

Etablissement Public Territorial
GRAND PARIS GRAND EST

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

Modification n°3

Notice de présentation

Version 16 octobre 2020



Table des matières

1. OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU DE CLICHY-SOUS-BOIS. 3	
1.1. Objectifs de la modification n° 3.	3
1.2. Justification de la modification n° 3.....	3
2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°3 DU PLU DE CLICHY-SOUS-BOIS.....	7
2.1. Choix de la procédure de modification.	7
2.2. Déroulement de la procédure de modification.	7
2.1.1. Engagement de la procédure.	7
2.1.2. L'enquête publique :.....	8
2.2.3. L'approbation de la modification.	9
3. CONTENU DE LA MODIFICATION N° 3	10
3.1. Les pièces du PLU de Clichy-sous-Bois concernées par la modification n°3. ...	10
3.2. Présentation des modifications proposées.	10
4. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA MODIFICATION N° 3.....	13

1. OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU DE CLICHY-SOUS-BOIS.

1.1. Objectifs de la modification n° 3.

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 deux 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.

L'Etablissement public territorial (EPT) Grand Paris Grand Est, compétent en matière d'élaboration et d'évolution des PLU en lieu et place des communes membres depuis le 1^{er} janvier 2016, a engagé une nouvelle procédure d'évolution du PLU de Clichy-sous-Bois, en accord avec la commune. Il s'agit de la 3^{ème} procédure de modification du PLU de Clichy-sous-Bois.

La modification n° 3 du PLU de Clichy-sous-Bois a été prescrite par l'arrêté AR2020-0048 du 23 septembre 2020.

Elle a pour objet de modifier le zonage en vue de classer en zone UC le secteur situé avenue de Sévigné, entre l'allée de Bellevue et l'avenue du Coteau et classé en zone UD au plan local d'urbanisme en vigueur.

1.2. Justifications de la modification n° 3.

Ainsi que l'indique le rapport de présentation du PLU de Clichy-sous-Bois (1.2. Justifications des dispositions du PLU, pages 17-18) :

« La zone UD est une zone mixte correspondant à la présence ponctuelle de petits collectifs au sein du tissu pavillonnaire. Cette zone comprend un sous-secteur UDa, limitrophe de la zone pavillonnaire de la ville de Montfermeil, où la hauteur des constructions est limitée de manière spécifique.

Le secteur pourra accueillir des équipements publics ainsi que des commerces en RDC de manière préférentielle le long des axes structurants et aux entrées de ville stratégiques.

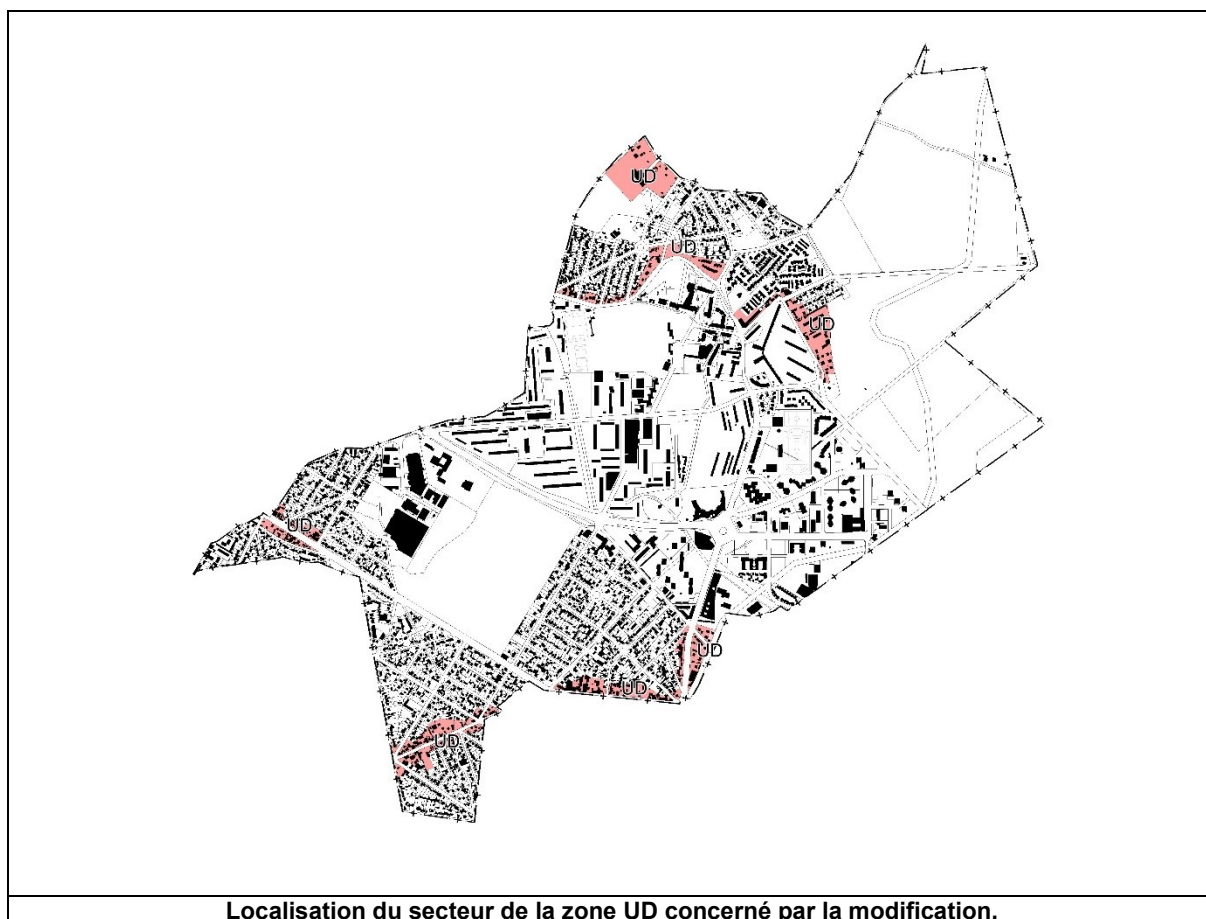
La mixité entre le petit collectif et le pavillonnaire, avec une prédominance toutefois de ce dernier, est recherchée.

Ces secteurs visent à mettre en valeur ces secteurs pavillonnaires en admettant une constructibilité plus dense (petits collectifs) et des fonctions particulières (tertiaire, services, commerces et petit artisanat implantés de manière préférentielle en RDC) tout en respectant cette vocation dominante.

Il s'agit d'apporter une dynamique commerciale et urbaine sur de grands axes structurants et au niveau des entrées de ville afin d'améliorer leur image et leur visibilité.

- *Mixité entre le petit collectif et le pavillonnaire.*
- *Favoriser la densité au sein du tissu résidentiel.*
- *Structurer les entrées de ville.*
- *Marquer les axes structurants par l'implantation de commerces en RDC »*

Le règlement de la zone UD a été ajusté lors de la modification n° 1 du PLU de Clichy-sous-Bois approuvé le 8 avril 2016, avec notamment l'ajout d'un plan des hauteurs à la rue, annexe à l'article UD 10 du règlement.



Huit années après l'approbation du PLU, le secteur de la zone UD situé avenue de Sévigné, entre l'allée de Bellevue et l'avenue du Coteau n'a fait l'objet d'aucune évolution, ainsi que le montrent les photographies aériennes ci-dessous



Photographie aérienne Gooqne-maps - 2020



Photographie aérienne IGN 2017



L'avenue de Sévigné est une voie de transit à forte circulation, dont le tronçon entre l'allée de Bellevue et l'avenue du Coteau se caractérise par une pente importante et l'absence de place de stationnement le long de la voie. Il s'agit d'une voie bruyante, de catégorie 3 au classement sonore des infrastructures de transports terrestres, la largeur du secteur affectée par le bruit est de 100 mètres de part et d'autre de la voie.

Certains terrains riverains de l'avenue de Sévigné présentent une différence de niveau importante avec le niveau de la rue, notamment entre la rue des Prés et la rue du Bel Air.

Ce secteur de la zone UD fait face au collège Robert Doisneau, aux boisements et prairies des abords de la centrale de géothermie et au parc de la Mairie, situés de l'autre côté de l'avenue de Sévigné, ce qui implique un développement de la dynamique commerciale et urbaine souhaités dans le secteur limité à un seul côté de la voie.

Enfin, le secteur présente un caractère pavillonnaire homogène, à l'exception de jardins de la rue du Bel Air et des maisons de ville de l'allée de la Ferrandière, avec une quasi absence de commerce et d'habitat collectif.

Ces facteurs contribuent à expliquer l'absence de développement du secteur depuis l'approbation du PLU et justifient son classement en zone UC, zone urbaine à caractère d'habitat de faible densité qui correspond aux secteurs résidentiels pavillonnaires de la ville de Clichy-sous-Bois.

2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°3 DU PLU DE CLICHY-SOUS-BOIS.

2.1. Choix de la 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.

2.2. Déroulement de la procédure de modification.

2.1.1. Engagement de la procédure.

La procédure de modification 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 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.

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'EPT Grand Paris Grand Est.

2.1.2. L'enquête publique :

Le président de l'EPT Grand Paris Grand Est saisit le président du tribunal administratif de Montreuil en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête.

Après consultation du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête, le projet de modification du Plan local d'urbanisme est soumis à enquête par arrêté du président de l'EPT Grand Paris Grand Est.

Un avis informant de l'organisation de l'enquête publique est publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Cet avis est également publié par voie d'affiches 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci sur le site internet de l'EPT Grand Paris Grand Est.

Pendant la durée de l'enquête publique, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre tenu à sa disposition. Il peut également les adresser par correspondances adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ou bien à l'adresse électronique indiquée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Le public peut également faire part de ses observations et propositions au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête lors des permanences prévues à cet effet.

À l'expiration de l'enquête publique, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre dans la huitaine, le président de l'EPT Grand Paris Grand Est et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le président de l'EPT Grand Paris Grand Est dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables assorties de réserves ou de recommandations, ou défavorables au projet.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sont transmis au président de l'EPT Grand Paris Grand Est dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête.

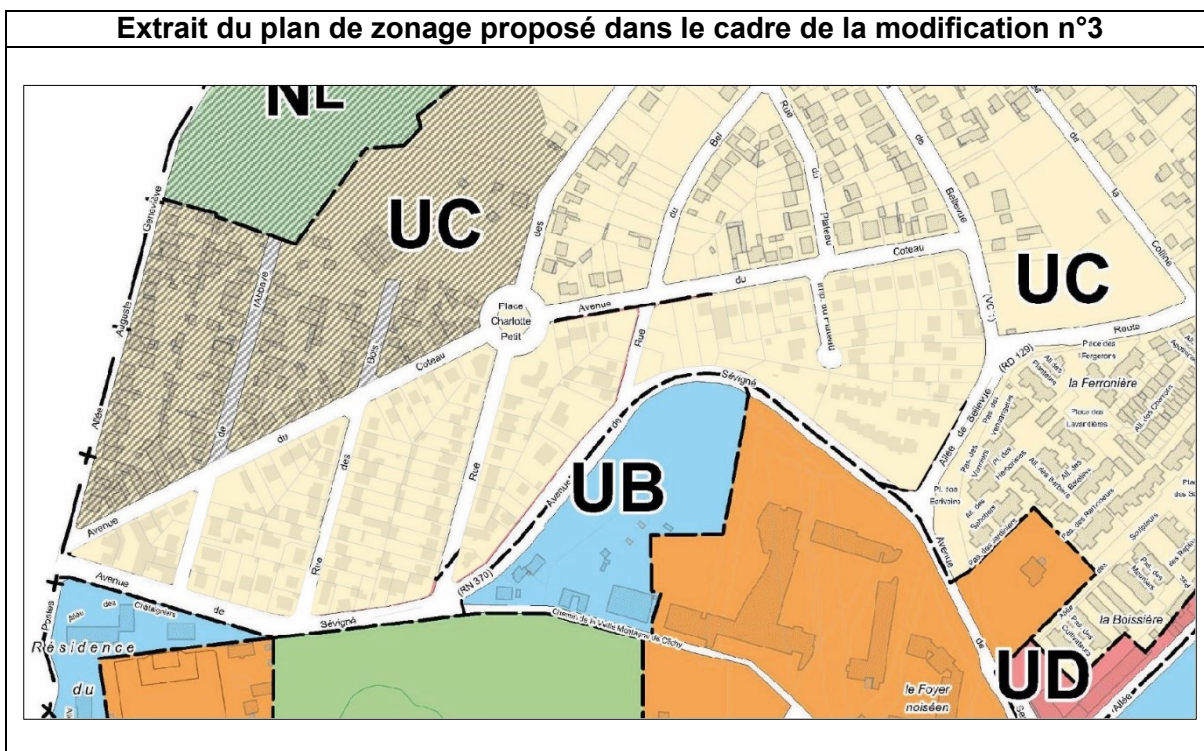
Une copie du rapport et des conclusions est tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture du département.

2.2.3. L'approbation de la modification.

À l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil de territoire de l'EPT Grand Paris Grand Est.

La délibération approuvant la modification est transmise au Préfet et fait l'objet des mesures de publicité et d'information prévues par le code de l'urbanisme.

Elle devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au Préfet, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.



Pièce 5.4. Plan du patrimoine architectural, urbain et paysager :

L'indication des linéaires commerciaux à protéger ou à développer le long de l'avenue de Sévigné est supprimée du plan du patrimoine, urbain et paysager, en cohérence avec la modification du zonage.

