

Etablissement Public Territorial  
GRAND PARIS GRAND EST

Commune de  
**CLICHY-SOUS-BOIS**  
Plan local d'urbanisme

**Modification n°4**

**Procédure simplifiée**

**Notice de présentation**

06/2020



## Table des matières

<b>1. OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 4. ....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. Objectifs de la modification simplifiée n° 4.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2. Justifications de la modification simplifiée n° 4.....</b>	<b>3</b>
<b>2. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 4. ....</b>	<b>4</b>
<b>2.1. Choix de la procédure de modification simplifiée.....</b>	<b>4</b>
2.1.1. Procédure de modification : .....	4
2.1.2. Procédure de modification simplifiée : .....	4
<b>2.2. Déroulement de la procédure de modification simplifiée. ....</b>	<b>5</b>
2.2.1. Engagement de la procédure. ....	5
2.2.2. La mise à disposition du public : .....	5
2.2.3. L’approbation de la modification : .....	5
<b>3. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 4.....</b>	<b>6</b>
<b>3.1. Les pièces du PLU de Clichy-sous-Bois concernées par la modification n° 4. ....</b>	<b>6</b>
<b>3.2. Présentation des modifications proposées. ....</b>	<b>6</b>
<b>4. INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 4. ....</b>	<b>11</b>

## 1. OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 4.

### 1.1. Objectifs de la modification simplifiée n° 4.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Clichy-sous-Bois a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 10 juillet 2012.

Il a fait l'objet de quatre procédures de mise en compatibilité :

- avec la déclaration d'utilité publique de la ligne de tramway T4, arrêté préfectoral du 13 septembre 2013,
- avec la déclaration d'utilité publique de la ligne de métro n° 16 du Grand Paris, décret du 30 décembre 2015,
- avec la déclaration de projet pour la relocalisation de la chapelle Jean XXIII, délibération du conseil de territoire du 26 septembre 2017,
- avec la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC du Ba-Clichy », arrêté préfectoral du 6 septembre 2019.

Il a été modifié à trois reprises :

- modification n°1, approuvée par délibération du conseil de territoire du 8 avril 2016 ;
- modification simplifiée n°1, approuvée par délibération du conseil de territoire du 13 novembre 2019.
- Modification n° 3, approuvée par délibération du conseil de territoire du 18 mai 2021.

La modification n° 4 du PLU de Clichy-sous-Bois a été prescrite par l'arrêté AR2021-007 du XX/juin 2021.

Elle a pour objet de diminuer le nombre de places de stationnement exigées pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier situées en zone UR et UB et à moins de 500 mètres de la gare Clichy-Montfermeil de la ligne 16 du réseau de transport du Grand Paris.

Dans les zones UR et UB, le PLU en vigueur demande, pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, la réalisation d'une place de stationnement par chambre jusqu'à 80 chambres et 0,5 place supplémentaire par chambre au-delà de 80 chambres, plus les places nécessaires pour le personnel.

Le projet de modification simplifié n° 4 propose que dans un rayon de 500 m autour de la gare Clichy-Montfermeil, les exigences en matière de réalisation de places de stationnement soient réduites à 1 place pour 3 chambres, plus les places nécessaires pour le personnel.

### 1.2. Justifications de la modification simplifiée n° 4.

L'ouverture de la ligne 16 du réseau de transport du Grand Paris en 2025 améliorera considérablement la desserte de Clichy-sous-Bois par les transports collectifs. Le temps de trajet depuis la gare Clichy-Montfermeil jusqu'à Chatelet Les Halles passera de 55 mn à 32 mn. Le temps de trajet jusqu'à l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle passera de 51 mn à 22 mn. En 2030, le temps de trajet jusqu'à Marne La Vallée - Chessy passera de 1 h 17 mn à 29 mn.

Cette amélioration de la desserte en transports collectifs permet d'envisager, à proximité de la gare de Clichy-Montfermeil, l'implantation d'activités hôtelières à proximité de la gare de Clichy-Montfermeil destinées à une clientèle utilisant principalement ces modes de transports, et ainsi de réduire le nombre de places de stationnement nécessaires à la clientèle.

## **2. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 4.**

### **2.1. Choix de la procédure de modification simplifiée.**

#### **2.1.1. Procédure de modification :**

Les évolutions proposées du PLU de Clichy-sous-Bois n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'induire de graves risques de nuisance,
- d'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,
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ces évolutions du PLU n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision définie à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme. Elles relèvent de la procédure de modification, qui conformément à l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme, s'applique lorsqu'il s'agit de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Le projet de modification est soumis à enquête publique, dans le cadre de la procédure de modification de droit commun prévue aux articles L. 153-41 à L. 153-44 du code de l'urbanisme.

#### **2.1.2. Procédure de modification simplifiée :**

Le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Montfermeil n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,

- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification du plan local d'urbanisme de la commune de Montfermeil peut être effectuée selon la procédure simplifiée prévue aux articles L.153-45 à L. 153-19 du code de l'urbanisme.

## **2.2. Déroulement de la procédure de modification simplifiée.**

### **2.1.1. Engagement de la procédure.**

La procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme est engagée à l'initiative du président de l'EPT Grand Paris Grand Est qui établit le projet de modification.

Le président de l'EPT Grand Paris Grand Est notifie le projet de modification simplifiée au Préfet et aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 à L. 132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux maires des communes concernées par la modification.

Le président de l'EPT Grand Paris Grand Est saisit la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) qui se prononce sur la nécessité d'une évaluation environnementale du projet de modification.

### **2.2.2. La mise à disposition du public :**

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition ont été précisées par délibération du conseil de territoire du 29 juin 2021.

### **2.2.3. L'approbation de la modification :**

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est en présente le bilan devant le conseil de territoire qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

La délibération approuvant la modification est transmise au Préfet et fait l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme.

Elle devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au Préfet.

### 3. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 4.

*La notice de présentation expose uniquement les extraits ou parties du PLU modifiés par la présente procédure. Les parties du PLU qui ne sont pas présentées ci-dessous ne font l'objet d'aucune modification.*

#### 3.1. Les pièces du PLU de Clichy-sous-Bois concernées par la modification n° 4.

La modification simplifiée n° 4 du PLU de Clichy-sous-Bois porte sur

- Les articles UB 12 et UR 12 du règlement.
- Le plan de zonage

#### 3.2. Présentation des modifications proposées.

Les modifications proposées figurent en caractères gras et couleur vert.

- Article UB 12 :

PLU en vigueur		Proposition de modification	
<p><b>Article UB 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT</b></p> <p>12.1. Dispositions générales :</p> <p>.../...</p> <p>12.2. Normes de stationnement :</p> <p>12.2.1 Les normes minima suivantes sont exigées :</p>		<p><b>Article UB 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT</b></p> <p>12.1. Dispositions générales :</p> <p>.../...</p> <p>12.2. Normes de stationnement :</p> <p>12.2.1 Les normes minima suivantes sont exigées :</p>	
<b>Destination et nature de la construction</b>	<b>Nombre de places imposées</b>	<b>Destination et nature de la construction</b>	<b>Nombre de places imposées</b>
Habitat	1 place par logement	Habitat	1 place par logement
Bureaux	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Bureaux	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat, activités industrielles et entrepôts	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour l'artisanat ; 1 place par 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour l'activité industrielle et les entrepôts	Artisanat, activités industrielles et entrepôts	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour l'artisanat ; 1 place par 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour l'activité industrielle et les entrepôts

PLU en vigueur		Proposition de modification	
Commerces de moins de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	Aucune	Commerces de moins de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	Aucune
Commerces dont la surface de vente est comprise entre 300 et 2000 m <sup>2</sup>	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non compris les réserves)	Commerces dont la surface de vente est comprise entre 300 et 2000 m <sup>2</sup>	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non compris les réserves)
Commerces dont la surface de vente est supérieure à 2000 m <sup>2</sup>	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non compris les réserves)	Commerces dont la surface de vente est supérieure à 2000 m <sup>2</sup>	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non compris les réserves)
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 80 chambres et 0,5 place supplémentaire par chambre au-delà de 80 chambres ; Pour les hôtels de plus de 80 chambres, une partie de ces places devra être accessible aux autocars + Places nécessaires pour le personnel	Hébergement hôtelier	<b>Cas général :</b>  1 place par chambre jusqu'à 80 chambres et 0,5 place supplémentaire par chambre au-delà de 80 chambres ; Pour les hôtels de plus de 80 chambres, une partie de ces places devra être accessible aux autocars + Places nécessaires pour le personnel  <b>Cas des projets situés à moins de 500 m de la gare Clichy-Montfermeil de la ligne 16 du réseau de transport public du Grand Paris :</b>  <b>- 1 place pour trois chambres + places nécessaires pour le personnel.</b>
<p>12.2.2. Au maximum 35% des emplacements de stationnement destinés au logement pourront être réalisés en surface (à l'air libre), sauf en cas d'impossibilité technique.</p> <p>12.2.3. Les établissements de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.</p>		<p>12.2.2. Au maximum 35% des emplacements de stationnement destinés au logement pourront être réalisés en surface (à l'air libre), sauf en cas d'impossibilité technique.</p> <p>12.2.3. Les établissements de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.</p> <p>12.2.4. Normes pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général :</p>	

PLU en vigueur	Proposition de modification
<p>12.2.4. Normes pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général :</p> <p>12.2.4.1. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.</p> <p><b>12.3. Obligations de réaliser des stationnements pour vélos :</b></p> <p>.../...</p>	<p>12.2.4.1. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.</p> <p><b>12.3. Obligations de réaliser des stationnements pour vélos :</b></p> <p>.../... (Non modifié)</p>

- Article UR 12 :

PLU en vigueur	Proposition de modification																
<p><b>Article UR 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT</b></p> <p><b>12.1. Dispositions générales :</b></p> <p>.../....</p> <p><b>12.2. Normes de stationnement :</b></p> <p>12.2.1. Les normes minima suivantes sont exigées :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destination et nature de la construction</th> <th>Nombre de places imposées</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitat</td> <td>1 place par logement 0,8 place par logement pour les opérations aidées par l'Etat ou en cas de contrainte technique</td> </tr> <tr> <td>Bureaux</td> <td>1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</td> </tr> <tr> <td>Artisanat, activités industrielles et entrepôts</td> <td>1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'artisanat ; 1 place par 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'activité industrielle et les entrepôts</td> </tr> </tbody> </table>	Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées	Habitat	1 place par logement 0,8 place par logement pour les opérations aidées par l'Etat ou en cas de contrainte technique	Bureaux	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Artisanat, activités industrielles et entrepôts	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour l'artisanat ; 1 place par 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour l'activité industrielle et les entrepôts	<p><b>Article UR 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT</b></p> <p><b>12.1. Dispositions générales :</b></p> <p>.../... (non modifié)</p> <p><b>12.2. Normes de stationnement :</b></p> <p>12.2.1. Les normes minima suivantes sont exigées :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destination et nature de la construction</th> <th>Nombre de places imposées</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitat</td> <td>1 place par logement 0,8 place par logement pour les opérations aidées par l'Etat ou en cas de contrainte technique</td> </tr> <tr> <td>Bureaux</td> <td>1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</td> </tr> <tr> <td>Artisanat, activités industrielles et entrepôts</td> <td>1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'artisanat ; 1 place par 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'activité industrielle et les entrepôts</td> </tr> </tbody> </table>	Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées	Habitat	1 place par logement 0,8 place par logement pour les opérations aidées par l'Etat ou en cas de contrainte technique	Bureaux	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Artisanat, activités industrielles et entrepôts	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour l'artisanat ; 1 place par 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour l'activité industrielle et les entrepôts
Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées																
Habitat	1 place par logement 0,8 place par logement pour les opérations aidées par l'Etat ou en cas de contrainte technique																
Bureaux	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher																
Artisanat, activités industrielles et entrepôts	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour l'artisanat ; 1 place par 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour l'activité industrielle et les entrepôts																
Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées																
Habitat	1 place par logement 0,8 place par logement pour les opérations aidées par l'Etat ou en cas de contrainte technique																
Bureaux	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher																
Artisanat, activités industrielles et entrepôts	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour l'artisanat ; 1 place par 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour l'activité industrielle et les entrepôts																



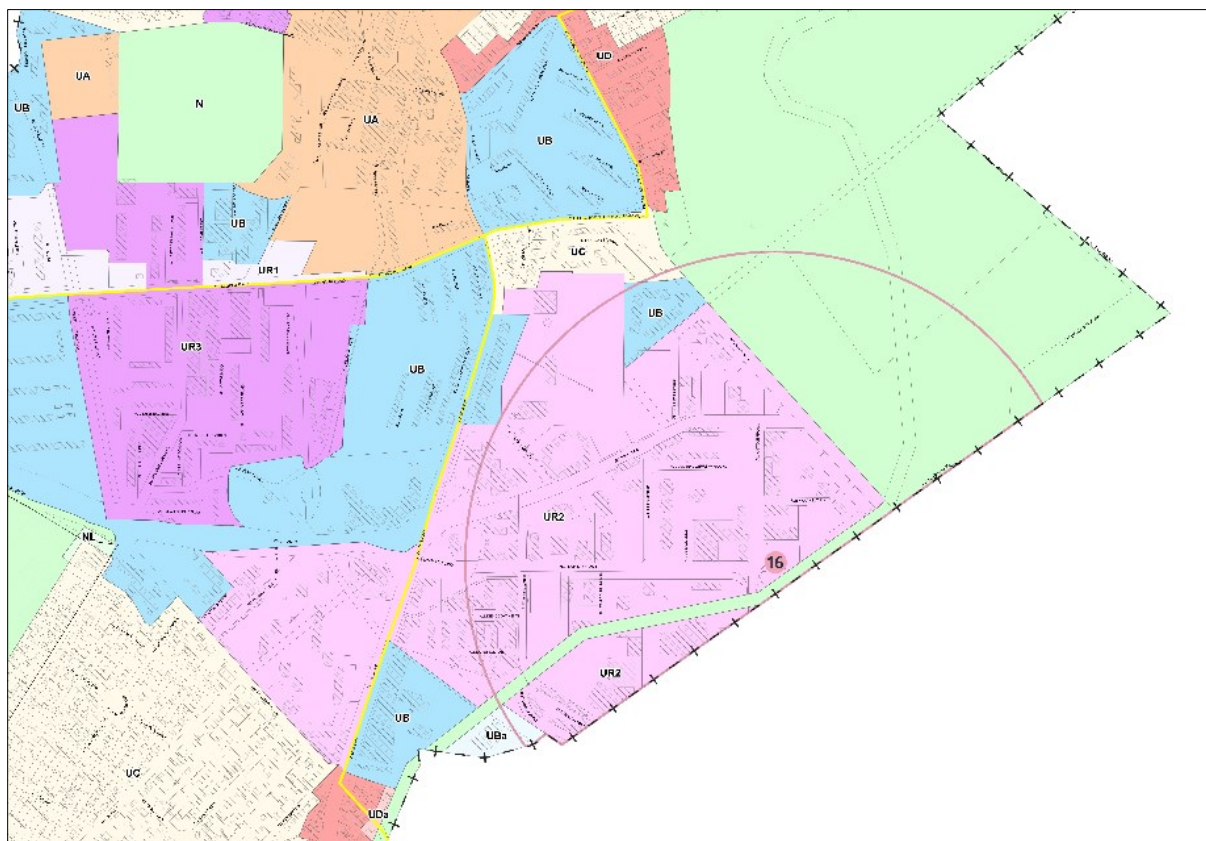
PLU en vigueur		Proposition de modification	
Commerces de moins de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	Aucune	Commerces de moins de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	Aucune
Commerces dont la surface de vente est comprise entre 300 et 2000 m <sup>2</sup>	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non compris les réserves)	Commerces dont la surface de vente est comprise entre 300 et 2000 m <sup>2</sup>	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non compris les réserves)
Commerces dont la surface de vente est supérieure à 2000 m <sup>2</sup>	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non compris les réserves)	Commerces dont la surface de vente est supérieure à 2000 m <sup>2</sup>	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non compris les réserves)
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 80 chambres et 0,5 place supplémentaire par chambre au-delà de 80 chambres ; Pour les hôtels de plus de 80 chambres, une partie de ces places devra être accessible aux autocars + Places nécessaires pour le personnel	Hébergement hôtelier	<b>Cas général :</b>  1 place par chambre jusqu'à 80 chambres et 0,5 place supplémentaire par chambre au-delà de 80 chambres ; Pour les hôtels de plus de 80 chambres, une partie de ces places devra être accessible aux autocars + Places nécessaires pour le personnel  <b>Cas des projets situés à moins de 500 m de la gare Clichy-Montfermeil de la ligne 16 du réseau de transport public du Grand Paris :</b>  <b>- 1 place pour trois chambres + places nécessaires pour le personnel.</b>
12.2.2. Au maximum 35% des emplacements de stationnement destinés au logement pourront être réalisés en surface (à l'air libre), sauf en cas d'impossibilité technique.		12.2.2. Au maximum 35% des emplacements de stationnement destinés au logement pourront être réalisés en surface (à l'air libre), sauf en cas d'impossibilité technique.	
12.2.3. Les établissements de plus de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.		12.2.3. Les établissements de plus de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.	
12.2.4. Normes pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général :		12.2.4. Normes pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général :	

PLU en vigueur	Proposition de modification
<p>12.2.4.1. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.</p> <p><b>12.3. Obligations de réaliser des stationnements pour vélos :</b></p> <p>.../...</p>	<p>12.2.4.1. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.</p> <p><b>12.3. Obligations de réaliser des stationnements pour vélos :</b></p> <p>.../...</p>

- Plan de zonage :

Le périmètre de 500 mètres autour de la gare Clichy-Montfermeil de la future ligne 16 du métro du Grand Paris est représenté sur le plan de zonage.

*Extrait du plan de zonage :*



#### **4. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 4.**

La diminution du nombre de places de stationnements exigées pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier situées en zone UR et UB du PLU de Clichy-sous-Bois et à moins de 500 mètres de la gare Clichy-Montfermeil de la future ligne 16 du réseau de transport du Grand Paris est sans incidence sur l'environnement.