et UPa, l'article 10 autorise une hauteur plus importante (en bande de constructibilité secondaire pour UC3) pour les constructions dont la consommation conventionnelle d'énergie est inférieure d'au moins 20% à la consommation conventionnelle d'énergie de référence.</p>	<p>La possibilité de déroger aux règles d'implantation et de hauteur pour les bâtiments de très haute performance énergétique encourage le développement des constructions de haute qualité environnementale, plus respectueuses de l'environnement, des milieux naturel et urbain.</p> <p>Inciter au recours aux énergies renouvelables et à la qualité environnementale du projet mène à une densité qualitative.</p> <p>La rétention des eaux pluviales par des surfaces plantées ou végétalisées permet de créer des microclimats de fraîcheur (confort d'été face aux surchauffes estivales). Elle participe à la prévention des catastrophes liées aux canicules.</p> <p>Le règlement vise l'aération et l'apaisement des cœurs d'îlots. Préserver les « vides » en proposant des hauteurs de bâtiments variées permet de faire pénétrer la lumière dans les rues et en cœur d'îlot.</p>	<p>Les styles architecturaux actuels sont bouleversés par l'introduction de nouveaux matériaux, par une nouvelle organisation du bâti et des espaces selon les principes bio-climatiques. L'introduction de cette architecture peut donc avoir des impacts sur le paysage urbain existant. Le P.L.U. vise à limiter cet impact par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des dispositions encadrant l'aspect extérieur des constructions. - des dispositions favorisation l'insertion dans le site <p>Ainsi l'article 6.3.5 précise bien « <i>l'implantation des constructions doit être définie pour répondre à cet objectif [d'atteinte de – 20% de consommation d'énergie] sans que soit négligée leur insertion harmonieuse dans le paysage urbain.</i> »</p> <p>De même la pose de surfaces destinées à la captation d'énergie est encadrée pour veiller à l'insertion du dispositif dans le bâti et dans le site.</p> <p>Ainsi, les modalités de constructibilité selon les principes de haute qualité environnementale sont envisagées dans le cadre de l'examen du projet dans son ensemble. Le P.L.U. veille à la qualité globale du projet, au delà de la performance énergétique proposée.</p>
--	--	--	--

	<p>Le P.L.U. encourage le recours aux énergies renouvelables (Art 10 et 11 : une disposition réglementaire encourage l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable. Une règle spécifique encadre l'intégration de ces dispositifs).</p> <p>Il incite à la qualité environnementale du projet par les choix d'implantation, l'emprise au sol des constructions, l'épannelage...</p> <p>L'art. 13 réglemente la gestion des espaces laissés libres.</p>		
<p>Faciliter et maîtriser la mobilité</p> <ul style="list-style-type: none"> - Requalifier les infrastructures qui marquent le territoire clichois. - Favoriser de nouveaux modes de déplacements urbains et aménager la voirie, rechercher une meilleure cohésion entre les quartiers en tissant à l'échelle du territoire une trame d'espaces publics hiérarchisés, conviviaux et de qualité. - Améliorer l'offre de transports en commun. 	<p>Le règlement impose des parkings vélos faciles d'accès et suffisamment spacieux (2% de la SHON).</p> <p>Le P.L.U. exonère les constructions à destination de logement très social (P.L.A.I. ou équivalent) de réalisation de places de stationnement pour véhicules motorisés (article 12.1).</p> <p>Il ouvre également la possibilité de participer, en lieu et place de construction de parking sur le terrain de la construction, à la réalisation de parking public par le versement d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.</p>	<p>Par ces dispositions, le P.L.U. encourage le recours aux modes de transports doux. L'augmentation de l'usage des transports en commun permet de limiter l'usage de la voiture.</p> <p>Les impacts positifs sur l'environnement et le milieu naturel et urbain sont nombreux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - économie d'énergie. - limitation des émissions de polluants - limitation de la pollution sonore - exercice physique facteur de santé - diminution du stress lié aux embouteillages et à la recherche de place de parking - limitation de l'espace urbain nécessaire aux déplacements - qualité de l'air - diminution des émissions de gaz à effet de serre - limitation des salissures des façades 	<p>L'importance du trafic routier génère de fortes nuisances : bruit, pollution atmosphérique... La poursuite de l'urbanisation de la ville aura pour conséquence l'augmentation du nombre de déplacements.</p> <p>Le P.L.U. vise à limiter les impacts négatifs de ces déplacements en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - encourageant les déplacements à pied ou à vélos (obligation de locaux vélos spacieux et accessibles, mixité des fonctions par quartier...) - en favorisant le maintien et la création de cœurs d'îlots aérés et apaisés (dispositions de la bande de constructibilité secondaire, obligation de pleine terre...).

		<p>Encourager les transports en commun, vélos et piétons, est un facteur de confort (olfactif, visuel, acoustique) et de santé. Cela va de pair avec la gestion de l'eau et des espaces pour créer des espaces extérieurs agréables.</p>	<p>Les parkings de stationnement sont situés en sous-sol pour limiter les nuisances apportées par le stationnement en surface et inciter les habitants à laisser leur voiture dans le parking au profit des transports en commun.</p> <p>La possibilité de ne pas réaliser la totalité des places sur l'emprise du terrain permet d'adapter les orientations en matière de stationnement en fonction du projet, de sa proximité des pôles de transports en commun etc...</p>
<p>Faire « respirer » Clichy : une ville plus verte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réalisation d'opérations à grande échelle d'espaces verts - Réseau de promenade-jardins linéaires 	<p>Délimitation des espaces verts au plan de zonage. Le P.L.U. reprend les zones UL et ND du POS en zone UN, UNa et UNb. La comparaison entre les zones de protection délimitées au POS et au P.L.U. pour apprécier leur évolution est difficile car elles ne couvrent pas des espaces de même nature et le règlement des zones n'a pas les mêmes effets sur leur protection.</p> <p>Le P.L.U. consacre la création d'une zone spécifique aux espaces verts.</p>	<p>Le P.L.U. organise la sauvegarde et le développement des espaces verts car ils constituent un enjeu majeur pour le développement durable. La végétation correspond d'abord à une aspiration des habitants : les espaces plantés sont des lieux de respiration et de détente, ils ont aussi une qualité esthétique. La création d'espaces extérieurs agréables permet de maintenir et d'augmenter les espaces de détente et de convivialité.</p> <p>Ce sont des « poumons » pour la ville, facteur de confort et de santé.</p> <p>La végétation participe de façon importante à la qualité urbaine en faisant office de régulateur des températures, elle apporte de l'ombre et de la fraîcheur en été, elle participe à l'amélioration de la qualité de l'air en fixant les poussières et en absorbant une part du CO2.</p>	<p>-</p> <p>- Clichy est une ville dense de première couronne. La proportion de végétation présente sur le territoire correspond à celles des autres villes de la proche couronne ou des arrondissements parisiens limitrophes. L'importante minéralité a souvent exclu la végétation et les espaces libres.</p> <p>Les dispositions du P.L.U. visent à limiter l'impact de l'urbanisation sur les zones d'espaces verts par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le maintien et le développement des parcs, squares de proximité, espaces verts ouverts sur la rue ou en cœur d'îlot ; - les alignements d'arbres et jardinières en bac et suspendues ; - la demande pour les nouveaux projets de construction d'espaces verts et de la végétalisation des toitures.

	<p>Le P.L.U. distingue les zones d'espaces verts des zones pouvant accueillir une autre installation dédiée à l'intérêt général : UNa. Le P.L.U. distingue également les zones de cimetières des autres zones d'espaces verts.</p> <p>Sous le POS, une zone ND a été créée dans l'attente d'un projet d'aménagement pour les anciens gazomètres. Dans le P.L.U. le projet de parc urbain entre logiquement dans la destination des espaces verts et de loisirs UN et UNa.</p> <p>Les constructions sur les zones UN doivent être liées à la gestion du parc, et ne pas dépasser 5% de la superficie du site.</p> <p>Pour les zones urbaines, l'article 13 pose une obligation de réalisation d'un minimum de pleine terre : 50 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, dont la moitié doit demeurer en pleine terre (UC1, UC2, UC3). 10 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre pour la zone UC4. 10% pour les terrains de plus de 2.000m² en UE et UE1a et 20% pour la zone UE1.</p> <p>En cas d'impossibilité de réalisation de la pleine terre, les espaces libres doivent être aménagés dans une plus forte proportion en espaces verts sur dalle (un minimum de 80 cm de terre végétale).</p>	<p>Les espaces plantés en pleine terre favorisent l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, permettant la recharge des nappes phréatiques et le soulagement des réseaux d'assainissement.</p> <p>La végétation est aussi un élément essentiel pour le maintien de la biodiversité en ville. La continuité des espaces verts, même non visibles depuis la rue, permet le maintien de la trame verte, facilite la nidification des oiseaux, participe au développement de la biodiversité.</p> <p>Le P.L.U. est restrictif quant aux usages autorisés dans les zones d'espaces verts : Le règlement restreint la construction de bâtis aux éléments nécessaires au fonctionnement du site et n'autorise ces constructions que dès lors « <i>qu'elles ne remettent pas en cause la valeur paysagère du site dans lequel elles s'inscrivent</i> ». Seulement 5% de la superficie peut être construite.</p> <p>Des zones spécifiques (frange nord et triangle du parc Urbain, espace sous la rampe aérienne du métro) sont inscrites en UNa afin de permettre une double occupation : espace vert et installation d'équipements de service public (parc de stationnement sous-terrain, serres municipales).</p>	
--	--	---	--

<p>Ouvrir la ville sur la Seine</p>	<p>Les futures opérations Bac d'Asnières, Pont de Clichy et Secteur Nord-Est développent un parti d'aménagement ouvert sur le fleuve.</p>	<p>Valoriser les berges de Seine participe de la construction d'un territoire durable et qualitatif.</p> <p>Située en bordure de la Seine, Clichy est confrontée à un risque d'inondation. Cette proximité à un impact fort sur le milieu urbain et le P.L.U. a pris en compte cet impact et l'a intégré dans ses dispositions pour les zones comprises dans le périmètre du plan de prévention aux risques d'inondation (P.P.R.I.). Le P.L.U. comporte ainsi en annexe le P.P.R.I. des Hauts-de-Seine approuvé le 9 janvier 2004, document de référence pour la gestion du risque d'inondation.</p>	<p>Les nuisances liées aux activités fluviales ou se tenant en bord de Seine devront être prises en compte dans les orientations d'aménagement.</p> <p>Certains éléments liés à l'urbanisme contribuent à augmenter le risque d'inondation, parmi lesquels l'imperméabilisation des sols ou encore l'existence d'un réseau unitaire d'assainissement. Les dispositions du P.L.U. présentées ci-dessus contribuent à limiter ces impacts (obligation de pleine terre, autorisation des toitures végétalisées, obligation de construction de réseau séparatif des eaux usées et pluviales dans les constructions neuves, exonération de la réalisation de places de stationnement pour les logements très sociaux...).</p>
--	---	--	--

PARTIE 3 : LES DISPOSITIONS DU PLU	3
1. LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LE PADD	5
1.1 LES TROIS ROLES DU PADD DANS LE PLU	6
1.2 L'ELABORATION PROGRESSIVE DU PADD	7
1.3 LES ORIENTATIONS DU PADD EN REPONSE AUX ENJEUX MAJEURS DE LA COMMUNE	13
2- LES MOTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR	17
2.1 LA DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	18
2.2 LES SECTEURS CONCERNES PAR DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	19
2.3 LE SECTEUR PORTE DE CLICHY/ROUX/BONNET	20
2.4 LE SECTEUR RUE AUBOIN/PORTE POUCHET	21
2.5 LE SECTEUR VICTOR HUGO/SANZILLON	22
2.6 LE SECTEUR BAC D'ASNIERES/VALITON/PETIT	23
3- LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LA REGLE	25
3.1 LES PRINCIPES POUR ELABORER LA REGLE	26
3.2 LES LOGIQUES DU ZONAGE	33
3.3 LES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONES	37
3.4 LES DISPOSITIONS PARTICULIERES	76
3.5 L'ORGANISATION DU REGLEMENT ECRIT	84
3.6 LES DISPOSITIONS MORPHOLOGIQUES	88
3.7 LES DISPOSITIONS PAR THEMES	94
4- L'EVOLUTION DE LA REGLE : DU POS AU PLU	102
4.1 UNE EVOLUTION SUBSTANTIELLE	103
4.2 L'EVOLUTION DES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES	104
PARTIE 4 : LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	111
5- EXPOSE DE LA MANIERE DONT LE P.L.U. PREND EN COMPTE LE SOUCI DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE SA MISE EN VALEUR	115
5.1 PRENDRE EN COMPTE LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE DANS LE DEVELOPPEMENT URBAIN	116
5.2 OFFRIR UN MEILLEUR ENVIRONNEMENT A LA VILLE	117
5.3 PRENDRE EN COMPTE LA QUALITE DE VIE ET LE BIEN ETRE DES HABITANTS	117
6- LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	119