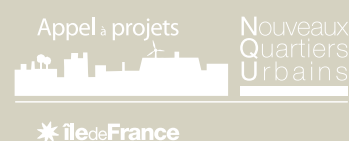


DOSSIER INITIAL

# PROJET CLICHY BATIGNOLLES



CANDIDATURE À L'APPEL À PROJET  
NOUVEAUX QUARTIERS URBAINS  
AOÛT 2009

MAIRIE DE PARIS 

semavip  
société d'économie mixte  
d'aménagement de la ville de Paris

# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DU PROJET</b>	<b>3</b>
1.1	Fiche résumé	5
1.2	Synthèse de présentation du projet	7
1.3	Documents graphiques	14
<b>2</b>	<b>DOSSIER TECHNIQUE DU PROJET</b>	<b>17</b>
2.1	Note technique	19
2.2	Documents graphiques	48
2.3	Éléments du programme, de bilan et échéancier	64
<b>3</b>	<b>ÉLÉMENTS FINANCIERS</b>	<b>67</b>
3.1	Programme prévisionnel d'opérations	69
3.2	Volet financier	71
3.3	Échéancier	72
<b>4</b>	<b>DOSSIER D'ENGAGEMENT DU MAÎTRE D'OUVRAGE</b>	<b>73</b>
4.1	Description de l'équipe dédiée	75
4.2	Description et organisation du partenariat	79
4.3	Engagements	81
<b>5</b>	<b>AUTRES DOCUMENTS</b>	<b>83</b>
5.1	Extrait du PLU	85
5.2	«La concertation, mode d'emploi»	87



# PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DU PROJET

PROJET CLICHY-BATIGNOLLES (PARIS 17<sup>È</sup>)  
DOSSIER INITIAL NQU

MAIRIE DE PARIS





**Nom du projet****Aménagement du secteur Clichy-Batignolles  
(ZAC Cardinet-Chalabre et ZAC Clichy-Batignolles)****Objet du projet**

Aménagement d'un écoquartier urbain parisien sur une friche urbaine et ferroviaire de 50 ha, délimité par le boulevard Périphérique au nord, l'avenue de la Porte de Clichy à l'est, la rue Cardinet au Sud et les voie ferrées du faisceau St-Lazare à l'ouest.

**Ce quartier comprendra à terme :**

- 3500 logements, dont 50% sociaux
- un grand parc urbain de 10 ha
- divers équipements publics (23 700 m<sup>2</sup> SHON)
- des commerces et des services (17 800 m<sup>2</sup> SHON)
- des bureaux (109 400 m<sup>2</sup> SHON)

**Les points forts du projet :**

- Compacité urbaine et confort des habitants et des usagers
- Quartier « zéro émission de CO<sub>2</sub> »
- Couture urbaine entre quartiers aux profils sociaux contrastés
- Forte mixité intergénérationnelle (équipements petite enfance et scolaires, EHPAD...)
- Réalisation d'une diversité de logements pour répondre aux besoins
- Capacité d'accueil de 6 000 emplois
- Un dispositif de concertation original et élargi

**Localisation du projet**Paris 17<sup>ème</sup>**Identification  
de la maîtrise d'ouvrage  
urbaine**

**Ville de Paris,  
Direction de l'urbanisme - Sous direction de l'aménagement**  
17, boulevard Morland  
75181 Paris cedex 4

Référents : Véronique Grimonpont et Yves Basse  
01 42 76 23 85 | veronique.grimonpont@paris.fr  
01 42 76 23 09 | yves.basse@paris.fr

**Aménageur : Semavip**

11, rue de Cambrai – Parc Pont de Flandre, bâtiment 026  
75 945 Paris cedex 19

Référent : Hassen Bouflim  
01 53 26 87 10 | hassen.bouflim@semavip.fr

**Partenariats déjà mobilisés  
(en dehors de la Ville  
de Paris et de la Semavip)**

**Collectivité riveraine**

- Commune de

**Maîtres d'ouvrage principaux**

- RFF et SNCF (libération des emprises foncières, démolitions, équipement de la base travaux sous dalle, aménagement de la petite ceinture, halle fret, etc.)
- SYCTOM (centre de tri des déchets)
- EPPJP (Etablissement Public du Palais de Justice de Paris) (nouveau Tribunal de Grande Instance de Paris)
- Préfecture de Police de Paris (direction régionale de la Police Judiciaire)
- SNEF (aménageur du secteur Saussure)
- Groupe Accor (hôtel Ibis Berthier)
- SAEMES (parking résidentiel rue Cardinet)
- Concessionnaires des réseaux (Eau de Paris, ErDF, CPCU, etc.)

**Opérateurs immobiliers sur les lots commercialisés**

- Bailleurs sociaux : Paris Habitat, RIVP, ICF / La Sablière, France Habitation ; autres bailleurs sociaux à désigner ou en cours de désignation
- Opérateurs privés : Nexity ; autres opérateurs à désigner ou en cours de désignation

**Transporteurs**

- STIF (autorité organisatrice)
- RATP (ligne 13, ligne 14, bus)
- SNCF (faisceau Saint-Lazare, gare Pont Cardinet)

**Associations**

- Les amis de l'EcoZAC Clichy Batignolles
- Associationdejardinspartagés:JardindePerlimpinpin,La Framboisine(CEFIA-CentreEpinettesFamillesInsertion Accueil)
- Ateliers Villes

**Partenaires d'études**

- CPCU (géothermie)
- APUR

**Co-financeurs**

- Région Ile de France (transports, logement social, etc.)
- Etat (transports, logement social, etc.)

**Partenariats restant  
à mobiliser**

- Région Ile-de-France (subventions éventuelles au titre du Plan régional pour la maîtrise de l'énergie et le développement des énergies locales et renouvelables, appui technique et méthodologique)
- ADEME (subventions éventuelles au titre du Fonds Chaleur, appui technique et méthodologique)
- ARENE Ile de France (appui technique et méthodologique)
- Un ou plusieurs partenaires sur l'exploitation des installations photovoltaïques
- Un partenaire ou concessionnaire sur l'exploitation de la production géothermique
- Un prestataire en charge de la conception, réalisation et exploitation de la collecte pneumatique des déchets

## 1 Motivations et objectifs

Le site de Clichy-Batignolles est situé en périphérie de Paris.

De cette situation en limite communale, l'opération souhaite tirer parti en fondant comme objectif partagé un lien durable avec Clichy-La-Garenne.

Cet objectif, inscrit au PADD du PLU de Paris, entre en résonance avec de nombreux autres sites parisiens, notamment ceux du grand projet de renouvellement urbain de la couronne (GPRU).

Ainsi, l'on retrouve d'un site à l'autre les mêmes enjeux qui amènent à s'interroger sur :

- la pertinence du schéma radioconcentrique en matière de déplacements, de ceinture verte, de logistique urbaine, etc. ;
- la justesse d'une politique des transports qui vise une résolution globale du développement urbain en privilégiant la desserte en transports en commun des zones denses, actuelles et futures ;
- une utilisation complète des dernières grandes friches urbaines intra-muros pour résorber le déficit en logement social et doter les secteurs isolés de la périphérie des équipements et aménités nécessaires à une qualité de vie accessible au plus grand nombre ;
- la capacité de ces sites de frange urbaine, paradoxalement bien desservis par la route, de sortir de leur isolement pour créer les conditions d'accueil de nouvelles activités économiques voire de grands équipements, susceptibles de rééquilibrer la zone dense ;
- le challenge, enfin, consistant à créer des quartiers durables et écologiques à proximité d'infrastructures lourdes de transports, sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.

La participation de la Ville de Paris à la consultation « Nouveaux quartiers urbains » est ainsi motivée par la place que va occuper l'opération Clichy-Batignolles dans le quart nord-ouest de l'agglomération et par les liens qui vont pouvoir s'établir, volontaires ou induits, avec d'autres lieux dont ceux en priorité de la première couronne.

Cette réflexion peut également conduire à sortir de l'auto-centrisme propre à chaque processus opérationnel impliquant des partenaires dans une durée et suivant une économie générale fixée à l'avance, et penser l'aménagement comme complémentaire à l'existant et à toute forme de renouvellement urbain.

Plus que jamais, cette ouverture du champ de la conception urbaine, sans renoncer à une nécessaire efficacité, peut apporter enrichissement programmatique et robustesse écologique.

Ainsi la conception du nouveau quartier Clichy-Batignolles prétend, tout en s'adossant rigoureusement au réseau structurant de la ville, ouvrir une brèche dans le tissu urbain avec la création d'un parc de 10 ha qui permet d'envisager une continuité biologique vers le centre et vers la périphérie, jusqu'à la Seine. En même temps, la composition urbaine autour d'un vaste espace vert fédérateur est l'occasion de renouer avec un modèle que l'on retrouve au parc Monceau ou dans les cités jardins de banlieue. Espace collectif par excellence, le parc urbain à la fois ludique et naturel peut devenir le symbole du bien-être en milieu humain dense.

Si originalité il y a, c'est sans doute dans cette recherche d'ouverture vers les quartiers et, par là, de prolongements en profondeur suivant les espaces publics.

La question du logement et de l'emploi est par nature transversale et, on le sait, nécessite une approche globale qui trouve sa réponse dans les objectifs du SDRIF.

Si l'emploi échappe en partie à la détermination des exécutifs locaux, il importe de préparer les conditions d'accueil des emplois de demain. La réflexion à l'échelle de la région capitale s'avère déterminante à ce sujet en vue d'établir les stratégies du développement économique. La circonstance de l'arrivée de la Cité Judiciaire à la Porte de Clichy constitue à cet égard un signal porteur d'identité et de synergie. La

# SITUATION



## 17<sup>ème</sup> arrondissement

Superficie = 5,67 km<sup>2</sup>

162 963 d'habitants

Densité = 28 7 hab/ha



## Paris

Superficie = 105 km<sup>2</sup>

2,2 M d'habitants

Densité = 210 hab/ha

*" Le secteur Clichy Batignolles est un espace technique lié aux infrastructures de transports présentant une opportunité d'urbanisation nouvelle."*

- PLU de la Ville de Paris -

## L'aménageur : la Semavip

Créée en 1985, la Semavip est aujourd'hui l'une des principales sociétés d'économie mixte d'aménagement de la Ville de Paris. Au nord de la Seine, elle réalise les études préalables et les opérations d'aménagement, et intervient comme maître d'ouvrage dans la construction d'équipements publics.

Elle intervient actuellement sur 15 sites opérationnels (7 constructions d'équipements et 8 opérations d'aménagement certifiées iso 14001) représentant plus d'1 million de m<sup>2</sup> shon et près de 2 milliards d'euros d'investissement.



Périmètre d'étude



Périmètre de la ZAC  
Clichy-Batignolles



Périmètre de la ZAC  
Cardinet Chalabre





localisation des bureaux le long du faisceau ferroviaire, en limite ouest de l'opération, pourra bénéficier de l'effet d'entraînement que ne manquera pas de susciter un tel équipement de rayonnement régional. S'agissant du logement, il n'est que de rappeler les objectifs fixés conjointement par l'Etat et la Ville de Paris de réaliser un programme de 3500 logements sur ce site pour se convaincre de l'ambition du projet dans ce domaine. L'originalité du projet n'est pas tant la variété souhaitée pour les différents programmes, que ce soit en modes de financement ou en catégories de logements, mais plutôt l'organisation de la maîtrise d'ouvrage qui doit répondre à l'échelle d'un macro-lot à l'objectif de mixité sociale et fonctionnelle. La variété se doit également de trouver une réponse au niveau de la forme urbaine, dans un rapport étroit des parties au tout. L'imbrication des équipements publics ou bien la possibilité d'un déplafonnement des hauteurs sont autant de moyens mis en œuvre pour atteindre cette variété.

Comment concilier haute densité et desserrement urbain ? L'aménagement de Clichy-Batignolles propose une typologie urbaine qui, si elle n'est pas fondamentalement innovante, est intéressante à approfondir, et même peut-être à suivre.

#### A noter

Les discussions entre l'Etat et la Ville de Paris sur l'installation du tribunal de grande instance de Paris (TGI) et de la direction régionale de la Police Judiciaire au nord du secteur Clichy-Batignolles et la confirmation de ce projet en avril dernier par le président de la République ainsi que le prolongement dans le même temps de la ligne 14, impliquent le lancement de nouvelles études de programmation urbaine de la ZAC Clichy-Batignolles.

Cette future « Cité Judiciaire » serait située Porte de Clichy, entre le Périphérique et le boulevard Berthier. Un large secteur d'étude est établi au nord du site, allant des décors de l'Opéra jusqu'au Périphérique et de l'avenue de la Porte de Clichy jusqu'aux voies ferrées.

De fait, les éléments présentés dans le présent dossier ne tiennent pas compte de la Cité Judiciaire, assimilable à un ensemble tertiaire adossé à la zone logistique.

De même, le lotissement Saussure situé de l'autre côté du faisceau ferroviaire viendra compléter l'aménagement du secteur. Ce lotissement, piloté par la SNEF, n'est pas intégré dans le présent dossier.

Par ailleurs, la Ville de Paris a lancé un débat sur les nouvelles formes urbaines dans la capitale et sur un éventuel déplafonnement des hauteurs de certains immeubles. Des réunions publiques à l'échelle de tout Paris ont eu lieu au printemps/été 2009 et devraient se poursuivre par des débats concernant chacun des sites impliqués, dont celui de Clichy-Batignolles.

Aujourd'hui la hauteur des logements est plafonnée à 37 mètres. Le déplafonnement placerait la hauteur maximale du plus haut plancher habité des immeubles d'habitation à 50 mètres. Cette décision permettrait d'introduire de la variété dans l'architecture des immeubles sur le site.

Il ne s'agit pas de tout construire à 50 mètres mais d'animer le site par des formes bâties diversifiées en fonction de leur situation urbaine.

Des concours d'architecture vont être lancés sur chaque îlot. Il sera demandé aux différents architectes de veiller à la cohérence d'ensemble du projet.

L'implantation de la Cité Judiciaire dans le secteur nord peut impliquer quant à elle la construction d'un Immeuble de Grande Hauteur.

## 2

## Présentation du projet d'aménagement

### DESCRIPTION DU SITE

Le secteur d'aménagement dénommé « Clichy-Batignolles » est situé dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement de Paris et occupe une position charnière entre le centre de Paris et les communes de Clichy-La-Garenne et de Levallois-Perret.

S'étendant sur près de 50 ha, le projet est celui d'une mutation radicale d'un site jusqu'à présent dédié aux infrastructures ferroviaires et à des activités associées. Sans remettre en cause l'exploitation du réseau ferré Saint-Lazare, il utilise une grande partie des emprises qui seront dégagées pour créer un quartier urbain centré sur un parc de plus de 10 hectares et reconstituant toutes les fonctions de la ville pour relier entre eux des secteurs aujourd'hui séparés physiquement par la présence du « glacis » ferroviaire.

### UNE HISTOIRE MARQUÉE PAR LA CANDIDATURE AUX JEUX OLYMPIQUES

Figurant parmi les dernières grandes opportunités foncières de Paris, le secteur Clichy-Batignolles a fait l'objet de toutes les attentions dès l'origine du projet en 2001. Une étude urbaine est alors lancée avec pour objectif la création d'un grand espace vert de 10 ha, dont une première tranche de 4,5 ha.

Cette volonté correspondait aux enjeux du site et de l'arrondissement, qui présentait une surface d'espace vert par habitant plus faible que la moyenne parisienne.

Mais l'histoire du projet s'est accélérée, en 2003, avec l'hypothèse d'y installer le village olympique dans le cadre de la candidature de la Ville de Paris aux JO, avec la perspective d'une transformation ultérieure en quartier résidentiel. Lorsque le 6 juillet 2005 le comité Olympique a choisi Londres pour accueillir cet événement, l'Etat et la Mairie de Paris ont convenu, à l'automne 2005, de reprendre et de mettre à jour le projet élaboré, dans le but d'aménager un nouveau quartier principalement voué à l'habitat, autour d'un grand parc urbain.

Incontestablement la candidature de Paris aux JO a donné une impulsion environnementale très forte au projet ; la haute ambition environnementale était l'axe fort de la candidature de Paris en poussant les études notamment sur la protection contre les nuisances, les mobilités, l'accessibilité aux handicapés, les déplacements doux, la préservation des ressources naturelles, la sécurité et la réversibilité des équipements. Elle a également impacté le phasage de l'opération et l'organisation institutionnelle avec la création d'une première ZAC (Cardinet-Chalabre) dès juin 2005 pour pouvoir respecter les délais d'aménagement du secteur en vue des JO de 2012.

La ZAC Clichy-Batignolles a été créée, quant à elle le 23 février 2007.

En dépit de la non-réalisation de la phase olympique, qui, par nature était transitoire, le projet a conservé son ambition. Les études liées à la candidature de Paris ont permis d'attacher à ce secteur un nouvel imaginaire et de montrer sa capacité de mutation. Les projets olympiques ont indéniablement eu un effet d'entraînement, qui a permis de doter ce nouveau quartier d'une identité forte autour du parc urbain reliant les différents quartiers et la Porte de Clichy.

Si le cours de l'histoire a quelque peu réorienté le destin du projet, la cohérence a été tenue par la désignation d'un seul et même aménageur pour les deux ZAC, la Semavip, et par le fait que l'équipe de concepteur retenue à la suite de marchés de définition en 2004, constituée par François Grether (architecte-urbaniste), Jacqueline Osty (paysagiste) et Omnium Général d'Ingénierie (OGI, bureau d'études techniques) est la même pour les deux ZAC.

Les grandes orientations du projet urbain « Clichy-Batignolles » ont été réexaminées et approfondies sans toutefois être remise en question :

- mixité des programmes (logements, équipements publics, commerces et services, bureaux),
- création d'un grand parc paysager et installation des îlots de logements directement autour du parc,
- prise en compte, dans la conception, d'exigences fortes de développement durable permettant des réponses exemplaires en ce qui concerne le bilan d'émissions de CO<sub>2</sub>, les déplacements en transports en commun et les circulations douces, la perméabilité et le nivellement des sols (équilibre déblais / remblais), la gestion de l'eau et des déchets (collecte pneumatique), etc.,
- attention particulière à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite,
- réalisation de plusieurs ouvrages de franchissement permettant de traverser le faisceau des voies ferrées et les grands axes routiers,
- préservation des éléments de patrimoine architecturaux et ferroviaires,
- restructuration sur place des fonctions ferroviaires liées au réseau de la gare Saint-Lazare,
- intégration des activités de logistique urbaine,
- amélioration des liaisons entre Paris et Clichy-La-Garenne.

## UNE COMPLEXITÉ FONCIÈRE À GÉRER

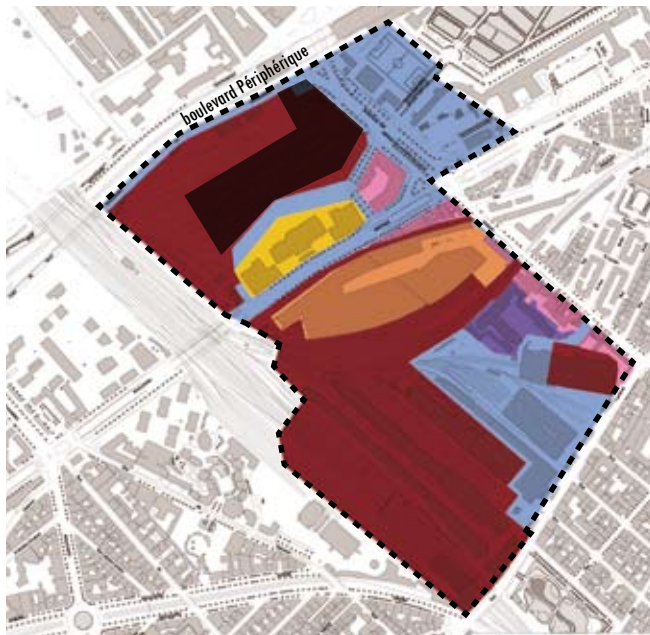
La reconversion partielle et l'aménagement du site de Clichy-Batignolles a nécessité une importante réorganisation du foncier, dont plus de 55% étaient initialement liés à l'activité ferroviaire.

La complexité de cette restructuration a été prise en compte et traitée très en amont de l'opération. Ainsi, dans une convention globale d'objectifs d'aménagement, l'Etat, la Ville de Paris, la SNCF et RFF se sont accordés sur la nécessité de céder à la Ville de Paris une partie des terrains appartenant aux entreprises ferroviaires. Il a également été convenu de la prise en charge financière de la reconstitution des équipements ferroviaires par la Ville de Paris.

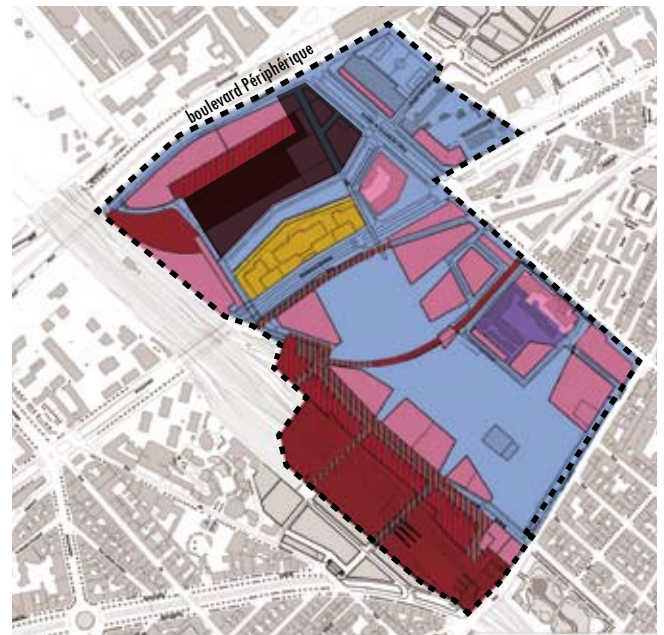
Au terme de la réalisation de l'aménagement :

- La SNCF et RFF conserveront toutes les emprises correspondant à l'exploitation ferroviaire à ciel ouvert, ainsi que celles des bâtiments, postes, gares, et les volumes des activités « reconstituées » sous dalle le long des voies ferrées au sud du site (sous les bâtiments de bureaux).
- La Ville de Paris sera propriétaire des 10 hectares du parc et des autres espaces verts publics, ainsi que des voiries, trottoirs, parvis, places... Elle sera aussi propriétaire des emprises des équipements publics (crèche municipale, halte-garderie, écoles).
- Les emprises des immeubles d'habitation et de bureaux seront privées.

## Situation du foncier en 2007



## Situation du foncier à terme



## DESCRIPTION DU PROJET (OBJECTIFS, PROGRAMME, ÉTAT D'AVANCEMENT À ÉCHÉANCE 2013 ET AU DELÀ).

L'aménagement de ce site, qui constituait jusqu'ici une enclave entre plusieurs quartiers du 17<sup>ème</sup> arrondissement marqués par de fortes disparités, contribuera à mettre en contact les quartiers populaires situés à l'est et les quartiers plus cossus situés à l'ouest. Cet effet de rapprochement sera amplifié par la diversité des types de logements construits qui comprendront une moitié de logements sociaux et par les occasions offertes aux habitants de s'approprier le nouveau quartier à travers la pratique du parc urbain, la possibilité d'y travailler pour une part significative des habitants actuels et la fréquentation des équipements publics qui y seront créés (collège, accueil de la petite enfance, gymnase...) et des nouveaux commerces en bord de rues.

Par sa taille, ce site offre l'opportunité de mettre en œuvre, à une large échelle, les ambitions de la Ville de Paris en matière de développement durable.

**Les exigences en termes énergétiques** constituent un réel défi compte tenu de la taille du projet :

- Un bilan d'émissions de CO<sub>2</sub> tendant vers 0 (objectif inscrit dans le Plan Climat),
- Des logements consommant moins de 50 kWh/m<sup>2</sup>/an (anticipation de la RT 2012) et ce sans prendre en compte la production photovoltaïque,
- Une production de chaleur comprenant au moins 85 % d'énergies renouvelables (solaire, biomasse, géothermie),
- Une production d'électricité photovoltaïque au moins équivalente aux consommations d'éclairage, des moteurs auxiliaires (chauffage et ECS) et des services généraux.

## ASPECTS MÉTHODOLOGIQUES ET PARTENARIAT

Voir le chapitre 4.2

# LE PROGRAMME

**59% de la SHON affectés au logement**

215 230 m<sup>2</sup> SHON  
dont :

- 50% de logements sociaux
- 800 logements pour étudiants et jeunes

**30% de bureaux**

109 380 m<sup>2</sup> SHON

**6% d'équipements publics de proximité**

23 700 m<sup>2</sup> SHON

**5% de commerces et services divers**

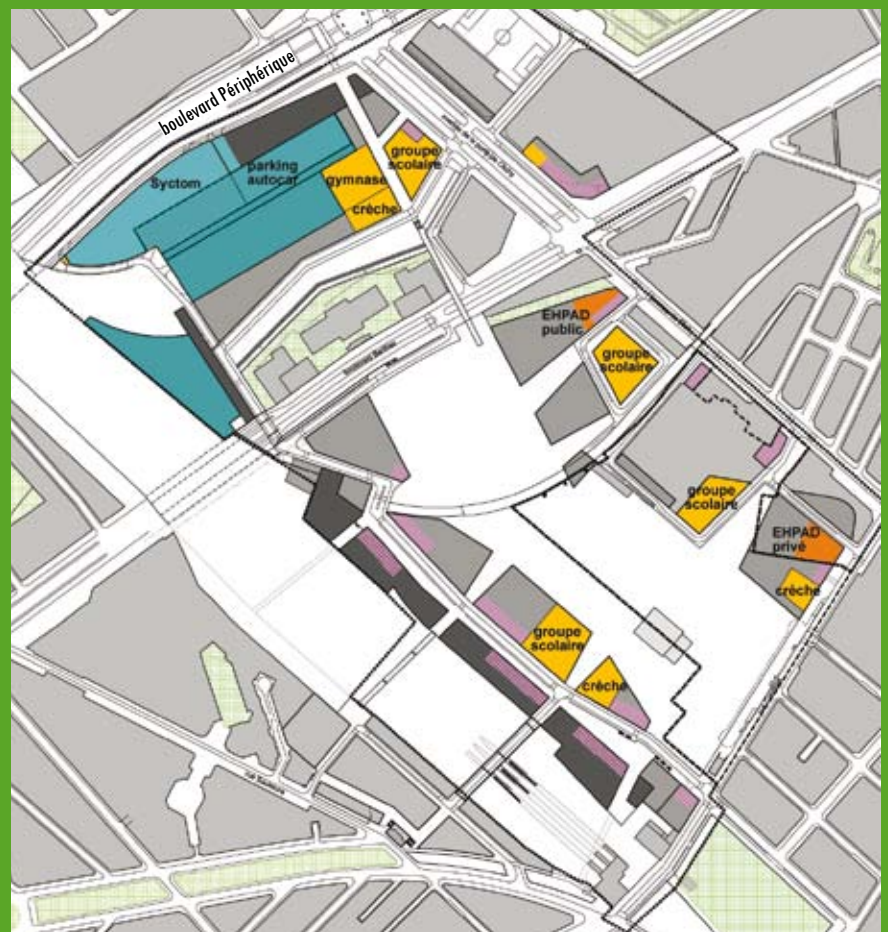
17 800 m<sup>2</sup> SHON

**1 parc de 10 ha**

**5 ha consacrés à la logistique urbaine**



## REPARTITION EQUIPEMENTS / COMMERCES



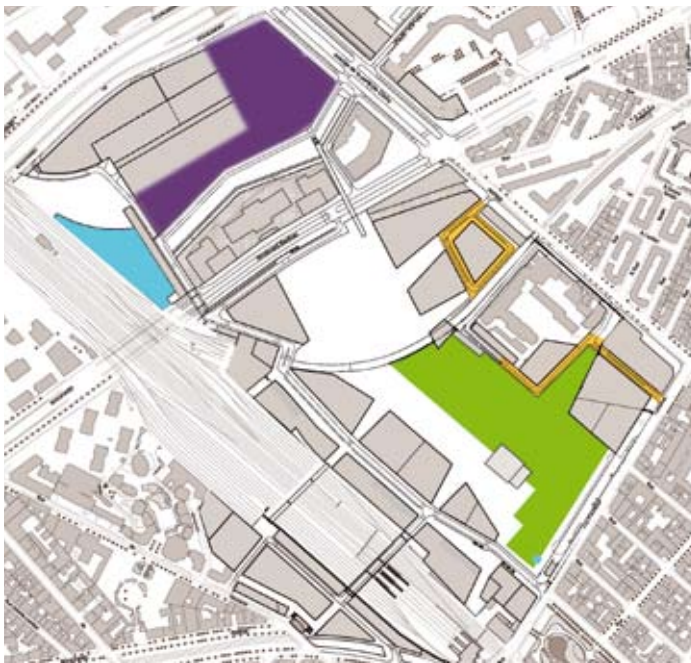
Equipements

EHPAD (hébergement de personnes âgées dépendantes, privé et public)





Commerces et services

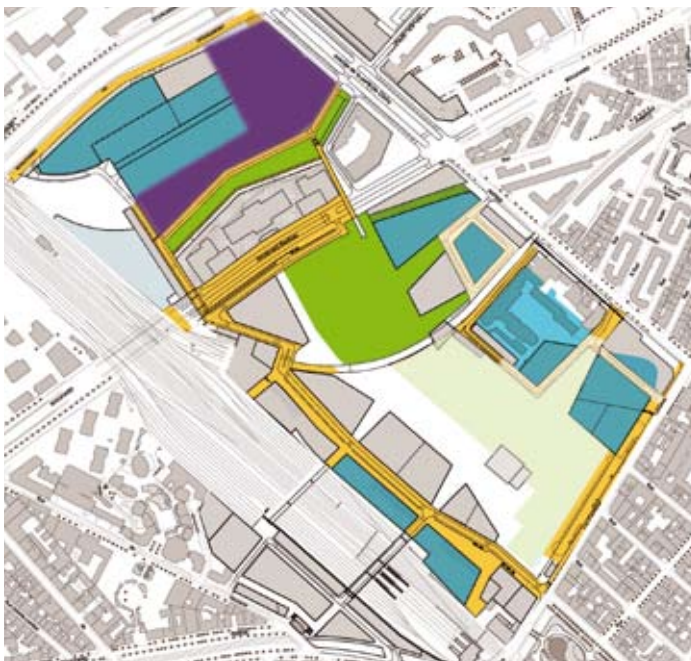
Logistique urbaine (Syctom,...)

# PHASAGE DE L'OPÉRATION










## 2011

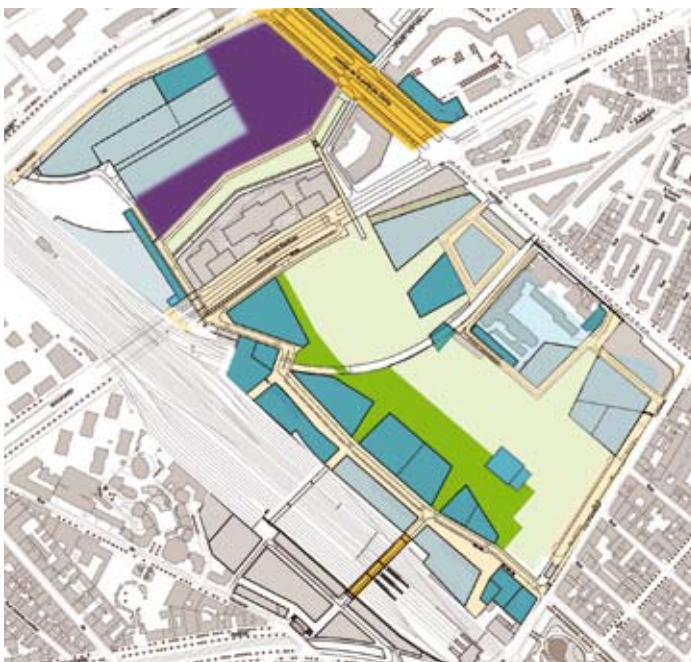
-  Parc urbain - première tranche ouverte en 2007
-  Bâtiment
-  Infrastructure urbaine
-  Secteur d'étude projet Cité Judiciaire










## 2013

-  Parc urbain - deuxième tranche
-  Bâtiment
-  Infrastructure urbaine
-  Tranche du parc déjà livrée
-  Bâtiment déjà livré
-  Infrastructure urbaine déjà livrée
-  Secteur d'étude projet Cité Judiciaire

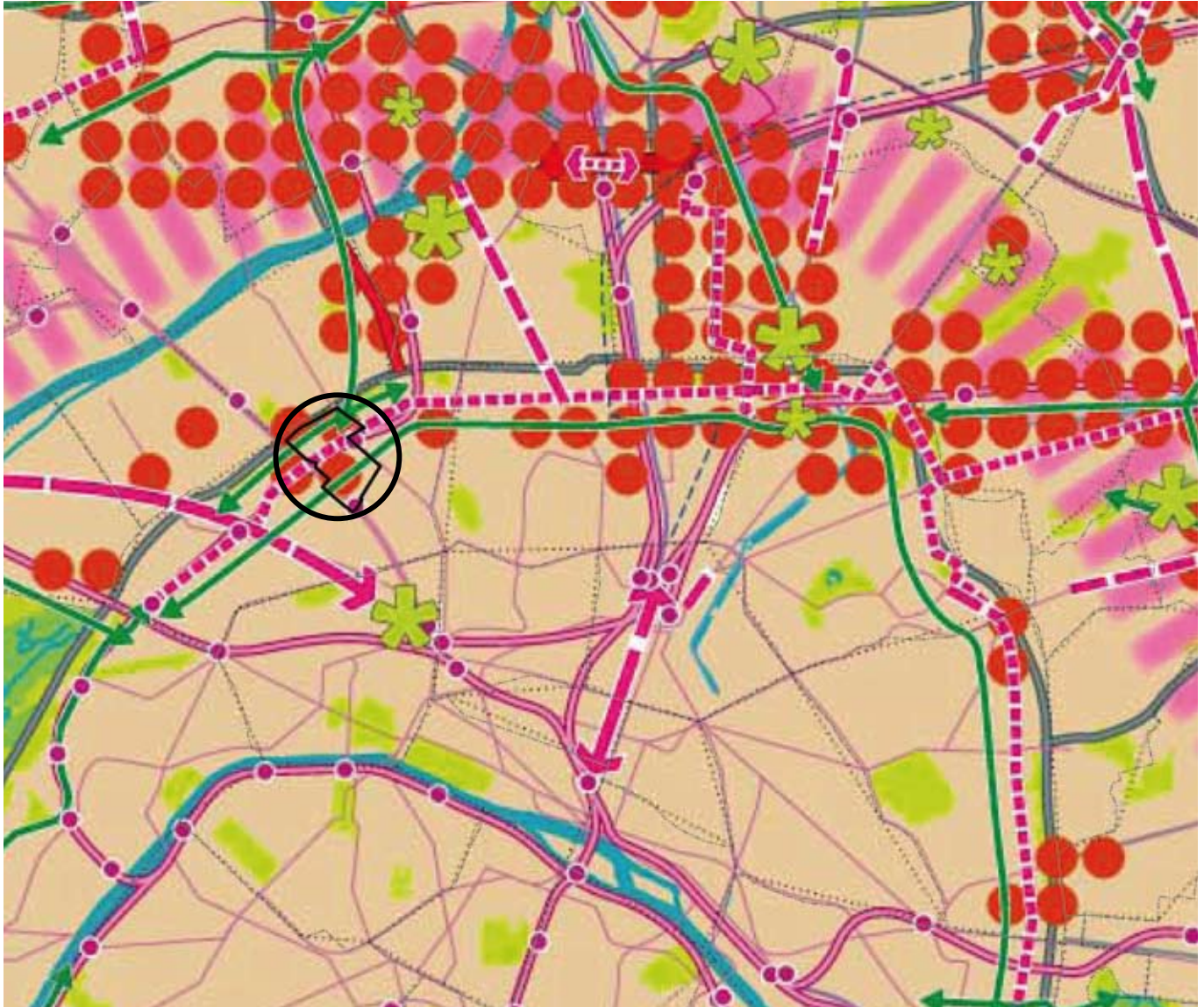
Sur les 3438 logements prévus, 944 seront livrés ou en chantier fin 2013. Toutefois, l'impact sur le nombre de logements de l'implantation de la Cité Judiciaire au nord du site est en cours d'évaluation.



## 2015

-  Parc urbain - troisième tranche
-  Bâtiment
-  Infrastructure urbaine
-  Tranche du parc déjà livrée
-  Bâtiment déjà livré
-  Infrastructure urbaine déjà livrée
-  Secteur d'étude projet Cité Judiciaire

## 1 Plan de localisation du projet au regard du SDRIF



**Schéma directeur de la région Île-de-France**

"Projet adopté par délibération du Conseil régional le 25 septembre 2008"

### Carte de destination générale des différentes parties du territoire

Cette carte, exprimant le champ d'application géographique des orientations, doit faire l'objet d'une application combinée avec le rapport auquel elle est étroitement associée.

#### Vacances urbaines

- espace urbain à optimiser
- secteur de densification préférentielle
- secteur d'urbanisation préférentielle
- secteur d'urbanisation conditionnelle
- zones de continuité à conforter
- hors agglomération contrôlée
- front urbain d'intérêt régional

#### Infrastructures de transport

##### Niveaux routier :

- voies
- tracé
- principe de liaison
- principe de liaison long terme (préservation de faisabilité)
- secteurs franchissement

##### Transport collectif :

- L2V
- liaison vers aéroport
- NER
- Voies ferroviaires régionaux
- Axe Express (boulevard d'étude)
- autres
- tram - train et train léger
- transport collectif en site propre sur voies

#### Vacances naturelles

- espace agricole
- espace forestier ou naturel
- espace de loisirs
- espace vert à créer ou espace naturel à ouvrir au public
- continuité écologique ou transports d'infrastructure à maintenir
- continuité agricole ou liaison verte à créer ou à renforcer

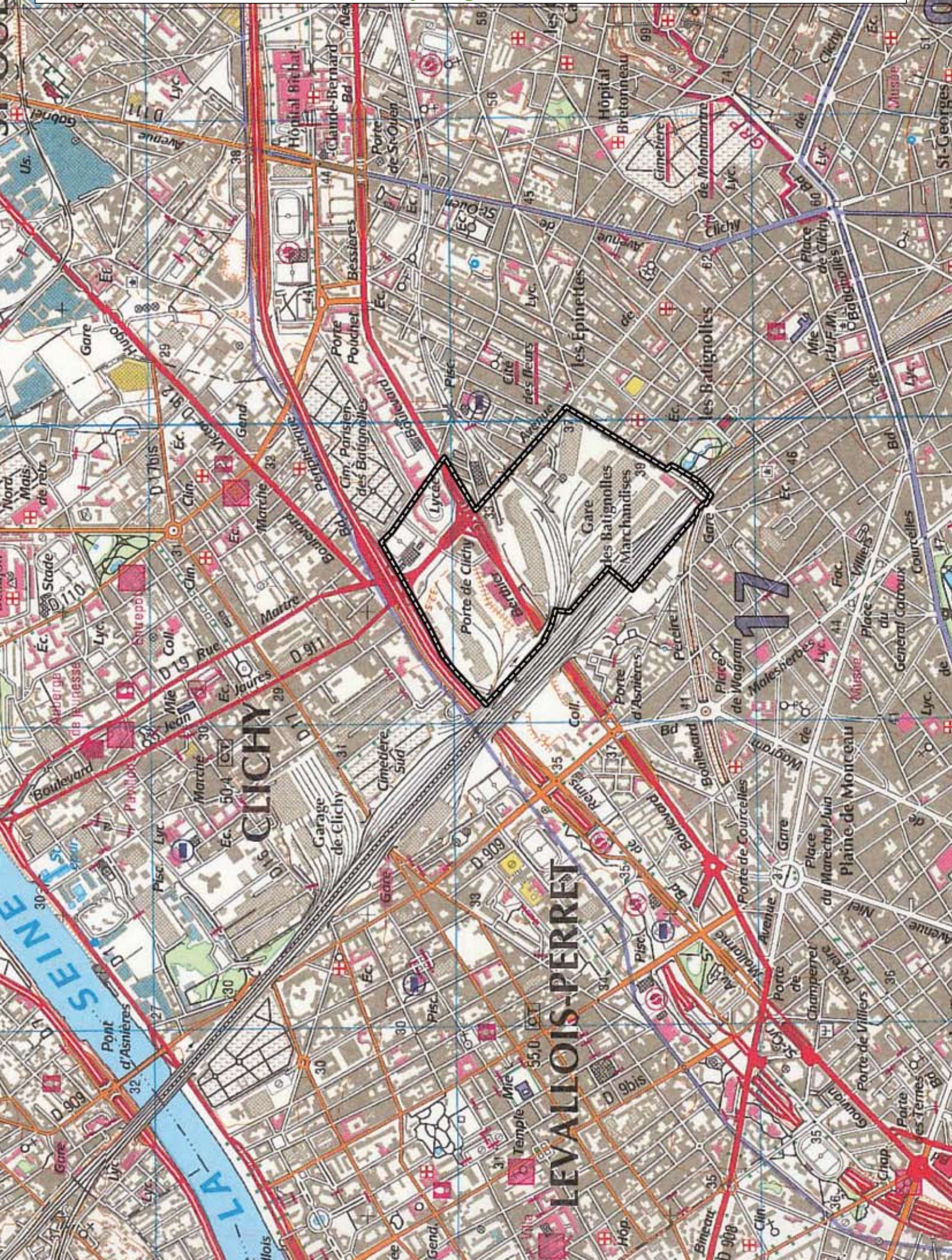
#### Fleuves et espaces en eau

#### Aéroport - aérodrome

Limite de commune

0 1 2 km  
 Direction IUF  
 Mars 2008

2 Plan de situation du secteur Clichy-Batignolles (échelle 1/15 000°)



3

Plan d'aménagement (échelle 1/5000<sup>e</sup>)

## Légende

- |  |                                  |   |                            |
|--|----------------------------------|---|----------------------------|
|  | bâtiment existant                |  | espace vert existant       |
|  | bâtiment projeté                 |  | espace vert projeté        |
|  | périmètre ZAC Cardinet-Chalabre  |  | périmètre secteur Saussure |
|  | périmètre ZAC Clichy-Batignolles |   |                            |

Clichy-Batignolles

## plan masse indicatif projet à long terme

éch.: 1/5 000 - indice 19T

18 juin 2009

François Grether - Jacqueline Osty - OGI

FG\_BAT\_IND19T\_LT\_2009\_06\_17.DWG



# 2

# DOSSIER TECHNIQUE DU PROJET

PROJET CLICHY-BATIGNOLLES (PARIS 17<sup>E</sup>)  
DOSSIER INITIAL NQU

MAIRIE DE PARIS



semavip

société d'économie mixte  
d'aménagement de la ville de Paris



Projet «Alveare» (Nexity), 117 logements dont 20 sociaux (Paris Habitat),  
arch. Périphériques, BET HQE Franck Boutté Consultants © Périphériques

# NOTE TECHNIQUE

## LES OBJECTIFS DU NOUVEAU QUARTIER URBAIN CLICHY-BATIGNOLLES

# 2.1

### 1 Affirmer la cohérence territoriale

#### OBJECTIF 1 | S'INSCRIRE DANS LA GÉOGRAPHIE PRIORITAIRE DU SDRIF

Le secteur Clichy-Batignolles est un secteur de densification prioritaire du SDRIF, situé dans le faisceau Ouest de la géographie prioritaire du SDRIF.

Il présente une opportunité d'urbanisation et de densification au cœur de l'agglomération parisienne et répond aux objectifs d'accueil d'emploi et de populations, de limitation de la consommation d'espaces naturels, de raccordement harmonieux au tissu urbain existant, d'équilibre habitat/emploi et de mixité urbaine et fonctionnelle. Plus spécifiquement, le SDRIF préconise pour Paris la création de nouveaux espaces verts, la priorité à la fonction résidentielle pour l'ouest parisien et l'implantation de bureaux et locaux d'activités dans des sites soumis à de fortes nuisances.

Identifié comme « territoire stratégique » pour répondre aux défis qui se posent à l'Ile-de-France, le projet a notamment pour ambition :

- de développer l'offre de logements (en particulier sociaux) dans Paris,
- de développer des bureaux et des activités uniquement le long des grandes infrastructures (voies ferrées et Périphérique),
- de reconquérir une friche ferroviaire (densification),
- d'être un quartier durable exemplaire en limitant son empreinte écologique (quartier « zéro émission de CO2 »),
- d'améliorer la desserte en transports en commun.

#### OBJECTIF 2 | S'APPUYER SUR UNE QUALITÉ DE DESSERTE EN TRANSPORTS COLLECTIFS

##### Une offre importante de transport en commun à valoriser et améliorer

Le secteur Clichy-Batignolles bénéficie d'une offre de transports en commun importante et diversifiée (métro 13, RER C, Transilien, 6 lignes de bus) mais relativement chargée, principalement sur la ligne 13 du métro, aujourd'hui saturée.

Pour répondre aux besoins de mobilité de tous dans le respect de l'environnement, le projet vise à encourager les alternatives à l'utilisation de l'automobile, notamment par le développement articulé et synchronisé des transports collectifs, mode économe pour les usagers, adapté aux fortes densités, et levier de réduction des inégalités sociales et territoriales.

Le bilan potentiel des déplacements en transports en commun à l'heure de pointe matinale est évalué à 1200-1500 usagers dans le sens sortant de la ZAC et à 1800-2200 usagers dans le sens entrant. Ce flux se répartira sur les 9 lignes de bus diurnes, la ligne 13 et la future ligne 14 du métro, le RER C ainsi que le train.

En cohérence avec le Plan Climat de la Ville et le Plan de Déplacement de Paris, le projet Clichy-Batignolles participe donc d'une réflexion ambitieuse sur l'amélioration du réseau de transport en commun de ce secteur.

Il est ainsi envisagé : l'amélioration des fréquences de passage des bus, de la desserte de la gare Pont Cardinet par le Transilien, l'extension du tramway sur les boulevard des Maréchaux, le prolongement de la ligne 14 du métro et l'amélioration de la ligne 13. L'ensemble de ces projets soutenus par les différents acteurs de l'opération Clichy-Batignolles sont en discussion avec le Syndicat des Transports d'Ile-de-France.

### Métro ligne 13 branche Asnière

- A court terme : augmentation de l'offre de 8000 voyageurs / heure / sens à 11000
- A plus long terme : prolongement de la ligne 14 entre Saint Lazare et Saint-Ouen pour désaturer la ligne 13 (études en cours).



### Tramway

- Prolongement du tramway boulevard des Maréchaux jusqu'à la porte de la Chapelle fin 2012. Des études sont en cours pour son prolongement jusqu'à la Porte d'Asnières.

### SNCF Transilien - Gare de Pont Cardinet

- Ascenseurs pour accès PMR dans la gare principale
- Etudes pour l'aménagement d'un accès secondaire depuis le nouveau pont qui franchira les voies ferrées
- Etudes pour le prolongement du RER E vers l'ouest et la restructuration de la gare Pont Cardinet en pôle d'échange
- Renforcement de la fréquence de desserte de la gare Pont Cardinet par la ligne Saint-Lazare- Nanterre Université, ce qui permettra d'offrir une alternative à la ligne 13 entre le secteur Clichy-Batignolles et Saint-Lazare
- Etude de la desserte de la gare Pont Cardinet par les trains de la ligne Saint-Lazare-Saint-Cloud, ce qui permettrait d'offrir un lien direct entre Pont Cardinet et La Défense

### Réseau de lignes d'autobus

- Amélioration du service et augmentation des fréquences de passage des autobus sur les lignes actuelles (31, 54, 66, 173, PC3, PC31)
- Prolongation de 2 lignes traversant le cœur du quartier.

## Diversifier l'offre de mobilité et promouvoir les déplacements doux

En plus du renforcement de l'offre en transport en commun, le projet prévoit :

**La diminution du trafic :** L'objectif du Plan Climat de Paris de diminution du trafic sera atteint par la combinaison de plusieurs facteurs :

- Le redéploiement de l'activité ferroviaire,
- La suppression du fret route-route et l'activation du fret ferroviaire pour le transport de marchandises et l'évacuation des déchets papier, qui divisera par 6 le nombre de poids lourds,
- Une collecte de déchets par réseau pneumatique souterrain (suppression de la circulation des camions bennes à l'intérieur du quartier).

Voir également  
l'objectif 13

**Le développement des circulations douces :** Le projet Clichy-Batignolles accorde une place importante aux déplacements des piétons et cyclistes par des cheminements affectés et des espaces partagés, desservant tous les secteurs du site urbanisé et reliés aux cheminements du même type dans les quartiers voisins.

## Accessibilité et circulations douces



- Cheminements piétons sur voie publique, accessibles aux PMR
- Cheminements piétons à travers le parc, accessibles aux PMR
- - - Cheminements piétons non accessibles aux PMR
- 16 entrées du parc
- 10 stations vélib' existantes
- 5 stations vélib' à créer
- Pistes cyclables à créer dans les 2 sens

### Une gestion efficace du stationnement :

- Le projet Clichy-Batignolles est conforme aux normes imposées par le PLU de la Ville de Paris, très ambitieuses notamment en matière de stationnement vélos et de stationnement dans les bureaux. Ainsi, près de 2000 places de stationnements automobiles sont créées pour 3500 logements, aucune place n'est imposée pour les bureaux, 2% du parc est réservé aux deux-roues motorisées, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doit faire l'objet d'une attention soutenue et 2,25% de la SHON des logements et des bureaux est consacrée aux locaux vélos et poussettes.
- Un parking exclusivement résidentiel de 600 places sera réalisé sous le mail longeant la rue Cardinet afin d'inciter les riverains à ne pas utiliser quotidiennement leur voiture, dans la mesure où le stationnement sur voirie est aujourd'hui saturé. Il a été calibré pour répondre au déficit actuel de stationnement dans les quartiers alentours.
- La programmation commerciale sur le quartier engendrera des besoins en stationnement qui seront réfléchis de manière mutualisée avec le développement des activités tertiaires (bureaux, services).
- Les immeubles de bureaux sur dalle surplombant des activités ferroviaires ne pouvant disposer de parkings souterrains, une réflexion est en cours pour relocaliser et mutualiser les besoins de parkings de ces bureaux (évalués au plus juste compte tenu de la desserte par les transports en commun).

### L'amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

- L'importante différence de niveau, entre la partie Nord du site (à la cote 30 NGF) et les franchissements du faisceau ferroviaire principal (à la cote 47 NGF) est traitée par un système de rampes avec des pentes inférieures à 4 %.
- 100% des cheminements piétons sur voirie publique sont rendus accessibles aux PMR.

Voir également  
les objectifs  
8,10 et 13

**De manière plus globale, le projet Clichy-Batignolles favorisera les modes de déplacements de proximité en actionnant deux leviers : la mixité des fonctions urbaines et la qualité des espaces publics.**

## OBJECTIF 3 | AFFIRMER LE RÔLE TERRITORIAL DU QUARTIER

Avec la construction de 3500 logements, le projet Clichy-Batignolles a pour ambition de créer un véritable morceau de ville compact au cœur de l'agglomération, en continuité du tissu urbain parisien dense.

Inscrit dans un contexte réglementaire ambitieux, **le projet est en cohérence avec l'ensemble des politiques et démarches de planification territoriale, notamment le PLU et le PLH.**

**PLU** Le projet urbain de Clichy-Batignolles s'inscrit dans les objectifs fixés dans le PLU adopté en juin 2006 par le Conseil de Paris (modifié en novembre 2007) et qui définit des orientations spécifiques pour le secteur Batignolles. Ces orientations comportent notamment la mise en œuvre de nouvelles continuités urbaines, la création d'un nouveau parc au nord-ouest de Paris, la valorisation des espaces publics, l'amélioration de la desserte par les transports en commun, le développement du transport de marchandise par voie ferroviaire, la valorisation des éléments patrimoniaux et une plus grande mixité urbaine.

La Ville de Paris a souhaité en priorité que le secteur participe de façon très significative à l'effort de création de nouveaux logements dans Paris.

**PLH** Le constat établi par le PLH de Paris est sans appel : « le parc de logements parisien reste insuffisant pour répondre à la demande, tant sur le plan quantitatif que qualitatif ». Cette carence en logement est tout particulièrement préoccupante en ce qui concerne le logement social et son accessibilité par les plus démunis. Par ailleurs, ces logements sociaux sont situés en majorité dans les arrondissements périphériques, les 13<sup>ème</sup>, 14<sup>ème</sup>, 18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> totalisant à eux seuls 68% du parc social parisien. Le 17<sup>ème</sup> arrondissement ne compte que 10,4% de logements sociaux.

Le projet Clichy-Batignolles prend acte de ce constat et répond pleinement aux objectifs fixés par le PLH d'accroître l'offre de logement social sous toutes ses formes de façon à répondre aux besoins de toutes les catégories de demandeurs et de mieux répartir géographiquement cette offre.

**Le projet s'est également donné pour objectif de respecter voire de dépasser dans un souci d'exemplarité les prescriptions en matière de développement durable fixées par la Ville de Paris et la Région Ile-de-France.**

**PPA PRQA** Le Plan de Protection de l'Atmosphère de la Région Ile-de-France et le Plan Régional de la Qualité de l'Air prévoient notamment la maîtrise du volume et de la vitesse des déplacements automobiles dans le cœur dense de l'agglomération, la maîtrise de la demande énergétique et des émissions polluantes dues à l'habitat, aux activités urbaines et à l'industrie.

**PDU** Les objectifs à terme du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France sont la diminution de 3 % du trafic automobile, l'augmentation de 2 % de l'usage des transports collectifs, l'augmentation de 10 % de la part de la marche pour les déplacements inférieurs à un kilomètre et pour les trajets domicile-école et l'augmentation de 3 % de la part du transport des marchandises par le fer et la voie d'eau.

**PDP** Le Plan de Déplacements de Paris, en cohérence avec la stratégie de développement durable du territoire francilien, prévoit notamment, afin d'accompagner le projet Clichy-Batignolles :

- « d'améliorer les accès aux principaux transports en commun, plus particulièrement autour de la gare Pont Cardinet et de la Porte de Clichy. Cela devrait passer notamment par une amélioration du fonctionnement de la ligne de métro n°13, avec à terme le dédoublement de la ligne et un prolongement du tramway des boulevards des Maréchaux jusqu'à la Porte d'Asnières »,

- de restructurer le pôle secondaire Pont Cardinet en pôle d'échange, dans le cadre du prolongement du RER E vers l'ouest,
- d'améliorer les connexions avec Clichy et Saint-Ouen.

Le projet Clichy-Batignolles intègre également les objectifs généraux du PDP :

- Améliorer la qualité de l'air et réduire les nuisances liées aux transports en s'inscrivant en parfaite cohérence avec le Plan Climat de Paris et le Plan de lutte contre le bruit,
- Améliorer la mobilité pour tous (accessibilité PMR).

Par ailleurs, la création d'un grand parc en zone dense contribuera à renforcer la biodiversité dans et autour du quartier, en cohérence avec les objectifs de la Charte régionale de la biodiversité et des milieux naturels.

## OBJECTIF 4 | S'INSCRIRE DANS LE CONTEXTE URBAIN LOCAL, L'HISTOIRE DU LIEU ET ÊTRE EN CAPACITÉ DE RÉTROAGIR SUR LA VILLE

### Clichy-Batignolles, un projet de « couture urbaine »

L'aménagement du secteur Clichy-Batignolles a d'abord vocation à créer, à l'échelle du nord-ouest parisien, **une couture physique et sociale entre des quartiers aux caractéristiques contrastées**, la plaine de Monceau et Pereire, les Epinettes, Batignolles, Clichy et Levallois, situés dans Paris et hors Paris.

L'aménagement de ce site qui constituait jusqu'ici une enclave entre plusieurs quartiers du 17<sup>ème</sup> arrondissement contribuera à mettre au contact les quartiers populaires situés à l'est et les quartiers plus cossus situés à l'ouest. Ce rôle de lien a conduit le phasage et la prise en compte dès le début de la réflexion de mesures en faveur de la ville existante.

Le démarrage de l'opération par la réalisation d'un **grand parc urbain remarquable**, exceptionnel par sa taille (10 ha) dans le tissu parisien dense, est l'acte fondateur du projet. En effet, figurant parmi les dernières grandes opportunités foncières de Paris, le secteur Clichy-Batignolles a fait l'objet de toutes les attentions dès l'origine du projet en 2001, avec le lancement d'une étude urbaine pour la création d'un grand espace vert. Cette volonté correspondait aux enjeux du site et de l'arrondissement, qui présentait une surface d'espace vert par habitant plus faible que la moyenne parisienne. Implanté au milieu du site, étroitement inséré dans la ville, ce parc a été conçu comme **un espace de convergence permettant de relier et de rassembler des quartiers aujourd'hui distants :**

- ses limites contournent les immeubles riverains pour s'étendre le plus loin possible,
- les clôtures sont transparentes ou recouvertes de plantations,
- il est très traversant (comme l'est le parc Monceau), avec de nombreuses entrées,
- les cheminements pour piétons s'effectuent dans le prolongement des rues pour offrir des liaisons simples et directes entre les quartiers. Il offre une grande ouverture sur la ville, notamment au nord et au sud, le long du boulevard Berthier et de la rue Cardinet.

La première tranche du parc (4,3 ha) est ouverte au public depuis 2007.

La priorité est donnée aux **continuités urbaines**, pour réparer les coupures engendrées par les infrastructures lourdes : réseau de circulations douces, ouvrages de franchissement des voies ferrées (faisceau de Saint-Lazare, voie ferrée de petite ceinture, tranchée du boulevard Berthier...). Dans un secteur de la ville très perturbé par le trafic, l'attention est portée à la requalification de la voirie existante (l'avenue de la Porte Clichy et l'avenue de Clichy, le boulevard Berthier, la rue Cardinet) et à leur réaménagement en faveur des transports en communs et des modes doux de déplacement. Le déficit de stationnement résidentiel sera par ailleurs rattrapé par la réalisation d'un parking résidentiel longue durée de 600 places, au-dessous d'un nouveau mail piéton et vélo, rue Cardinet.

L'attention portée à **l'équité de traitement entre le futur quartier et les quartiers avoisinants a guidé la programmation et le choix de la localisation des équipements de proximité**. Le projet rééquilibre les déficits existants en prévoyant une répartition équitable de ces équipements, notamment ceux de la Petite enfance, entre le nouveau quartier et les quartiers riverains en ayant soin de faire se chevaucher les bassins d'influence. La présence d'un parc central, avec ses installations pour la pratique sportive adaptée à tous les âges et notamment aux adolescents, y est fondamentale.

Une autre attention est portée au respect de l'**histoire du lieu** avec la conservation et la valorisation de bâtiments ou vestiges patrimoniaux qui participent de la mémoire et de l'imaginaire de cette partie « industrielle » de l'arrondissement. Le parc réintègre ainsi les vestiges de l'ancien bastion de l'enceinte de Thiers, les Ateliers réalisés par Charles Garnier qui abritent les Décors de l'Opéra, la gare de Pont-Cardinet, la triple halle du quai n°3, le bâtiment administratif Pereire, l'ancienne Forge, la sous-station électrique et le bâtiment de l'Horloge. Ces bâtiments seront réinvestis par de nouveaux usages (maison du projet Clichy-Batignolles, bureau de la Direction des Espaces Verts de la Ville, locaux pour les jardiniers du parc, restaurants...). La destination de ces différents bâtiments à reconverter est au centre des échanges avec les habitants et les associations dans le cadre de la concertation.

## 2 Répondre à la crise du logement

### OBJECTIF 5 | PARTICIPER SIGNIFICATIVEMENT À L'EFFORT RÉGIONAL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Même si le potentiel de densification est globalement faible dans Paris, le secteur Clichy-Batignolles est une des dernières disponibilités foncières parisiennes, identifié d'ailleurs comme « un secteur de densification préférentielle » dans le SDRIF.

Il offre donc une opportunité importante de construire des logements au cœur de l'agglomération et participe ainsi à l'ambition régionale de construire 60 000 logements par an entre 2005 et 2030.

La Ville de Paris développe une politique du logement ambitieuse qui vise à augmenter significativement le nombre de logements sociaux, à éradiquer le logement insalubre, à développer l'offre de logements à loyers maîtrisés et à diversifier les logements pour répondre à tous les profils et à tous les âges.

Dans ce cadre, elle a pour objectif d'atteindre les 20% de logements sociaux préconisés par la loi SRU d'ici 2014, ce qui représente 40 000 logements sociaux supplémentaires (soit environ 6700 logements/an entre 2008 et 2014).

Dans le même temps, il est prévu 4 000 logements étudiants, 3 000 nouvelles places en foyer (ou résidences sociales) pour les jeunes salariés et en insertion et 2 200 places en maison de retraite.

Ainsi, la Ville de Paris se donne pour objectif général que 40% des surfaces des opérations d'aménagement soient affectées au logement. Le projet Clichy-Batignolles répond au delà de cette exigence avec 60% des surfaces SHON consacrée au logement. Ainsi, Clichy-Batignolles comporte 3 500 logements, dont 50% sociaux, soit l'accueil de 7 000 habitants supplémentaires d'ici 2015.

Cette politique a contribué à l'inversion de la tendance démographique : après 40 ans de dépeuplement, Paris accueille depuis quelques années des habitants supplémentaires, passant de 2,12 millions d'habitants au recensement de 1999 à 2,18 en 2006.

#### Planning général de livraisons des logements

Planning général de livraisons des logements	
<b>2011-2013</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Livraisons successives des 944 logements du « secteur est » du projet (entre l'avenue de la Porte de Clichy, la rue Cardinet et le parc)</li> </ul>
<b>2013-2014</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Livraisons successives du « secteur ouest » (entre le au et les immeubles de bureaux situés le long des voies ferrées)</li> </ul>

Le programme du secteur nord reste à stabiliser compte tenu du projet récent d'installation de la Cité Judiciaire de Paris.



### Les premiers programmes :

- La première commercialisation débutera en octobre 2009, sur les 97 logements du projet Alveare (lot 2.1.1.B - Nexity Seeri), qui comprend également 20 logements sociaux.
- Les travaux de 60 logements sociaux, une crèche de 60 berceaux et des commerces en RDC (lot 2.1.1.A - Paris Habitat OPH) démarreront en avril 2010.
- Les projets d'un groupe scolaire de 12 classes (maternelles et primaires) et d'une résidence étudiante de 120 chambres, gérée par le CROUS (lot 2.7.2) sont en phase de concours. Le démarrage des travaux est prévu pour fin 2010/début 2011.

## OBJECTIF 6 | PROGRAMMER EN ADAPTANT L'OFFRE DE LOGEMENTS AUX BESOINS

### Une programmation logement visant à rééquilibrer les disparités socio-économiques

Situé à l'articulation de plusieurs quartiers sociologiquement contrastés, le secteur Clichy-Batignolles constitue une interface entre des populations et des situations urbaines très différentes. Les disparités sont particulièrement marquées entre le quartier de la Plaine Monceau à l'ouest et le quartier des Epinettes à l'est.

Le quartier de la Plaine Monceau est un secteur d'occupation urbaine mixte combinant des densités élevées d'habitats et d'activités. La plupart des constructions, de type Haussmannien, sont composées de grands logements abritant principalement des familles aisées avec une population active qui comporte plus de 40% de chefs d'entreprises, de cadres et de professions libérales et des retraités. La densité de population à l'îlot y est inférieure à 500 habitants à l'hectare. A l'inverse, le quartier des Epinettes peut être qualifié de quartier populaire à dominante résidentielle. Les immeubles construits dans la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle n'ont pas tous été réhabilités et connaissent des problèmes d'inconfort. Les rues sont très étroites, ce qui renforce la sensation de forte densité d'occupation. Les densités de populations à l'îlot y sont parmi les plus fortes de la capitale (750 à 1000 habitants par hectare). Le taux de chômage est assez élevé voire très élevé dans certains secteurs (entre 11 à 19 %).

D'une manière générale, dans le secteur Clichy-Batignolles le taux de chômage (7,4%) est supérieur à celui de Paris (6,4%) et celui du 17<sup>ème</sup> arrondissement (6,2%), mais inférieur à celui de Clichy (9,3%). La part des ménages constitués d'une seule personne prédomine (53 % des ménages).

Par ailleurs, les logements sociaux ne représentent que 8% dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement et sont inégalement répartis en étant nettement plus nombreux au nord. L'opération offre une occasion de renforcer la part des logements sociaux pour l'ensemble de l'arrondissement et de la Ville.

La prise en compte de ces disparités est fondatrice du projet d'aménagement avec :

- La création de 3 500 logements dont 50% de logements sociaux (où toutes les gammes seront proposées),
- L'accueil de 6 000 nouveaux emplois avec l'installation d'activités tertiaires et de commerces.

## OBJECTIF 7 | GARANTIR LA MIXITÉ SOCIALE

### Favoriser la diversité sociale et générationnelle de la ville

Le projet Clichy-Batignolles promeut la ville durable accessible à tous. Voilà pourquoi son programme se caractérise par la diversité des types de logements construits (50% de logements sociaux : logements familiaux, logements pour étudiants, foyer de jeunes travailleurs, maison relais, résidence pour personnes âgées...) et par les occasions offertes aux habitants et riverains de s'approprier le nouveau quartier à travers la pratique du parc urbain, la possibilité d'y travailler, la fréquentation des équipements publics qui y seront créés (collège, accueil de la petite enfance, gymnase...) et des nouveaux commerces en bord de rues.

Le projet va apporter une densification et une diversification dans l'habitat avec la création de 3 500 logements répartis entre logements sociaux (50 %), logements en accession libre (40 %) et logements à loyers maîtrisés (10 %), ces derniers étant des logements que leurs propriétaires s'engagent à louer à un loyer plafonné pendant 20 ans (dispositions prévues par le dispositif fiscal dit «Borloo populaire»).

Ces logements vont permettre aux populations qui sont légèrement au-dessus des plafonds du logement social mais qui ne peuvent pas accéder aux logements privés de se loger.

Cet habitat comprendra, par ailleurs, 800 logements pour étudiants et jeunes travailleurs, deux EHPAD pour les personnes âgées (un privé et un public, représentant environ 200 logements) et une maison relais destinée à l'accueil de personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire.

L'ensemble des typologies seront mises en œuvre dans le logement social familial : PLAI, PLUS et PLS. De plus, pour le logement social comme pour le logement privé, il est demandé aux opérateurs des programmes comportant des tailles variées de logement, du T1 au T5+.

Enfin, la réalisation de logements sociaux dans la plupart des immeubles en accession et l'installation des résidences pour personnes âgées à proximité des équipements de la petite enfance et des écoles participeront concrètement à favoriser et faciliter les échanges et les partenariats.

Dans un secteur aujourd'hui inhabité au contact de quartiers socialement différenciés et séparés, ce sont près de 7 000 nouveaux habitants qui s'installeront, présentant une diversité sociale et générationnelle qui participera à l'animation de la vie sociale et économique du quartier et au renforcement de la cohésion du 17<sup>ème</sup> arrondissement.

L'objectif inscrit dans le SDRIF pour le cœur d'agglomération est de passer de 22% à 31% de logements sociaux dans le parc total entre 2005 et 2030. Aujourd'hui, 15,6% des logements à Paris sont sociaux (contre 13,4% en 2001). L'objectif de la Ville de Paris est de disposer de 20% de logements sociaux en 2014.

## 3 Organiser la mixité des fonctions urbaines et la compacité

Voir également  
les objectifs 10 et 13

### OBJECTIF 8 | ASSURER LA MIXITÉ DES FONCTIONS, DES USAGES ET DES ESPACES

#### La diversité fonctionnelle dans le projet Clichy-Batignolles

Le projet Clichy-Batignolles équilibre la part des logements (60% de la SHON), des bureaux (29%), des équipements publics de proximité (8%), des commerces et services divers (3%).

La programmation intègre aussi des activités de logistique urbaine (un centre de tri des déchets, une centrale à béton, deux halles de maintenance ferroviaire, un parking pour autocars) sur 5,2 hectares soit 10% des emprises du projet d'ensemble. Cette intégration obéit à la volonté de préserver les fonctions logistiques dans Paris intramuros pour des raisons environnementales évidentes (éviter les déplacements de camions entre la périphérie et le centre, développer le fret ferroviaire).

#### L'offre de services et d'équipements

Compte tenu des besoins diagnostiqués à l'échelle du quartier et de l'arrondissement, et afin de mettre les services et les équipements nécessaires à portée de cycliste ou de piéton, le projet prévoit l'implantation de :

- 1 centre d'animation de 1000 m<sup>2</sup>
- 3 crèches de 60 berceaux
- 4 écoles polyvalentes de 12 à 15 classes
- 1 gymnase
- 1 collège de 22 à 26 classes et un gymnase (sur le secteur Saussure)

Au delà de ces équipements, les habitants de ce quartier et des quartiers avoisinants bénéficieront des commerces et de services prévus. 132 000 m<sup>2</sup> de bureaux sont par ailleurs inscrits au programme de la ZAC Clichy-Batignolles et 5 hectares sont réservés à l'activité logistique urbaine.

## La mixité des usages et des espaces (qualité urbaine, qualité des espaces publics, qualité environnementale et diversité architecturale et paysagère)

Cette diversité des fonctions, ajoutée à la présence du parc central, se traduit spatialement, par une imbrication des différentes fonctions :

- Localisation des immeubles de bureaux le long de la voie ferrée constituant un « écran » au faisceau,
- Intégration des commerces, services et équipements dans un « socle » au RDC et 1<sup>er</sup> étage des immeubles d'habitation,
- Installation de la majorité des logements directement au bord du parc.

Par ailleurs, autour du parc, la diversité architecturale est posée comme un principe fort, pour former une nouvelle composante de paysage pour Paris. Dans cette perspective :

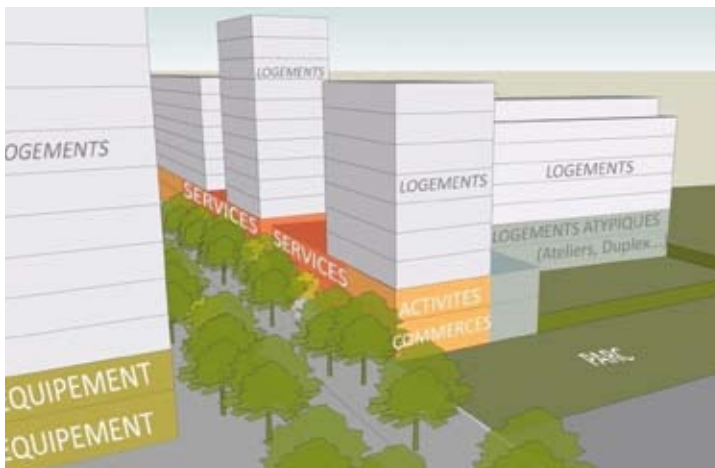
- Le découpage des lots de construction ménage le nombre et la diversité des interventions architecturales,
- Les prescriptions architecturales sont limitées aux dispositions réglementaires générales et à quelques orientations de principes urbains, afin de préserver la liberté de conception souhaitable,
- Des concours d'architectures sont systématiquement organisés,
- L'aménagement des rues est très diversifié et renouvelle le paysage de la rue parisienne (il prévoit par exemple des espaces partagés entre les différents modes de circulation, sans plots de séparation).

Les espaces publics créés sont aménagés pour favoriser les circulations douces. L'axe nord-sud notamment sera aménagé en « plateau partagé », qui accueille des circulations « zone 30 », assure le passage des bus et favorise les modes de transports doux. Des larges trottoirs paysagers sont préservés pour la déambulation.

La programmation des locaux de commerces et des services en pied d'immeuble est à l'étude pour que, en accompagnement des équipements publics et des bureaux, ils garantissent au minimum une animation de proximité, et apportent une qualité de services au quotidien.

La question d'un pôle commercial au rayonnement plus large est à l'étude. En effet, la densité commerciale « de proximité » est déjà forte dans les quartiers environnants et se constitue autour de pôles d'attractivité comme la rue des Moines ou la rue de Levis. La programmation commerciale à venir pourrait s'appuyer sur cette trame et renforcer la dynamique existante en apportant une offre « interquartiers » voir « parisienne ».

### Une innovation : le « socle » RdC et R+1 des immeubles



Le potentiel d'animation urbaine est lisible depuis l'espace public dans un « socle » à RdC et R+1 de 8 m de haut (4,5 m à RdC et 3,5 m à R+1). En effet, dans une logique de flexibilité et d'évolution, un travail spécifique sur les premiers niveaux des immeubles a été mené. Les rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage sont traités comme un socle indépendant, d'une hauteur de 8 mètres, permettant d'accueillir toutes les fonctions urbaines : commerces, services, équipements

publics, locaux de services, logements atypiques, etc. Le but recherché est de trouver dans ces niveaux des possibilités de changement d'affectation au fil du temps.

**L'organisation du nouveau quartier avec ses équipements, services et commerces en pied d'immeuble, ses bureaux et la présence du parc contribueront aussi à attirer la population alentour, renforçant la vie urbaine dans cette partie de l'arrondissement et créant les conditions de la ville des courtes distances.**



## OBJECTIF 9 | INTÉGRER L'ÉCONOMIE DANS LA VILLE

### Partager les bénéfices du développement

Les études préalables sur l'emploi et le développement économique montrent que le taux d'emploi sur le secteur autour de Clichy-Batignolles est nettement inférieur à celui de l'arrondissement et de l'ensemble de la ville. Le taux de chômage est également supérieur à celui des quartiers sud de l'arrondissement.

Dans l'objectif de réduire ces disparités et de réimplanter des **emplois très diversifiés dans Paris**, le projet comporte (hors projet de Cité Judiciaire, cf. page 9) :

- la création de **110 000 m<sup>2</sup> de surfaces d'activités tertiaires**, destinés à la fois aux grandes entreprises et aux PME-PMI, correspondant à environ **6 000 emplois**,
- la reconstitution d'un important programme d'activités liées à la logistique comprenant la réimplantation d'activités de fret en relation avec le transport ferré, la reconstitution de l'activité de la centrale à béton, la création d'un centre de tri de déchets,
- la réalisation de **17 800 m<sup>2</sup> de commerces et services** correspondant à la création d'environ **300 à 500 emplois**. Leur situation sur les voies publiques les plus fréquentées, outre une garantie de pérennité, donnera une impulsion à l'activité des services existants aux alentours (hôtellerie, restauration).

Par ailleurs, il est envisagé d'implanter une pépinière ou un hôtel d'entreprises dédié aux éco-activités.

La préoccupation de créer des emplois est prise en compte dès la phase de chantiers, avec l'ajout de **clauses d'insertion sociale** dans tous les appels d'offre (tant pour les marchés lancés par l'aménageur que pour les marchés des opérateurs privés). Elles vont au delà des obligations réglementaires (5% des heures travaillées alors que l'on ne se situe pas à l'intérieur des périmètres où une telle clause est normalement exigée : ANRU, GPRU, CUCS, etc.).

### Une innovation : la création d'une filière d'emplois nouvelle à partir d'activités respectueuses de l'environnement

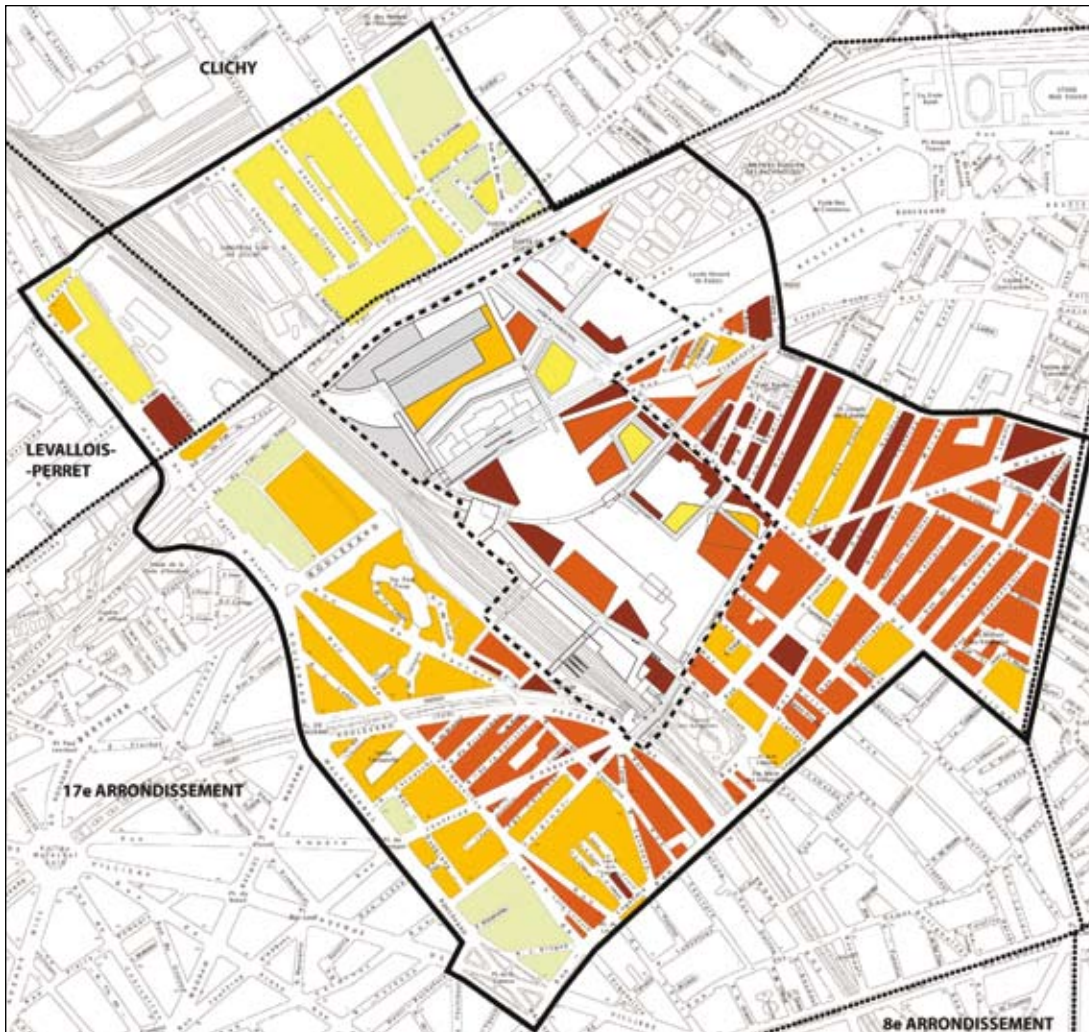


Le fort développement du photovoltaïque et de la construction à très basse consommation d'énergie devrait permettre d'impulser par sa masse critique le développement de nouvelles filières d'emplois à Paris. En effet, le projet prévoit d'ici 2017 la réalisation de près de 380 000 m<sup>2</sup> SHON à très faibles besoins de chauffage (< 15 kWh/m<sup>2</sup>.an) et la pose d'environ 40 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques (soit 4 000 MWh de production annuelle), ce qui représente une part conséquente de l'objectif municipal de développement du photovoltaïque à Paris (200 000 m<sup>2</sup> d'ici 2013).

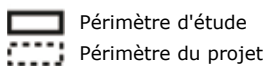
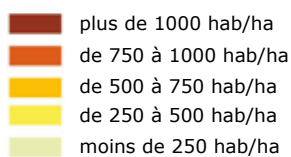
## OBJECTIF 10 | CONCEVOIR LA VILLE DENSE ET COMPACTE

Voir également  
l'objectif 13

### La densité du projet Clichy-Batignolles



**Densité de population à l'îlot**  
(en nombre d'habitants par hectares)



**Densité globale du site : 137 hab/ha**  
**Densité du 17<sup>ème</sup> arrond. : 287 hab/ha**  
**Densité de Paris : 209 hab/ha**

La faible densité globale du site au regard de celles de Paris et du 17<sup>ème</sup> arrondissement s'explique par la présence d'un parc de 10ha en son centre et d'une part importante du site (5ha) consacrée aux activités ferroviaires.

### Refaire la ville sur elle-même / reconquérir des friches ferroviaires

Dans une ville dense comme Paris, l'aménagement d'un quartier générant l'arrivée de 7 000 nouveaux habitants s'inscrit de fait dans un développement urbain durable, contre la périurbanisation et pour la croissance de la ville sur elle-même.

Le projet Clichy-Batignolles s'intègre dans une vision globale de « ville durable », voire de « territoire durable ». L'enjeu consiste à diffuser ces objectifs à l'ensemble de la ville.

Dans cette perspective, le projet urbain de Clichy-Batignolles ne donne pas naissance à proprement parler à un « nouveau quartier », mais s'inscrit dans une continuité urbaine. Il consiste à s'ancrer dans son environnement urbain constitué, pour fédérer les quartiers autour d'un grand parc urbain, et mettre en œuvre toutes les liaisons nécessaires pour parachever la ville. Pour autant, cet exercice ne consiste pas à « étirer » le tissu urbain existant, ce qui reviendrait à « pasticher » le Paris haussmannien, mais bien à pratiquer une extension qui soit à l'image de la ville contemporaine et durable, au Paris du 21<sup>ème</sup> siècle.

La fabrique d'un morceau de ville « durable » renvoie en permanence **à la question du juste compromis entre l'ensemble des exigences, parfois contradictoires, d'une démarche de développement durable**. Dans le projet de Clichy-Batignolles, il s'agit de conjuguer le besoin de combler le déficit d'espaces verts à Paris avec un grand parc urbain de 10 hectares, mais aussi de répondre aux besoins pressants de produire du logement, et notamment du logement social. Cette double exigence conduit naturellement à concentrer les logements en bordure du vaste parc urbain, dans une logique de densité qui permet d'offrir des vues au plus grand nombre, en même temps que de répondre à des exigences de compacité, pour une meilleure performance énergétique. L'exigence de compacité et de densité est rendue possible dans le quartier Clichy-Batignolles au travers de quatre axes d'aménagement :

- la présence de la nature en ville (acte fondateur du parti d'aménagement avec le rôle central du parc),
- la qualité (architecturale, paysagère, d'usage et de confort),
- la proximité et la densité des services et équipements,
- l'accessibilité (maillage des voiries et réseau de transports en commun).

### Un parti pris d'aménagement conciliant « désir de ville » et « désir de nature »

Le parc urbain des Batignolles n'est pas qu'un simple espace vert de plus. Avec toutes les liaisons dont il est le support, il contribue à un maillage urbain de l'ensemble des espaces verts du quart nord-ouest de Paris et, au delà, vers les communes riveraines, créant des continuités d'usages et jouant un rôle en termes de biodiversité à l'échelle urbaine.

Au delà de ce parti pris, la conception même du projet urbain, avec des îlots de logements qui viennent se fondre dans un éco-parc situé au centre d'un contexte urbain d'une grande densité, est très importante dans ce qu'elle suggère aussi une nouvelle façon d'habiter en ville, en écho avec l'évolution des modes de vie et du rapport entretenu par les parisiens entre désir de Ville et désir de Nature.

Ce parti pris fort structure l'ensemble du projet urbain :

- La quasi-totalité des immeubles d'habitation sont tournés vers le parc. Le parc et les formes bâties sont très imbriqués et associés. En pleine terre, les immeubles d'habitation sont placés en limite du parc, avec un simple espace de recul privatif, et bénéficient pour la plupart de vues sur le parc. Les prolongements tentaculaires du parc, conçu d'un seul tenant, font pénétrer les espaces verts entre les îlots.
- Les bureaux sont implantés soit en bordure des voies ferrées, au-dessus de fonctions ferroviaires annexes, soit en bordure du boulevard Périphérique, à la Porte de Clichy. Leurs volumes forment des écrans qui protègent le site contre les nuisances sonores des grandes infrastructures de déplacement.
- Les équipements publics sont intégrés dans les socles des bâtiments d'habitation.
- Les commerces et services sont situés sur les voies publiques les plus fréquentées et installés en pied d'immeuble.
- Les nombreux itinéraires qui traverseront le parc relieront les quartiers extérieurs, avec des prolongements sous forme de liaisons végétalisées.

## Une innovation : l'exigence de création architecturale intégrant l'impératif environnemental

La question de la haute qualité environnementale des logements ne se limite pas à l'efficacité énergétique, condition nécessaire mais pas suffisante. D'autres dimensions, liées à la valeur d'usage des logements, font l'objet d'une attention égale : les notions de double exposition, de confort d'été, d'éclairage, de jardin d'hiver, d'une extension du logement (terrasses, loggias), d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. L'ambition du projet des Batignolles est de conjuguer la qualité architecturale et la qualité environnementale des constructions, notamment des logements, à l'instar des éco-quartiers exemplaires de l'Europe du Nord notamment.



Les exigences déjà très fortes imposées par le Plan Climat de la Ville de Paris (50 kWh/m<sup>2</sup>.an, soit un BBC renforcé) seront renforcées, pour atteindre un niveau de type « passiv Hauss ». Ce type de « performance » est relativement aisé lorsqu'il s'agit d'un habitat peu dense disposant de grandes marges de manœuvre en termes d'implantation. Mais l'enjeu est ici d'arriver à mettre en œuvre ces niveaux d'exigence exceptionnels dans un contexte urbain de forte densité générant un jeu complexe de contraintes qui se multiplie (ensoleillement, hauteur, prospect, épaisseur des îlots, etc.) sans pour autant porter atteinte à la qualité architecturale et aux valeurs d'usage. Cette situation complexe a conduit la Semavip à mobiliser des équipes de maîtrise d'œuvre ayant une réelle capacité de créativité et de sensibilité environnementale nécessaire pour dépasser la technicité et développer un véritable outil de conception architecturale.

Les premiers projets témoignent de cette alchimie entre création architecturale et exemplarité environnementale. **Le projet « Alveare »** (117 logements dont 20 sociaux, réalisés en VEFA pour Paris Habitat), développé par Nexity et conçu par la jeune agence Périphériques, en est l'illustration : situé à l'entrée du parc, l'édifice, compact et unitaire, propose des logements (tous traversants) organisés autour d'une cour intérieure. Conformément au Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères établi par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, le projet laisse entrer le parc au cœur des îlots. Pour répondre aux exigences ambitieuses du programme en termes d'usage, de confort, de performance énergétique et d'économie, le bâtiment dépasse les normes basse consommation, avec une consommation d'énergie primaire inférieure à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an, soit le label Effinergie non pondéré sans recours à l'énergie photovoltaïque. Par ailleurs, des cellules photovoltaïques sont intégrées dans le plan des toitures selon une exposition très favorable (production de 120 MWh/an d'énergie photovoltaïque).

## ALVEARE, UNE NOUVELLE FORME URBAINE

L'implantation  
du bâtiment



Le parc  
au cœur de l'îlot

Le projet Alveare, vu depuis le parc

## Projet de Franklin Azzi



Le second programme de **Paris Habitat** conçu par Franklin Azzi illustre également cette alchimie : il propose 55 logements sociaux HQE, une crèche de 60 berceaux et 500 m<sup>2</sup> de commerces, à l'articulation du parc et de la ville. Le projet s'attache à créer une identité symbolique renouvelant le dialogue avec les quartiers existants, le projet Clichy-Batignolles et le parc. Le bâtiment, uni-volumétrique, s'aligne à la rue Cardinet et fait apparaître un socle largement ouvert. Il accueille un jardin d'hiver, mis en relation avec le jardin de la crèche.

Les logements bénéficient tous d'une double orientation et aucun n'a de vis-à-vis direct. Les séjours s'ouvrent vers le parc.

Le socle sur 2 niveaux est réservé à la crèche et aux commerces.

Pour répondre aux enjeux environnementaux, le projet offre des espaces de vie harmonieux, intégrant l'idée de nature et avec pour objectif la basse consommation.

### La réflexion sur les immeubles de grande hauteur

Aujourd'hui, la hauteur maximale des nouvelles constructions imposée par le PLU de Paris est limitée suivant les endroits : de 31 à 37 mètres pour les arrondissements périphériques, de 18 à 25 m au centre de Paris.

Un processus d'études, de débat et de concertation sur «l'évolution du paysage urbain sur sa couronne» est en cours. Il s'agit de réfléchir à la possibilité de dépasser le plafond de 37 m, sur six sites : Batignolles, Porte de la Chapelle, Porte de Montreuil, Bercy Charenton, Masséna Bruneseau et Porte de Versailles. Dans le logement social et privé, les immeubles pourraient alors atteindre 50 mètres (dernier plancher accessible aux échelles pompiers), soit 15 à 17 étages.

Certains «équipements économiques ou publics», tels que le futur Tribunal de grande instance (TGI), pourraient aller au-delà.

Ces évolutions impliqueraient une modification, voire une révision simplifiée, du PLU.



## 4 Intégrer la qualité environnementale au cœur du projet

**La démarche mise en œuvre dans le projet Clichy-Batignolles est une traduction à grande échelle des objectifs prioritaires de développement durable définis par la Ville de Paris pour concourir à limiter l’empreinte écologique du futur quartier et réduire les rejets de gaz à effet de serre.**

Parmi les objectifs prioritaires, ce nouveau grand quartier parisien devra être exemplaire en matière de sobriété énergétique et d’énergies renouvelables, mettre en œuvre une gestion efficace de l’eau et un système novateur de collecte des déchets urbains par pneumatique. 100 % des constructions atteindront les standards du bâtiment basse consommation et les dépasseront même largement. D’autres objectifs traitent de la gestion des chantiers, de la biodiversité, des matériaux utilisés, de la qualité de l’air, de la qualité environnementale et de confort d’usage des bâtiments et des espaces publics, de la mixité sociale et de l’accessibilité de l’espace public aux personnes handicapées.

Les études ont démarré en 2008 avec 3 équipes d’AMO (cf. objectif 15, page 44). Elles ont commencé par une première phase de diagnostic du site et d’analyse du projet urbain, suivie par l’étude des meilleures options techniques permettant d’atteindre les objectifs environnementaux ambitieux de l’opération. Les options retenues seront formalisées par une **charte de développement durable** (en cours d’élaboration).

En parallèle, les AMO ont réalisé un travail plus opérationnel, d’une part sur les espaces publics en collaboration avec l’équipe de maîtrise d’œuvre, notamment sur la question de la gestion des eaux pluviales et de l’éclairage public, d’autre part sur les prescriptions environnementales à prévoir dans les cahiers des charges des programmes immobiliers.

### OBJECTIF 11 | ECONOMISER LES RESSOURCES NATURELLES

#### A| Sobriété énergétique et énergies renouvelables : une exigence d’exemplarité

##### Un quartier « zéro émissions de CO<sub>2</sub> » qui concilie performance énergétique et confort

Conformément au Plan Climat de Paris, adopté à l’unanimité par le Conseil de Paris le 1er octobre 2007, le projet Clichy-Batignolles a pour ambition de rechercher « *un bilan d’émissions de CO<sub>2</sub> nul reposant sur l’utilisation d’énergies naturelles renouvelables (...) dans lequel la maîtrise de l’énergie sera recherchée partout où cela est techniquement faisable* ». Il s’agit d’un bilan complet d’exploitation du site, incluant l’ensemble des constructions et des aménagements publics : il intègre ainsi des consommations non conventionnellement prises en compte par la RT 2005, ainsi que les consommations liées à l’éclairage public ou à la collecte des déchets. Il ne tient toutefois pas compte des consommations liées à la fabrication, au renouvellement et au traitement en fin de vie des équipements et des bâtiments (énergie « grise »). Ces bilans d’exploitation ne sont donc pas identiques à d’autres types de bilans comme par exemple le Bilan Carbone ©, plus exhaustif sur l’analyse du cycle de vie mais moins précis sur l’exploitation.

Il est possible de viser l’équilibre et l’énergie positive grâce à des bâtiments aux standards actuels, au prix d’un surdimensionnement de la production d’énergie renouvelable. Mais si l’on souhaite des espaces urbains désirables, des bâtiments agréables à vivre, économes en ressources et qui ne soient pas uniquement supports de cellules photovoltaïques, il est important d’allier l’approche énergétique et l’approche confort.

Il s’agit là d’un facteur clef de réussite du projet et de son appropriation positive par les habitants et les usagers, qui en seront les premiers bénéficiaires grâce aux économies de charges réalisées. C’est pourquoi la démarche du projet Clichy-Batignolles est avant tout celle de **la maîtrise de la demande énergétique et de l’optimisation de la forme urbaine et du bâti**, afin de réduire le complément couvert par les énergies renouvelables.



## Maîtriser, produire et compenser

Pour répondre à ces objectifs, le projet Clichy-Batignolles vise d'abord à maîtriser les consommations d'énergie, puis à produire de l'énergie sur place et à compenser ses émissions de gaz à effet de serre, en :

### → Optimisant la forme urbaine et les aménagements

Les morphologies urbaines ont été définies pour être compatibles avec une bonne qualité des espaces urbains (publics ou privés) et avec une future conception bioclimatique des bâtiments : accès au soleil d'hiver privilégié pour les logements, accès à la lumière naturelle et protection contre le soleil d'été pour le tertiaire, accès naturel à l'air extérieur pour tous les types de bâtiments.

Il s'agit de repérer dans le projet une trame climatique efficace, pas forcément superposable à la trame urbaine. Les analyses, qualitative effectuée par l'AMO développement durable et quantitative réalisée par l'AMO énergie (simulation thermique dynamique sur l'ensemble des lots), délimitent les îlots dont la morphologie crée des obstacles à cette approche bioclimatique. Sur ces îlots, la faisabilité architecturale sera retravaillée afin d'arriver à un scénario satisfaisant à la fois les ambitions énergétiques et les objectifs d'urbanisme.

### → Optimisant le bâti

L'objectif est de rechercher la meilleure synthèse entre plusieurs préoccupations : la maîtrise de l'énergie, la qualité et le confort des ambiances intérieures, notamment par l'optimisation été/hiver des niveaux d'isolation et par l'optimisation déperditions/solarisation d'hiver/surchauffes d'été/éclairage naturel de la taille et de la qualité des surfaces vitrées. L'indicateur qui permet de mesurer ce compromis est la couverture passive de certains besoins : besoins de chauffage (récupération des apports, surtout solaires en logement et surtout internes en tertiaire) ; besoins de rafraîchissement (objectif de 100% en tertiaire comme en logement : protections solaires, logements traversants, bureaux ayant accès à l'air extérieur, rafraîchissement par free-cooling en mi-saison, par surventilation de nuit en été) ; besoins d'éclairage (éclairage naturel, profondeur des bureaux limitée, synthèse entre confort visuel et économie d'énergie) ; besoins d'aération.

### → Optimisant les aménagements publics

Le projet portera également une attention particulière à l'optimisation des consommations électriques liées aux espaces publics, principalement à l'éclairage public.

En effet, le projet d'éclairage vise à réduire significativement les consommations électriques, tout en offrant des ambiances lumineuses variées selon les usages, et toujours de grandes qualités.

Ces propositions forment un ensemble cohérent, qui parfois déroge à certaines habitudes d'éclairage parisiennes afin que le projet Clichy-Batignolles soit exemplaire en termes de conception « éco-lumière », notamment par : les **niveaux d'éclairage** (basés sur un classement en zone 30 des voies selon les normes européennes : 10 lux maintenus au lieu de 20 lux habituellement pratiqués sur les espaces parisiens) ; **l'utilisation de LED** (diodes électroluminescentes) pour l'éclairage d'ambiance du parc ; des **extinctions différenciées** des éclairages des circulations ; une **gradation de l'éclairage** de certains espaces piétons ou voies isolées à l'aide de détecteurs de présence (boucle magnétique intégrée aux chaussées pour les voitures, radar ou détecteur de mouvement pour les piétons) ; la compensation de l'ensemble des consommations d'éclairage grâce à une **production d'énergie renouvelable solaire ou éolienne** injectée dans le réseau électrique (ainsi, la toiture du bâtiment de la Forge sera couverte par 135 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques, produisant annuellement 15 000 kWh, ce qui correspond aux besoins pour l'éclairage du parc) ; l'utilisation de matériaux de sols clairs notamment pour les chaussées et les espaces piétonniers pour conserver une bonne luminance (perception visuelle des surfaces éclairées) ; etc.

### → Utilisant les énergies renouvelables pour le chauffage et l'eau chaude

Une fois ce travail d'optimisation effectué, la seconde étape consiste à mettre en place à l'échelle du secteur un réseau de chaleur alimenté massivement par des énergies renouvelables. Plusieurs calculs menés avec différents types d'énergies renouvelables [géothermie superficielle et profonde (aquifère de l'Eocène moyen et inférieur, l'Albien et le Dogger), bois énergie] ont permis de resserrer le choix autour de différentes options de géothermie, avec un appoint possible par récupération de chaleur des eaux usées. Des études hydrogéologiques ont permis de statuer sur la meilleure option du point de vue performantiel et économique. Ce réseau permettra de limiter fortement les consommations d'énergie primaire et les émissions de CO<sub>2</sub> sur les postes chauffage et eau chaude sanitaire.

## → Compensant par une production photovoltaïque

La 3<sup>ème</sup> étape consiste à compenser les consommations électriques « inévitables » par une production photovoltaïque répartie entre les bâtiments. Un travail important a consisté à mettre en adéquation les besoins (bilan global des consommations à compenser une fois réalisé le travail de maîtrise de l'énergie et le choix du réseau géothermique) et le potentiel solaire du site. Pour cela une étude détaillée a été réalisée par l'AMO énergie afin d'assurer la faisabilité des objectifs. Elle montre que l'on peut atteindre une production totale sur le secteur de l'ordre de 4 000 MWh/an, soit environ 40 000 m<sup>2</sup> de panneaux, en mobilisant l'ensemble des surfaces de toitures bien exposées et orientées et certaines façades bien dégagées au sud.

En combinant géothermie et photovoltaïque, les études de faisabilité montrent que les émissions de CO<sub>2</sub> seront réduites de 96 à 98% par rapport à un scénario de référence (RT 2005 et gaz).

Les objectifs de production photovoltaïque sont déclinés dans chaque CPEDD (cahier des prescriptions environnementales et de développement durable annexé au cahier des charges de cession de terrain) et fixés par lot selon sa situation et son orientation. Par exemple, 120 MWh/an sont aujourd'hui exigés sur le lot 2.1.1.B (projet « Alveare » par Périphériques Architectes, décrit dans l'objectif 10).

Différentes pistes sont actuellement à l'étude afin de garantir que les surfaces photovoltaïques demandées dans les CPEDD pourront effectivement être financées, conçues, réalisées et exploitées de manière satisfaisante. Trois grandes options sont aujourd'hui envisagées et en cours de comparaison : l'investissement « en propre » par le promoteur ou l'investisseur du programme immobilier, le tiers investissement privé et l'investissement local public-privé via la création d'une société d'investissement dédiée.

## Prescrire et contrôler

L'ensemble des études et des choix énergétiques trouvent **leur traduction dans les CPEDD pour les opérateurs des îlots**, avec des exigences vérifiables par la maîtrise d'ouvrage et ses AMO et compréhensibles par les opérateurs et leurs concepteurs dès les premières réflexions sur le projet. Toutefois, le choix a délibérément été fait d'anticiper sur la future réglementation RT 2012, ce qui implique pédagogie et accompagnement des maîtres d'œuvre. A titre d'exemple, pour les logements, les prescriptions des CPEDD portent sur la consommation d'énergie primaire (maximum 14 kWh/m<sup>2</sup> SHAB/an pour le chauffage, 20 kWh/m<sup>2</sup> SHAB/an pour l'eau chaude sanitaire et 45 kWh/m<sup>2</sup> SHAB/an pour les usages électriques spécifiques), les besoins nets de chauffage (maximum 15 kWh/m<sup>2</sup> SHAB/an), la durée d'ensoleillement, l'étanchéité à l'air, etc.

Ces niveaux de performance placent le projet Clichy-Batignolles à un niveau supérieur au label BBC, supérieur au « droit commun » de la construction neuve à Paris (Plan Climat - 50 kWh/m<sup>2</sup>.an) et très proche du niveau du label allemand Passivhaus, ce sans compensation photovoltaïque. Ces exigences fondamentales seront vérifiées dès la phase concours par des simulations thermiques dynamiques.

Une évaluation des performances énergétiques est également prévue un an après l'achèvement des constructions pour vérifier que les exigences ont bien été respectées.

## B| Gérer durablement la ressource en eau

En matière d'assainissement, le schéma proposé s'appuie sur une séparation des eaux pluviales et des eaux usées et permet par ailleurs de tendre vers un objectif global de réduction de 50% des volumes d'eaux pluviales rejetées au réseau d'assainissement (au delà des objectifs du projet de zonage pluvial de la Ville de Paris qui fixe l'abattement à 30%) et de maîtrise de leur qualité, en favorisant notamment la perméabilité des sols, l'évapo-transpiration (par la végétalisation des parcelles - sols, toitures et façades) et la réutilisation des eaux pluviales (pour l'arrosage notamment).

### GESTION DE L'EAU



Les bassins biotopes



Le fossé humide traversant le parc



Alimentation du bassin par énergie éolienne



Vue sur le parc depuis les logements au nord

En matière d'eau potable, les CPEDD donnent pour objectif une consommation maximale de 30 m<sup>3</sup> par an et par personne.

Dans la première phase du Parc Clichy-Batignolles - Martin Luther King ouverte depuis 2007, les eaux pluviales sont pour partie recueillies dans des bassins, stockées dans une cuve de récupération de 900 m<sup>3</sup> située en sous-sol et naturellement filtrées progressivement (existence d'un bassin biotope humidifié en permanence par un système alimenté par une éolienne venant pomper l'eau des bassins). Elles sont utilisées pour l'arrosage du parc selon la méthode d'irrigation raisonnée (en moyenne annuelle, 40% des besoins d'arrosage sont couverts par de l'eau de pluie récupérée). Ces principes permettent un abattement de 35% des volumes d'eau rejetés dans les réseaux d'assainissement. Ils sont étendus dans la conception de la phase 2 du parc, qui ouvrira en 2013.

**Sur les îlots constructibles**, il est prévu par ailleurs les mesures complémentaires suivantes :

- Suppression de tous les rejets au réseau des espaces extérieurs privés, les eaux pluviales devant être gérées sur la parcelle,
- Recyclage des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts des parcelles privées, chaque fois que cela est pertinent,
- Végétalisation des toitures, en fonction des disponibilités laissées par la production photovoltaïque en toiture.

### Les contraintes du site :

- Infiltration forcée interdite compte tenu du risque de dissolution de gypse,
- Stockage restitution interdit dans la mesure où il constitue un facteur aggravant du risque de saturation des réseaux d'assainissement en cas de fortes pluies,
- Les fortes pentes et aménagements sur dalle condamnent certaines options techniques au niveau des parcelles privatives comme des espaces publics,
- Concurrence au niveau des toitures avec les objectifs de production photovoltaïque.

Enfin, il est également prévu une gestion pluviale exemplaire sur les espaces publics, dans les limites des contraintes techniques fortes du site : étude d'une noue dans le jardin du bastion, création de microespaces végétalisés sur dalle le long de la voie nord-sud, perméabilité accrue des voiries situées au nord du secteur.

### C| Privilégier l'utilisation des éco-matériaux

Il est d'autant plus important de maîtriser la quantité de ressources épuisables utilisée pour la fabrication des bâtiments et l'aménagement des espaces extérieurs publics que le haut niveau de performance énergétique peut conduire à des solutions techniques plus gourmandes en fabrication.

Ainsi, les CPEDD proposent des prescriptions très précises sur les matériaux à utiliser, étant entendu que l'objectif prioritaire est d'économiser les ressources épuisables en utilisant de manière majoritaire des matériaux renouvelables. Certains matériaux sont interdits (le PVC par exemple), pour d'autres des labels sont exigés (en matière de peintures, de revêtements muraux ou de moquettes par exemple).

Par ailleurs, les concepteurs et les constructeurs ont pour obligation de réaliser une **évaluation de l'énergie grise** des bâtiments, c'est-à-dire de l'énergie qui a été nécessaire pour leur construction (fabrication et transport des matériaux notamment), et de respecter une valeur plafond.

### D| Innover dans la gestion des déchets : la collecte pneumatique

La gestion durable des déchets revêt deux dimensions : d'une part la réduction de la production de déchets et d'autre part l'organisation de la collecte et du recyclage.

Concernant la diminution de la production de déchets, des campagnes de sensibilisation des habitants et des usagers seront organisées.

Par ailleurs, le projet prévoit la réalisation d'un centre de tri des déchets inertes (emballages, flacons...) situé au nord en bordure du Périphérique et des installations ferroviaires. Le centre sera desservi par un système novateur d'**évacuation des déchets ménagers depuis les immeubles et les espaces publics par circulation pneumatique**. Il s'agit d'une des premières expérimentations de ce système en France. Les déchets seront acheminés vers une centrale d'aspiration, connectée au centre de tri voisin, puis seront évacués par camions ou éventuellement par rail. Cette innovation contribuera à réduire la circulation des bennes de collecte.

Par rapport à la collecte traditionnelle, la collecte pneumatique des déchets permet de réduire de 42% les émissions de gaz à effet de serre, de 98% les émissions de monoxyde de carbone, de 86% les émissions d'oxydes d'azote et de 90% les émissions de particules.

Les consommations électriques supplémentaires induites seront par ailleurs compensées par la production photovoltaïque propre au secteur.



Dans le parc, les déchets d'entretien sont gérés par compostage. Les branches et les feuilles sont collectées et compostées. Le compost sert ensuite à enrichir la terre.

A terme, quand la 2<sup>e</sup> phase du parc sera achevée, l'objectif est de produire du compost pour répondre aux besoins propres du parc et à ceux des autres espaces verts du 17<sup>ème</sup> arrondissement. Il s'agit de mutualiser les aires techniques de ces espaces verts (dépose des végétaux, lieu de compostage...).

Enfin, des expérimentations de compostage en pied d'immeubles sont envisagées.

## OBJECTIF 12 | PARTICIPER À LA ROBUSTESSE ÉCOLOGIQUE LOCALE ET GLOBALE ET LA QUALITÉ PAYSAGÈRE RÉGIONALE

### Relever le défi de la biodiversité en milieu urbain

En raison de sa situation en zone urbaine, le secteur Clichy-Batignolles n'abrite aucun espace naturel faisant l'objet d'un recensement, de type Z.N.I.E.F.F, ou de mesures de protection sous forme de réserve naturelle. Les seuls espaces verts publics importants ou accessibles aux habitants sont présents sous la forme d'espaces publics (squares, parterres, voies plantées, cimetière), d'espaces végétalisés en cœur d'îlots et de résidences ou bien d'espaces non utilisés où la végétation se développe spontanément (bastion, surfaces délaissées ou talus ferroviaires). La décision très en amont de créer un grand parc urbain de 10 ha, prolongé par des espaces complémentaires (en particulier un jardin de 0,8 ha au nord d'un bastion remarquablement conservé de l'enceinte de Thiers) est une réponse aux besoins d'un environnement urbain particulièrement dépourvu de grands espaces verts et l'opportunité, grâce à sa taille, de constituer un éco-système viable en milieu urbain.

En effet, la création d'un parc de 10 ha accueillant des essences d'arbres diverses, le grand nombre d'îlots verts intérieurs végétalisés, la présence de parcs à proximité (le Parc Monceau à 1,5 km, le Bois de Boulogne à 3 kms), de squares (Batignolles, Paul Paray, Tocqueville, Boulay-Level, Epinettes), de cimetières (Batignolles, Montmartre et Clichy) et de « corridors » faunistiques et floristiques (le long des voies ferrées) constituent une véritable trame verte et un **réseau intéressant de « relais écologiques »** propre à assurer la diffusion de la biodiversité.

Pour constituer un écosystème viable même en milieu urbain, environ 5 ha - la moitié du parc urbain - seront à terme réservés à des écosystèmes supportant un niveau suffisant de biodiversité, ce qui correspond aux secteurs densément plantés du parc, à ses zones humides, ses zones de prairies, etc.

Les îlots privés ont également un rôle à jouer dans la constitution d'écosystèmes, supports de biodiversité et de relais écologiques. Ils font l'objet de prescriptions dans les CPEDD : les concepteurs de chaque programme immobilier doivent atteindre un **coefficient minimal de biodiversité** qui prend en compte l'ensemble des surfaces horizontales et verticales extérieures du projet, en fonction de leur caractère plus ou moins minéral ou planté (coefficient moyen sur chaque lot). Ce coefficient permet d'aller au delà de l'objectif de l'article 13 du PLU de Paris (taux des surfaces libres offrant un support au biotope), tout en étant cohérent avec lui.

Voir également  
les objectifs 2 et 10

## OBJECTIF 13 | SOIGNER LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS URBAINS

### Concilier compacité urbaine, confort d'usage, exigences environnementales et économies de gestion : la qualité des espaces publics

La conception du plan d'aménagement vise à la fois l'économie thermique des bâtiments, l'agrément de vie des résidents, la protection contre les nuisances, la réduction des voiries routières, la facilité d'accès aux équipements et la diminution des coûts d'entretien :

- **Préserver au maximum le sol dit naturel** et limiter l'urbanisation sur dalle (source de discontinuité urbaine très forte),
- **Créer un grand parc urbain, dédié à la détente et aux loisirs.** Préservé des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique, il propose divers aménagements (lieux de pratiques pour tous les âges, bassins...) pour un brassage des fréquentations et davantage d'aménités au quartier (prise en compte de la saisonnalité notamment),

## Les principes d'aménagement de l'espace public

- Ambiance paysagère d'un espace ouvert, unitaire, en espace partagé
- Traitements appropriés pour toutes les formes de handicaps
- Classement en zone de rencontre (limitation de la vitesse à 30 km/h avec priorité aux piétons)
- Largeurs usuelles pour les chaussées circulées et les aires de stationnement, de livraison, de station vélib, etc.
- Homogénéité des revêtements de sols, de teinte plutôt claire et bordures granit traditionnelles
- Plantations de végétaux diversifiés et de grandeurs variées
- Eclairage de faible intensité selon les normes européennes, avec des matériels innovants répondant aux exigences de développement durable
- Emergence de la collecte pneumatique des ordures en continuité des emplacements de stationnement ou livraison
- Mobilier urbain réduit, très simple de dessin, limitant au strict minimum les potelets, barrières, bornes, etc.

Source : Atelier Grether/Agence Osty/OGI

Dans un " espace partagé ", l'espace de déplacement est commun à tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes...).



Entrée du parc, voie nord-sud



Aménagement de jeux pour enfants (première tranche du parc, 2007)



- **Renforcer la trame végétale et la biodiversité,**
- **Prendre en compte l'ensemble des nuisances** et favoriser le confort dans les immeubles et dans les espaces extérieurs (bruit, gêne liée au vent, effet d'îlot de chaleur urbain...),
- **Réduire les coûts de construction et les charges d'entretien,**
- **Limitier la part réservée à l'automobile, diversifier l'offre de mobilité et promouvoir les déplacements doux.**

Par ailleurs, le tri sélectif est mis en place dans les espaces publics et dans le parc (installation de corbeilles doubles).

La collecte pneumatique sera également utilisée : des agents seront chargés de vider le contenu des corbeilles dans les bornes situées dans l'espace public (excepté le verre qui sera collecté de manière classique).

### Une gestion anticipée des déplacements induits par le nouveau quartier : requalification et recalibrage des voiries

La densification de la ville se traduira par une intensification de la vie urbaine que le projet propose de gérer en se fixant pour objectifs de favoriser les modes de déplacement de proximité et de diversifier l'offre et renforcer les transports en commun existants.

L'intégration du quartier dans la ville ainsi que la fluidité et la qualité des déplacements qui le parcourront résultent de l'attention portée au calibrage du réseau viaire et au dessin des aménagements de l'espace public. Globalement, le projet prévoit une économie des voies publiques pour concentrer les usages dans les voies traitées en zone 20 à 30 km/h :

- Le réseau viaire s'appuie sur des carrefours avec le réseau existant, sur une voie principale nord-sud et des voies en bouclage desservant les îlots urbains autour du parc sur la partie est. Les voies nouvelles ne couvrent que 12% des emprises à aménager.
- Le noyau du parc central se prolonge vers l'extérieur par des accès au travers des îlots bâtis, en direction des espaces publics, afin de favoriser les cheminements entre rues et parc.
- Les grandes infrastructures ferroviaires et routières sont franchies par 6 ouvrages, 1 pont et 1 passerelle sur la tranchée du boulevard Pereire (sur le secteur Saussure) et 2 ponts et 2 passerelles au-dessus du faisceau ferré de Saint-Lazare et du boulevard Berthier (sur le secteur Clichy-Batignolles). La passerelle sur le boulevard Berthier est un maillon essentiel du grand axe traversant de part en part le projet et mettant en relation la rue Cardinet, le parc, la Porte de Clichy, et au-delà, le boulevard Jean-Jaurès à Clichy. Cet axe passera également par le futur parvis du TGI. Tous ces accès seront accessibles aux PMR.



- L'étude d'impact réalisée sur les déplacements prévoit une diminution importante de la circulation de poids lourds et une augmentation sensible de véhicules légers, principalement dans le nord du secteur Clichy-Batignolles. Le projet prévoit que l'avenue de la Porte de Clichy, l'avenue de Clichy, le boulevard Douaumont et le boulevard Berthier soient réaménagés, notamment en faveur des transports en communs et des modes doux de déplacement. Une étude spécifique relative à la circulation induite par l'aménagement du secteur, tant en phase de chantier qu'à terme, est en cours. Elle doit permettre de mettre à jour et d'étudier finement les éventuels points durs à traiter (sécurité, conflits entre les modes, saturation du trafic...).
- L'élargissement de la rue Cardinet permet la réalisation d'un parking résidentiel de 600 places, au-dessous de l'aménagement d'un large mail planté d'arbres devant le nouveau parc.

Les espaces publics ne doivent toutefois pas être réduits à leur fonction de support de mobilité et de desserte. Les qualités d'usage, les qualités paysagères, l'accessibilité aux différents handicaps, etc. ont été prises en compte par l'équipe de maîtrise d'œuvre. De plus, le confort climatique des espaces extérieurs, publics et privés, est maîtrisé en lien avec les bâtiments riverains : les Cahiers des Prescriptions Environnementales et de Développement Durable demandent aux concepteurs de chaque programme immobilier d'atteindre un **coefficient de régulation thermique** qui prend en compte l'ensemble des surfaces horizontales et verticales du projet, qui vise à limiter localement l'effet d'îlot de chaleur urbain et à améliorer le confort climatique des espaces extérieurs. Il inclut également une analyse aéraulique des masses bâties pour réduire les effets de gêne liés au vent.

## OBJECTIF 14 | TRAITER DE FAÇON OPTIMISÉE LES RISQUES ET POLLUTIONS DU SITE

### Des risques et nuisances liés à la situation du site

Les premières nuisances du site sont liées à la présence du Périphérique et du réseau ferré : pollution sonore, pollution atmosphérique, pollution électromagnétique. Ces contraintes sont à l'origine de certaines orientations dans la conception du plan masse : la localisation des immeubles de bureaux et d'activités le long des sources sonores pour faire un écran acoustique, le regroupement des îlots d'habitations au cœur du site, autour des espaces verts.

Par ailleurs, les vibrations engendrées par la voie ferrées et les installations ferroviaires sous dalle feront l'objet d'un traitement spécifique à la source (écran acoustique enterré le long des voies, tapis anti-vibratile sous les voies et/ou boîtes à ressort dans les constructions).

En amont du projet, une attention très forte a été portée à la pollution des sols.

Compte tenu de l'occupation industrielle passée du site, plusieurs études approfondies de la qualité des sols et de la nappe souterraine ont été engagées par la SNCF et RFF. Une étude historique de chaque zone a permis de connaître les différentes activités potentiellement polluantes qui se sont succédées. Des sondages ont permis de connaître la qualité du sol au droit des sources potentielles de pollution ; d'autres sondages ont permis de vérifier la qualité du sol entre ces différentes sources de pollution. Ont pu être identifiés :

- la présence de poches de gypse antéludien impliquant pour le site des risques de mouvement du sol ou du sous-sol,
- la présence de polluants nocifs dans le sol et la nappe (métaux lourds, hydrocarbures et HAP principalement).

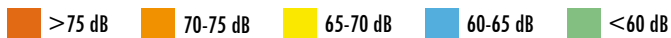
Cette pollution, liée à l'utilisation du site, n'est cependant pas majeure. Dans les zones les plus sensibles, l'impact potentiel sur les usages futurs du site sera évalué précisément à travers des Evaluations Quantitatives des Risques Sanitaires (EQRS). Le cas échéant, la dépollution sera prise en charge par les promoteurs ou par l'aménageur au droit des espaces publics.



La topographie du site constitue une autre contrainte (17 m de dénivelé entre le sol du site et les plates-formes ferroviaires et de nombreuses coupures) traitée avec soin par les concepteurs qui ont choisi de très peu modifier la topographie et d'utiliser de façon maximale le nivellement du terrain naturel actuel pour minimiser les constructions sur dalle (limitées aux seuls immeubles de bureaux le long du faisceau Saint-Lazare) et équilibrer autant que possible déblais et remblais.

### La principale nuisance du site : la pollution sonore de jour, liée aux activités, trafic routier et ferroviaire

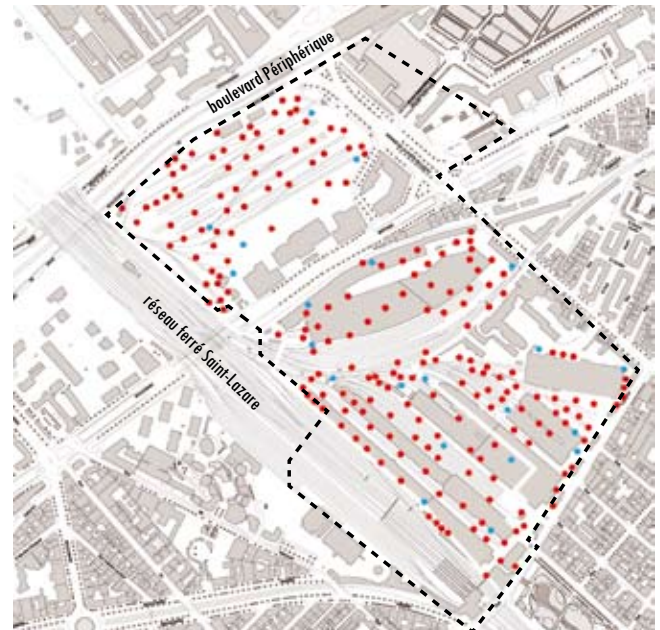
Remarque : seuil de bruit extérieur admissible de jour = 70 décibels (dB)



Source : étude d'impact, janvier 2007

### Les études approfondies de la qualité des sols et de la nappe souterraine : ci-dessous, les différents points de sondage

Etudes réalisées par les bureaux d'études ATI, GRS et URS



5

## Faire évoluer les modes de faire et les pratiques urbaines

### OBJECTIF 15 | AMÉLIORER LA GOUVERNANCE DU PROJET

#### A| Clichy-Batignolles, un projet partenarial et participatif

##### L'association des acteurs dans la durée

###### *La concertation avec les riverains et les futurs usagers et habitants*

Depuis le début de la réflexion, le projet Clichy-Batignolles a connu des intermittences qui ont complexifié l'association des acteurs.

La candidature de Paris aux JO a constitué une première phase d'appropriation : elle a été l'occasion d'explications et de débats publics qui ont permis de prendre en compte certaines priorités pour les habitants et usagers du territoire (la question des déplacements notamment).

Après l'étape de négociation avec les acteurs institutionnels rendue nécessaire par la réorientation du projet, la concertation redémarre sur des bases nouvelles avec un dispositif innovant à Paris. L'élaboration de ce dispositif a été conforté par une étude qualitative auprès d'un panel d'acteurs représentatifs de la pluralité des intérêts, consultés lors d'entretiens approfondis conduits par un cabinet extérieur.

A un stade du projet où des marges de manœuvre existent avec différentes options ouvertes, le processus d'association des acteurs imbrique deux échelles :

- une concertation à l'échelle du site qui vise à enraciner le projet à partir des préoccupations concrètes des habitants et usagers du quartier. Le dispositif est volontairement souple et vise à mobiliser le maximum d'acteurs, au delà du cercle restreint habituel. Il alterne des phases d'échange dans des lieux suffisamment diversifiés pour toucher des populations hétérogènes et, pour certaines, peu sensibilisées aux questions de l'aménagement. Il repose, pour le grand public, sur des dispositifs d'échanges ouverts : réunions publiques (la première s'est tenue le 8 avril 2009 où le dispositif de concertation a été présenté et discuté pour être amendé), journées portes ouvertes sur le site, ateliers urbains (ouverts aux enfants des quartiers), visites de sites et maison du projet. S'y ajoutent des « ateliers citoyens » pour nourrir le projet à partir des préoccupations locales (ils se déroulent sur 3 soirées d'échange de 2h environ, par groupe d'une trentaine d'habitants, autour d'une thématique. Deux ateliers se sont déjà tenus en juin 2009) et des « groupes projet » réunissant les associations, les conseils de quartier, les partenaires et acteurs sociaux, éducatifs ou économiques du quartier sur les enjeux urbains et de durabilité du projet (le 1<sup>er</sup> groupe projet s'est tenu en juillet 2009 sur les enjeux environnementaux du projet). L'ensemble des contributions issues de la concertation sera synthétisé et présenté aux élus et aux équipes techniques en charge du projet, lors de l'Assemblée annuelle de Clichy-Batignolles (1<sup>er</sup> assemblée prévue en décembre 2009). Le dispositif est ouvert aux communes limitrophes qui sont également associées dans les différentes instances.
- une concertation à l'échelle parisienne de façon à mettre en interrelation le débat « local » et le grand débat sur l'avenir de Paris sur des sujets qui se télescopent et sont mis en concertation (ateliers citoyens sur les nouvelles formes urbaines, conférence de consensus sur les ondes électromagnétiques, par exemple).

#### *Le pilotage du projet : partager avec l'ensemble des partenaires et impliquer les élus*

**Le comité de pilotage stratégique** est composé des élus de la Ville de Paris, la mairie du 17<sup>ème</sup>, la mairie de Clichy, RFF, la SNCF, la RATP, la Région Ile-de-France, le STIF, la SNEF (aménageur du lotissement Saussure, de l'autre côté du faisceau ferroviaire), la Semavip et les concepteurs. Il a pour objectif de rassembler les décideurs, d'échanger avec les partenaires, de traiter de manière transversale les différentes problématiques et de valider les grandes orientations. Il se réunit deux fois par an.

**Le comité de suivi technique** se réunit une fois par mois afin de préparer les comités de pilotage stratégiques. Il rassemble les différentes directions et services de la Ville et l'aménageur, pour faire l'état d'avancement opérationnel du projet, l'analyse du planning et des points critiques existants et potentiels sur le plan administratif, réglementaire, foncier, financier, technique et opérationnel, et l'articulation entre les différentes maîtrises d'ouvrage.

#### *L'organisation de la maîtrise d'ouvrage*

L'opération Clichy-Batignolles rassemble plusieurs maîtrises d'ouvrage en charge des différents aménagements du site.

Pour coordonner les maîtrises d'ouvrage et valider les grandes options opérationnelles, le **comité de coordination des maîtrises d'ouvrage** réunit, deux fois par an, les décideurs de la Ville de Paris, la Semavip, la SNCF, RFF et la SNEF.

Afin d'assurer le pilotage opérationnel, le **comité technique de maîtrise d'ouvrage** se réunit une fois par mois. Piloté par la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris, il est composé des responsables de la Semavip, de représentants de RFF et de SNCF, de représentants des directions de la Ville de Paris en situation de maître d'ouvrage (Direction des Espaces Verts et de l'Environnement, Direction de la Voirie et des Déplacements), des chefs de projet de la Direction de l'Urbanisme en charge du projet Clichy-Batignolles, des équipes de maîtrise d'œuvre urbaine et technique et du planificateur de la Semavip.

## Les maîtrises d'ouvrage des espaces publics

### Ville de Paris

Direction des Espaces Verts et de l'Environnement

Aménagement du parc

Direction de la Voirie et des Déplacements

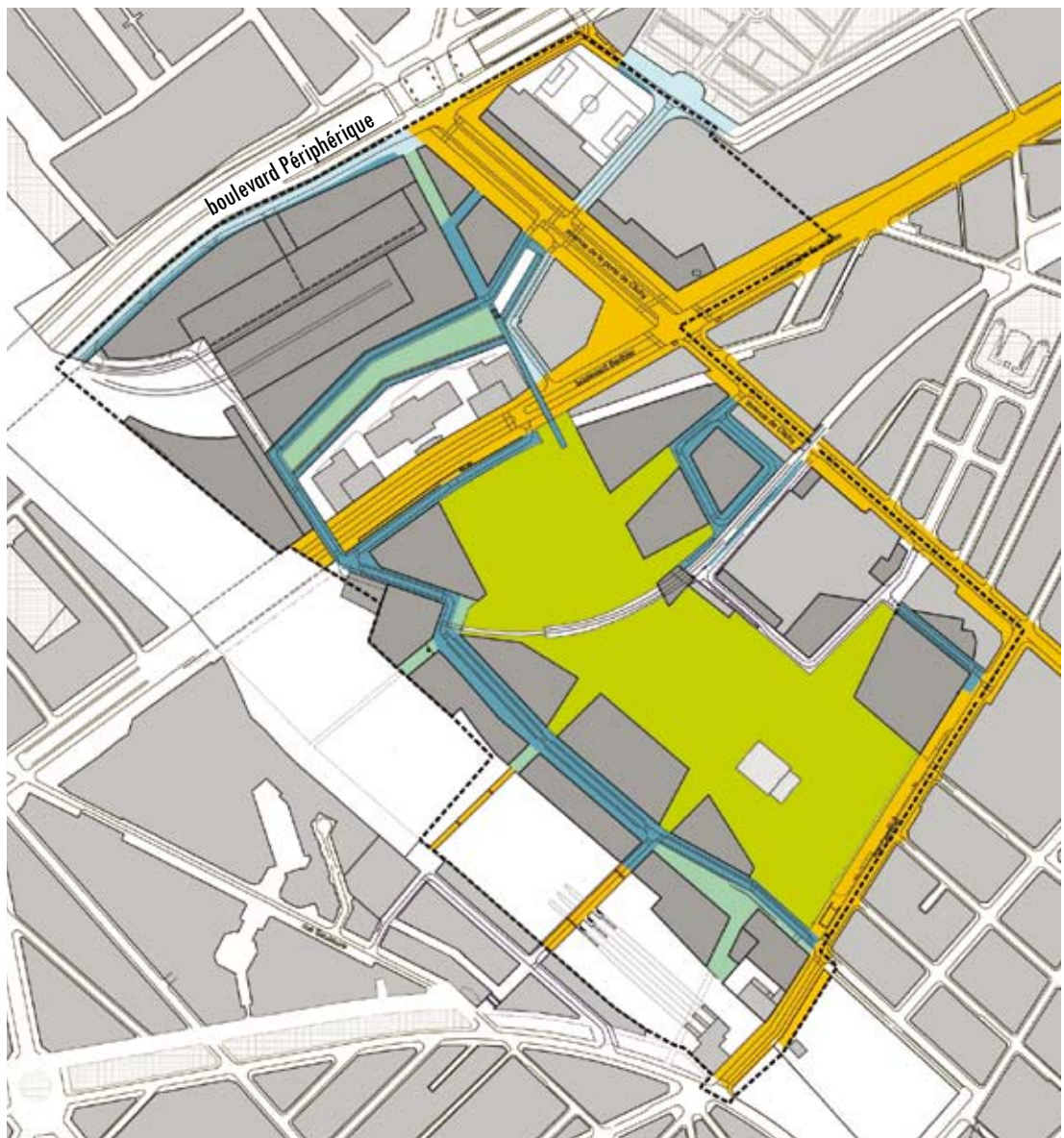
Voirie réaménagée ou créée

### Semavip

Voirie réaménagée

Voirie interne créée

Espaces paysagers créés



Par ailleurs, selon les sujets, l'ensemble des services de la Ville de Paris peuvent être associés. Par exemple, le Service de l'Écologie Urbaine, qui a pour mission de suivre les aspects de développement durable des projets et de stimuler les évolutions des pratiques, a été étroitement associé aux études environnementales.

## B| Une maîtrise d'ouvrage organisée et outillée pour un projet complexe

### Le référentiel développement durable

La Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris a élaboré un « document guide » des bonnes pratiques pour intégrer le développement durable à toutes les étapes d'un projet. La production de ce document et les séances d'échanges organisées avec l'ensemble des chefs de projet ont permis de faire progresser les pratiques professionnelles.

### Certification ISO 14 001 et Système de Management Environnemental

Sur la base d'une démarche volontaire, la Semavip a obtenu, en janvier 2007, la certification ISO 14 001 pour l'ensemble de son activité d'aménageur. Conformément à son Système de Management Environnemental, la Semavip établit un plan d'actions d'amélioration spécifique à l'opération Clichy-Batignolles, en référence aux aspects environnementaux significatifs identifiés dans le cadre de la certification. La mise en œuvre de ce plan d'actions est évaluée deux fois par an, permettant de renseigner les indicateurs environnementaux, de jauger l'efficacité des mesures environnementales inscrites dans le plan d'actions et de définir les éventuelles actions correctives. Un audit de suivi est réalisé annuellement par ECOPASS.

## Des moyens humains spécifiques dédiés : le chargé de mission développement durable

Face à l'enjeu majeur que constitue la mise en œuvre de prescriptions de développement durable, la Semavip s'est dotée, en interne, d'un poste transversal de « chargé de mission développement durable » qui travaille en priorité sur l'opération Clichy-Batignolles. Il a pour missions d'animer la démarche environnementale de l'opération, de coordonner les expertises externes, de veiller à la prise en compte des critères du développement durable à toutes les étapes de l'opération et d'accompagner l'élaboration du Plan d'Actions d'Amélioration de l'opération.

## Des assistances à maîtrise d'ouvrage spécifiques (AMO)

Trois marchés d'assistance à maîtrise d'ouvrage ont été passés en 2008 sur la ZAC Clichy-Batignolles, en complément de l'AMO déjà missionnée sur la ZAC Cardinet-Chalabre (groupement Cap Terre / Izuba Energies) :

- Une AMO générale pour le Développement Durable et la Qualité Environnementale (Tribu) dont la mission est de garantir la cohérence méthodologique et scientifique entre tous les objectifs sociaux, sociétaux, économiques et environnementaux du développement durable à l'échelle de l'ensemble du secteur Clichy-Batignolles;
- Une AMO pour les questions énergétiques (Izuba Energies/Amoes/Enertech/Hespul/Optiflow);
- Une AMO pour la gestion de l'eau et l'assainissement pluvial (Sepia Conseils/Setude Ingénierie).

Ces marchés couvrent l'ensemble des étapes de l'opération, de la définition des objectifs à leur mise en œuvre opérationnelle et à leur évaluation.

L'équipe initiale de concepteurs composée de François Grether (architecte-urbaniste), de Jacqueline Osty (paysagiste) et d'Omnium Général d'Ingénierie (OGI, bureau d'études techniques) continue de porter la conception urbaine de la ZAC.

Cette équipe est également en charge de la réalisation des infrastructures et ouvrages d'art. Dans ce cadre, elle s'est dotée d'une expertise spécifique en matière de développement durable et de qualité environnementale en la personne de Dominique BIDOU (DBDD).

Enfin, le **projet est basé sur de nombreuses et solides études et diagnostics des besoins** (études d'impact, environnementales, énergétiques, acoustiques, de qualité des sols, sur les installations ferroviaires et leur reconstruction, sur le potentiel géothermique, etc.).

### Bilan financier simplifié des deux ZAC (en K€ HT)

	Ville de Paris	Semavip
<b>Charges</b>		
Acquisitions foncières	223 000	409 828
Reconstitution des équipements ferroviaires	268 115	
Équipements publics à la charge de la Ville de Paris	221 600	
Études, travaux et préparation des sols		330 106
Participation au bilan d'aménagement	179 410	
<b>TOTAL</b>	<b>892 125</b>	<b>739 934</b>
<b>Produits</b>		
Cessions de charges foncières		576 453
Participation au bilan d'aménagement		179 410
<b>TOTAL</b>		<b>755 863</b>

Le foncier occupe une part importante dans le bilan de l'opération : les acquisitions foncières et la reconstitution des équipements ferroviaires déplacés dans le cadre du projet représentent plus de la moitié des charges.

Cependant, ces coûts ont été négociés par la Ville de Paris en amont de la désignation de l'aménageur (accord foncier signé entre la Ville et les propriétaires - la SNCF et RFF). Par ailleurs, la Ville de Paris prend à sa charge la reconstitution des équipements ferroviaires.

Ces deux éléments permettent de minimiser l'impact du foncier sur le bilan d'aménagement.

## OBJECTIF 16 | FAVORISER L'ÉMERGENCE D'UNE NOUVELLE CULTURE URBAINE

L'aménagement d'un quartier est avant tout à destination des habitants et des usagers qui doivent pouvoir y trouver confort, intimité, services, vie collective...

Les équipements, services et commerces, les bureaux et le parc contribueront à renforcer la vie urbaine, le lien social et la convivialité dans ce secteur.

Comme évoquée dans l'objectif 4, l'histoire ferroviaire du site fait l'objet d'une attention particulière. Divers bâtiments sont conservés et des matériaux du site (rails, pavés) ont été mis en valeur dans l'aménagement du parc, dans l'optique d'une gestion durable et pour garder l'imaginaire de cette partie « industrielle » de l'arrondissement.

Par ailleurs, l'installation du TGI de Paris et de la direction régionale de la Police Judiciaire, dont les études sont en cours, apportera une identité forte au quartier.

Pour permettre une appropriation du quartier par les habitants et faciliter leur implication dans la vie locale, plusieurs actions et événements ont d'ores et déjà eu lieu ou sont prévus, notamment :

- Les Ateliers Villes : pilotés par une association, les Ateliers Villes ont pour objectif de mettre l'urbanisme à la portée de tous, notamment les enfants et les jeunes. Avec des outils ludiques (maquettes, jeux, etc.), il s'agit d'un véritable programme pédagogique permettant de comprendre comment la ville se construit à partir de son histoire, comment elle évolue et se transforme. Cette démarche est née il y a quelques années sur le nouveau quartier Paris Rive Gauche (13<sup>ème</sup> arrondissement). Forte de son succès, elle est transposée pour le projet Clichy-Batignolles ;
- L'ouverture, en septembre 2009, d'une maison des projets pour accompagner la naissance du quartier (espace d'information et d'exposition, réponses aux diverses questions des riverains et usagers, etc.) ;
- Journées Portes Ouvertes : visites du site, échanges avec les concepteurs, explications autour d'une maquette 3D, etc. La première a eu lieu le 27 juin 2009.

Enfin, les Conseils de quartier existants sont régulièrement informés et invités à participer à la concertation organisée sur le projet. Quatre Conseils de quartier sont particulièrement impliqués car situés à proximité du projet : les Epinettes, les Batignolles et Wagram-Pereire à Paris ; « entrée de ville » à Clichy-La-Garenne.

## OBJECTIF 17 | PENSER LA GESTION DURABLE DU QUARTIER EN INTÉGRANT LA MUTABILITÉ, LA RÉVERSIBILITÉ ET L'ADAPTABILITÉ

### A| Organiser la gestion performante des chantiers

#### Une Charte de chantier à faibles nuisances

Ce document, en cours d'élaboration, sera joint au dossier de consultation des entreprises. Il est constitué d'objectifs contractuels, dont les modalités d'application seront précisées lors de la préparation du chantier. L'enjeu de la démarche est de limiter les nuisances au bénéfice des riverains, des ouvriers et de l'environnement.

Les objectifs d'un chantier « à faibles nuisances » sont :

- La limitation des nuisances, bruits, pollutions et risques générés par le chantier,
- La sensibilisation des acteurs au respect de l'environnement (livret d'accueil, brochure d'information, entretien avec le personnel des entreprises...),

- La mise en œuvre de procédures pour permettre une valorisation maximum des déchets de chantier et de déconstruction, en fonction des filières locales de valorisation,
- La maîtrise des consommations d'eau et d'énergie des chantiers (mise en place de sous-comptages pour l'électricité et l'eau, approche bioclimatique pour la « base vie » de chantier, etc.),
- La limitation des déchets de chantier.

Par ailleurs, les entreprises doivent réaliser au minimum 5% des heures travaillées par des personnes en insertion. Enfin, l'utilisation des infrastructures ferroviaires du site (petite ceinture) pour l'évacuation des déblais, voire l'approvisionnement en matériaux de certains chantiers, est à l'étude. Des contacts ont été pris en ce sens avec la SNCF.

### Une coordination efficace des chantiers

La Semavip assure le bon déroulement des travaux, avec la mise en place de différents intervenants, notamment :

- Le pilote de la ZAC est chargé de la coordination des plannings et des emprises de l'ensemble des chantiers qui se dérouleront sur le secteur, ainsi que de la gestion de leurs interfaces.
- Le coordinateur sécurité et protection de la santé (CSPS) pour la ZAC contrôle également le respect des exigences fixées dans la Charte de chantiers à faibles nuisances.
- L'AMO développement durable (Tribu) vérifie le respect et l'application du CPEDD pendant les travaux.
- L'équipe de maîtrise d'œuvre doit désigner un responsable HQE qui vérifie que les entreprises respectent la Charte des chantiers.
- Un responsable chantier à faible nuisances (RCFN) est désigné et présent sur toute la durée du chantier (issu en général de l'entreprise de gros œuvre). Ses missions portent sur le contrôle des engagements communs des entreprises contenus dans la Charte, le suivi de la Qualité Environnementale du chantier, l'information du personnel de chantier et du public, etc.

## B| Prévoir la gestion du futur quartier

### Garder des marges d'évolutivité

Le projet conçu par le groupement de concepteurs présente **une stratégie urbaine progressive, cohérente, qui laisse des marges de manœuvre.**

La réversibilité est l'héritage de la candidature aux Jeux Olympiques et a conduit la démarche de conception depuis l'origine. La souplesse du projet lui permet d'intégrer au fur et à mesure les évolutions programmatiques (par exemple la Cité Judiciaire) et les apports des différents concepteurs qui se multiplient au fil du temps.

Le parti d'utiliser au maximum le nivellement du terrain naturel actuel donne ainsi beaucoup de souplesse au projet quant à son évolution future. Cette option permet notamment la conservation de certains bâtiments existants (la gare Pont-Cardinet, la sous-station et quelques éléments singuliers - halles, forge) réinvestis par de nouveaux usages.

Les usages futurs sont pris en compte en respectant un principe de précaution. A titre d'exemple, le tronçon de la Petite Ceinture entre Batignolles et le nord-est de Paris est conservé et intégré au projet (il est mis en scène au cœur du parc) pour pouvoir être réutilisé en cas de réactivation du fret sur cette ligne.

Le travail spécifique mené sur les premiers niveaux des immeubles (RdC et R+1) s'inscrit également dans cette logique de flexibilité (voir objectif 8).

### Intégrer l'exploitation et la maintenance à la conception

Pour la réalisation du parc, les concepteurs ont étroitement travaillé avec les futurs exploitants (les jardiniers des Parcs et Jardins de la Ville de Paris) sur la base du retour d'expériences.

De même, sur l'ensemble des infrastructures et espaces publics sous maîtrise d'ouvrage Semavip, l'ensemble des futurs gestionnaires est étroitement associé au travail de conception en cours.

Concernant les réseaux, le choix a été fait de mutualiser, autant que possible, les tranchées et le génie civil en intégrant eaux usées, eau potable et collecte pneumatique des déchets dans les ouvrages d'eaux

pluviales. Il en résulte une grande simplification dans la gestion, la surveillance et l'entretien des réseaux qui seront facilement accessibles.

### La gestion du parc

Le parc est géré de manière « différenciée » : les prairies sont fauchées, les arbustes sont le plus souvent laissés « libres », les produits phytosanitaires sont proscrits et les travaux d'« entretien mécanique » sont limités au maximum. L'arrosage est réalisé à partir de l'eau de pluie stockée sur place et de l'eau non potable épurée lors de sa circulation dans le bassin biotope du parc (plan d'eau paysager, composé de plusieurs bassins qui, par des actions de décantation et de filtrage par les plantes, épurent l'eau non potable). L'éolienne de 10 mètres de haut implantée dans le parc permet d'assurer une humidification quasi constante du fossé humide de manière mécanique, en pompant l'eau par succion dans le bassin biotope.

### C| Suivre et évaluer

La Charte de développement durable en cours d'élaboration prévoira une évaluation périodique du projet. Cette évaluation intégrera des aspects économiques, sociaux et démographiques, en même temps que des aspects environnementaux (acoustique, pollution de l'air, biodiversité...).

Pour mettre en œuvre les prescriptions du CPEDD, les maîtres d'ouvrage veilleront à ce qu'un bureau d'études spécialiste en développement durable et HQE soit associé à l'équipe de maîtrise d'œuvre dès la phase de concours et tout au long de l'opération jusqu'à la livraison du bâtiment.

Pour garantir le respect des exigences des CPEDD, l'aménageur met en place **un mécanisme de séquestre** (somme bloquée lors de la signature de l'acte de vente et restituée uniquement après livraison du programme, lorsque l'opérateur immobilier a apporté la preuve qu'il atteint les niveaux de performance fixés).

Sur la base des procédures d'ores et déjà mises en place dans le cadre du Système de Management Environnemental de l'aménageur (certification ISO 14 001), les AMO énergie et développement durable assureront le suivi et l'évaluation de l'ensemble des exigences énergétiques des CPEDD, à partir notamment d'indicateurs de performance.

Les CPEDD s'appuient également sur des indicateurs simples et sensibles aux concepteurs (indice d'ouverture des façades, facteur solaire des protections, etc.) et facilement vérifiables à toute étape de la conception, même les plus en amont.





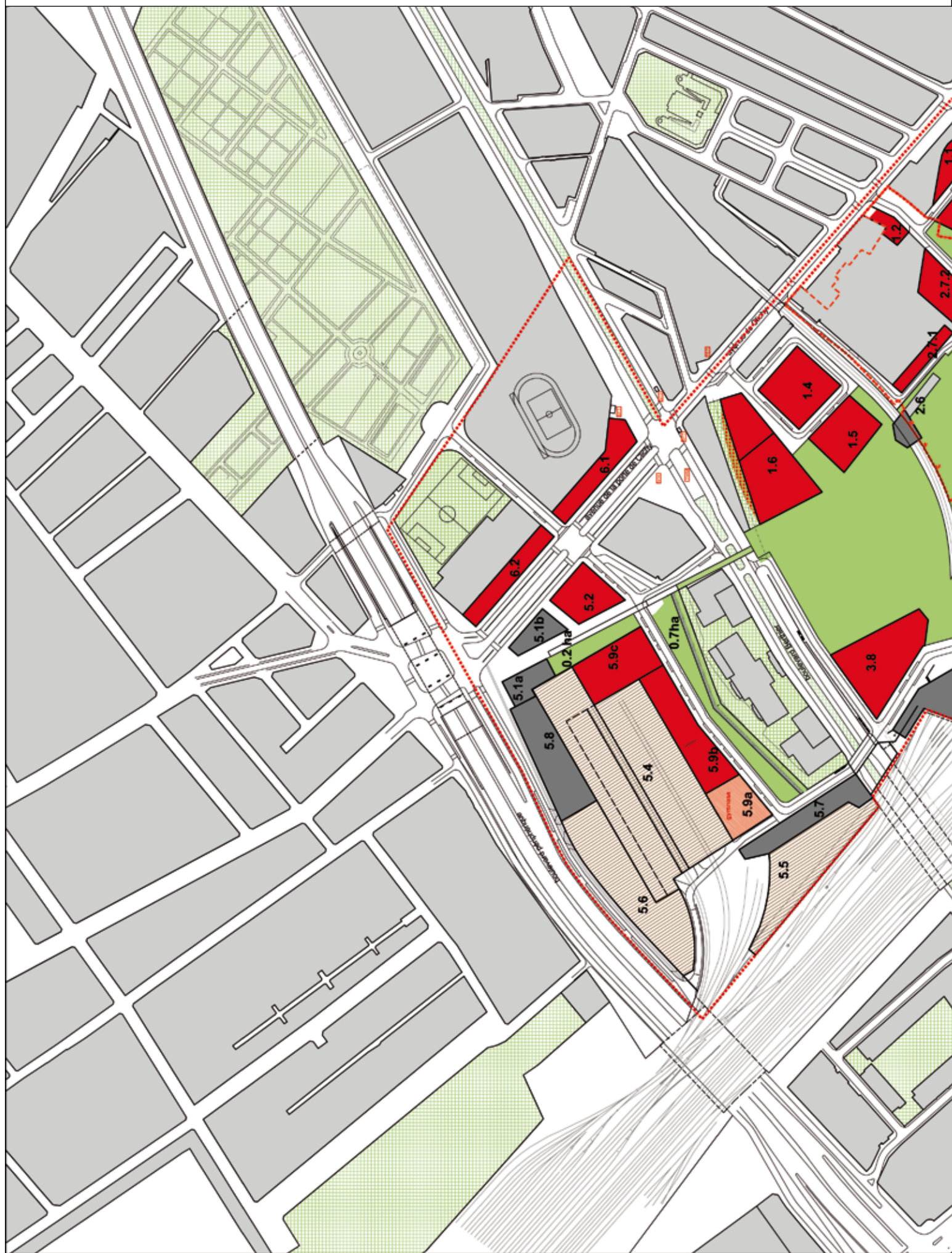


Un projet  
à la jonction  
de quartiers  
denses  
(échelle 1/15000<sup>e</sup>)





PLANCHE 3 | Plan du futur quartier (échelle 1/5 000<sup>e</sup>)





**Légende**

- îlot existant
- espace vert projeté
- espace vert existant
- périmètre ZAC Cardinet-Chalabre
- périmètre ZAC Clichy-Batignolles

- îlot projeté: logement et équipement
- îlot projeté: bureau et activité
- îlot projeté: logistique urbaine
- périmètre secteur Saussure

Clichy-Batignolles

# répartition du programme logements et activités

éch.: 1/5 000 - indice 19T  
18 juin 2009

François Grether - Jacqueline Osty - OGI  
FG\_BAT\_IND19T\_LT\_2009\_06\_17.DWG

# PLANCHE 4 | Structure paysagère

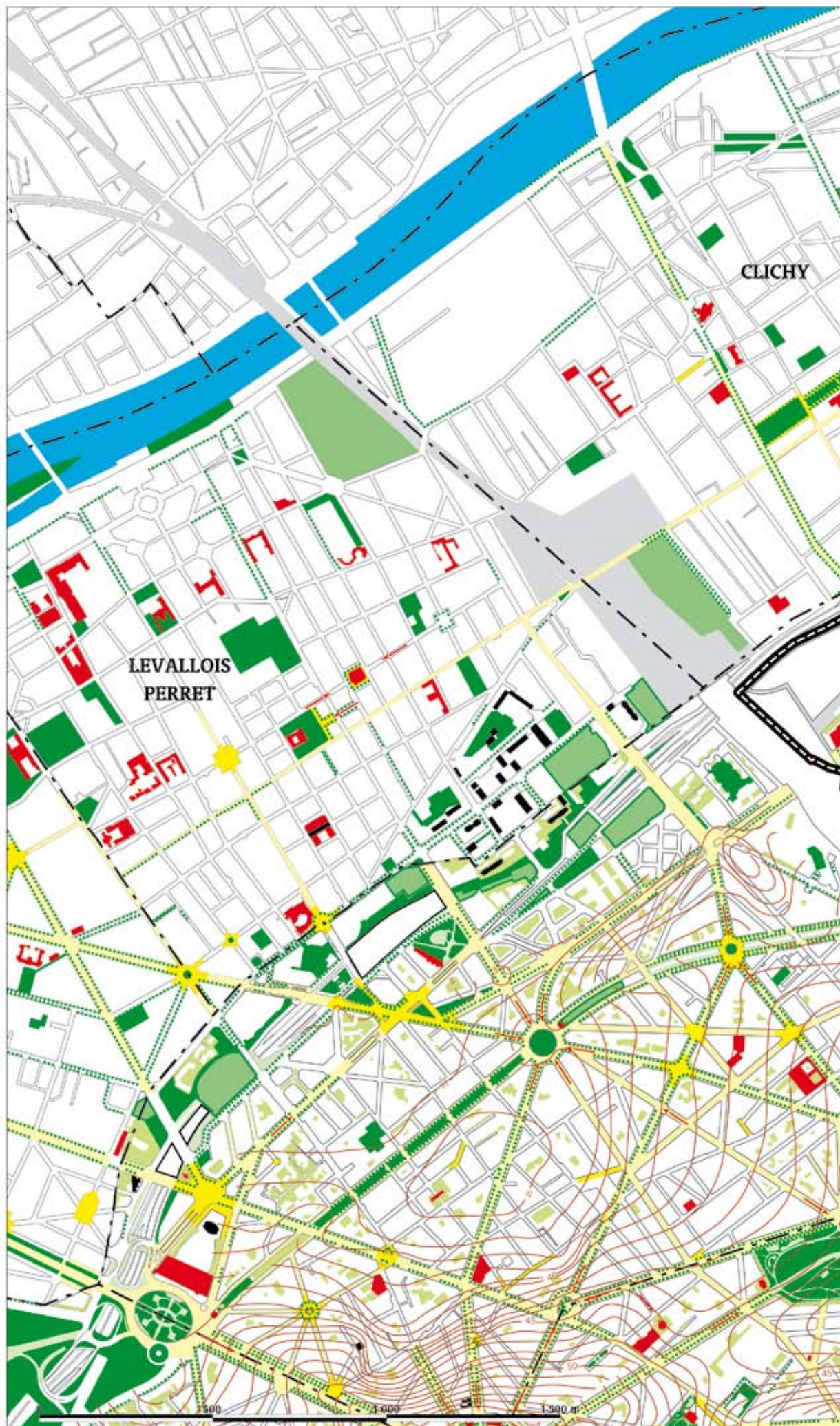
## LES PAYSAGES

### Formes structurantes

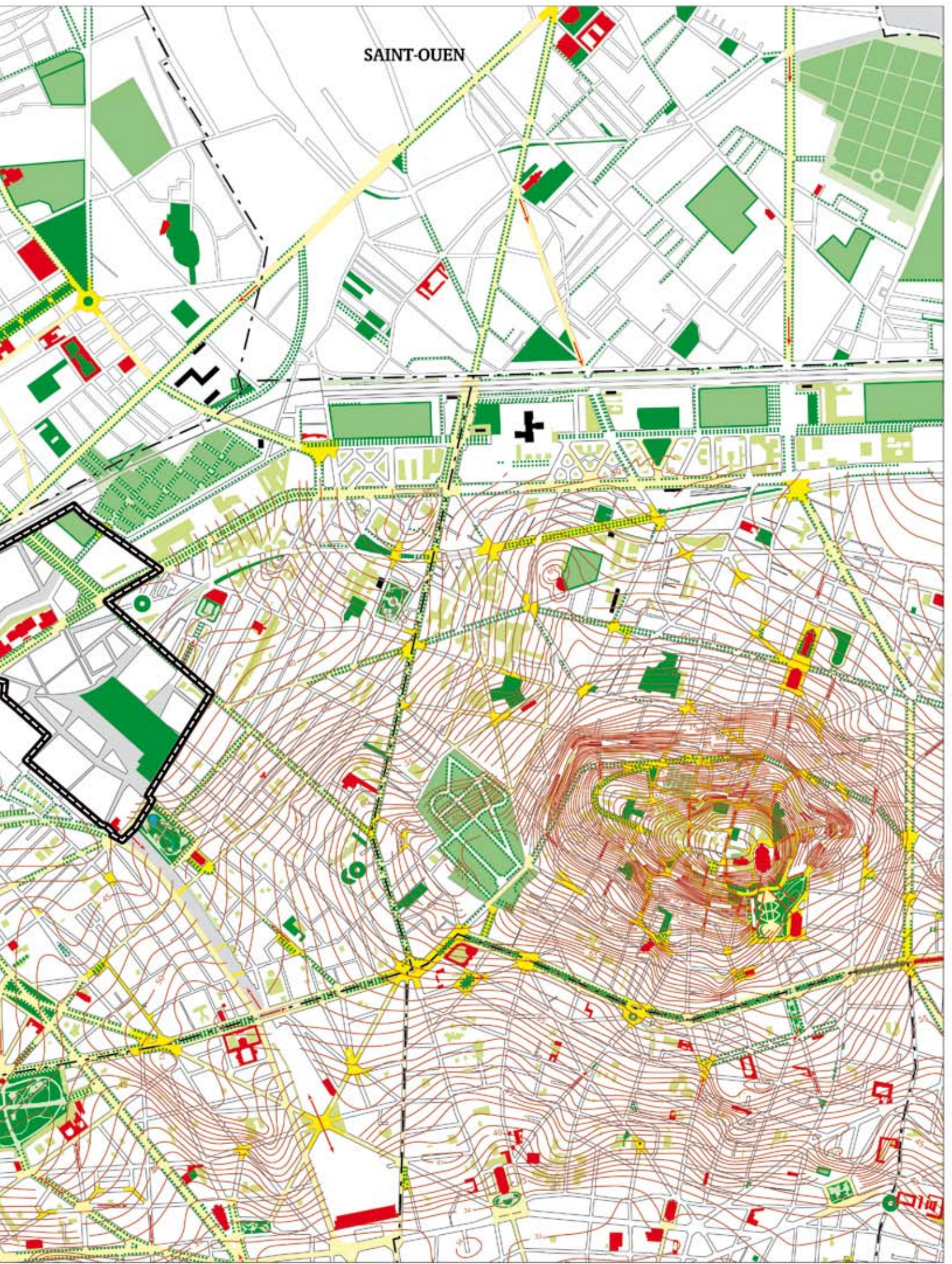
- tracés structurants
- espaces singuliers
- perspectives et échappées
- bâtiments de 13 étages et plus (IGH)
- Seine, canaux et plans d'eau

### Composants du paysage et de son décor

- édifices remarquables
- plantations d'alignements
- espaces verts publics
- cimetières
- terrains de sport
- murs végétalisés
- espaces et talus des grandes infrastructures
- jardins privés



SAINT-OUEN



# PLANCHE 5 | Structure urbaine et paysagère

## Formes structurantes

- tracés structurants
- espaces singuliers
- perspectives et échappées
- bâtiments de 13 étages et plus (IGH)
- Seine, canaux et plans d'eau

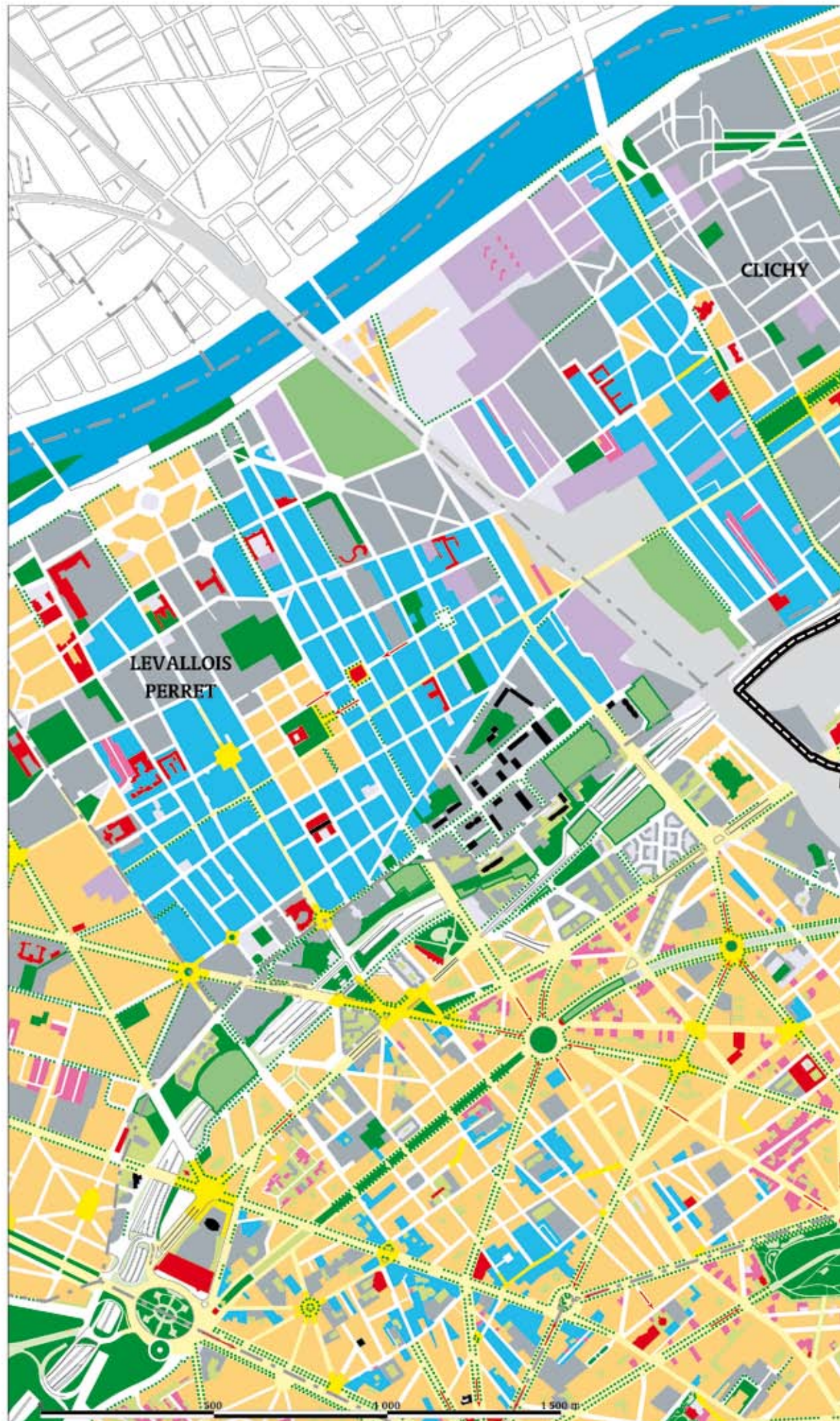
## Composants du paysage et de son décor

- édifices remarquables
- plantations d'alignements
- espaces verts publics
- cimetières
- espaces sportifs
- espaces et talus des grandes infrastructures
- espaces verts privés
- murs végétalisés

## LES TISSUS URBAINS

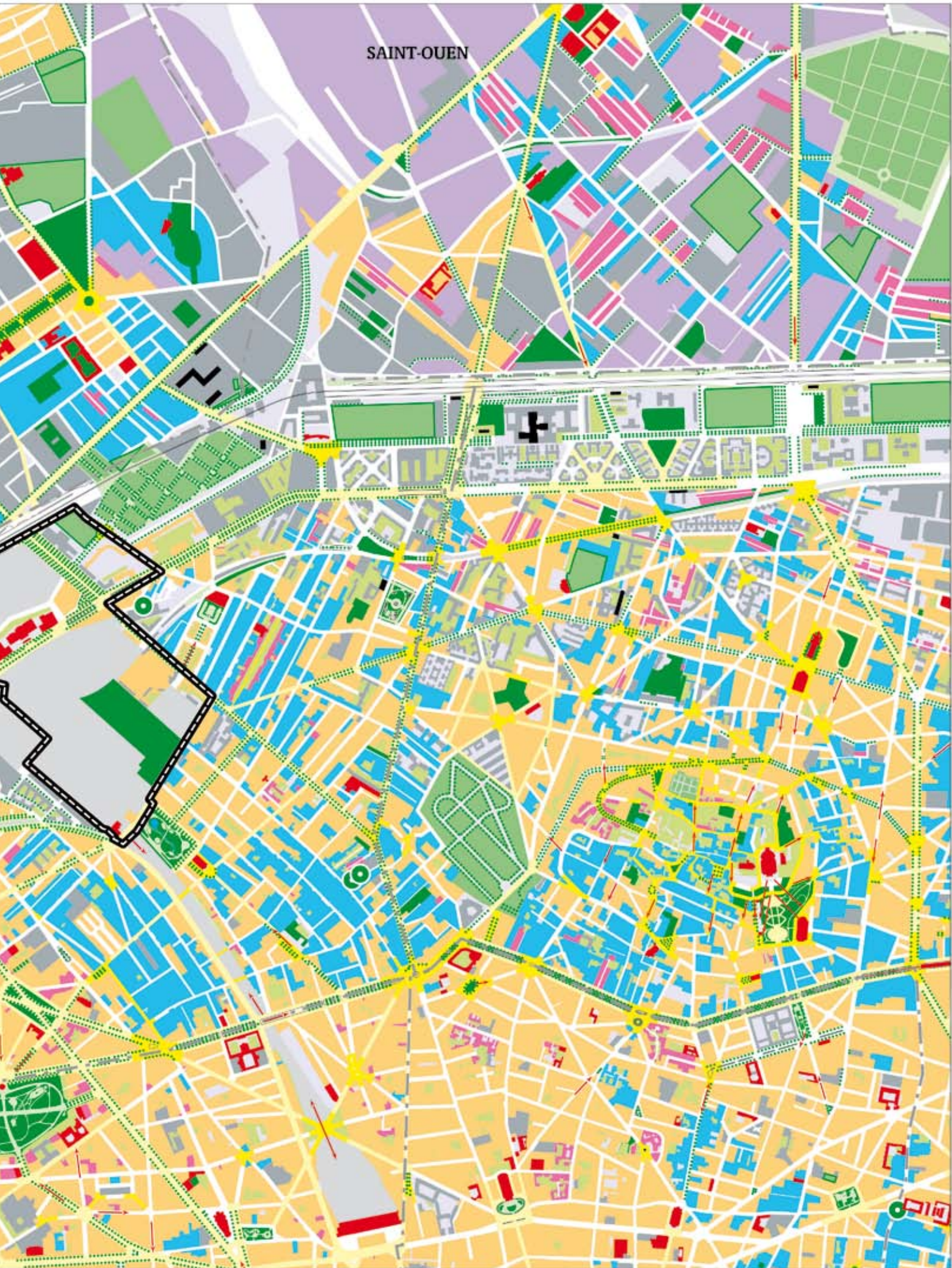
- tissus continus
- tissus composites
- tissus discontinus
- grandes emprises d'activités
- tissus de petite échelle
- faisceaux ferroviaires
- axes routiers couverts

Données Sdrif et Cadre urbain pour la banlieue





SAINT-OUEN



# PLANCHE 6 | Centralités

## LES CENTRALITÉS

- locales
- mixtes
- globales

## LES ÉQUIPEMENTS

- locaux
- globaux
- ★ mairies

## LES ANIMATIONS

- temporaires
- marchés

## LES COMMERCES

- sur rue
- emprises commerciales

## grands magasins

- + 10 000 m<sup>2</sup>
- de 5 000 à 10 000 m<sup>2</sup>

## grandes surfaces alimentaires (hypermarchés, supermarchés et monoprix)

- + 50 000 m<sup>2</sup>
- de 2 500 à 5 000 m<sup>2</sup>
- de 1 000 à 2 500 m<sup>2</sup>
- de 300 à 1 000 m<sup>2</sup>

## LES DÉPLACEMENTS

- stations de métro et terminus de ligne
- stations de RER
- gares SNCF

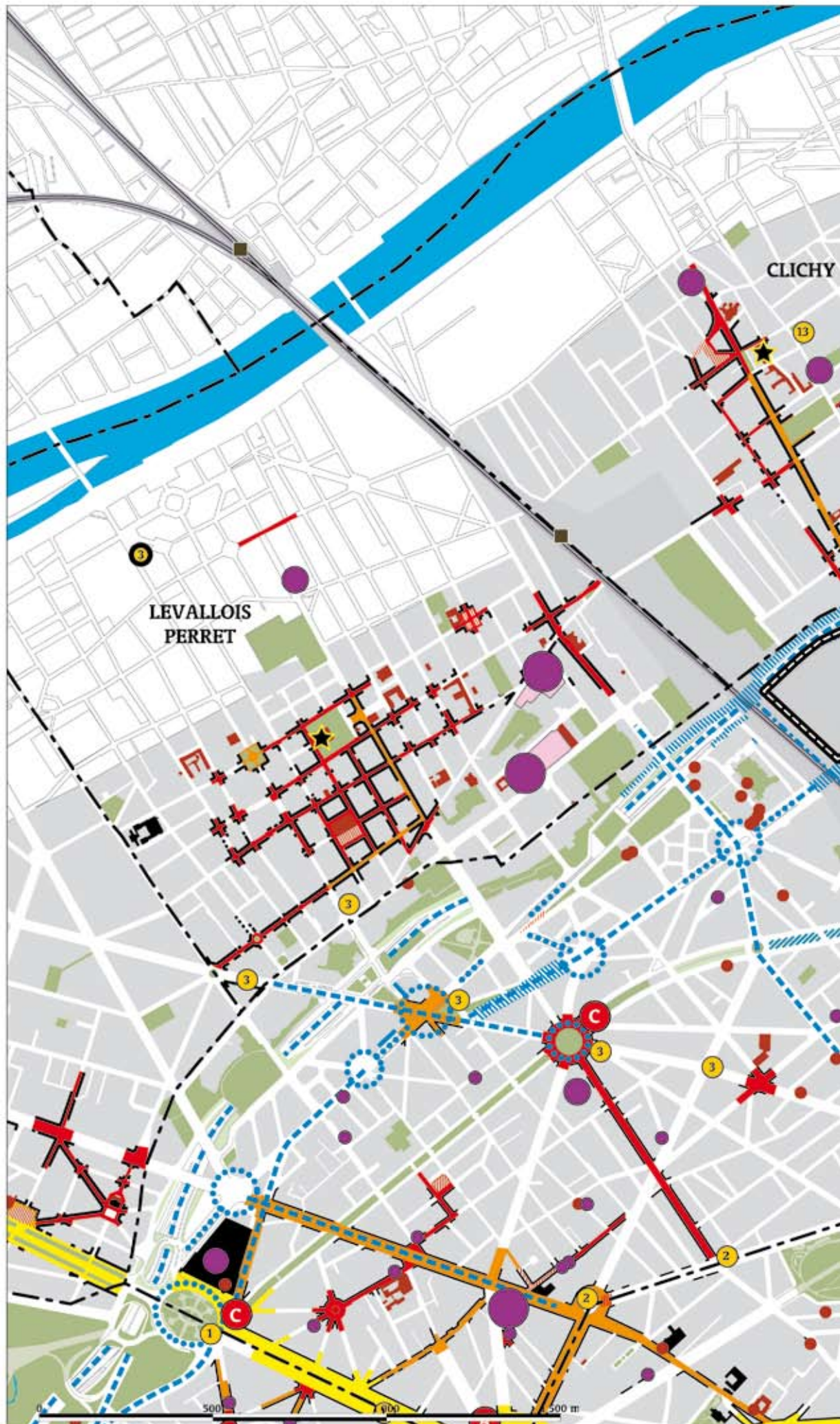
## LES DIFFICULTÉS DE FRANCHISSEMENT

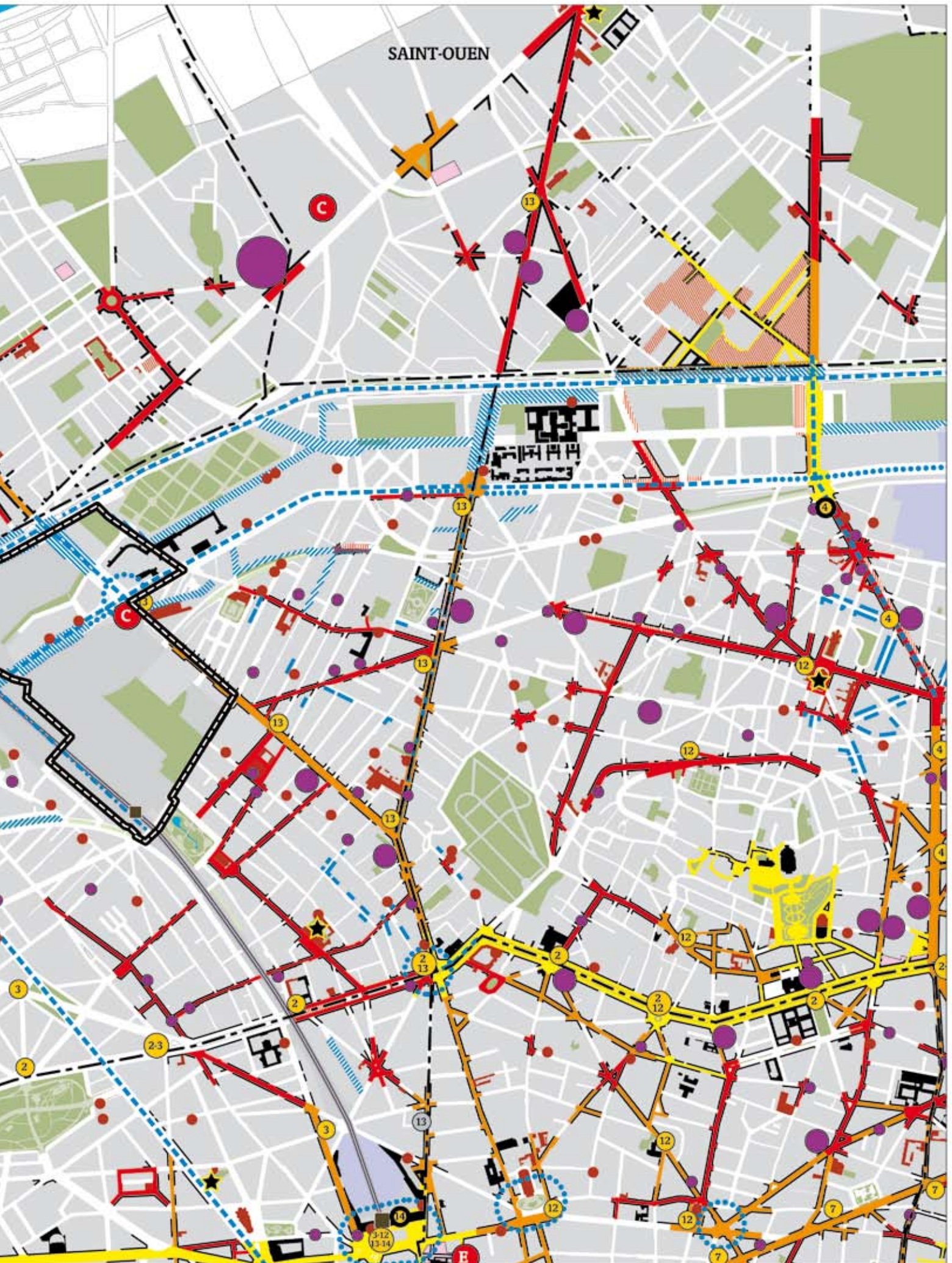
- des voies
- des places
- limites infranchissables
- axes bruyants et /ou polluants
- espace public dégradé

## LES LIEUX FERMÉS

- grandes parcelles
- commerces
- grandes emprises formant enclaves
- faisceaux ferroviaires

Sources : Contribution à l'élaboration du PADD, 2001, document Apur mis à jour 12-06





1<sup>ère</sup> tranche du parc (2007)



Bâtiment de l'octroi, dit "bâtiment de l'horloge" (1894)

Centrale sous-station électrique (Ch Genuys, 1912)



Photo : janvier 2009



Le mur du bastion 44 des fortifications de Thiers (vers 1840)



Petite ceinture

Atelier Berthier de l'opéra de Paris Garnier (1895 - 1898)



Anciennes écuries, dites « la Forge » (env. 1852)

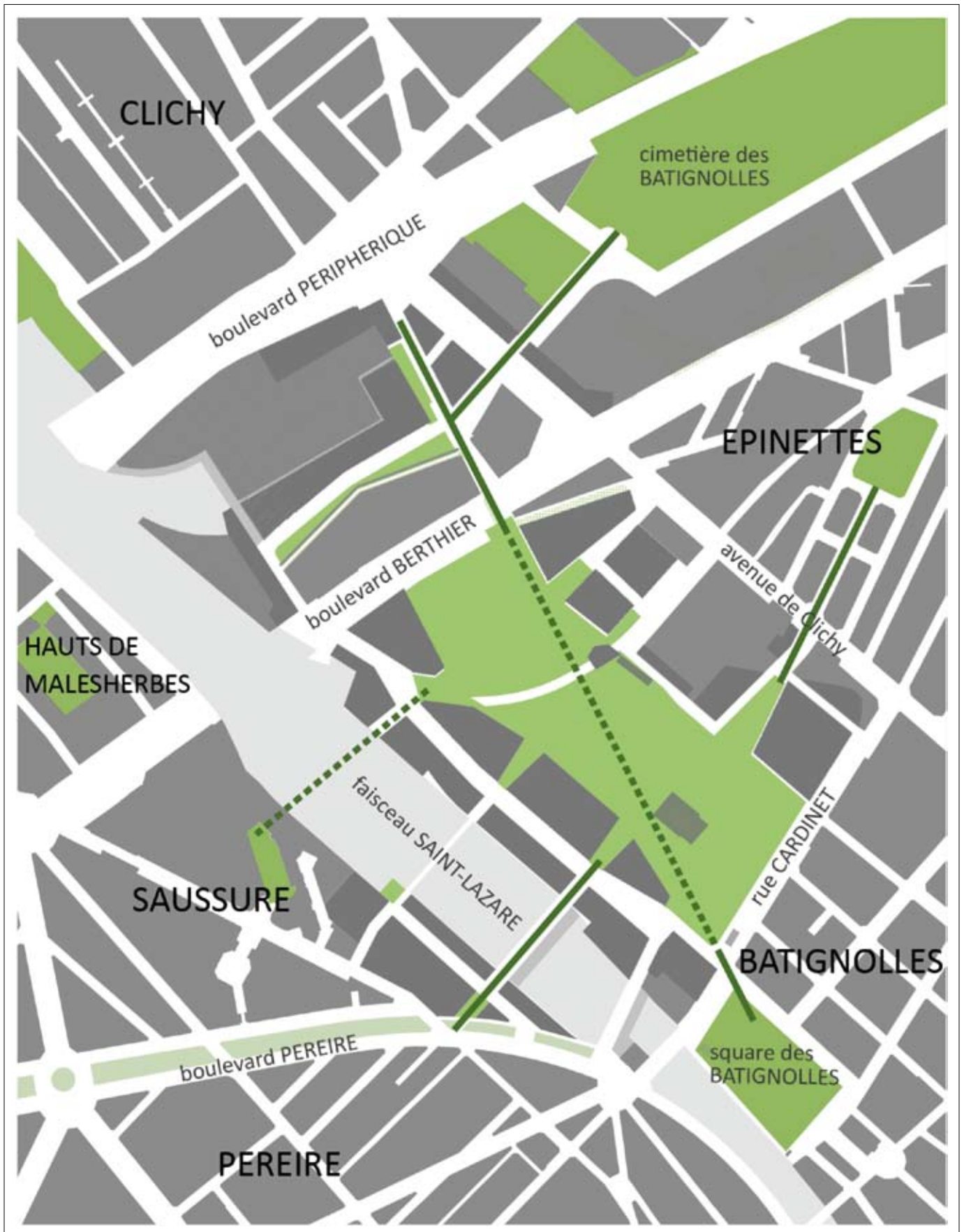


Gare Cardinet - Polti (1935)

Square des Batignolles



# PLANCHE 8 | La trame verte



## PLANCHE 9 | Vue aérienne du futur quartier Clichy-Batignolles





## LE PROGRAMME

### les immeubles

- les logements**  
Ils seront répartis autour du parc pour bénéficier du calme et de vues agréables.
- les « socles » de commerces, services, équipements publics**  
Les rez-de-chaussée et premiers étages de l'ensemble des immeubles seront dédiés aux commerces, aux services et aux équipements publics.
- les bureaux**  
Ils seront construits le long des axes de transport (voies ferrées, périphérique) et protégeront ainsi du bruit les immeubles d'habitation.
- les services urbains**  
Le nord du site accueillera le fret ferroviaire, un centre de tri des déchets et une centrale à béton. Ces activités seront desservies depuis le boulevard de Douaumont.
- la cité judiciaire**  
Secteur à l'étude

### les équipements publics de proximité

- C** crèche
- E** école
- L** collège
- G** gymnase
- P** 1 parc de stationnement résidentiel de 600 places pour les habitants actuels des quartiers riverains.

### les nouvelles liaisons

- 1** les entrées principales
  - 1** une nouvelle rue en zone 30, franchira le boulevard Berthier par un pont circulaire pour rejoindre l'avenue de la Porte de Clichy.
- Deux ouvrages relieront le quartier de Saussure au parc Martin Luther King :
- 2** un pont
  - 3** une passerelle piétonne
- Aux heures d'ouverture du parc :
- 4** deux traversantes est ouest, relieront le quartier de Saussure à l'avenue de Clichy.
  - 5** une grande traversée piétonne relierà le square des Batignolles à la Porte de Clichy et franchira le boulevard Berthier par une passerelle.

**1** OUVERTURE DE LA MAISON DU PROJET EN AUTOMNE 2009

**▲** Ce plan a vocation à expliquer les grandes intentions du projet d'aménagement urbain Clichy-Batignolles. Il propose une projection schématique des volumes de l'opération.

# 2.3

## ÉLÉMENT DU PROGRAMME, DE BILAN ET ÉCHÉANCIER

1

### Répartition globale des surfaces du projet (en ha)

(ha)	ZAC Cardinet-Chalabre	ZAC Clichy-Batignolles	Total	%
Voiries existantes requalifiées	0,0	7,3	7,3	14 %
Voiries nouvelles	1,0	5,1 (1)	6,1	12 %
Parc et espaces verts publics nouveaux	4,3	6,6	10,8	21 %
Emprises construites ou ferroviaires conservées	1,1	11,0	12,2	24 %
Emprises constructibles nouvelles	0,9	13,3	14,2	28 %
<b>TOTAL</b>	<b>7,3</b>	<b>43,2</b>	<b>50,5</b>	<b>100 %</b>

(1) dont 2 ha sur dalle ou ouvrages d'art

2

### Répartition du programme par fonction

	ZAC Cardinet-Chalabre		ZAC Clichy-Batignolles		Ensemble	
	m <sup>2</sup> SHON	%	m <sup>2</sup> SHON	%	m <sup>2</sup> SHON	%
Logements	24 490	75	190 740	57	215 230	59
Bureaux/activités	0	0	109 380	33	109 380	30
Équipements publics	4 855	15	18 850	6	23 705	6
Commerces/services	3 130	10	14 660	4	17 790	5
<b>TOTAL</b>	<b>32 475</b>	<b>100</b>	<b>333 630</b>	<b>100</b>	<b>366 105</b>	<b>100</b>



3

### Répartition des logements par types (surfaces) ZAC Clichy-Batignolles et Cardinet-Chalabre

	m <sup>2</sup> SHON	%
<b>Logement sociaux</b>		
Résidence sociale	1 250	0,6
Maison relais	850	0,4
EHPAD public	6 000	2,8
Logements étudiants et jeunes travailleurs (publics)	15 000	7,0
Logement social familial	84 515	39,3
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>107 615</b>	<b>50,0</b>
<b>Logements familiaux à loyers maîtrisés</b>	<b>21 523</b>	<b>10,0</b>
<b>Logements privés</b>		
EHPAD privé	6 000	2,8
Logements étudiants et jeunes travailleurs (privés)	5 000	2,3
Logements familiaux	75 092	34,9
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>86 092</b>	<b>40</b>
<b>TOTAL</b>	<b>215 230</b>	<b>100</b>

4

### Répartition des logements par types (unités) ZAC Clichy-Batignolles et Cardinet-Chalabre

	Nombre de logements	%
<b>Logement sociaux</b>		
Résidence sociale	50	1,5
Maison relais	30	0,9
EHPAD public	100	2,9
Logements étudiants et jeunes travailleurs (publics)	600	17,5
Logement social familial	1 070	31,1
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>1 850</b>	<b>53,8</b>
<b>Logements familiaux à loyers maîtrisés</b>	<b>287</b>	<b>8,4</b>
<b>Logements privés</b>		
EHPAD privé	100	2,9
Logements étudiants et jeunes travailleurs (privés)	200	5,8
Logements familiaux	1 001	29,1
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>1 301</b>	<b>37,8</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3 438</b>	<b>100</b>

## 5 Répartition des logements sociaux familiaux par taille (ZAC Clichy-Batignolles et Cardinet-Chalabre)

	m <sup>2</sup> SHON	%
T1, 2, 3	54 935	65,0
T4, 5	29 580	35,0
<b>TOTAL</b>	<b>84 515</b>	<b>100</b>

## 6 Bailleurs sociaux désignés

- ▶ RIVP (bailleur de la Ville de Paris)
- ▶ Paris Habitat OPH (bailleur de la Ville de Paris)
- ▶ ICF La Sablière (SNCF)
- ▶ France Habitation

Les autres bailleurs sociaux sont à désigner ou en cours de désignation.

# 3

# ÉLÉMENTS FINANCIERS

PROJET CLICHY-BATIGNOLLES (PARIS 17<sup>E</sup>)  
DOSSIER INITIAL NQU

MAIRIE DE PARIS



semavip

société d'économie mixte  
d'aménagement de la ville de Paris



# PROGRAMME PRÉVISIONNEL D'OPÉRATIONS SUBVENTIONNABLES

# 3.1

Action	Coût estimé en M€ HT	Maître d'ouvrage	Maître d'œuvre	Échéancier	Cofinancements
Collecte pneumatique des déchets	12 M€	Ville de Paris	à désigner	2010-2013	
Evacuation des déchets et acheminement des matériaux par voie ferrée	1,5 M€	SEMAVIP	OGI	2010-2012	
Mise en place d'éclairages économes en énergie	3,9 M€	SEMAVIP	OGI et Concepto	2010-2014	
Mise en valeur du patrimoine (mur du bastion)	6 M€	SEMAVIP	à désigner	2011-2014	
Passerelle piétonne au dessus du bd Berthier pour relier Paris à Clichy	3,5 M€	SEMAVIP	à désigner	2011-2014	
Mission d'AMO pour la gestion environnementale des sols (pollution)	0,2 M€	SEMAVIP	à désigner	2009-2013	
Production géothermique	entre 3,3 et 6,8 M€(1)	à déterminer (2)	à désigner	2010-2013	Ademe, Région Ile de france (1)
Production photovoltaïque	De l'ordre de 22 M€	à déterminer (2)	à désigner	2009-2015	Ademe, Région Ile de france (1)

(1) quote-part de l'investissement total représentant les besoins du secteur Clichy-Batignolles

(2) selon le montage économique et juridique qui sera retenu (mise en place d'un opérateur public ou d'un partenariat public - privé)

**Ces opérations sont présentées page suivante.**

## PRÉSENTATION DES OPÉRATIONS SUBVENTIONNABLES

### ▶ **Collecte pneumatique des déchets**

L'adoption de ce système contribuera à réduire la circulation des bennes et permettra de réduire considérablement les émissions polluantes liées à la collecte traditionnelle. *Voir objectif 11 page 37.*

### ▶ **Evacuation des déchets et acheminement des matériaux par voie ferrée**

L'utilisation des infrastructures ferroviaires du site (petite ceinture) pour l'évacuation des déblais et l'approvisionnement en matériaux de certains chantiers est à l'étude. *Voir objectif 17 page 46.*

### ▶ **Mise en place d'éclairages économes en énergie**

L'objectif est de réduire significativement les consommations électriques, tout en offrant des ambiances lumineuses variées selon les usages, et de qualité. *Voir objectif 11 page 34.*

### ▶ **Mise en valeur du patrimoine**

La conservation et la valorisation de bâtiments ou vestiges patrimoniaux sont considérés avec attention. Le parc réintègre ainsi les vestiges de l'ancien bastion de l'enceinte de Thiers. *Voir objectif 4 page 23-24.*

### ▶ **Passerelle piétonne au dessus du boulevard Berthier pour relier Paris à Clichy**

Cette passerelle mettra en relation la rue Cardinet, le parc, la porte de Clichy, et au-delà, le boulevard Jean-Jaurès à Clichy, via le futur parvis du TGI. *Voir objectif 13 page 39.*

### ▶ **Mission d'AMO pour la gestion environnementale des sols (pollution)**

L'objectif de cette mission est d'apporter une expertise, sur la base d'une analyse des études environnementales réalisées sur le secteur, à la SEMAVIP dans ses relations avec les différents maîtres d'ouvrages intervenant dans le projet et dans le suivi de ses propres travaux afin de garantir une prise en compte effective des risques et une maîtrise des surcoûts.

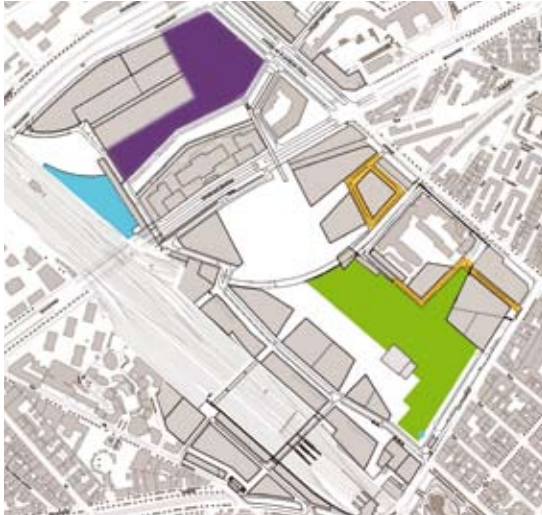
### ▶ **Production géothermique**

La mise en place d'un réseau de chaleur alimenté massivement par la géothermie a été adoptée. Ce réseau permettra de limiter les consommations d'énergie primaire et les émissions de CO<sub>2</sub> sur les postes chauffage et eau chaude sanitaire. *Voir objectif 11 pages 34 et 35.*

### ▶ **Production photovoltaïque**

Le potentiel solaire du site indique que l'on peut atteindre une production totale sur le secteur de l'ordre de 4 000 MWh/an, soit environ 40 000 m<sup>2</sup> de panneaux. Différentes pistes sont actuellement à l'étude afin de garantir le financement, la conception, la réalisation et l'exploitation des surfaces photovoltaïques demandées. *Voir objectif 11 pages 34 et 35.*

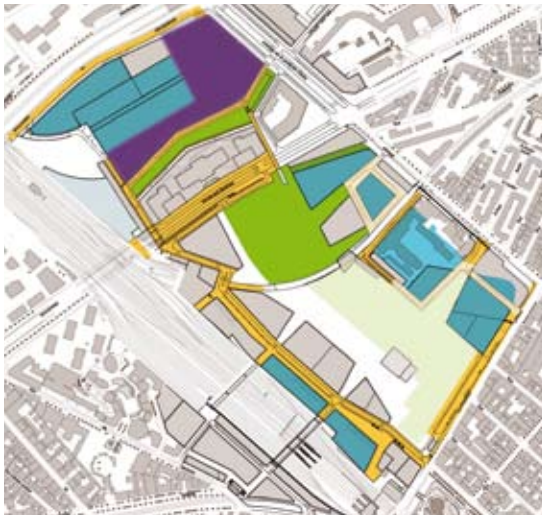
Bilan financier simplifié des deux ZAC (en K€ HT)		
	Ville de Paris	Semavip
<b>Charges</b>		
Acquisitions foncières	223 000	409 828
Reconstitution des équipements ferroviaires	268 115	
Équipements publics à la charge de la Ville de Paris	221 600	
Études, travaux et préparation des sols		330 106
Participation au bilan d'aménagement	179 410	
<b>TOTAL</b>	<b>892 125</b>	<b>739 934</b>
<b>Produits</b>		
Cessions de charges foncières		576 453
Participation au bilan d'aménagement		179 410
<b>TOTAL</b>		<b>755 863</b>



## PHASAGE DE L'OPÉRATION

### 2011

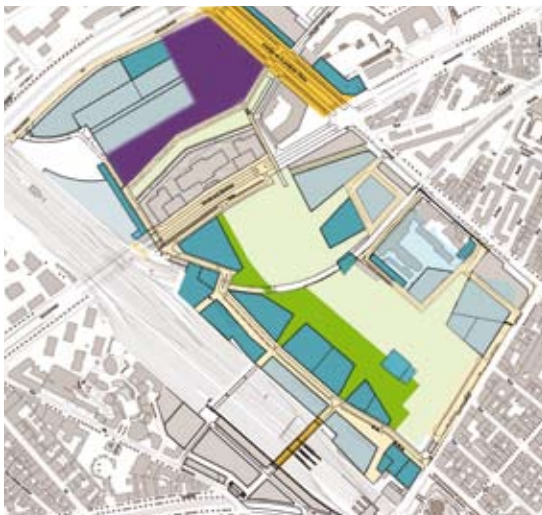
- Parc urbain - première tranche ouverte en 2007
- Bâtiment
- Infrastructure urbaine
- Secteur d'étude projet Cité Judiciaire



### 2013

- Parc urbain - deuxième tranche
- Bâtiment
- Infrastructure urbaine
- Tranche du parc déjà livrée
- Bâtiment déjà livré
- Infrastructure urbaine déjà livrée
- Secteur d'étude projet Cité Judiciaire

Sur les 3438 logements prévus, 944 seront livrés ou en chantier fin 2013. Toutefois, l'impact sur le nombre de logements de l'implantation de la Cité Judiciaire au nord du site est en cours d'évaluation.



### 2015

- Parc urbain - troisième tranche
- Bâtiment
- Infrastructure urbaine
- Tranche du parc déjà livrée
- Bâtiment déjà livré
- Infrastructure urbaine déjà livrée
- Secteur d'étude projet Cité Judiciaire





# DOSSIER D'ENGAGEMENT

PROJET CLICHY-BATIGNOLLES (PARIS 17<sup>E</sup>)  
DOSSIER INITIAL NQU

MAIRIE DE PARIS



semavip

société d'économie mixte  
d'aménagement de la ville de Paris



Vue aérienne du secteur Clichy-Batignolles  
© Philippe Guignard / AIR IMAGES

# DESCRIPTION DE L'ÉQUIPE DÉDIÉE

# 4.1

## CHEFS DE PROJET, RÉFÉRENTS PERMANENTS POUR L'OPÉRATION

### Ville de Paris, Direction de l'Urbanisme - Sous-direction de l'aménagement

17 boulevard Morland | 75181 Paris cedex 4

- ▶ **Véronique Grimonpont**, chef de projet - *veronique.grimonpont@paris.fr*  
01 42 76 23 85
- ▶ **Yves Basse**, chef de projet - *yves.basse@paris.fr*  
01 42 76 23 09

### SEMAVIP

Parc Pont de Flandre | bâtiment 026 | 11 rue de Cambrai | 75945 Paris cedex 19

- ▶ **Hassen Bouflim**, directeur de l'aménagement secteur 17<sup>ème</sup> - *hassen.bouflim@semavip.fr*  
01 53 26 87 10

## MAÎTRISES D'OUVRAGE

### Ville de Paris

DU (Direction de l'Urbanisme)

- ▶ **Denis Petel**, sous-directeur de l'aménagement - *denis.petel@paris.fr*  
01 42 76 38 00
- ▶ **François Hote**, adjoint au sous-directeur de l'aménagement - *francois.hote@paris.fr*  
01 42 76 21 20
- ▶ **Yves Basse**, chef de projet - *yves.basse@paris.fr*  
01 42 76 23 09
- ▶ **Véronique Grimonpont**, chef de projet - *veronique.grimonpont@paris.fr*  
01 42 76 23 85
- ▶ **Cédissia de Chastenet**, référente développement durable - *cedissia.dechastenet@paris.fr*  
01 42 76 23 08

DEVE (Direction des Espaces Verts et de l'Environnement)

- ▶ **Solenne Wilcox** - *Solenne.Wilcox2@paris.fr*  
01 58 49 56 92

DVD (Direction de la Voirie et des Déplacements) / Pôle stationnement

- ▶ **Michel Bouvier**, *michel.bouvier@paris.fr*  
01 40 28 74 20

### SEMAVIP

- ▶ **Marie-Anne Belin**, directrice générale de la SEMAVIP - *marie-anne.belin@semavip.fr*  
01 53 26 87 12
- ▶ **Alain Bertrand**, directeur général adjoint de la SEMAVIP - *alain.bertrand@semavip.fr*  
01 53 26 87 01
- ▶ **Hassen Bouflim**, directeur de l'aménagement secteur 17<sup>ème</sup> - *hassen.bouflim@semavip.fr*  
01 53 26 87 10
- ▶ **Anne-Sophie Crepey**, directrice de l'ingénierie secteur 17<sup>ème</sup> - *anne-sophie.crepey@semavip.fr*  
01 53 26 22 43

- ▶ **Mickaël Toriel**, responsable d'opérations - *mickael.toriel@semavip.fr*  
01 53 26 10 28
- ▶ **Catherine Centlivre**, chargée d'opérations - *catherine.centlivre@semavip.fr*  
01 53 26 10 25
- ▶ **Dorothee Goschescheck**, chargée d'opérations - *dorothee.goschescheck@semavip.fr*  
01 53 26 10 29
- ▶ **Mathieu Peltre**, chargé d'opérations - *mathieu.peltre@semavip.fr*  
01 53 26 22 36
- ▶ **Sylvie Acker**, directrice administrative et financière - *sylvie.acker@semavip.fr*  
01 53 26 87 08
- ▶ **Siegried Ménahèze**, responsable administrative et financière - *siegried.menaheze@semavip.fr*  
01 53 26 87 17
- ▶ **Maxime Judd**, juriste, responsable du service marchés - *maxime.judd@semavip.fr*  
01 53 26 10 17
- ▶ **Josiane Bouré**, responsable du service foncier - *josiane.boure@semavip.fr*  
01 53 26 87 07
- ▶ **Corinne Martin**, directrice de la communication et du développement durable - *corinne.martin@semavip.fr*  
01 53 26 10 18
- ▶ **Nicolas Rougé**, chargé de mission développement durable - *nicolas.rouge@semavip.fr*  
01 53 26 22 48
- ▶ **Jenny Wong**, chargée de communication - *jenny.wong@semavip.fr*  
01 53 26 22 37

## ASSISTANCES À MAÎTRISE D'OUVRAGE

### Tribu (développement durable)

- ▶ **Alain Bornarel** - *tribu.conseil@wandaoo.fr*  
01 43 49 55 75

### Izuba/Hespul/Amoes (études énergétiques)

- ▶ **Thierry Salomon** - *thierry.salomon@izuba.fr*  
04 67 18 31 10
- ▶ **Marc Jedliczka** - *marc.jedliczka@hespul.org*  
04 37 47 80 96
- ▶ **Damien Lambert** - *damien.lambert@amoes.com*  
01 41 13 18 23

### Sepia Conseils (études eaux pluviales)

- ▶ **Romain Laborde** - *rl.@sepia-conseil.fr*  
01 53 01 92 95

### Agence DAC Communication (communication/concertation)

- ▶ **Gilles Vrain** - *g.vrain@dac-communication.eu*  
01 45 23 44 51

## MAÎTRISES D'ŒUVRE URBAINES ET MAÎTRISES D'ŒUVRE DES INFRASTRUCTURES

### Atelier François Grether (architecte coordinateur)

- ▶ **Kerim Salom**, architecte chargé d'études urbaines - *kerim.salom@grether.fr*  
01 56 95 05 25

### Agence Jacqueline Osty (paysagiste)

- ▶ **Daniela Vauléon-Correia**, paysagiste - *d.correia@osty.fr*  
01 43 48 63 84

### Omnium Général d'Ingénierie (VRD)

- ▶ **Gérard Coranson-Beaudu**, ingénieur chargé d'affaires - *gcoranson-beaudu@ogi2.fr*  
01 41 58 55 69

**DBDD - Dominique Bidou (conseil développement durable)**

- ▶ **Dominique Bidou**, consultant - *db-dd@orange.fr*  
01 40 27 02 30

**Concepto (maîtrise d'œuvre éclairage)**

- ▶ **Roger Narboni** - *roger.narboni@concepto.fr*  
01 47 35 06 74



# DESCRIPTION ET ORGANISATION DU PARTENARIAT

# 4.2

## PARTENAIRES DÉJÀ MOBILISÉS (EN DEHORS DE LA VILLE DE PARIS ET DE LA SEMAVIP)

### Collectivité riveraine

- ▶ La **Commune de Clichy-La-Garenne** est associée au comité de pilotage stratégique de l'opération Clichy Batignolles (cf. objectif 15, page 42). Elle est en outre associée aux principaux rendez-vous de la concertation. Ainsi, le Maire de Clichy était présent à la réunion publique du 8 avril 2009.

### Maîtres d'ouvrage principaux

- ▶ **RFF et SNCF** sont des acteurs majeurs de l'opération. Ils participent à ce titre aux principales instances de pilotage du projet (comité de pilotage stratégique, comité de coordination et comité technique des maîtrises d'ouvrage, cf. objectif 15, page 42). Un protocole signé par la Ville de Paris, la SNCF et RFF en novembre 2006 définit les conditions de libération et de cession des emprises ferroviaires nécessaires à la réalisation de l'opération ainsi que les modalités de reconstitution des équipements indispensables au fonctionnement et au développement de l'activité ferroviaire (cf. objectif 15, page 45). A ce titre, la SNCF est maître d'ouvrage des démolitions sur ces emprises, de l'équipement de la base travaux et du garage pour locomotives (« grill ») situés sous la future dalle et de la plate-forme de fret au nord du secteur. La SNCF s'est engagée à réaliser une couverture de cette zone fret aux fins de protéger les riverains des nuisances acoustiques. RFF est quant à lui maître d'ouvrage de l'aménagement de la petite ceinture.
- ▶ Le **SYCTOM** est maître d'ouvrage du futur centre de tri des déchets qui viendra s'implanter dans la zone nord du site.
- ▶ **L'EPPJP (Etablissement Public du Palais de Justice de Paris)** est maître d'ouvrage du nouveau Tribunal de Grande Instance de Paris. La **Préfecture de Police de Paris**, quant à elle, est en charge du nouveau siège de la direction régionale de la Police Judiciaire qui viendra s'implanter à proximité. Ce sont des acteurs nouveaux dans le projet, l'arrivée de la Cité Judiciaire aux Batignolles ayant été confirmée il y a peu par le Président de la République. Un protocole a été signé entre l'Etat et la Ville de Paris pour définir les conditions d'implantation de cette Cité Judiciaire au nord du secteur.
- ▶ La **SNEF (Société Nationale d'Espaces Ferroviaires)**, filiale de la SNCF, est aménageur du lotissement Saussure, opération connexe située à l'ouest du faisceau Saint-Lazare. A ce titre, elle participe au comité de pilotage stratégique et au comité de coordination des maîtrises d'ouvrage (cf. objectif 15, page 42). La SNEF s'est notamment engagée à respecter le Plan Climat de la Ville de Paris.
- ▶ Le **Groupe Accor** exploite l'hôtel Ibis Berthier, situé au coeur du secteur est du site. La Semavip a conclu en juin 2009 un protocole foncier, technique et financier avec Accor et Foncière des Murs, propriétaire de l'hôtel, afin de libérer des terrains situés aux abords immédiats de l'hôtel, permettant ainsi la réalisation de logements et d'équipements publics. Accor s'est par ailleurs engagé à réaliser les travaux nécessaires pour garantir l'accès de l'ensemble de l'hôtel aux personnes à mobilité réduite.
- ▶ La **SAEMES** est maître d'ouvrage délégué de la Ville de Paris pour la conception et la réalisation du parking résidentiel dont le chantier va débiter à l'automne sous le mail Cardinet.
- ▶ Les **concessionnaires des réseaux** (Eau de Paris, ErDF, CPCU, etc.) sont des partenaires naturels de l'opération, aussi bien en phase conception (études de renforcement des réseaux) qu'en phase réalisation (coordination des travaux).

### Opérateurs immobiliers sur les lots commercialisés

- ▶ Les bailleurs sociaux suivants sont d'ores et déjà désignés pour réaliser des programmes sur le secteur Clichy Batignolles : **Paris Habitat OPH, RIVP, ICF / La Sablière, France Habitation**. D'autres bailleurs sociaux sont actuellement en cours de désignation. Acquéreurs de charges foncières, les bailleurs sociaux sont tenus de respecter les cahiers des charges de cession de terrain et leurs annexes, en particulier les cahiers des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères, les cahiers des prescriptions environnementales et de développement durable et la charte de chantier à faibles nuisances.

- ▶ A ce jour, un seul opérateur privé est désigné. Il s'agit de **Nexity Seeri** sur un lot de 117 logements (dont 20 logements sociaux réalisés en VEFA pour le compte de Paris Habitat OPH). A l'instar des bailleurs sociaux, les opérateurs privés s'engagent à respecter les cahiers des charges de cession de terrain et leurs annexes. D'autres opérateurs sont actuellement en cours de désignation.

### Transporteurs

- ▶ Le **STIF**, autorité organisatrice des transports en Ile de France, la **RATP**, qui exploite notamment le réseau de bus et les lignes 13 et 14 du métro, ainsi que la **SNCF**, qui gère la gare Pont Cardinet et plus généralement l'ensemble du trafic voyageurs du faisceau Saint-Lazare, sont des interlocuteurs naturels de la Ville pour tout ce qui touche aux transports en commun. Le STIF a validé récemment le principe de la prolongation de la ligne 14 du métro, élément fondamental d'amélioration de la desserte du quartier.

### Associations

- ▶ Les **amis de l'EcoZAC Clichy Batignolles** est une association promouvant la réalisation d'un éco-quartier exemplaire aux Batignolles. Des échanges réguliers ont lieu entre l'association et la Ville ou la Semavip, qui permettent de préciser la programmation environnementale et les objectifs de cet écoquartier. L'association participe activement au « groupe projet » environnement mis en place en juillet 2009 (cf. objectif 15, page 42). Des partenariats ultérieurs sont envisagés sur des projets concrets, par exemple la sensibilisation des futurs habitants au tri des déchets, aux économies d'énergie, etc.
- ▶ Les **associations de jardins partagés** (Le Jardin de Perlimpinpin, La Framboisine / CEFIA – Centre Epinettes Familles Insertion Accueil) sont signataires de la Charte Main Verte de la Ville de Paris. Ces jardins seront bien sûr préservés voire développés avec le projet d'aménagement.
- ▶ L'association **Ateliers Villes** sensibilise les jeunes aux thèmes de l'urbanisme et de l'architecture. Elle a signé une convention avec la Semavip par laquelle elle met en place des ateliers spécifiques au projet Clichy Batignolles (cf. objectif 16, page 45). La Semavip mettra prochainement un local à sa disposition, situé avenue de Clichy.

### Partenaires d'études

- ▶ La **CPCU (Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain)**, qui bénéficie d'une première expérience de développement de la géothermie profonde dans le nord-est parisien, a été associée étroitement aux études de potentiel géothermique sur le secteur Clichy Batignolles, menées pour le compte de la Semavip par son AMO énergie.
- ▶ L'**APUR**, Atelier Parisien d'Urbanisme, a été étroitement associé aux études initiales d'aménagement du secteur.

### Co-financeurs

- ▶ La **Région Ile de France** et l'**Etat** participent notamment au financement des transports urbains et du logement social.

### PARTENAIRES RESTANT À MOBILISER

- ▶ La **Région Ile-de-France** pourrait notamment être sollicitée pour des subventions au titre du Plan régional pour la maîtrise de l'énergie et le développement des énergies locales et renouvelables. Elle pourrait également apporter un appui technique et méthodologique à la Ville et/ou à la Semavip sur certains thèmes, directement ou à travers ses agences spécialisées, telle que l'**ARENE Ile-de-France**.
- ▶ L'**ADEME** pourrait également être sollicitée pour des subventions au titre du Fonds Chaleur et plus généralement pour un appui technique et méthodologique. Elle pourrait en outre apporter son expertise à l'occasion de l'évaluation du projet achevé ou en cours de réalisation en matière d'efficacité énergétique ou de bilan carbone.
- ▶ Un ou plusieurs partenaires industriels pourront être recherchés pour l'investissement et/ou l'exploitation des installations photovoltaïques, en fonction des modalités de montage juridique et financier qui seront retenues en la matière par la Ville et la Semavip (cf. objectif 11, page 35).
- ▶ De même, un partenaire ou concessionnaire sera recherché pour l'investissement et/ou l'exploitation de la production géothermique.
- ▶ Enfin, la Ville de Paris lancera prochainement un marché global (conception, réalisation et exploitation) pour le système de collecte pneumatique des déchets.



**Mairie de Paris**



**DIRECTION DE L'URBANISME**  
Sous-direction de l'aménagement

8583

Affaire suivie par Cédissia de CHASTENET

Paris, le - 6 AOUT 2009

Le Maire de Paris

à  
Monsieur le Président du Conseil Régional d'Ile-de-France  
Unité d'Aménagement Durable  
Direction de l'Aménagement et du développement Territorial  
---

**Objet : Appel à projets « Nouveaux Quartiers Urbains »  
ZAC Clichy Batignolles ( 17<sup>ème</sup>)**

La Ville de Paris a souhaité répondre à l'appel à projets « Nouveaux Quartiers Urbains » lancé par la région Ile-de-France car l'innovation et l'amélioration continue sont au cœur de ses préoccupations en matière d'aménagement urbain.

La ZAC Clichy Batignolles dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement, dont la réalisation a été confiée à la SEMAVIP, a été retenue comme l'une des opérations particulièrement représentatives de la politique municipale en matière de développement durable.

Consciente de la nécessité de respecter l'environnement humain et naturel tout en permettant aux habitants d'accéder aux services essentiels, la Ville de Paris s'est fermement engagée depuis plusieurs années dans la réalisation d'opérations d'aménagement ambitieuses au regard du développement durable. A cet effet, elle s'est dotée d'outils adaptés pour encadrer la politique d'urbanisme qui sont autant de références majeures sur lesquelles les aménageurs bâtissent leurs interventions. Ainsi, sont appliqués les documents cadres suivants :

- **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)** : approuvé par le Conseil de Paris en juin 2006, il comprend le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui constitue un véritable projet pour la Ville et présente ses orientations pour les 10 ou 20 prochaines années selon les 3 piliers du développement durable.

Les constructeurs et aménageurs peuvent en outre se référer au **Cahier des Recommandations Environnementales** voté en même temps que le PLU en 2006.

- **Le Plan Climat parisien** : approuvé en octobre 2007 il traduit la prise en compte par la collectivité parisienne du dérèglement climatique comme un enjeu majeur du 21<sup>ème</sup> siècle et reconnaît le rôle fondamental que Paris, comme toute collectivité, peut jouer en tant que maillon essentiel du fait de ses liens directs avec les citoyens, de son pouvoir de décision sur des infrastructures ayant de longues durées de vie, et de son rôle en matière d'organisation du territoire. A travers ce document, la Ville de Paris s'est engagée sur des objectifs ambitieux pour le territoire parisien : 25% de réduction des émissions de gaz à effet de serre, 25% de réduction des consommations énergétiques et 25% des consommations énergétiques provenant des énergies renouvelables à l'horizon 2020.

.../...

- Le référentiel « Un aménagement durable pour Paris » : établi en novembre 2007 et mis à jour en mai 2008, il prévoit la prise en compte de tous les aspects du développement durable, qui sont hiérarchisés suivant le contexte urbain des opérations. Sur la base d'un tableau de bord et d'indicateurs correspondant à chaque objectif, les opérations seront évaluées aux étapes clés. Ces évaluations permettront de guider d'éventuelles améliorations qui seront apportées dans le projet d'aménagement. Le référentiel « un aménagement durable pour Paris » s'applique désormais à toute nouvelle opération d'aménagement.

La collectivité souhaite en outre que les secteurs d'aménagement participent de façon très significative à l'effort de création des 27 000 nouveaux logements et la pose de 200 000 m<sup>2</sup> de panneaux solaires projetés dans Paris d'ici 2014.

Pour la réalisation de la ZAC Clichy Batignolles, la Ville de Paris a signé une Concession d'Aménagement avec la SEMAVIP. Dans ce cadre, la SEMAVIP s'est engagée dans une démarche de développement durable ambitieuse qu'elle met notamment en œuvre à travers :

- Les études et analyses environnementales qu'elle mène sur le site,
- Les cahiers des charges de cession des terrains qu'elle commercialise,
- Les marchés qu'elle passe pour mener à bien son activité de maître d'ouvrage de certaines infrastructures.

La Ville de Paris souhaiterait pouvoir partager son expérience et son savoir faire avec d'autres collectivités pour améliorer et diffuser ces nouvelles pratiques urbaines.

C'est dans cet esprit qu'elle s'associe dans le cadre de la présente consultation à la SEMAVIP, qui en tant qu'aménageur et maître d'ouvrage de certaines opérations pourra se voir attribuer une partie des subventions versées par la Région Ile-de-France dans l'hypothèse où notre dossier serait retenu.

*Je vous remercie de  
l'attention que vous  
porterez à cette demande.*

Pour le Maire de Paris et par délégation

  
Philippe CHOCARD  
Secrétaire Général Délégué de la Ville de Paris

Copie : Mme Véronique BEDAGUE-HAMILIUS, Secrétaire Générale de la Ville de Paris



# AUTRES DOCUMENTS



**CLICHY-BATIGNOLLES**

17me arrondissement

Schma d'aménagement

PLU modifié les 12 et 13 Novembre 2007

Voies de largeur inférieure ou égale à 12 m



Voies de largeur comprise entre 12 et 20 m



Voies de largeur supérieure ou égale à 20 m



## Clichy Batignolles - Orientations d'aménagement 17<sup>ème</sup> arrondissement

Le secteur «Clichy Batignolles», au nord ouest du 17<sup>ème</sup> arrondissement, est constitué principalement par de grandes emprises ferroviaires liées au faisceau de voies ferrées de la gare Saint Lazare. Il représente, avec les terrains du Nord Est, l'une des dernières opportunités foncières de grande capacité dans Paris et offre, à ce titre, un potentiel d'évolution et d'aménagement de première importance.

**EN APPLICATION DE LA DÉLIBÉRATION DU 8 AVRIL 2002, LES GRANDS OBJECTIFS URBAINS DU SITE SONT LES SUIVANTS :**

- **Mettre en oeuvre de nouvelles continuités urbaines** en reliant la plaine Monceau et le quartier des Epinettes.
- **Créer un nouveau parc au nord-ouest de Paris** qui répond à un fort besoin des quartiers riverains, du 18<sup>ème</sup> arrondissement et des communes voisines. Ce parc sera situé au centre de la trame verte du quartier.
- **Valoriser les espaces publics**, en particulier le boulevard Berthier, les avenues de Clichy et de la Porte de Clichy, et la rue Cardinet. La requalification des portes d'Asnières et de Clichy est recherchée.
- **Améliorer la desserte par les transports en commun et développer le transport de marchandises par la voie ferroviaire** par la mise en oeuvre à terme du tramway des Maréchaux et du prolongement de la ligne EOLE. L'accueil d'un pôle de logistique urbaine, ainsi qu'un centre de tri de la collecte sélective sont prévus. La création près du Périphérique d'un parc de stationnement pour autocars peut être envisagée.
- **Favoriser la mixité urbaine** en développant des activités économiques, des logements de différentes catégories, des équipements publics locaux ou à l'échelle de la Ville ;
- **Valoriser les éléments patrimoniaux**, notamment les magasins des décors de l'opéra, les vestiges du bastion n°44 de l'enceinte de Thiers, et la gare du Pont Cardinet.

**CES OBJECTIFS SERONT MIS EN OEUVRE SOUS FORME DE TROIS OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT :**

- **La ZAC Cardinet Chalabre**, créée par délibération des 20 et 21 juin 2005 et dont le dossier de réalisation a été approuvé au Conseil de Paris des 13 et 14 novembre 2006. Il est prévu dans cette première ZAC de réaliser une tranche conséquente du parc public (4,3 ha), d'élargir la rue Cardinet à 29 m environ, de construire en sous-sol de cette rue un parc de stationnement résidentiel d'environ 600 places, de créer, dans le prolongement de l'impasse Chalabre, une voie de desserte des nouveaux immeubles en bordure du parc public d'environ 12 m de large (celle-ci pouvant atteindre une trentaine de mètres au débouché de l'impasse Chalabre pour assurer une bonne liaison avec le parc) et de construire une école, une crèche et des programmes de logements.
- **La ZAC Clichy Batignolles**, créée par délibération des 12 et 13 février 2007. Dans ce périmètre est prévue, conformément à l'objectif de mixité urbaine, la construction de logements, de commerces, services et équipements publics et d'immeubles de bureaux. Ces derniers seront localisés principalement le long des voies ferrées et du boulevard Périphérique pour protéger le coeur du quartier des nuisances acoustiques.

En outre, l'opération prévoit la reconstitution sous dalle de fonctions ferroviaires, la réalisation d'un pôle de logistique urbaine comprenant un centre de tri des déchets recyclables, un ensemble de quais et de voies ferrées destinées au transport des marchandises, une centrale à béton et un parc pour autocars. Plusieurs rues seront créées pour desservir les nouvelles constructions :

- Une voie principale nord-ouest sud-est de 20 à 25 m de large jusqu'au franchissement de la petite ceinture,
- La prolongation de cette voie vers le nord jusqu'à son raccordement à l'avenue de la Porte de Clichy, sur une largeur de 12 à 15 m,
- D'autres voies de 12 à 20 m de large, qui desservent le quartier par le boulevard Berthier, l'avenue de la Porte de Clichy et l'avenue de Clichy.
- L'élargissement du boulevard de Douaumont à 16 m environ
- Des ouvrages de franchissements du faisceau principal saint Lazare et du boulevard Berthier.
- L'élargissement du pont Cardinet

Enfin sont prévus la poursuite de la réalisation du parc public de 10 ha et la création d'un nouvel espace vert le long des vestiges du bastion n° 44 de l'enceinte de Thiers.

- **Une troisième opération d'aménagement sera engagée dans le secteur Saussure**, à l'ouest du faisceau ferroviaire, à l'initiative de la SNCF, propriétaire de la quasitotalité des terrains, pour permettre la réalisation d'un programme de bureaux et de logements. Des voies nouvelles seront réalisées, d'une largeur de 12 à 15 m pour celles qui se raccordent à la rue de Saussure, au boulevard Pereire et au futur pont au-dessus des voies ferrées, et d'une largeur de moins de 12 m pour la voie de desserte intermédiaire et la nouvelle voie le long du boulevard Pereire. Cette dernière opération d'aménagement permettra de faire une jonction harmonieuse entre le nouveau quartier de Clichy Batignolles et le secteur de la Plaine Monceau. Compte tenu des besoins en matière scolaire, un collège sera également construit dans ce secteur.

Ces trois opérations sont inscrites dans un secteur soumis à des dispositions particulières. A l'intérieur de ce secteur, les règles de densité de l'article 14 ne s'appliquent pas afin de permettre la recomposition du site et faciliter les découpages en lots. De plus, des dispositions particulières sont définies pour les constructions en bordure du parc public (implantation, gabarit-enveloppe et espaces libres) et pour les constructions en bordure de certaines voies (gabarits-enveloppes particuliers) pour tenir compte des particularités du site réaménagé.

Le pourcentage des surfaces de logements par rapport aux surfaces créées dans la zone UG, hors équipements et commerces, sera au moins de 65%. A l'intérieur de ce cadre, la part de logements sociaux ne sera pas inférieure à 50%, avec une part significative de logements pour étudiants et jeunes travailleurs. De plus, un travail sera mené avec les opérateurs privés pour garantir un pourcentage de leur parc à des loyers modérés.

A terme, sur l'ensemble du site, la densité globale du projet urbain sera inférieure à celle des deux quartiers environnants (Batignolles et Epinettes/ 2,3 et 1,8). Dans ce cadre, les surfaces de planchers hors oeuvre nette créées seront

# « LA CONCERTATION, MODE D'EMPLOI »

# 5.2

MAIRIE DE PARIS 

## CONCERTATION CLICHY BATIGNOLLES MODE D'EMPLOI

Pour participer à la concertation sur l'aménagement du quartier Clichy Batignolles, de multiples rencontres vous sont proposées : ateliers citoyens, groupes projet, journée Portes Ouvertes... Les propositions formulées dans ces lieux de débats seront présentées, en fin d'année, aux élus et aux équipes projets lors de l'Assemblée annuelle de Clichy Batignolles.

### Les ateliers citoyens

Destinés au grand public, ils s'adressent en priorité à tous les habitants et usagers du quartier et de Clichy.

Ils leur permettent de débattre et de faire des propositions sur un enjeu du projet : aménagement des rues et places, commerces, parc Martin Luther-King...

Ils se déroulent sur 3 soirées d'échanges de deux heures environ, par groupes d'une trentaine d'habitants (il est important de participer à l'ensemble des séances)

### Les deux premiers ateliers citoyens au mois de juin

#### Atelier citoyen 1 - L'ambiance du futur quartier Clichy Batignolles :

Quelle vie dans les rues, sur les places, aux abords des grands équipements ? Quelles relations ce nouveau projet permettra t-il de créer entre les quartiers ?

#### Atelier citoyen 2 - le parc Martin Luther King :

Quelle utilisation pour le bâtiment de la Forge ? Que peut-on attendre de son extension ? Quelles animations et quel suivi des activités sur les aires de jeux pour une cohabitation harmonieuse des différents usages du parc ?

### Calendrier des ateliers

#### Atelier 1

Séance 1 Jeudi 11 juin

Séance 2 Mardi 23 juin

Séance 3 Mardi 7 juillet

18h30-20h30

#### Atelier 2

Séance 1 Jeudi 18 juin

Séance 2 Jeudi 25 juin

Séance 3 Jeudi 9 juillet

18h30-20h30

semavip

société d'économie mixte  
d'aménagement de la ville de Paris

## Les groupes projet

Ils sont ouverts aux associations et conseils de quartier, aux partenaires et acteurs sociaux, éducatifs, ou économiques du quartier.

Ils sont complémentaires des ateliers citoyens. Sur les mêmes thématiques mais abordées de manière plus technique, ils engagent une réflexion collective sur plusieurs mois. Trois groupes sont d'ores et déjà prévus.

**Le premier groupe** qui s'ouvrira en juin concerne les enjeux environnementaux du projet : Les performances énergétiques des futurs équipements et logements, la gestion des eaux de pluie dans le quartier, l'organisation de la collecte des déchets urbains...

### Groupe projet 1

Séance 1	Lundi 6 juillet	18h30-20h30
Séance 2	Date à fixer avec les participants	

À la rentrée, **deux autres groupes** s'ouvriront et aborderont la qualité architecturale des constructions (cahier des charges, concours...) pour l'un et la dimension intercommunale pour l'autre (lien avec Clichy et ses projets)

## La journée Portes Ouvertes

Elle s'adresse à tous les Parisiens et Clichois qui souhaitent découvrir et s'informer sur le projet et ses dernières évolutions. Au programme de la journée : visites commentées du site à pied ou en bus, points informations dans le parc Martin Luther King et échanges avec les concepteurs et les aménageurs, ateliers pédagogiques et animations ludiques pour les jeunes, buvettes...

Elle sera organisée le samedi 27 juin.

## L'assemblée annuelle de Clichy Batignolles

En fin d'année, l'Assemblée annuelle de Clichy Batignolles permet de présenter l'ensemble des contributions devant les élus et les équipes techniques en charge du projet. Elle se tiendra sous la responsabilité du garant de la concertation, dont le rôle sera de faciliter le dialogue entre les acteurs et de veiller à l'écoute mutuelle, tout au long du projet.





## Modalités pratiques

### **Vous souhaitez participer à l'un des deux ateliers citoyens\* :**

- 1 Choisissez votre ou vos thème(s)
- 2 Vérifiez votre disponibilité aux dates proposées  
*(il faut impérativement être libre pour les trois séances)*
- 3 Remplissez complètement le **bulletin d'inscription** ci-joint et retournez le nous avant le vendredi 5 juin par courrier ou le 8 juin par mail (voir adresse au dos).

### **Vous êtes représentant associatif et vous souhaitez participer au premier groupe projet sur les enjeux environnementaux, réuni autour de la Semavip, aménageur du projet\* :**

- 1 Vérifiez votre disponibilité à la date proposée
- 2 Remplissez complètement le **bulletin d'inscription** ci-joint et retournez le nous avant le vendredi 5 juin par courrier ou le 8 juin par mail (voir adresse au dos).

\* Les lieux des ateliers citoyens et du groupe projet se situeront dans le quartier Clichy Batignolles et vous seront communiqués lors de votre inscription.



## BULLETIN D'INSCRIPTION (avant le 5 juin par courrier, le 8 juin par mail)

Nom : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Mail : \_\_\_\_\_ Tél. : \_\_\_\_\_

Association/ Institution (si inscription au Groupe projet) : \_\_\_\_\_

### **Votre quartier :**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> La Plaine Monceau | <input type="checkbox"/> Clichy-la-Garenne |
| <input type="checkbox"/> Batignolles       | <input type="checkbox"/> Les Epinettes     |
| <input type="checkbox"/> Pereire           | <input type="checkbox"/> Autre _____       |

### **Je souhaite participer à :**

- L'atelier citoyen **1** : L'ambiance du futur quartier Clichy Batignolles
- L'atelier citoyen **2** : Le parc Martin Luther-King

### **Groupe Projet**

- Groupe projet **1** : Les enjeux environnementaux

Vous pouvez vous inscrire en ligne sur le site [www.paris.fr](http://www.paris.fr)  
à la rubrique « **logement et urbanisme** » ou [www.votreavis.paris.fr](http://www.votreavis.paris.fr)

ou

à l'adresse postale suivante :

**SEMAVIP**

à l'attention de Corinne Martin  
11, rue de Cambrai - Parc Pont de Flandre, bâtiment 026  
75 945 Paris Cedex 19



**BULLETIN D'INSCRIPTION**

**SEMAVIP**

à l'attention de Corinne Martin  
11, rue de Cambrai  
Parc Pont de Flandre, bâtiment 026  
75 945 Paris Cedex 19



