

# ZAC DU PANORAMA - CLAMART

## LES OBJECTIFS

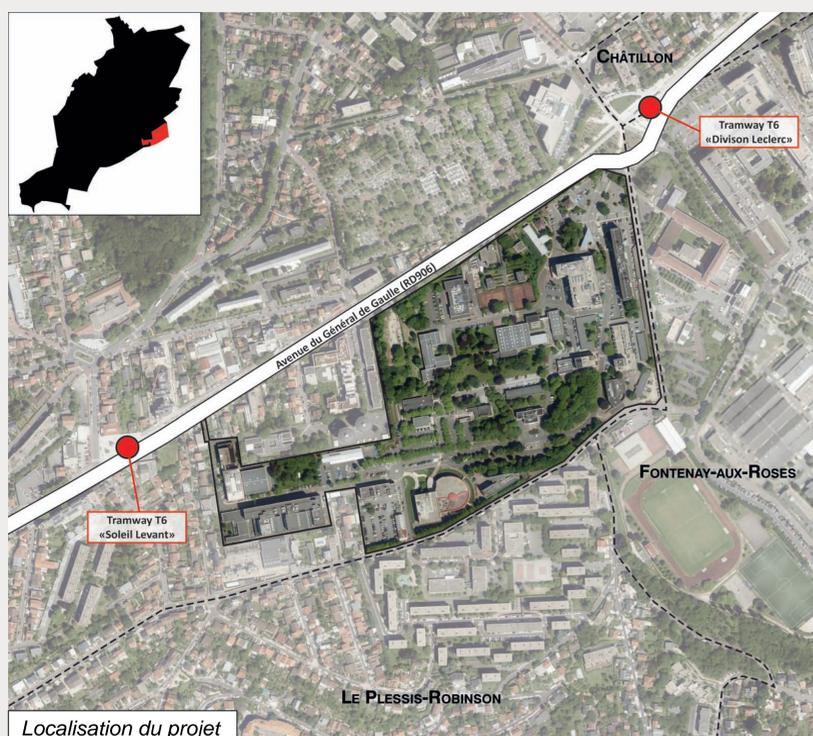
Le projet de la ZAC du Panorama-Clamart est mené dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté. Il concerne le site de l'ancien pôle Recherche & Développement d'EDF, d'une superficie d'environ 13,7 hectares, localisé au sud-est de la commune de Clamart, dans le quartier du Jardin Parisien.

Le pôle Recherche & Développement d'EDF a aujourd'hui transféré une grande partie de ses activités sur le cluster industriel et scientifique Paris-Saclay. Cette initiative de l'Etat, a pour objectif de faciliter les échanges entre les établissements d'enseignement supérieur, de recherche et les entreprises sur un pôle de compétences de niveau européen.

Le site de Clamart constitue désormais une opportunité de reconquête urbaine exceptionnelle. Sa localisation au pied du tramway T6 conforte la volonté de la Ville de l'ouvrir au reste du quartier et de le recomposer de façon durable.

La création de logements reste la motivation principale de cette ZAC. L'enjeu municipal est de permettre aux habitants de bénéficier d'un parcours résidentiel en proposant une offre diversifiée de logements privés et sociaux. Il s'agit également de conforter la reprise démographique constatée depuis 1990, qui a permis à la Ville de retrouver son poids de population des années 1975.

Le réinvestissement du site et son ouverture sur son environnement ont également pour enjeu de lui redonner de la valeur ainsi qu'à l'ensemble du quartier du plateau. Il s'agit de créer un nouveau quartier vivant et attractif, alliant logements, emplois, commerces, services qui offre une place majeure à la nature, qui réponde à l'objectif de réduction de l'impact écologique. La bonne desserte en transports en commun participe à cet enjeu.



### QU'EST CE QU'UNE ZAC ?

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une opération d'aménagement d'initiative publique. Cette procédure donne à la collectivité un contrôle complet sur les choix d'aménagement et le programme.

Cette procédure permet également à la personne publique directement ou par le biais d'un aménageur, d'acquérir les terrains, de les aménager, de financer les équipements publics (école, gymnase...), de les revendre à des constructeurs en incorporant dans le prix de vente (charge foncière) le coût de ces équipements publics.

Une procédure de ZAC comporte les grandes étapes suivantes :

- la concertation du public et des études préalables sur l'environnement, la sécurité...
- la création, lors de laquelle la collectivité établit un dossier définissant notamment les grands enjeux de l'opération et son périmètre,
- la réalisation, dont le dossier est constitué du programme prévisionnel des constructions et des équipements publics et décrit le bilan financier de l'opération.

### La concertation

La concertation est continue tout au long de la procédure de la ZAC du Panorama. Celle-ci a pris la forme de :

- Deux promenades urbaines, le 10 septembre et le 15 octobre 2016, afin d'appréhender le site, de comprendre la relation du site avec son environnement .
- Quatre ateliers de conceptions sur deux groupes de sujets « Ressources, circulations et cheminements » et « Densité, formes urbaines et espaces publics ».
- Une exposition publique à compter du 18 avril 2017.
- Deux réunions publiques le 6 décembre 2016 et le 18 avril 2017

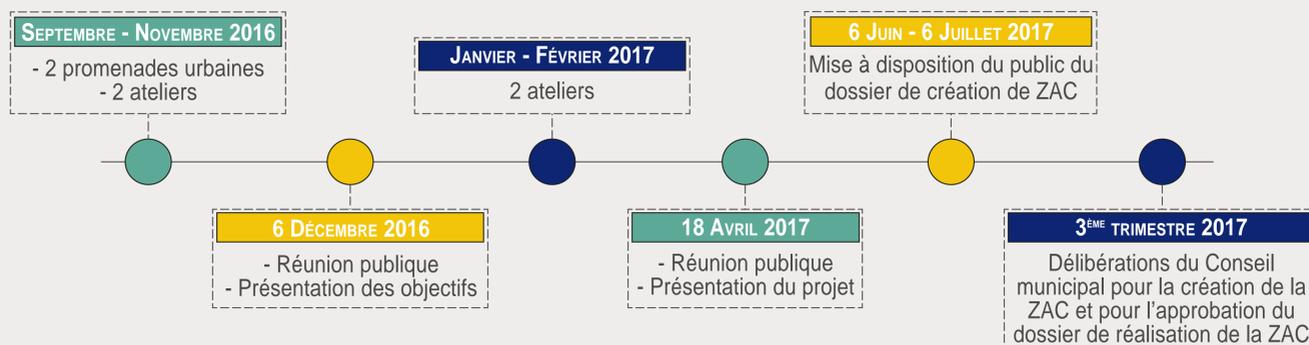
Devant cette concertation, la population peut émettre son avis au cours des réunions publiques organisées, par courrier ou par le biais d'une inscription sur le registre mis à disposition au service de l'urbanisme de la mairie.

## LE CONTRAT D'INTÉRÊT NATIONAL DU PANORAMA

Le projet, par son positionnement stratégique pour le développement de la Ville, et une programmation ambitieuse en termes de production de logements mais aussi de développement et d'aménagement durables, a permis la signature d'un **Contrat d'Intérêt National (CIN)** entre le préfet des Hauts-de-Seine et les villes de Clamart et de Fontenay-aux-Roses, le 13 janvier 2017.

Dans le cadre de ce contrat, l'objectif de l'Etat est de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement en défendant des objectifs forts de création de logements et de développement économique associés à l'amélioration des dessertes de transport en commun et du cadre de vie, de la mixité sociale et fonctionnelle, le tout placé dans le cadre de la transition énergétique et écologique.

## LE CALENDRIER



# ZAC DU PANORAMA - CLAMART

## LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

Le site de la ZAC du Panorama-Clamart, est localisé au sud-est de la commune de Clamart, en entrée de Ville, dans le quartier du Jardin Parisien. D'une superficie d'environ 13,7 hectares, il est limitrophe des communes du Plessis-Robinson au sud, de Châtillon au nord-est et de Fontenay-aux-Roses à l'est.

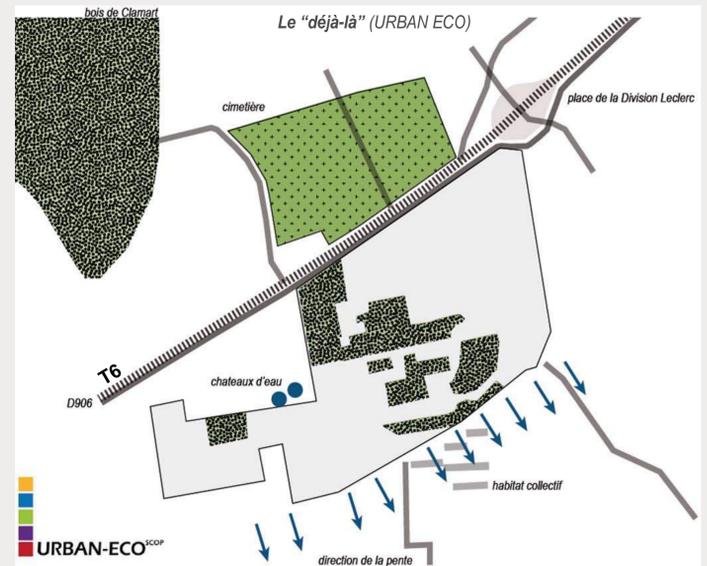
Le site s'inscrit sur un plateau culminant à 167 mètres où il bénéficie d'une position de belvédères sur la vallée de la Bièvre au sud, et sur le grand paysage de Paris au nord.

Le périmètre du site d'étude accueille les terrains du centre de Recherche - Développement d'EDF qui employait 2 100 salariés. 1 500 d'entre eux ont été transférés sur le plateau de Saclay en 2016 et le transfert des 600 emplois restants sera réalisé à l'horizon 2019.

Des éléments prédominants marquent le paysage, tels que les châteaux d'eau du SEDIF ou encore les lignes à très haute tension présentes au sud-ouest du site. Le quartier est également marqué par la Place de la Division Leclerc, au nord-est, qui est l'entrée principale du site de projet, ainsi qu'une entrée de ville.

Les formes urbaines choisies devront communiquer au mieux avec leur environnement proche pour créer un quartier qui établit des relations avec son voisinage, que ce soit l'habitat collectif au sud, les bureaux au nord-est du site, ou les constructions de plus faibles hauteurs (habitats pavillonnaires) à l'ouest.

Avec la proximité du cimetière communal de Clamart, du bois de Clamart et de l'étang Colbert, et par les espaces verts présents à l'intérieur, le site EDF s'inscrit dans un réseau écologique plus large. Il constitue un espace relais, avec quelques groupes d'arbres assez denses.



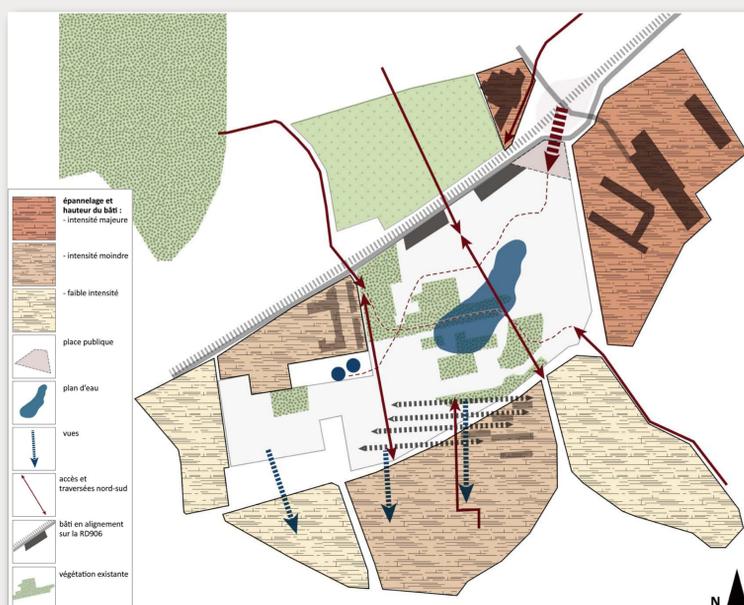
Photos de l'intérieur du site

### ENJEUX URBAINS

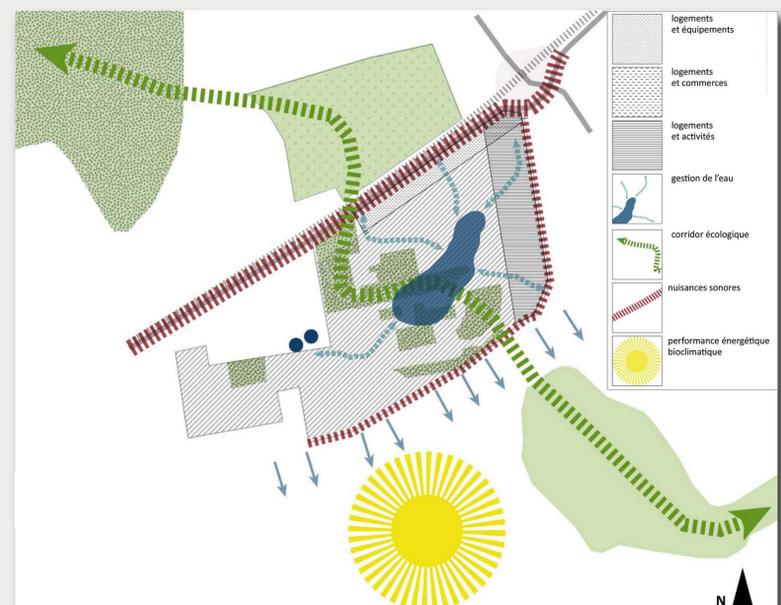
- ▶ Connecter le quartier au rond-point de la Division Leclerc
- ▶ Travailler finement les accroches à la RD906
- ▶ Assurer des traversées nord-sud du quartier et définir clairement une organisation hiérarchisée des voies
- ▶ Favoriser le sentiment de belvédère
- ▶ Prendre en compte le bâti existant autour du site de la ZAC
- ▶ Intégrer les équipements publics au programme de chaque îlot et illustrer la mixité fonctionnelle dans les formes urbaines
- ▶ Améliorer les rez-de-chaussée

### ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS

- ▶ Valoriser l'eau au cœur des espaces publics
- ▶ Prendre en compte la végétation existante
- ▶ Intégrer les châteaux d'eau et certains bâtiments existants au nouveau paysage
- ▶ Gérer les nuisances et le bruit de la RD906
- ▶ Penser la relation du bâti à l'espace public et à l'espace en eau
- ▶ Délimiter une place urbaine généreuse et tenue par le bâti en accroche sur la RD906
- ▶ S'assurer d'une dépollution adaptée à la destination pour chaque îlot
- ▶ Assurer une performance énergétique bioclimatique à l'ensemble du bâti



Organisation structurelle (URBAN ECO)



Organisation fonctionnelle et environnementale (URBAN ECO)

# ZAC DU PANORAMA - CLAMART

## LE PROJET GLOBAL

La volonté d'aménager un nouveau quartier de vie attractif et durable sur le secteur du Panorama s'inscrit dans la continuité des actions lancées par la municipalité depuis mars 2014 qui visaient notamment à travers la révision du Plan Local d'Urbanisme à favoriser un urbanisme durable, à valoriser le patrimoine, les espaces et ressources naturels et à préserver la biodiversité, de manière à garantir aux Clamartois un cadre de vie agréable et attractif.

L'objectif de l'opération est de maîtriser qualitativement ces axes de développement, qui sont d'ailleurs inscrits au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 juillet 2016, par le biais notamment d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique pour ce projet. **Ainsi la vocation de ce nouveau quartier durable est d'organiser, autour d'un plan d'eau central et d'un important maillage paysager, l'ensemble des fonctions urbaines : logements, équipements, services et commerces de proximité, accompagnés également d'activités tertiaires.**



Les principaux objectifs de la ZAC sont de :

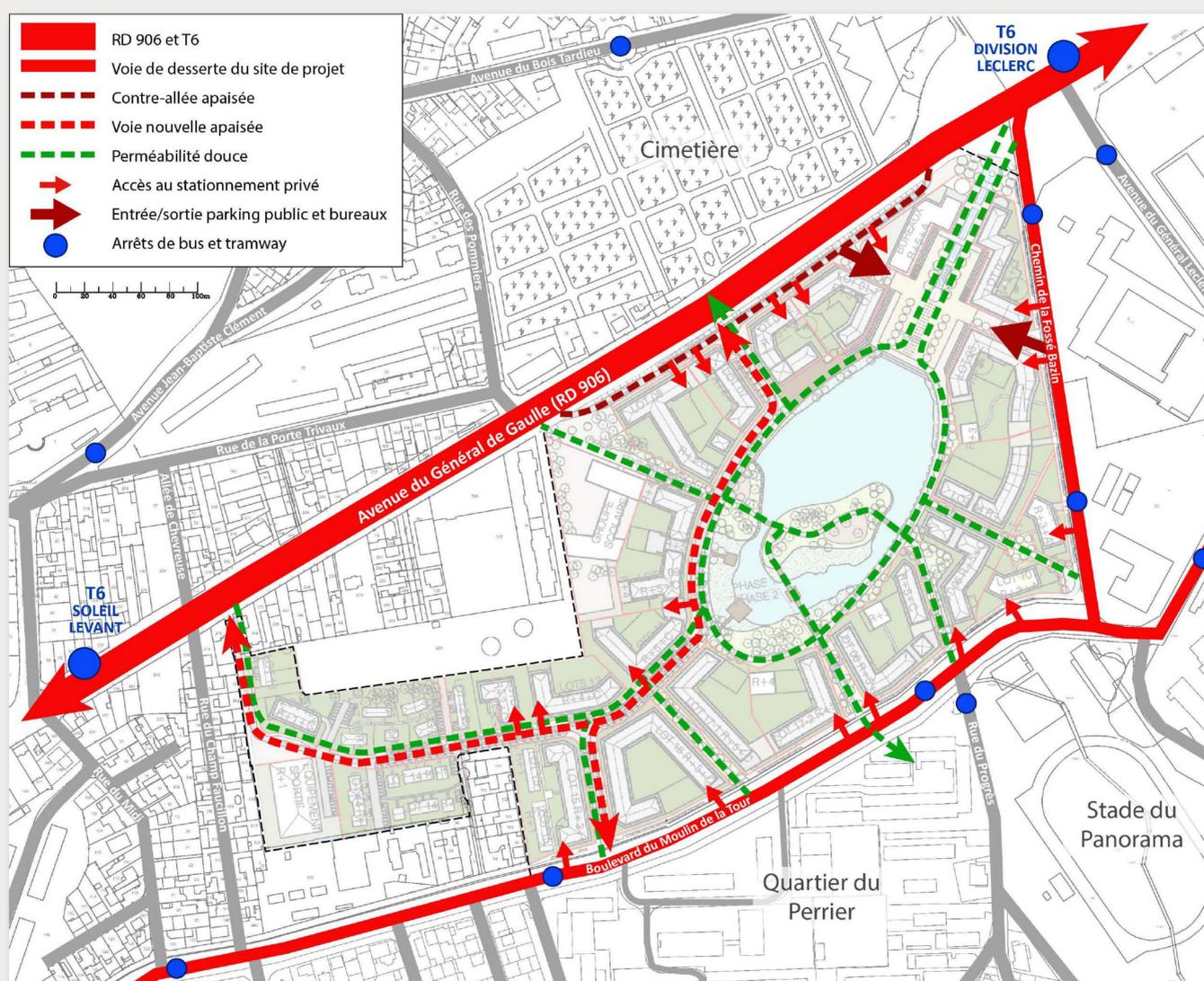
- ▶ **Connecter le quartier à son environnement** : connexion au rond-point de la Division Leclerc et aux voies limitrophes, ouverture du site et organisation du bâti dans le respect des constructions existantes dans l'environnement.
- ▶ **Intégrer les atouts du site** : mise en valeur de la situation de belvédère, connexion aux transports en commun et aux éléments de biodiversité proches (cimetière, bois de Clamart, étang Colbert, équipements sportifs de Fontenay-aux-Roses...).
- ▶ **Créer un quartier ouvert à tous, où il fait bon vivre** : création d'un espace public paysager majeur à dominante en eau, d'une promenade, d'une place publique, d'espaces publics qualitatifs, d'équipements publics, de services, de commerces et d'activités de bureau.
- ▶ **Circuler autrement pour privilégier une vie de proximité** : réseaux de déplacements doux fortement maillés et connectés au réseau de transports collectifs, conception partagée et qualitative des espaces publics, maîtrise de la circulation automobile apaisée et réduite au strict minimum.
- ▶ **Elaborer une trame verte et bleue** : création d'un vaste plan d'eau au centre de l'opération, présence du végétal sous toutes ses formes, liaison du végétal à la grande masse de biodiversité constituée notamment par le bois de Clamart.
- ▶ **Mettre en œuvre un cadre de vie sain et sûr** : maîtrise du sentiment d'inconfort ou d'insécurité dans la pratique des déplacements doux, maîtrise du bruit, circulation automobile maîtrisée au sein du site, dépollution des sols, sécurité publique, vidéoprotection.

# ZAC DU PANORAMA - CLAMART

## LE PARTI D'AMÉNAGEMENT : LES DÉPLACEMENTS

En étant particulièrement bien relié aux transports en commun, le plan de composition du projet introduit **une circulation automobile maîtrisée, apaisée et réduite au strict minimum.**

L'ancrage et la perméabilité automobile du futur quartier se réalisent essentiellement par **des accroches à la RD906 et au boulevard du Moulin de la Tour.**



Principe de fonctionnement (Synthèse Architecture)  
Schéma donné à titre indicatif

- ▶ Création d'une **seule voie nouvelle apaisée** où cohabitent de manière sécurisée tous les usagers avec une dominante douce. L'accessibilité automobile au reste du site s'effectue sur les axes périphériques pour ne permettre que l'accès aux entrées-sorties des stationnements organisés en sous-sol. **Les accès en cœur d'îlot se font quant à eux en mode doux** (piétons, vélos).
- ▶ **Réaménagement des voies existantes structurant le site** (boulevard de la Tour et chemin de la Fosse Bazin).
- ▶ **Création d'une contre-allée** au droit de la RD906 pour améliorer le confort des piétons et permettre un accès maîtrisé des automobiles vers le stationnement public ou résidentiel pour fluidifier la circulation sur la RD906. Cette option permettra également de gérer les livraisons.
- ▶ Priorité aux déplacements doux au sein du nouveau quartier, avec la constitution d'un **réseau de modes doux fortement maillé, qui quadrille l'ensemble du quartier** et connecté aux stations de transports collectifs limitrophes.
- ▶ **Stationnement public et résidentiel traité essentiellement en sous-sol**, avec un nombre de places suffisant pour répondre aux besoins générés par les différents programmes.

# ZAC DU PANORAMA - CLAMART

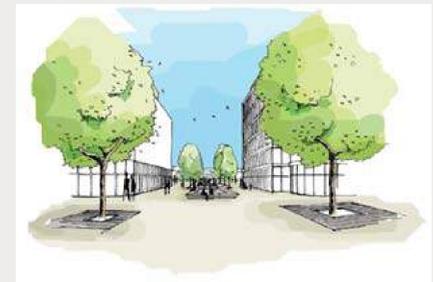
## LE PARTI D'AMÉNAGEMENT : ARCHITECTURE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le nouveau quartier a pour ambition d'être ressenti comme un « **quartier-jardin** » devant dégager une qualité paysagère ainsi qu'une convivialité particulière des espaces publics, de nature à renforcer le lien social mais aussi devenir un lieu de biodiversité.

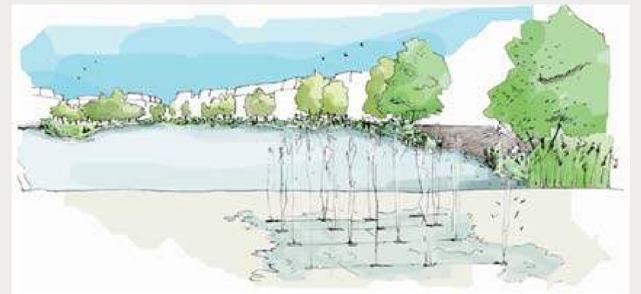
Dans ce contexte, le projet développe une importante couverture végétale, de formes diversifiées (jardins, bosquets et alignements d'arbres, aires de jeux,...) dont le rôle sera de **restaurer et de développer une biodiversité au sein du site**. Les éléments remarquables de la végétation existante sont préservés afin de participer au paysagement du site.



Principe architectural et urbain (Synthèse Architecture)  
Schéma donné à titre indicatif



Croquis à titre indicatif sur l'entrée du quartier et le canal (ARTEMISE)



Croquis à titre indicatif depuis la place (ARTEMISE)

### QUELQUES EXEMPLES DE RÉFÉRENCES ARCHITECTURALES

L'enjeu architectural est de donner une identité à ce nouveau quartier fondée sur l'histoire du territoire **sans opposer modernité et tradition mais en « se nourrissant » des deux**.

Les densités et les formes urbaines sont modulées au sein du nouveau quartier, en établissant un travail de couture urbaine pour adopter **des densités proches de celles des quartiers voisins**.

Le parti d'aménagement crée **des fronts bâtis relativement continus** (R+5+Combles en moyenne) le long des axes structurants de manière à protéger l'intérieur résidentiel du site, mais ménage **des percées visuelles vers le coeur du quartier**.

Le coeur résidentiel du projet propose globalement une disposition bâtie en forme de « U », à l'intérieur de laquelle viennent se loger **des espaces paysagers publics et privés tournés vers le plan d'eau**.

Les îlots résidentiels sont dessinés pour garantir un ensoleillement optimal et assurer des vis-à-vis cordiaux et une intimité par la mise en place de vues biaisées. **Les hauteurs moyennes prévues sur ces îlots sont comprises entre R+1+Combles et R+5+Combles**. Très ponctuellement, il sera autorisé un niveau supplémentaire R+5+2 attiques, pour marquer un espace public notamment ou pour introduire un évènement architectural dans la composition générale.

Sur la partie ouest du site, au contact du tissu pavillonnaire existant, il est proposé **un ensemble de maisons de ville**, dont la disposition permettra de dégager des coeurs d'îlots paysagers.

L'enjeu est également de créer « **un quartier pour tous** ». Ainsi, les types et tailles des logements seront variées afin d'assurer une diversité sociale : tailles diverses, logements sociaux de tous types, accession sociale, bailleurs privés et accession classique.

Une attention tout particulière sera portée sur la performance énergétique du bâti : conception de bâtiments RT2012 (-10%) minimum, utilisation de matériaux biosourcés, pratique d'une gestion énergétique à l'îlot, optimisation des apports solaires, étude éventuelle à la mise en place d'un chauffage urbain et de panneaux photovoltaïques.



La simplicité



L'excentricité



Le belvédère

# ZAC DU PANORAMA - CLAMART

## LE PARTI D'AMÉNAGEMENT : LE PAYSAGE

Le projet paysager s'articule autour d'un plan d'eau qui constitue le poumon et l'espace de respiration central du projet, tout en devenant un nouvel espace d'attraction pour les quartiers voisins : promenade, jeux d'enfant, belvédères, guinguette et animations.

Il propose une vaste promenade circulaire qui offre des vues variées et changeantes sur le quartier, l'île, les bosquets d'arbres préservés...

La promenade est étudiée pour procurer des rapports et des distances à l'eau variés et offrir des espaces de repos.

Les berges sont très diversifiées allant de l'espace plus urbain et minéral côté place, à l'espace plus sauvage avec une végétation de roseaux épurateurs au Sud du bassin.

Des chemins secondaires et des pontons offrent une promenade alternative Est-Ouest, permettant d'accéder à l'île, aux aires de jeux et de découvrir des milieux végétaux plus confinés. Cette variété de milieux est le support d'une promenade diversifiée et active, propice à la flânerie.

Le plan d'eau accueille aussi des zones de contemplations, de détente sous forme de plages vertes, de lieux de restauration avec des vues sur l'eau, des aires de jeu et des parcours sportifs intégrés au cœur d'espaces de nature, des zones d'observation et de découverte de la faune et la flore.

Par ailleurs, il est souhaité que ce bassin, bien que totalement artificiel, puisse devenir un écosystème à part entière, pouvant accueillir une faune aquatique variée (poissons et oiseaux) et une flore diversifiée.



Principe de composition du plan d'eau (ARTEMISE)

## PRINCIPE DE TRAITEMENT PAYSAGER DES BERGES



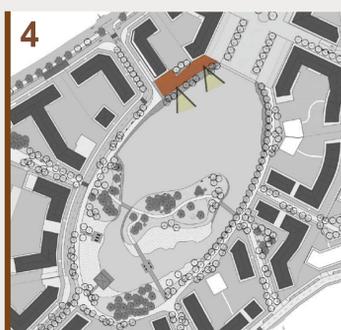
**1** Berges et banquettes traitées avec des roseaux Pour créer une ambiance naturelle et faire oublier que l'on est au cœur de la ville.



**2** Berge maçonnée plantée d'un alignement d'arbres apportant une ombre bénéfique en été.



**3** Berge en relation avec la grande place traitée de façon minérale, invitant à la contemplation, à la détente et aux usages multiples.



**4** Berge en lien avec les restaurants traitée avec un deck en bois, permettant de créer d'agréables terrasses exposées sud avec des vues sur l'étang.



**5** Ponton et guinguette(s) sur pilotis pour accéder à l'île.

## QUELQUES EXEMPLES DE TRAITEMENT PAYSAGER DES BERGES

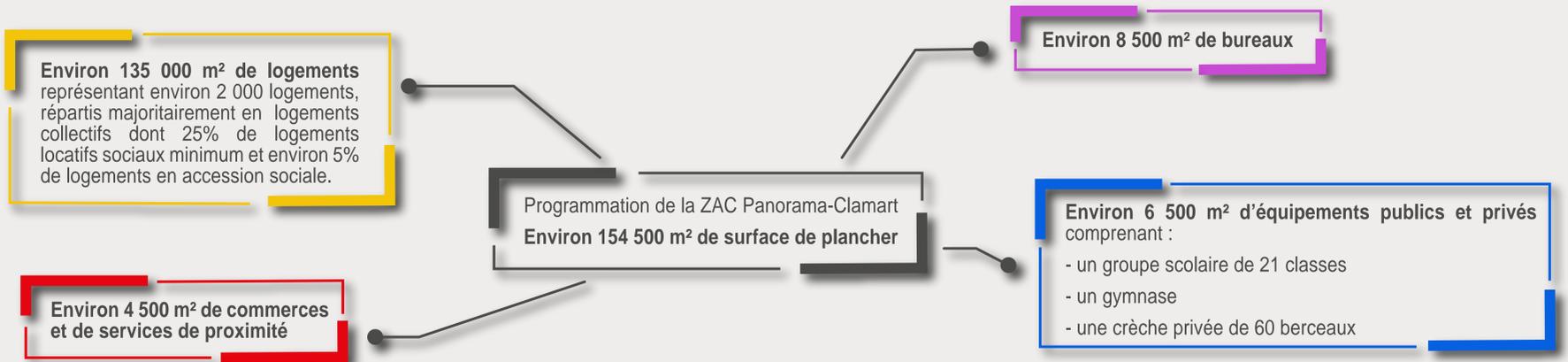


Ambiance d'étang plus naturel

Ambiance d'étang ouvert

# ZAC DU PANORAMA - CLAMART

## LE PROGRAMME PRÉVISIONNEL



La programmation de la ZAC du Panorama-Clamart prévoit également **des aménagements d'espaces publics importants**, dont les principaux sont :

- un plan d'eau d'environ 2,2 hectares, y compris l'île
- une place publique
- des espaces publics conviviaux
- un parking public d'environ 200 places sur un niveau de sous-sol situé sous la place publique
- le réaménagement du boulevard de la Tour et du chemin de la Fosse Bazin
- la réalisation d'une contre-allée au droit de la RD 906

Les travaux du projet d'aménagement se réaliseront en deux phases avec une première phase de 2017 à 2019 environ et une deuxième phase de 2020 à 2022 environ.

