

DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

COMMUNE DE CLICHY-la-GARENNE

**MODIFICATION N°8 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME
ENQUETE PUBLIQUE
RAPPORT DE LA COMMISSAIRE
ENQUETEURE**

Enquête du 11 octobre au 9 novembre 2022

Commissaire enquêteure Isabelle Déak-Mkol

Sèvres 9 décembre 2022



Vue aérienne de Clichy

SOMMAIRE DU RAPPORT

- 1 PRESENTATION DE L'ENQUETE P 5**
 - 1.1 Cadre général du projet
 - 1.2 Objet de l'enquête
 - 1.3 Cadre juridique
 - 1.4 Caractéristiques du projet
- 2 ORGANISATION DE L'ENQUETE P 22**
 - 2.1 Désignation de la Commissaire enquêteure
 - 2.2 Modalités de l'enquête, arrêté d'ouverture et permanences
 - 2.3 Visite des lieux
 - 2.4 Réunions avec le porteur de projet et travaux préparatoires
 - 2.5 Publicité
- 3 EXAMEN DES DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC P 25**
 - 3.1 Composition et contenu du dossier d'enquête
 - 3.2 Analyse du dossier
- 4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE P 35**
 - 4.1 Registres d'enquête
 - 4.2 Déroulement des permanences
 - 4.3 Réunions pendant l'enquête
 - 4.4 Comptabilisation des observations
 - 4.5 Clôture de l'enquête
- 5 SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE LA MRAE. P 37**
 - 5.1 Avis des PPA
 - 5.2 Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage
 - 5.3 Avis de la MRAE
 - 5.4 Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage
- 6 OBSERVATIONS DU PUBLIC P 49**
 - 6.1 Utilisation des registres
 - 6.2 Analyse des observations
- 7 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS P 51**
 - PV de synthèse des observations
 - Mémoire en réponse du pétitionnaire
 - 7.3 Commentaires de la Commissaire enquêteure
- 8 EXAMEN DE LA PROCEDURE ET CONCLUSION GENERALE P 91**

Avis et conclusions motivées en 2^e partie du rapport ainsi que les annexes

Modification n°8 PLU CLICHY-la-GARENNE Isabelle Deak-Mikol Commissaire enquêteure

SOMMAIRE ANNEXES

- 1- DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR PAR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU 29 JUILLET 2022**

- 2- ARRETE DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL BOUCLE DE SEINE NORD PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°8 DU PLU DU 20 SEPTEMBRE 2022**

- 3- AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**

- 4- DELIBERATIONS DE L'EPT BOUCLE NORD DE SEINE RELATIVES A LA MODIFICATION DU PLU**

- 5- PARUTIONS DANS LA PRESSE**

- 6- AFFICHAGE**

Certificat d'affichage
PV constat

- 7-AVIS DE LA MRAE DU 28 JUILLET 2022**

- 8- LETTRE SIGNEE DE REMISE DU PV DE SYNTHESE**

- 9- LETTRE ACCOMPAGNEMENT de L'EPT AU MEMOIRE EN REPONSE AU PV DE SYNTHESE**

RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUETEURE

Remarques liminaires

Le présent rapport relate le travail de la commissaire enquêteure chargée de procéder à l'enquête publique portant sur la modification n° 8 du PLU de Clichy la Garenne (Hauts de Seine).

Cette commissaire enquêteure, nommée par arrêté du Tribunal Administratif, est choisie sur une liste départementale d'aptitude révisée annuellement.

La loi précise en particulier que :

« ne peuvent être désignés comme commissaires-enquêteurs ou comme membres de la commission d'enquête, les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à l'enquête ».

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent **l'indépendance du commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité.**

On peut également rappeler que le travail du commissaire enquêteur n'est ni celui d'un juriste, ni celui d'un expert.

Il n'a aucune restriction à sa mission, qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet et de peser de manière objective le pour ou le contre, puis de donner son avis motivé personnel.

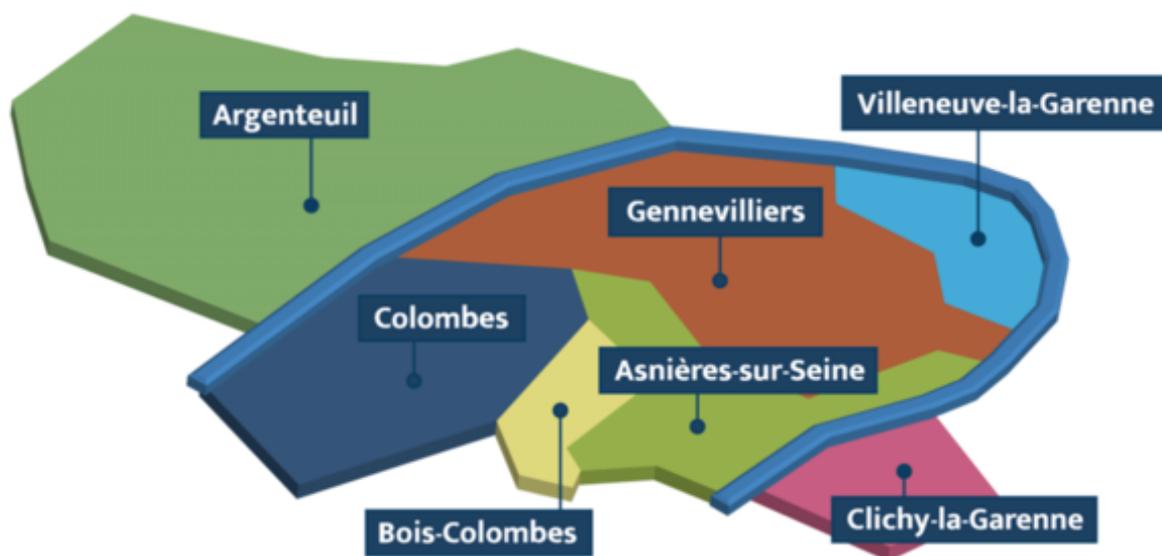
En l'occurrence, la commissaire enquêteure s'est efforcée de travailler dans le strict respect des textes définissant sa mission et déterminant les limites de ses attributions.

1 PRESENTATION DE L'ENQUETE

➤ I.1 CADRE GENERAL DU PROJET

1.1-1 Données géographiques et urbanistiques du territoire de Clichy-la-Garenne

La commune de Clichy-la-Garenne est située au nord-ouest de Paris, entre le boulevard périphérique (au sud) et la Seine (au nord), dans le département des Hauts-de-Seine. Elle accueille 63 089 habitants et 36 358 emplois (INSEE 2017), soit une densité en 2021 de 21 030 habitants au km², densité importante qui la classe 6^e en Ile de France. Elle fait partie de l'Etablissement Public territorial (EPT) Boucle Nord de Seine, au sein de la Métropole du Grand Paris.



Le territoire est largement urbanisé, avec 91,5 % d'espaces artificialisés et 8,5 % d'espaces naturels, agricoles et forestiers et connaît une dynamique d'aménagement intense. **L'établissement public territorial Boucle Nord de Seine (BNS) a été créé le 1er janvier 2016 et compte plus de 440 000 habitants, répartis sur 7 communes.** à cheval sur les départements des Hauts-de-Seine et du Val-d'Oise, il compte **441 420 habitants**, sur un total de 7,2 millions de métropolitains.

Les grands projets d'aménagement à Clichy-la-Garenne concernent généralement la requalification d'anciens sites industriels, qui occupent souvent de vastes emprises foncières.

Ils portent sur le **renouvellement urbain** qui permet, à l'échelle plus fine de la parcelle ou de l'îlot, de créer de nouveaux programmes immobiliers, des espaces publics ou des équipements de proximité dans les quartiers anciens : le secteur d'étude « Pont de Clichy », le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) « Entrée de Ville », le projet « Urban Osmose », le projet de ZAC de « Seine-Liberté » et du « Bac »...

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



Figure 1 : Localisation de Clichy et des principaux projets d'aménagement urbain
www.ville-clichy.fr

1.1-2 Données démographiques

D'après les données INSEE, la ville de Clichy recense, en 2018 **63089 habitants**, contre 58 388 en 2008, soit **une croissance de 0,3% par an entre 2008 et 2013, et 1,1% entre 2013 et 2018.**

Cette croissance démographique est principalement liée à un solde naturel positif, de 1,2%, entre 2013 et 2018.

Le solde migratoire est quant à lui négatif, de -1% entre 2008 et 2013, et - 0,1% entre 2013 et 2018, traduisant notamment une **inadéquation de l'offre en logements par rapport aux besoins de l'ensemble des ménages**, qui quittent le territoire communal. Cependant, à la différence de nombreuses communes franciliennes et françaises, Clichy voit sa taille des ménages augmenter depuis le début des années 2000, 2,16 personnes/ménage, en 2018, contre 2,08 en 1999, reflétant une **population fortement familiale**. On observe en parallèle un quasi-retour à l'équilibre du solde migratoire, traduisant une **augmentation de l'attractivité de la commune ces dernières années**.

1-1.3 Données relatives à la construction de logements.

La commune de Clichy a pu enregistrer une augmentation significative de logements, passant de 30 382 en 2008 à **31 533 logements** en 2018, avec en parallèle une baisse de sa vacance. **L'évolution du parc de logements s'est faite en faveur des grands logements** (15,7% de plus de 4 pièces en 2008, contre 20,2 en 2018), permettant ainsi de retenir les familles sur le territoire.

On observe ainsi que la commune de Clichy est dans une dynamique forte de réponse aux enjeux du logement de l'Île de France, par une politique ambitieuse en faveur de la construction de logements.

La commune de Clichy souhaite ainsi poursuivre ses efforts en matière de renouvellement urbain, pour répondre aux objectifs régionaux du SDRIF, prévoyant, entre 2013 et 2030, prioritairement de densifier l'espace urbain existant afin d'éviter son étalement et une augmentation de 15% de la production de logements dans les zones bien desservies en transports afin de répondre aux besoins croissants de la population :

1-1.4 Données relatives à l'emploi

La commune de Clichy a enregistré entre 2008 et 2018, une baisse de son taux de concentration d'emplois, passant de 127,1 à 120,5, traduisant une baisse de la part des emplois par rapport au nombre d'actifs résidents.

En effet, malgré une légère augmentation entre 2008 et 2018 du nombre d'emplois (36073 emplois en 2008 et 36160 emplois en 2018,) la population résidente a connu une plus forte croissance, renversant l'équilibre actifs / emploi.

Clichy demeure cependant un pôle d'emplois structurant aux portes de Paris, avec la présence de grandes entreprises.

On observe que **les emplois de la zone profitent plus aux clicheois**, puisque 30009 actifs ont un emploi dans la zone en 2018, alors qu'ils n'étaient que 28 000 en 2008.

➤ **1.2 OBJET DE L'ENQUETE**

L'Etablissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine **qui regroupe 7 communes des Hauts de Seine et du Val d'Oise**, Asnières, Bois-Colombes, Clichy, Colombes, Gennevilliers, Villeneuve la Garenne et Argenteuil , et la commune de Clichy-la-Garenne, souhaitent procéder à de **nouveaux ajustements du PLU de Clichy-la Garenne dans le cadre d'une 8è modification, avec pour objectifs :**

▶ **objectifs principaux**

- la mise en cohérence avec le contexte local et la réalité du terrain,
- la prise en compte de nouveaux projets de requalification et de renouvellement urbains,
- l'amélioration de l'expression réglementaire de certaines dispositions. .

▶ **La modification n° 8 porte sur**

- - Le plan de zonage,
- - Le règlement,
- - Les OAP,
- - Les annexes : l'annexe relative aux éléments du patrimoine protégé et la création d'une nouvelle annexe, avec un secteur de plan masse,
- - Le rapport de présentation.

Les pièces du PLU en vigueur seront actualisées au moment de l'approbation de la modification en conseil territorial, au terme des étapes de consultation de l'autorité environnementale, des personnes publiques associées et de l'enquête publique.

▶ **Cette évolution du PLU vise à :**

- **modifier le plan de zonage** au niveau de onze secteurs de projet afin de faciliter leur évolution, (Leclerc, îlot Boisseau, rue Médéric, pavillon du régisseur, îlot BIC, rue des Bateliers, rue Mozart, rue du Dr Calmette, Allées de l'Europe, Franprix / Médiathèque et site Inalco), notamment par **l'augmentation des possibilités de construction de logements ;**
- **modifier le règlement écrit**, notamment aux articles 6 et 10 du sous-secteur UEc , pour **faciliter la construction de logements** , et aux articles 6, 7, 10, 11 et 13 du sous-secteur UEd afin **d'introduire les règles de construction relatives à ce nouveau secteur correspondant à l'îlot BIC;**

- **créer deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs « îlot BIC » (39 603 m2) et les Allées de l'Europe (7 242 m2), et modifier l'OAP pour le secteur Léon Blum en intégrant le secteur « Franprix/Médiathèque » (4 527 m2)) afin d'encadrer l'évolution du secteur par la création de quartiers à mixité fonctionnelle ;**
- **actualiser l'annexe relative aux éléments de patrimoine protégés** correspondant au « Pavillon du Régisseur.

➤ **1.3 CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION DU PLU ET PROCEDURE**

1.3-1 cadre juridique

La présente enquête publique concerne le projet n° 8 de modification du PLU engagé par l'arrêté n°202/154 du 1^{er} juillet 2021 par le conseil de territoire de l'EPT, complété par ses 2 délibérations n°2020/S07/012 du 10 novembre 2021 et n°2021/S08/036 du 9 décembre 2021, sur les objectifs et les modalités de la concertation.

Elle a été ensuite prescrite par l'arrêté n°2022 /137 du 20 septembre 2022 du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine.

La modification "classique" à laquelle elle est assujettie, (aussi appelée "modification de droit commun") est une procédure d'évolution rapide du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi). Conduite par la commune ou l'établissement compétent en matière de PLU(i), elle repose principalement sur la réalisation d'une enquête publique "environnementale".

Cette modification de droit commun permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLU(i).

Source : Cerema

1.3-2 procédure

La procédure de modification d'un PLU est régie par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Selon l'article L153-36 et 37, « *sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décident de modifier :*

-le règlement,

- les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

De plus, l'article L153-41 indique que « le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code

Cette modification est donc assujettie à la réalisation d'une enquête publique.

► **Ce projet est soumis à évaluation environnementale**

Selon la décision de la MRAE en date du 22 septembre 2021 (N°MRAE IDF-2021-6531), la modification n°8 du PLU de Clichy-la Garenne, dans le cadre d'un examen au cas par cas, suite à la transmission du rapport de présentation à la MRAE par l'EPT en avril 2022, a été soumise à évaluation environnementale.

De ce fait, elle a dû procéder à **une concertation préalable**, dite « code de l'environnement », conformément aux articles L.103-2 et L.103-3 du code de l'urbanisme.

la MRAE-Ile de France a rendu son avis au vu de l' évaluation environnementale produite par le MO le **28 juillet 2022** ((APPIF-2022-048)

► **Autorité compétente**

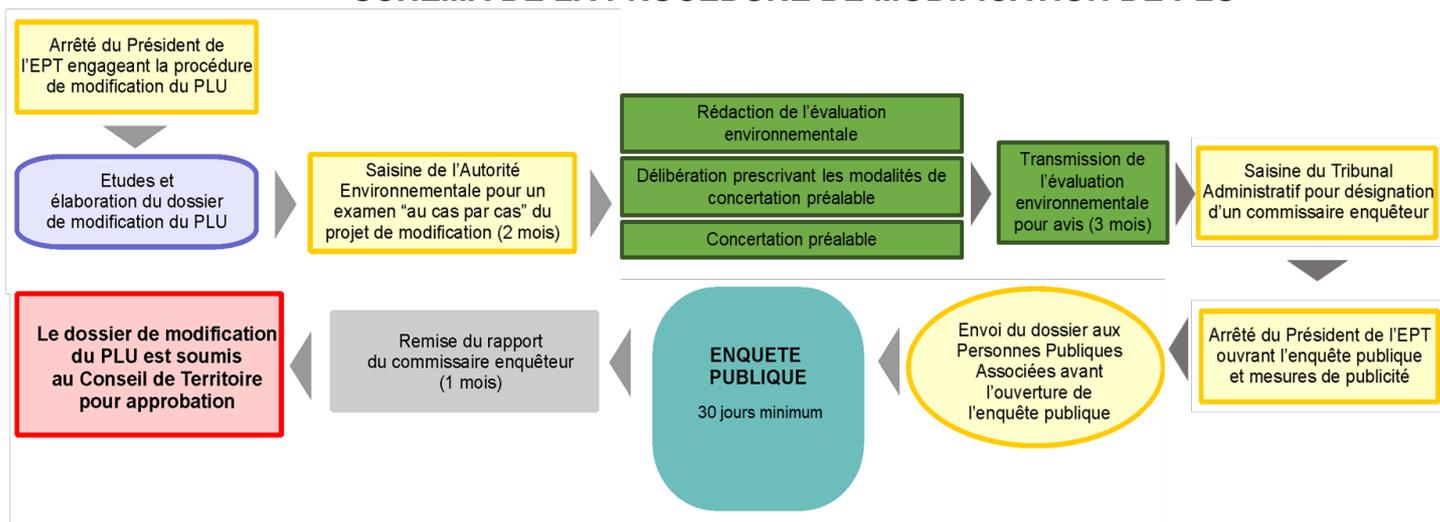
Depuis le 1er janvier 2016, dans le cadre de la création de la Métropole du Grand Paris et des 12 établissements publics territoriaux (EPT), **de nombreuses compétences des communes ou des intercommunalités existantes ont été transférées aux EPT, dont la compétence en matière de PLU.**

La commune de Clichy étant membre de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine, celui-ci a donc compétence pour gérer l'évolution des PLU des communes membres jusqu'à l'approbation d'un futur PLUi, en application de l'article L.153-6 du code de l'urbanisme.

► **Mise en œuvre de la procédure**

La mise en œuvre d'une procédure de modification de PLU nécessite l'ouverture d'une enquête publique par arrêté de l'EPT et une délibération du Conseil de territoire pour approuver le dossier de modification.

SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE PLU



► **1.4 CARACTERISTIQUES DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE**

1.4-1 Le PLU en vigueur de Clichy-la-Garenne

La commune de Clichy-la-Garenne a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 19 octobre 2010.

Depuis, le PLU de Clichy-la-Garenne a fait l'objet de plusieurs évolutions, la dernière modification n°7, la onzième depuis 2010, a été approuvée le 23 septembre 2021.

1.4-2 Présentation du plan de zonage actuel et évolutions proposées

► **Présentation des zones du PLU**

ZONE UC1 :

Cette zone correspond au centre-ville historique qui accueille les fonctions urbaines de centralité, notamment l'activité commerciale.

Cette zone n'est pas concernée par la présente modification soumise à enquête publique.

ZONE UC2 :

Cette zone correspond au centre-ville haussmannien qui accueille les fonctions urbaines de centralité, notamment l'activité commerciale.

Cette zone n'est pas concernée par la présente modification soumise à enquête publique.

ZONE UC3 :

Cette zone correspond aux faubourgs de Clichy dont le caractère mixte est marqué par la présence d'activités diverses.

Cette zone n'est pas concernée par la présente modification soumise à enquête publique.

ZONE UC4 :

Cette zone correspond aux secteurs des faubourgs de Clichy composés majoritairement de terrains profonds, qui sont susceptibles d'accueillir un renouvellement urbain.

Leur caractère mixte est marqué par la présence d'activités diverses.

Cette zone n'est pas concernée par la présente modification soumise à enquête publique.

ZONE UE :

Cette zone correspond aux secteurs d'opération d'ensemble. Dans cette zone trois secteurs sont identifiés :

- le secteur UEa, correspondant aux ensembles dont les constructions sont implantées à l'alignement ;***
- le secteur UEb correspondant à des secteurs de renouvellement urbain (îlot Bonnet/Roux/Calmette) ;***
- le secteur UEc correspondant aux secteurs de renouvellement urbain Léon Blum et Porte Pouchet/rue Floréal.***

CETTE ZONE EST CONCERNÉE PAR LA PRÉSENTE MODIFICATION SOUMISE A ENQUETE PUBLIQUE.

UN NOUVEAU SOUS-SECTEUR EST PREVU : LE SECTEUR UED, SPECIFIQUE A L'ÎLOT BIC.

En outre, le sous- secteur UEc est adapté, avec l'introduction de dispositions spécifiques à l'îlot Franprix/Médiathèque.

ZONE UE 1 :

Cette zone correspond à la composition urbaine du secteur du « Bac d'Asnières ».

Il s'agit d'une zone mixte destinée à accueillir de l'habitat, des activités économiques et des équipements d'intérêt collectif.

A l'intérieur de cette zone un secteur UE1a est identifié. Il est consacré au renouvellement urbain (rue du Bac d'Asnières et route d'Asnières).

Le secteur du Bac d'Asnières fait l'objet d'orientations d'aménagement avec lesquelles les projets doivent être compatibles.

Cette zone n'est pas concernée par la présente modification soumise à enquête publique.

ZONE UG :

Cette zone correspond aux espaces destinés à accueillir des équipements locaux d'intérêt collectif. Dans cette zone, le secteur UGs est dédié spécifiquement aux équipements sportifs et le secteur UGp est dédié aux équipements à rayonnement intercommunal.

Cette zone n'est pas concernée par la présente modification soumise à enquête publique.

ZONE UG1 :

Cette zone correspond aux espaces destinés à accueillir des constructions et ouvrages destinés aux équipements collectifs à l'échelle de l'agglomération.

Dans cette zone deux secteurs sont identifiés :

- le secteur UG1a, correspondant au centre hospitalier Beaujon ;

- le secteur UG1b, correspondant au port fluvial.

Cette zone n'est pas concernée par la présente modification soumise à enquête publique.

ZONE UH :

Cette zone correspond aux espaces de renouvellement urbain sur lesquels des projets d'architecture contemporaine sont susceptibles d'être réalisés pour susciter l'émergence de nouvelles centralités aux franges de la ville.

Dans cette zone quatre secteurs sont identifiés. Ils se différencient au regard de la hauteur ou de la destination des constructions autorisées :

- le secteur UHa : rue Auboin, rue de Paris/boulevard Victor Hugo et rue Pierre Bérégovoy ; -

le secteur UHb : 2 sites encadrant le débouché du Pont d'Asnières ;

- le secteur UHc : îlot rues Martre, Gabriel Péri et d'Estienne d'Orves ;

- le secteur UHd : la Maison du Peuple.

Cette zone n'est pas concernée par la présente modification soumise à enquête publique.

ZONE UI :

Cette zone correspond aux espaces destinés à accueillir principalement des activités économiques. Dans cette zone un secteur est identifié, le secteur UIa. Il se différencie par des hauteurs autorisées plus importantes.

Cette zone n'est pas concernée par la présente modification soumise à enquête publique.

ZONE UP :

Cette zone regroupe trois secteurs de faible densité : la villa Emile, la cité Jouffroy Renault et la villa Simone Bigot, dont les constructions s'organisent de façon cohérente de part et d'autre de voies étroites.

Un secteur UPa correspond à un futur ensemble de constructions aux volumétries proches des ensembles pavillonnaires.

Cette zone n'est pas concernée par la présente modification soumise à enquête publique.

ZONE UN :

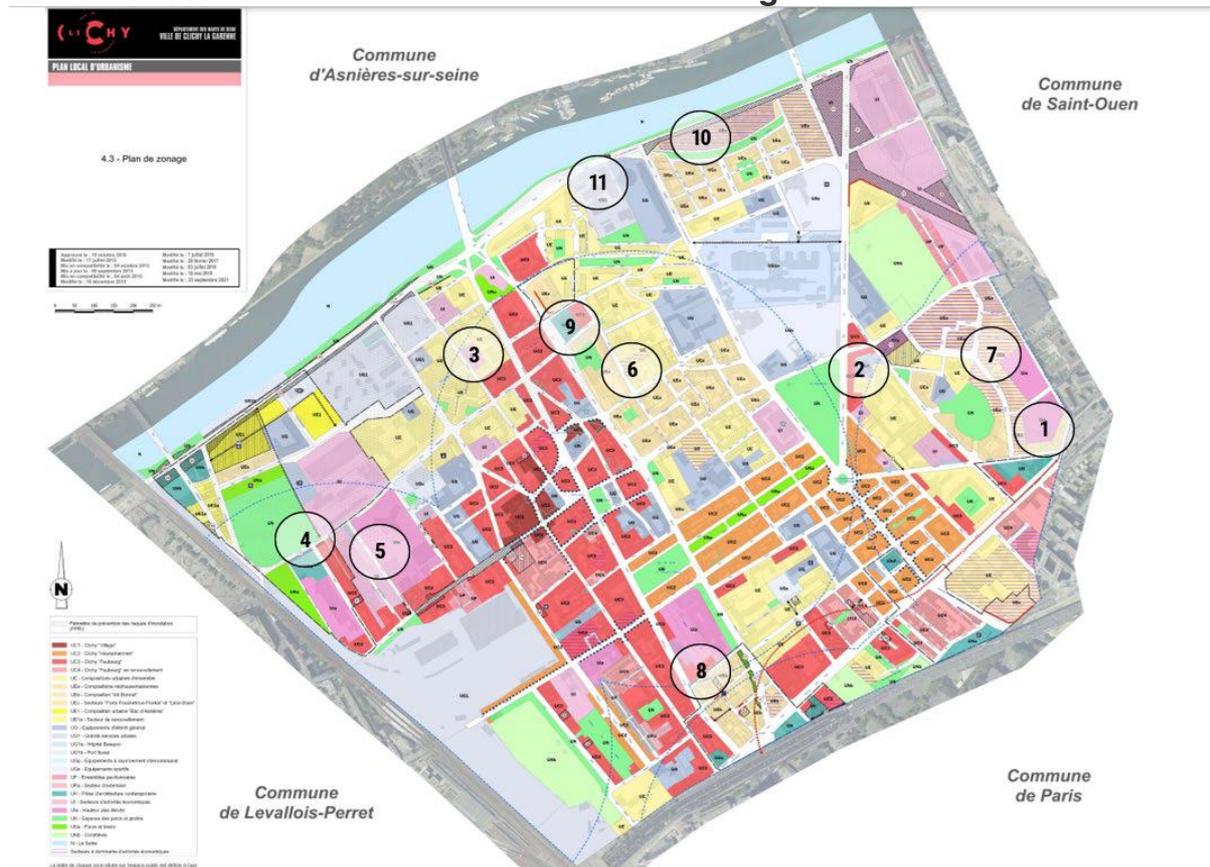
Cette zone correspond aux espaces verts, aux espaces de parcs, aux espaces de loisirs et de promenade, répartis sur le territoire communal ainsi qu'aux cimetières.

Il s'agit d'une zone qui n'est pas destinée à être construite, si ce n'est les constructions nécessaires à l'accueil et à l'agrément du public, aux loisirs et à la gestion des différents espaces concernés. Toutefois, dans cette zone est identifié un secteur UNa dans lequel sont admises des installations et les constructions d'équipements d'intérêt général.

Le secteur UNb, correspond aux sites d'implantation des cimetières.

Cette zone n'est pas concernée par la présente modification soumise à enquête publique.

Carte de localisation des modifications de zonage



Légende des numéros sur le plan de zonage :

- 1 - Modification d'un secteur U1a en zone UE (rues Pierre Dreyfus et Yitzhak Rabin, dit secteur Leclerc)
- 2 - Modification d'un secteur UG en zone UE (Ilot Boisseau)
- 3 - Modification d'un secteur UI en zone UE (42-46 rue Médéric)
- 4 - Modification d'un secteur UN en zone UG (Pavillon du Régisseur du Parc des Impressionnistes)
- 5- Modification d'un secteur UI en zone UE (îlot BIC)
- 6- Suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques » (rue des Bateliers)
- 7- Suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques » (rue Mozart)
- 8- Modification d'un secteur UC3 en secteur U1a (Rue du Dr Calmette)
- 9- Modification d'un secteur classé en UHc et UC3 en secteur UEc (Franprix/Médiathèque)
- 10- Modification d'un secteur UEa passant en zone UE et suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques » (Allées de l'Europe)
- 11 – Modification d'un secteur UG1 en zone UN (site Inalco) en mesure compensatoire proposée à l'issue de la concertation préalable.

► **EVOLUTIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**
-OAP

La modification concerne la création de 2 OAP et des ajustements sur 1 secteur d'OAP existant :

- Création de l'OAP du secteur « BIC »
- Création de l'OAP pour le secteur « Allées de l'Europe »
- Modification de l'OAP pour le secteur « Léon Blum »

Afin d'organiser au mieux les mutations sur ces deux îlots, de les encadrer et de garantir leur réussite, il est choisi d'inscrire sur les deux îlots concernés des principes d'aménagements incontournables au travers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

« Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- *porter sur un secteur donné du territoire (OAP dites de "secteurs" ou de "quartier"). Ce type d'OAP définissent en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone ;*
- *ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques").*

Pièce obligatoire du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi), elles servent de cadre au projet urbain souhaité par la collectivité ou l'établissement porteur du PLU(i), les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec ces orientations »
(source : CEREMA)

Création de l'OAP du secteur « BIC »



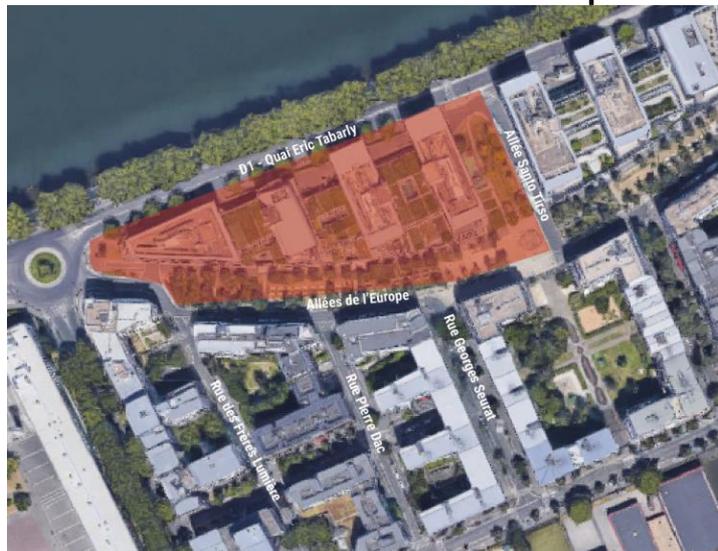
L'îlot BIC

L'îlot BIC, délimité par les rues Pierre Bérégovoy et Valiton et traversé par la rue Jeanne d'Asnières, est un îlot situé à proximité directe d'un quartier en plein renouvellement – la ZAC de l'écoquartier du bac d'Asnières. Le site était occupé par une seule entreprise, BIC, qui y avait implanté son siège, des bureaux et des entrepôts. Le départ de BIC conduit la ville de Clichy à interroger l'avenir du secteur pour l'ouvrir sur une plus grande mixité urbaine et fonctionnelle, dans la continuité notamment de la ZAC de l'écoquartier du bac d'Asnières au nord, et en vue de répondre aux objectifs de création de logements demandés par le SDRIF. L'OAP encadre l'évolution du site en vue d'y construire un quartier durable, selon une programmation mixte et des ambitions environnementales élevées

PLAN MASSE ILOT BIC



Création de l'OAP Allées de l'Europe



Les allées de l'Europe

Suite à l'avis de la MRAE, la Ville et l'EPT ont souhaité venir encadrer l'évolution du secteur des allées de l'Europe par une OAP. Cette dernière est conditionnée à la démolition des bâtiments existants.

Le secteur des allées de l'Europe, situé en bords de Seine, est aujourd'hui complètement urbanisé, et est composé d'un socle et de 4 émergences de 5 à 7 étages.

L'OAP encadre l'évolution du site en attachant une attention particulière au traitement des espaces libres afin de prendre en compte le corridor écologique de la Seine et ouvrir des vues et traversées depuis le cœur de quartier vers les berges de Seine.

Modification de l'OAP pour le secteur « Léon Blum »



Le secteur « Léon Blum-d'Estienne d'Orves »

Suite à l'avis de la MRAE, soumettant le contenu de la modification n°8 à la réalisation d'une évaluation environnementale, la ville et l'EPT ont souhaité encadrer l'évolution du secteur Franprix/médiathèque en l'intégrant à l'OAP existante sur le secteur « Léon Blum ». La mutation envisagée sur ce nouveau secteur se pense en continuité de l'îlot Léon Blum tant du point de vue de sa forme urbaine que dans son fonctionnement. Situés tous les deux le long de la rue Martre, les deux secteurs ont vocation à devenir des îlots vitrines et polarisant pour la commune, accueillant des équipements structurants, véritables locomotives pour le renouvellement du quartier.

► **EVOLUTIONS DE LA REGLE ECRITE**

La modification n°8 du PLU porte sur l'évolution du règlement de zonage sur la zone UE. (secteurs d'opérations d'ensemble).

Un nouveau sous-secteur est proposé : le secteur UEd, situé sur l'îlot BIC.

Ce nouveau sous-secteur ajoute des règles spécifiques pour certains articles. Les articles 6 et 10 du sous-secteur UEc (secteur de renouvellement urbain Léon. Blum) sont modifiés, ainsi que le préambule de la zone UE.

Le préambule est complété afin d'introduire le nouveau secteur UEd et préciser l'extension de la zone UEc au sud de la rue Gabriel Péri.

Le sous-secteur UEd adapte les articles 6, 7, 9, 10, 11 et 13 avec l'introduction de dispositions spécifiques à l'îlot BIC.

Le sous-secteur UEc adapte les articles 6 et 10 avec l'introduction de dispositions spécifiques à l'îlot Franprix/Médiathèque.

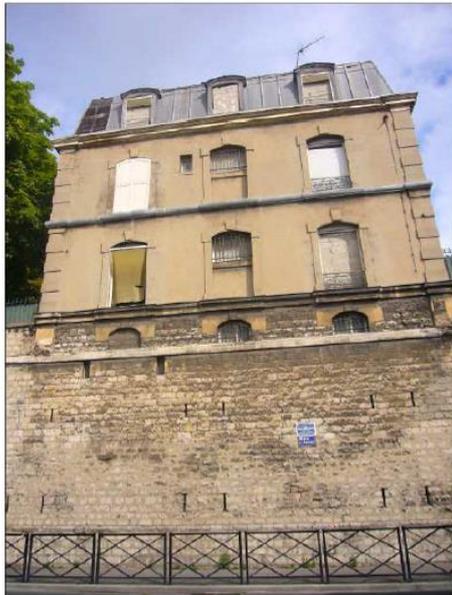
Ces articles encadrent respectivement :les règles s'appliquant aux matières suivantes :

- - article 6: implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- - article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- - article 9 : emprise au sol des constructions
- - article 10 : hauteur maximale des constructions
- - article 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage
- - article 13 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

L'article 12 du secteur UE est également modifié. Cet article concerne les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement. L'article est complété afin d'introduire des dispositions ambitieuses en matière de stationnement vélo.

► **EVOLUTION DE L'ANNEXE DU REGLEMENT "LES ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES"**

La modification consiste à modifier la fiche portant sur le Pavillon du Régisseur afin de permettre la réalisation d'une extension contemporaine, dès lors que cette extension ne dépasse pas la hauteur du bâtiment d'origine et permet de le mettre en valeur.



ZAC Bac d'Asnières



2 ORGANISATION DE L'ENQUETE

➤ 2.1 DESIGNATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETEURE

Monsieur le Président de l'EPT Boucle Nord de Seine a sollicité auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification du PLU de Clichy

Le 29 juillet 2020, Madame la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Cergy- Pontoise a désigné Mme Isabelle DEAK-MIKOL en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus (**Décision n° E22000033 / 95**).

➤ 2.2 MODALITES DE L'ENQUETE

Elles sont fixées par l'arrêté d'ouverture de l'enquête

L'arrêté de M. le Président de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord Seine du 20 septembre 2022 prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clichy-la-Garenne (joint en annexe), a fixé les modalités de l'enquête :

- **siège** : Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine, 1 bis rue de la Paix , 92230 Gennevilliers

- **durée** : 30 jours consécutifs du 11 octobre au 9 novembre inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de réception du public.

- **permanences** : 5 , dont une téléphonique

Jours et heures fixés en accord avec la commissaire enquêteure

à l'Hôtel de Ville de Clichy la -Garenne
80, boulevard Jean-Jaurès
92110 Clichy

- **le mardi 11 octobre 2022, de 14h30 à 17h30**

- **le jeudi 20 octobre 2022, de 14h30 à 17h30**

- **le jeudi 27 octobre 2022, de 9h à 12h**

- **le mercredi 9 novembre 2022, de 15h à 18h**

Modification n°8 PLU CLICHY-la-GARENNE Isabelle Deak-Mikol Commissaire enquêteure

- **Une permanence téléphonique jeudi 3 novembre 2022 de 9h à 12h**, avec des modalités de réservation gérées par Publilegal de 20 minutes chacune.

La commissaire enquêteure a conduit 6 entretiens portant pour 3 d'entre eux sur le terrain BIC, pour 2 autres sur la rue Médéric, et pour le premier sur la cité Jouffroy (hors champ de l'enquête).

➤ **2.3 VISITE DES LIEUX**

.La 1ère visite à pied avec Mme Jaaouar, de la ville et des secteurs impactés par la modification, le 14 septembre

. Cette visite a été suivie par 3 autres visites de ma part, toujours à pied,

. La 2ème le 27 octobre après-midi après ma 2è permanence, (secteur Bic et Bac d'Asnières),

. La 3ème le 9 novembre avant ma dernière permanence dans le quartier Médéric, avec une habitante récente, Mme Marie,

. La 4ème le 17 novembre après la remise du PV de synthèse, dans le secteur de la rue du Dr Calmette et rue Martre (pavillon Vendôme).

➤ **2.4 REUNIONS AVEC LE PORTEUR DE PROJET ET TRAVAUX PREPARATOIRES**

-Le 1^{er} septembre : 1^{er} contact avec Mme Caroline JAAOUAR, à la mairie de Clichy, responsable du pôle aménagement et mon interlocutrice pour cette enquête.

Son responsable hiérarchique, M. Grégory Rocheteau, Directeur Général Adjoint, aménagement et Développement, n'a pas pu assister à ce premier entretien de présentation de l'enquête.

-Le 14 septembre : mise au point avec Mme Jaaouar du dossier d'enquête : élaboration d'un sommaire, préparation de l'arrêté d'ouverture de l'EP et de l'avis, validation des insertions presse, demande d'élaboration d'une présentation du plan de zonage pour le dossier.

Visite avec Mme Jaaouar de la ville et des secteurs impactés par la modification

- Le 15 septembre à la mairie de Clichy, **préparation avec Mme Jaaouar de la réunion en distanciel avec Mme Ruth Marques, membre de la Mission Régionale d'Autorité environnementale -MRAe-** Ile de France, Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable - IGEDD,

Cette réunion à l'initiative de la Commissaire enquêteure, était destinée à éclairer **le porteur de projet à dans la préparation de son mémoire à l'Avis de la MRAE.**

-Le 16 septembre : **réunion en distanciel avec Mme Marques** et Madame Jaaouar à qui la MRAe a prodigué un certain nombre de conseils, tandis que j'animais la réunion.

Modification n°8 PLU CLICHY-la-GARENNE Isabelle Deak-Mikol Commissaire enquêteure

- Le 21 septembre : réunion de calage à la mairie du dossier avec Mme Jaaouar
- Le 4 octobre : point à la mairie avec Mme Jaaouar de l'état du dossier pour sa finalisation
- Le 6 octobre : derniers préparatifs avant le début de l'enquête, à la mairie de Clichy, en appui à Mme Jaaouar
- Le 10 octobre : derniers conseils à distance à Mme Jaaouar pour le début de l'enquête, récupération des registres à coter et signer, vérification qu'ils soient bien arrivés à Gennevilliers et à la mairie de Clichy, ainsi que le dossier, contrôle que la tablette faisant office de poste informatique soit bien installée le lendemain, le tout avec le concours actif et coopératif des services de la ville.

Contacts réguliers et positifs avec Publilegal pour m'assurer du bon fonctionnement du registre dématérialisé et de sa complétude par rapport aux documents du dossier, les 7 et 13 octobre, le 18 novembre pour l'intégration du dernier avis des PPA, le Conseil Départemental 92 daté du 15 novembre) et le 29 novembre pour l'application du RGPD.

➤ **2.5 PUBLICITE**

. **affichage administratif de l'avis d'enquête** (15 jours au moins avant la durée de l'enquête et pendant toute sa durée) sur tous les panneaux d'affichage municipaux de Clichy, et par affichage du même avis sur les lieux passants de l'enquête sur les panneaux de communication de la municipalité ; affichage administratif également de l'avis sur les panneaux administratifs de l'EPT à Gennevilliers.

(voir certificats d'affichage et procès-verbal de constat d'affichage en annexe)

. **parutions dans la presse (2 journaux) de l'avis d'enquête**

Les annonces légales prévues à l'article 10 de l'arrêté de prescription de l'enquête publique sont parues 2 fois de suite, respectivement **le lundi 26 septembre 2022 dans le Parisien 92 et les Echos** pour la 1^{ère} insertion, et le **jeudi 13 octobre pour la 2^e Insertion dans les deux mêmes supports de presse** (voir annexe).

- **la mairie de Clichy a informé le public dans le journal local « Clichy actus »**
 - **du mois d'octobre, ainsi que sur son site internet**
- **L'EPT boucle Nord de Seine en a fait de même sur son site internet :**

<https://www.ville-clichy.fr/287-ept-boucle-nord-de-seine.htm>

3 EXAMEN DES DOCUMENTS MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

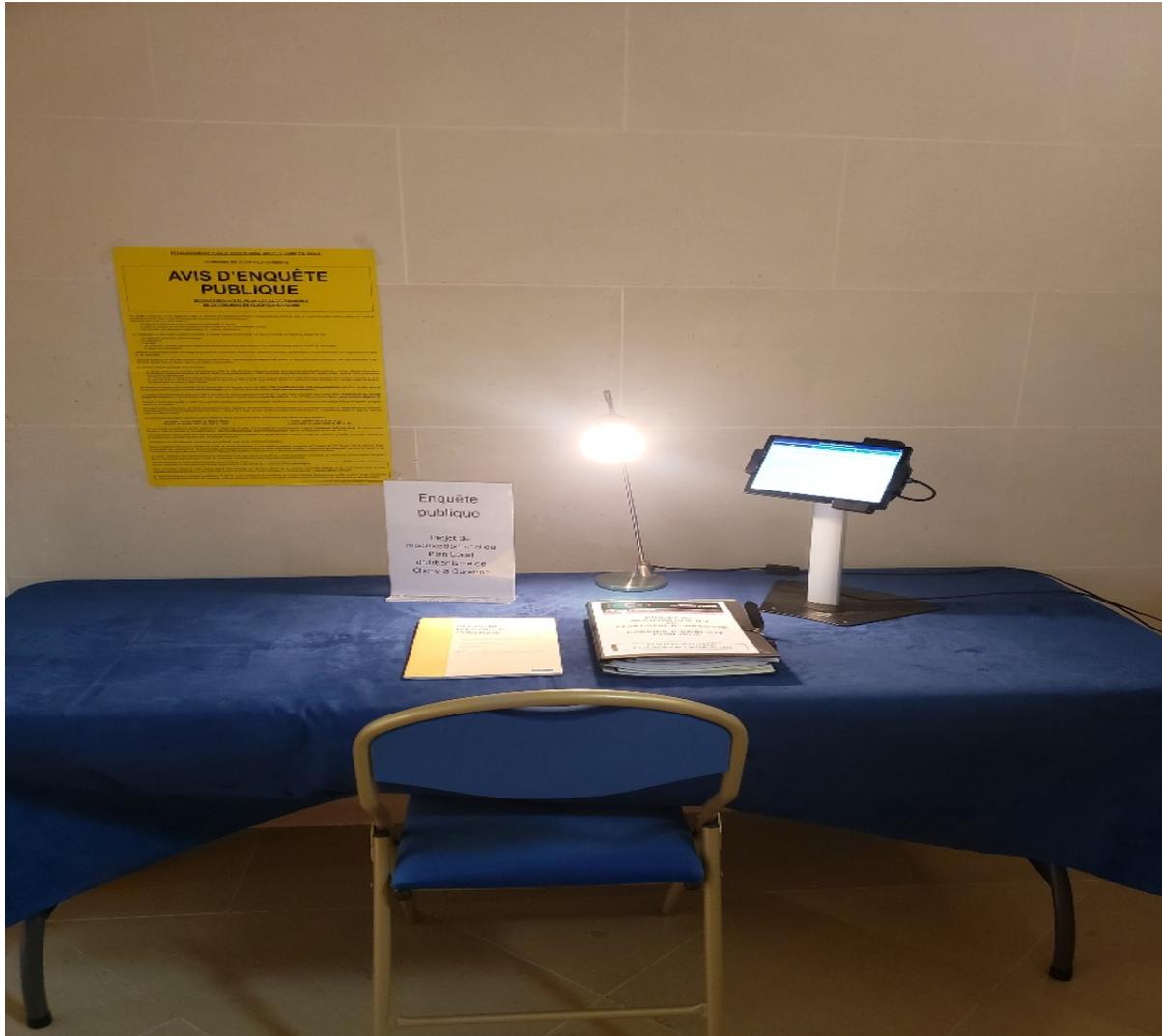
➤ 3.1 MISE A DISPOSITION DES DOSSIERS

Un dossier « papier » a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête en mairie de Clichy et de Gennevilliers.

Ce dossier était également consultable durant toute la durée de l'enquête sur le site dédié : <http://modification8-plu-clichy.enquetepublique.net>, et sur les sites Internet de la commune de Clichy-la-Garenne (www.ville-clichy.fr) et de l'EPT Boucle Nord de Seine (www.bouclenorddeSeine.fr).

Un poste informatique dédié (une tablette) installé au rez de chaussée de la mairie de Clichy permettait aussi de le consulter.

Poste informatique à l'accueil de la mairie de Clichy



➤ **3.2 COMPOSITION ET CONTENU DU DOSSIER**

3-2-1 Le dossier est constitué des 15 pièces suivantes :

1. Arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine n°2022/137 du 20 septembre 2022 prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification n°8 du PLU de Clichy-la-Garenne.
2. Avis d'enquête publique du projet de modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme de Clichy-la-Garenne.

3. Décision n°E22000033/95 du Tribunal Administratif de Cergy -Pontoise désignant Madame Isabelle Deak-Mikol, administratrice civile en retraite, en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relative au projet de modification n°8 du PLU de Clichy-la-Garenne.
4. Délibérations de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine relatives au projet de modification n°8 du PLU de Clichy-la-Garenne :
 - 4.1 Arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine n°2021/54 du 1er juillet 2021 engageant la procédure de modification n°8 du PLU de Clichy-la-Garenne.
 - 4.2 Délibération de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine n°2020/S07/012 du 10 novembre 2021 portant sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable relative au projet de modification n°8 du Plan Local D'Urbanisme de Clichy-la-Garenne.
 - 4.3 Délibération de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine n°2021/S08/036 du 9 décembre 2021 portant sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable relative au projet de modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme de Clichy-la-Garenne.
5. Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France n°MRAe IDF-2021-6531 en date du 22 septembre 2021 soumettant la modification n°8 du PLU à la réalisation d'une évaluation environnementale.
6. Résumé non technique de la modification n°8.
7. Plan de zonage.
8. Rapport de présentation du dossier de modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme de Clichy-la-Garenne.
9. Evaluation environnementale du dossier de modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme de Clichy-la-Garenne.
 - 9.1 annexe-dossier d'évaluation environnementale
10. Bilan de la concertation préalable relative au projet de modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme de Clichy-la-Garenne.
11. Délibération de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine n°2022/S02/015 du 24 mars 2022 approuvant le bilan de la concertation préalable relative au projet de modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme de Clichy-la-Garenne

12. Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France n° MRAE APPIF-2022-048 en date du 28 juillet 2022 sur le dossier de modification n°8 du Plan Local D'Urbanisme de Clichy-la-Garenne.

13. Mémoire en réponse relatif à l'avis de la MRAe n° MRAE APPIF-2022-048 en date du 28 juillet 2022 sur le dossier de modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme de Clichy-la- Garenne.

14. Courrier envoyé aux Personnes Publiques consultées pour avis sur le projet
14.1 Liste Personnes Publiques Associées

15. Avis des Personnes Publiques Associées.

3.2-2 Analyse du dossier

Les principaux éléments du dossier sont analysés ci-après :

► **RAPPORT DE PRESENTATION : 57 pages**

Il présente la modification du PLU, les modifications au plan de zonage, au règlement écrit, et aux OAP.

Abondamment illustré, mais avec des plans difficilement compréhensibles par les non initiés, à petite échelle et dont le format numérique sans bonne résolution ne favorise ni l'appréhension, ni une lecture aisée des légendes du plan de zonage et des servitudes d'utilité publiques, dont celle notamment des emplacements réservés pour équipements publics.

Les rues ne sont quasiment pas indiquées, ce qui pose des problèmes de repérage.

SOMMAIRE DU RAPPORT DE PRESENTATION

1 Présentation générale de la modification du PLU

2. Présentation des modifications au du plan de zonage

3. Présentation des modifications au règlement écrit

4. Présentation des modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

5. Présentation des modifications de l'annexe relative aux éléments de patrimoine protégés

Le rapport de présentation qui sert de base aux autres rapports du dossier, juxtapose 11 modifications proposées, sans les mettre en perspective avec un projet urbain global, ou de faire apparaître les priorités d'aménagement.

Il en ressort un aperçu **d'urbanisme en pastilles, conditionné par les opportunités foncières** et les propositions d'aménagement des opérateurs immobiliers.

➤ **RESUME NON TECHNIQUE : 29 pages**

Comme son nom l'indique, c'est un résumé succinct du rapport de présentation, sans pour autant que les enjeux de la modification n°8 apparaissent clairement.

J'ai obtenu, via Mme Jaaouar , cheffe de projet sur ce PLU en tant que responsable du pôle aménagement de la ville de Clichy, mon interlocutrice sur cette enquête, l'insertion d'un **lexique des zones du plan de zonage** pour en faciliter la compréhension par le public.

▶ **EVALUATION ENVIRONNEMENTALE : 159 PAGES + ANNEXE**

Au titre de l'article R151-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation de l'évaluation environnementale comporte les éléments suivants :

articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme, perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement, conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, choix retenus mentionnés au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables , mesures envisagées pour **éviter, réduire et, si possible, compenser**, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan,. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

.résumé non technique des éléments précédents et description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Ce document volumineux, très détaillé, qui explicite de façon claire et illustrée les conséquences environnementales du projet au plan environnemental, complète ainsi avantageusement le rapport de présentation.

Avec un cadre méthodologique précis, il analyse l'état initial des sites impactés par la modification, leur évolution prospective selon les possibilités de construction actuelles, identifie les enjeux principaux en fonction de la sensibilité des sites, compare les choix retenus au

regard du scénario de référence environnemental et des enjeux identifiés, évalue les incidences positives et négatives de l'évolution du PLU de Clichy sur l'environnement, examine l'articulation de ce projet de PLU modifié et sa compatibilité avec les documents d'urbanisme auxquels il doit se conformer, tels que SDRIF, SRCE SDAGE, PPRI et PRGI, PDUIF, SRCAE, PPA, PCAEM, (air, eau, déplacements urbains, cohérence écologique, inondations, et aménagement régional).

Il est étonnant cependant de noter que le risque inondation soit si peu pris en compte, que seule « la forte sensibilité de 2 sites aux remontées de nappes » est considéré et que surtout la question de la pollution des sols des zones d'activité destinées à devenir des zones de logement soit abordée seulement dans une faible mesure. Il est également surprenant que la compatibilité du projet de modification avec le PADD ne soit pas questionnée.

➤ **PLAN DE ZONAGE DU PLU**

Il comporte la liste et la localisation des différentes zones du PLU -avec pour **chacune d'entre elles des codes couleur distincts**

VOIR LE PLAN, §1.4

Il donne également l'indication des **servitudes d'urbanisme particulières** reportées sur le plan, sur la partie droite du document, **dont la liste et la localisation des emplacements réservés pour les équipements collectifs**

Très peu lisibles en légende du plan, je les ai obtenues après un « zoom » laborieux du plan de zonage numérisé.

Elles sont reproduites ci-dessous :

Servitudes d'urbanisme particulières

(Cf liste des annexes du règlement du PLU)

Emplacements réservés



pour la réalisation d'équipements collectifs
(article L123.1, 8° du code de l'urbanisme)



pour la réalisation de logements sociaux
(article L123.2.b du code de l'urbanisme)

Localisations

(article L123.2,c du code de l'urbanisme)



pour la réalisation d'installations d'intérêt général



pour la réalisation de voirie



Pour le projet de désaturation de la ligne 13
par le prolongement de la ligne 14 en tréfonds

Protection du patrimoine bâti



Éléments de patrimoine à protéger (article L123.1.7°)



Monuments historiques

Liste des emplacements réservés pour équipements publics (article L.123-1,8° du code de l'urbanisme)		
N°	Destination	Bénéficiaires
1	Équipement socio-éducatif et/ou culturel de quartier	Commune
5	Élargissement de 5 m de la rue Pierre Bérégovoy	Commune
6	Aire d'accueil pour les gens du voyage	Commune
7	Élargissement à 10 m de la rue Jeanne d'Asnières et à 12,5 m de la rue de Neuilly	Commune
8	Élargissement à 12 m de la rue Valiton	Commune
10	Aménagement de l'espace public le long de la rue de Neuilly	Commune
11	Création d'un espace public majeur comprenant un mail végétalisé	Commune
12	Etablissement public à caractère hospitalier	Fondation Roguet
30	Élargissement de la RD 1	Département
31	Création de l'avenue de la Liberté	Département

Liste des localisations de réserves (article L.123-2,c du code de l'urbanisme)			
N°	Références cadastrales* des terrains concernés	Destination	Bénéficiaires
A	B2	Équipement Petite Enfance	Commune
B	Q 95	Équipement Petite Enfance	Commune
C	AB 81, 82, 83 AB 95, 96	Équipement Petite Enfance	Commune
D	B 37 partiellement	Équipement scolaire et centre de loisirs	Commune
E	B 37 partiellement	Parking	Commune
F	X 93, 94, 95, 97, 121, 122, 124, 132, 133, 134, 213, 150, 148, 105, 107, 158,	Parking	Commune
H	G 129 partiellement	Parking	Commune
I	Z 103 Z 244 partiellement	Équipement scolaire	Commune
K	M 55	Parking	Commune
M	B 69 partiellement	Complexe sportif et polyvalent	Commune
14	U57,58,63,64,67,133,134,135,136,137,138,140, 142,143,149,151,153,155,157,159,161,163, 166,181,182,202,210 (en partie ou en totalité) X5,6,7,11,12,23,24,25,26,27,28,31,32,34,43,53, 54,55,56,59,60,64,65,66,205,218, 219,220, 221,222,223,224,225,226,227,228 (en partie ou en totalité) Y14,15,30,31,36,37,44,79,81,85,116,117,120,121 (en partie ou en totalité) AB70,92,99,100,101,102,103,104,105,106,134, 139,140,141,142,201,202,204,205,206,207,208 (en partie ou en totalité)	Prolongement de la ligne 14 en tréfonds	RATP
p	Y81, 120 (en partie)	Prolongement de la ligne 14 Création d'une ouverture de service	RATP

A NOTER QUE PARADOXALEMENT CETTE LISTE DES EMPRISES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS, N'EST PAS AFFECTEE PAR LE PROJET DE MODIFICATION 8 DU PLU, CAR ELLE NE FAIT PAS L'OBJET DE RECTIFICATIONS DANS LE PROJET PROPOSE, MALGRE L'AFFLUX CONSIDERABLE DE POPULATIONS PREVISIBLE, INDUIT PAR LA CONSTRUCTION MASSIVE DE LOGEMENTS, RENDUE POSSIBLE PAR LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES DE LA MODIFICATION N°8 DU PLU.

➤ **PROJET DE PLAN DE ZONAGE MODIFIE**

VOIR PLAN AU § 1.4-2

➤ **BILAN DE LA CONCERTATION**

la Ville de Clichy et l'EPT Boucle Nord de Seine ont organisé durant 30 jours, du mardi 4 janvier au jeudi 3 février 2022, **une concertation préalable sur la** modification n°8 du PLU de Clichy, conformément aux articles L.103-2 et L.103-3 du code de l'urbanisme, ce projet étant soumis à évaluation environnementale,

Un dossier de concertation « papier » a été mis à la disposition du public au siège de l'EPT et à la mairie de Clichy. il a pu être également être consulté sur support électronique. Les observations et propositions du public ont été déposées sur les registres papier et dématérialisé.

Le dossier de concertation comportait les principaux éléments du dossier soumis ensuite à l'enquête publique.

Cette concertation a donné lieu a **un bilan faisant la synthèse des questions posées par le public avec à chaque fois la réponse argumentée par thème du maître d'ouvrage.**

Les thématiques relevées dans les 157 observation se répartissent par ordre décroissant autour des sujets suivants :

- densification et les hauteurs trop élevées,
- manque d'espaces verts et demande de maintien des espaces verts,
- manque de transports,
- manque d'équipements publics et demande de maintien des équipements publics existants,
- mutation des sites économiques vers un zonage autorisant le logement ou inversement,
- construction de trop de surfaces de bureaux,

- manque de communication sur les projets, souci de compréhension et de lisibilité du document soumis à concertation préalable,
- demande de précisions sur les engagements environnementaux des projets de construction,
- trop de logements sociaux,
- pas assez de places de stationnement,
- interrogations sur la démarche de modification du PLU,
- interrogations sur la compatibilité du projet de modification du PLU avec les documents supérieurs, notamment le SCOT métropolitain,
- interrogation sur la situation de certains secteurs de projet en zone de risques : zones inondables, sites et sols pollués .

Les principales interrogations se concentrent donc sur les questions de hauteur, densification, manque d'espaces verts et d'équipements collectifs, manque de transports, nuisances et pollution, mutation des sites économiques en zones pour le logement, possibilités ou non d'évolution du projet, voire son opportunité.

► **Les secteurs concernés sont :**

-par ordre décroissant :

Une majorité de remarques concerne le projet de l'îlot BIC (70), suivie par le secteur Rue du Dr Calmette / Centre Henry Miller (39 observations) , 24 observations portent sur le secteur serres municipales /îlot Boisseau, toutes celles-ci demandent une évolution du projet de modification,

4 observations portent sur le secteur rue des Bateliers, idem pour le secteur Franprix / médiathèque, 4 observations sur le secteur Allées de l'Europe- notamment quelle pertinence à détruire les bâtiments construits dans les années 90 - observations sur la rue Médéric, 2 sur le secteur Leclerc , 1 observation sur le secteur pavillon du Régisseur.

► **Evaluation du bilan de concertation :**

La synthèse des observations est très bien faite, les réponses apportées par le Maître d'ouvrage sont détaillées, précises et claires, bref c'est un document de qualité, attestant d'un réel respect de l'expression du public.

En revanche, il est à regretter que certains engagements pris à cette occasion par la ville n'aient pas été reportés dans la modification n°8, générant ainsi beaucoup de frustrations, telles qu'exprimées explicitement par de nombreuses contributions déposées lors de l'enquête publique.

Seule la proposition de créer un parc sur l'ancien de terrain de l'Inalco , (alors que ce terrain n'appartient pas à la ville mais à l'Etat -cf avis du préfet du 18 octobre 2022), - a

débouché sur une modification d'un secteur UG1 en zone UN , mesure compensatoire mise en œuvre à l'issue de la concertation préalable et tenant compte de l'avis de la MRAe.

► **En conclusion de l'analyse du dossier d'enquête publique**

On peut regretter son caractère ardu, difficilement accessible par le public, insuffisamment contextualisé par rapport aux évolutions successives du PLU depuis son adoption.

Et surtout, les plans numérisés sont quasiment illisibles, particulièrement les plans de zonage, sans mention des noms de rue, ni des transports, et ni des équipements, REMARQUE QUI VAUT PARTICULIEREMENT POUR LE RAPPORT DE PRESENTATION, dont les plans sont repris par tous les autres documents. il faudrait sans doute trouver un dispositif de « superposition de calques, digitalisé, permettant efficacement de se repérer dans l'espace de la ville.

4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

► **4.1 REGISTRES D'ENQUETE**

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations et propositions du public ont pu être déposées sur le registre papier et le registre dématérialisé, suivant les dispositions de l'arrêté d'ouverture de l'EPT du 20 septembre 2022.

- Le registre papier, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêtrice, était à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie de Clichy ainsi qu'au siège de l'enquête, à l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine à Gennevilliers.

-Le registre dématérialisé a été également mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Il a été accessible depuis le site dédié : modification8-plu-clichy@enquetepublique.net ou sur les sites Internet de la commune de Clichy-la-Garenne (www.ville-clichy.fr) et de l'EPT Boucle Nord de Seine (www.bouclenorddeseine.fr).

Les observations, propositions et contre-propositions ont pu également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique à Gennevilliers.

► **4.2 DEROULEMENT DES PERMANENCES**

-18 personnes ont participé aux permanences à la mairie de Clichy.

Elles avaient très sérieusement étudié le dossier, et venaient principalement pour comprendre le sens de la modification.

Dès la 2^{ème} permanence j'ai eu régulièrement du monde, 2 personnes à la 2^e, puis une montée en puissance les 2 dernières (respectivement 7 et 9 personnes).

Au cours de ces permanences, seule une observation a été rédigée sur place, car les personnes préféraient réfléchir avant de les déposer sur le registre papier ou sur le registre électronique ou sur un courrier.

Le climat était excellent, tant l'appétence pour l'apport d'informations éclairantes est grande dans le public.

Comme à l'accoutumée dans les permanences physiques, j'ai été abondamment remerciée pour ma capacité d'écoute et ma tentative de rendre les informations du dossier plus accessibles et lisibles : un rôle pédagogique de vulgarisateur en quelque sorte, très gratifiant.

- Même constat pour les 6 entretiens téléphoniques que j'ai eu au cours de ma permanence « audio », le 3 novembre.

-Les observations déposées sur le registre électronique témoignaient plupart du même sérieux et de la même qualité d'analyse et de la recherche documentaire.

Monsieur le Maire, Monsieur Rémi Muzeau, est venu me rendre visite à ma demande (je ne l'avais pas encore rencontré) lors de ma première permanence, le mardi 11 octobre après-midi, avec son Directeur adjoint, Monsieur Rocheteau.

Il m'a présenté les objectifs de son projet, très axés sur l'offre et la construction de nouveaux logements, « afin de répondre aux objectifs du SDRIF ».

➤ **4.3 REUNIONS PENDANT L'ENQUETE**

17 novembre : **Remise du PV de synthèse** à la mairie de Clichy, au Maire, à Mme Anaïs Kot, Directrice Générale Adjointe Développement Territorial, de l'EPT Boucle Nord de Seine ainsi qu'à Madame Jouaar et à Monsieur Rocheteau.

➤ **4.4 COMPTABILISATION DES OBSERVATIONS**

Il y a eu 161 observations déposées en tout, 11 sur le registre papier, 149 sur le registre électronique, un courrier déposé au siège de l'enquête.

plus de 30 pièces jointes ont complété sur le registre électronique les différentes observations.

Ce nombre d'observations déposées lors de l'enquête publique est à rapprocher de celui de la concertation préalable, à savoir 157.

➤ **4.5 CLOTURE DE L'ENQUETE**

Le 9 novembre, à la fin de l'enquête, à l'issue de la dernière permanence, la commissaire enquêteuse a clôturé et signé à 18h les 2 registres papier de Clichy et Gennevilliers.

Le registre dématérialisé a été également clôturé à la même heure.

➤ **4.6 APPRECIATION GENERALE**

Si l'accueil à la mairie était bon, et le déroulement des permanences courtois, j'ai été confrontée à un certain nombre de problèmes logistiques, concernant notamment le report des observations du registre papier sur le registre électronique et la transmission à Publilegal de certaines pièces du dossier :

Par exemple le Maître d'Ouvrage a malencontreusement transmis des **informations personnelles** se rapportant à moi, qui lui avaient été communiquées par le Tribunal pour l'organisation de l'enquête, et accompagnaient la décision de ma désignation .

Celle-ci devait être la seule à figurer sur le registre dématérialisé, accessible pendant un an avec mon rapport sur le site de Publilegal.

J'ai donc dû adresser une **requête à Publilegal , avec copie au porteur de projet, pour que ces données ne soient pas diffusées, faute de quoi cela constituerait une infraction au RGPD.**

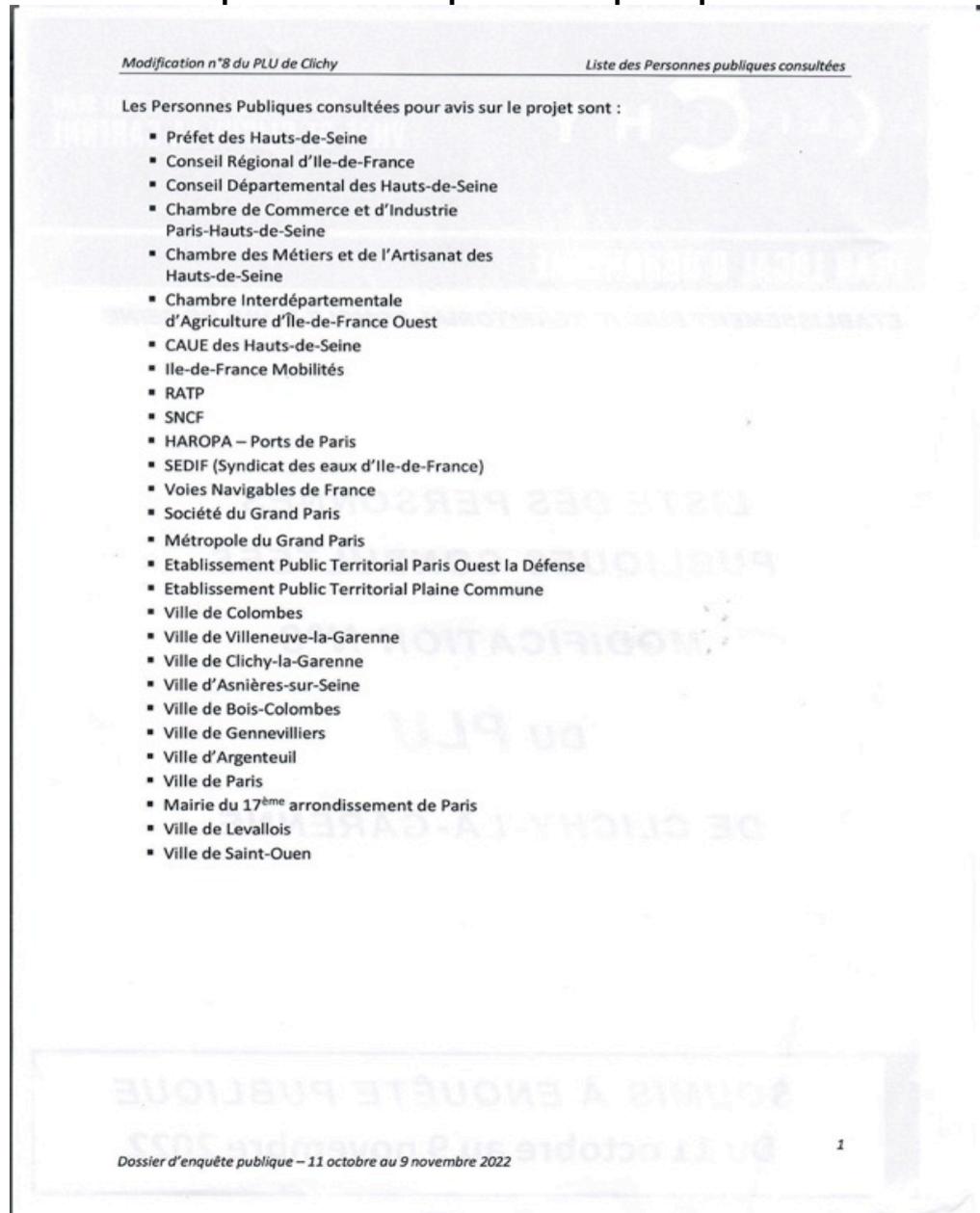
Publilegal a heureusement immédiatement pris les dispositions pour arrêter cet état de fait.

5 SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE LA MRAE

➤ **5.1 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

En application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le dossier du projet de modification est notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées à la procédure, mentionnées à l'article L. 132-7 du code de l'urbanisme, avant sa mise à disposition du public.

5.1.1 liste des personnes des personnes publiques consultées



Les avis des Personnes Publiques Associées figurent dans le dossier d'enquête au fur et à mesure de leur arrivée, et restent consultables sur le registre électronique, pendant un an au même titre que le dossier et le rapport, après la fin de l'enquête.

5.1.2 résumé des avis des Personnes Publiques Associées

6 PPA se sont exprimées sur 28 qui ont été consultées :

1. Ville de Levallois

Modification n°8 PLU CLICHY-la-GARENNE Isabelle Deak-Mikol Commissaire enquêteure

2. **Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts de Seine**
3. **IDF Mobilités**
4. **Préfecture des Hauts de Seine**
5. **SEDIF**
6. **Conseil Départemental des Hauts de Seine**

Sur 6 avis exprimés

- 3 sont favorables, sans observations - CCI 92,-Levallois, -IdF Mobilités**
- 1 est favorable, avec observations -SEDIF**
- 1 est favorable avec demande de complément -CD 92**
- 1 est défavorable -Préfet 92**

1 Ville de Levallois

La Ville indique que le projet n'appelle pas d'observation particulière de sa part.

2.CCI des Hauts de Seine

Elle donne un avis favorable, en soulignant que le classement de certains ilots en zone classée UE permettra la mixité fonctionnelle de ces ilots.

Elle émet par ailleurs un avis positif sur le devenir de l'îlot BIC, en évoquant « le futur départ de l'entreprise BIC », ce qui ne laisse pas d'interroger dans la mesure où ce départ a eu lieu depuis quelque temps, le nouveau siège de BIC ayant été inauguré en juin 2022.

3.Ile de France Mobilités

Cet organisme s'est concentré sur la compatibilité du PLU avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF), en particulier en matière de stationnement des véhicules individuels et des vélos.

Il estime que les dispositions prévues sont effectivement compatibles avec les prescriptions du PDUIF.

4.Le Préfet des Hauts de Seine

Le Préfet des Hauts de Seine émet une série de réserves et les détaille pour plusieurs secteurs.

► Concernant les ilots BIC, avenue de l'Europe et Léon Blum :

Il émet des réserves sur la partie du projet qui concerne ces ilots situés en secteur inondable, ainsi que les ilots Franprix-Médiathèque et Rue Médéric. **Il aurait été souhaitable que soit traité dans le dossier la question de la résilience de ces zones en cas de crue.**

Il estime que, **s'agissant de l'îlot BIC**, le projet semble pratiquement finalisé, puisqu'il donne lieu à un plan masse. Dans ces conditions, **il suggère qu'il aurait fallu présenter le projet et**

ses impacts plus clairement et, entre autres, justifier le projet de nouvelle piscine et décrire le futur de l'ancienne.

Il insiste également sur la **nécessité de prévoir des espaces verts accessibles au public**, ce que n'explique pas le schéma présenté.

Enfin, il **suggère une meilleure régulation des hauteurs d'immeuble**, le projet annonçant des immeubles à R+9, alors qu'ils voisineront avec des immeubles existants à R+4/6.

► **Concernant l'OAP Léon Blum, la rue du Dr Calmette et la rue Martre :**

Il s'inquiète de certaines imprécisions concernant d'une part le devenir de l'actuelle médiathèque, et d'autre part l'extension du complexe tertiaire au-delà de l'emprise de L'Oréal.

Il émet là encore des réserves sur les hauteurs d'immeuble rendues possibles dans le projet.

Il suggère qu'un classement en zone de type UE de la partie « Faubourg » permettrait de conserver le caractère mixte habitations/activités de cette zone, d'autant que ce secteur comprend plusieurs immeubles de logement en très bon état.

► **Concernant le secteur INALCO :**

Tout en adhérant aux objectifs de création d'espaces verts ouverts au public, **le Préfet rappelle que ce terrain est à ce jour propriété de l'Etat, dans un quartier dont l'aménagement fait l'objet d'un Contrat d'Intérêt National, et que son évolution doit donc être ajournée dans l'attente des conclusions des études et concertations en cours.**

► **Concernant la Santé et l'Environnement :**

Il suggère enfin la mise à l'étude prochaine du thème Santé-Environnement, compte tenu de la transformation rapide du contexte urbain de Clichy, et des contraintes qui pèsent sur l'environnement – nuisances sonores, pollution des sols et de l'air, zone inondable-, sous la forme d'une **OAP thématique Santé-Environnement.**

5. Le SEDIF – Syndicat des Eaux d'Ile de France

*Le SEDIF rappelle qu'il ne dispose sur le territoire de Clichy que de canalisations de transport et de distribution enterrées, à l'exclusion d'infrastructures de surface. **A ce titre il n'émet pas d'observation.***

En revanche, il rappelle qu'une urbanisation nouvelle pourra nécessiter d'ajuster le dimensionnement des réseaux publics de distribution d'eau, ce qui implique, à l'occasion de la délivrance d'autorisations d'occupation du sol prises au regard des nouvelles dispositions du PLU, de **prévoir des participations au financement des renforcements de réseau.**

6. Le Conseil Départemental des Hauts de Seine :

Le CD 92 souligne les mesures à prendre pour désimperméabiliser les sols et faciliter la gestion des eaux pluviales.

Il rappelle en outre que certains arbres remarquables ne pourront pas être maintenus sur place.

Il convient donc de **prévoir une indemnisation** selon les barèmes en vigueur dans les Hauts de Seine, de façon à pouvoir **financer les travaux de replantation**.

5.2 REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AUX AVIS DES PPA

Extraites du Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage du 1er décembre 2022 au PV de synthèse du Commissaire enquêteur figurant au paragraphe 7.2 de ce rapport

II AVIS PPA

5 avis PPA ont été reçus. **(il manque la réponse à l'avis de la CCI 92 du 2 septembre 2022 la Commissaire enquêteure)**

PPA	Date de réception	avis	Réponse de l'EPT
N Ville de Levallois	12.10.2022	Pas d'observation	L'EPT prend note de cet avis.
IDFM	14.10.2022	Avis favorable, portant sur l'évolution du règlement sur les normes de stationnement vélo	L'EPT prend note de cet avis.

PREFET	18.10.2022	<p>Remarques sur les OAP « BIC », « avenue de l'Europe » et « Léon Blum », et sur le secteur de projet « rue Médéric » : ces secteurs sont en zone inondable, l'Etat demande à ce que le projet de modification du PLU étudie la question de la résilience en cas de crue et de l'exposition des populations au risque.</p> <p>Demande de précision sur l'état d'avancement du projet sur l'îlot BIC et le devenir de l'actuelle piscine.</p> <p>Demande de prévoir des espaces verts ouverts au public dans le secteur BIC et de diminuer les hauteurs des bâtiments pour se conformer à la typologie faubourienne des quartiers adjacents.</p> <p>OAP Blum : demande de précision sur le devenir de l'actuelle médiathèque. Demande de justifier la hauteur autorisée (63m).</p> <p>Ilot Calmette : demande de précision sur le projet, demande de justifier le passage vers la zone UI.</p> <p>INALCO : demande de ne pas modifier le changement de zonage du secteur dans le cadre de la présente modification.</p> <p>Demande de créer une OAP « santé – environnement » dans le cadre d'une modification ultérieure.</p>	Cf note ci-dessous
--------	------------	--	--------------------

SEDIF	24.10.2022	Pas d'observation particulières à l'égard des équipements du SEDIF. Rappel de la nécessité d'adapter le réseau public aux besoins	L'EPT prend note de cet avis.
CD92	17.11.2022	Avis favorable Remarque sur l'OAP Léon Blum : demande de conserver les arbres d'alignement de la rue Martre.	L'EPT prend note de cet avis. Il est proposé d'étudier le projet afin de permettre la conservation des arbres d'alignement de la rue Martre au droit du projet.

REPONSE A L'AVIS DE L'ETAT :

- Les secteurs « Franprix/Médiathèque » et « 42-46 rue Médéric » sont en zone B du PPRI
et les secteurs BIC, Allées de l'Europe et Inalco sont situés en zone C :

Le projet de modification du PLU intègre les préconisations du PPRI et permet d'améliorer l'existant, comme cela est indiqué dans l'étude environnementale jointe au projet. La modification du PLU permettra aux secteurs concernés de bénéficier de mesures de gestion des eaux pluviales contemporaines et plus vertueuses en comparaison aux situations existantes. Ainsi les sites de « l'îlot Bic » et des « Allées de l'Europe » font l'objet dans le cadre des OAP de précisions en termes de gestion des espaces libres afin de limiter le rejet des eaux pluviales dans le domaine public. Ces évolutions permettent une meilleure prise en compte du risque. L'évaluation environnementale concernant l'impact sur la population et la vulnérabilité est détaillée dans le mémoire en réponse fourni par la maîtrise d'ouvrage suite à l'avis de la MRAe. Par la suite, dans le cadre de la phase opérationnelle du projet, le PPRI étant une servitude d'utilité publique annexée au PLU, le respect de ses dispositions est à la charge du Maître d'ouvrage et du Maître d'œuvre concernés par les constructions, dans le cadre des Permis de construire et des études d'impact propres au projet.

- Demande de précision sur l'état d'avancement du projet sur l'îlot BIC et le devenir de l'actuelle piscine :

L'Etat est bien informé du projet d'aménagement sur l'îlot BIC, et ce depuis les premières phases de son élaboration. L'Etat a ainsi été associé à la procédure de désignation du projet d'aménagement de l'îlot, notamment lors de la réunion de présentation des 3 projets finalistes le

9 septembre 2020. Par la suite, le projet a été présenté à chaque comités techniques et comités de pilotage du CIN.

Le projet sur l'îlot BIC prévoit en effet la construction d'un Complexe aquatique sur la partie Ouest de l'îlot. Ce nouvel équipement a vocation à remplacer l'actuelle piscine< ;les études préalables ont montré la vétusté de l'équipement actuel (accessibilité PMR, système de ventilation défectueux, fuite sur les bassins en béton, système de filtration défectueux). En outre ce dernier ne correspond pas aux attentes des associations sportives de la ville (souhait de bassins adaptés au niveau d'entraînement du Club de natation clichois, niveau national).

Enfin, la construction d'un nouvel équipement préalablement à la démolition de l'actuelle piscine permettra d'assurer une continuité de service. Compte-tenu du nombre de logements programmé, il est envisagé de construire un nouveau groupe scolaire sur le terrain libéré.

Dans la continuité de la réflexion engagée par la Ville sur la végétalisation des cours d'écoles et sur leur ouverture au public hors du temps scolaire, les espaces extérieurs de ce futur groupe scolaire seront fortement végétalisés et pourront être partiellement ouverts sur l'extérieur.

- Demande de prévoir des espaces verts ouverts au public dans le secteur BIC et de diminuer les hauteurs des bâtiments pour se conformer à la typologie faubourienne des quartiers adjacents :

Le mémoire en réponse ci-avant répond à la question des hauteurs, notamment sur le secteur BIC.

Afin de répondre à la demande de l'Etat et des riverains, il sera étudié la possibilité d'ouvrir au public l'espace vert localisé au sud du complexe aquatique (emplacement n°2 pour espace vert à l'OAP).

- OAP Blum : demande de précision sur le devenir de l'actuelle médiathèque.
Demande de justifier la hauteur autorisée (63m) :

Il est prévu la construction d'une nouvelle médiathèque – cinéma, à 200 m environ au nord de l'actuelle médiathèque. Cette dernière, aménagée de façon temporaire dans d'ancien locaux d'activité, est amenée à être démolie.

Le mémoire en réponse ci-avant répond à la question des hauteurs, notamment sur le secteur « Franprix-médiathèque ». Cet îlot, en proximité directe du projet d'Urban Osmose, et dont les hauteurs autorisées dans le projet de règlement modifié répondent à celle du projet retenu dans le cadre de l'appel à projets Inventons la Métropole du Grand Paris (IMGP2). Sa programmation prévoit une mixité des fonctions, notamment le futur Hôtel de Police.

- Ilot Calmette : demande de précision sur le projet, demande de justifier le passage vers la zone UI :

La mutation du site en zonage de bureaux vise à permettre, par la construction de nouveaux locaux, l'extension du siège social de L'Oréal. Il s'agit de conforter le maintien de cette entreprise et des emplois générés sur la ville. La mutation du secteur concerné par le projet de modification n°8 concerne 3 parcelles de la rue du Dr Calmette. L'extension de L'Oréal étant prévue sur l'intégralité de ces trois parcelles, il s'agit donc bien de faire évoluer le règlement vers un zonage dédié exclusivement à l'activité économique (zonage UI).

- INALCO : demande de ne pas modifier le changement de zonage du secteur dans le cadre de la présente modification :

La Ville de Clichy est soumise à des injonctions contradictoires : la volonté d'une part de contribuer à l'effort de construction de nouveaux logements, d'autre part la demande forte de maintenir et amplifier des espaces de respiration et de biodiversité.

Le site INALCO, terrain en friche situé en zone PPRI, a été repéré pour accueillir un nouvel espace vert de plus de 1ha, en continuité avec le réaménagement des allées Léon Blum.

Le site accueillait jusqu'en 2012 une antenne de l'Institut National des Langues et Civilisations Orientales (Inalco). En 2016, le site est détruit, puis est mobilisé pour accueillir un centre d'hébergement pour les SDF du métro et des demandeurs d'asile depuis 2019. L'accord passé entre la Ville de Clichy et la Préfecture lors de cet aménagement temporaire prévoit de dédier le site, une fois qu'il sera libéré, à un espace vert.

En réponse aux remarques issues de la concertation préalable à l'enquête publique, concernant le manque d'espaces verts sur la commune, le classement en UN d'une partie des terrains INALCO a été ajouté à la modification n°8, en mesure compensatoire. Cette évolution de zonage ne fait qu'entériner l'accord passé entre la Ville et la Préfecture quant à la destination future de ce foncier.

- Demande de créer une OAP « santé – environnement » dans le cadre d'une modification ultérieure :

L'intégration d'une OAP « santé et environnement » sera étudiée dans le cadre du PLUI en cours d'élaboration. Cette OAP sera développée à l'échelle des 7 villes du territoire, qui est l'échelle adaptée pour conférer à cette OAP la dimension nécessaire à sa bonne mise en œuvre.

Le Maître d'ouvrage conteste globalement l'avis de l'Etat, et ne concède que l'étude de la possibilité d'ouvrir au public l'espace vert localisé au sud du complexe aquatique (emplacement n°2 pour espace vert de l'OAP), ce qui ne semble pas être à l'échelle des demandes du public concernant le maintien d'espaces verts, significatifs, d'un seul tenant, accessibles dans le secteur BIC.

Concernant l'avis du Conseil Départemental 92, il propose d'étudier le projet de conserver les arbres d'alignement de la rue Martre, dans le secteur de l'OAP Léon Blum.

il prend note des 3 autres avis.

➤ 5.3 AVIS MRAE ILE-DE -FRANCE

Avis délibéré sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) à l'occasion de sa modification n°8 en date du 28/07/2022

5.3-1 Le présent avis porte sur l'évaluation environnementale datée d'avril 2022.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « Autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable.

Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'Autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme.

Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

LES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIES PAR L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE POUR CE PROJET SONT :

- **la santé** (pollutions des sols, sonores et atmosphériques) ;
- **les risques d'inondation** (débordement de cours d'eau et remontée de nappe souterraine) ;
- **le climat** (émissions de gaz à effet de serre et îlot de chaleur) ;
- **le cadre de vie** (paysage urbain et milieux naturels).

5.3-2 Les recommandations de l'Autorité environnementale

- approfondir l'analyse de l'articulation du projet de modification du PLU avec les autres documents de planification en vigueur, à travers une argumentation plus rigoureuse ;
- caractériser plus finement l'état initial concernant la pollution des sols au niveau des secteurs de projet, prendre des mesures appropriées à l'échelle du PLU pour

- prévenir les risques sanitaires associés à ces pollutions et justifier les choix retenus dans le cadre de la modification n°8 du PLU au regard de cet enjeu ;
- estimer, à l'état projeté et dans les secteurs de projet les plus concernés, les niveaux d'exposition des futurs habitants et usagers aux pollutions sonores et atmosphériques, y compris en effets cumulés avec les nouveaux flux générés par les futures opérations d'aménagement dans les secteurs concernés ;
 - justifier le respect par le projet de PLU de la disposition du PPRI interdisant une augmentation sensible de la population et une augmentation significative de la vulnérabilité pour les personnes et les biens dans l'ensemble de la zone C ;
 - évaluer le volume des émissions de gaz à effet de serre générées par les opérations d'aménagement permises par la modification du PLU, mettre en place un dispositif de suivi de ces émissions, et définir des dispositions permettant de les éviter, réduire et à défaut compenser en complément ou en cadrage des mesures propres aux projets d'aménagement eux-mêmes ;
 - définir une OAP spécifique au secteur « Inalco », faisant l'objet d'une mesure compensatoire, garantissant l'accessibilité du site et le développement de continuités et fonctionnalités écologiques (trame verte et bleue).
 -

➤ **5.4 MEMOIRE EN REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE 91 PAGES**

5.3.1 préparation du mémoire en réponse

Ce mémoire a intégré les recommandations de la MRAE IdF, représentée par Mme Ruth Marques, lors d'une réunion que j'avais sollicitée pour éclairer Mme Jaaouar, responsable du pôle aménagement de la ville et mon interlocutrice pour l'enquête, sur la meilleure manière de bâtir le mémoire en réponse à l'Avis.

Cette réunion a eu lieu le 16 septembre 2022 en distanciel.

Ces recommandations sont les suivantes :

- Un PLU doit être préventif en matière de risques, quelles que soient les obligations du maître d'ouvrage...
- La pollution des sols, à laquelle l'Autorité environnementale est particulièrement attentive, résulte souvent de la présence d'activités artisanales ou industrielles passées. Elle concerne tant les milieux (nappes d'eau) que les êtres humains, en raison des risques de remontée de gaz ou de contamination de racines d'arbres par exemple.
- Dès lors qu'un secteur de projet est concerné par des pollutions connues ou vraisemblables, l'Autorité estime que le PLU doit notamment éviter d'y implanter

des établissements pour personnes sensibles (crèche, école, centre de santé, résidence pour seniors).

- L'évaluation environnementale permet d'objectiver la situation et d'examiner comment la commune ou l'établissement public intercommunal ont élaboré des solutions de substitution raisonnables au projet retenu.
- Dans le cadre de l'examen des documents d'urbanisme (PLU notamment), l'Autorité environnementale examine les zones concernées par des évolutions du document et la probable réalisation de projets (par exemple dans les OAP). Les décisions de l'Autorité environnementale soumettent ainsi à évaluation environnementale des modifications du document d'urbanisme qui viendraient à faire évoluer les conditions de réalisation d'un projet dans un secteur où des pollutions sont identifiées ou fortement probables.
- L'examen des bases disponibles (Basol, Basias, SIS et géorisques) apportent à la collectivité de nombreuses informations qu'elle doit prendre en compte.
La solution de sondages de sol est très rarement envisagée par la MRAE au stade des PLU comme conséquence de sa décision, car dans la plupart des cas, ces informations disponibles permettent de faire jouer au document son rôle de document préventif, avant que le projet prenne en compte le risque de manière plus fine.
- Si des impératifs de dépollution existent, le PLU doit les indiquer et inciter à ce que les établissements accueillant un public sensible, ou les logements lorsqu'ils sont prévus, soient localisés sur les terres les moins polluées du périmètre du projet. Lorsque le PLU est explicite sur ce risque, l'opérateur s'engage en connaissance de cause et opte assez souvent dans le cadre du projet pour une dépollution partielle ou totale.
La dépollution (assortie d'une vérification a posteriori) peut permettre dans des secteurs très contraints de réaliser une crèche ou des logements, mais le PLU est invité à poser les conditions d'un tel aménagement en montrant qu'il a cherché à éviter le risque et, à défaut, de le réduire.

5.3.2 le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage

Il répond précisément aux recommandations de la MRAE, en se fondant à chaque fois sur une argumentation circonstanciée, reprenant largement les premières analyses de son rapport d'évaluation environnementale.

**Document complet et détaillé, il devrait contribuer utilement
à l'orientation des choix d'aménagement du projet.**

6 OBSERVATIONS DU PUBLIC

➤ 6.1 UTILISATION DES REGISTRES

6.1-1 Le registre dématérialisé

Le site de Publilégal mis en place pour le dépôt des observations et la consultation du dossier, publie les jours de consultations du dossier, la répartition de celles des pages, le nombre de téléchargements, ainsi que les jours et heures de dépôt des observations.

Il ressort de ces statistiques que la consultation des dossiers marque un pic le 1^{er} jour de l'enquête, et le dernier jour avec une progression croissante la dernière semaine. On constate également une augmentation des consultations après chaque permanence.

Le dossier a été téléchargé 1541 fois.

Les 2 pages les plus consultées étaient respectivement celle qui permettaient de consulter les observations et celle donnant accès au dossier et à ses différentes pièces.

On rappelle ici qu'il y a eu 149 observations déposées sur le registre électronique, et plus de 30 pièces jointes très bien documentées étayaient ces observations, Elles étaient téléchargeables séparément.

L'outil de Publilégal s'est avéré très performant et mon correspondant s'est montré très efficace.

6.1-2 les registres « papier »

11 observations ont été déposées sur le registre papier de Clichy, aucune sur le registre de Gennevilliers.

Le transfert à temps des observations du registre papier vers le registre électronique n'a pas toujours été correctement opéré, faute de moyens dédiés à cette tâche, cette option n'ayant pas été contractualisée avec le prestataire.

Un courrier a également été adressé à la commissaire enquêtrice au siège de l'enquête. Il a été agrafé au registre papier.

Il y a eu 161 observations en tout, à rapprocher des 157 déposées lors de la concertation préalable, et dont les thèmes ont été très semblables.



➤ **6.2 ANALYSE DES OBSERVATIONS**

95 % des observations sont opposées au projet, qui consiste en une modification réglementaire du plan de zonage et détermine ainsi de nouveaux modes d'occupations du sol aux effets risquant d'être assez traumatisants pour les quartiers concernés, principalement dans les secteurs BIC, BOISSEAU ET MEDERIC.

161 Observations (11 sur registre papier, 149 sur registre électronique, 1 dans 1 courrier déposé au siège de l'enquête) se répartissent de la façon suivante sur les différents thèmes identifiés :

Manque d'espaces verts :	67 %
Hauteurs excessives :	59 %
Densification excessive :	35 %
Manque d'équipements publics :	28%
Circulation et transports saturés :	21%
Pollution des sols, inondations, saturation de réseaux :	14%
Non prise en compte de la concertation	7%

Le dépôt de ces observations témoigne d'une participation assez importante du public, sur un sujet portant a priori sur une modification réglementaire du plan de zonage, mais à portée considérable pour la ville et le cadre de vie de ses habitants.

Le recueil et l'analyse approfondie des observations ont fait l'objet du Procès-Verbal de synthèse reproduit ci-dessous.

Sa lettre d'accompagnement signée par le porteur de projet et la commissaire enquêtrice, lors de sa remise en mains propres à la mairie de Clichy le 17 novembre, figure en annexe 7.

Le maître d'ouvrage y a répondu dans son mémoire en réponse se trouvant au §7.2 de ce rapport.

7 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

➤ 7.1 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

En application des dispositions de l'article R-23.18 du Code de l'environnement

Le présent procès-verbal sera intégré par la Commissaire enquêtrice dans son rapport ainsi que les réponses apportées par le pétitionnaire, complétées par ses propres commentaires.

• **7.1-1 RECUEIL DES OBSERVATIONS**

Conformément à l'arrêté N°2022/137 pris par Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine, l'enquête publique ayant pour objet la modification numéro 8 du Plan Local d'urbanisme de Clichy-la Garenne (Hauts -de-Seine), s'est déroulée du mardi 11 octobre au mercredi 9 novembre 2022 inclus.

Le dossier de l'enquête, y compris le registre «papier» (coté et paraphé par la Commissaire enquêtrice), destiné à recevoir les avis, observations et propositions du public, a été mis à la disposition du public au siège de l'enquête fixé à l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine, sis 1 rue de la Paix à Gennevilliers ainsi qu'à l'Hôtel de Ville de Clichy-la - Garenne (article 2 de l'arrêté de l'EPT précité).

Un registre dématérialisé ainsi qu'une adresse électronique ont été également mis à la disposition du public.

Leurs adresses figuraient à la fois dans l'arrêté de l'EPT (articles 2 et 3) et sur les avis ayant fait l'objet de l'affichage réglementaire.

Un poste informatique- sous forme de tablette- a été installé pendant toute la durée de l'enquête à l'Hôtel de ville de Clichy permettant de consulter également le dossier du projet de modification.

Ces dispositions ont été prises en application de l'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 et son décret d'application 2017-626 du 25 avril 2017 généralisant la dématérialisation de l'enquête publique.

Il y a eu en tout 161 observations, dont 11 sur le registre papier, déposées souvent après les permanences – tenues en présentiel, pour 4 d'entre elles, **et par téléphone** à mi enquête (six entretiens téléphoniques pendant une matinée) et **1 observation déposée par courrier** au siège de l'enquête, à Gennevilliers.

La commissaire enquêteure a regroupé les observations par thèmes et par secteurs, en élaborant des tableaux de dépouillement faisant apparaître l'occurrence des observations, permettant ainsi à la fois de retrouver les observations par leur numéro d'enregistrement par PUBLILEGAL, de dégager des grandes tendances et une orientation générale :

Nota : Chaque observation pouvant porter sur plusieurs sujets, le total des pourcentages d'occurrence est supérieur à 100 %.

- **On peut ainsi noter les thèmes de préoccupation récurrents, tels que :**

Hauteur des bâtiments, et densités excessives, (problèmes n°1 et n°2, soit respectivement **59 % et 35 % des observations**), à peu près au même niveau, le manque d'espaces verts et d'équipements publics, (**67 % et 28 %**), les problèmes de circulation induits et les nuisances qu'ils génèrent, les transports en commun saturés, et le manque d'infrastructures, (**21%**), craintes quant à la pollution des sols, les risques d'inondation, la saturation des réseaux (**14%**).

- **Plus généralement, s'exprime une peur d'une baisse de la qualité du de vie, du fait du gigantisme ressenti des opérations projetées, rendu possible par le nouveau zonage proposé.**
- **L'anticipation des préjudices qui vont être subis selon de nombreuses observations (voir tableau) s'articule autour des points suivants :**

- vis-à-vis imposés, disparition de la vue et de l'ensoleillement, ombre portée, (exprimée en particulier par les promoteurs des nouveaux bureaux Black rue Pierre Beregovoy, en face du terrain BIC), d'où diminution de la valeur vénale des appartements pour de nombreux acquéreurs récents d'appartements dans des immeubles de hauteur moyenne, R+4, ayant acheté en VEFA.

- circulation accrue sans infrastructures ad hoc, création de nouveaux quartiers et de nouvelles destinations pour certains d'entre eux, amenant

une population massive, alors que les transports en commun sont déjà saturés.

- réalisation d'opérations d'ensemble à une échelle telle qu'elles ne sont pas ressenties comme faisant ville, pour des habitants qui sont souvent venus attirés par l'aspect « village », caractéristique des faubourgs de Clichy, au moins dans sa partie centrale.

- **Autre constat**, celui d'un **sentiment de frustration** très souvent affirmé **ayant trait à la concertation préalable** du début de l'année qui n'aurait pas ou trop peu été prise en compte.

On s'aperçoit que souvent les mêmes questions ont été posées dans cette enquête et dans la concertation. Les engagements pris lors du bilan de la concertation ne sont pas perçus comme ayant été portés dans le dossier, même si des ajustements concernant une création d'OAP spécifique ont été proposés, proposition qui a été retenue pour le secteur BIC afin de mieux encadrer son évolution et préciser le parti d'aménagement.

Ces ajustements sont considérés comme n'étant pas à l'échelle des projets envisagés, compte tenu de leur impact sur le fonctionnement urbain.

- **Enfin, la nouvelle construction de bureaux est considérée comme obsolète, compte tenu du nombre de bureaux vides en Ile de France et à Clichy même, selon certaines observations, et n'intégrant pas les nouvelles organisations du travail, telles que le télétravail.**

- **Questions transversales**

Posées par les différents contributeurs des 110 pages d'observations des registres, observations souvent longues car très détaillées et documentées, témoignant d'une connaissance approfondie du dossier d'enquête et d'une analyse exhaustive des projets que le nouveau plan de zonage permettrait de réaliser :

- Ces observations sont déposées en majorité par les riverains, sans que l'on puisse parler de Phénomène de NIMBY (« not in my backyard »), car nombre des personnes se disent non seulement ni opposées à une évolution de leur ville ni a priori à leur maire, mais ne veulent pas « d'un Courneuve sur Seine », de cet urbanisme violent avec des hauteurs « ne faisant pas ville », même s'ils sont assez nombreux à reconnaître qu'il faut une certaine densité pour éviter l'étalement urbain et contribuer à l'objectif du ZAN - Zéro Artificialisation Nette-.
- En revanche, ils n'admettent pas la proportion excessive dans laquelle cette mutation urbaine leur est imposée, avec des immeubles de 32 à 36 mètres de hauteur dans l'îlot BIC, quartier pourtant caractéristique des faubourgs clichois et comportant 2 éléments de patrimoine protégés, la maison du régisseur, bâtiment inscrit au patrimoine des Hauts-de-Seine et la maison 25-27 rue Jeanne d'Asnières, protégée par le PLU au titre de l'article L.123-1,7 du code l'urbanisme .
Il semblerait que le maire aurait pourtant déclaré en février 2020 dans la presse francilienne que cette friche tertiaire arborée deviendrait un parc public avec un équipement collectif.
- L'émergence à 63 mètres prévue dans l'îlot Boisseau ne contribue pas plus à emporter l'adhésion des Clichois à ce projet de modification, qui se sont prononcés dans leurs observations à 95 % contre.

« **Cette ville -là, ils n'en veulent pas** » ...

- **. Certains ont même qualifié la conception urbaine proposée comme dépassée**

d'autres en outre considèrent que le PLUI en préparation a conduit à une certaine précipitation pour tirer parti du foncier disponible de la ville et construire des logements destinés à accueillir une population estimée à 60 000 nouveaux habitants, , suivant l'objectif de croissance de 15 % de la population préconisé par le SDRIF et selon certaines observations, déjà atteint largement. (voir dépouillement des observations en II).

- **Certes, il n'y a pas modification substantielle du PADD , mais 6 observations pointent la non reprise de certains de ses objectifs, voire leur non -respect.
Cette 8è modification du PLU depuis son adoption en 2010, compte tenu de sa portée et de l'ampleur des opérations**

projetées, ne devrait -elle pas procéder d'une révision plutôt que d'une modification ?

➤ **7.2 TABLEAUX D'OBSERVATIONS**

• **7.2-1 Tableau par thèmes d'observations**

CATEGORIE REMARQUE	Numéros des contributions sur le registre électronique, avec une suite de numéros ajoutés par le CE après la dernière observation enregistrée, n°102, correspondant aux 8 observations du registre papier non reportées sur le registre électronique ainsi qu'au courrier déposé le 9 novembre à Gennevilliers.	Nombre d'occurrences <i>sur 161 observations le 09/11/22 soir à la clôture de l'enquête, 149 sur le RE, 11 sur papier et 1 reçue par courrier déposé à l'EPT (n°161)</i>
Densification trop forte, bétonnage, poussière et bruit	2 3 4 5 6 7 8 11 13 15 16 19 20 24 29 30 34 37 38 39 42 43 47 50 51 52 54 62 63 69 72 78 79 80 81 82 93 96 99 101 103 104 105 106 112 117 121 128 134 135 137 138 139 140 143 148 157 161	58 Soit 36%
Nombre d'étages trop élevé Conséquences : vue bouchée et vis-à-vis rédhitoire Nota : beaucoup de ces contributions proposent de s'en tenir à des R+5, voire R+6	1 4 8 11 12 17 19 21 26 27 28 30 31 33 34 35 36 38 39 43 44 47 49 50 52 53 54 55 58 63 67 68 69 70 71 75 76 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 93 94 95 96 97 99 100 101 102 103 107 108 110 115 117 119 121 122 123 124 125	95 Soit 59%

	126 127 128 129 130 132 134 135 136 140 143 144 145 146 148 150 151 154 155 157 158 160 161	
Projet pauvre en verdure et en résilience climatique alors que Clichy en retard à cet égard Nota : 133 classée ici car dénonce la promesse incertaine d'un espace vert sur INALCO (terrain Etat !)	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 20 21 22 23 24 25 26 27 29 30 35 37 40 41 42 43 44 46 47 48 49 50 51 52 54 56 57 58 59 60 62 63 64 65 66 68 69 70 71 72 76 78 79 80 81 84 85 86 89 90 93 94 95 99 103 109 112 117 119 121 122 123 124 125 129 130 131 132 133 134 135 136 137 139 140 141 142 143 144 145 146 148 150 153 155 156 157 158 160 161	108 Soit 67%
Projet trop riche en bureaux, leur demande va baisser, il y a déjà des locaux tertiaires vides	16 59 78 79 99 125 143	7
Les objectifs de croissance urbaine sont trop élevés - ceux du SDRIF vont déjà être dépassés	16 22 50 62 78 79 98 106	8
Les équipements publics (écoles, crèches, parcs) et privés (commerces), de même que les équipements culturels, ne sont pas au rendez-vous, des promesses (d'écoles) sont abandonnées, on détruit de l'existant ... (équipements sportifs et culturels)	3 16 21 28 30 37 42 44 46 52 55 58 62 63 65 75 87 90 93 95 97 99 100 102 103 104 105 108 110 112 117 127 134 135 137 139 141 142 146 148 149 151 154 157 161	44 Soit 28%
Le trafic auto est déjà trop dense, celui engendré va être insoutenable. Les	15 17 19 26 28 30 35 39 42 43 49 50 63 68 76 81 86 97 101 108 110 121 128 129 131	34 Soit 21%

infrastructures de transport public sont engorgées	136 137 138 142 143 144 145 154 161	
Le projet BIC n'est pas intégré dans son voisinage. Quid de la protection des immeubles inscrits au patrimoine local ou départemental ?	24 28 88 119 122 150	6
Le projet est fait par et pour les promoteurs. Le but est financier, pas urbanistique	21 29 31 32 51 56 63 70 72 91 93 99 119 122 139 142 157	17 Soit 11%
La Mairie ne tient pas compte des critiques faites lors de la concertation ou de la 7è modification. Il faut respecter les avis des citoyens, et ne pas faire le contraire de ce qu'on a promis (Ecole à Boisseau, espaces verts notamment).	16 36 47 69 71 93 97 119 122 135 149	11
Attention zone inondable – quid des sols (pollués ?) – les réseaux d'adduction ou d'évacuation sont déjà saturés	16 19 35 38 49 50 86 109 112 113 114 119 122 124 125 126 127 130 132 143 145 159	22 Soit 14%
De lourdes modifications du PLU se succèdent, ne devrait-on pas avoir une révision ? Les modifications successives sont gérées par plaques alors que le schéma urbain est globalement bouleversé, il n'y a pas d'analyse ni de vrai projet urbain.	37 50 78 98 158	5
Non-respect du PADD, ou non-reprise de certains de ses objectifs clés dans le règlement de la zone UEd BIC	50 119 124 127 141 143	6
Le Maire avait promis le contraire de ce qui est maintenant proposé	79	1
Il faut conserver le patrimoine architectural local	45	1
Problème des sous-sols (hors champ enquête)	74	1
Observations générales défavorables sans précisions	92 111 152	3

Observations Favorables au projet	<i>23 61 64 73 116 118</i> <i>120 147</i>	8 Soit 5%
-----------------------------------	--	--------------

OBSERVATIONS FAVORABLES : 5%.

OBSERVATIONS DEFAVORABLES : 95%

Légende :

nombre en italiques = avis favorable ou assez favorable

surligné **en jaune** = émane du registre papier

surligné **en vert** = courrier déposé à l'EPT

- **7.2-2. Tableau par zones géographique visée par les observations**

ZONE CITEE	REFERENCES OBSERVATIONS	NOMBRE OBSERVATIONS
BIC	4 5 6 9 14 15 17 18 19 20 21 23 24 26 27 28 29 31 33 39 40 41 43 44 47 49 50 51 54 56 <i>61</i> 63 <i>64</i> 69 70 71 76 78 79 81 83 84 85 86 87 88 119 121 124 125 128 134 136 140 141 144 145 147 150 153 155 156 157 160	64
RUE MEDERIC RUE DU PORT (ZONE 3)	34 35 38 42 76 80 96 108 113 129 161	11
RUE DR CALMETTE (ZONE 8)	36 127 154	3
BOISSEAU	45 52 55 57 62 65 66 67 75 89 90 93 95 97 101 102 103 107 111 112 123 135 137 138 139 146 148 149 151	29
FRANPRIX MEDIATHEQUE	130	1
RUE VILLENEUVE Rue General ROGUET (proche de l'îlot BOISSEAU)	2 115 131	3
AV ANATOLE FRANCE	7 <i>116</i>	2

BVD GENERAL LECLERC	16 109	2
BVD JEAN JAURES	110	1
PARC DES IMPRESSIONNISTES	114	1
RUE PETIT	<i>118</i>	1
RUE MOZART	126	1
ALLEES DE L'EUROPE	132	1
INALCO	133	1
JOUFFROY RENAULT	74 (hors champ ?)	1
INDEFINIE ou COUVRE TOUT LE PROJET	1 3 8 10 11 12 13 22 25 30 32 37 46 48 53 58 59 60 68 72 73 82 91 92 94 98 99 100 104 & 105 106 117 <i>120</i> 122 142 143 152 158 159	39

Total = 161

Légende :

nombre en italiques = avis favorable ou assez favorablesurligné **en jaune** = émane du registre papiersurligné **en vert** = courrier déposé à l'EPT**ORIGINE DES OBSERVATIONS :****- Sur REGISTRE PAPIER : 11**

Nota : les contributions en provenance du registre papier sont les : 36 37 56 puis 153 à 160

- Sur REGISTRE ELECTRONIQUE : 149**- Par courrier déposé à l'EPT : 1**

TOTAL : 161 OBSERVATIONS

➤ 7.3 CONTRIBUTIONS LES PLUS SIGNIFICATIVES OU ARGUMENTEES :**Grande majorité défavorable et même hostile.**

Modification n°8 PLU CLICHY-la-GARENNE Isabelle Deak-Mikol Commissaire Enquêteure

Une partie significative de contributions acte la nécessité d'évoluer, mais critique le contenu du projet de modification.

Plusieurs contributions sont argumentées solidement et fournissent des pièces jointes complétant leurs propos.

Contribution 16 :

elle pose un diagnostic complet sur l'état de la ville, économique, environnemental, démographique, social et procède à une analyse critique des 11 points de la modification et ses effets prévisibles sur le fonctionnement et l'apparence de la ville., **et surtout sur la densification :**

« En ce qui concerne la densification résidentielle :

La Ville balaye les nombreux commentaires portant sur l'hyper-densification de Clichy en se référant au SDRIF qui donnait aux communes d'Ile-de-France des objectifs de densification urbaine.

Le SDRIF a été établi en 2013 et préconisait une densification de 15% dans les zones bien desservies par les transports, en autorisant les villes déjà au-dessus d'un certain seuil de densité à ne pas atteindre cet objectif (pour référence : Clichy est déjà la 7ème ville la plus dense de France – Source : Wikipedia sur base des données INSEE 2019).

- Entre 2013 et 2019, la population de Clichy a déjà crû de 6% (données INSEE)
- D'après la communication de la Ville elle-même (Brochure "Clichy change pour vous - Découvrez les projets d'aménagement architecturaux" - Oct. 2022), les programmes immobiliers qui seront livrés à Clichy de 2021 à 2024 correspondent à 4 129 nouveaux logements, soit une arrivée nette de nouveaux habitants qu'on peut estimer proche de 6 500 en tenant compte des départs associés à la destruction des petits bâtiments vétustes (à noter : ce décompte n'intègre pas les constructions qui seraient autorisées par la modification 8 du PLU, qui arriveront en 2025).

=> En conséquence, de 2013 à 2024, la population de Clichy aura cru de plus de près de 18%, dépassant déjà largement l'objectif du SDRIF, lui-même défini en premier lieu pour des villes plutôt moins denses.

Dès lors les objectifs de densification correspondant à la modification 8 du PLU ne peuvent pas être justifiés par les instructions du SDRIF.... »

- Contribution 21 : « les promoteurs mènent la danse et l'équipe d'urbanisme se fait mener à la baguette », 29 « gros sous », 31 « bénéfiques à venir ... BNP pour ne pas les citer » et 32 dénonce « l'intérêt financier de certains, mais pas le bien être des Clichois »
- Contribution 35 : Attention zone inondable, rappel des dégâts antérieurs
- Contribution 37 : pourquoi une modification et pas une révision du PLU ?

- Contribution 39 : argumentée, met en cause le sérieux du rapport de CODRA
- Contributions 40 et 43 insistent sur la protection d'arbres remarquables
- Contribution 45 : préservation du patrimoine architectural, les nouveaux immeubles peuvent le défigurer
- Contribution 49 :
 - Le **PPRI fixe des seuils de densité à ne pas dépasser. La modification 8 les enfreint.**
 - Globalement, le projet fait des promesses intenables du fait même de son contenu. Voir les 3 alinéas suivants.
 - Le document indique des objectifs qui sont ensuite démentis : « espace vert ouvert », « hauteurs d'immeuble cohérentes »
 - Les impacts en termes d'hyper-croissance urbaine et de circulation sont négligés
 - Les promesses de maintien d'arbres de haute tige ne pourront matériellement pas être tenues
 - « nous n'avons pas retenu les leçons des années 70 » (grands immeubles)
 - L'avant-dernier paragraphe comprend 3 propositions chiffrées qui résument bien l'état d'esprit de la grande majorité des observations
- Contribution 50 : (Association Valiton autrement).
 - S'étonne de la procédure « par petites modifications » alors qu'en fait il s'agit d'un bouleversement urbain global
 - Propose de revoir l'impact environnemental et cite le rapport MRAE qui vise l'impact négatif du projet
 - La modification 8 bat en brèche les règles existantes de hauteur d'immeubles au prix de conséquences fâcheuses dans tous les domaines. Cette remarque reprend celles de la MRAE.
 - Les réponses du Maître d'Ouvrage aux critiques de la MRAE sont très insatisfaisantes
 - Il faut maintenir des espaces végétalisés *mais en pleine terre*
 - Les évaluations du projet relatives à la croissance de la population sont nettement sous-estimées, un calcul fait en reprenant pourtant les hypothèses de base du projet le montre.
 - Estimation chiffrée de la croissance du trafic automobile : redoutable
 - Non-conformité au PPRI, en particulier pour l'îlot BIC et son entourage, cf avis du Préfet. Estimation chiffrée de la non-conformité. Risque de pollution si inondation, par remontée des couches non dépolluées.

- Construire une nouvelle piscine à 200 m de l'existante ...
 - Ni l'OAP ni la modification du PLU ne comportent de chiffres précis permettant de fixer des références.
- Contribution 52 : donne plusieurs exemples d'immeubles qui masquent déjà la vue et le soleil, notamment rue Boisseau, en face des anciennes serres municipales, au lieu des équipements collectifs initialement prévus, il ne faut pas aggraver la situation avec la construction d'immeubles de très grande hauteur
 - Contribution 62 : importante car
 - Pas sur l'ilôt BIC mais sur ilôt Boisseau
 - S'appuie sur l'évaluation MRAE, le « scénario de 2018 » et le bilan de la concertation, pour critiquer le projet et montrer qu'il ne tient pas compte des nombreuses critiques antérieures
 - Contribution 63 BIC : importante, car résume tous les enjeux de la modification sur BIC en 5 phrases.
 - Contribution 64 BIC : favorable au projet pour ne pas laisser un grand terrain en friche
 - Contribution 70 BIC : bon argumentaire qui oppose les efforts de la Région « NATURE 2050 » et la bétonisation prévue par cette modification du PLU de Clichy
 - Contribution 75 BOISSEAU : dénonce un changement de projet, là où on prévoyait une école et un parc de loisirs, on va faire un immeuble de 8 étages
 - Contribution 79 BIC très argumentée avec chiffres et références, citation du PARISIEN sur les anciennes déclarations du Maire, le 10 février 2020, sur la dévolution d'une partie du site de BIC à un parc, et éventuellement à une résidence pour personnes âgées ou à une résidence étudiante, « sans céder à la facilité avec des projets immobiliers en accession à la propriété » ;

dénonciation de l'existence d'un plan masse de projet alors que la modification du PLU n'est pas encore adoptée, construction d'une nouvelle piscine = aberration

- Contributions 80 et 61 MEDERIC : dénoncent aussi les nuisances engendrées par ce type d'urbanisation, telles que : bruit, stationnement difficile, débordement des égoûts, trottoirs trop étroits ...insistent sur l'absence de traitement environnemental, les risques de surélévation de la nappe phréatique en période d'inondation, déplorent les barrières de 32 étages qu'on va ériger devant chez eux (10m) , de chaque côté de la rue, plus d'air .Ces conséquences néfastes de la densification portent aussi sur la circulation, la collecte d'ordures ménagères, le zonage proposé n'est pas respectueux de l'environnement et du cadre de vie.
- Plusieurs contributions (dont la 84), sur un ton un peu moins vif, sont sur la ligne « urbanisme d'un autre âge », « on gâche une belle opportunité » ...

Contribution 88 : intéressante car elle cite deux immeubles protégés sur le pourtour de la zone BIC, l'un au patrimoine des Hauts de Seine et l'autre en raison de son intérêt patrimoine local, et ayant à ce titre vocation à être protégés par le PLU (pavillon du régisseur, immeuble 25-27 rue Jeanne d'Asnières).
Est-ce compatible avec la construction d'immeubles R+9 ?

- Contribution 91 : tourne en dérision le projet « urbain »
- Contribution 93 BOISSEAU : cette famille a cru aux promesses d'un espace vert et d'équipements pour les enfants, elle est très déçue. Une partie des habitants de la zone s'y sont installés en raison de « ces promesses ... désormais fallacieuses ».
- Contribution 98 : dénonce l'absence de réflexion et de projet urbain. Il faudrait une véritable révision du PLU fondée sur une évaluation à jour de l'état de la ville.
- Contribution 103 BOISSEAU très défavorable, ajoute un argument sur le risque d'insécurité (à noter que la 107 reprend cette critique (drogue vols). Elle regrette que cette transformation de zonage UG en UE permettant la construction d'immeubles de grande hauteur sur une petite surface (3000m2) mette fin « à la qualité de vie connue jusqu'il y a peu à Clichy », regret exprimé également dans de nombreuses autres observations.
- Les contributions 104 et 105 émanent de la même personne et sont redondantes. Cependant je les ai comptées toutes deux.

- Contribution 109, LECLERC s'intéresse à la capacité des sols à supporter de tels ajouts de construction (géologie, nappe phréatique ...)
- Les contributions 108, 112, 113 et 114 semblent d'inspiration proche, bien que pas toutes dans la même zone géographique : doute sur la capacité des réseaux à supporter la densification, question sur l'état des sols, inquiétude sur de possibles inondations.
Cependant la 114 est moins négative que les autres, tout en restant « sur la réserve ».
Ces remarques font écho à l'avis du SEDIF, nonobstant le fait qu'il n'a été communiqué à l'enquête que bien plus tard,
- Contribution 112, BOISSEAU : relève que pour Boisseau il y avait un projet plus vert et plus orienté Ecoles – Espaces verts – Crèche .En outre, elle cite la MRAE (étude de l'état des sols à mener)
- Contribution 119, BIC : très détaillée, elle analyse les arguments, s'appuie les avis de la MRAE, du Préfet, d'IDF Mobilités. Elle dit notamment que *le recours à une modification PLU n'est pas possible quand il débouche sur une destruction d'un espace naturel*. Elle fait ressortir les changements de position et rupture de promesses du Maire et Insiste sur les risques liés aux inondations, à l'état des sols, à la saturation des réseaux.
- Contribution 124, BIC : Elle s'appuie elle aussi sur les avis de la MRAE et du Préfet. Moins polémique sur le non-respect des engagements, car elle note que, en partie, les préconisations de la concertation ont donné lieu à des ajustements, mais trop faibles. Elle insiste elle aussi sur les risques liés aux inondations, à l'état des sols, à la saturation des réseaux.
- Contribution 127, RUE DR CALMETTE : critique sur la destruction programmée du centre culturel Henri Miller, il faut le préserver.
- Contribution 128 : CABINET AVOCATS GENESIS représente SCI CLICHY BAC qui réalise le projet BLACK. Ils s'opposent à la densification de l'ilot BIC, à la perte d'ensoleillement qui en résultera pour leurs immeubles, aux nuisances que l'évolution envisagée pour BIC va générer pour les futurs occupants des bureaux de BLACK. *En fait, ils ont profité de la précédente étape de densification, et contestent la suivante ...*

- Contributions 130, 132 et 133 même adresse email, bien que pointant des zones géographiques distinctes. Style modéré : « en mieux il y a » ... « mais... »
- Contribution 130 : mêmes critiques, PLUS : non-conformité au Plan Climat Air Energie – dispositions vagues, pas d’engagements chiffrés et mesurables.
- Contribution 133 : INALCO : redit ce qu’a dit le Préfet, la Ville annonce un espace vert sur INALCO qui ... appartient à l’Etat !
- Contribution 134 : BIC : émane d’une association d’habitants Bac d’Asnières (zone BIC), qui exprime son opposition au projet de densification et de hauteur des bâtiments à R+9 et déplore l’absence de propositions d’équipements publics en dehors du centre nautique.
- Contribution 135 : BOISSEAU : rappelle de précédents engagements 2018-2019 (avis MRAE, enquête publique...), désormais jetés à la poubelle. Tout à fait défavorable.
- Contribution 139 : BOISSEAU (Nota : la même adresse email a écrit la 137) : rappelle engagements publics de la Mairie de construire une école à la place des serres, engagements pris lors de la modification de 2018 ...
- Contribution 141 : M. Gilles Catoire, ancien maire de Clichy :

Regrette la précipitation ayant présidé à l’élaboration de cette 8^e modification du PLU, sans débats publics, alors qu’une concertation est en cours sur le PLUI.

Il estime que

« cette modification n’a qu’un seul objet, offrir plus de terrains aux promoteurs pour surdensifier Clichy en tournant le dos au PADD 2010 qui prévoyait une mixité habitat, logement »... elle tourne le dos au rattrapage de la commune du déficit en espaces verts et équipements publics »...

M. Catoire poursuit avec l’analyse des différents secteurs qui vont être impactés de façon négative par ce projet de modification, souligne la production excessive de logements par rapport aux activités, alors que l’emploi est en baisse à Clichy (cf rapport de présentation).

- Contribution 143 : émane de la même adresse email que les 130, 132, 133 et compile à peu près toutes les critiques, zone inondable, perte d’espaces verts et non respect des engagements Climat, réseaux engorgés, systèmes de transport mal calibrés, immeubles prévus trop hauts, volonté de construire de nouveaux

bureaux alors qu'il y en a plein qui vont ouvrir (BLACK) ... Elle cite BIC mais semble en fait très générale, aussi elle a été classée en « zone indéterminée » dans le 2è tableau ci-dessus.

- Contribution 145, BIC : émane d'un collectif de propriétaires proches de BIC (« *Vis-à-vis demain* »). Elle reprend l'avis du Préfet.
- Contribution 147, BIC : FAVORABLE car elle pense que les hauteurs et les prospects vont être meilleures qu'avant la modification 8.
- Contribution 150, BIC : signale qu'il n'y a pas eu d'affichage de l'enquête dans sa zone ni sur la page Facebook de la Ville.

➤ **7.4 CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES OBSERVATIONS
REFERENCEES DANS LES TABLEAUX CI-DESSUS**

L'on constate une grande suspicion à l'encontre de cette modification réglementaire du plan de zonage , qui consisterait en un urbanisme en pastilles, sans stratégie ni projet urbains cohérents, avec principalement des ajustements dépendant du foncier disponible et des propositions d'achat et d'aménagement des investisseurs et de leurs opérateurs.

En résumé, le public considère que les opportunités foncières couplées à la recherche de possibilités d'opérations rentables par des acteurs économiques, ne débouchent pas nécessairement sur une planification urbaine harmonieuse , fondée sur un plan de zonage élaboré dans l'intérêt de tous.

➤ 7.5 PRESENTATION DES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE

Dossier de modification n°8 du PLU de la commune de Clichy-la-Garenne

2. PRESENTATION DES MODIFICATIONS AU PLAN DE ZONAGE



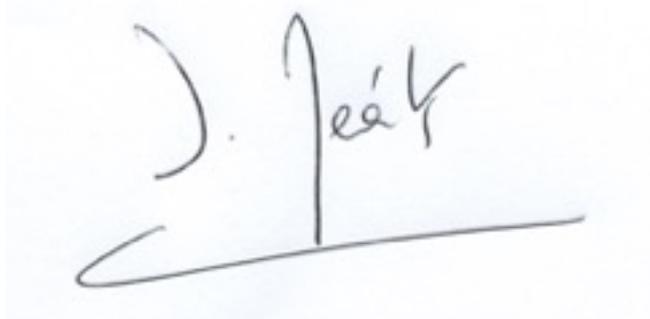
- 1 - Modification d'un secteur U1a en zone UE (rues Pierre Dreyfus et Yitzhak Rabin, dit secteur Leclerc)
- 2 - Modification d'un secteur UG en zone UE (Îlot Boisseau)
- 3 - Modification d'un secteur UI en zone UE (42-46 rue Médéric)
- 4 - Modification d'un secteur UN en zone UG (Pavillon du Régisseur du Parc des Impressionnistes)
- 5- Modification d'un secteur UI en zone UE (Îlot BIC)
- 6- Suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques » (rue des Bateliers)
- 7- Suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques » (rue Mozart)
- 8- Modification d'un secteur UC3 en secteur U1a (Rue du Dr Calmette)
- 9- Modification d'un secteur classé en UHc et UC3 en secteur UEc (Franprix/Médiathèque)
- 10- Modification d'un secteur UEa passant en zone UE et suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques » (Allées de l'Europe)
- 11 - Modification d'un secteur UG1 en zone UN (site Inalco), mesure compensatoire mise en œuvre à l'issue de la concertation préalable et de l'avis de la MRAe.

LE MAITRE D'OUVRAGE EST INVITE A ADRESSER SON MEMOIRE EN REPOSE AUX INTERROGATIONS EXPRIMEES PAR LE PUBLIC DANS SES OBSERVATIONS, A LA COMMISSAIRE ENQUETEURE D'ICI 15 JOURS, MEMOIRE QUI SERA INTEGRE DANS SON RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.

Isabelle DEAK-MIKOL

Commissaire enquêteure

SEVRES, le 17 novembre 2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'I. Deak', with a long horizontal line underneath.

L'ENQUETE PUBLIQUE

Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique portant sur le projet de modification n°8 du PLU de Clichy-la-Garenne s'est

déroulée du 11 octobre au 9 novembre 2022 inclus.

Deux registres ont été mis à disposition du public à l'hôtel de Ville de Clichy la Garenne et au siège

de l'Etablissement public territorial Boucle Nord de Seine, aux horaires d'ouverture du public.

Il y a eu en tout 161 observations, dont 11 sur le registre papier et 1 observation déposée par courrier au siège de l'enquête, à Gennevilliers. Le commissaire enquêteur a effectué 4 permanences en présentiel et 1 par téléphone à mi-enquête (six entretiens téléphoniques pendant une matinée).

Le commissaire enquêteur a remis le Procès-verbal de synthèse à la maîtrise d'ouvrage le 17 novembre 2022. Ce mémoire apporte des éléments de réponse aux questionnements et remarques émis dans le PV, ainsi qu'aux avis formulés par les Personnes Publiques Associées (PPA).

Le commissaire a regroupé les observations par thèmes et par secteurs. Ce mémoire en réponse vise à apporter des éclairages sur les choix de la maîtrise d'ouvrage, afin de préciser les raisons qui ont conduit aux partis pris urbains et choix d'aménagement proposés dans le projet de modification n°8, et les suites qu'elle entend donner aux différentes observations formulées.

Le contenu du procès-verbal de synthèse

Les thématiques relevées dans le P.V :

- 1.** Les thèmes de préoccupation récurrents
 - a.** Hauteur des bâtiments et densités excessives
 - b.** Manque d'espaces verts et d'équipements publics
 - c.** Les problèmes de circulation induits et les nuisances générées par les transports en commun saturés, et le manque d'infrastructures
 - d.** Craintes quant à la pollution des sols, les risques d'inondation, la saturation des réseaux
- 2.** Peur d'une baisse de la qualité du cadre de vie du fait du gigantisme ressenti des opérations projetées
- 3.** L'anticipation des préjudices qui vont être subis

Les préjudices relevés par la Commissaire dans son P.V sont les suivants :

 - a.** Vis-à-vis imposés, disparition de la vue et de l'ensoleillement, ombre portée, diminution de la valeur vénale des appartements
 - b.** Circulation accrue, alors que les transports en commun sont déjà saturés.

- c. Réalisation d'opérations d'ensemble à une échelle telle qu'elles ne sont pas ressenties comme faisant ville, pour des habitants qui sont souvent venus attirés par l'aspect « village »
- 4. Non prise en compte des avis émis lors de la phase de concertation préalable, contradiction avec les engagements municipaux
- 5. Une programmation de bureaux considérée comme obsolète
- 6. Des questions transversales

Le PV de synthèse indique des avis dénonçant un « Urbanisme violent avec des hauteurs « ne faisant pas ville », une mutation urbaine « excessive », notamment dans l'îlot BIC et l'îlot Boisseau.

- 7. Une conception urbaine dépassée

Le PV de synthèse indique des avis dénonçant une précipitation pour tirer parti du foncier disponible de la ville et construire des logements destinés à accueillir une population de 6 000 nouveaux habitants, suivant l'objectif de croissance de 15 % de la population préconisé par le SDRIF et selon des observations, déjà atteint largement.

- 8. Le non-respect du PADD et un projet qui relève d'une procédure de révision compte tenu de sa portée et de l'ampleur des opérations projetées

Eléments de réponse suite au procès verbal de synthèse

Pour la clarté des explications et éviter certaines redondances, il est proposé de regrouper les items par grandes thématiques.

Il est proposé de considérer ensemble les remarques renvoyant au projet urbain porté par la Municipalité dans le cadre de la modification n°8.

Le P.V de synthèse relève les observations regrettant une politique de « construction effrénée ». Or, le projet de modification n°8 du PLU répond aux objectifs de construction de logements impulsés par les documents supra-communiaux tels que le SDRIF et le projet SCOT métropolitain, dans un objectif d'intensité urbaine, c'est-à-dire de densité assortie des aménités et services nécessaires et selon une conception urbaine innovante et durable tenant compte des risques.

- 1. Répondre aux objectifs de construction de logements impulsés par les documents supérieurs

Le projet de modification du PLU permet la mobilisation des fonciers disponibles et leur aménagement dans un objectif de densité urbaine afin de répondre à la forte demande de logements prégnante en première couronne parisienne.

En effet, le contexte francilien se caractérise par une importante demande de logements non satisfaite, structurelle, induisant une forte pression sur les fonciers disponibles. Situé en première couronne, bénéficiant d'une position optimale par rapport aux pôles d'attractivité et d'emplois, le territoire de Clichy est directement concerné par l'enjeu de développement et d'amélioration de l'habitat. Cette dynamique enclenchée il y a plusieurs années a vocation à se poursuivre, contribuant notamment à l'objectif régional d'augmentation de la densité humaine inscrit au SDRIF. Plus récemment, la Loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021, en ce qu'elle porte un objectif de « zéro artificialisation nette » à horizon 2050, vient renforcer la nécessité de créer une nouvelle offre d'habitat à partir du renouvellement, de la mutation et de l'intensification de l'existant.

Les modifications proposées dans le PLU s'inscrivent ainsi dans le cadre des orientations du SDRIF approuvé le 27 décembre 2013 et du projet SCOT métropolitain arrêté par la Métropole du Grand Paris le 24 janvier 2022. Ces orientations ont également été validées et partagées par l'Etat dans le cadre du Contrat d'Intérêt National (CIN) de Clichy signé en novembre 2016.

a) Les orientations du projet de SCOT métropolitain

Le projet de SCOT porté par la Métropole du Grand Paris (MGP) et arrêté le 24 janvier 2022, repère Clichy comme territoire privilégié pour accueillir « *les fonctions productives et la diversité économique, conforter une Métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée* », notamment par le fait de « *Créer de nouvelles centralités près des pôles de transports collectifs* » (tiré du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT).

En outre, le SCOT fixe « *l'objectif de construction de 38 000 logements en moyenne par an* » au sein du territoire métropolitain, notamment par « *la mobilisation du foncier* ». Le SCOT préconise de « *Produire du logement au cœur des villes, dans les tissus mixtes et prioritairement à proximité des transports collectifs structurants.* » (p.24 du DOO).

b) Les orientations du SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France identifie Clichy comme zone préférentielle de densification.

La cartographie du SDRIF couvre Clichy de pastilles rouges et orange soit :

- Pastilles rouges : Quartier à densifier à proximité d'une gare. « Ces espaces doivent être des lieux privilégiés de la densification, tant en termes d'offre d'habitat que d'emploi, afin de favoriser la mobilité par les transports collectifs. »
- Pastilles orange : Secteur à fort potentiel de densification. « Certains espaces urbanisés disposent d'un fort potentiel de valorisation. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat. Ces derniers devront contribuer de façon significative à l'augmentation et à la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux. »

L'objectif de densification du SDRIF vis-à-vis du territoire clichois apparaît très clairement. Ces orientations devraient être confirmées dans le SDRIF-E en cours de révision. Le document de planification au niveau local doit décliner cette orientation, le projet de modification s'y conforme.

En outre, le schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement d'Ile-de-France (SRHH), mis en révision le 6 juillet 2022 réitère le besoin criant de création de nouveaux logements, notamment afin « d'inverser la tendance à l'éloignement des habitants de leurs emplois » (p.5 de la note d'enjeu). Il s'agit donc bien de construire en première couronne, près des bassins d'emplois.

Clichy disposera d'une nouvelle offre de logements, plus adaptés aux besoins des familles, qu'il s'agisse de constructions neuves ou d'habitations rénovées.

c) La contractualisation avec l'Etat

Clichy est également engagée avec l'Etat par un Contrat d'Intérêt National (CIN) afin de répondre aux objectifs fixés par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris. Ce CIN signé le 24 novembre 2016 marque l'engagement conjoint de l'Etat et de la Ville pour mener une politique de construction de logements.

Les secteurs d'intervention identifiés dans le CIN sont :

- Bac d'Asnières-Valiton-Petit
- Pont de Clichy
- Boisseau / Sanzillon/ Sellier
- ZAC Seine Liberté
- Hôpital Beaujon
- Ilot BIC
- Ilot Pouchet

Cet engagement de la Ville auprès de l'Etat se traduit par un engagement opérationnel, les secteurs repérés dans le CIN comme secteurs de mutation préférentiels ont ainsi été intégrés à un dispositif :

- Soit en ZAC
- Soit intégrés au projet de modification n°8 du PLU, afin de permettre via le changement de zonage la mutation attendue : il s'agit de la dernière phase de l'ilot Boisseau, du secteur des Allées de l'Europe et INALCO.

Le projet de modification du PLU décline ainsi les orientations des documents supérieurs, notamment le SDRIF régional et le projet de SCOT métropolitain, et répond aux enjeux fixés par l'Etat de création de logements, de création de richesse et de maîtrise de l'étalement urbain. Afin de concilier l'enjeu de réponse aux besoins de logements et l'enjeu de maîtrise de l'étalement urbain, toutes les opportunités de développement de nouveaux programmes au sein

d'un tissu urbain constitué, attractif et central, tel que celui du territoire clicheois doivent être mobilisées.

2. Viser l'intensité urbaine pour une ville vivante et harmonieuse

Il s'agit donc bien de « faire la ville sur la ville » et le projet de modification de PLU permet le développement d'une nouvelle programmation importante, correspondant au tissu urbain dense que l'on retrouve dans Paris. Pour que cette densité soit supportable et acceptable, elle doit s'accompagner des infrastructures, équipements et services nécessaires. Le projet de modification vise ainsi à rendre adéquate l'offre d'équipements proposée en proportion du nombre de logements construits. Les projets d'équipements et d'infrastructures réalisés sont présentés ci-après afin de fournir une vue complète et éclairée du projet de développement porté à l'échelle du territoire clicheois. Enfin, les enjeux liés aux transports, circulations et déplacements doivent s'appréhender à une échelle intercommunale et renvoient à la compétence d'autres acteurs.

a. Des règles de hauteur adaptées aux contextes urbains des différents secteurs

Le projet de règlement propose une gradation des hauteurs autorisées : dans le centre ancien de Clichy, le règlement est maintenu à des hauteurs correspondant au tissu de faubourg (hauteur de la construction = gabarit sur voie +3,50m).

Les zones d'urbanisation contemporaine, situées à la périphérie et correspondant à la zone UE, autorisent des hauteurs plus importantes, à R+9. Le projet de modification inscrit de nouvelles zones, toutes situées en périphérie du centre villageois, dans le zonage UE, créé lors de l'élaboration du PLU en 2010. Certains secteurs dédiés à l'activité (zonage UI) passent ainsi vers un zonage destiné à accueillir du logement (UE).

Concernant le site BIC, la modification proposée du règlement du PLU applicable au site vise à mieux maîtriser les constructions, en particulier par l'encadrement des hauteurs. Le projet de modification du PLU introduit ou renforce ainsi plusieurs contraintes de constructibilité :

- En matière de hauteurs autorisées, l'introduction d'un épannelage conduit à une diminution globale des hauteurs autorisées : établi en fonction des constructions existantes bordant le site, le plan de l'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) définit des règles de hauteurs ajustées dans le souci de diminuer les incidences que pourrait avoir sur les riverains la mise en œuvre de constructions répondant aux règles actuellement applicables :

- Sur l'emprise « Bic » située à l'Ouest de la rue Jeanne d'Asnières, actuellement classée en zone UI, il est proposé de remplacer la limitation de hauteur à 21 mètres par un épannelage limité entre 14 et 32 mètres : les émergences possibles sont positionnées là où elles généreront le moins d'incidences sur l'ensoleillement ou les vues, tandis que les niveaux les plus bas sont positionnés en bordure des linéaires situés en mitoyenneté (passage des Chasses et immeuble d'habitation à l'angle Bérégovoy / Jeanne d'Asnières, une partie du linéaire rue Valiton)

- Sur l'emprise « Bic » située à l'Est de la rue Jeanne d'Asnières, actuellement classée en

secteur UIa, il est proposé dans la modification du PLU de remplacer la limitation de hauteur à 32 mètres par un épannelage : les émergences possibles sont positionnées là où elles généreront le moins d'incidences sur l'ensoleillement ou les vues, tandis que les niveaux les plus bas sont positionnés en bordure de la rue Valiton.

- En matière de hauteurs « perçues », c'est-à-dire en limitant les incidences concrètement ressenties par les riverains en termes de proximité du vis-à-vis et de luminosité :
 - o Par l'introduction d'une obligation de recul des constructions de 3 mètres au minimum par rapport au domaine public (pour mémoire : aucun recul imposé au titre du règlement de zone applicable actuellement) ; concernant spécifiquement la rue Valiton, le projet de modification prévoit également son élargissement d'un mètre supplémentaire
 - o Par l'introduction d'une obligation de retrait des deux niveaux supérieurs des constructions, au-delà du R+7, soit 26 mètres de hauteur (pour mémoire : aucun retrait imposé au titre du règlement de zone applicable actuellement), instaurant ainsi pour les constructions les plus hautes un éloignement additionnel par rapport au recul de 3 mètres, ceci permettant d'atténuer la présence des niveaux supérieurs depuis la rue et de préserver l'ensoleillement.

Sur le site Franprix, de façon exceptionnelle et en cohérence avec le projet Urban Osmose, lauréat de l'appel à projet Inventons la Métropole du Grand Paris (IMGP2), une émergence de 63 mètres sur une partie du linéaire est autorisée. Il s'agit de poursuivre et renforcer le pôle d'intensité urbaine d'Urban Osmose en permettant la construction d'un immeuble mixte, comprenant un équipement et des services.

b. Les projets d'équipements

Les projets d'équipements compris dans la modification n°8 du PLU

Le projet de modification du PLU contient plusieurs projets de nouvelles infrastructures, équipements et services :

- Sur le site du Pavillon du Régisseur (emplacement 4), au sein du Parc des Impressionnistes : il est proposé d'y créer un nouveau centre de loisirs, pour accueillir près d'une centaine d'enfants, livraison prévue en 2024. Ce projet nécessite de modifier le zonage du règlement, vers une zone UG, « zone d'équipement ».
- Sur le site BIC (emplacement 5), dont l'OAP prévoit une mixité des fonctions, avec plusieurs projets d'équipements d'infrastructure et de superstructure projetés sur l'îlot (nouvelle voie, nouveau complexe aquatique, aire de jeux, jardin).
- Sur le site Franprix (emplacement 9), dont l'OAP prévoit la possibilité d'un équipement en rez-de-chaussée. Il est proposé d'y installer le futur Hôtel de Police.

Le projet de modification du PLU porte ainsi plusieurs projets d'équipements structurants afin d'accompagner la croissance démographique de la Ville.

Les projets menés « hors PLU »

En complément de ces projets inscrits dans le zonage, on peut relever :

- L'aménagement du nouveau centre culturel de la Ville dans les premiers niveaux du projet Urban Osmose (une salle de spectacle de plus de 100 places assises et des studios de répétition pour la danse et la musique) en 2024. Ce centre culturel a vocation à remplacer le centre Henry Miller, équipement vieillissant et ne répondant plus aux besoins des associations et des activités culturelles. Le projet de construction de ce nouveau centre culturel était porté dans le cadre de la modification n°7 du PLU.
- la construction d'une Médiathèque-Cinéma en 2025 au 24-26 rue Léon Blum
- un complexe sportif et culturel qui sera livré fin 2023 au 32 quai de Clichy, programme prévu dans le cadre de la ZAC de l'écoquartier du Bac
- la réhabilitation de la péniche Touta en base de loisirs (activités de kayak) au 35 quai de Clichy
- la construction d'un groupe scolaire intercommunal de 18 classes et d'un gymnase et d'un centre de loisirs dans le quartier Seine-Liberté dont la livraison est prévue en 2026
- la réhabilitation du théâtre Rutebeuf au 16-18 allées Gambetta
- la restructuration et réhabilitation de l'îlot Jean Jaurès qui regroupe un collège, une école primaire et un centre de loisirs, rue Alexandre Antonini, en 2027

La construction de logements s'accompagne ainsi d'une offre nouvelle et qualitative de nombreux équipements, répartis de façon équilibrée dans toute la ville.

c. Apporter la nature en ville

Concernant la création d'espaces verts, le P.V relève une inquiétude forte liée à la construction de trop de bâti et pas assez d'espaces verts.

Clichy est une ville dense. Elle ne peut accueillir autant d'espaces verts qu'en 2^{ème} couronne. Toutefois, la lutte contre les îlots de chaleur est une préoccupation de la municipalité, qui porte le projet de création de plusieurs parcs et espaces verts.

Ces dernières années le Parc des Impressionnistes et le parc BIC ont été livrés. Dans les prochaines années, la ville prévoit la création de deux grands parcs urbains :

un parc d'environ 1 ha à l'emplacement de l'ancien site INALCO qui sera ouvert sur la Seine et en lien avec le réaménagement des allées Léon Blum. La création de ce parc sera actée dans le cadre de la modification n°8 du PLU (création d'une zone UN entièrement dédiée aux espaces verts)

- une promenade plantée et un parc totalisant 1,6 ha dans le futur écoquartier Seine-Liberté.

Modification n°8 PLU CLICHY-la-GARENNE Isabelle Deak-Mikol Commissaire Enquêteure

La Ville mobilise toutes les ressources pour verdir et végétaliser les parcelles déjà construites. Cette transformation de l'existant constitue un volet essentiel dans le verdissement de la ville et la lutte contre les îlots de chaleur.

Sur ce volet aussi, des projets d'importance sont engagés :

- le projet de végétalisation des cours d'école afin de lutter contre les îlots de chaleur, avec de premières livraisons de cours d'école végétalisés dès 2023
- le réaménagement du cœur d'îlot de la résidence Sellier, qui sera totalement repensé pour apporter un véritable jardin densément végétalisé ouvert sur l'extérieur
- la création d'un îlot de fraîcheur végétalisé au sein du projet Urban Osmose, ouvert sur le futur équipement culturel et la future médiathèque-cinéma
- le réaménagement des allées Gambetta, afin de faire de cet endroit une véritable promenade verte, par l'augmentation de la surface de pleine terre en lien avec la préservation des arbres existants.

d. Clichy est bien dotée en lignes de transports en commun mais subit les flux de transit

Plusieurs avis demandent l'adaptation des transports en commun afin de pouvoir absorber l'installation de nouveaux habitants et salariés. Les modifications proposées entraîneraient, par les nouvelles constructions, une aggravation des conditions dans les lignes de transports en commun déjà surchargées. Les conditions de circulation automobile sont également pointées du doigt.

Clichy dispose d'une desserte en transports en commun très complète, assurée notamment :

- par la gare « Clichy-Levallois », desservie par les lignes de Transilien J et L, reliant la ville à la gare parisienne de Saint-Lazare et à divers pôles de l'Ouest francilien, dont notamment La Défense
- par la station de métro « Mairie de Clichy », desservie par la ligne 13 reliant le centre-ville de Clichy à l'Ouest de Paris
- par la station de métro « Saint-Ouen », desservie par la ligne 14 reliant l'ouest de Clichy à au centre de Paris et à Saint-Denis et l'arrêt « Saint-Ouen » du RER C.
- par plusieurs lignes de bus desservent la commune : 54-66-74-138-140-165-173-174- 274- 341- TUC O – TUC E
- par la station de métro « Porte de Clichy », desservie par la ligne 14 et l'arrêt « Porte de Clichy » du RER C

L'ambition portée par le projet de modification du PLU consiste à réduire la place de la voiture au profit des mobilités douces. En effet, le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF) fixe la politique de déplacement des personnes et des marchandises pour l'ensemble des modes

de transport sur le territoire régional. Il vise à « atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part ».

Le principal objectif du PDUIF est de réduire l'usage des modes individuels motorisés par rapport à leur niveau actuel : croissance des déplacements en transports collectifs, croissance des déplacements en modes actifs (marche et vélo), diminution des déplacements en voiture et deux-roues motorisés. Clichy est considérée comme commune « en cœur d'agglomération » dans le PDUIF : le projet de PLU doit, conformément au PDUIF : « limiter l'usage de la voiture, en accompagnement du développement de l'offre de transports collectifs et des politiques en faveur des modes actifs ».

Le projet de modification du PLU propose de ce fait de nouvelles normes en matière de stationnement des deux roues non motorisés, applicables dans toutes les zones du règlement.

Il faut également relever que les transports et axes routiers à Clichy ne sont pas saturés essentiellement suite à la création de logements, mais parce que la ville de par sa position constitue une « zone de passage » entre Paris et la banlieue plus éloignée. De plus, la ville étant attractive économiquement, plusieurs sièges sociaux y sont installés. Cela implique des déplacements pendulaires liés aux horaires de travail, pour lesquels la RATP et la SNCF essaient d'améliorer l'offre de transport. L'apaisement de la circulation doit se concevoir à une échelle plus large et renvoie à la responsabilité des institutions en ayant la compétence.

La modification du PLU vise également, par la création d'une offre de bureaux limitée et localisée de façon adéquate, à la mixité des fonctions. Cette mixité participe à la limitation des trajets pendulaires et contribue à l'apaisement du trafic.

3. Un projet d'urbanisme innovant et durable, tenant compte des risques

Le projet d'urbanisme porté dans le cadre de la modification n°8 se veut innovant et durable, notamment par ses objectifs de mixité programmatique et les dispositions environnementales portées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les risques ont été relevés via l'étude environnementale du projet de modification et leurs impacts seront étudiés dans le cadre des études d'impact propres à chaque projet.

a. La mixité programmatique, pour une ville de la proximité et du « 0 kilomètre »

Faire la ville sur la ville passe par une politique de renouvellement urbain et par la mobilisation des fonciers peu valorisés vers une nouvelle programmation plus adéquate. Il s'agit de créer une ville de la proximité,

Sur les secteurs où cela semble pertinent, le projet de modification n°8 ouvre la possibilité de créer de nouvelles surfaces de bureaux. Ces opportunités se situent principalement en entrée de ville, au plus proche de la nouvelle aire d'attractivité créée par le Tribunal de Grande Instance de Paris et les mutations de la Porte de Clichy.

Ce développement économique bénéficie par ailleurs directement aux Clichois en contribuant à améliorer l'adéquation entre le profil socioprofessionnel des habitants et le profil socioprofessionnel des emplois existants à Clichy. En effet, à Clichy, les cadres et professions intellectuelles supérieures sont en nette augmentation, passant de 20,3% de la population active clichoise en 2007 à 29,2% en 2017. Ainsi, la construction de bureaux concourt à conforter l'adéquation entre les actifs résidant à Clichy et les emplois du territoire. Cette dynamique est en accord avec les orientations du SDRIF et du PDUIF, qui visent notamment à réduire les déplacements domicile – travail.

Ailleurs dans la ville, il s'agit au contraire de permettre la réversibilité et la mutation de surfaces économiques vieillissantes et inadaptées au nouveau marché de bureaux, vers une programmation résidentielle ou mixte. On constate que les surfaces économiques des secteurs les plus éloignés des stations de transports lourds sont plus souvent vacantes et deviennent obsolètes. Le projet de modification n°8 apporte ainsi une souplesse dans le zonage afin d'ouvrir les possibilités de mutations et de transformation (secteur des Allées de L'Europe). L'îlot BIC constitue un autre exemple, avec le renouvellement de cet îlot d'activités vers une programmation mixte : une programmation résidentielle et économique, des commerces, des équipements publics (complexe aquatique) et privés (crèche).

Il s'agit également de permettre la réhabilitation des résidences les plus énergivores, les « passoires thermiques », ou lorsque la rénovation s'avère impossible, la démolition de ces bâtiments. Le site de l'îlot Boisseau (emplacement 2) est ainsi retenu pour la reconstitution d'une partie de l'offre de l'îlot Sellier, dans le cadre de l'opération de démolition-reconstruction de logements sociaux avec Hauts-de-Seine Habitat. C'est pourquoi il est proposé dans la modification du PLU une extension de la zone UE dans le prolongement du reste de l'îlot.

b. Les dispositions environnementales portées par le règlement et les OAP

A l'échelle de chaque projet immobilier, le règlement du PLU impose des espaces paysagers et de pleine terre. La modification n°8 du PLU de Clichy anticipe les engagements bioclimatiques qui seront portés dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI). Cela se traduit dès à présent via le projet de modification du PLU, qui prend en compte les enjeux de transition écologique. Les nouveaux quartiers durables s'articulent autour des notions de densité, de la nature en ville, de l'anticipation et de l'adaptation au changement climatique et visent à les mettre en œuvre harmonieusement. Les nouvelles possibilités permises par la modification du PLU et les exigences posées par son dispositif réglementaire s'inscrivent pleinement dans cette logique.

Le projet de modification n°8 du PLU renforce les exigences environnementales dans la zone UEd spécifique au secteur BIC. Par exemple par :

- la limitation de l'emprise au sol des constructions à 50% de la superficie du terrain (aucune limitation d'emprise n'est prévue dans le zonage actuel).

- par la majoration du pourcentage minimal d'espaces verts de pleine terre à hauteur de 25% (20% au titre du règlement de zone applicable actuellement), associée à l'introduction d'une obligation de végétaliser au moins 80% de la surface des toitures -terrasses (aucune végétalisation de toiture imposée au titre du règlement actuellement
- l'introduction d'une obligation de doubler les clôtures d'une haie arbustive de 70 cm de profondeur minimale.

L'OAP sur le terrain « Bic » intègre l'aménagement d'espaces propices à l'accueil de biodiversité et d'îlots de fraîcheur, ce pour répondre à des enjeux désormais évidents de qualité du cadre de vie et de développement de la biodiversité. Ces mesures devront permettre de bénéficier non seulement aux futurs usagers du site, mais aussi aux riverains immédiats et devront porter une amélioration globale de la situation existante par le développement d'un projet paysager ambitieux. L'OAP traduit ces ambitions en indiquant les espaces qui devront être laissés libres et faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif et en précisant les continuités paysagères et les percées visuelles obligatoires.

En outre, le réaménagement du site « Bic » donnera lieu à la requalification des voiries desservant le site, l'élargissement de la rue Valiton étant inscrit dans le projet d'OAP. Dans le cadre de cette reconfiguration des espaces publics, l'opportunité d'y développer des axes cyclables sera étudiée.

c. La prise en compte des risques

Le PV de synthèse relève l'inquiétude liée aux risques inondation, de pollution des sols et de saturation des réseaux.

L'état initial des sites présent dans l'évaluation environnementale du projet de modification permet d'apprécier les niveaux de risque et de pollution pour les 11 sites concernés par la modification n°8. La situation initiale de chaque secteur en termes d'exposition aux polluants et aux nuisances est renseignée. En revanche, la caractérisation plus fine des niveaux de pollution ou de risque générés par la mise en œuvre des projets permis par la procédure d'évolution du PLU relèvent des études d'impact des futurs projets.

Les principaux sites impactés par le projet de modification n°8 du PLU de Clichy-la-Garenne sont soumis ou seront soumis à l'obligation de réaliser une étude d'impact. L'évaluation environnementale du projet de modification du PLU n'a pas vocation à se substituer à ces études à part entière.

En effet, l'évaluation environnementale de la modification du PLU a pour objectif d'étudier l'impact de l'évolution des règles limitant la constructibilité sur ces sites et non à étudier précisément les impacts des projets en tant que tels.

À l'inverse, les études d'impacts des projets constituent des analyses plus approfondies des projets et de leurs impacts sur l'environnement. Elles comprennent notamment des analyses sur le paysage, la santé humaine, la mobilité...

La collectivité ne peut se substituer aux propriétaires privés et il appartiendra aux maitrises d'ouvrage propres à chaque projet de conduire ces études.

La gestion du risque inondation

Le risque inondation est pris en compte dans deux documents planificateurs : le Plan de gestion du risque d'inondation (PGRI) Seine-Normandie 2022-2027 approuvé le 03 mars 2022 et le Plan de Prévention des risques relatif aux inondations de la Seine (PPRI), dont la modification a été approuvée le 11 juillet 2022.

Le projet de modification du PLU intègre les préconisations très récentes et donc plus vertueuses de ces documents. La réalisation de nouveaux projets permis par la modification du PLU permettra aux secteurs concernés de bénéficier de mesures de gestion des eaux pluviales contemporaines et plus vertueuses en comparaison aux situations existantes.

Ainsi les sites de « l'ilot Bic » et des « Allées de l'Europe », localisés en zone C du PPRI, font l'objet dans le cadre du règlement et des OAP de précisions en termes de gestion des espaces libres afin de limiter le rejet des eaux pluviales dans le domaine public. Ces évolutions permettent une meilleure prise en compte du risque. L'évaluation concernant l'impact sur la population et la vulnérabilité est détaillée dans le mémoire en réponse fourni par la maîtrise d'ouvrage suite à l'avis de la MRAe. Par la suite, dans le cadre de la phase opérationnelle du projet et le PPRI étant une servitude d'utilité publique annexée au PLU, le respect de ses dispositions est à la charge du Maître d'ouvrage et du Maître d'œuvre concernés par les constructions, dans le cadre des permis de construire.

Le troisième site en zone C du PPRI - le site « Inalco » - est classé en zone UN (espaces des parcs et jardins) dans le cadre de la procédure, en tant que compensation environnementale. Ce reclassement permet de limiter les possibilités d'urbanisation de ce secteur situé en bordure de Seine et donc de limiter les populations potentiellement soumises au risque d'inondation.

Le projet de modification n° 8 est compatible avec le PPRI en permettant notamment une réduction du risque inondation.

Concernant les autres risques, notamment l'état de pollution des sols, l'état initial des sites concernant la pollution des sols a pu être réalisé grâce à la base de données officielle BASOL disponible sur le site georisques.gouv.fr. Les études et diagnostics de pollution des sols seront réalisés par les porteurs de projet. En effet, les sites étant occupés, il n'est pas possible à ce stade de caractériser plus finement l'état initial concernant la pollution des sols. Des études complémentaires prévues dans le cadre des futurs projets et réalisées par les porteurs de projet sont en cours de réalisation. Elles concernent notamment les sites « Pavillon du Régisseur »

« Franprix/Médiathèque » et « Ilot BIC ». S'agissant de ce dernier, des sondages complémentaires ont été réalisés au moins d'Août 2022 et un plan de gestion ainsi qu'une analyse du risque résiduel sont en cours d'élaboration. De plus, une mission de justification de la position de la future crèche a d'ores et déjà été confiée au bureau d'études *ENVIROPOL*. Comme le prévoit le code de l'environnement, et comme le rappelle le dossier de modification du PLU, les nouvelles destinations et usages à accueillir devront être compatibles avec le maintien d'éventuelles pollutions résiduelles.

Certains sites (BIC, rue Médéric, rue des Bateliers...) étaient précédemment dédiés à l'accueil d'activités économiques. D'autres secteurs sont situés à proximité de sites repérés Basias-Basol. Ces éléments de risques sont étudiés dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet de modification du PLU.

En outre, les projets de construction feront l'objet d'études historiques et de diagnostics afin d'identifier les niveaux de pollution par zone et la nature des polluants, dans un double objectif :

- Elaborer un plan de masse du projet tenant compte de cette contrainte, en particulier pour positionner les équipements et fonctions particulièrement sensibles (ex : crèche, école...);
- Définir et conduire un plan de gestion des terres polluées (évacuation en filières spécialisées, confinement, etc.) dans les règles de l'art.

En tout état de cause, les interventions sur les secteurs de projets sont conduites dans le respect des obligations légales et réglementaires applicables aux Maîtres d'ouvrages en matière de gestion de la pollution des sols. La mutation des secteurs induit leur dépollution dans le cadre de la réglementation et donc conduit souvent à l'amélioration de la situation existante.

Non prise en compte des avis émis lors de la phase de concertation préalable, contradiction avec les engagements municipaux

Les procédures de concertation et d'enquêtes publiques sont mises en œuvre conformément aux codes de l'urbanisme et de l'environnement. La phase de concertation préalable a été menée du 4 janvier au 3 février 2022. Elle a permis d'informer les Clichois du projet de modification. Le bilan de la concertation a été tiré par délibération de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine n°2022/S02/015 du 24 mars 2022 et figure au dossier soumis à enquête publique.

Suite à cette concertation préalable, le projet de modification a évolué :

- L'emplacement n°11 a été proposé :

Le site de l'INALCO est passé d'un secteur UG1 (zone constructible) en zone UN (zone d'espaces verts) en mesure compensatoire proposée à l'issue de la concertation préalable.

Cette proposition fait suite aux nombreux avis demandant plus d'espaces verts et de végétalisation dans la ville. Elle permet de sanctuariser la création d'un nouvel espace vert de grande ampleur.

- Un secteur de plan masse a été créé sur l'îlot BIC :

En complément de la création d'un nouveau sous-secteur UEd, spécifique à l'îlot BIC et afin de répondre aux avis concernant la hauteur et l'architecture des bâtiments, les thématiques

d'ensoleillement et de vues, un secteur de plan masse a été introduit. Ce plan masse permet d'encadrer plus précisément les épannelages et les hauteurs des bâtiments de l'îlot BIC.

- Modification de l'OAP sur le secteur Urban Osmose afin d'intégrer le site « Franprix-médiathèque » :

L'objectif pour ce secteur consiste à accueillir du logement en vue d'une mixité fonctionnelle et de raccrocher le site au secteur de projets attenants Urban Osmose. Le projet de modification n°8 propose le classement de l'îlot en zone UEc, à l'instar du classement du site « Urban Osmose », afin de créer une continuité urbaine entre ces deux sites.

Suite à la concertation, une OAP spécifique pour ce secteur a été intégrée à l'OAP existante, afin de mieux cadrer son évolution.

- Suite à la concertation et à l'avis de la MRAe, il a été proposé de compléter le projet de modification n°8 par l'ajout d'une OAP spécifique sur le secteur des Allées de L'Europe.

L'OAP garantit notamment le respect du corridor écologique existant le long des quais de Seine ainsi que la mise en œuvre de coulées vertes à travers l'îlot, renforçant la présence du végétal sur le site.

En outre, le PV de synthèse fait part de certains avis relevant des contradictions entre le projet urbain porté par la modification du PLU et les engagements municipaux. Il est notamment fait référence au secteur Boisseau.

Le site de l'îlot Boisseau était anciennement occupé par les serres municipales et des locaux techniques, en cœur d'îlot, et par un pavillon en brique, implanté à l'alignement de la Rue Georges Boisseau. Au sud de l'îlot se développe une nouvelle programmation résidentielle en accession, comprenant 5 000 m² d'espaces végétalisés.

La nouvelle programmation s'explique par la nécessité de reconstituer l'offre de logement suite à l'opération de démolition – reconstruction de l'îlot Sellier, aujourd'hui vétuste. L'îlot Boisseau a été retenu pour reconstituer une partie de cette offre en raison de sa proximité avec l'îlot Sellier et de sa capacité à accueillir une nouvelle programmation de logements. Le classement en zone UE, dans le prolongement du reste de l'îlot, permet la mise en œuvre de ce projet.

Certaines observations craignent la production d'une nouvelle offre de logement social sur l'îlot Boisseau. Une des orientations retenues consiste à favoriser le parcours résidentiel ascendant des clicheois, à la fois pour accompagner une mixité sociale endogène et pour améliorer la rotation dans le parc social. Pour y parvenir, il est préconisé de poursuivre la production de logements sociaux de façon mesurée. Il s'agit ici de permettre la reconstitution d'une partie de l'îlot Sellier, situé à proximité immédiate.

Programmation de bureaux considérée comme obsolète

Le PV relève certains avis regrettant la possibilité offerte par la modification du PLU de créer de nouveaux projets de bureaux. Ils interrogent le phénomène de vacance et les nouvelles habitudes liées au télétravail.

Le projet de modification n°8 poursuit l'ambition portée par les PLU précédents de développement d'une ville mixte et attractive. Sur les secteurs où cela semble pertinent, le projet de modification n°8 ouvre la possibilité de créer de nouvelles surfaces de bureaux. Ces opportunités se situent principalement en entrée de ville, au plus proche de la nouvelle aire d'attractivité créée par le Tribunal de Grande Instance de Paris et les mutations de la Porte de Clichy.

En outre, il faut nuancer les propos sur les bureaux et la vacance lié à la crise sanitaire : La commune de Clichy dispose de 520 000 m² de surfaces de bureaux, dont seulement 10% sont aujourd'hui vacantes. Les opérations récemment livrées ou en cours de construction ont toutes trouvé des investisseurs. Les utilisateurs s'implantent progressivement (installation de l'EM Normandie rue Henri Barbusse, installation de l'entreprise Bic dans l'opération E-conic Porte de Clichy, installation de RWE, entreprise leader dans le développement des énergies renouvelables, au 50 rue Madame de Sanzillon etc.).

La problématique des bureaux est bien spécifique. Les normes évoluent rapidement et la vacance est bien souvent liée à l'inadéquation entre les normes exigées par les entreprises et les aménités offertes par des locaux de bureaux anciens. Pour répondre à ces enjeux, le projet de modification du PLU ouvre la possibilité de reconversion des surfaces de bureaux obsolètes en logements. Un projet est d'ailleurs à l'étude sur l'immeuble Cap West situé allées de l'Europe. Le contexte réglementaire est bien souvent contraignant et bride l'initiative publique comme l'initiative privée, c'est pourquoi le projet de modification n°8 ouvre la possibilité de mutation pour ce projet, tout en assurant un encadrement de cette évolution avec une OAP dédiée (proposition d'évolution du projet de modification suite à la concertation préalable).

Enfin, il est important de préciser que l'État est vigilant sur la construction de bureaux, notamment à travers la délivrance des agréments, accordés par le Préfet de Région pour l'immobilier d'entreprise. Cet agrément est obligatoire en Ile-de-France pour la mise en œuvre des opérations immobilières soumises à un permis de construire ou à une déclaration préalable de travaux. L'objectif est d'orienter les acteurs publics et privés dans leur choix de localisation pour les bâtiments tertiaires afin de favoriser une répartition équilibrée entre les activités et l'habitat.

Les opérations programmées sur la période 2018-2022 respectent les équilibres logements-bureaux fixés par l'État. La dynamique de construction clicheoise, très favorable au logement, permet ainsi un développement équilibré du territoire.

Le non - respect du PADD et un projet qui relève d'une procédure de révision, compte tenu de sa portée et de l'ampleur des opérations projetées

Les évolutions proposées dans le cadre de la modification n°8 du PLU sont compatibles avec les orientations du PADD. Elles sont en outre cohérentes et complémentaires avec les précédentes procédures et avec les orientations municipales arrêtées dans le cadre de la mandature. Le règlement d'urbanisme ne doit pas figer la ville mais au contraire, permettre de suivre au plus près les besoins d'évolution et accompagner les projets de renouvellement urbain et de transformation de la ville sur elle-même. Ces orientations sont bien inscrites dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors qu'elle n'a pas pour effet de :

- changer les orientations du PADD
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels
- comporter de graves risques de nuisances
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure actuelle porte sur :

- La mise en cohérence avec le contexte local et la réalité du terrain
- La prise en compte de nouveaux projets de requalification et de renouvellement urbains
- L'amélioration de l'expression réglementaire de certaines dispositions.

Dans ce cadre réglementaire et au regard des remaniements des dispositions du PLU proposées dans le dossier de modification, la procédure de modification a donc été retenue.

On peut noter que l'objet et le contenu de cette modification sont similaires à ceux portés dans les trois procédures de modifications précédentes :

- la modification, approuvée le 28 février 2017, portant sur des évolutions de zonage, l'amélioration de l'expression réglementaire de certaines dispositions, la mise en conformité des orientations d'aménagement du secteur Bac d'Asnières / Valiton / Petit avec le programme de réalisation de la ZAC, l'actualisation des emplacements réservés et des localisations de réserve, la suppression de secteurs à dominante d'activités économiques et l'évolution des éléments de patrimoine bâti protégés
- la modification, approuvée le 3 juillet 2018, portant sur des évolutions de zonage, l'actualisation des orientations d'aménagement du secteur "rue Auboin / Porte Pouchet", l'actualisation d'emplacements réservés et de localisations de réserve, l'évolution des éléments

de patrimoine bâti protégés et de certaines dispositions réglementaires, notamment pour mettre en compatibilité les règles de stationnement pour les véhicules et les deux roues avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France

- la modification, approuvée le 23 septembre 2021, portant sur la mise en cohérence avec le contexte local et la réalité du terrain, la prise en compte de nouveaux projets de requalification et de renouvellement urbains, l'amélioration de l'expression réglementaire de certaines dispositions, la mise à jour avec des documents ou réglementations externes au PLU, et la rectification d'erreurs matérielles.

En outre, la procédure d'élaboration du plan local de l'urbanisme intercommunal (PLUI), engagée par délibération de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine le 15 avril 2021, limite les possibilités d'évolution des PLU communaux. Ainsi, l'engagement d'un nouveau PLU communal est proscrite. Dans l'attente de l'entrée en vigueur du PLUI prévue à horizon 2025, il est nécessaire, pour les 7 villes de l'EPT et selon les besoins, de passer par des procédures de modification des PLU.

Enfin, la Ville de Clichy participe à l'élaboration du PLUI. L'engagement d'un PLUI bioclimatique est acté, la production d'une ville résiliente au risque climatique sera placée au cœur de la réflexion.

V. AVIS PPA

5 avis PPA ont été reçus

PPA	Date de réception	avis	Réponse de l'EPT
Ville de Levallois	12.10.2022	Pas d'observation	L'EPT prend note de cet avis.
IDFM	14.10.2022	Avis favorable, portant sur l'évolution du règlement sur les normes de stationnement vélo	L'EPT prend note de cet avis.

PREFET	18.10.2022	<p>Remarques sur les OAP « BIC », « avenue de l'Europe » et « Léon Blum », et sur le secteur de projet « rue Médéric » : ces secteurs sont en zone inondable, l'Etat demande à ce que le projet de modification du PLU étudie la question de la résilience en cas de crue et de l'exposition des populations au risque.</p> <p>Demande de précision sur l'état d'avancement du projet sur l'îlot BIC et le devenir de l'actuelle piscine.</p> <p>Demande de prévoir des espaces verts ouverts au public dans le secteur BIC et de diminuer les hauteurs des bâtiments pour se conformer à la typologie faubourienne des quartiers adjacents.</p> <p>OAP Blum : demande de précision sur le devenir de l'actuelle médiathèque. Demande de justifier la hauteur autorisée (63m).</p> <p>Ilot Calmette : demande de précision sur le projet, demande de justifier le passage vers la zone UI.</p> <p>INALCO : demande de ne pas modifier le changement de zonage du secteur dans le cadre de la présente modification.</p> <p>Demande de créer une OAP « santé – environnement » dans le cadre d'une modification ultérieure.</p>	Cf note ci-dessous
--------	------------	--	--------------------

SEDIF	24.10.2022	Pas d'observation particulières à l'égard des équipements du SEDIF. Rappel de la nécessité d'adapter le réseau public aux besoins	L'EPT prend note de cet avis.
CD92	17.11.2022	Avis favorable Remarque sur l'OAP Léon Blum : demande de conserver les arbres d'alignement de la rue Martre.	L'EPT prend note de cet avis. Il est proposé d'étudier le projet afin de permettre la conservation des arbres d'alignement de la rue Martre au droit du projet.

REPONSE A L'AVIS DE L'ETAT :

- Les secteurs « Franprix/Médiathèque » et « 42-46 rue Médéric » sont en zone B du PPRI et les secteurs BIC, Allées de l'Europe et Inalco sont situés en zone C :

Le projet de modification du PLU intègre les préconisations du PPRI et permet d'améliorer l'existant, comme cela est indiqué dans l'étude environnementale jointe au projet. La modification du PLU permettra aux secteurs concernés de bénéficier de mesures de gestion des eaux pluviales contemporaines et plus vertueuses en comparaison aux situations existantes.

Ainsi les sites de « l'îlot Bic » et des « Allées de l'Europe » font l'objet dans le cadre des OAP de précisions en termes de gestion des espaces libres afin de limiter le rejet des eaux pluviales dans le domaine public. Ces évolutions permettent une meilleure prise en compte du risque. L'évaluation environnementale concernant l'impact sur la population et la vulnérabilité est détaillée dans le mémoire en réponse fourni par la maîtrise d'ouvrage suite à l'avis de la MRAe.

Par la suite, dans le cadre de la phase opérationnelle du projet, le PPRI étant une servitude d'utilité publique annexée au PLU, le respect de ses dispositions est à la charge du Maître d'ouvrage et du Maître d'œuvre concernés par les constructions, dans le cadre des Permis de construire et des études d'impact propres au projet.

- Demande de précision sur l'état d'avancement du projet sur l'îlot BIC et le devenir de l'actuelle piscine :

L'Etat est bien informé du projet d'aménagement sur l'îlot BIC, et ce depuis les premières phases de son élaboration. L'Etat a ainsi été associé à la procédure de désignation du projet d'aménagement de l'îlot, notamment lors de la réunion de présentation des 3 projets finalistes le 9 septembre 2020. Par la suite, le projet a été présenté à chaque comités techniques et comités de pilotage du CIN.

Le projet sur l'îlot BIC prévoit en effet la construction d'un Complexe aquatique sur la partie Ouest de l'îlot. Ce nouvel équipement a vocation à remplacer l'actuelle piscine. Les études préalables ont montré la vétusté de l'équipement actuel (accessibilité PMR, système de ventilation défectueux, fuite sur les bassins en béton, système de filtration défectueux). En outre ce dernier ne correspond pas aux attentes des associations

sportives de la ville (souhait de bassins adaptés au niveau d'entraînement du Club de natation clichois, niveau national).

Enfin, la construction d'un nouvel équipement préalablement à la démolition de l'actuelle piscine permettra d'assurer une continuité de service. Compte-tenu du nombre de logements programmé, il est envisagé de construire un nouveau groupe scolaire sur le terrain libéré.

Dans la continuité de la réflexion engagée par la Ville sur la végétalisation des cours d'écoles et sur leur ouverture au public hors du temps scolaire, les espaces extérieurs de ce futur groupe scolaire seront fortement végétalisés et pourront être partiellement ouverts sur l'extérieur.

- Demande de prévoir des espaces verts ouverts au public dans le secteur BIC et de diminuer les hauteurs des bâtiments pour se conformer à la typologie faubourienne des quartiers adjacents :

Le mémoire en réponse ci-avant répond à la question des hauteurs, notamment sur le secteur BIC.

Afin de répondre à la demande de l'Etat et des riverains, il sera étudié la possibilité d'ouvrir au public l'espace vert localisé au sud du complexe aquatique (emplacement n°2 pour espace vert à l'OAP).

- OAP Blum : demande de précision sur le devenir de l'actuelle médiathèque. Demande de justifier la hauteur autorisée (63m) :

Il est prévu la construction d'une nouvelle médiathèque – cinéma, à 200 m environ au nord de l'actuelle médiathèque. Cette dernière, aménagée de façon temporaire dans d'anciens locaux d'activité, est amenée à être démolie.

Le mémoire en réponse ci-avant répond à la question des hauteurs, notamment sur le secteur « Franprix-médiathèque ». Cet îlot, en proximité directe du projet d'Urban Osmose, et dont les hauteurs autorisées dans le projet de règlement modifié répondent à celle du projet retenu dans le cadre de l'appel à projets Inventons la Métropole du Grand Paris (IMGP2). Sa programmation prévoit une mixité des fonctions, notamment le futur Hôtel de Police.

- Ilot Calmette : demande de précision sur le projet, demande de justifier le passage vers la zone UI :

La mutation du site en zonage de bureaux vise à permettre, par la construction de nouveaux locaux, l'extension du siège social de L'Oréal. Il s'agit de conforter le maintien de cette entreprise et des emplois générés sur la ville. La mutation du secteur concerné par le projet de modification n°8 concerne 3 parcelles de la rue du Dr Calmette. L'extension de L'Oréal étant prévue sur l'intégralité de ces trois parcelles, il s'agit donc bien de faire évoluer le règlement vers un zonage dédié exclusivement à l'activité économique (zonage UI).

- INALCO : demande de ne pas modifier le changement de zonage du secteur dans le cadre de la présente modification :

La Ville de Clichy est soumise à des injonctions contradictoires : la volonté d'une part de contribuer à l'effort de construction de nouveaux logements, d'autre part la demande forte de maintenir et amplifier des espaces de respiration et de biodiversité.

Le site INALCO, terrain en friche situé en zone PPRI, a été repéré pour accueillir un nouvel espace vert de plus de 1ha, en continuité avec le réaménagement des allées Léon Blum.

Le site accueillait jusqu'en 2012 une antenne de l'Institut National des Langues et Civilisations Orientales (Inalco). En 2016, le site est détruit, puis est mobilisé pour accueillir un centre d'hébergement pour les SDF du métro et des demandeurs d'asile depuis 2019. L'accord passé entre la Ville de Clichy et la Préfecture lors de cet aménagement temporaire prévoit de dédier le site, une fois qu'il sera libéré, à un espace vert.

En réponse aux remarques issues de la concertation préalable à l'enquête publique, concernant le manque d'espaces verts sur la commune, le classement en UN d'une partie des terrains INALCO a été ajouté à la modification n°8, en mesure compensatoire. Cette évolution de zonage ne fait qu'entériner l'accord passé entre la Ville et la Préfecture quant à la destination future de ce foncier.

- Demande de créer une OAP « santé – environnement » dans le cadre d'une modification ultérieure :

L'intégration d'une OAP « santé et environnement » sera étudiée dans le cadre du PLUI en cours d'élaboration. Cette OAP sera développée à l'échelle des 7 villes du territoire, qui est l'échelle adaptée pour conférer à cette OAP la dimension nécessaire à sa bonne mise en œuvre.

➤ **7.3 COMMENTAIRE DE LA COMMISSAIRE ENQUETEURE**

Cette réponse du Maître d'Ouvrage en fin d'enquête est plus informative et éclairante sur le projet et ses enjeux, que le dossier d'enquête à partir duquel le public était invité à se prononcer sur la modification n°8 du projet, que cela soit au cours de la concertation préalable ou lors de l'enquête publique.

On peut noter en matière d'équipements collectifs, que le Maître d'ouvrage envisage la création d'un nouveau groupe scolaire sur le site BIC, en remplacement de la piscine actuelle.

Cependant, pour l'essentiel, le Maître d'ouvrage maintient le projet en l'état malgré les nombreuses critiques qu'il a suscitées.

Ce constat sera développé dans la 2è partie du rapport consacré aux conclusions motivées, en ce qu'il participe à l'élaboration de l'avis de la Commissaire enquêteure.

On relève par ailleurs une omission de la part du Maître d'ouvrage dans la partie consacrée aux Avis des PPA, à savoir l'Avis de la CCI 92 en date du 2 septembre 2022 qui est favorable au projet.

8-EXAMEN DE LA PROCEDURE ET CONCLUSION GENERALE

La commissaire enquêteure n'a pas à donner un avis sur la légalité de l'environnement administratif, rôle du Tribunal Administratif.

Elle peut en revanche apprécier si la procédure prévue a été bien respectée.

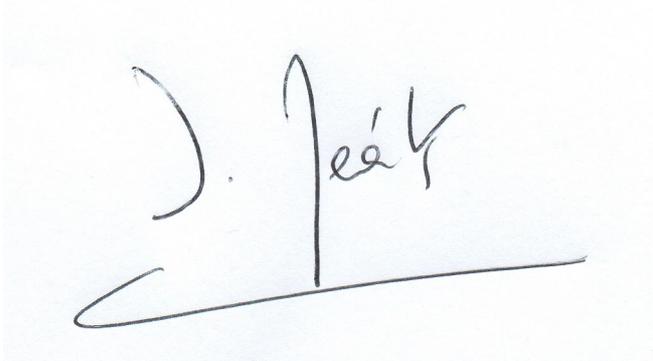
En l'occurrence, compte-tenu des éléments dont elle a pu disposer, et de ce qu'elle a observé du déroulement de l'enquête, il lui semble que tel a été le cas dans le cadre de la modification n°8 du PLU de Clichy-la-Garenne.

Sur le fond, elle constate qu'en égard à ses objectifs, et compte tenu de ses contraintes propres, **ce projet comporte plusieurs points problématiques, que le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage ne vient pas alléger.**

Les conséquences seront analysées dans sa deuxième partie,

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS.

En foi de quoi a été dressé le présent rapport, à Sèvres le 9 décembre 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'I. Déak', with a long horizontal flourish underneath.

Isabelle Déak-Mikol,

Commissaire-enquêteure