



Z.A.C. SEINE-LIBERTE

DOSSIER DE CREATION DE Z.A.C



PROJET DE DOSSIER

Table des matières

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION	3
I. PRÉAMBULE.....	4
II. PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION	7
A) Localisation sur la commune.....	7
B) Occupation actuelle de la zone	8
III. OBJETS ET JUSTIFICATIONS DE L'OPÉRATION	9
A) Enjeux et objets de la ZAC.....	9
B) Justifications de l'opération	10
IV. Description de l'état du site et de son environnement	13
A) Présentation du milieu naturel de la zone	13
B) Présentation du milieu humain de la zone.....	19
V. DESCRIPTION DU PROJET	27
A) Présentation des composantes de l'opération	27
B) Plan d'aménagement prévisionnel de la ZAC.....	29
VI. INSCRIPTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME	31
A) Inscription du projet dans son environnement.....	31
B) Compatibilité avec les documents d'urbanisme	37
VII. RAISONS DU CHOIX DU PROJET.....	53
A) Présentation des évolutions du projet	53
B) Présentation des raisons du projet	60
2. PLAN DE SITUATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ.....	61
3. PLAN DE DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ	63
4. ÉTUDE D'IMPACT DE LA ZAC SEINE-LIBERTÉ	66
5. BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE APPROUVE PAR LE CONSEIL DE TERRITOIRE DU 24 MARS 2022.....	67
6. BILAN DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE 2022	68
7. RÉGIME DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ AU REGARD DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT..	69

EPT Boucle Nord de Seine

ZAC SEINE-LIBERTE

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

I. PRÉAMBULE

La commune de Clichy s'inscrit sur le territoire de l'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine, créé le 1er janvier 2016 dans le cadre de la mise en place de la métropole du Grand Paris, la loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République du 7 août 2015 (Loi NOTRe).

A ce titre, l'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine est compétent pour prendre l'initiative de la création de la zone d'aménagement concerté Seine-Liberté.

La Ville de Clichy a signé en 2016 un Contrat d'Intérêt National (CIN) avec l'Etat. Le secteur Nord-est de la ville a été intégré par le CIN comme un secteur à fort potentiel de développement, en raison de sa proximité avec la ZAC des Docks, de la ligne 14 et de la création de la future avenue de la Liberté. L'Etat s'engage en ce sens à mobiliser son foncier pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement.

Depuis 2016, des études préalables sont conduites sur le secteur nord-est afin de définir une opération d'aménagement sur le secteur pour encadrer ce développement. Ces études ont mené à la décision de mettre en place une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), dispositif adapté aux objectifs programmatiques et au contexte du secteur.

Suite à la loi NOTRe, et en raison de ses compétences « aménagement », « habitat » et « développement économique », en 2020, le Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine (EPT Boucle Nord de la Seine) a délibéré sur le lancement d'une nouvelle concertation préalable à la création d'une opération d'aménagement sur le secteur du « Pont de Gennevilliers » (devenu secteur « Seine - Liberté »).

Conformément aux dispositions des articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'Urbanisme, la Ville et l'EPT Boucle Nord de Seine ont mis en place une concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Seine-Liberté », afin de proposer un schéma de principe d'aménagement de ce quartier au public.

La concertation a pour objectif d'associer les habitants au projet de construction, en leur présentant les grandes orientations, le périmètre et le calendrier du projet afin qu'il soit confronté aux besoins des futurs habitants et usagers du quartier.

Par délibération n°2020/S03/044 du Conseil de Territoire du 10 juillet 2020 la concertation a donc été menée entre fin 2020 et début 2022.

Plusieurs articles d'information dans le journal municipal et sur les sites internet de la commune et de l'EPT afin d'annoncer et d'informer le public sur le projet pendant toute la durée de la concertation et une exposition s'est tenue du 18 novembre au 17 décembre 2021.

Une réunion publique a eu lieu le 1^{er} décembre 2021 réunissant une soixantaine de personnes et où sont intervenus Rémi Muzeau, Maire de Clichy, l'architecte-urbaniste de la ZAC, ainsi que la responsable du pôle d'aménagement à la Ville et le chef adjoint du service maîtrise d'ouvrage / direction des Mobilités au Conseil départemental des Hauts-de-Seine.

La réunion publique a permis à la Ville de présenter au public le contexte et l'historique du projet, les objectifs en termes de programmation et le planning de l'opération.

L'architecte-urbaniste a expliqué les diverses contraintes propres au site et qui complexifient la réalisation de l'opération, ainsi que les choix d'aménagement qui ont été faits pour s'adapter aux contraintes du terrain.

En totalité, et sur la période de la concertation publique menée, 68 observations ont été comptabilisées, dont 5 doublons, soit 63 observations acceptables. Le nombre d'observations déposées a été relativement faible lors de la première semaine de la concertation. Un pic de participation a été observé le 30 novembre, la veille de la réunion publique qui se tenait le 1^{er} décembre. Après analyse des 63 contributions, il est apparu que : 7 sont favorables au projet, 20 favorables avec réserves, 26 défavorables et 10 sans opinion car sous forme de suggestions. Ces remarques ont ensuite été classées par thématiques auxquelles des réponses ont été apportées par la Ville de Clichy et le maître d'ouvrage de la ZAC.

Le bilan de la concertation est annexé au présent dossier de création.

Par délibération n°2022/S02/016 du 24 mars 2022, le Conseil de Territoire de l'EPT Boucle Nord de Seine a approuvé le bilan de la concertation publique préalable à la création de la ZAC.

Par ailleurs et conformément aux articles L122-1 et R122-2 du Code de l'environnement, et au regard du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement supérieure à 10 ha, l'opération a également fait l'objet d'une étude d'impact, soumise pour avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe).

Conformément à l'article R122-7 du Code de l'environnement, une transmission de l'étude d'impact pour avis des collectivités territoriales et leurs groupements intéressés autre que la commune de Clichy, au regard des incidences environnementales notables du projet sur leur territoire a également été réalisée en parallèle de la transmission pour avis de l'Autorité Environnementale.

En 2022, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par l'établissement public territorial (EPT) Territoire Boucle Nord de Seine pour rendre un avis sur la ZAC Seine-Liberté et sur son étude d'impact. L'étude d'impact et l'avis de MRAe (N° APJIF-2022-044 en date du 29/06/2022) furent ensuite soumis à la participation du public par voie électronique à la fin de l'année 2022. 38 participations ont été recensées.

Par délibération en date du 22/09/2022, le Conseil de Territoire de l'EPT Boucle Nord de Seine a approuvé les objectifs poursuivis par le projet de ZAC « Seine Liberté » à Clichy-la-Garenne, son programme prévisionnel et les équipements publics prévisionnels associés. En outre, le même Conseil de Territoire a approuvé le recours à un aménageur pour la réalisation dudit projet de ZAC et a décidé d'engager la procédure de passation d'une concession d'aménagement. Par la suite, le 04/10/2022, l'EPT Boucle Nord de Seine a engagé ladite procédure de passation d'une concession d'aménagement. Au 05/12/2022, l'EPT a réceptionné trois offres.

Cependant, au vu des résultats de la concertation, la municipalité a décidé de mettre fin à la consultation aménageur afin de retravailler le programme prévisionnel de la ZAC pour prendre davantage en considération les remarques de la population en faveur d'une moindre densité et d'espaces publics plus généreux et davantage végétalisés. Par conséquent, de nouvelles études ont été réalisées en 2023 pour l'actualisation du projet de la « ZAC Seine-Liberté » selon ces grandes orientations.

Les nouvelles études ont été réalisées en 2023 ont donc actualisé le projet de la « ZAC Seine-Liberté » selon ces grandes orientations.

C'est le résultat de de ces nouvelles études qui ont fait l'objet d'une nouvelle étude d'impact qui a été soumise pour avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) par courrier en date du 05 décembre 2023, conformément à l'article R122-7 du Code de l'environnement.

Suite à la modification du programme prévisionnel et conformément au paragraphe I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale compétente, le pôle d'appui à la MRAe a pu rendre son avis N°APJIF-2024-006 sur le dossier d'étude d'impact le 07 février 2024.

Par délibération en date du 09/11/2023, le Conseil de Territoire de l'EPT Boucle Nord de Seine a approuvé les objectifs poursuivis par la nouvelle version du projet de ZAC « Seine Liberté » à Clichy-la-Garenne, son programme prévisionnel et les équipements publics prévisionnels associés et a engagé la procédure de passation d'une concession d'aménagement. Par la suite, le 12/11/2023, l'EPT Boucle Nord de Seine a engagé ladite procédure de passation d'une concession d'aménagement. Cette procédure s'est déroulée tout au long de l'année 2024.

Par deux délibérations en date 12 décembre 2024, le Conseil de Territoire de l'EPT Boucle Nord de Seine a approuvé le bilan financier prévisionnel du projet de ZAC Seine Liberté à Clichy-la-Garenne, dans un premier temps, mais elle a aussi attribué la concession d'aménagement de la future opération d'aménagement Seine Liberté à la société SEQUANO.

La signature du Traité de Concession avec la société SEQUANO a eu lieu le 13 janvier 2025.

Le calendrier prévisionnel de la ZAC sera actualisé et mis à jour dans le cadre du dossier de réalisation qui sera approuvé fin 2025.

Conformément à l'article R 311-2 du Code de l'urbanisme, le présent document contient l'ensemble des différents éléments du dossier de création de la ZAC « Seine-Liberté » :

- a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu – **présent document;**
- b) Un plan de situation – **présent document ;**
- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone – **présent document ;**
- d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1 du même code – **document joint ;**
- e) Le bilan de la concertation approuvé par le Conseil de territoire du 24 mars 2022 – **document joint.**
- f) Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone – **présent document.**

II. PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

A) Localisation sur la commune

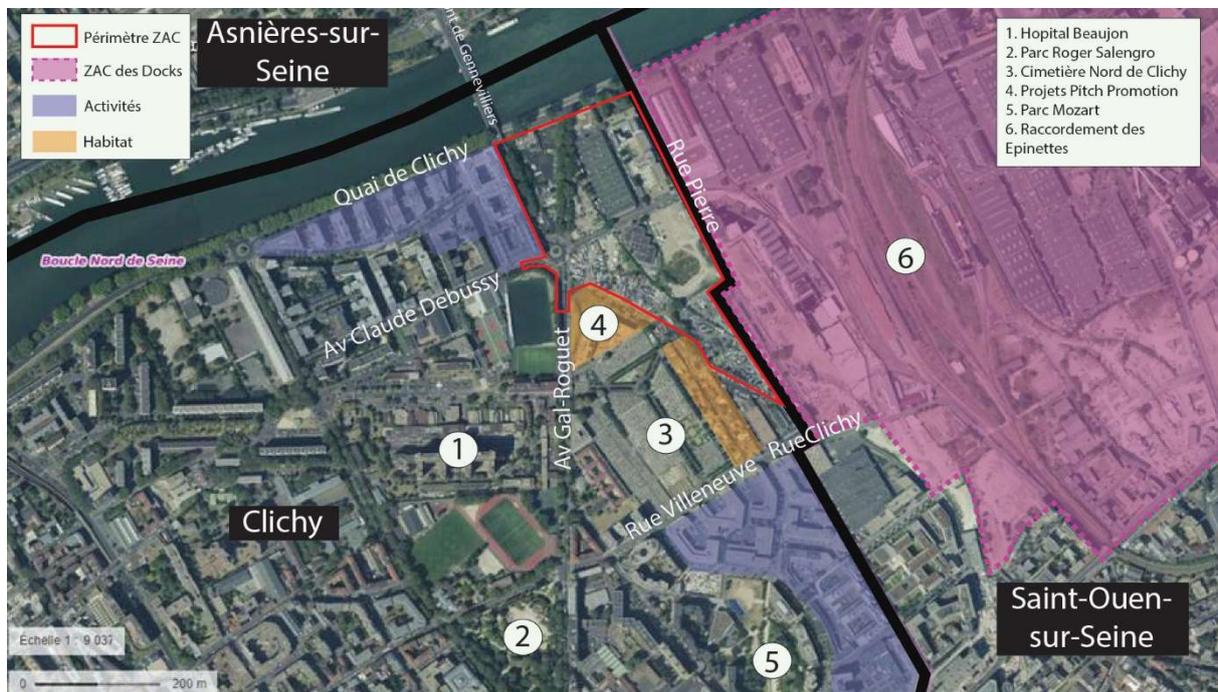
L'opération d'aménagement est située au Nord-est de la commune de Clichy, dans le département des Hauts-de-Seine.

Son périmètre est défini par :

- Une voirie intercommunale (rue Pierre) à l'Est, voie qui forme la limite communale avec la commune de Saint-Ouen-sur-Seine ;
- Les bords de la Seine (Quais de Clichy) au Nord, qui permettent de rejoindre le Pont de Gennevilliers puis les communes d'Asnières-sur-Seine et Gennevilliers ;
- Plusieurs axes urbains représentés par la rue du Général Roguet (RD17) à l'Ouest et la rue Villeneuve et rue de Clichy au Sud ;

A proximité immédiate du site, on trouve :

- Les parcs Roger Salengro et Mozart à environ 600 m au Sud et au Sud-ouest (ainsi que l'Hôpital Beaujon au Nord du parc Roger Salengro) ;
- Le périmètre de la ZAC des Docks, en cours d'aménagement, à proximité immédiate à l'Est du site et le raccordement des Epinettes (chemin de fer de Saint-Ouen) ;
- Le cimetière Nord de Clichy au Sud-Ouest et une zone d'habitat collectif dont 3 bâtiments porté par Pitch Promotion au Nord du cimetière ;
- Des zones d'activités tertiaires au Nord-ouest et au Sud-est.



Plan de situation de l'opération d'aménagement sur la commune de Clichy

B) Occupation actuelle de la zone

Le périmètre de la ZAC porte sur plus de 10 ha.

Entièrement artificialisé, le périmètre du projet est majoritairement constitué de zones d'activités sur lesquelles sont implantées plusieurs entreprises, et est marqué par plusieurs fragmentations et coupures urbaines (la trame viaire du secteur est caractérisée par des axes structurants qui le scinde mais également par un faible réseau de voies secondaires et tertiaires).

Plusieurs secteurs sont à distinguer :

- Des « friches industrielles » sur les parties Nord-ouest et Sud : correspondant à des terrains appartenant à l'Etat sur lesquels se situent des terrains vagues, le garage des services de la ville de Clichy et une aire provisoire d'accueil des gens du voyage. Toutes ces occupations sont autorisées au titre de conventions d'occupation précaire signées avec l'Etat, pouvant être renouvelées chaque année ;
- Des zones d'activités tertiaires et quelques équipements sur la partie Nord-Est : une activité de garde-meubles qui occupe plus de la moitié de cette partie de l'emprise du site, des bureaux, un centre culturel, la mosquée de Clichy, l'école de la Seconde Chance et les services administratifs et techniques de la Ville de Clichy ;
- Une zone d'habitat collectifs au Sud-ouest (hors emprise) et qui n'est pas incluse dans le périmètre de l'opération ;



Mode d'occupation des sols du site

III. OBJETS ET JUSTIFICATIONS DE L'OPÉRATION

A) Enjeux et objets de la ZAC

Au regard des différentes études menées sur le secteur depuis 2015, le site est marqué par :

- De nombreuses friches ;
- De grands espaces fermés ;
- Des fragmentations et coupures urbaines ;
- Des abords de Seine exclusivement automobiles ;
- Des espaces publics déqualifiés ;
- Des terrains pollués ;
- Une situation en entrée de ville,
- La mutabilité de son foncier,
- Sa proximité immédiate avec la Seine et les Docks de Saint Ouen.

L'opération d'aménagement a pour but de restructurer cet espace sur la base des enjeux suivants :

- Reconvertir des emprises industrielles polluées et des sites d'activité ;
- Structurer le développement du secteur autour de l'Avenue de la Liberté ;
- Valoriser le foncier appartenant à l'Etat ;
- Créer des continuités urbaines, paysagères et fonctionnelles avec le tissu urbain environnant et la Seine.

De fait, et au regard des enjeux définis, les objectifs de la ZAC sont multiples et visent :

- À l'accueil de plusieurs lots à destination d'une programmation mixte (équipements, commerces/locaux d'activité, logements) ainsi que d'un programme de voiries (voies de desserte internes aux lots et aux mobilités douces, zones de stationnement en aérien) ;
- À l'aménagement d'un nouvel « Ecoquartier » à travers le développement d'une coulée verte traversant le quartier (assurée par le développement d'un parc proposant divers usages et d'une promenade plantée aménagée le long des quais de Seine) et de cœurs d'îlots végétalisés accompagnant le développement des différents lots de la ZAC ;
- À la création d'un boulevard urbain, l'« Avenue de la Liberté » (sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine) qui permettra de relier le futur quartier à la gare RER/métro ligne 14 de Saint-Ouen, de fluidifier le trafic au niveau de la Place Roguet / du Pont de Gennevilliers et de favoriser l'usage des mobilités durables avec une piste cyclable en double sens et un site propre bus. Cet axe participe à l'aménagement de la zone.

La création de la ZAC vise à aménager et équiper des emprises foncières aujourd'hui sans usage afin de permettre le développement de logements, de commerces/locaux d'activités en RDC et d'un groupe scolaire comprenant un gymnase et un centre de loisirs.

Justifications de l'opération

1. Le développement de logements répond aux objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et aux besoins en habitat sur la commune :

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 définit, pour l'horizon 2030, une politique territoriale à l'échelle de la région en termes d'aménagement de l'espace et de développement urbain et démographique.

Il définit à ce titre un ensemble d'ambitions et de moyens pour développer une région plus dynamique et plus solidaire, dans toutes ses dimensions : habitat, transports, développement économique, préservation de l'environnement, implantation des grandes infrastructures et des équipements d'importance régionale.

Au regard de ce document, le périmètre de la ZAC s'inscrit au sein d'un secteur à fort potentiel de densification.

En effet et selon l'article 1er de la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, un objectif global de « construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France » avait également été retenu. L'atteinte de cet objectif francilien annuel résultait de la répartition de plusieurs efforts, repris de la manière suivante par le SDRIF de 2013 :

- 38 000 logements pour rattraper le déficit de production accumulé ;
- 17 000 logements pour compenser la disparition de logements ;
- 12 000 logements pour rattraper le déficit de production accumulé ;
- 3 000 logements pour maintenir des logements vacants ;

Afin d'atteindre cet objectif annuel, la loi relative au Grand Paris avait ainsi prescrit au préfet de la région Ile-de-France la définition d'objectifs annuels de production de nouveaux logements (appelés « Territorialisation des Objectifs Logements » - TOL) dans des périmètres « comprenant un ou plusieurs territoires soumis à l'obligation de réaliser un programme local de l'habitat ».

Sur la commune de Clichy, l'objectif annuel de la TOL est ainsi de 450 logements par an. Or, Clichy se rapproche de ce chiffre, avec une production moyenne de 491 logements par an pour la période 2017-2021.

De plus, il est rappelé que la Ville de Clichy a signé en 2016 un Contrat d'Intérêt National avec l'Etat et qu'elle doit garantir une offre de logement suffisante et proportionnelle à sa situation géographique, en proximité directe avec Paris.

En effet, la démographie augmente à l'échelle de la petite couronne parisienne. Selon les dernières données INSEE, la population clicheoise a augmenté de plus de 5% entre 2013 et 2018, alors que sur la même période, les logements n'ont augmenté que de 3%.

Ce constat conduit à la nécessité de la construction de logements sur la ville afin de maintenir une offre suffisante et adaptée aux clicheois.

2. Le renouvellement urbain de la zone s'inscrit au sein d'un territoire attractif et en pleine mutation

Territoire attractif et bien desservi par les transports en commun, Clichy dispose d'une situation géographique stratégique qui lui permet d'être pleinement engagée dans les dynamiques de développement du Grand Paris.

Le projet d'aménagement « Seine-Liberté » concerne l'un des derniers secteurs mutables de Clichy, son potentiel de développement a été identifié dans le Contrat d'Intérêt National signé entre la Ville et l'Etat en 2016 et qui fixe des objectifs en matière de développement sur plusieurs secteurs de la Ville.

Le site concentre des enjeux forts d'aménagement notamment grâce à sa localisation privilégiée :

- Situé en bordure de Seine, au débouché du Pont de Gennevilliers, entre le nouveau quartier Berges de Seine et à la limite de la commune de Saint-Ouen, il comprend les dernières emprises non aménagées (ou ne faisant pas l'objet d'un projet d'aménagement) sur le territoire communal. Cet espace est ainsi porteur de fortes potentialités, au cœur d'enjeux communaux et intercommunaux ;
- Le secteur est déjà en mutation : l'ancienne vocation industrielle des berges de Seine sur les communes de Clichy et de Saint-Ouen disparaît aujourd'hui progressivement, l'EPT Boucle Nord de Seine et la commune souhaitent accompagner cette évolution par l'aménagement de nouveaux quartiers. En effet, l'emprise de la ZAC se trouve au contact d'une opération d'aménagement d'ampleur sur la commune de Saint-Ouen : la ZAC des Docks. D'une emprise d'environ 100 ha et lancée en 2007, ce projet prévoit notamment le développement de plus de 5 000 logements au total ainsi que la création de programmes de bureaux, commerces, d'équipements collectifs et publics. La ZAC créée sur la commune de Clichy vise à offrir une continuité urbaine et paysagère avec cette opération en vue de densifier raisonnablement et de rendre attractif le secteur :
 - Le développement de logements sur ces opérations vise à répondre aux besoins territoriaux ;
 - La présence de commerces au rez-de-chaussée (ou de locaux d'activités) peut répondre, en synergie avec les programmes prévus sur la ZAC des Docks, au besoin de dynamisme et de multifonctionnalité des quartiers ;
 - L'intégration d'un groupe scolaire à l'opération est également en adéquation avec l'augmentation du nombre d'élèves sur le secteur et répond au besoin de classes supplémentaires générées à l'échelle des opérations (le projet est en coopération avec la commune de Saint-Ouen, qui avait prévu de faire initialement son propre groupe).
- Le site est actuellement peu accessible du fait de nombreuses infrastructures : des axes routiers, ferroviaires et les quais de Seine. Les transports en commun existants et à venir sur le secteur (extension de la ligne 14 du métro sur Clichy et Saint-Ouen, à proximité immédiate, gare GPE Saint-Denis Pleyel en chantier) ainsi que la création de l'Avenue de la Liberté sont en outre de véritables opportunités pour la création d'une opération d'aménagement nouvelle au sein de ce secteur stratégique pour la commune.

3. L'aménagement du site accompagne le projet de création de l'Avenue de la Liberté porté par le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine (CD92)

Le projet de ZAC et de l'avenue de la Liberté (porté par le CD92) sont deux projets indépendants.

Cette nouvelle voie structurante (qui s'étend sur un linéaire de 750 mètres environ, et dont les travaux se dérouleront à partir de 2027), accompagnera ainsi le renouvellement urbain du secteur constitué en grande partie de friches industrielles sur les communes de Clichy et Saint-Ouen. Il vise à répondre aux besoins croissants de mobilité et de desserte de nouveaux quartiers tout en garantissant un développement harmonieux aux villes de Clichy et Saint-Ouen et en favorisant des aménagements paysagers soignés pour améliorer le confort de vie des habitants grâce à l'aménagement : d'une voie à double sens de circulation, d'intersections sécurisées, d'une voie de site propre pour les bus, d'une piste cyclable bidirectionnelle continue entre Clichy et Saint-Ouen et de cheminements piétons sécurisés par des traversées et de larges trottoirs, accessibles aux personnes à mobilité réduite.

A noter que l'ensemble des places de stationnement le long de l'avenue a été remplacé par des espaces verts permettant l'infiltration des eaux en cas de crue, favorisant la perméabilisation et assurant un plus grand confort aux piétons (cette décision a été prise conjointement par les maires de Clichy et de Saint-Ouen suite à la concertation portant sur l'avenue de la Liberté qui s'est déroulée au printemps 2021).

A cet égard, l'avenue de la Liberté est considérée comme une donnée d'entrée de la ZAC :

- Située au Sud-ouest dans le périmètre de la ZAC (pour ce qui concerne sa partie sur Clichy) elle est étroitement articulée avec le projet urbain de la ZAC : la nouvelle avenue se raccorde sur la future place du Général Roguet envisagée dans l'opération (à l'Ouest, en lieu et place du carrefour « avenue C. Debussy x avenue du Général Roguet » existant) ;
- Dès l'origine, le projet de l'avenue de la Liberté (et de reprise de la voie publique côté Seine) a été pensé dans un souci de cohérence et d'adaptation aux usages qui se développeront avec l'arrivée de nouveaux logements sur la ZAC : ainsi, la nouvelle géométrie de la place contribue à un meilleur écoulement du trafic automobile en provenance et en direction du Pont de Gennevilliers, depuis les quais de Seine, ainsi que vers les autres rues débouchant sur la place.

La création de la ZAC s'inscrit ainsi dans le maintien et le développement du tissu urbain clicheois, au sein d'un secteur aujourd'hui déqualifié.

Elle vise à créer une continuité programmatique, urbaine et paysagère avec la ZAC des Docks, et ce, en lien avec les réaménagements viaires prévus dans ces quartiers et en accord avec les besoins locaux.

IV. Description de l'état du site et de son environnement

A) Présentation du milieu naturel de la zone

1. Climatologie

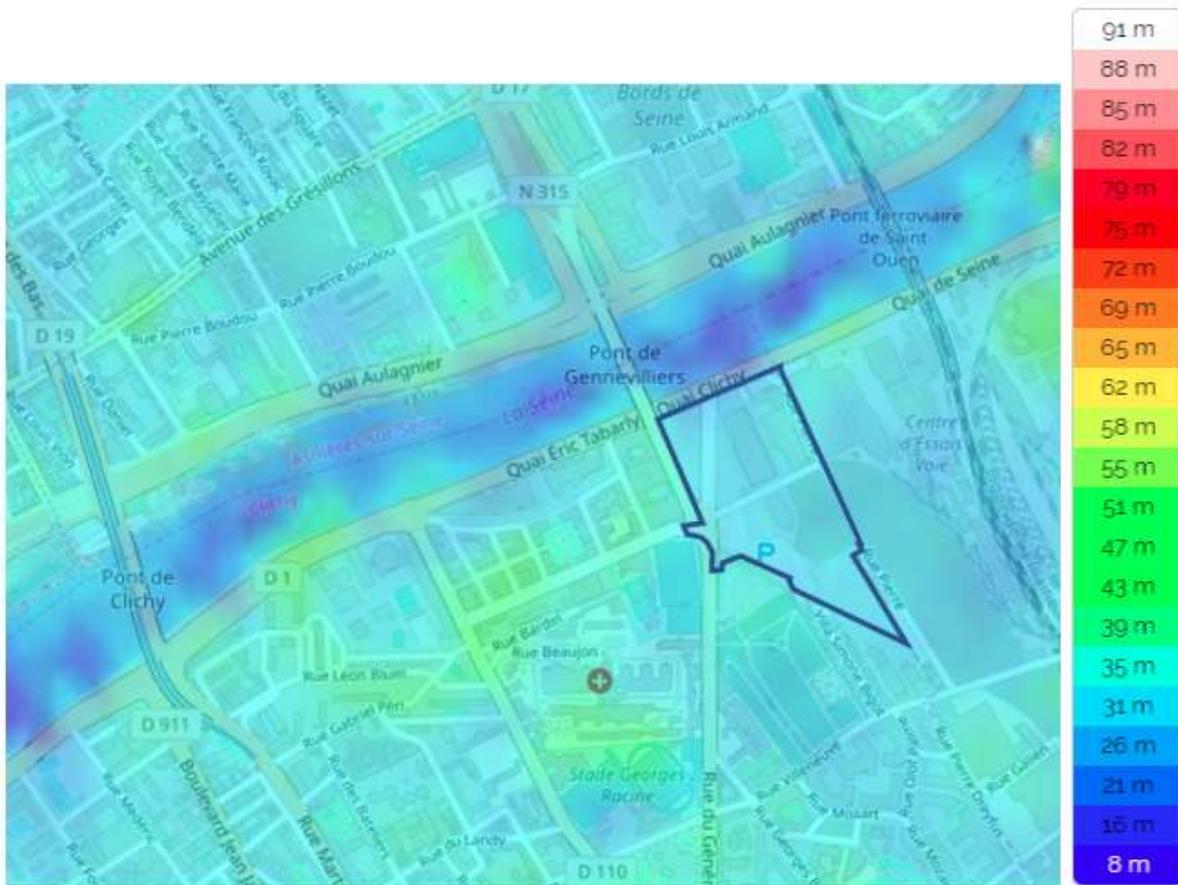
Exposée à des vents dominants de secteur Nord/Sud-Ouest, la zone de projet bénéficie d'un climat océanique dégradé, caractérisé par des températures assez douces, une amplitude thermique modérée et des précipitations assez abondantes et bien réparties sur toute l'année.

Le climat de la région parisienne ne crée pas de contraintes particulières pour le projet.

2. La topographie

La topographie de la commune est plane. L'altitude moyenne sur le site est de 30 m NGF (les points les plus bas sont situés en bordure de Seine à environ 29 m NGF).

La topographie ne constitue pas une contrainte particulière pour le projet.



Topographie du site (source : IRIS Conseil, Etude d'impact 2023)

3. Le paysage

Le paysage actuel n'est pas particulièrement remarquable au niveau de la zone d'étude et se caractérise par la présence de la Seine qui ouvre une perspective sur la tour Pleyel à Saint-Denis (à plus de 5 km à l'Est du site).

Les berges présentent un aspect « aménagé », lié à la présence des voiries et des anciennes activités industrielles localisées à proximité.

Les arbres, très présents, accompagnent le cours d'eau, formant un premier plan devant les tissus urbanisés.

Le site est visible depuis les quais d'Asnières-sur-Seine.



Vue de l'emprise du projet depuis le Pont de Gennevilliers (source : Bécarmap)

4. Géologie et hydrologie

Les caractéristiques géologiques de la zone ne constituent pas une contrainte pour le projet. Le site de projet n'est pas concerné par le risque de mouvement de terrain (absence de carrières souterraines, de gypse et d'aléa retrait-gonflement des argiles).

Au regard de la thématique hydrologique :

- La zone est incluse sur un Territoire à Risque Important d'inondation (TRI) et au sein du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) Vallée de la Seine :
 - La partie Nord du projet se trouve en Zone C – Zone urbaine dense (zone concernée par des hauteurs d'eau inférieures à 2 m en cas de crue centennale et au sein desquelles le PPRI demande de limiter la densification) ;

- En raison de sa proximité avec la Seine, l'extrémité Nord se trouve quant à elle en Zone A – Zone à forts aléas (une marge de recul de 30 m à partir de la crête des berges doit être maintenue par rapport aux constructions /installations nouvelles et toute habitation nouvelle, activité, équipement ou commerce est interdit dans cette zone).
- Au regard du contexte hydrogéologique (eaux souterraines) et de l'utilisation des eaux, la zone d'étude est concernée par les masses d'eau souterraines « Eocène du Valois » et « Albien-Néocomien captif ».

Le niveau de la nappe au niveau du cimetière Nord a varié entre 23 et 24 m NGF (aucun captage d'AEP n'est également présent sur le site ou à proximité).

5. Pollution des milieux

Selon l'étude d'impact, le site a globalement accueilli de manière successive des installations et zones à risques, susceptibles d'engendrer un impact dans le milieu souterrain (sols, air du sol et eaux souterraines).

Ainsi, 5 sites industriels et activités de service (répertoriés sous la base de données BASIAS) sont présents dans la zone à l'étude et de nombreux autres sont localisés à proximité.

Selon les données connues, l'implantation de la zone s'inscrit dans un contexte :

- Vis-à-vis des eaux souterraines moyennement vulnérable, en raison de la présence du toit de la nappe des alluvions de la Seine à environ 6 m de profondeur et faiblement sensible, en raison de l'absence d'usage recensé de cette même nappe dans un rayon de 3 km ;
- Vis-à-vis des eaux superficielles moyennement vulnérable, en raison de la proximité de la Seine et fortement sensible, en raison des usages des eaux à des fins notamment halieutiques,
- Vis-à-vis des zones naturelles remarquables faiblement vulnérable et sensible, en raison de leur présence à plus de 5 km de la zone à l'étude.

A cet égard, le volet historique et documentaire de l'étude environnementale réalisée pour les besoins de l'étude d'impact a permis d'identifier sur le secteur, 43 zones à risques de pollution potentielle vis-à-vis du sous-sol, associées aux activités actuelles et passées, telles que l'apport de remblais de nature et d'origine indéterminées ou la présence de cuves, aire de lavage, contenants divers de produits non identifiés etc.

6. Biodiversité

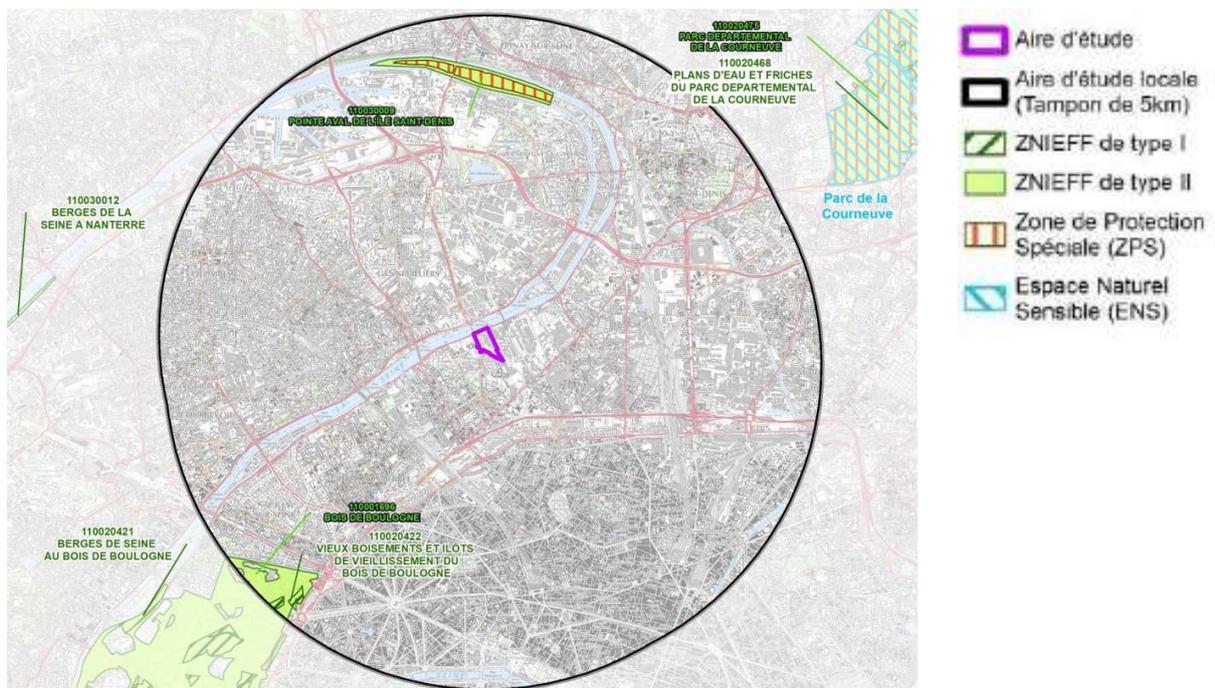
Le site de projet est localisé en contexte très urbanisé, en bord de Seine, dans un secteur d'activités industrielles passées et actuelles.

Il ne fait l'objet d'aucune protection ou reconnaissance écologique directe et n'est notamment concerné :

- Par aucun espace d'intérêt écologique (zone NATURA 2000) reconnu au titre de l'application des directives européennes « Oiseaux » (Zone de Protection Spéciale – ZPS) ou « Habitats » 92/43/CEE (Site d'Intérêt Communautaire – SIC ou Zone Spéciale de Conservation – ZSC) ;
- Par aucune zone protégée au titre de la législation sur les milieux naturels (Réserve naturelle, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope, Espace Naturel Sensible, ...) ;
- Par aucune Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) bien que plusieurs ZNIEFF sont connues dans un rayon de cinq kilomètres autour du site d'implantation du projet.

Au regard des corridors écologiques, et selon le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France (voir également partie « Compatibilité avec les documents d'urbanisme »), le projet ne se trouve en interaction directe avec aucune continuité écologique.

Il ne se trouve pas non plus concerné par la Trame Verte et Bleue de Paris et la petite couronne.



Contexte écologique réglementaire (source : IRIS Conseil, Etude d'impact 2023)

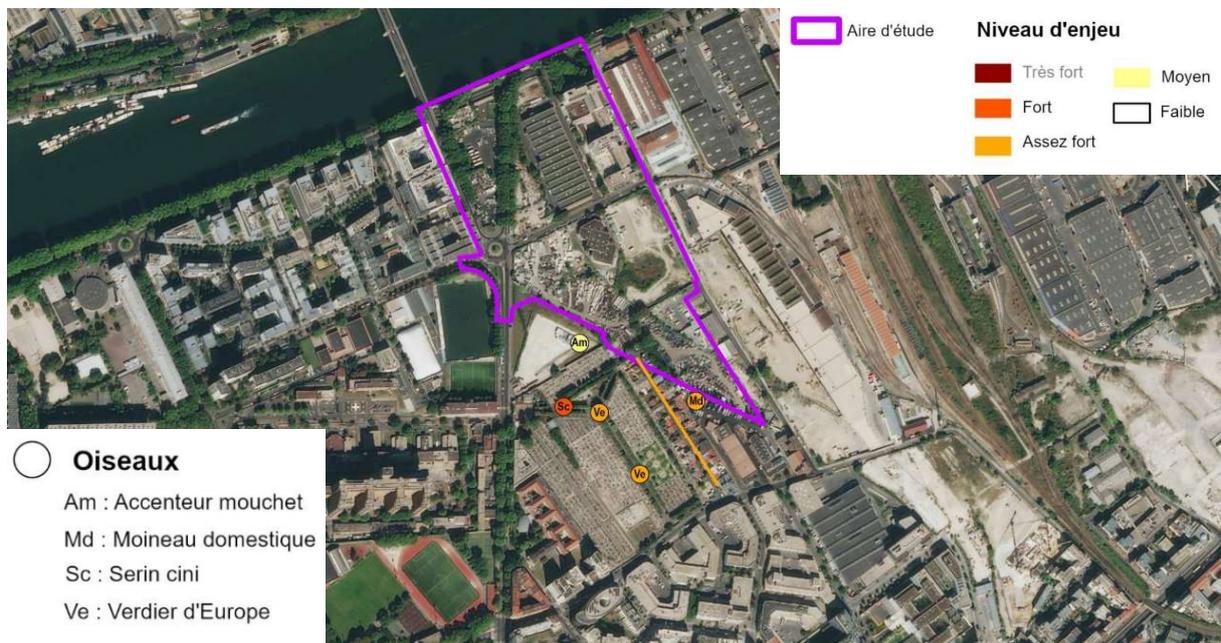
Plusieurs inventaires faunistiques et floristiques ont été réalisés sur un périmètre plus large que celui du projet site afin de vérifier sa fonctionnalité écologique potentielle (incluant une expertise pédologique pour définir la présence le cas échéant de zone humide).

Synthétiquement :

- Les habitats présents sur la zone d'étude sont artificialisés ou bien représentés en Île-de-France - niveau d'enjeu FAIBLE ;
- La flore : aucune espèce protégée ou menacée n'a été observée et 11 espèces exotiques envahissantes sont à relever - niveau d'enjeu FAIBLE ;
- Oiseaux : 10 espèces protégées sont identifiées sur la zone d'étude, les espèces à enjeu fort sont situées hors zone de projet, une espèce à enjeu modéré est située à proximité

(ex-site l'Oréal : Accenteur mouchet) et une espèce à enjeu assez fort est en partie identifiée sur du foncier mutable (extrémité Nord de la Villa Simone Bigot : Moineau domestique) - enjeu FAIBLE à ASSEZ FORT ;

- Mammifères : 3 espèces de chauves-souris (espèces protégées) ont pu être observées (mais peu de contacts) et aucune aire de repos ou de reproduction n'a été identifiée sur la zone d'étude. Aucune espèce protégée de mammifère terrestre n'a été répertoriée dans l'aire d'étude - niveau d'enjeu FAIBLE ;
- Insectes : 1 espèce protégée (OEdipode turquoise) a été observée mais selon l'écologue, il s'agit seulement d'individus en dispersion (pas de reproduction sur place), et d'autres espèces fréquentes localement le site - enjeu FAIBLE ;



Enjeux faunistiques (source : IRIS Conseil, Etude d'Impact 2023)

- Au regard des espèces exotiques envahissantes, 11 espèces sont présentes sur l'aire d'étude : 6 espèces avérées implantées et 5 espèces potentielles implantées. Les espèces envahissantes profitent des délaissés pour se développer - absence d'enjeu mais des mesures sont nécessaires pour contenir ces populations et éviter leur prolifération ;
- Au regard des zones humides : la frange Nord de l'aire d'étude est concernée par une enveloppe d'alerte Zone Humide de classe 2, en raison de sa situation en berge de fleuve (carte ci-dessous). Néanmoins, l'artificialisation des sols et de la berge ainsi que l'absence de végétation indicatrice de zone humide, de même que la surélévation du niveau du sol par rapport au niveau naturel de la berge, ne permettent pas de conclure à la présence de zone humide dans l'aire d'étude. Par ailleurs, si une zone humide liée au fleuve était présente, elle serait alors non fonctionnelle. Selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, aucune zone d'humide n'est présente au sein de l'aire d'étude (absence d'enjeu).



Cartographie des enveloppes d'alerte « Zones humides » (source : IRIS Conseil, Etude d'Impact 2023)

7. Qualité de l'air

Dans le cadre des études préalables à l'aménagement urbain du site, un état initial de la qualité de l'air par des mesures in situ a été réalisé entre janvier et février 2019 (6 points de mesure traitant les polluants suivants – dioxyde d'azote NO₂ et PM₁₀) :

- Les concentrations relevées par analyse de tubes passifs ont mis en évidence un dépassement de la valeur limite de 40 µg/m³ en NO₂ pour les six points de mesure ;
- Pour les particules PM₁₀, la valeur limite réglementaire de 40 µg/m³ est dépassée au niveau des points de mesure 2 à 4 situés en bordure de la RD1, RD17 et rue Pierre (route les plus chargées du secteur d'étude). Concernant l'objectif de qualité, 30 µg/m³ pour le PM₁₀, celui-ci est dépassé pour les points 1 à 5 situés en périphérie de la zone d'étude. Le point 6 positionné loin des axes routiers est préservé des concentrations élevées en particules.



Synthèse des mesures qualité de l'air (source : IRIS Conseil, Etude d'Impact 2023)

B) Présentation du milieu humain de la zone

1. Contexte socio-économique :

a) La population

Selon les dernières données INSEE (2021), depuis 1968, la population clicheoise connaît une croissance démographique continue ce qui permet à la commune de maintenir un rythme démographique plutôt soutenu, plaçant la ville dans la dynamique du département.

Pour exemple, entre 1968 et 2021, la population est passée de 52 272 habitants à 64 849 habitants, soit une progression de +24% (selon les dernières données INSEE du recensement de la population menée en 2021).

La population clicheoise reste globalement moins âgée que la moyenne départementale et régionale (environ 17% de Clicheois ont entre 60 et 75 ans et plus, là où la moyenne départementale est de 20,30%).

Toutefois et entre 2010 et 2021, la population des jeunes (0-45 ans) a diminué (-8,16%) mais reste légèrement plus haute (+0,25 points) que la moyenne départementale, traduisant ce dynamisme démographique.

b) L'emploi

La population de la commune présente un taux de chômage de 13% en 2020.

Ce taux est supérieur à la moyenne départementale (10,4%) mais tend à baisser (12,55% en 2021) du fait d'une augmentation du nombre d'emplois et de la forte création d'entreprises sur la commune (diminution du taux de chômage de la population clicheoise par rapport à 2013).

Au regard des catégories socioprofessionnelles de la population clicheoise, 33% de la population sont des cadres ou de professions intellectuelles supérieures (1^{ère} catégorie socio-professionnelle), 27% sont des professions intermédiaires, suivis par les employés qui représentent 23%.

c) L'économie

Le tissu économique de Clichy se compose essentiellement de bureaux et de commerces : la ville accueille plusieurs sièges sociaux de grandes entreprises (L'Oréal, BIC, Etam, Monoprix, Amazon FR...).

Les entreprises du secteur « commerce, transport et services divers dont commerce et réparation automobile » représentent les types d'activités dominants à Clichy soit 81% des établissements actifs, suivi du secteur de la « construction » (9%).

d) Les équipements publics scolaires

La ville est équipée de nombreux équipements scolaires dont plusieurs à proximité du site :

- Écoles maternelles :
 - École maternelle Annie Fratellini (avenue C. Debussy à l'Ouest du site) ;
 - École maternelle du Landy (rue Villeneuve au Sud-ouest du site)
 - École maternelle/élémentaire L.Sedar Senghor (rue Palloy au Sud-ouest du Parc R. Salengro)
 - École maternelle Condorcet (rue de Belfort au Sud du Parc Mozart)
 - École maternelle Georges Boisseau (rue G. Boisseau au Sud du site)

- Écoles primaires :
 - Toussaint Louverture (rue Bardin à l'Ouest du site)
 - Edmée Chandon (rue Willy Brandt au Nord du parc Mozart)
- Collèges et Lycée :
 - Collège Jean Jaurès (rue René Veziel à l'Ouest de l'Hôpital Beaujon)
 - Collège Jean Macé (rue Gaston Paymal au Sud-ouest du Parc R. Salengro)
 - Lycée Newton ENREA (Place J. Verne à l'Ouest du site)

Les communes de Saint-Ouen et d'Asnières-sur-Seine disposent également de plusieurs équipements scolaires à proximité du site de projet :

- École maternelle / primaire Jean Jaurès (Saint-Ouen)
- École primaire Nelson Mandela (Saint-Ouen)
- École primaire Victor Hugo (Saint-Ouen)
- École primaire Aulagnier (Asnières-sur-Seine)

e) Les logements sur la commune

La zone d'étude dispose majoritairement d'appartements (92,8%), occupés en tant que résidences principales (90 %). Environ 2% des logements sont des résidences secondaires, et 8,2% sont des logements vacants.

En termes de taille, Clichy compte une large part de T2 (33%) et les habitations de 5 pièces ou plus restent faibles sur son territoire (5%).

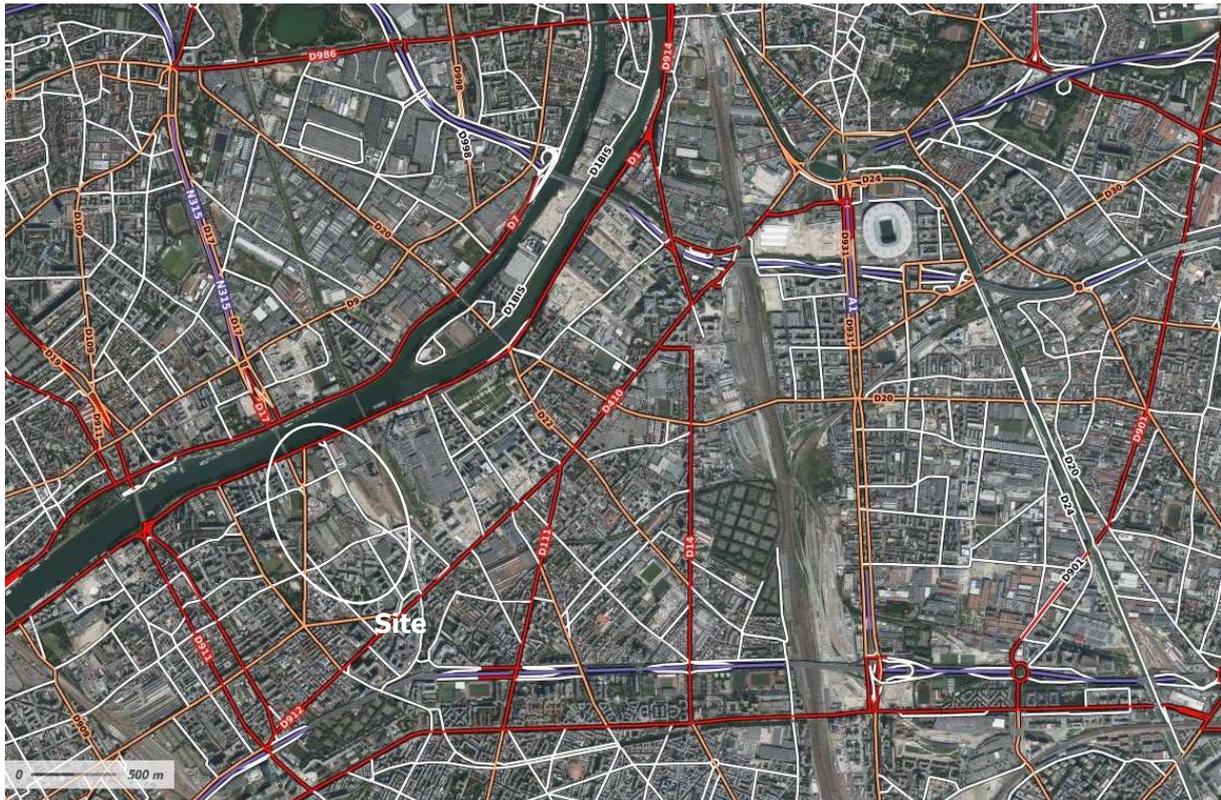
2. Accessibilité de la zone et état de la circulation :

a) Accessibilité du site

En termes d'infrastructures routières, la zone est aujourd'hui accessible par :

- La RD17, via le Pont de Gennevilliers au nord et par le carrefour giratoire à l'intersection de la RD17bis au centre-ville (sud-ouest), forme un itinéraire de transit entre Paris et le Val d'Oise ;
- La RD1 (quai de Clichy) qui assure une liaison de transit intercommunal le long de la Seine entre le sud des Hauts-de-Seine et le département voisin, la Seine-Saint-Denis ;
- Le boulevard périphérique Nord, reliant Clichy à l'ensemble de la Petite Couronne via la connexion avec l'échangeur de la A1 à l'Est, et la A14 et A13 au Sud-ouest.

Différentes routes et ruelles complètent ce réseau pour offrir davantage de connexion, faisant de la zone un endroit accessible.



Réseau routier sur la zone (source : Géoportail, 2025)

En termes de transports en commun, la ville est desservie par de nombreux transports en commun, avec la station de métro de la ligne 13 « Mairie de Clichy » et depuis décembre 2020, la station « Saint-Ouen » est également desservie par le RER C et la ligne 14 du métro (métro toutes les 2 à 4 minutes environ) et permet de rejoindre « Mairie de Saint-Ouen » au Nord, et « Olympiade » au Sud, en passant par la gare Saint Lazare. Elle sera prolongée au sud jusqu'à « Orly » et au Nord pour atteindre la station « Saint-Denis Pleyel » (mise en service prévu 2024). Elle aura ainsi une correspondance avec les lignes 15 Est, 15 Ouest, 16 et 17 du Grand Paris.

A proximité du site de projet, les stations de « Saint-Ouen » (à l'Est) et « Mairie de Clichy » (à l'Ouest) sont à environ 15 minutes à pied.

Au regard des lignes de bus, la station « Mairie de Clichy » est un point d'échanges importants entre le métro et les différentes lignes de bus qui parcourent la ville (notamment les lignes de bus 138 et 341 sur la zone de projet). Enfin, deux lignes gratuites (TUC) desservent en boucle la ville de Clichy (TUC E sur la zone de projet) et deux lignes de Noctilien (N15 et N51) desservent également la zone (de 0h30 à 5h30).



Les transports en commun sur la zone d'étude (source : IRIS Conseil, Etude d'Impact 2023)

En termes de liaison douce, aucune piste cyclable n'est présente dans la zone de projet ni aucun stationnement vélo. Les plus proches sont situées au Nord-Ouest du projet (Allées de l'Europe).

Plusieurs projets sont toutefois en cours de réflexion sur les voies départementales pour créer un maillage sur les axes principaux : rue Martre (RD19) et quai de Clichy (RD1).

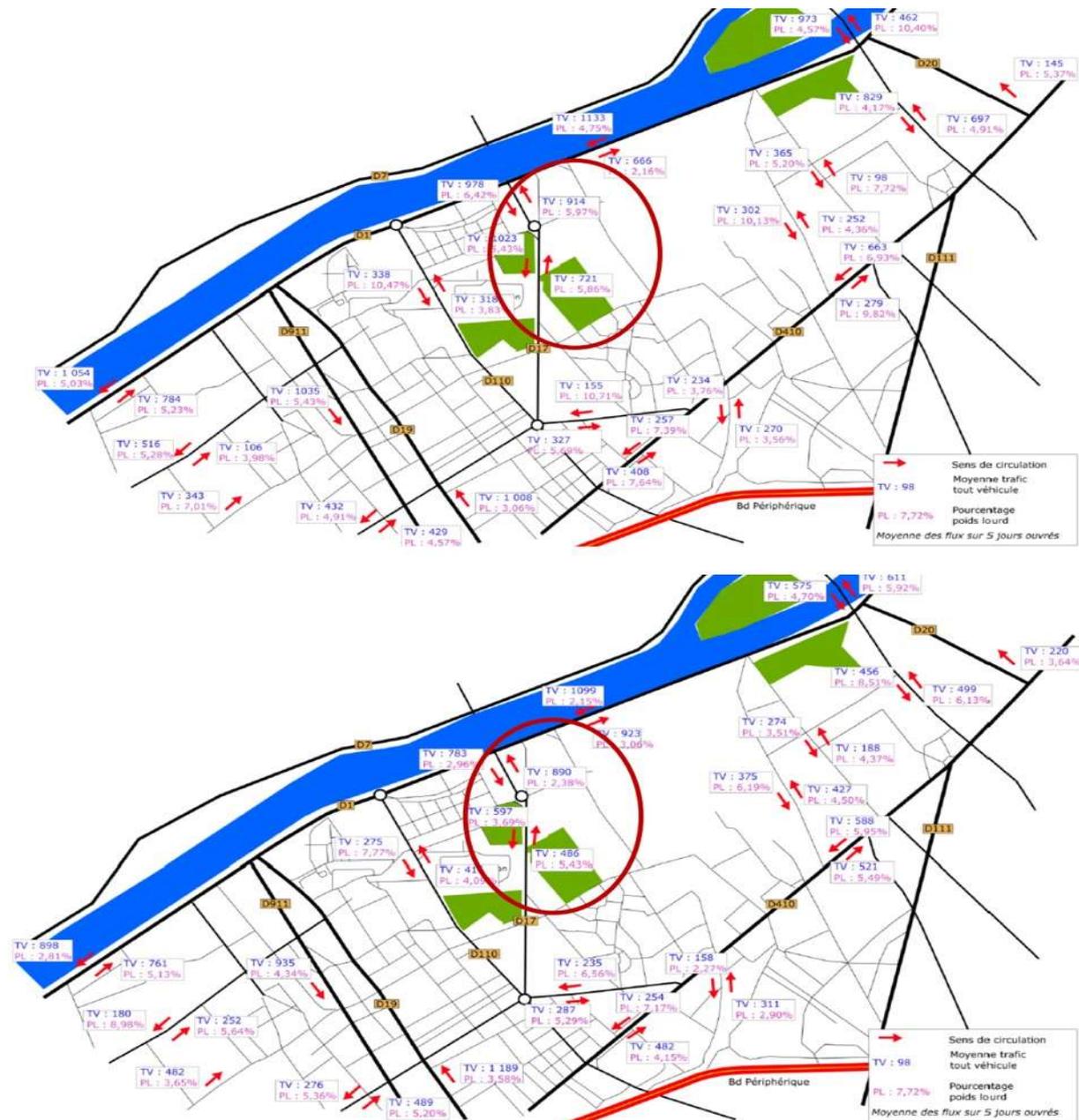


Infrastructures vélo existantes au 08/09/2020 (source : IRIS Conseil, Etude d'Impact 2023)

On notera enfin plusieurs chemins de petites randonnées qui s’inscrivent dans un rayon de 500 m du site de projet dont un à proximité immédiate le long du quai de Clichy (parcours buissonniers).

b) Etat de la circulation

La proximité de la zone du projet (située entre la banlieue Nord et Paris), subit les migrations pendulaires Val d’Oise/Paris et les flux de véhicules en provenance des autoroutes A15, A16 et A86. Selon l’étude de trafic réalisée le trafic est dense aux heures de pointe du matin (HPM) et du soir (HPS). Le débouché du Pont de Gennevilliers (carrefour du Général Roguet) reste un point particulièrement engorgé, notamment aux heures de pointes.



Trafic aux heures de pointe matin / soir (source : IRIS Conseil, Etude d’Impact 2023)

3. Patrimoine historique / archéologique

Bien que la zone de projet ne s'inscrive pas dans le périmètre d'un monument historique, l'on note au Sud-Ouest un périmètre de protection pour les « Entrepôts de Printemps » par arrêté du 6 février 1991 (éléments protégés : façade et toitures).

Ce monument est localisé à environ 650 m du site.

Au regard du patrimoine archéologique, le site ne s'inscrit pas dans une zone d'archéologie préventive toutefois, l'arrêté préfectoral du 20 février 2004 relatif à l'archéologie préventive sur la commune de Saint-Ouen a répertorié un site qui regroupe deux zones :

- Zone 1 : église du Moyen-Âge et occupation mérovingienne ;
- Zone 2 : occupation protohistorique. Cet arrêté a été pris compte tenu du fait qu'il existe des informations scientifiques sur le site conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique de la commune.

Le site de projet ne s'inscrit sur aucune de ces zones cependant la Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France a été saisie en date du 5 février 2019.

Elle a indiqué dans un courrier en date du 14 février 2019 que : « en l'état actuel [des] connaissances il n'y a pas de vestige archéologique recensé à l'intérieur du périmètre que vous indiquez. Cependant, ce secteur est très grand et des découvertes restent possibles. Les bords de Seine sont notamment susceptibles de conserver des vestiges préhistoriques dans des niveaux plus ou moins profonds. La nécessité d'y effectuer des investigations archéologiques est donc liée au type de travaux projetés. Les projets envisagés dans ce secteur devront être examinés au titre de l'archéologie préventive. Conformément aux dispositions de l'article R. 523-12 du Livre V du Code du patrimoine ».

Dès que l'avancement du projet le permettra le maître d'ouvrage de la ZAC sollicitera une demande anticipée de prescription de diagnostic d'archéologie préventive.

4. Risques technologiques

Les établissements classés « SEVESO » (seuil bas ou haut), sont des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation avec (ou non si le seuil est bas) servitude d'utilité publique.

Les sites « SEVESO » à seuil haut sont considérés comme présentant des risques majeurs en matière de risque technologique.

Au regard de la zone, Il existe des ICPE mais aucune n'est recensée comme SEVESO. Certaines sont soumises à autorisation et d'autres sont en cessation d'activité.

Par ailleurs, la zone est concernée :

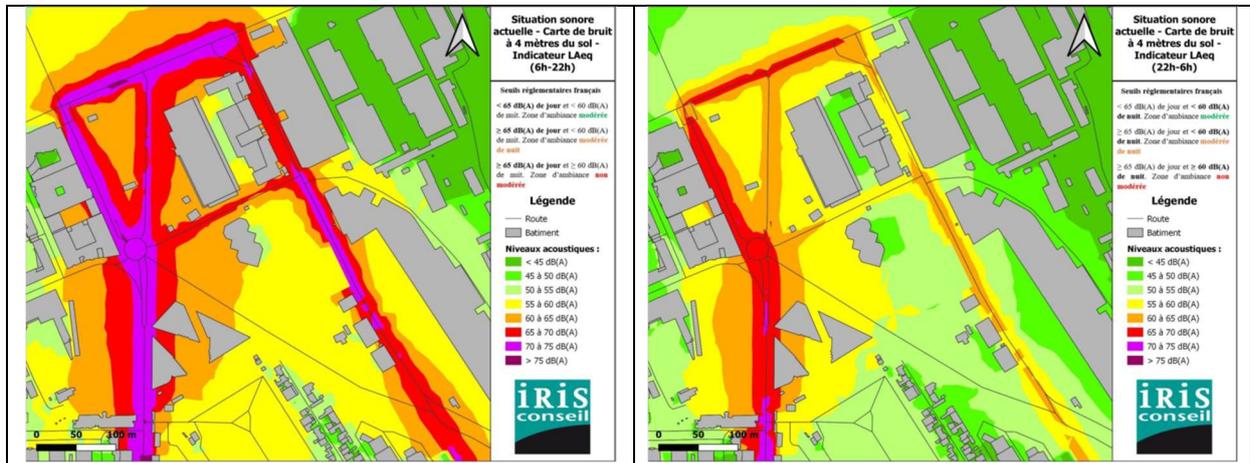
- Par les canalisations de gaz exploitées par la société GRT Gaz et par le transport d'hydrocarbures liquides, exploité par la société Trakil localisées le long de la rue du Général Roguet et du quai de Clichy ;
- Par sa proximité avec des infrastructures routières pouvant impliquer des accidents technologiques : RD19 / RD7 (risque lié au transport de marchandises dangereuses).

5. L'environnement sonore

Le site de projet est localisé à proximité de plusieurs voies bruyantes de catégorie 3 (la RD1, la RD17 et la RD17bis1) et de catégorie 4 (la RD17bis2). Une étude acoustique, réalisée en 2019 a ainsi caractérisé la zone de projet comme s'inscrivant dans un environnement sonore présentant une ambiance non modérée comprise entre 60 dB(A) et 65 dB(A).

Selon la localisation des points de mesure :

- Les bâtiments localisés à proximité de la RD1 (quai de Clichy au Nord), de la RD17 (rue du Général Roguet, à l'Ouest) et de la rue Pierre (à l'Est) s'inscrivent dans une zone d'ambiance sonore non modérée (niveaux de bruit supérieurs à 65 dB(A) de jour / supérieurs à 60 dB(A) la nuit) ;
- Sur le reste du site d'étude, les niveaux de bruit, sont inférieurs à 65 dB(A) le jour et inférieurs à 60 dB(A) la nuit ;
- Les logements, en fonction des niveaux de bruit relevés, peuvent être classés en zone d'ambiance sonore modérée, non modérée/modérée de nuit.

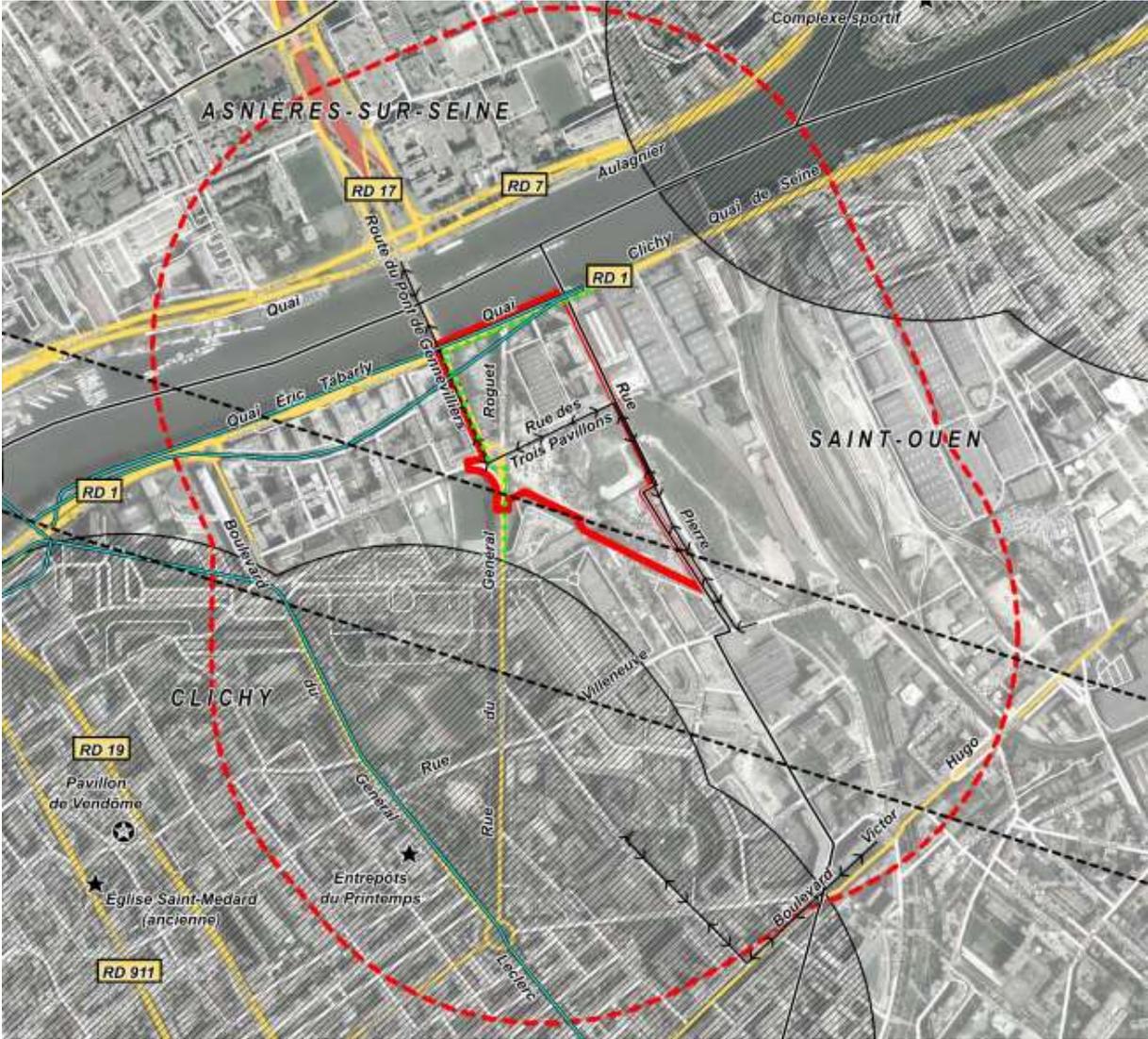


Situation sonore actuelle sur l'aire d'étude : diurne (6h-22h) / nocturne (22h-6h) (source : IRIS Conseil, Etude d'Impact 2023)

6. Servitudes d'utilité publique et réseaux sur le secteur

La zone d'étude est concernée par :

- Une servitude radioélectrique (au Sud du site) ;
- Un câble électrique souterrain de 63 kv qui longe la rue Pierre (à l'Est du site) et la rue des Trois pavillons (au centre du site) ;
- Un ouvrage d'assainissement (au Nord du site et le long du Quai de Clichy) ;
- Une canalisation de gaz à haute pression en acier qui longe la rue du Générale Roguet et le Quai de Clichy ;



Carte des servitudes d'utilité publique (source : IRIS Conseil, Etude d'Impact 2023)

V. DESCRIPTION DU PROJET

A) Présentation des composantes de l'opération

1. Programmation

La programmation de la ZAC est majoritairement résidentielle avec le développement de surfaces commerciales en RDC des bâtiments. Plusieurs équipements publics de superstructure sont également prévus dont : un groupe scolaire intercommunal comportant environ 18 classes (pour Clichy et Saint-Ouen) ainsi qu'un centre de loisirs et un gymnase.

Dans la ZAC Seine-Liberté, l'élévation maximale des bâtiments est de R+12. La majorité des bâtiments ne dépassent pas le R+8, seuls quelques bâtiments, avec une forme et la localisation spécifique, peuvent monter jusqu'à R+10, voire R+12.

2. Programme de voiries

L'organisation des voiries est un des points primordiaux de l'opération.

Le programme de voirie de la zone est scindé entre :

➔ L'Avenue de la Liberté, projet porté par le CD92

L'Avenue de la Liberté (ex-BUCSO pour boulevard urbain de contournement Clichy Saint-Ouen) est une donnée d'entrée du projet urbain. Il s'agit d'un ancien projet de voirie remontant aux années 1970 dont l'objectif est de faciliter la liaison de l'autoroute A15 au boulevard périphérique de la Porte Pouchet. Pour sa réalisation, l'État a constitué des réserves foncières matérialisées au plan de zonage du PLU par l'emplacement réservé n°31. Un accord de principe sur la cession à titre gratuit de ce foncier au CD92 a été signé. Enfin, le dernier tracé et profil en travers ont été élaborés par le CD92 en 2006. Dans le cadre des études réalisées par SEQUANO Aménagement en 2017, le travail de Bécarmap a consisté à définir la bonne échelle de ce boulevard (rebaptisé entre-temps Avenue de la Liberté à l'initiative de la commune de Saint-Ouen qui révisait à l'époque son PLU) afin de l'intégrer dans un tissu urbain à constituer.

Son emprise est prévue à 29 mètres sur Clichy tandis qu'elle a été revue à 32,5 mètres sur Saint-Ouen. Le changement de largeur interviendra au carrefour avec la rue Pierre.

➔ Le réseau de voirie pour la desserte des lots de la ZAC sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

En support de l'Avenue de la liberté, une nouvelle trame viaire pour le quartier est proposée :

- Une nouvelle place d'entrée de ville à l'emplacement de l'actuel rond-point des Trois Pavillons, qui permettra de raccorder l'Avenue de la Liberté à la Route du Port de Gennevilliers ;
- La piétonnisation de la portion de la rue du Général Roguet comprise entre la rue des Trois Pavillons et le quai de Clichy afin d'offrir un parc urbain apaisé des circulations automobiles aux futurs habitants du quartier ;

- La création d'une nouvelle voie derrière les bâtiments de bureaux déjà existants comme substitut à la piétonnisation du Général Roguet et permettre l'accès aux nouveaux lots de logements ;
- La rue des Trois Pavillons sera élargie au Sud afin d'avoir un espace public généreux et l'ajout d'une piste cyclable bidirectionnelle ;
- Une modification du profil en travers de la rue du Port de Gennevilliers ;

3. Aménagements paysagers

Des aménagements paysagers et espaces végétalisés sont prévus dans le cadre du projet, en complément de la végétalisation des voies de desserte. Il s'agit d'un parc qui irriguera le futur quartier du nord au sud et qui sera en liaison avec les espaces verts privés des cœurs d'îlots des bâtiments d'habitation de la ZAC.

Le parc public mesurera près de 2,4 hectares et proposera une diversité d'usages pour les futurs habitants du quartier. En effet, celle-ci pourra accueillir des aires des jeux pour enfants, du mobilier urbain, de grandes pelouses, des espaces plantés ainsi que des jardins d'eau pour recueillir les eaux de pluie dans le respect des normes relatives aux sites et sols pollués.

Véritable colonne vertébrale du quartier, le parc a aussi pour objectif de proposer aux habitants un espace protégé des nuisances des différents axes majeurs qui desservent le quartier : les quais de Seine, le pont de Gennevilliers et la future avenue de la Liberté.

Cet espace aura également un rôle dans le fonctionnement du quartier et de l'îlot central, car il permettra :

- La défense incendie par la création de dessertes pompier,
- La gestion des eaux pluviales du projet.

L'emprise au sol, de l'ordre de 40% maximum, permettra la création de cœurs d'îlots végétalisés, et visibles depuis l'espace public. L'ensemble des surfaces de la ZAC sera occupé par plus de 30% de pleine terre, espaces publics et privés compris.

La frange nord du site constituera également une vaste zone tampon paysagers à proximité de la Seine, jouant ainsi un rôle de confortement du corridor écologique identifié aujourd'hui au SRCE et au SDRIF.

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. A noter que comparé au plan d'aménagement précédent, le nouveau plan a pour objectif de préserver la majorité du patrimoine végétal remarquable présents aujourd'hui dans le site, notamment les arbres d'alignements de la rue Roguet.

La programmation envisagée est la suivante :

- Environ 1 250 logements, soit 80 000 m² de surface de plancher dédiée au logement ;
- Environ 1 570 m² de surfaces commerciales ;
- Environ 5 600 m² de surface d'activités ;
- Environ 24 000 m² d'espaces verts.
- Un groupe scolaire d'environ 7 475 m² de surface de plancher abritant 18 classes, un centre de loisirs et un gymnase ;
- Une aire d'accueil des gens du voyage

Le projet a une vocation mixte à dominante d'habitat. En effet, le projet prévoit près de 80 000 m² de surface de plancher logements, soit près de 1 250 nouveaux logements.

Le long de l'Avenue de la Liberté, un groupe scolaire intercommunal avec la ville de Saint-Ouen sera construit : composé de 18 salles de classe, d'un gymnase et d'un centre de loisirs, ce groupe scolaire jouera un rôle central dans l'animation du futur quartier. De plus, cette animation sera complétée par la présence de commerces et de services en rez-de-chaussée (environ 1 570 m² de SDP) situées sur la rue des 3 Pavillons ainsi que sur une future place au sud du parc de la « ZAC Seine-Liberté ». Enfin, il est également prévu deux socles d'activités (environ 5 600m² de SDP) dont le dimensionnement permettra d'accueillir une activité de logistique urbaine par exemple.

Répartition par typologie	% de répartition sur la ZAC	SDP par typologie
Logements	85%	80 040 m ² SDP
Équipement public (Groupe scolaire)	8%	7 475 m ² SDP
Commerces/locaux d'activités	7%	7 173 m ² SDP
TOTAL SDP créées		94 690 m² SDP

La programmation est donc composée à près de 85% de logements, 7% de commerces et d'activités (2% de locaux commerciaux, de services et associatifs et 5% pour les socles d'activités) et 8% d'équipements (groupe scolaire intercommunal).

Ce programme prévoit la construction d'environ 1 250 logements répartis selon les typologies suivantes :

- Environ 1130 logements de type « accession » ;
- Environ 80 logements de type « logements sociaux » ;
- Environ 20 logements de type « logements locatifs intermédiaires » ;
- Environ 20 logements de type « logements accession sociale » ;
- 10 places d'accueil des gens du voyage en terrain locatif familial.

VI. INSCRIPTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

A) Inscription du projet dans son environnement

L'ensemble des études qui ont été réalisées dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC « Seine-Liberté » ont permis de préciser la sensibilité du site de la ZAC au regard des différentes thématiques environnementales.

Synthétiquement :

Occupation des sols / Imperméabilisation / Inondation	
Etat actuel de l'environnement	Dans le cadre de la mise en œuvre du projet
<p><u>En termes d'occupation</u> : emprise de plus de 10 ha situé à proximité du centre-ville de Clichy (à moins de 500 m au Sud), le site correspond à une zone anciennement industrialisée, constituée d'espaces ouverts artificialisés (zones de parkings, voiries, zones en chantier) et d'emprises construites à destination d'activités en grande partie.</p> <p><u>Au regard de l'imperméabilisation</u> : l'emprise reste imperméabilisée en très grande partie.</p> <p><u>Au regard du risque inondation</u> : la zone s'inscrit dans une zone inondable en raison de sa proximité immédiate avec la Seine, au Nord.</p>	<p>Le projet permet de répondre aux besoins de logements au sein de la commune par la création d'environ 1 250 logements répartis en une pluralité de produits (accession, logements sociaux, LLI, accession sociale) ainsi qu'aux besoins scolaires à l'échelle du territoire par l'intégration d'un nouveaux groupe scolaire intercommunal, d'un gymnase et d'un centre de loisirs.</p> <p>Le projet ne génère pas une plus forte imperméabilisation du site qu'actuellement, au contraire la création du parc et de cœur d'îlot en pleine terre contribuent à maintenir une perméabilisation réelle des sols tout en prenant davantage en compte le risque d'inondation (stockage des eaux en période de crue assurés par de nouvelles zones d'expansion, parkings inondables).</p> <p>L'emprise des bâtiments au sol est de 40% maximum de la surface de la parcelle (pour les logements) et de 60% (pour le groupe scolaire) : les eaux de pluies sont ainsi infiltrées naturellement par le développement paysager de la zone et le surplus est géré par des ouvrages de récupération raccordés au réseau d'assainissement eau pluviale locale (création de tranchées, collecteurs EP principaux, regards).</p>

Biodiversité et milieu naturel	
Etat actuel de l'environnement	Dans le cadre de la mise en œuvre du projet
<p>Le site n'est pas repéré ou protégé au titre des politiques de protection de l'environnement (Natura 2000, ZNIEFF...) mais reste proche de plusieurs ZNIEFF (rayon de cinq kilomètres).</p> <p>Au regard du SRCE, le site ne participe pas à la Trame verte et bleue régionale ou parisienne et ne se trouve pas (à l'exception de la Seine) en contact direct avec une continuité écologique reconnue.</p> <p>Au regard du diagnostic biodiversité réalisé sur la zone, des espaces naturels limités sont à relever caractérisés par des habitats végétalisés artificiels (pelouse, arbre, massif...) ou spontanés (prairie fleurie, friche prairial, bosquet rudéral...).</p> <p>Ces habitats ne présentent pas d'enjeu écologique particulier.</p> <p>Au regard de la biodiversité sur site, la richesse floristique de l'aire d'étude apparaît faible (aucune espèce végétale menacée n'est recensée et plusieurs espèces exotiques végétales envahissantes sont à relever) et pour la faune, l'aire d'étude ne présente pas fonctionnalité particulière concernant les espèces observées (exception faite des chauves-souris pour lesquelles les alignements d'arbres et la berge de Seine représentent des axes de déplacement potentiels toutefois, et en raison de l'enclavement du site dans un tissu urbain dense et de la faible étendue des zones favorables, l'aire d'étude présente une fonctionnalité très réduite pour ce groupe).</p> <p>L'état actuel de l'environnement ne présente donc pas de fonctionnalité écologique particulière.</p>	<p>En phase chantier plusieurs mesures sont prévues pour réduire l'impact du projet sur la biodiversité locale (lutte contre la propagation d'espèces exotiques envahissantes, utilisation d'engins de chantier adapté, adaptation du calendrier des travaux à la phénologie des espèces présentes, etc.)</p> <p>En phase exploitation, la création et la gestion adaptée des nouveaux espaces verts de la zone (choix d'espèces et de formations végétales adaptées, limiter l'utilisation de phytosanitaires, fauche tardive, taille douce, paillage, éclairage public au positionnement adapté...) visent à maintenir voire développer la biodiversité locale sur site.</p> <p>En outre, ces espaces verts peuvent servir de site de nidification à l'Accenteur mouchet, espèce protégée et menacée.</p> <p>L'aménagement d'espaces verts diversifiés (2,4 ha de parc dont environ 1,5 ha de surface végétale) permet d'augmenter la valeur écologique de la zone.</p>

Pollution des sols / Qualité de l'air	
Etat actuel de l'environnement	Dans le cadre de la mise en œuvre du projet
<p><u>Au regard de la pollution des sols</u> : une pollution des sols a été identifiée (la ZAC se situe sur d'anciens sites industriels).</p> <p><u>Au regard de la qualité de l'air</u>, la zone est limitrophe à deux routes départementales (trafic important influencé par les migrations pendulaires de l'A86, L'A15 et l'A16) et les concentrations mesurées lors de la campagne sont au-delà des seuils réglementaires.</p>	<p>Préalablement à la phase chantier et des études approfondies de la pollution des sols sont à prévoir dans les phases ultérieures du projet afin de vérifier la nature des sols impactés par l'opération.</p> <p>Les chantiers d'aménagement de la ZAC et de construction des différents bâtiments prévus sur les lots peuvent générer une augmentation des émissions des gaz à effet de serre ainsi que des risques de pollutions accidentelles au droit des sols.</p> <p>Ces incidences sont évitées et réduites par plusieurs mesures (stockage du matériel et des terres excavées sur des aires étanches, tri des terres polluées, entretien des véhicules réguliers...).</p> <p>Pour la qualité de l'air au cours de cette phase, des solutions sont également prévues (utilisation d'engins aux normes, arrosage des pistes par temps sec).</p> <p>Le plan d'aménagement éloigne les bâtiments de logements de ces axes pollués.</p> <p>En phase exploitation, seule la circulation automobile induite par l'exploitation de la zone et l'activité des bâtiments sont susceptibles de générer une pollution de l'air local (les besoins énergétiques étant assuré par le réseau de chaleur local non émissif).</p> <p>Toutefois et de manière générale, l'EQRS montre selon les différents calculs que la situation AVEC projet 2025 est moins risquée pour la santé des populations avoisinants le projet comparés au scénario ACTUEL 2023.</p> <p>La qualité de l'air est donc légèrement améliorée (fluidification du trafic et parc voiture plus propre). La création d'espaces verts sur la zone, peut également favoriser une dépollution de l'air en continu.</p>

Ambiance sonore	
Etat actuel de l'environnement	Dans le cadre de la mise en œuvre du projet
<p>Le site s'inscrit dans un environnement bruyant marqué par la présence d'axes routiers à fort trafic (ambiance sonore non modérée le long des voiries).</p> <p>Les niveaux sonores peuvent ainsi dépasser les 65 dB(A) à certains endroits.</p>	<p>En phase chantier, l'utilisation d'engins conformes aux normes de bruit, l'adaptation du mode opératoire des travaux, la limitation de la vitesse de circulation des engins sont autant de mesures qui permettent d'éviter et de réduire l'impact du projet sur les riverains.</p> <p>En phase exploitation, une augmentation des nuisances sonores liée à l'ouverture du site et à l'activité de la zone est à prévoir.</p> <p>Le plan d'aménagement éloigne les bâtiments de logements de ces axes bruyants. De plus, la rue Roguet est piétonnisée afin de réduire la pollution sonore à l'intérieur du quartier.</p> <p>Les bâtiments ayant une façade donnant sur la voirie (niveaux sonores supérieurs à 65db(A)) bénéficient d'une isolation acoustique renforcée (vitrages plus performants) permettant d'assurer un isolement acoustique d'au moins 39 dB(A) selon les façades et les lots exposés.</p>

Circulation	
Etat actuel de l'environnement	Dans le cadre de la mise en œuvre du projet
<p>Le site est traversé par de nombreux axes routiers structurants (RD1, RD7 et la RD17)</p> <p>Selon les conclusions de l'étude circulation réalisée en 2019 sur le secteur, l'état actuel du trafic est dense aux heures de pointe du matin et du soir.</p> <p>Le carrefour du Général Roguet présente actuellement un niveau de trafic très élevé avec des difficultés à écouler l'intégralité du trafic, matin et soir.</p> <p>En termes de transports en commun : le site est desservi par un réseau de bus dense, à proximité de deux stations de métro (sur Clichy et Saint-Ouen) et de la gare du RER C (gare de Saint-Ouen).</p> <p>Aucune piste cyclable n'est présente dans la zone de projet ni aucun stationnement vélo mais plusieurs projets sont en cours de réflexion sur les voies départementales pour créer un maillage sur les axes principaux : rue Martre (RD19) et quai de Clichy (RD1).</p>	<p>En phase chantier, les travaux de requalification de voiries, la circulation d'engins de chantier et la suppression des places de stationnement existantes constituent les principales incidences du projet. Plusieurs mesures sont prévues pour éviter, réduire ou accompagner les effets du projet (signalisation, déviations, communications, phasage des travaux, régulation de la circulation des engins de chantier...).</p> <p>En phase exploitation, le carrefour du Général Roguet est réaménagé et doit permettre un meilleur écoulement du trafic en permettant des basculements d'itinéraires et une diminution de trafic sur le réseau local.</p> <p>La rue Roguet est piétonnisée et une nouvelle voie est créée afin de permettre la liaison RD1/route du Port de Gennevilliers.</p> <p>Avec l'arrivée de nouvelle population issue de la ZAC Seine-Liberté et la ZAC des Docks, une augmentation du trafic est prévue sur la RD1 ouest, la rue des Trois Pavillons et la rue Pierre. La création d'une nouvelle voie parallèle à la rue Pierre, permettra d'atténuer cette augmentation. A noter également que la majorité des rues sur la ville sont limitées à 30 km/h permettant de diminuer les nuisances liées au trafic sur la commune.</p> <p>Au regard des transports en commun, cette fluidité est également bénéfique aux lignes de bus (itinéraires modifiés pour emprunter l'avenue de la Liberté qui comprend un TCSP et qui permet d'accéder plus rapidement à la station « Saint-Ouen »).</p> <p>Les cheminements au sein de la ZAC sont en outre facilités et sécurisés pour les piétons, usagers et mobilités douces (l'avenue de la Liberté et les voiries requalifiées comportent des pistes cyclables et des locaux vélos sont aménagés au sein des lots de la ZAC).</p>
Paysage / Patrimoine historique/archéologique	

Etat actuel de l'environnement	Dans le cadre de la mise en œuvre du projet
<p><u>Au regard du paysage</u> : le paysage actuel n'est pas particulièrement remarquable au niveau de la zone d'étude.</p> <p>Il est marqué par la présence de la Seine et les quais de Seine qui reflètent des espaces en transition, à la fois industriel et résidentiel.</p> <p><u>Au regard du patrimoine historique/archéologique</u> : le site de projet ne s'inscrit pas dans le périmètre d'un monument historique et aucune fouille préventive en matière d'archéologie n'a été requise.</p>	<p>En phase chantier, il est recherché une intégration du chantier au mieux dans son environnement (réhabilitation et remise en état des aires de chantier et de stockage, maintien d'un paysage de qualité aux abords du chantier - gestion des déchets, mise en place de barrières...) afin d'en minimiser l'importance.</p> <p>En cas de découverte archéologique fortuite un arrêt du chantier est attendu (lors de l'exécution des travaux, des précautions particulières sont prises au regard de la découverte fortuite de gisements archéologiques).</p> <p>En phase exploitation, le projet ne modifie pas le paysage au sens large mais le paysage local au niveau du secteur « Seine-Liberté », qui reste toutefois très urbain.</p> <p>L'impact global du projet sur le paysage est positif : la zone est totalement réaménagée en bâti neuf, ce qui est une amélioration par rapport à l'esthétique actuel de la zone. En effet, les espaces sont plus ouverts et plus végétalisés qu'actuellement. De plus, des aménagements paysagers sont réalisés : la promenade plantée nord-sud et la promenade plantée le long de la RD1.</p> <p>On peut toutefois noter que les hauteurs de bâtiments sont plus importantes avec le projet qu'actuellement (R+12 au maximum pour le projet, R+7 en moyenne, contre R+1 actuellement). En été, les plantations arborées le long des quais permettent de réduire l'effet visuel de l'augmentation des élévations depuis les quais de Seine. De plus des aménagements paysagers sont réalisés entre les bâtiments et la voirie au niveau de la RD1.</p>

B) Compatibilité avec les documents d'urbanisme

1. Compatibilité du projet avec les objectifs du Schéma Métropolitain de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris

Le SCoT métropolitain a été approuvé le 13 juillet 2023 lors du Conseil Métropolitain. Il est le premier document de planification urbaine réalisé à l'échelle du territoire métropolitain, dotant ainsi les 131 communes d'une vision et d'un projet de territoire partagé et permettant la mise en cohérence de toutes les politiques publiques métropolitaines.

Le SCoT métropolitain porte des ambitions et des enjeux forts, communs à l'ensemble du territoire, notamment en matière d'habitat, de transports, de préservation et de développement de la trame verte et bleue, de transition écologique et de développement économique.

Il entend concourir à la construction d'une métropole résiliente face aux aléas climatiques, aux risques naturels, technologiques et sanitaires, une métropole rayonnante et une métropole accueillante pour tous, qui réduit les déséquilibres et les inégalités territoriales dans une logique de rénovation, de réparation, de régulation, d'innovation et d'expérimentations pour rendre les villes plus inclusives, plus vivables, plus robustes et résilientes.

Le SCoT se compose de 4 documents :

- le Rapport de présentation : il comporte notamment un diagnostic et une évaluation environnementale ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : la vision « politique » qui correspond au projet métropolitain ;
- le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) : document prescriptif, opposable aux actes d'aménagement des collectivités locales et un Cahier des recommandations PLU(i) ;
- le Cahier des Recommandations

Les élus métropolitains ont défini trois grands objectifs pour la mise en cohérence des politiques publiques d'aménagement et de développement au travers desquels sont abordés toutes les thématiques à traiter :

- Contribuer à la création de la valeur, conforter l'attractivité et le rayonnement métropolitain ;
- Améliorer la qualité de vie de tous les habitants, réduire les inégalités afin d'assurer les équilibres territoriaux et impulser des dynamiques de solidarité ;
- Construire une Métropole résiliente.

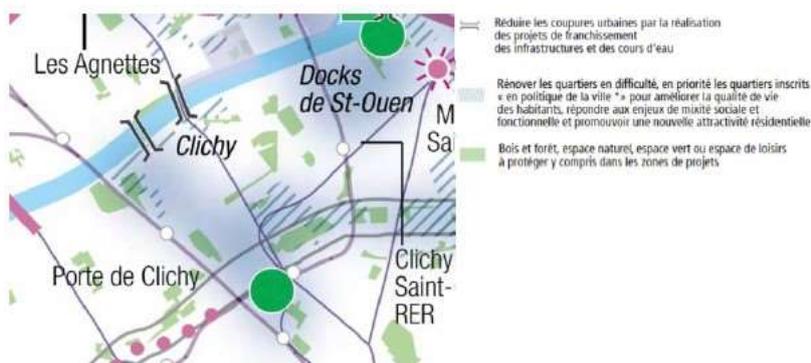
A ce titre, les choix de programmation de la ZAC Seine Liberté répondent aux prescriptions du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT, notamment :

- Confirmer la place de la Métropole comme première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique : « *les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement concourent à la structuration d'un tissu économique de proximité répondant aux besoins locaux du territoire* ».
 - Le Projet de ZAC prévoit un réseau d'équipements, de commerces et de locaux d'activité répondant aux besoins des futurs habitants et concourant au lien social. Le pôle commercial sera localisé le long de la rue des Trois Pavillons en coordination avec

la programmation de la ZAC des Docks. Des surfaces sont aussi prévues au sud du parc, sur une placette bordée par l'Avenue de la Liberté et le futur groupe scolaire, pour les activités de services et les locaux associatifs. Ce projet permettra d'assurer une égalité d'accès aux services et aux équipements, tout en promouvant la mixité des fonctions et des usages, en renforçant et développant les centralités.

- Mettre en valeur la singularité culturelle de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde : « *Garantir l'accessibilité par les transports collectifs et modes actifs aux sites, aux parcours touristiques et aux lieux dédiés au tourisme d'affaire depuis les grandes portes d'entrée de la Métropole (aéroports, gares TGV, grands axes routiers, ports fluviaux)* » et « *Créer, en cohérence avec les territoires voisins, un maillage continu de promenades et parcours dédiés aux modes actifs, valorisant la diversité du patrimoine métropolitain et les « entrées de ville » à l'interface avec les territoires voisins.* »
 - Le projet de ZAC est bordé au Sud par la future Avenue de la Liberté, projet de voirie portée par le Département des Hauts-de-Seine qui a vocation à relier la nouvelle station de métro 14-RER Saint-Ouen, située sur la Ville de Saint-Ouen en Seine-Saint-Denis, jusqu'au Nord de la ZAC Seine Liberté jusqu'à la Seine et donc au Pont de Gennevilliers, en intégrant des transports en commun ainsi que des voies dédiées aux cyclistes.
- Conforter une Métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions : « *Renforcer le polycentrisme* » et « *Transformer le tissu urbain* ».
 - Le projet de ZAC Seine Liberté s'implante en majorité sur des terrains qui sont d'anciennes friches industrielles et des zones d'activités tertiaires, qui ont vocation à muter pour le développement de ce secteur aujourd'hui excentré de la Ville de Clichy.
- Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains : « *Atteindre l'objectif de construction de 38 000 logements en moyenne par an* ».
 - Le projet de ZAC prévoit la construction d'environ 1250 logements répartis en 4 typologies : accession, logements sociaux, logements locatifs intermédiaires et accession sociale », ainsi que l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité : « *Préserver et renforcer le réseau des espaces verts ouverts au public* » et « *Préserver et renforcer la présence de la nature au sein des îlots bâtis et des équipements* ».
 - Le projet de ZAC développe environ 24 000 m² d'espaces verts et prévoit 30% de pleine-terre sur les projets de construction. Les aménagements paysagers , comme l'Avenue de la Liberté, respectent le SCoT dans son objectif de s'appuyer sur les espaces ouverts et de faire de la trame verte et bleue une composante structurante de la Métropole.

Sur le secteur de Clichy-la-Garenne, le SCoT prévoit des projets d’urbanisation.



Extrait de la carte des projets du SCoT (Source : IRIS, Etude d’Impact 2023)

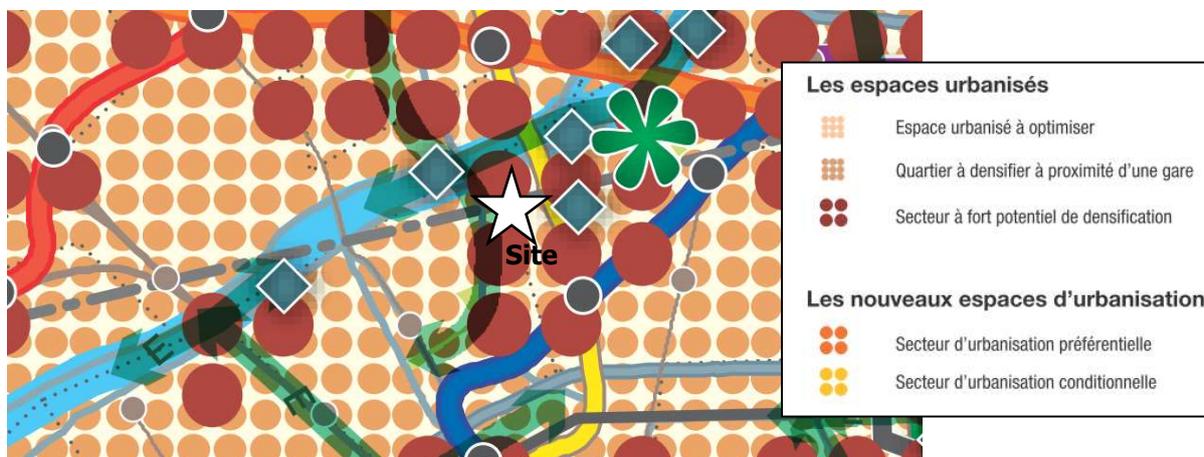
Le projet prévoit la création de logements, d’équipements, de commerces et d’espaces verts en pleine-terre : il répond ainsi aux orientations du SCoT et est compatible avec celui-ci.

2. Compatibilité du projet avec les objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le SDRIF du 27 décembre 2013 s’inscrit dans un contexte institutionnel nouveau, notamment pour répondre aux objectifs de « développement durable ».

Il promeut une nouvelle approche stratégique des transports visant à développer une métropole accessible, dense et durable. Le projet de transport régional permet de tendre vers une meilleure cohérence territoriale, d’irriguer et de connecter les quartiers, de faciliter les déplacements des populations.

La zone d’étude est située dans un secteur à fort potentiel de densification, à proximité d’une gare.



Localisation du site au regard du plan de destination du SDRIF

Le SDRIF mentionne que « (...) Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux. » De façon générale, un des objectifs du SDRIF est d'améliorer la vie quotidienne des franciliens. Pour cela, des sous-objectifs ont été définis dont :

- Construire 70 000 logements par an et améliorer le parc existant pour résoudre la crise du logement,
- Créer 28 000 emplois par an et améliorer la mixité habitat/emploi,
- Garantir l'accès à des équipements et des services publics de qualité,
- Améliorer l'espace urbain et son environnement naturel.

Le projet prévoit la création de logements, de commerces, d'un groupe scolaire et d'aménagement paysagers et répond ainsi aux besoins du territoire francilien dicté par le SDRIF.

Depuis, le SDRIF-E a été approuvé par la Région Ile-de-France le 11 septembre 2024. Toutefois, il n'est pas encore opposable au moment de la tenue de la présente Participation du Public par Voie Electronique, puisque le décret d'application n'a pas encore été promulgué par l'Etat.

Il est à noter que les prescriptions du SCoT, aujourd'hui validé, prévalent sur les orientations du SDRIF (Scot « intégrateur »).

3. Compatibilité du projet avec les objectifs du Plan de Déplacement Urbain de la région Ile de France (PDUIF)

Le PDUIF de juin 2014 identifie plusieurs défis tels que la construction d'une ville plus favorable aux modes doux, le renforcement de l'attraction des transports collectifs, la promotion des déplacements pédestres et cyclistes, l'amélioration de l'accessibilité de la chaîne de déplacement ou encore la rationalisation des flux de marchandises.

Le projet de la ZAC promeut des modes alternatifs à l'automobile et réaménage les routes au profit des circulations douces pour un partage équitable de l'espace public.

De plus, le secteur se situe à proximité de la future gare du Grand Paris (ligne 14 Nord).

Le projet de la ZAC est donc compatible avec le PDUIF.

4. Compatibilité du projet avec les objectifs du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie (SDAGE)

Dans le cadre d'une gestion équilibrée de l'eau, la loi du 3 janvier 1992 (remplacée par l'ordonnance du 18 septembre 2000) a institué les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), documents fixant, pour chaque grand bassin hydrographique, les orientations fondamentales de cette gestion.

Ici, c'est le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands de 2022-2027, adopté le 23 mars 2022, qui s'applique.

Proche de la Seine, le projet tient compte des orientations fondamentales du SDAGE qui sont :

1. Orientation fondamentale 1 – Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
2. Orientation fondamentale 2 – Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
3. Orientation fondamentale 3 – Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
4. Orientation fondamentale 4 – Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
5. Orientation fondamentale 5 – Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Le SDAGE décompose les défis avec des orientations déclinées en dispositions.

Le projet d'aménagement de la ZAC devra être en conformité avec les grandes orientations définies dans le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, et devra concourir aux objectifs d'atteinte du bon état écologique énoncés pour les masses d'eau.

Étant situé en zone inondable : une étude zone inondable a été menée et les mesures de compensation nécessaires sont intégrées au projet.

5. Compatibilité du projet avec le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

Le PPRI de la Vallée de la Seine a été prescrit par un arrêté du 29 mai 1998, approuvé par un arrêté inter préfectoral le 9 janvier 2004 et modifié le 07/07/2017 puis le 11/07/2022. Il s'agit d'un document élaboré par la préfecture de département en association avec les communes.

Dans le département des Hauts-de-Seine, il concerne 18 communes, dont Clichy.

Le PPRI de la Vallée de la Seine vise trois objectifs :

1. L'interdiction des constructions dans les zones dangereuses, et la limitation des constructions dans les autres zones inondables,
2. La préservation des capacités d'écoulement lors des crues,
3. La sauvegarde de l'équilibre des milieux naturels...

Et met en œuvre trois principes : la sécurité des populations, la préservation des champs d'inondations et la limitation des endiguements et des remblaiements.

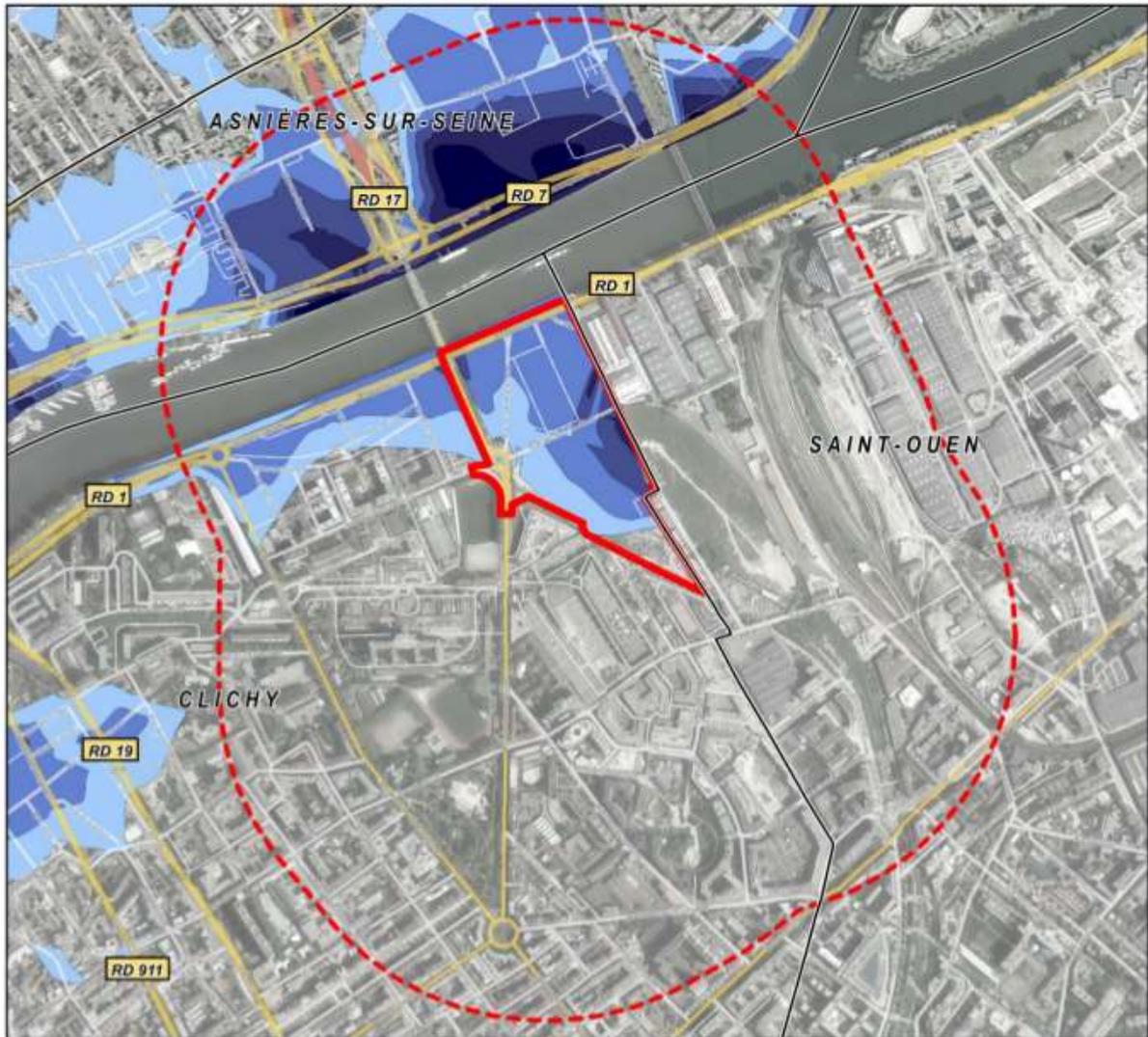
Le projet se situe en zone inondable et dans le zonage du PPRI de la Vallée de la Seine.

Par le « croisement » des niveaux d'aléas et des situations de fait, le PPRI distingue quatre zones réglementaires qui déterminent quatre niveaux de contraintes, le projet se situe :

- Majoritairement en zone réglementaire C (zone urbaine dense concernée par des hauteurs d'eau inférieures à 2 m en cas de crue centennale) ;
- À l'extrémité Nord, en zone réglementaire A (correspondant à une zone d'expansion des crues qu'il convient de préserver, inondables par débordement direct du fleuve avec des hauteurs supérieures à 2 m, une marge de recul de 30 m est appliquée au niveau des berges de Seine).

Le projet, en compensation des remblais dû à la création des bâtiments, prévoit de rendre les parkings souterrains inondables et développe de nouveaux espaces d'expansion de crues par la création d'un parc végétalisée et des espaces verts notamment au Nord de la ZAC.

Ainsi, le projet est compatible avec le PPRI de la Seine.



CLICHY Nom de commune

— Limite communale



Périmètre du projet



Zone d'étude

Submersion en cas de niveaux de seine identiques à ceux de Janvier 1910

■ Submersion sous plus de 2 mètres d'eau

■ Submersion sous 1,5 à 2 mètres d'eau

■ Submersion sous 1 à 1,5 mètres d'eau

■ Submersion sous 0,5 à 1 mètres d'eau

■ Submersion sous moins de 0,5 mètres d'eau

Carte des aléas du PPRI de la Vallée de la Seine au niveau de la zone

6. Compatibilité du projet avec le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) prévu par l'article L. 566-7 du code de l'environnement

Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027 a été approuvé par arrêté le 03 mars 2022. Il fixe quatre objectifs relatifs à la gestion des inondations à atteindre d'ici 2027 :

- Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité ;
- Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages ;
- Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise ;
- Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

Le projet est concerné par les dispositions du premier objectif :

- 1.A Évaluer et réduire la vulnérabilité aux inondations des territoires
- 1.B Évaluer et réduire la vulnérabilité aux inondations des quartiers, des bâtiments et des activités économiques des secteurs à enjeux
- 1.C Planifier un aménagement du territoire résilient aux inondations
- 1.D Éviter et encadrer les aménagements (installations, ouvrages, remblais) dans le lit majeur des cours d'eau
- 1.E Planifier un aménagement du territoire tenant compte de la gestion des eaux pluviales

Le projet est conçu en prenant en compte le risque inondation par débordement de la Seine. En effet, une étude zone inondable a été menée et a déterminé les mesures de compensation nécessaires.

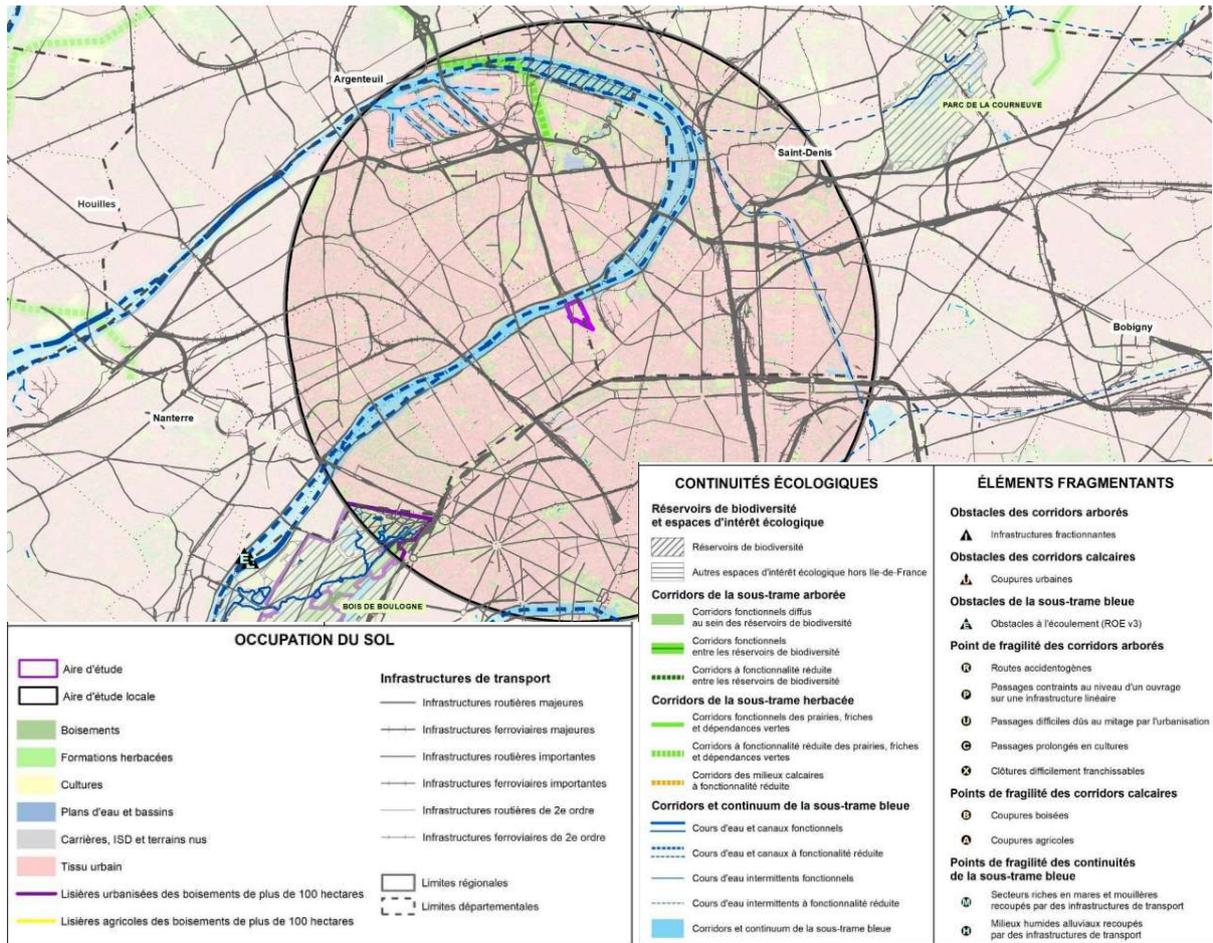
7. Compatibilité du projet avec le Schéma Régional de Cohérence Écologique Ile-de-France (SRCE)

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le SRCE d'Ile-de-France a été adopté par arrêté du 21 octobre 2013.

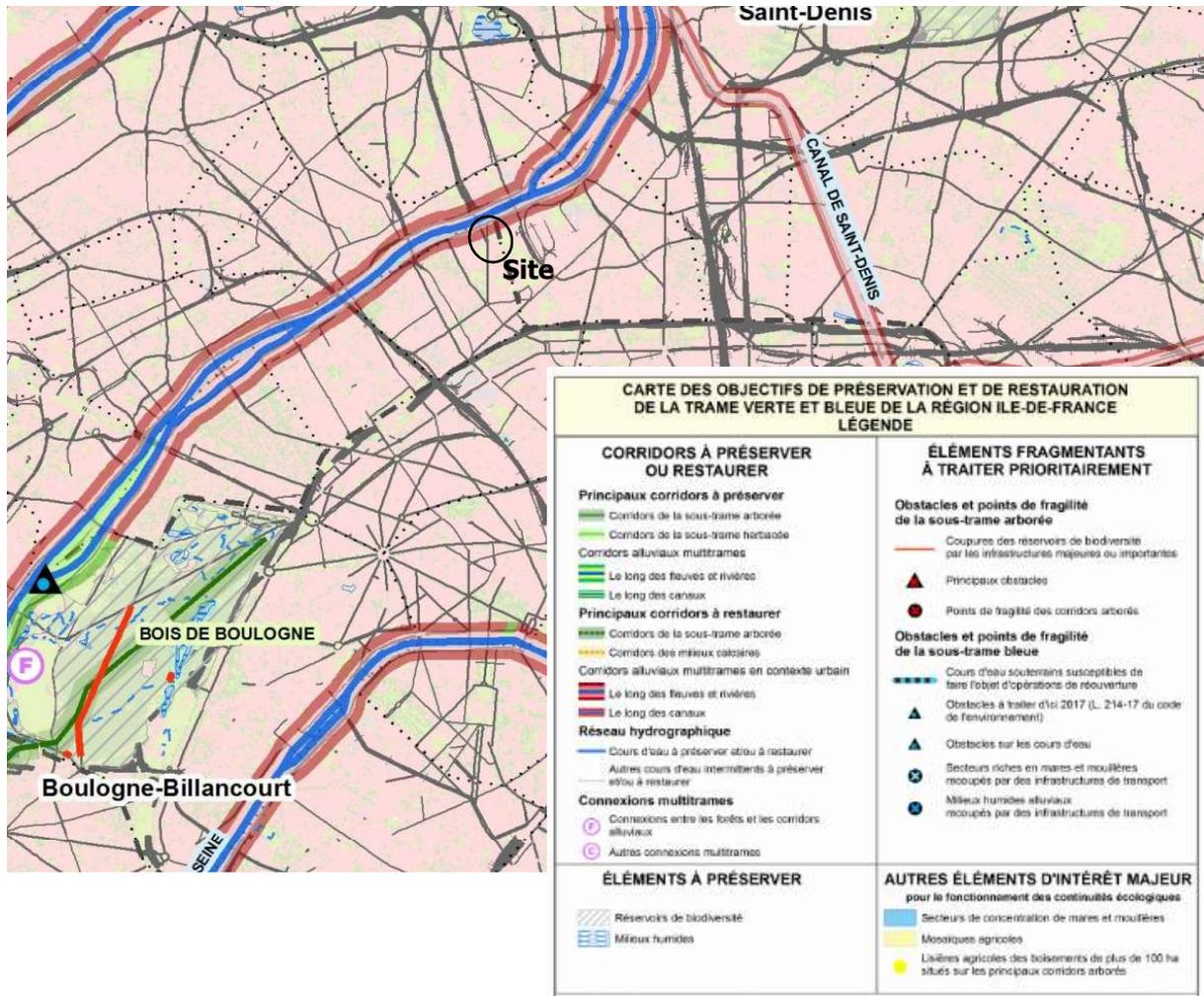
Le SRCE est le volet régional de la Trame Verte et Bleue (TVB) et poursuit les objectifs suivants :

- Identifier les composantes de la TVB,
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'actions stratégiques,
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'actions.

Au droit du périmètre de la ZAC, la carte des composantes (voir ci-dessous) n'identifie aucun élément particulier de la trame verte et bleue, le secteur s'inscrivant sur des terrains artificialisés.



La carte des objectifs ci-dessous identifie un corridor à préserver de type alluvial multi-trames en contexte urbain (en trait bleu et rouge) représenté par la Seine mais aucun corridor ni réservoir n'est présent au sein de l'aire d'étude.



Carte des objectifs de préservation et de restauration de la TVB à proximité de la zone

Le projet n'aura donc pas d'impact sur la trame verte et bleue, il est donc compatible avec les orientations du SRCE Ile-de-France.

8. Compatibilité du projet avec le Schéma Régional Climat, Air et Énergie d'Ile de France (SRCAE)

Le Schéma Régional Climat, Air et Énergie (SRCAE) prescrit par la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement est un document stratégique et prospectif, dont la finalité est de définir les objectifs et orientations aux horizons 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de lutte contre la pollution atmosphérique, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux changements climatiques.

Il doit permettre de renforcer la cohérence et l'articulation des actions territoriales concernant des domaines aussi variés, que l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, le développement d'énergies renouvelables (éolien, bois, solaire, ...), le développement de modes alternatifs de transport, les principes d'aménagement et d'urbanisme, l'évolution des outils industriels et des pratiques agricoles.

Après avoir été approuvé à l'unanimité par le conseil régional le 23 novembre 2012, le préfet de la région Ile-de-France a arrêté le 14 décembre 2012 le SRCAE.

Le SRCAE fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Les constructions de la ZAC seront rattachées au réseau de chaleur urbain communal et respecteront la démarche Ecoquartier.

Par conséquent le projet est compatible avec les orientations du SRCAE.

9. Compatibilité du projet avec le Plan de Prévention et de Gestion des Déchets d'Île-de-France (PRPGD)

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) d'Île-de-France a été adopté en mai 2019.

Il se substitue aux différents plans régionaux en vigueur :

- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA),
- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD),
- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets d'Activités de Soins (PREDAS),
- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets issus des Chantiers du Bâtiment et des Travaux Publics.

Il présente neuf grandes orientations :

- Lutter contre les mauvaises pratiques,
- Assurer la transition vers l'économie circulaire,
- Mobiliser l'ensemble des acteurs pour réduire les déchets,
- Mettre le cap sur le « zéro déchet enfoui »,
- Relever le défi du tri et du recyclage matière et organique,
- Contribuer à la réduction du stockage avec la valorisation énergétique : un atout francilien,
- Mettre l'économie circulaire au cœur des chantiers,
- Réduire la nocivité des déchets dangereux et mieux capter les déchets dangereux diffus,
- Prévenir et gérer les déchets issus de situations exceptionnelles.

Le projet se conformera aux prescriptions de ce document, notamment pendant la phase travaux.

10. Compatibilité du projet avec le PLU de Clichy en vigueur

a) Le PLU de Clichy, en vigueur au moment de la tenue de la PPVE

Le PLU de Clichy a été approuvé le 19 octobre 2010. Il a depuis fait l'objet de plusieurs évolutions.

La dernière modification a été approuvée le 26 septembre 2024.

Le foncier mutable de la ZAC est situé en zone UI du PLU en vigueur : cette zone correspond aux espaces destinés à accueillir principalement des activités économiques.

Au regard du règlement de la zone UI :

- *Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites : « Sont interdites les constructions et utilisation du sol suivantes : le stationnement de caravanes isolées, les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets et les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles prévues à l'article 2. » ;*
- *Article 2.1 – Conditions relatives aux destinations des constructions et aménagements : « Les constructions d'habitat, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au fonctionnement d'une construction ayant une autre destination implantée sur le même terrain ou à l'accueil des gens du voyage. »*

La construction de logement dans le cadre de l'opération d'aménagement n'est donc pas compatible avec le PLU de la commune.

De plus,

- *Article 2.2 – Conditions relatives à des risques et des nuisances : « Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure terrestre classé par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par le décret. » et « Pour les terrains ou parties de terrains soumis à des risques d'inondation, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens » ;*

La RD1, la route du Pont de Gennevilliers, la rue du Général Roguet et la future avenue de la Liberté sont concernés par ce classement.

Une étude acoustique a été menée afin de déterminer les isolations acoustiques nécessaires à mettre en œuvre.

Concernant le risque inondation, le projet a été conçu en tenant compte du risque inondation et des mesures seront mises en œuvre pour assurer la circulation des personnes en cas de crue.

Enfin, on notera également que dans le périmètre de l'opération d'aménagement, on recense 3 emplacements réservés pour équipement public :

- Emplacement réservé n°6 : Aire d'accueil pour les gens du voyage
- Emplacement réservé n°30 : Élargissement de la RD1
- Emplacement réservé n°31 : Création de l'Avenue de la Liberté

Les emplacements 30 et 31 sont inclus dans le projet d'aménagement.

Cependant, le projet prévoit la suppression de l'emplacement réservé numéro 6 situé actuellement sur le lot F.

b) Le PLU Intercommunal (PLUi) prochainement en vigueur

Conformément aux dispositions issues de la loi « NOTRe » en date du 7 août 2015, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été lancée par délibération n°2021/S03/003 du conseil territorial de Boucle Nord de Seine en date du 15 avril 2021.

Le projet de PLUi a été arrêté par délibération du Conseil de Territoire n°2024/S04/007 en date du 27 juin 2024.

Par délibération du Conseil Municipal du 08 octobre 2024, la Ville de Clichy a émis un avis favorable au projet de PLUi.

Le périmètre de la ZAC Seine Liberté est concerné par 2 pièces du dossier de PLUi :

- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Sectorielle, dite « OAP Seine Liberté ». Une OAP s'applique sur des secteurs de projet ou à enjeux d'aménagement spécifiques pour encadrer la programmation, guider l'évolution, traiter les espaces publics, garantir la qualité des projets.
- Une zone Urbaine de Projet (UP), dite « UPCL01 - ZAC Seine Liberté » qui fait partie du Règlement écrit et prescrit des règles d'urbanisme spécifiques à une zone.

→ **Les innovations du PLUi et les principales dispositions pour la Commune de Clichy**

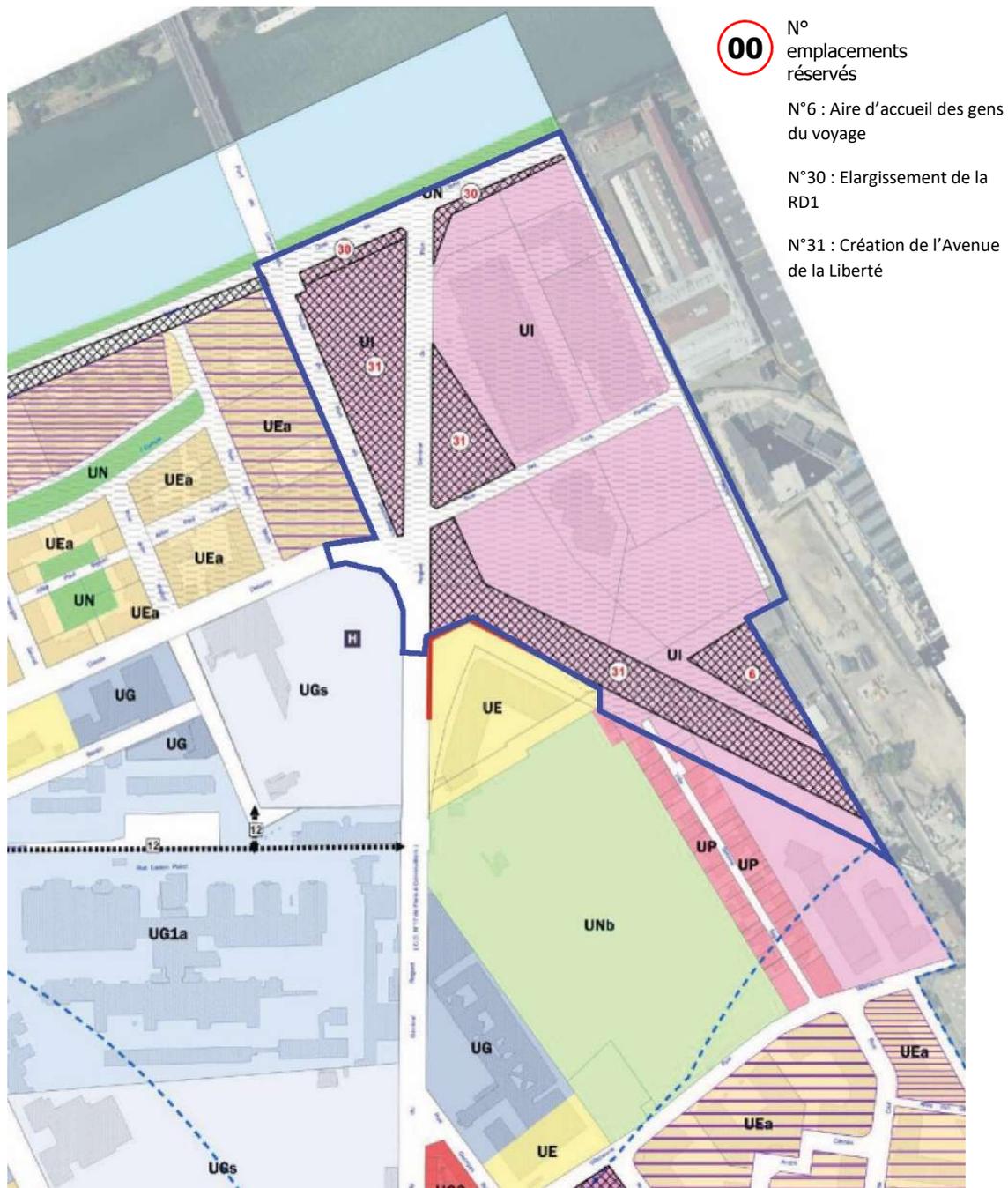
Les règles et principes réglementaires innovants qui marquent la spécificité du PLUi et concourent à mettre en œuvre un urbanisme de projet, de renforcer significativement la place de la nature en ville et de tendre vers un urbanisme favorable à la santé, sont :

- Un règlement comprenant un système d'indice (destination, formes urbaines, densités au sol, hauteur) permettant de traduire une grande diversité de situation et d'objectifs
- Un taux de pleine-terre défini et augmenté, des espaces verts complémentaires diversifiés affectés d'un coefficient de biotope, des outils de préservation des Espaces environnementaux et paysagers protégés, de nouvelles règles de plantation permettant de favoriser la diversité des strates arbustives, ainsi que l'OAP Préserver les trames environnementales, permettent de renforcer la place de la nature en ville.
- Des destinations affinées et précisées permettant des évolutions mieux encadrées. Elles sont assorties de l'utilisation de nouveaux outils favorisant les mixités sociales et fonctionnelles : linéaires et périmètres de préservation de la diversité commerciale, secteurs de mixité sociale, emplacements réservés pour mixité sociale, secteurs de taille minimale de logement.
- Des zones urbaines de projet, des secteurs de plan masse et des Orientations d'Aménagement et de Programmation permettant de mettre en œuvre un urbanisme de projet et de négociation répondant aux objectifs de la ville.
- Des orientations d'aménagement et de programmation thématiques socles pour la santé environnementale qui renforcent l'adaptation du territoire pour y améliore la qualité de vie.
- Plus spécifiquement pour la commune de Clichy, le PLUi inscrit notamment :
 - o Un taux de pleine-terre défini à 30 % sur l'ensemble du territoire de la Ville de Clichy : le règlement prévoit un indice de densité au sol et de végétalisation de 30% minimum de pleine terre à l'échelle de chaque autorisation d'urbanisme déposée en Zone Urbaine (U). Cette disposition doit permettre de mettre concrètement en œuvre une politique municipale en faveur de l'adaptation au changement climatique grâce à une augmentation du taux de végétalisation et de pleine terre sur la Ville destinée à

renforcer significativement la place de la nature en ville et tendre vers un urbanisme plus favorable à la santé.

- 78 éléments patrimoniaux protégés (contre 27 dans le PLU)
- 16 arbres protégés (aucun dans le PLU) pour leur rareté, leur port ou leur emplacement.
- 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles viennent encadrer les opérations d'aménagement de la Ville dont 1 est également identifiée en zone Urbaine de Projet - UP (ZAC Seine Liberté). Elles ont toutes dans leurs objectifs, la volonté d'agir pour une adaptation au changement climatique : OAP BIC – Bérégovoy, OAP Allées de l'Europe, OAP Seine Liberté et OAP Beaujon.
- 30 Emplacements Réservés viennent compléter les outils à dispositions de la Ville afin de mettre en œuvre sa politique urbaine. Un emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée dans le PLUi en vue d'une affectation prédéterminée. A ce titre, les emplacements réservés sur la commune de Clichy correspondent à 3 types de projet.

Il est prévu que le PLUi soit approuvé au Conseil de Territoire du 26 juin 2025.



Périmètre du projet au regard du plan de zonage du PLU de la commune en vigueur

VII. RAISONS DU CHOIX DU PROJET

A) Présentation des évolutions du projet

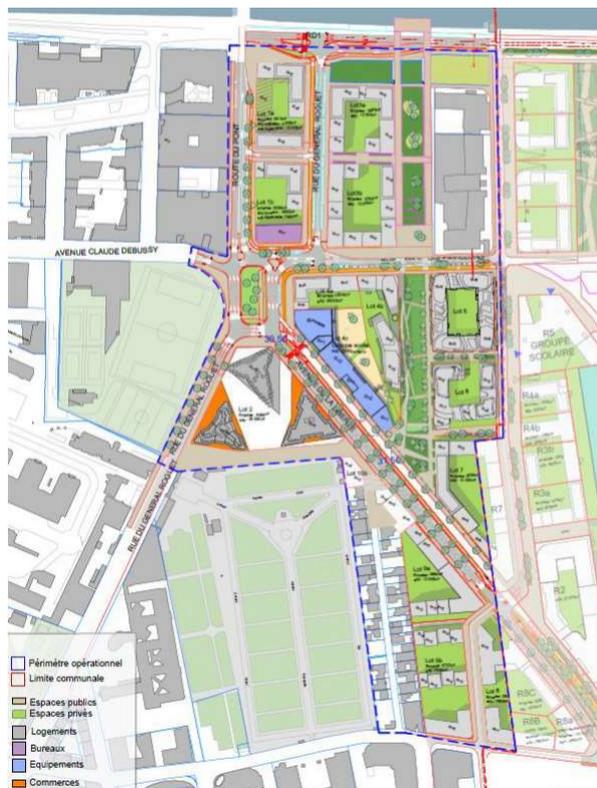
Les premières orientations ont été déterminées en début d'année 2017 sur un périmètre plus large (comprenant notamment un projet porté par Pitch Promotion au Nord du cimetière).

La programmation avait été étudiée tout au long de l'année pour finalement aboutir à une SDP d'environ 185 000 m² répartis entre :

- 1 800 logements, 50 000 m² de bureaux et 10 000 m² d'activités ou rez-de-chaussée actifs ;
- Une nouvelle armature de voies publiques ;
- Un groupe scolaire de 17 classes (4 000 m²), un centre de loisirs et un gymnase ;
- Un système de stationnement à un ou deux niveaux de sous-sol avec une hypothèse de 0,7 place de stationnement par logement construit ;
- Un projet envisagé compatible avec le PPRI à ce stade des études préalables ;
- La hauteur des bâtiments variée de R+10 à R+4 selon les lots.



Projet de 2017



Projet de 2020

En 2020, le projet de 2017 a été modifié :

- La SDP a été diminuée (140 000 m²) ;
- Le groupe scolaire a gardé le même nombre de classes mais bénéficie d'une SDP plus importante (5 000 m²) ;
- Si le nombre de logement a légèrement diminué, la surface de bureau a elle été fortement diminuée (9 000 m² SDP) ;
- Le projet prend mieux en compte le PPRI ;
- L'implantation des bâtiments a été modifiée sur certains lots pour accentuer l'aspect résidentiel ;
- Les hauteurs des bâtiments ont été globalement diminuées (R+3 à R+8).

Raisons de ces modifications entre 2017 et 2020

Concernant le PPRI et sa prise en compte par le projet : les études réalisées en 2017 avaient tenu compte des dispositions constructives du règlement du PPRI (emprise au sol et niveaux de sous-sol).

Dans le cadre de l'étude d'impact, une analyse fine du contexte hydrogéologique du site à partir des données disponibles et un calcul des déblais-remblais générés par le projet d'aménagement a été mené.

Aussi, les projets sont conçus en recherchant à laisser les ouvertures nécessaires pour assurer la transparence des écoulements. Une large noue est également implantée permettant la gestion des eaux pluviales, le stockage en période de crue et un rappel des anciennes darses présentes sur le site.

Le groupe scolaire était déjà positionné hors zone de crue PPRI actuelle (d'après l'étude zone inondable prenant en compte la topographie du terrain) et les cotes des bâtiments et des accès avaient été réfléchies pour permettre un fonctionnement de ces derniers (résilience) en période de crue.

Concernant la diminution forte des bureaux par rapport aux logements : la nouvelle programmation comporte une part de logements supérieure à celle initialement validée en 2017 afin de satisfaire les équilibres logements / bureaux imposés par l'État, à la fois à l'échelle du nouveau quartier mais également à celle de la commune.

De plus, le contexte urbain et le relatif éloignement des futures constructions des stations de transports en commun n'étant pas favorable à la construction massive de bureaux, un rééquilibrage en faveur du logement a donc été privilégié.

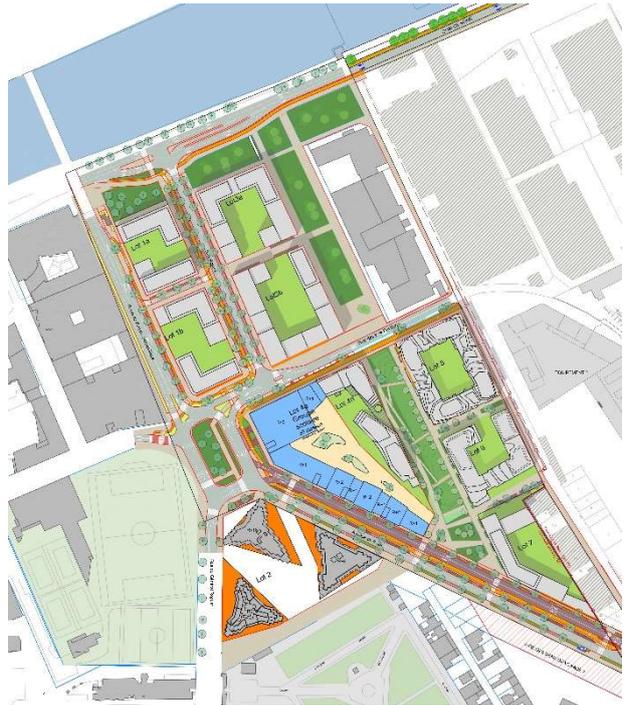
Le plan de masse maintient toutefois une mixité fonctionnelle sur le foncier initialement destiné à accueillir les programmes de bureaux, et en particulier sur les terrains situés entre la route du Port de Gennevilliers, la nouvelle rue du Général Roguet et les quais de Seine, en positionnant des surfaces de bureaux le long de ces axes très circulés, afin d'assurer un confort d'usage maximal aux futurs résidents.

Concernant le redimensionnement des équipements publics : le groupe scolaire a gardé le même nombre de classes mais a une SDP plus importante (5 000 m² contre 4 000m²). En effet, les besoins générés par la nouvelle programmation ont été réévalués et les équipements ajustés en conséquence. Si ces équipements sont identiques à ceux envisagés en 2017, il est apparu qu'ils avaient été sous-dimensionnés en termes de surface de plancher et de surface au sol nécessaires.

Une troisième évolution du projet a eu lieu entre 2021/ 2022 avec les modifications suivantes :

- Diminution de la surface de plancher globale du projet pour une meilleure cohérence : l'emprise au sol des bâtiments a été réduite et les surfaces ont donc été recalculées ;
- Le groupe scolaire est agrandi (sur le lot 4a) à environ 18 classes et il s'agit à présent d'un groupe scolaire intercommunal entre Clichy et Saint-Ouen ;
- L'intégralité des bureaux est remplacée par des logements. Ainsi, la ZAC ne comporte plus de bureaux ;
- Une aire d'accueil de gens du voyage est envisagée au Sud-Ouest de la future avenue de la Liberté ;
- Des lots précédemment envisagés au Sud du projet (lots 8, 9 et 10) ne sont plus inclus dans le périmètre du projet et il en est de même pour le lot 2 (correspondant au projet porté par Pitch Promotion) ;
- Les bâtiments situés en front de Seine (lot 1A) seront implantés en retrait afin d'étendre la promenade plantée sur l'ensemble du périmètre ;

Projet présenté en réunion publique en 2021



Projet de 2022



Raisons de ces modifications entre 2020 et 2021/2022

Il a été décidé de dé-densifier l'opération par rapport au plan masse de 2020 au profit de l'aménagement d'un espace vert de promenade en front de Seine, dans le prolongement de la grande coulée verte et afin d'apporter davantage de biodiversité au sein du nouveau quartier et de le relier les berges de Seine.

Cette promenade plantée doit permettre la réappropriation des quais par les habitants et les passants et ainsi améliorer le cadre de vie.

Cela permettra également d'améliorer le dispositif de gestion des eaux de pluie et d'atténuer le risque de crue.

En ce qui concerne le groupe scolaire : il a été décidé de créer un groupe scolaire intercommunal entre Clichy et Saint-Ouen afin de mutualiser les besoins des futurs habitants de ces nouveaux quartiers.

En effet, les groupes scolaires initialement prévus dans les deux projets se seraient situés à une centaine de mètres uniquement l'un de l'autre : il a donc été décidé de l'implanter côté Clichy, le terrain étant plus adapté à un groupe scolaire.

Le groupe scolaire a été dimensionné sur une capacité d'environ 20 classes (dimensionnement qui sera affiné grâce à une étude de prospective scolaire), ce qui nécessite de l'agrandir au nord-ouest de la parcelle, faisant perdre un peu de logement.

Par ailleurs plusieurs solutions ont été envisagées pour sa localisation dans le projet : l'option de placer le groupe scolaire au Nord de la ZAC n'a pas été choisie car il s'inscrit sur une dureté foncière. De plus, le groupe scolaire serait excentré par rapport au quartier global.

Enfin, les terrains étant potentiellement pollués à cet endroit, il a été envisagé les deux options suivantes : placer le groupe scolaire sur l'îlot 4b ou sur l'îlot 4a. Ce dernier a finalement été choisi s'agissant de terrains potentiellement moins pollués que ceux sur le lot 4b.

Concernant la suppression des surfaces de bureaux, la crise sanitaire et l'usage plus répandu du télétravail ont entraîné un phénomène de vacance des bureaux, largement observé à Clichy, notamment dans les secteurs voisins de Mozart et au pied de la ligne 14 du métro. Par conséquent il a été décidé de supprimer l'intégralité des surfaces de bureaux de l'opération « Seine-Liberté » afin d'éviter de rencontrer ce type de problème. La ville de Clichy ayant par ailleurs un grand nombre de bureaux et de sièges sociaux sur son territoire, il n'était pas impératif d'en créer de nouveaux dans ce secteur.

Concernant la création de l'aire d'accueil pérenne pour les gens du voyage : l'aire d'accueil actuelle est temporaire et se situe sur la parcelle qui recevra le futur groupe scolaire. Pour cette raison, l'aire d'accueil doit être délocalisée. Il a été décidé de la relocaliser sur les terrains se trouvant au Sud de l'avenue de la Liberté, qui sont des « délaissés » du foncier réservé pour la création de l'avenue.

Concernant le rétrécissement du périmètre opérationnel : le périmètre de l'opération de ZAC a été resserré, excluant les terrains situés au sud de l'avenue de la Liberté : les terrains appartenant à SITA, la villa Simone Bigot (correspondants aux lots 8, 9 et 10) dont les fonciers ne sont pas voués à muter ainsi que le projet « Prysm » de Pitch promotion qui sera livré en amont des projets de la ZAC, en 2023.

Concernant le recul des bâtiments en front de Seine : en raison de la mauvaise qualité de l'air sur la RD1, et des nuisances acoustiques engendrées par un trafic important sur cette voie, il a été décidé d'implanter les bâtiments en retrait. Cela permettra également d'étendre la trame verte en

prolongeant d'une part la promenade plantée prévue côté Saint-Ouen et d'autre part la darse partant du cœur du nouveau quartier.

Modification de 2023 :

Au vu des résultats de la concertation préalable de 2021 ainsi que de la Participation du Public par Voie Électronique (PPVE) en 2022, la municipalité a décidé de retravailler le programme prévisionnel de la ZAC Seine-Liberté afin de prendre en considération les remarques de la population en faveur d'une moindre densité et d'espaces publics plus généreux et davantage végétalisés. Par conséquent, de nouvelles études ont été réalisées en 2023 pour l'actualisation du projet de la ZAC Seine-Liberté selon ces grandes orientations. Nous avons également pris en compte les observations de l'avis n° APJIF-2022-044 en date du 29/06/2022 que la MRAE avait émise sur la base du plan d'aménagement de 2023.

L'actualisation du nouveau plan a été réalisé par l'Atelier FEVRIERCARRÉ. L'étude urbaine qu'ils ont menée a souligné l'importance de l'axe historique de la rue Roguet qui lie le centre-ville de Clichy-la-Garenne aux berges de Seine et est accroché par plusieurs équipements emblématiques (le Parc Roger Salengro, le Stade Roger Racine, le cimetière, l'hôpital Beaujon, le Stade Nelson Paillou, ...). Par conséquent, contrairement aux plans précédents, la portion de la rue Roguet n'est plus redressée. À l'avenir, le futur groupe scolaire et le parc de la ZAC Seine-Liberté viendront à leur tour s'accrocher à cet axe structurant. La conservation du tracé de la rue Roguet est due par ailleurs à la volonté de préserver le patrimoine végétal mais également à la présence de plusieurs réseaux sous la voie, dont un collecteur d'assainissement départemental de 2m de hauteur et plus d'1m de large, impliquant d'importants efforts techniques et financiers pour les déplacer.

En parallèle, la portion de la rue Roguet à l'intérieur de la ZAC sera piétonnisée et intégrée dans le futur parc urbain afin d'offrir un espace apaisé aux futurs habitants du quartier. Cette décision s'inscrit dans une orientation plus générale d'une meilleure prise en compte de la pollution sonore et de l'air dans le plan d'aménagement de la ZAC. C'est l'objectif notamment de la création de failles découpant les îlots afin de faciliter la ventilation des cœurs d'îlot. Ces failles permettent aussi la porosité visuelle de l'espace public avec les cœurs d'îlots qui sont désormais en pleine terre.

La surface du parc passe de 1,8 ha à 2,4 ha et est composée d'espaces ouverts plus conséquent autorisant une meilleure valeur d'usage au futur parc que le permettait la darse du projet précédent dont la fonction était principalement circulatoire. De plus, la partie sud du parc est désormais accolée au futur groupe scolaire intercommunal offrant la possibilité d'ouvrir la cour hors des temps scolaire afin de l'intégrer au parc. De plus, 34% des surfaces de la ZAC sont désormais en pleine terre.

Le pôle commercial est dorénavant localisé le long de la rue des Trois Pavillons en coordination avec la programmation de la ZAC des Docks. Des surfaces sont aussi prévues au sud du parc, sur une placette bordée par l'Avenue de la Liberté et le futur groupe scolaire, pour les activités de services et les locaux associatifs.

Enfin, l'aire d'accueil des gens du voyage n'est plus relocalisée au sud mais au nord du périmètre de la ZAC. L'ancienne emprise est désormais occupée par des bâtiments de logement, donnant la possibilité d'anticiper la mutation du tissu urbain au sud de la ZAC.

Au final, le plan soumis à la consultation aménageur en 2022 comptait 99 000m² de SDP pour 1300 logements (90 000 m² de SDP logement), le projet actuel compte 94 000 m² de SDP pour 1250 logements (80 000 m² de SDP logement).

La programmation envisagée est la suivante :

- Environ 1 250 logements, soit 80 000 m² de surface de plancher dédiée au logement ;
- Environ 1 570 m² de surfaces commerciales ;
- Environ 5 600 m² de surface d'activités ;
- Environ 24 000 m² d'espaces verts.
- Un groupe scolaire d'environ 7 475 m² de surface de plancher abritant 18 classes, un centre de loisirs et un gymnase ;
- Une aire d'accueil des gens du voyage

Le principal objectif de l'opération est l'aménagement d'un quartier à vocation résidentielle, animé par un réseau d'équipements, de commerces et de locaux d'activité répondant aux besoins des futurs habitants et concourant au lien social. Le pôle commercial du futur quartier s'établira le long de la rue des Trois Pavillons, en rez-de-chaussée des bâtiments. La présence de deux socles en rez-de-chaussée des lots disposés le long de la route du Port de Gennevilliers, dont le dimensionnement peut accueillir une activité de logistique urbaine par exemple, participe à la mixité fonctionnelle du quartier.

Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone porte sur la création d'environ 94 600 m² de surface de plancher (SDP) et se répartit de la manière suivante :

Répartition par typologie	% de répartition sur la ZAC	SDP par typologie
Logements	85%	80 040 m ² SDP
Équipement public (Groupe scolaire)	8%	7 475 m ² SDP
Commerces/locaux d'activités	7%	7 173 m ² SDP
TOTAL SDP créées		94 690 m² SDP

Les logements sont répartis selon les typologies suivantes :

- Environ 1 130 logements de type « accession » ;
- Environ 80 logements de type « logements sociaux » ;
- Environ 20 logements de type « logements locatifs intermédiaires » ;
- Environ 20 logements de type « logements accession sociale » ;
- 10 places d'accueil des gens du voyage en terrain locatif familial.



B) Présentation des raisons du projet

L'opération d'aménagement sur le secteur « Seine-Liberté » :

- Vise au renouvellement d'une friche industrielle fortement artificialisée et déqualifiée qui constitue une des dernières opportunités foncières sur la commune. Secteur à fort potentiel de densification et aux enjeux paysagers et patrimoniaux faibles, il répond aux objectifs du SDRIF (besoins en logements) à travers l'aménagement d'un parc résidentiel offrant une pluralité de produits, associé à des équipements publics répondant à un besoin sur le territoire et le développement d'espaces paysagers de qualité (parc, promenade plantée, aménagements paysagers des lots) ;
- Favorise l'émergence d'un cadre de vie de qualité pour les futurs résidents et usagers de la zone par la création d'un schéma de circulation nouveau à travers une meilleure organisation du réseau de voirie (création de l'Avenue de la Liberté et de certaines voies propres à la zone, réaménagement des rues existantes), une qualité de l'espace, des aménagements pour les modes actifs, une offre en stationnement adaptée et la proximité des transports en commun structurants existants et à venir ;
- Veille à ne pas exposer les populations nouvelles à une qualité de l'air dégradée à l'horizon du projet par la recherche de la fluidité du réseau de voirie interne à la zone et aux environs (les flux seront mieux redistribués entre les différents axes principaux limitant les bouchons et la stagnation de véhicules aux abords de la zone), le renouvellement du parc roulant et les améliorations technologiques des carburants. Le développement d'espaces paysagers sur la zone et la mise en place de plusieurs stratégies permettant de réduire l'utilisation de véhicules émetteurs de GES (offre de transport en commun adaptée et proches, pistes cyclables, trottoirs élargis...) participent en outre à la réduction des émissions polluantes sur le secteur ;
- Limite l'exposition des populations aux nuisances sonores dues aux axes de circulation à travers des façades renforcées aux vitrages plus performants (pour les bâtiments donnant sur ces axes) et par l'organisation de certains lots en front des voies (par exemple au niveau de l'Avenue de la Liberté) permettant une atténuation des nuisances existantes pour les espaces et les lots construits sur la partie Est notamment ;
- Met en œuvre des dispositifs adaptés concernant l'anticipation et la gestion du risque d'inondation en lien avec le risque de crue de la Seine, dans le respect du PPRi en vigueur ;
- Développe une stratégie végétale permettant de maîtriser le phénomène d'îlot de chaleur urbain et d'offrir au secteur une gestion adaptée des eaux pluviales. Un principe de gestion raisonnée a été retenu à travers la maximisation des espaces perméables du nouveau quartier (promenade plantée inondable, espaces paysagers des lots) contribuant ainsi à l'infiltration et la rétention des eaux pluviales à l'échelle du projet ;
- Permet la création d'habitats favorables pour la biodiversité par l'utilisation d'espèces végétales adaptées à l'espace, la limitation d'un enherbement type gazon urbain mais plutôt le développement d'espaces verts favorables aux insectes et petits mammifères ainsi que la mise en place d'une gestion raisonnée sur les espaces publics. Pour les lots, plusieurs préconisations sont également définies (choix d'un panel végétal selon les principes retenus sur les espaces publics, gestion raisonnée, système d'éclairage utile et écologiquement responsable, installations favorables à la faune, abris pour les chauves-souris, végétalisations des toitures et des façades des bâtiments...etc.).

EPT Boucle Nord de Seine

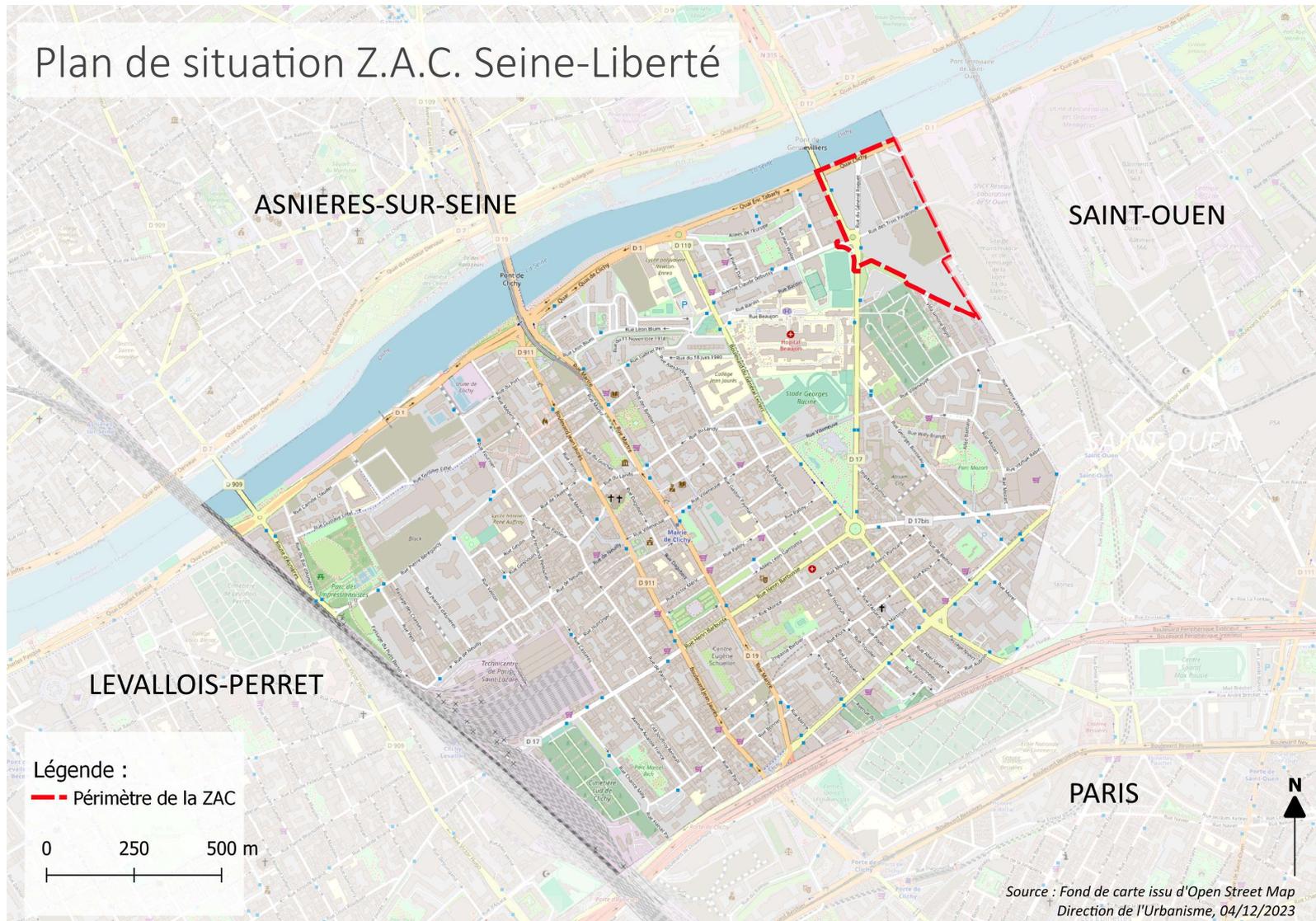
ZAC SEINE-LIBERTE

2. PLAN DE SITUATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

ZAC SEINE-LIBERTE

Plan de situation

Plan de situation Z.A.C. Seine-Liberté



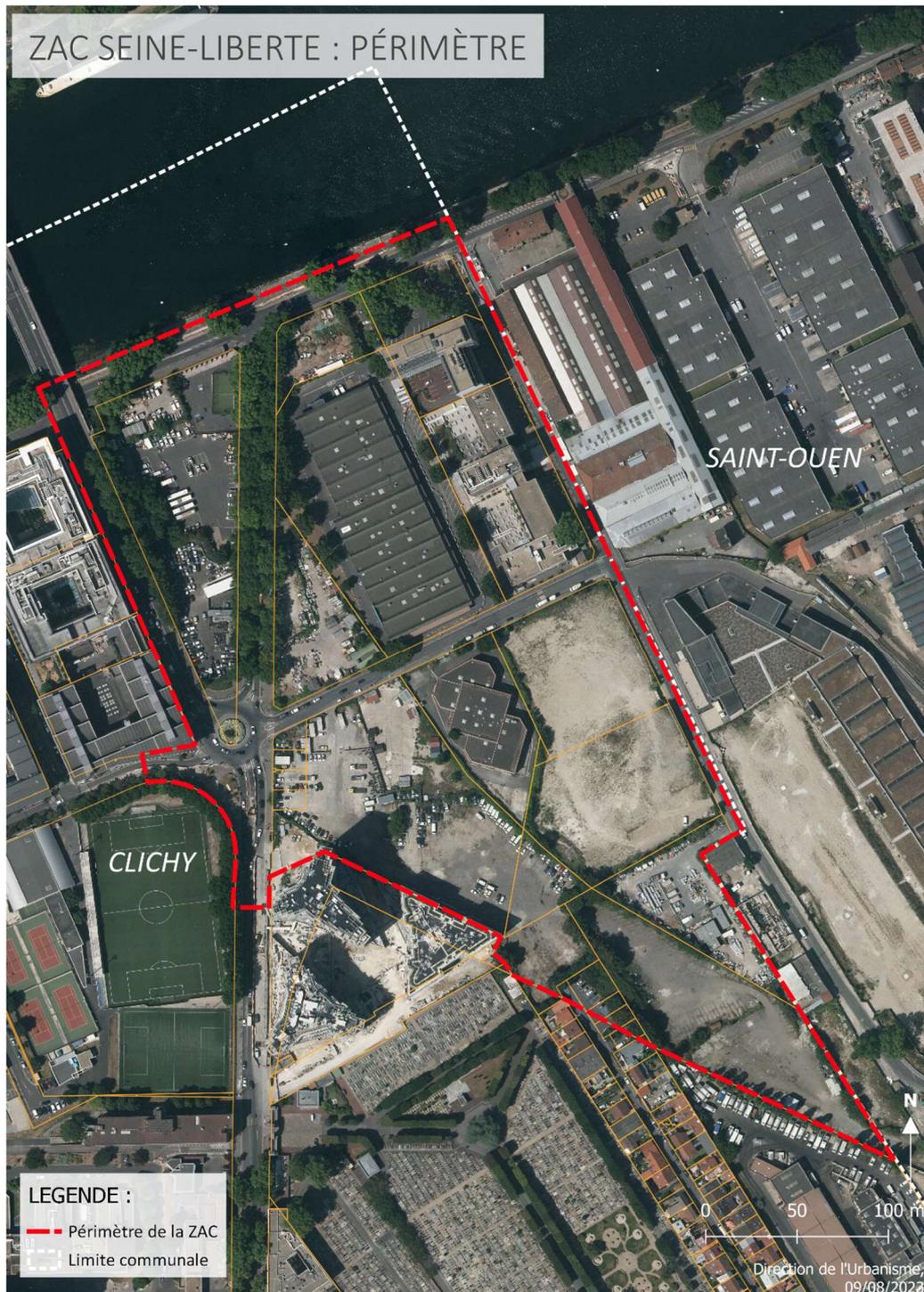
EPT Boucle Nord de Seine

ZAC SEINE-LIBERTÉ

3. PLAN DE DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

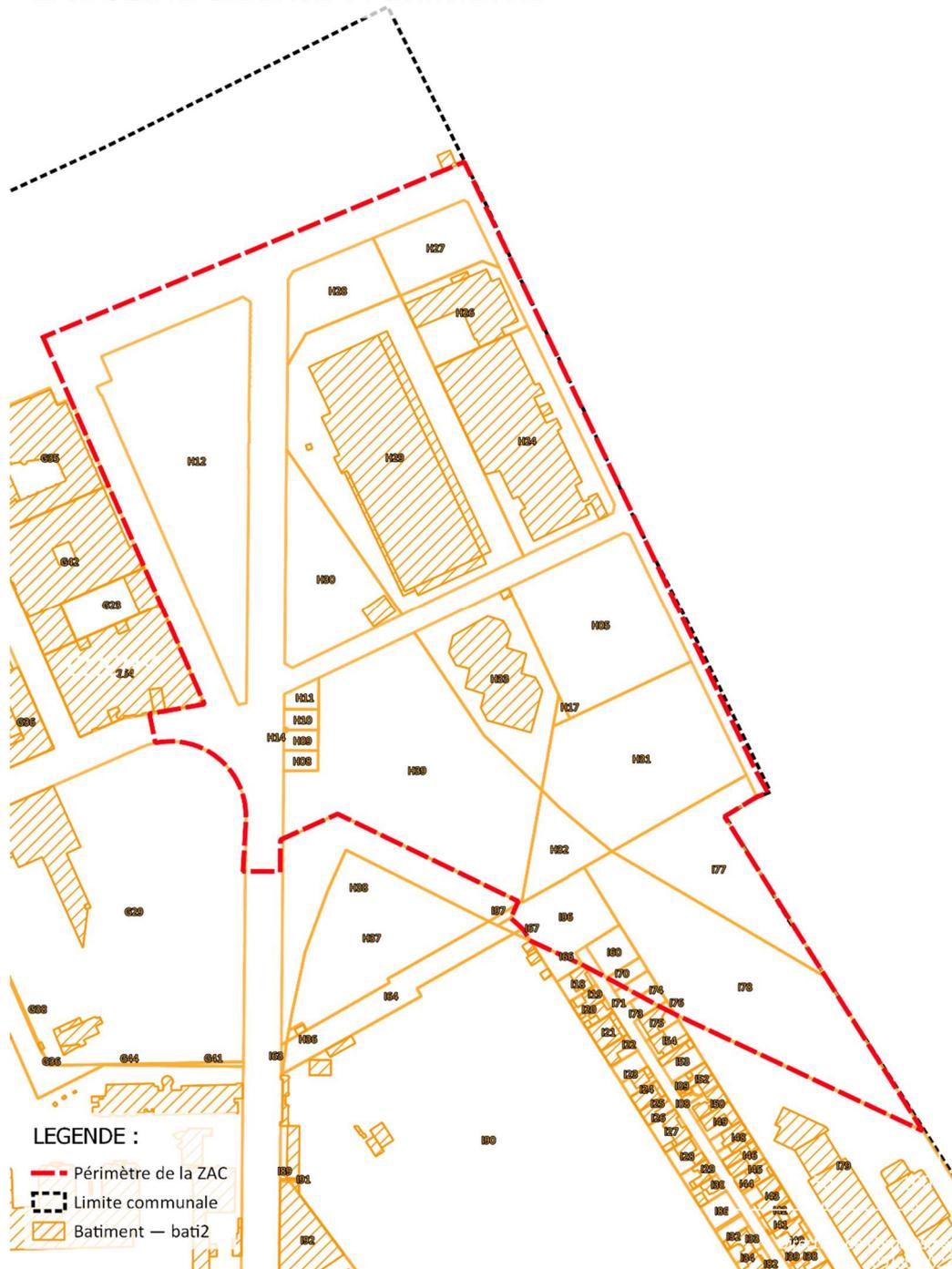
PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE SEINE-LIBERTE

Vue aérienne



PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE SEINE-LIBERTE *Vue cadastrale*

ZAC SEINE-LIBERTE : PÉRIMÈTRE



EPT Boucle Nord de Seine

ZAC SEINE-LIBERTE

4. ÉTUDE D'IMPACT DE LA ZAC SEINE-LIBERTÉ

(Document joint)

EPT Boucle Nord de Seine

ZAC SEINE-LIBERTE

5. BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE APPROUVE PAR LE CONSEIL DE TERRITOIRE DU 24 MARS 2022

(Document joint)

EPT Boucle Nord de Seine

ZAC SEINE-LIBERTE

6. BILAN DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE 2022

(Document joint)

EPT Boucle Nord de Seine

ZAC SEINE-LIBERTE

7. RÉGIME DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ AU REGARD DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

RÉGIME DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ AU REGARD DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

Exonération de la taxe d'aménagement

Les constructions à édifier dans la ZAC sont exonérées de la part communale ou intercommunale de la Taxe d'Aménagement en vertu de l'article L.331-7 alinéa 5 et R.331-6 du Code de l'urbanisme, étant précisé que :

Dans le cas de zones d'aménagement concerté autres que de rénovation urbaine, l'exonération est subordonnée à la condition que soit pris en charge par l'aménageur ou le constructeur au moins le coût des équipements publics suivants :

- Les voies d'accès et les réseaux publics intérieurs à la zone ;
- Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone.

Par conséquent, la ZAC est soumise au régime des participations.