



DÉPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE
VILLE DE CLICHY LA GARENNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR QUARTIER OU PAR SECTEUR

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

Mis à jour le : 20 juillet 2018
Modifié le : 16 mai 2019
Modifié le : 23 septembre 2021

SOMMAIRE

PREAMBULE

3

- L'objet des orientations d'aménagement par secteur 7
- La portée des orientations d'aménagement par secteur 7
- L'articulation des orientations d'aménagement par secteur avec les autres pièces du PLU 7
- La mise en oeuvre des dispositions du PLU dans les secteurs d'orientations 8
- Les secteurs concernés à Clichy la Garenne 8

1 ORIENTATIONS COMMUNES 11

- 1.1 ORIENTATIONS POUR UNE VILLE DURABLE 13

2 ORIENTATIONS PARTICULIERES PAR SECTEUR 15

- 2.1 LE SECTEUR PORTE DE CLICHY / ROUX / BONNET 17
 - 2.1.1 contexte, enjeux 18
 - 2.1.2 principes de composition urbaine 20
 - 2.1.3 orientations programmatiques 21
 - 2.1.4 principes de traitement des espaces publics 22
 - 2.1.5 orientations paysagères 22
- 2.2 LE SECTEUR RUE AUBOIN/PORTE POUCHET 23
 - 2.2.1 contexte, enjeux 23
 - 2.2.2 principes de composition urbaine 26
 - 2.2.3 orientations programmatiques 28
 - 2.2.4 principes de traitement des espaces publics 29
 - 2.2.5 orientations paysagères 29
- 2.3 LE SECTEUR VICTOR HUGO/SANZILLON 30
 - 2.3.1 contexte, enjeux 30
 - 2.3.2 principes de composition urbaine 32
 - 2.3.3 orientations programmatiques 32
- 2.4 LE SECTEUR BAC D'ASNIERES/VALITON/PETIT 34
 - 2.4.1 contexte, enjeux 35
 - 2.4.2 Principes de composition urbaine 37
 - 2.4.3 Orientations programmatiques 39
 - 2.4.4 Principes de traitement des espaces publics 41
 - 2.4.5 Orientations paysagères 41
 - 2.4.6 Orientations particulières pour un quartier durable 42
- 2.5 LE SECTEUR LEON BLUM 45
 - 2.5.1 Contexte, enjeux 45
 - 2.5.2 Orientations programmatiques 47
 - 2.5.3 Principes de maillage 47
 - 2.5.4 Orientations paysagères et composition urbaine 47
 - 2.5.5 Nature en ville et qualité environnementale 48

PREAMBULE

L'OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

Les «orientations d'aménagement par secteur » constituent une pièce facultative du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Ce document du PLU « comporte des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ». Il peut en outre « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Les orientations peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ». (Article L.123-1 du code de l'urbanisme).

LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

L'article L.123-5 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations par secteur.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

L'ARTICULATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU

➤ **Articulation avec le PADD**

Ces orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui définit les orientations générales pour la ville.

➤ **Articulation avec la règle d'urbanisme**

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage, de la règle écrite.

LA MISE EN OEUVRE DES DISPOSITIONS DU PLU DANS LES SECTEURS D'ORIENTATIONS

Pour chacun des secteurs concernés, le document d'orientations 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).

La règle d'urbanisme définit le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

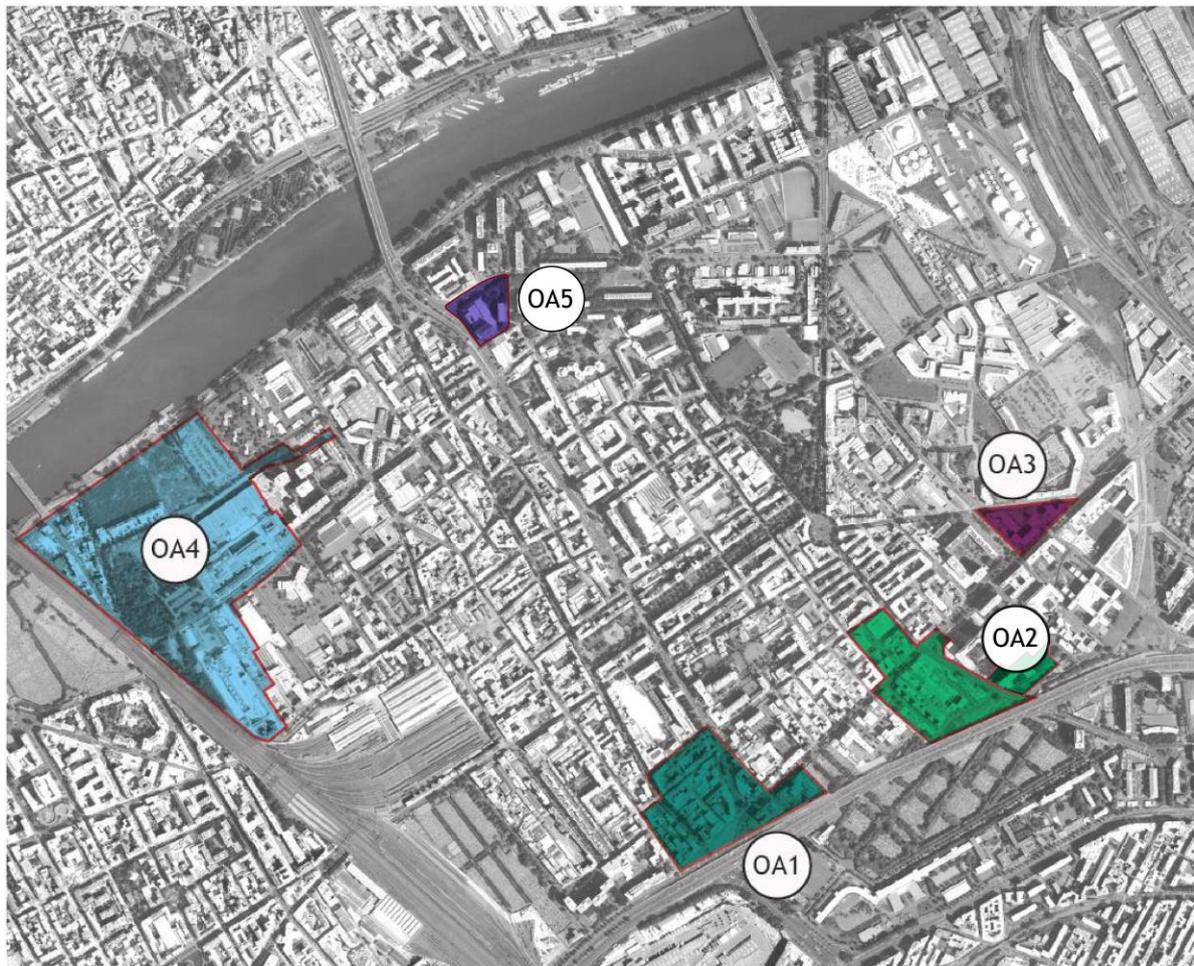
Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et conformément au règlement du PLU.

Un permis de construire pourrait être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

LES SECTEURS CONCERNES A CLICHY LA GARENNE

A Clichy la Garenne, 5 sites de projets font l'objet d'orientations d'aménagement :

- OA 1 : le secteur Porte de Clichy / Roux / Bonnet
- OA 2 : le secteur rue Auboin / Porte Pouchet
- OA 3 : le secteur îlot Victor Hugo / Sanzillon
- OA 4 : le secteur du Bac d'Asnières / Valiton / Petit
- OA 5 : le secteur Léon Blum



Ces secteurs ont fait l'objet d'études urbaines, architecturales et paysagères.

L'aménagement opérationnel de chacun de ces secteurs se réalise ou se réalisera dans le cadre de zones d'aménagement concerté ou de projets urbains globaux.

L'aménagement des secteurs Porte de Clichy / Roux / Bonnet et rue Auboin / Porte Pouchet seront réalisés dans le cadre de la ZAC Entrée de ville.

L'aménagement du secteur îlot Victor Hugo / Sanzillon sera réalisé dans le cadre de la ZAC Morel Sanzillon.

Les aménagements dans le secteur de renouvellement urbain du Bac d'Asnières/Valiton/Petit seront réalisés dans le cadre de la ZAC du Bac d'Asnières.

Les aménagements dans le secteur de requalification urbain du secteur Léon Blum seront réalisés dans le cadre de la démarche « inventons la métropole du Grand Paris » étendu à l'ensemble de l'îlot à travers un projet de la Ville.

1 ORIENTATIONS COMMUNES

1.1 ORIENTATIONS POUR UNE VILLE DURABLE

La qualité environnementale de l'urbanisation future peut être renforcée par des mesures simples, des objectifs très concrets qui peuvent à court terme, produire une amélioration très nette de l'empreinte écologique des nouvelles constructions.

Ces orientations concernent bien évidemment les dispositifs ou les processus techniques à mettre en œuvre, mais elles ont un rapport direct avec la qualité de vie des habitants : améliorer la performance énergétique des bâtiments ne doit pas se limiter au bilan carbone, mais améliorer la qualité des espaces habités, le confort, enrichir la diversité des lieux du logement, du travail, leur accessibilité aux services urbains et leur rapport direct au paysage environnant.

➤ *Privilégier les déplacements doux*

Le renforcement général du réseau piéton qui maille la ville est recherché. Ce réseau relie les quartiers périphériques au centre-ville, mais aussi les principaux pôles de services et de transports. Sur les principales artères, les aménagements visant à donner une priorité aux vélos, aux transports en commun de surface et à conforter les cheminements piétons et l'animation des linéaires commerciaux seront privilégiés. Tout ce dispositif favorise une baisse du recours aux véhicules automobiles personnels.

➤ *Diversifier l'offre résidentielle*

L'offre résidentielle doit s'enrichir avec les nouvelles opérations : logements avec jardins en rez-de-chaussée, terrasses et balcons « habitables », duplex, logements avec grandes terrasses en partie haute, diversité des tailles et des types.

➤ *Promouvoir des typologies de logements favorables à l'environnement*

La forme du bâti et les types de logements ont un impact fort sur leurs performances énergétique et acoustique, et sur le niveau de confort attendu. Le caractère traversant des logements permet une meilleure répartition de l'ensoleillement et la possibilité d'une ventilation naturelle croisée (pour le rafraîchissement estival). Ce dispositif simple est celui qui garantit le mieux le confort d'été et d'hiver des logements et leur qualité acoustique. Il a un impact sur la forme urbaine et le mode de distribution des logements.

Des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie est très réduite.

➤ ***Epannelage des constructions***

En dehors des secteurs où les constructions s'ordonnent à l'alignement selon un gabarit homogène, on évitera de régler la hauteur des immeubles selon un vélum unique ou en exprimant sur la voirie un gabarit unique. Les variations de hauteur doivent être mises à profit pour :

- augmenter l'ensoleillement, aussi bien de l'ensemble des façades que des cours, jardins et rues ;
- favoriser les vues lointaines.

➤ ***Favoriser des modes constructifs évolutifs***

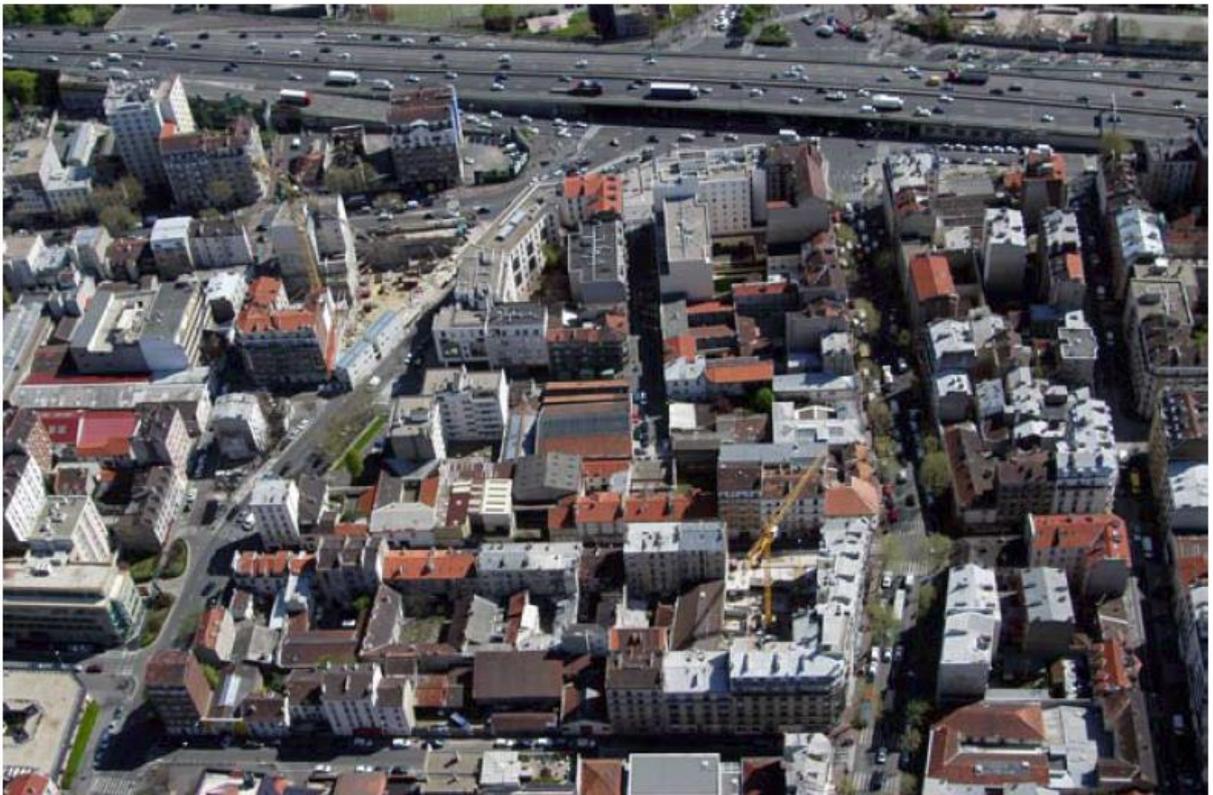
Les modes constructifs déterminent l'adaptabilité dans la durée des usages des édifices. Le rapport entre structure, partition et enveloppe peut permettre dans le long terme une réorganisation des plans des ouvrages, et de leur mode de distribution : adaptation de rez-de-chaussée pour l'accueil d'activités, commerces ou services, transformation de bureaux en logements ou l'inverse, etc. ; évolutivité des équipements publics. On évitera en particulier les immeubles réalisés exclusivement en voiles béton, qui ont l'inconvénient d'une moindre adaptabilité dans la durée.

➤ ***Gestion de l'eau***

La conception des opérations nouvelles doit contribuer à limiter l'imperméabilisation et ralentir le ruissellement. Cet objectif peut être atteint par un traitement en pleine terre d'une partie du terrain d'assiette. Les toitures et dalles plantées auront aussi vocation à temporiser l'écoulement à l'exutoire en ralentissant le flux (toitures plantées) et en stockant une partie de la pluie (effet de rétention).

2 ORIENTATIONS PARTICULIERES PAR SECTEUR

2.1 LE SECTEUR PORTE DE CLICHY / ROUX / BONNET



2.1.1 CONTEXTE, ENJEUX

L'entrée de ville aux abords de la Porte de Clichy est un des espaces à enjeux, 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.

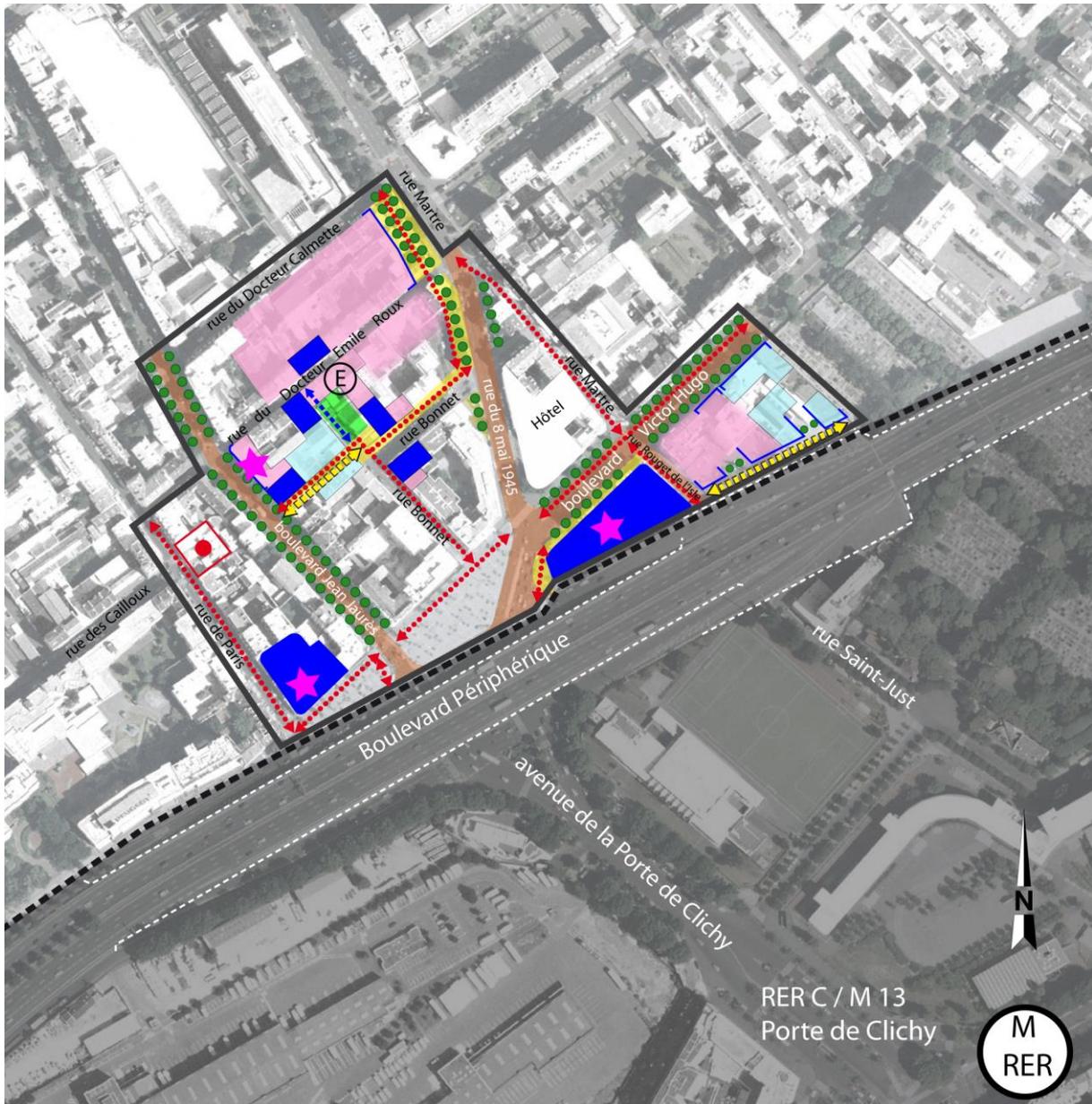
Les abords parisiens et la sous-face de l'infrastructure marquent encore aujourd'hui une forte coupure entre les communes. La discontinuité des cheminements piétons et la congestion des transports en commun de surface sont d'autant plus dommageables que les projets de prolongement de la ligne 14 et du 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.

A partir de ces grands principes, un projet de restructuration globale du secteur a progressivement été élaboré. Les orientations d'aménagement qui le traduisent sont ici proposées.



Principales affectations à conforter ou à créer

- mixité fonctionnelle à dominante emplois / tertiaire, commerces, services, PME PMI, équipement, logement
- mixité fonctionnelle à dominante habitat, logements commerces bureaux, services, équipements
- espace vert ou de loisir à requalifier ou à créer
- implanter / dynamiser l'activité commerciale

Espaces publics à conforter ou à créer

- voie à requalifier à terme
- espace à dominante piéton
- principe de liaison à créer
- principe de liaison à étudier
- principe de cheminement piéton, 2 roues

Equipements particuliers à créer / requalifier

- E équipement de quartier

Principes d'ordonnement

- bâtiment repère
- élément bâti / paysage à requalifier / mettre en valeur
- principe de volumétrie sur rue à conserver
- composition de façade urbaine à structurer ou à créer
- alignement / continuité à reconstituer
- arbres ou boisement à conserver ou à créer
- ouvertures visuelles à créer

2.1.2 PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

➤ *le front bâti d'entrée de ville, paysage métropolitain*

Le paysage de la Place des Nations Unies doit se lire à une double échelle :

- celle d'un parvis d'entrée de ville, en vis-à-vis et en continuité avec Paris ;
- celle d'une vitrine métropolitaine, à l'adresse des milliers d'automobilistes qui transitent chaque jour sur le boulevard périphérique et sur les grands axes qui traversent Clichy.

Le projet de recomposition doit donc être conçu en sorte de s'adresser à cette double échelle.

Les emprises foncières disponibles en tête de la rue de Paris et du boulevard Victor Hugo de part et d'autre de la Place des Nations Unies sont l'opportunité d'y répondre par des constructions affichant une ambition particulière. Le ou les bâtiments repères projetés, à l'adresse du boulevard périphérique et du nouveau quartier parisien Clichy-Batignolles, se distingueront par leur élancement (la hauteur pourrait atteindre jusqu'au triple de la hauteur de référence), mais leur épannelage comportera des parties basses pour s'adapter à l'échelle des constructions limitrophes.

Leurs implantations et l'ouverture de leurs « rez-de-ville » participeront de l'animation de l'espace public de liaison entre Clichy et Paris.

➤ *une continuité de cheminements Clichy-Paris dans un paysage recomposé*

Les travaux d'élargissement de la rue Martre réalisés il y a quelques décennies à l'occasion du prolongement de la ligne 13 ont profondément marqué le paysage de la rue Martre.

Le profil général de l'artère est caractérisé par des variations de profil et d'alignement qui donnent une impression d'inachèvement. Certains reculs ont été avantageusement aménagés en espaces verts plantés tandis que subsistent des séquences d'étranglement où le confort piéton n'est pas assuré. Le renouvellement des constructions dans le secteur Roux / Calmette est l'opportunité de définir l'implantation d'un nouveau front urbain, cohérent dans le paysage recomposé de la rue Martre.

Les orientations d'aménagement proposées s'appuient sur les qualités du cadre bâti et du paysage existant pour proposer un alignement des nouvelles constructions en cohérence avec leur contexte. L'élargissement du trottoir et le prolongement des plantations du mail Martre permettront de relier par un cheminement piéton qualitatif l'entrée de ville (et au delà le futur pôle de transport) au centre-ville tout en préservant le gabarit nécessaire à la circulation de convois exceptionnels sur cette voie classée à grande circulation.

Profitant du recul créé et du nouveau gabarit sur voie, les constructions projetées introduiront par leur implantation et leur épannelage une nouvelle cohérence du paysage avec les constructions hautes existantes le long de la rue Martre.

➤ ***un projet d'ensemble pour le renouvellement du paysage***

L'îlot Bonnet/Roux/Calmette comporte un ensemble de constructions vétustes mêlant habitat de faubourg et bâtiments d'activités. La contiguïté des emprises mutables et les enjeux économiques, urbains et paysagers de renouvellement urbain du secteur ont conduit la ville à souhaiter la recombinaison de l'îlot sur la base d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Ce projet est conçu suivant les principes suivants :

- les constructions s'organisent autour d'un espace planté situé en cœur d'îlot.
- la mixité fonctionnelle sera réalisée à l'échelle de l'îlot et du bâtiment. La volumétrie recherchée associe un soubassement continu de faible hauteur et des immeubles verticaux.

Le soubassement borde l'espace public des voies qui cernent l'îlot et l'anime par les programmes qu'il abrite (activités économiques ou équipements à et R+1).

De ce soubassement émergent des immeubles verticaux qui profitent de l'ombre sonore portée par le front bâti Porte de Clichy pour s'élever en certains points et rechercher des vues lointaines par dessus les toits. Les halls d'accueil et les services associés à ces bâtiments auront un rapport direct avec le sol et contribueront à l'animation de l'espace public.

L'implantation en certains points d'immeubles verticaux (d'une hauteur supérieure aux constructions existantes et compensée par des volumes plus bas) est une alternative à l'effet «corridor» que produirait une hauteur homogène sur la rue du Dr Roux. La faible hauteur des volumes bas permet d'augmenter l'ensoleillement en cœur d'îlot et dans les rues. Elle permet aussi de dégager des vues lointaines pour les constructions en vis-à-vis.

➤ ***rue de Paris, préserver la mémoire du faubourg***

Le paysage d'entrée de ville garde les traces de l'urbanisation initiale du faubourg à la Porte de Paris. L'échelle de la trame foncière et la volumétrie des commerces surmontés d'habitation situés aux 12/14/16 rue de Paris sont un des derniers témoignages de ce paysage antérieur. Pour préserver cette mémoire, le renouvellement des constructions sur rue devra se limiter à reproduire ou réinterpréter la volumétrie existante.

2.1.3 ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

➤ ***Place des Nations Unies***

L'immeuble repère d'entrée de ville accueille une mixité de programmes à dominante tertiaire.

➤ ***Secteur Roux/Bonnet***

L'opération d'ensemble renouvelle la mixité fonctionnelle du faubourg :

- un soubassement abritera activités économiques, commerciales et équipement public à R+1. Les locaux situés le long du boulevard Jean Jaurès renforceront l'animation commerciale du boulevard. La voie semi piétonne créée entre le cœur d'îlot et le boulevard Jean Jaurès doit permettre la desserte de l'activité économique. La possibilité d'effectuer les livraisons en sous sol par le parc de stationnement sera recherchée ;
- les bâtiments verticaux, émergences de hauteurs variées, seront conçus pour une occupation à dominante logement, mixte et réversible ;
- Le regroupement des espaces de stationnement sous forme de parkings mutualisés sera recherché.

2.1.4 PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

- *relier les quartiers par un enchaînement d'espaces piétons connexes et hiérarchisés*
 - recalibrage de la rue Bonnet à son gabarit de 16 m ;
 - création d'une voie de surface (large de 8 m) reliant le cœur d'îlot au bd Jean Jaurès ;
 - étude d'une liaison entre la rue Bonnet et la rue du docteur Emile Roux.
- rechercher la *continuité des cheminements entre Paris et Clichy* ;
- *qualifier l'espace public et le paysage de la rue Martre* par l'aménagement d'un cheminement piéton planté dans le prolongement du mail existant.

2.1.5 ORIENTATIONS PAYSAGERES

➤ ***Aérer le cœur de l'îlot Bonnet par un espace vert***

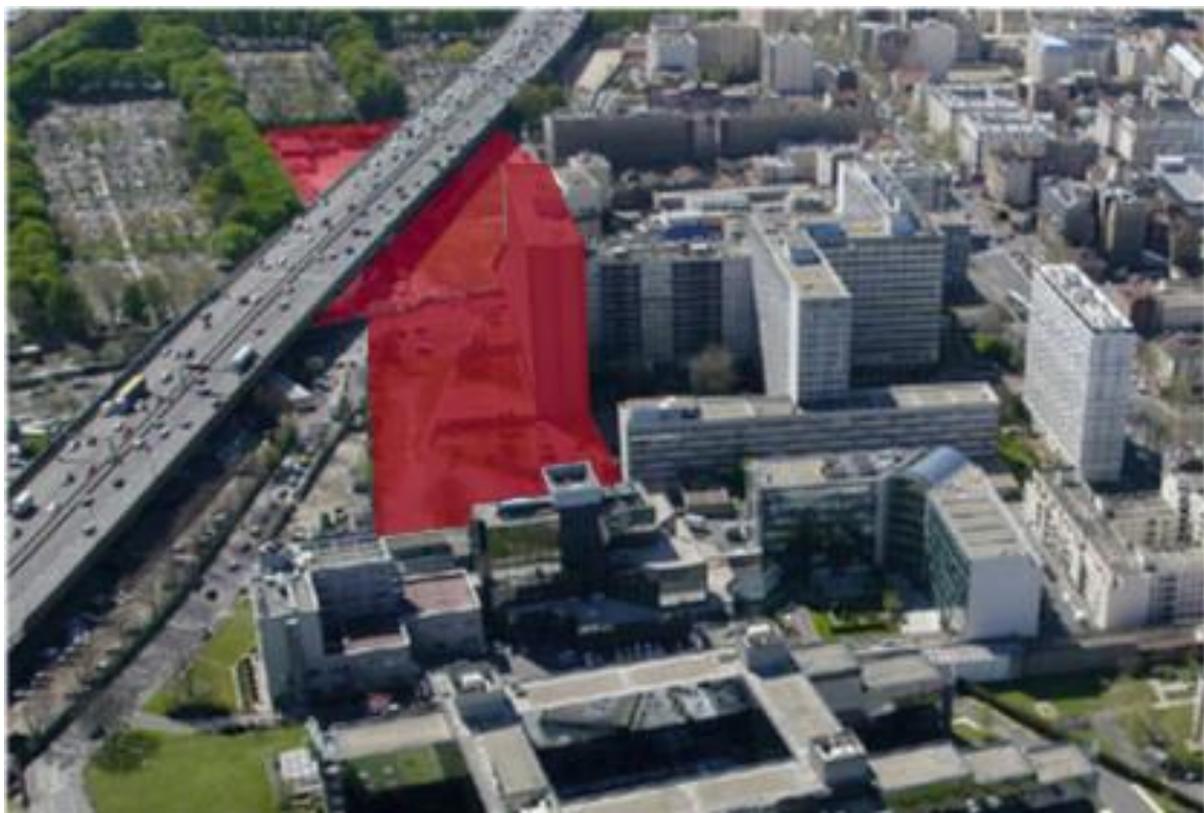
L'espace vert projeté au cœur de l'îlot comportera une part majoritaire de pleine terre. Il contribuera de façon significative à l'objectif de maintenir une part de terrains non imperméabilisés pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie. Ce dispositif se combinera aux toitures végétalisées des bâtiments formant soubassement pour retenir les eaux de ruissellement et limiter l'effet d'îlot de chaleur.

L'ensemble de ces surfaces plantées contribuera à renforcer la perception d'une biodiversité et de la présence végétale pour les habitants des immeubles environnants.

➤ ***Conforter les lignes de force du paysage existant***

Des plantations d'alignement existent sur les grands axes. La continuité des espaces publics de la ville sera recherchée par le renforcement et le prolongement des alignements existants.

2.2 LE SECTEUR RUE AUBOIN/PORTE POUCHET



2.2.1 CONTEXTE, ENJEUX

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

La situation de «vitrine urbaine» aux abords du boulevard périphérique a suscité l'apparition d'écrans publicitaires 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 et restées en friche, 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.

L'urbanisation du «Triangle» s'est développée à partir du boulevard Victor Hugo et le long du Boulevard du Général 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 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, de l'aspect et de la destination des constructions.

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

La création récente de la rue Auboin et la future acquisition des emprises déclassées permettent d'engager aujourd'hui un projet de recomposition globale du secteur.

A l'Est du boulevard du Général Leclerc, l'îlot délimité par le boulevard Victor Hugo, la rue Morel et la rue Floréal accueille un urbanisme des années 60-70 dit « moderne », avec un ensemble aujourd'hui obsolète de constructions, sous formes de barres et de tours élevées. Marquant lui aussi la porte Pouchet et dans la continuité d'opérations récentes sur la commune voisine de Saint-Ouen, il doit connaître une requalification complète qui transformera à terme son image dans les années à venir.

Quatre 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 du Général 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 prolongent 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».

- Amorcer la requalification de l'îlot rue Floréal

La transformation complète de l'îlot, le dotera à terme d'un aménagement interne cohérent et adapté aux enjeux urbains actuels y compris en matière de développement durable. Sa nouvelle organisation, redessinant des îlots de plus petite échelle, assurera également son intégration dans le tissu environnant et des continuités avec les projets voisins : connexions vertes, paysagères et pour tous les modes de déplacement. La démolition de l'immeuble de grande hauteur (de type W1 : plus de 50 de m de haut) à l'angle du boulevard du Général Leclerc et de la rue Floréal constituera la première étape de ce renouvellement.



Principales affectations à conforter ou à créer

- mixité fonctionnelle à dominante emplois / tertiaire, commerces, services, PME PMI, équipement, logement
- mixité fonctionnelle à dominante habitat, logements commerces bureaux, services, équipements
- espace vert ou de loisir à requalifier ou à créer
- implanter / dynamiser l'activité commerciale
- coeur d'îlot planté à aménager
- traitement paysager (avec éléments végétaux)

Espaces publics à conforter ou à créer

- voie à requalifier à terme
- espace à dominante piéton
- principe de liaison à créer ou conforter
- principe de cheminement piéton, 2 roues
- Principe d'accès unique pour les véhicules motorisés

Equipements particuliers à créer / requalifier

- requalifier et mettre en valeur les équipements publics existants
- P parking à créer

Principes d'ordonnement

- bâtiment repère
- élément bâti / paysage à requalifier / mettre en valeur
- principe de volumétrie sur rue à conserver
- composition de façade urbaine à structurer ou à créer alignement / continuité à reconstituer
- arbres ou boisement à conserver ou à créer
- ouvertures visuelles à créer

2.2.2 PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

➤ *Deux bâtiments repère marquent la Porte Pouchet*

Adossé à l'ouvrage d'art :

- Un immeuble vertical, dont la hauteur et l'élançement contrasteront avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes marquera la Porte Pouchet à l'angle de l'avenue du général Leclerc ;
- L'immeuble se prolongera le long de la rue Auboin par un immeuble horizontal réglé sur la hauteur du viaduc. Ce dernier formera un écran visuel et sonore adossé à l'infrastructure. Le dessin général du bâtiment se décomposera en sous-ensembles pour s'adapter harmonieusement à la trame viaire et à l'échelle des bâtiments existants en vis-à-vis.
- Répondant au premier immeuble vertical, un second bâtiment marquera la Porte Pouchet à l'angle du boulevard du Général Leclerc et de la rue Floréal. Sur un socle de quelques niveaux marquant l'alignement, des volumes élancés animeront l'entrée de ville et affirmeront la visibilité de la Porte Pouchet. L'épannelage varié limitera également l'effet monolithique du bâtiment et son impact visuel (organisation et variation de volumes, crénelages en façades...).

➤ *de nouvelles constructions structurent l'espace public et le front bâti de la rue Auboin*

Le percement récent de la rue Auboin et son raccordement à la trame viaire de certaines voies en impasse, crée l'opportunité de composer une nouvelle façade au «Triangle» sur les parcelles en friche.

➤ *la spécificité du paysage du « Triangle » est préservée*

L'échelle des venelles et les parcelles profondes donnent lieu à l'invention de typologies contemporaines : Il s'agit ici d'inventer une évolution des formes urbaines qui renforce les qualités des ensembles existants.

➤ *l'animation et le dynamisme économique du boulevard Victor Hugo sont recherchés*

Le boulevard Victor Hugo est une artère structurante d'échelle intercommunale. Elle se situe également au premier rang dans la hiérarchie des itinéraires piétons à Clichy. L'animation d'une telle voie dépend de la densité du tissu et de l'occupation des rez-de-chaussée qui la bordent. Les nouvelles constructions doivent contribuer à son animation par leur densité et leur programmation. Pour certains bâtiments comportant des locaux commerciaux implantés en retrait, l'addition de volumes permettant de reconstituer la continuité de l'alignement sera recherchée.

➤ *Le Sud de l'îlot rue Floréal s'ouvre et se lie avec le quartier*

Afin de permettre à terme une porosité de l'îlot, une traversée piétons/vélos devra être amorcée depuis la rue Floréal vers le cœur d'îlot. Outre des cheminements, il s'agira de créer des percées visuelles vers celui-ci.

Une attention sera également portée à la trame verte et paysagère, qui devra pénétrer sur le site depuis les espaces publics extérieurs : coulée verte depuis Saint-Ouen, futur parc François Mitterrand, projet de la Porte Pouchet à Paris...

➤ ***Le traitement qualitatif du bâtiment signal à l'Est de la Porte Pouchet contribue au développement durable et à l'amélioration du cadre de vie***

Par ses modalités d'implantation, sa hauteur et le traitement de ses façades, le bâtiment à l'angle du boulevard du Général Leclerc et de la rue Floréal créera un masque visuel et sonore depuis le périphérique pour préserver le cœur d'îlot. Il devra aussi intégrer des spécificités limitant son impact sur l'environnement :

- Traitement des façades évitant l'effet de réflexion vis-à-vis de la faune (oiseaux notamment) et des usagers du périphérique (éblouissement réduit des automobilistes, absence d'effet miroir...),
- Performances thermique et énergétique. Par rapport à la réglementation thermique 2012 les exigences minimales suivantes doivent être respectées :
 - Cep < Cep max - 10 % pour l'habitat
 - Cep < Cep max - 30 % pour le bureau.

Cep : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.

Ces performances équivalent à une démarche de labélisation « E+C- » avec l'atteinte a minima du niveau Energie 2 (E2).
- Mise en place de solutions énergétiques s'appuyant sur des énergies renouvelables.

➤ ***L'amplification de la nature en ville est recherchée***

La mise en place d'aménagements végétalisés sur les espaces libres et publics sera recherchée afin de créer une relative continuité avec les plantations et traitements existants aux abords du site, et notamment ceux mis en place par la Ville de Paris de part et d'autre du boulevard périphérique, rive Sud de la rue Floréal.

A l'est du boulevard du Général Leclerc le bâti et les espaces libres seront partiellement végétalisés et traités de façon paysagère, avec une attention particulière sur les transitions avec les espaces végétalisés voisins.

Les toitures permettront notamment d'accueillir de l'agriculture urbaine.

Outre les alignements d'arbres conservés sur espaces public, de nouveaux arbres seront plantés à terme autour du cheminement central piétons/vélos sur l'îlot de la rue Floréal. Les fosses de ces arbres et l'épaisseur de terre végétale devront être suffisamment dimensionnées pour assurer leur développement et leur pérennité.

Les espèces végétales seront variées sur le site et ne devront pas être invasives. Elles seront de préférences natives et indigènes du bassin parisien ou constituer des arbres ou arbustes fruitiers (comestibles).

La présence végétale attendue est un objectif qui pourra aussi se retrouver en éléments de façades ou de toiture de la construction, en fonction de son architecture. Elle sera à traduire de façon globale afin d'assurer une présence dans le nouveau paysage urbain créé, en accompagnement de la densification du site, et en assurant les amorces des aménagements en faveur de la trame verte de ce secteur qui seront à développer dans la

perspective de la poursuite ultérieure de la mutation de l'îlot vers le boulevard Victor Hugo.

➤ ***Les eaux pluviales seront gérées durablement***

Sur l'îlot de la rue Floréal, les eaux devront être gérées principalement à la parcelle et de façon durable. Pour cela, différents systèmes seront mis en place

- Terrasses végétalisées permettant de retenir l'eau,
- Installation de cuve(s) de rétention,
- Principaux espaces libres végétalisés ou poreux permettant l'infiltration.

2.2.3 ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

➤ ***rue Auboin***

L'implantation de locaux d'activités adossés au viaduc sera recherchée :

- immeuble vertical à dominante tertiaire ;
- bâtiment horizontal d'activités permettant éventuellement l'accueil du garage et des ateliers municipaux ;
- parc de stationnement public souterrain ;
- L'accès des véhicules au bâtiment par la rue du Bois le Prêtre sera privilégié.

➤ ***Rue Floréal***

A la place de l'ancien immeuble de grande hauteur, une nouvelle opération à dominante d'activités tertiaires sera recherchée :

- Immeuble de bureaux,
- Rez-de-chaussée actif avec notamment des commerces/services/équipements tournés sur la rue Floréal et vers le cœur d'îlot ;
- L'accès des véhicules au bâtiment par le boulevard du Général Leclerc sera privilégié.

➤ ***Triangle***

- maintenir la mixité habitat / activité ;
- diversifier l'offre d'habitat avec une priorité donnée au renforcement du parc locatif social ;
- poursuivre la mise en valeur la cité HBM Simonneau et les équipements associés.

➤ ***Avenue Leclerc/boulevard Victor Hugo***

- renforcer les implantations commerciales et de service en rez-de-chaussée sur le boulevard Victor Hugo ;
- réhabiliter la Maison du Peuple en équipement culturel d'intérêt intercommunal.

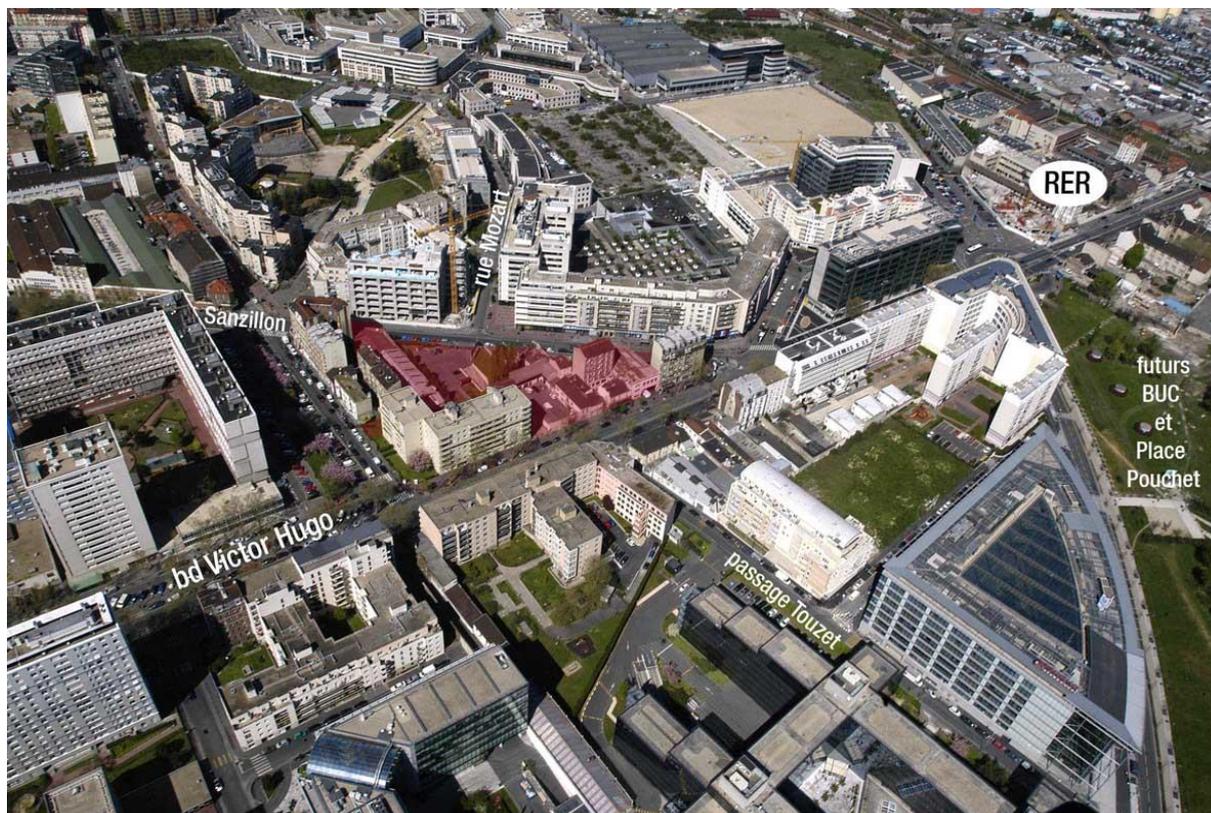
2.2.4 PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

- boulevard du Général Leclerc, requalifier la séquence d'entrée de ville (réduction du profil de la chaussée, continuité des cheminements piétons et vélos, plantations d'alignements d'arbres...);
- clarifier le statut et les limites des espaces extérieurs des constructions existantes implantées en retrait de l'alignement ; dans la mesure du possible accompagner les reculs de constructions par la présence d'éléments végétaux ou de traitements paysagers végétalisés.
- limiter la circulation automobile et le stationnement de surface à l'intérieur du Triangle.

2.2.5 ORIENTATIONS PAYSAGERES

- rechercher une cohérence urbaine et paysagère Clichy/Paris/Saint-Ouen dans le secteur de la Place Pouchet par le traitement des espaces publics (alignements, profils, plantations, matériaux et mobilier urbain...);
- principe d'ouverture visuelle sur le cimetière parisien et sur les espaces verts de la place Pouchet de la Ville de Paris de part et d'autre du boulevard périphérique.

2.3 LE SECTEUR VICTOR HUGO/SANZILLON



2.3.1 CONTEXTE, ENJEUX

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 plusieurs décennies (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 par cet aménagement (cf. inventaire du patrimoine clicheois, annexe 4-2 du règlement du PLU). 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.

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

- la création d'un pôle de commerces et de loisirs et la densification de l'îlot renforceront l'attractivité de ce secteur. L'animation urbaine recherchée intéresse le quartier mais s'adressera 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 introduira un jeu volumétrique et une écriture architecturale contemporaine qui lui conféreront lisibilité et attractivité.



Principales affectations à conforter ou à créer

 espace vert ou de loisir à requalifier ou à créer

 implanter / dynamiser l'activité commerciale

Equipements particuliers à créer / requalifier

 station M14

Espaces publics à conforter ou à créer

 voie à requalifier à terme

 espace à dominante piéton

 principe de liaison à créer

 principe de cheminement piéton, 2 roues

Principes d'ordonnancement

 bâtiment repère

 élément bâti / paysage à requalifier / mettre en valeur

 arbres ou boisement à conserver ou à créer

2.3.2 PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

La centralité projetée s'adresse au quartier mais également à l'échelle des communes voisines.

Elle s'affirmera dans le paysage du boulevard Victor Hugo comme un événement architectural.

Cet effet de polarisation sera renforcé par une écriture architecturale contemporaine et des effets de matières et de couleurs qui lui conféreront lisibilité et attractivité.

L'insertion urbaine de cette nouvelle centralité sera prolongée par un traitement qualitatif des espaces extérieurs pour s'inscrire dans l'enchaînement des espaces publics majeurs de la ville.

2.3.3 ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La mixité de programmes répond aux besoins identifiés à Clichy : une offre diversifiée de logements et le renforcement de l'animation de ce quartier périphérique sont recherchés.

La construction d'un complexe cinématographique et de surfaces commerciales dédiées aux loisirs, pourrait y être envisagée. Concernant les emplacements de stationnement nécessaires au fonctionnement du pôle de loisirs, la mutualisation des places existantes dans le parking du centre commercial voisin sera recherchée.

2.4 LE SECTEUR BAC D'ASNIERES/VALITON/PETIT



2.4.1 CONTEXTE, ENJEUX

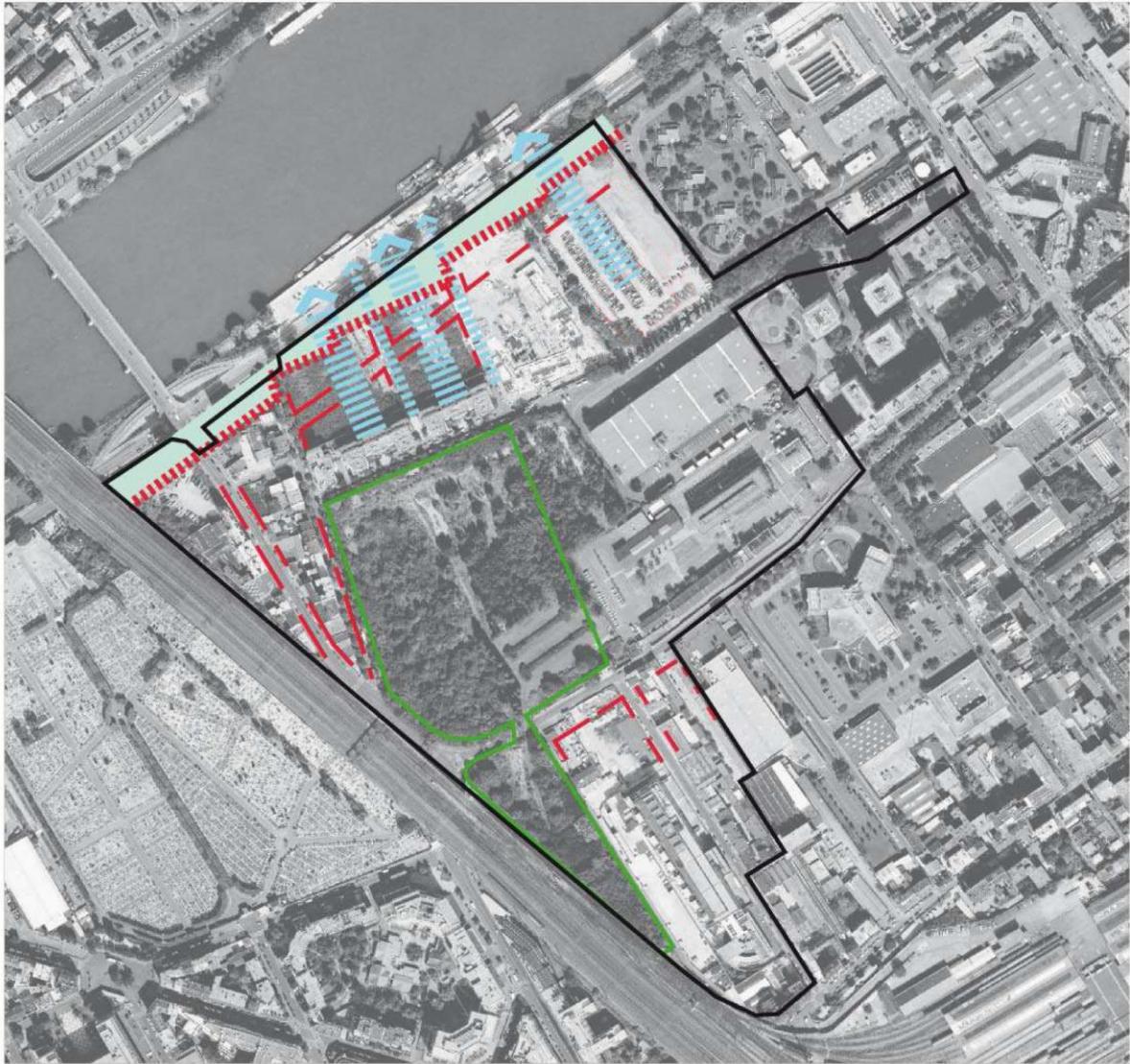
Situé en frange de ville, le secteur du Bac d'Asnières/Valiton-Petit est l'une des dernières grandes emprises foncières disponibles à Clichy.

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'affaires vont poursuivre la métamorphose des abords du site. Ces changements appellent un ambitieux scénario de renouvellement pour les friches situées à Clichy.

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...).



LEGENDE :

-  Orientations du bâti et vues principales sur la Seine
-  Bâti discontinu et aligné avec jardins d'accompagnement
-  Bâti discontinu et non aligné et limites de constructibilité (sauf infrastructures)

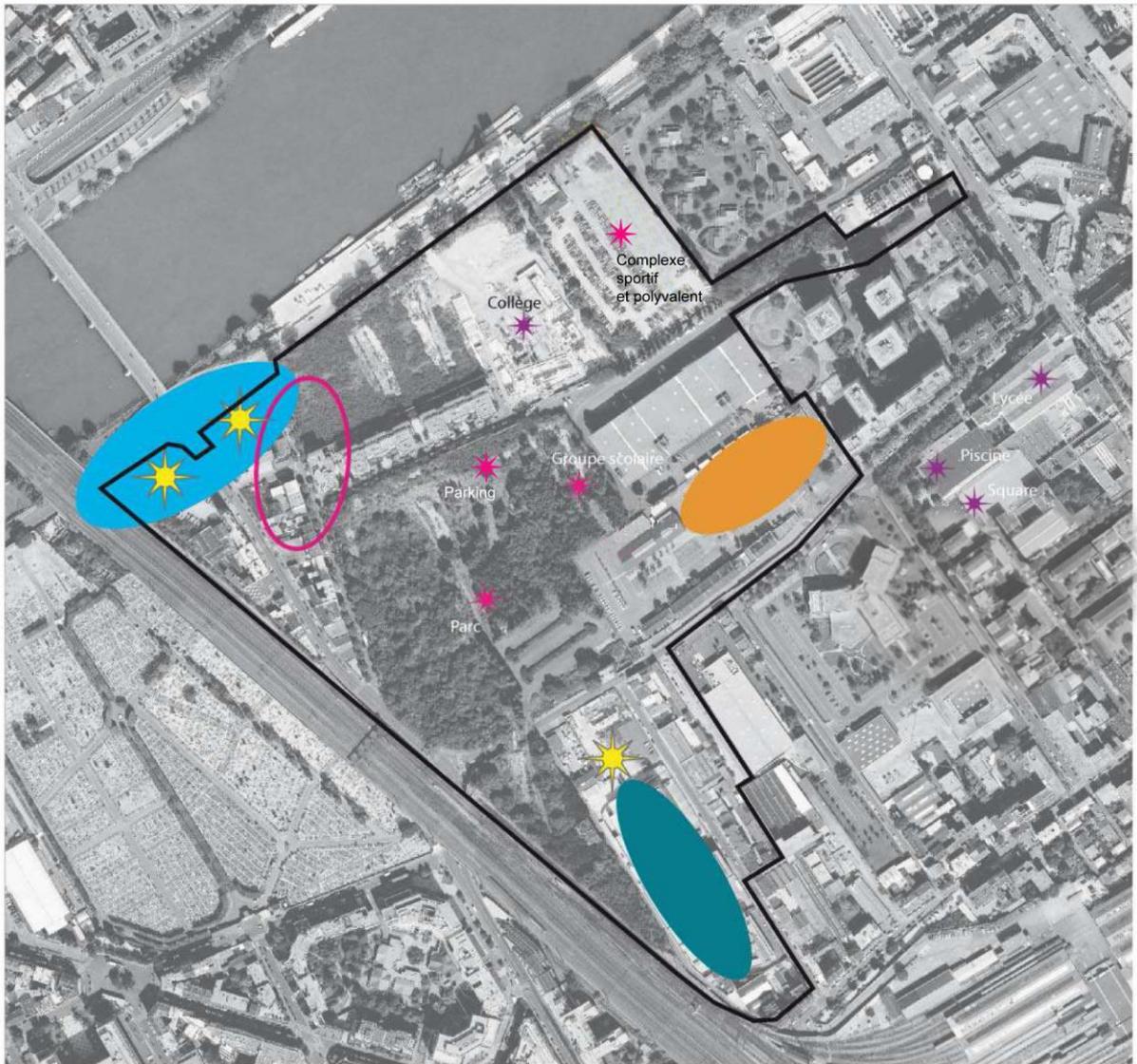
-  Espace ouvert végétalisé
-  Limites du parc
-  Périmètre de la ZAC Bac d'Asnières / Valiton-Petit



2.4.2 PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

Le nouveau quartier projeté sur les secteurs du Bac d'Asnières et Valiton-Petit s'organise selon plusieurs grands principes :

- la forme urbaine projetée compose un front de Seine discontinu. L'implantation et l'épannelage des constructions tirent parti des potentiels paysagers, qu'il s'agisse de la présence de la Seine ou du nouveau parc qui va s'installer sur les anciens terrains des gazomètres ;
- le renouvellement du quartier du Bac d'Asnières préserve les traces de l'urbanisation du faubourg. Il réinterprète l'échelle des constructions existantes : les constructions s'adosent aux voies ferrées et s'ordonnent sur les voies en un front discontinu par des implantations en cours urbaines ;
- la construction de bâtiments repères en tête du pont d'Asnières marque la création d'une nouvelle centralité et identifie le nouveau quartier à l'échelle du grand territoire.



LEGENDE :

-  Equipements existants
-  Equipements programmés
-  Immeubles de Grande Hauteur
-  Coeur de quartier, commerces et équipements de proximité

-  Situation remarquable : zone d'architectures innovantes Bureaux
-  Zone d'activités
-  Pôle tertiaire
-  Périmètre de la ZAC Bac d'Asnières / Valiton-Petit



2.4.3 ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Les nouvelles constructions concentrent la création d'une importante offre résidentielle ainsi que de nouveaux espaces d'activités économiques. Le programme de la zone d'aménagement concerté complète les équipements du quartier : groupe scolaire, centre de loisirs, complexe sportif et polyvalent, parc, pôle commercial de proximité, équipement petite enfance, parking public.

L'animation du nouveau quartier est recherchée par une diversité de programmes et une mixité à toutes les échelles (quartier, îlot, immeuble...).

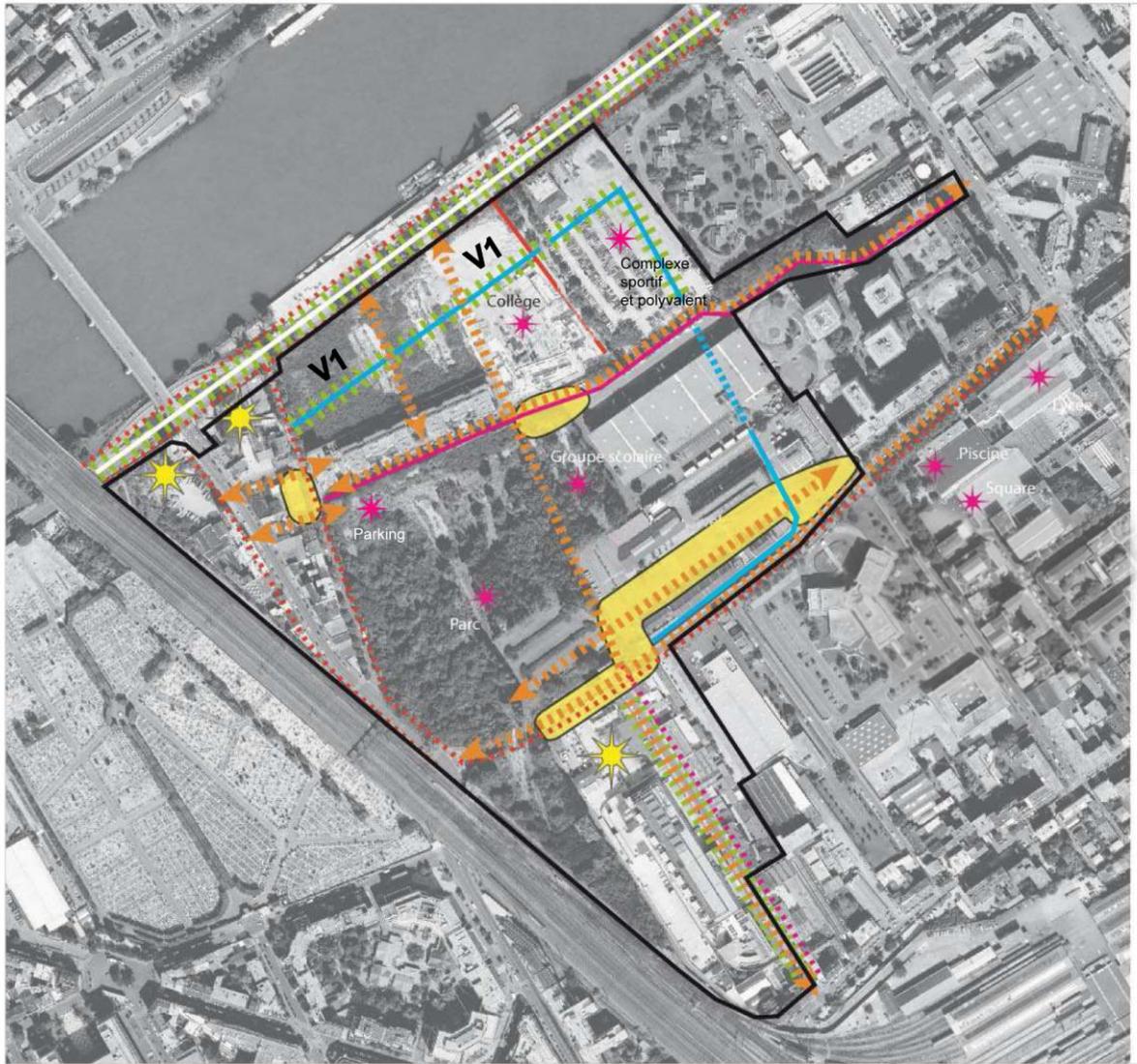
Même si chaque parcelle ou lot propose des dominantes, la mixité des usages est recherchée, aussi bien horizontalement au niveau du sol et dans l'animation des espaces publics, qu'en superposition dans les étages des immeubles.

Dans les immeubles courants, l'association dans leur partie basse de commerces, services (médicaux, petites entreprises, professions libérales), bureaux, puis de logements dans les parties hautes sera recherchée.

De même pour les tours, le mélange de programmes sera privilégié.

La répartition des dominantes est la suivante :

- tertiaire dans les deux immeubles verticaux du pont d'Asnières, ainsi que sur la frange de bord de Seine au droit de la centrale à béton ;
- logement entre le bord de Seine et les logements existants de la rue Gustave Eiffel, ainsi que sur le reste de la rue Gustave Eiffel ;
- logements dans la tour résidentielle située à l'angle de la rue Petit et de la rue Pierre Bérégovoy (rez-de-chaussée : hall, commerces et services de proximité, activités sur la rue Petit, stationnements résidentiels privés) ;
- logements et activité sur la rue Petit ;
- logements et tertiaire sur le triangle du Bac d'Asnières ;
- pôle tertiaire (bureaux, activités Recherche et Développement, laboratoires de recherche, etc) sur les terrains libérés par GDF.



LEGENDE :

-  Voirie à créer
-  Principe de raccordement
-  Pistes cyclables existantes
-  Pistes cyclables à créer
-  Cheminement piétons
-  Alignement d'arbres
-  Périmètre de la ZAC Bac d'Asnières / Valton-Petit

-  Parvis et places publiques
-  Equipements programmés et existants le long des axes de déplacements piétons
-  Immeubles de Grande Hauteur



2.4.4 PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

Un réseau maillé de voies hiérarchisées privilégiant les liaisons douces vers les pôles de transports de services et vers le centre ville est mis en place.

Les rues bordant l'extérieur du quartier sont des voies primaires communales ou intercommunales, ainsi que la route d'Asnières. Une piste cyclable est aménagée sur la RD1 et sur la route d'Asnières.

Toutes les voies internes ont une vocation plus locale de desserte. Elles organisent un partage de la voirie (cycles, automobiles, livraisons, transports en commun) de type « zone 30 ».

Le réseau piéton intérieur au quartier est plus dense, il traverse des éléments qui constituaient des obstacles (les terrains surélevés) et offre une qualité paysagère incitative. Des voies semi piétonnes (accessibles aux véhicules de maintenance et de sécurité) traversent les franges du parc :

- dans le sens nord-sud, le long de l'école et en pénétrantes vers la Seine ;
- dans le sens est-ouest, depuis la rue Pierre Bérégovoy, à travers le technopôle des anciens terrains GDF, le long du l'équipement socioculturel puis dans le parc, et entre la route d'Asnières et la rue du Bac d'Asnières au niveau du cœur de quartier.

Ce réseau relie les nouveaux éléments à la rue Fournier et au centre-ville, mais aussi les principaux édifices nouveaux à la gare. Les voies de desserte du quartier sont parcourues à terme par les lignes de transport en commun, ce qui renforce la desserte en modes « doux ».

Tout ce dispositif favorise une baisse du recours aux véhicules automobiles personnels.

2.4.5 ORIENTATIONS PAYSAGERES

Le paysage général du site est formé de plusieurs entités :

- les berges de Seine ;
- le parc ;
- les alignements d'arbres existants (rue du Bac d'Asnières par exemple) et sur toutes les voies nouvelles ;
- les espaces extérieurs privés. Ces derniers seront généreusement plantés, avec une part de pleine terre. Ils pourront être plantés d'arbres de haute tige dont le développement généreux devra contribuer à renforcer le caractère paysager de l'ensemble sans nuire à la proximité des façades. On privilégiera les arbres à feuilles caduques, qui assurent une bonne protection solaire l'été et favorisent l'ensoleillement l'hiver.

➤ **Gérer les eaux pluviales ; libérer le sol et le sous-sol**

Une partie du site est dans la zone d'influence du fleuve et toutes les constructions devront être édifiées dans le respect du PPRI. La gestion des eaux pluviales se fera autant que possible à la parcelle. Les toitures auront notamment vocation à temporiser l'écoulement à l'exutoire en ralentissant le flux (toitures plantées) et en stockant une partie de la pluie (effet de rétention).

La mise en place d'une partie des stationnements résidentiels privés dans les socles des rez-de-chaussée limite le creusement des infrastructures et préserve le sous-sol, très sensible en terme hydrologique.

➤ **Eclairage et mise en scène nocturne des bâtiments**

L'éclairage du quartier fera l'objet d'un plan lumière avec pour objectifs de :

- conforter le sentiment de sécurité (sécurité des déplacements, sécurité des biens et personnes...)
- différencier l'ambiance nocturne des différentes zones et mettre en place les signaux visuels d'orientation vers le centre-ville et les pôles de transport ;
- mettre en valeur l'architecture, les infrastructures et les paysages du quartier.

2.4.6 ORIENTATIONS PARTICULIERES POUR UN QUARTIER DURABLE

Par son étendue et par l'ampleur des opérations projetées, l'aménagement du secteur du Bac d'Asnières/Valiton-Petit représente un laboratoire et une vitrine pour l'expérimentation des ambitions environnementales, architecturales et urbaines de la ville.

➤ **Vues et disposition du bâti**

La forme urbaine favorise :

- les logements traversants, à double ou à triple orientation, disposant dans leur grande majorité (75%) de balcons orientés au Sud à l'abri des nuisances sonores de la voie sur le quai ;
- les vues lointaines vers le parc et la Seine.

➤ ***Épannelage des immeubles courants***

Les immeubles courants ont un épannelage diversifié. On évitera de régler l'ensemble des immeubles selon un vélum unique ou en exprimant sur la voirie un gabarit unique. Les variations de hauteur doivent être mises à profit pour :

- augmenter l'ensoleillement, aussi bien de l'ensemble des façades que des cours et jardins ;
- favoriser les vues biaisées sur le parc et le fleuve, tout en limitant les vis-à-vis.

➤ ***Diversité de l'offre résidentielle***

L'offre résidentielle doit s'enrichir avec les nouvelles opérations : logements avec jardins en rez-de-chaussée, terrasses et balcons « habitables », duplex, logements avec grandes terrasses en partie haute, diversité des types.

➤ ***Immeubles verticaux***

Les immeubles verticaux ont les caractéristiques minimales suivantes :

- mixité des programmes ;
- halls et services associés en lien direct avec l'espace public de rez-de-chaussée, en favorisant les transparences ;
- traitement architectural des façades des parties basses, notamment quand elles abritent du stationnement ;
- accès des sous-sols traités de manière « noble » dans l'architecture du sol, sans que jamais n'apparaissent au niveau de la voirie un effet « cour » ou « façade arrière » ;
- sorties des halls favorisant les flux piétons principaux du quartier, en particulier, incitation pour les piétons sortant ou entrant dans les immeubles verticaux de la route d'Asnières à emprunter les cheminements piétons traversant le parc et le cœur de quartier ;
- correspondances architecturales entre les trois immeubles pour éviter l'effet « collection », tout en laissant lisible la spécificité de chaque immeuble.

➤ ***Favoriser des modes constructifs évolutifs et favorables à l'environnement***

Les modes constructifs permettront une certaine adaptabilité dans la durée des usages des édifices. Le rapport entre structure, partition et enveloppe permettra dans le long terme une réorganisation des plans des ouvrages, et de leur mode de distribution : transformation de stationnements de rez-de-chaussée en activité commerce ou service, transformation de bureaux en logements ou l'inverse, etc. Il en est de même pour les équipements publics (école, centre socio-culturel). Cette adaptabilité concerne en particulier le parc de stationnement situé au nord du parc sur la rue Gustave Eiffel. On évitera en particulier les immeubles réalisés exclusivement en voiles béton, qui ont l'inconvénient de ne pas être adaptables dans la durée.

Des dispositions particulières en termes d'isolation et l'inertie des bâtiments seront recherchées : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation énergétique est très réduite.

➤ ***Favoriser une économie des chantiers adaptée au site de bord de Seine***

Le site dispose de deux ressources principales pour l'approvisionnement du chantier : les quais de la Seine et la centrale à béton. Il s'agit de promouvoir des techniques constructives qui optimisent ces deux points et réduisent à la fois les coûts de transports des matériaux, l'impact écologique de cet acheminement et les effets induits de ces flux sur les quartiers environnants : utilisation du béton de la centrale, y compris en réalisant un convoyeur mécanique traversant la voie sur berge ; utilisation du transport fluvial pour des éléments préfabriqués et assemblés en filière sèche.

Dans ce sens, le phasage des opérations de construction en bord de Seine tiendra compte de la mise en place de ces dispositifs dans un souci d'optimisation.

L'évacuation de tous les déchets de chantiers dans des lieux appropriés doit aussi être optimisée en favorisant le transport fluvial (disposition de barges en attente à quai, évacuation à faible coût énergétique vers les décharges ou autres lieux de construction ou ces déchets seront mis en valeur ou réutilisés).

Le transport fluvial sera aussi utilisé dans le cadre de la gestion des déblais et remblais occasionnés par les opérations de construction.

➤ ***Tirer profit des ressources et infrastructures énergétiques***

Le raccordement au réseau de chaleur constitue une des solutions énergétiques à étudier. Le réseau de chaleur, situé à proximité du secteur - la chaudière urbaine est située à l'angle de la rue Fournier et de la rue Gustave Eiffel - permet notamment une adaptabilité des moyens de production en fonction de l'évolution des ressources et la mise en place d'un moyen de chauffage collectif et mutualisé. Par ailleurs, le réseau de chaleur est appelé à s'adapter afin d'intégrer des énergies propres et limiter ses rejets dans l'atmosphère.

2.5 LE SECTEUR LEON BLUM



2.5.1 CONTEXTE, ENJEUX

Le secteur « Léon Blum », entre la rue Martre et la rue du 11 novembre 1918, est au cœur d'un quartier à dominante résidentielle plutôt dense à forte proportion de logement social, caractérisé par une architecture de grands ensembles datant des années 1960.

Outre deux grands immeubles de logements sociaux accompagnés d'espaces de stationnement en surface, il accueille actuellement le Centre Artisanal et Commercial « Léon Blum ». Ce dernier a progressivement périclité jusqu'à être vidé de tout commerce. Le bâtiment est en grande partie vide de toute occupation, tandis qu'en sous-sol se trouvent une centaine de box fermés et des places de stationnement.

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

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

Alors que le site souffre aujourd'hui d'un déficit d'image et de lisibilité, l'îlot fait l'objet d'une volonté de requalification urbaine. Celle-ci devra lui permettre de retrouver une

attractivité et un dynamisme dans le contexte urbain élargi où se développent de nombreux projets. La partie Ouest du site fait l'objet du concours « inventons la métropole du Grand Paris 2 ».

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



Principales affectation à conforter ou à créer

-  Implantation préférentielle de bâti à vocation mixte (commerces, activités tertiaires, résidentiel)
-  Création d'un espace végétal intégrant la présence de l'eau
-  Traitement paysager (avec éléments végétaux)

Espaces publics à conforter ou à créer

-  Voie à requalifier à terme
-  Espace à dominante piéton
-  Principes de cheminement pour les modes actifs
-  Principe d'accès unique pour les véhicules motorisés

Equipements particuliers à créer / requalifier

-  Implantation d'un équipement d'intérêt collectif de type médiathèque-cinéma

Principes d'ordonnancement

-  Bâtiment repère
-  Immeubles conservés, éventuellement à requalifier/réhabiliter
-  Alignement végétal à conserver (sauf ponctuellement pour des contraintes exceptionnelles et d'accès et de sécurité)
-  Ouvertures visuelles à créer/conservées

2.5.2 ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

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

- des vocations résidentielles : bâtiments de logements conservés voire réhabilités et hébergement de type résidence étudiante ;
- un équipement de type médiathèque/cinéma à la pointe Nord-Est ;
- des commerces et activités tertiaires/bureaux.

La démolition en surface de l'actuel centre artisanal Léon Blum est un préalable à tout projet de renouvellement majeur de l'îlot. Les futurs bâtiments implantés au Nord et à l'Ouest joueront eux un rôle de polarité en participant à l'animation et à la dynamique urbaine : commerces/services en rez-de-chaussée rue Martre ainsi qu'au premier sous-sol, médiathèque-cinéma et activités sur le mail Léon Blum.

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

- Requalifier et réaménager des espaces communs traversants et attractifs, en lien avec les différents programmes et accompagnés d'une présence végétale,
- Prolonger la majorité des programmes par des espaces extérieurs,
- Offrir des espaces de rencontre ouverts à tous les résidents du lieu et/ou usages supports d'interactions sociales.

Le site actuel présente deux niveaux de sous-sol. Aucun affouillement visant à créer des niveaux inférieurs supplémentaires ne saurait être autorisé, de façon à ne pas aggraver la situation au regard de la nappe sous-jacente.

2.5.3 PRINCIPES DE MAILLAGE

La circulation motorisée sera maintenue de façon privilégiée à l'extérieur de l'îlot, notamment par la requalification des rues Léon Blum et Martre. Ainsi un seul accès automobile aux niveaux souterrains sera prévu pour les véhicules motorisés. Il sera localisé à l'angle Sud-Est et se fera depuis la rue Gabriel Péri.

En revanche une fragmentation et une ouverture de l'ensemble urbain sur les quartiers voisins sera recherchée. Il s'agit en particulier de créer un cœur d'îlot traversant et poreux, accessible aux modes actifs (piétons, vélos, ...) avec des entrées aux quatre coins de l'îlot (ouvertures, passage urbain...). Des perspectives visuelles vers l'intérieur du site seront également préservées ou créées.

2.5.4 ORIENTATIONS PAYSAGERES ET COMPOSITION URBAINE

L'implantation des constructions se fera sur les pourtours de l'îlot de façon à dégager de vastes espaces libres au centre. Un élargissement de l'espace à usage public est attendu sur la rue Martre : la limite entre espaces privés et publics pourra être matérialisée par un simple marquage au sol.

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

En premier lieu, il s'agira de mettre en œuvre des hauteurs variables et un épandage globalement decrescendo depuis l'angle Sud-Ouest vers l'angle Nord-Est de l'îlot permettant une transition avec les constructions existantes ou projetées (immeubles conservés et future médiathèque/cinéma). Néanmoins, un bâtiment faisant signal pourra émerger en hauteur sur la rue Martre et à l'angle avec la rue Gabriel Péri. Il s'articulera avec la barre de logements conservée de Hauts-de-Seine Habitat. Allongé, il aura une épaisseur maximale d'environ 20 mètres.

La fragmentation des volumes permettra également de créer des sous-ensembles et une diversité architecturale. La partie ouest de l'îlot fera l'objet d'une opération en plusieurs bâtiments d'échelle adaptée évitant l'effet monolithique. Ces bâtiments pourront néanmoins être ponctuellement reliés par des passerelles, coursives... Des jeux de volumes variés animeront les façades : ruptures, décrochés, reculs partiels sur plusieurs niveaux, failles toute hauteur, reculs progressifs réduisant l'effet de hauteur, percées visuelles et physiques en rez-de-chaussée...

Enfin l'implantation des futures constructions tiendra compte de l'existant. Un retrait sera maintenu vis-à-vis du bâtiment de Hauts-de-Seine Habitat de façon à pérenniser ses prises de vues et de lumière.

2.5.5 NATURE EN VILLE ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Dans un souci de développement durable, la mise en place de différents principes sera également recherchée. Ceux-ci s'appliqueront uniquement sur la partie Ouest de l'îlot en zone UEc.

Il s'agira tout d'abord de favoriser la nature en ville. Ainsi, les principes d'alignements d'arbres existants seront maintenus, en conservant autant que possible les sujets présents, sauf contraintes particulières de sécurité des accès notamment.

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

La création d'un espace végétal de qualité intégrant la présence de l'eau permettra d'animer le cœur du site.

Les espaces communs/collectifs (dalle, toitures, balcons) recevront des plantations intégrées dans le système constructif. Des arbres constitueront une densité végétale et de l'ombre sur le site, avec a minima un arbre pour 100 m² de terrain. Les fosses et les épaisseurs de terre végétale seront suffisantes pour assurer la pérennité des plantations.

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

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

- Les matériaux seront qualitatifs et pérennes ;
- le traitement des façades et les matériaux choisis seront favorables au développement de la végétation (pergolas, maille inox, terre végétale qualitative par exemple) ;
- les matériaux s'harmoniseront avec la nature et la végétation (bois par exemple) et limiteront l'effet de réflexion au regard de la faune notamment (verre miroir limité, éblouissement réduit ...) ;
- Les performances thermiques et énergétiques permettront de les inscrire dans une démarche de labélisation « E+C- » de niveau E2-C1 .

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