

# Rapport d'enquête publique

Enquête publique n°E24000024/95

Projet de modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme de la  
commune de Clichy-la-Garenne

François Durand

Commissaire-enquêteur

9 août 2024

# TABLE DES MATIERES

---

Table des matières	2
0 RAPPORT	6
1 Préambule	6
2 Présentation de la commune	7
3 Présentation du projet	9
3.1 Objet de l'enquête	9
3.1.1 Historique des évolutions du PLU	9
3.1.2 Comparaison entre le projet de modification n°8 et le projet de modification n°9 objet de la présente enquête	10
3.1.3 Présentation de la modification n°9	10
3.1.4 Modifications du plan de zonage	11
3.1.5 Modifications du règlement écrit	11
3.1.6 Création d'OAP	11
3.2 Composition du dossier d'enquête	11
3.3 Résumé des principaux éléments du dossier soumis à enquête	12
3.3.1 Carte des secteurs de projet	12
3.3.2 Modifications du PLU correspondantes	12
3.3.3 Description succincte des lieux de projet	13
4 Organisation de l'enquête	21
4.1 Rencontre du commissaire-enquêteur avec le maître d'ouvrage, visite des lieux	21
4.2 Publicité de l'enquête	22
4.3 Permanences	24
4.4 Climat général	24
4.5 Bilan quantitatif des observations	25
4.6 Clôture du registre, établissement du Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur et mémoire en réponse de la ville	25
5 Synthèse des avis et observations classés par thème	25
5.1 Introduction : commentaires sur la participation	25
5.2 Climat et déroulement des permanences	25
5.3 choix des thèmes	25
5.4 Synthèse des contributions, questions du commissaire enquêteur, éléments apportés par le mémoire en réponse, commentaires	26
5.4.1 Bilan numérique de la participation du public	26
5.4.2 Bilan numérique de l'orientation des observations	26
5.4.3 Boisseau (classement en UEg et UN et non UC3 et UG)	27

5.4.4	Médéric (classement en UEg et non plus UI)	30
5.4.5	BIC (classement en UEe et non plus UI ou UIa)	31
5.4.6	Rue Mozart (suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques »)	47
5.4.7	Calmette (classement en UI et non UC3)	48
5.4.8	Franprix (classement en UEc et non UHe et UC3)	49
5.4.9	Europe (classement en UEf et non UEa, suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques »)	51
5.4.10	Risques (zones inondables, polluées, bruit, atmosphère, gaz à effet de serre)	54
5.4.11	Densification, logements, espaces verts (hauteurs, ombres portées), lorsque ce thème n'est pas abordé au titre d'un des secteurs	54
5.4.12	Activités économiques, bureaux	55
5.4.13	Réseaux (saturation des transports et réseaux actuels, déplacements et mobilités)	56
5.4.14	Équipements publics	56
5.4.15	Autres sujets	57
5.4.16	Autres questions du commissaire-enquêteur	58
6	Rappel des avis de la MRAe et des personnes publiques associées (PPA)	59
6.1	MRAe	59
6.2	Commentaires et questions du commissaire-enquêteur sur l'avis de la MRAe et son mémoire en réponse	59
6.2.1	PLUI EPT Boucle Nord Seine	59
6.2.2	Alternatives	60
6.2.3	Niveaux des pollutions et des risques	60
6.2.4	SDRIF	60
6.2.5	PPRI	61
6.2.6	Ajouts à l'évaluation environnementale	61
6.2.7	Evaluation environnementale d'ensemble	61
6.3	PPA : rappel des avis et questions	62
6.3.1	Département des Hauts de Seine (pas d'avis)	62
6.3.2	Chambre de commerce et d'industrie (avis favorable)	62
6.3.3	SEDIF (pas d'observations particulières)	63
6.3.4	Monsieur le préfet des Hauts-de-Seine (avis favorable sous réserve de la prise en compte de deux remarques)	63
7	Mémoire en réponse : bilan	64
	CONCLUSIONS MOTIVÉES	65
1	Objet de l'enquête	65
1.1	Introduction	65

1.2	Objet de l'enquête	65
1.3	Le projet et ses enjeux	66
2	Déroulement de l'enquête	67
2.1	Désignation du commissaire -enquêteur	67
2.2	Consultation des personnes publiques associées (PPA)	67
2.3	Rencontre du commissaire-enquêteur avec le maître d'ouvrage, visite des lieux	67
2.4	Publicité de l'enquête	67
2.5	Permanences	68
2.6	Bilan des observations	68
2.7	Clôture du registre, établissement du Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur et mémoire en réponse de la ville	69
2.8	Enseignements de l'enquête	69
2.8.1	Information et participation du public	69
2.8.2	Apport de l'expression du public	69
2.9	Rappel des avis de la MRAe et des personnes publiques associées	70
2.9.1	MRAe	70
2.9.2	Personnes publiques associées	71
3	Appréciation du projet	72
3.1	Synthèse des sujets et problématiques en débat pour chaque secteur de la modification	72
3.1.1	Boisseau	72
3.1.2	Médéric	72
3.1.3	Ilot BIC	72
3.1.4	Mozart	74
3.1.5	Calmette	75
3.1.6	Franprix	75
3.1.7	Allées de l'Europe	75
3.2	Synthèse des appréciations thématiques (thèmes transverses)	76
3.2.1	Densification	76
3.2.2	Activité économique, bureaux	76
3.2.3	Circulation et réseaux	76
3.2.4	Equipements publics	77
3.2.5	PLUI	77
3.2.6	Niveaux de pollution/risques	77
3.2.7	Articulation avec les documents supérieurs	77
3.2.8	Effets cumulés des modifications	78
3.2.9	Logements sociaux	78

3.2.10	PPRI	78
3.2.11	Autres sujets	79
4	Conclusions motivées	79
4.1	Conclusions partielles	79
4.2	Recommandations	81
5	Avis	81
6	Pièces jointes	83

# 0 RAPPORT

## 1 PREAMBULE

---

L'enquête publique, prévue et organisée par des textes précis, est une procédure publique préalable à la prise de certaines décisions ou à la réalisation de projets, plans ou programmes clairement définis. Elle a pour objet d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, et de recueillir l'avis du public sur ces opérations afin de permettre à la personne publique de disposer des éléments nécessaires à son information pour décider de l'opportunité de leur réalisation.

Plusieurs acteurs concourent à sa mise en œuvre, qu'il s'agisse des modalités de son organisation ou de celles de son déroulement. Plus précisément, cinq principaux acteurs interviennent au long du processus de l'enquête :

- **Le responsable du projet, plan ou programme nécessitant l'enquête.** Il est souvent appelé le « maître d'ouvrage ». C'est une personne physique ou morale, entité porteuse d'un besoin dont elle est le commanditaire, qui définit un projet, plan ou programme, son calendrier prévisionnel ainsi que ses diverses modalités.
- **L'autorité organisatrice de l'enquête.** C'est l'autorité qui arrête l'ouverture de l'enquête publique. En pratique, lorsque l'enquête porte sur un projet, un plan, un programme ou un autre document de planification d'une collectivité territoriale, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité. Dans le cas d'une enquête portant sur l'élaboration, la révision ou l'évolution d'un plan local d'urbanisme, le maître d'ouvrage et l'autorité organisatrice de l'enquête sont la même entité, en l'occurrence l'autorité exécutive de la collectivité territoriale compétente en matière de prescription dudit PLU.
- **Le président du Tribunal administratif.** Il désigne un commissaire enquêteur à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête. Il est tenu informé de tout incident grave pouvant perturber l'enquête. A l'issue de cette dernière, il est destinataire d'une copie du rapport du commissaire enquêteur et il en évalue le contenu.
- **Le commissaire enquêteur** chargé de conduire l'enquête. Désigné par le président du tribunal administratif qui le choisit sur une liste d'aptitude départementale arrêtée chaque année, il est indépendant des décideurs et des parties prenantes et neutre vis-à-vis du sujet traité comme des arguments exprimés. Il certifie auprès du président du Tribunal administratif qu'il n'a pas d'intérêt personnel au **projet, plan ou programme** concerné. Il intervient lors des différentes phases de l'enquête publique et se doit de faciliter et recueillir l'expression du public, dont il assure la prise en compte de la parole dans la décision finale. Il adresse au porteur du projet, du plan ou du programme un procès-verbal de synthèse des observations du public, et le porteur de **projet, plan ou programme** produit un mémoire en réponse indiquant, le cas échéant, les évolutions qu'il apporte au projet. En fin d'enquête publique, le commissaire enquêteur intègre ce mémoire en réponse au rapport qu'il rédige et formule, dans un document séparé, des conclusions motivées en donnant son avis personnel sur le projet, plan ou programme objet de l'enquête. Cet avis doit être pris en compte par le responsable du **projet, plan ou programme** et par l'autorité qui prend la décision d'autoriser ou de refuser la réalisation du projet.
- **Le public participant à l'enquête.** Le public – au sens large – comprend les élus, usagers, associations, acteurs économiques, et tous les citoyens concernés ou intéressés par le projet, plan ou programme objet de l'enquête. Une catégorie particulière du « public » est constituée par des personnes publiques associées (PPA) dont l'avis est obligatoirement demandé avant que ne commence l'enquête.

Dans le cas de la présente enquête publique, relative à la modification n°9 du plan local d'urbanisme de la Ville de Clichy :

- **Le responsable du projet, plan ou programme**, soit, en substance, de la modification n°9 du plan local d'urbanisme de la commune de Clichy-la-Garenne est **le président de l'Établissement public territorial (EPT) Boucle Nord de Seine (BNS)**. En effet la compétence en matière de PLU a été

transférée, dans le cadre de la Métropole du Grand Paris, aux établissements publics territoriaux, dont les périmètres ont alors été fixés par décret. En l'occurrence, le périmètre de l'établissement public territorial dans lequel a été intégrée la commune de Clichy a été fixé par le décret 2015-1658 du 11 décembre 2015, avec siège à Gennevilliers. Ce périmètre a été composé des communes suivantes : Argenteuil (Val d'Oise), Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy, Colombes, Gennevilliers, Villeneuve-la-Garenne (Hauts de Seine). Depuis la mise en application de l'ensemble de ces dispositions législatives et réglementaires la compétence en matière de PLU a été transférée à cet établissement public territorial. L'Etablissement Public Territorial Boucle Nord Seine (EPT BNS) en application de la section II de l'article L.5219-5 du code général des collectivités locales, « *élabore de plein droit, en lieu et place des communes membres, un plan local d'urbanisme intercommunal, dans les conditions prévues aux articles L.134-1 à L.134-9 du code de l'Urbanisme* ». De fait, le PLU*i* remplacera les PLU actuellement établis à l'échelle de chacune des communes. Si la compétence propre de l'EPT, et donc de son président, en tant que « porteur de projet » ou encore de « maître d'ouvrage » au regard des dispositions régissant les enquêtes publiques environnementales du type de la présente enquête, est ainsi établie, il est un fait évident que la municipalité de Clichy et notamment son maire, appuyé par les services de la Ville (Direction générale aménagement et développement), conservent un rôle pratique essentiel d'examen technique détaillé, de négociation, d'instruction et de portage du projet.

- L'autorité organisatrice de l'enquête est le président de l'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine. Par arrêté 2024/50 du 22 mai 2024, le président de l'EPT BNS a prescrit l'ouverture de l'enquête publique, en a fixé les dates ainsi que le siège, en l'occurrence à l'EPT, 1 bis rue de la Paix à Gennevilliers. Deux lieux d'enquête sont mentionnés : le siège de l'EPT, l'hôtel de Ville de Clichy sis 80 boulevard Jean Jaurès.
- Le président du Tribunal administratif est le président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise. Par courrier du 11 avril 2024, le président de l'EPT a demandé au président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise la désignation d'un commissaire enquêteur.
- Le commissaire enquêteur, désigné le 23 avril 2024 par le président du Tribunal administratif, est Monsieur François Durand, inscrit sur la liste départementale du Val d'Oise d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie au titre de l'année 2024. La même décision du 23 avril 2024 a désigné Monsieur Michel Morin, inscrit sur la liste départementale des Hauts-de-Seine, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.
- Le public est invité à participer à l'enquête publique en recourant aux différentes modalités possibles (registre papier à feuillets non mobiles, registre dématérialisé, mail, correspondance, rencontre avec le commissaire enquêteur lors des permanences). Parallèlement au public, un certain nombre de personnes publiques associées (PPA) sont invitées à participer à l'enquête selon des modalités propres à la procédure.

## 2 PRESENTATION DE LA COMMUNE

---

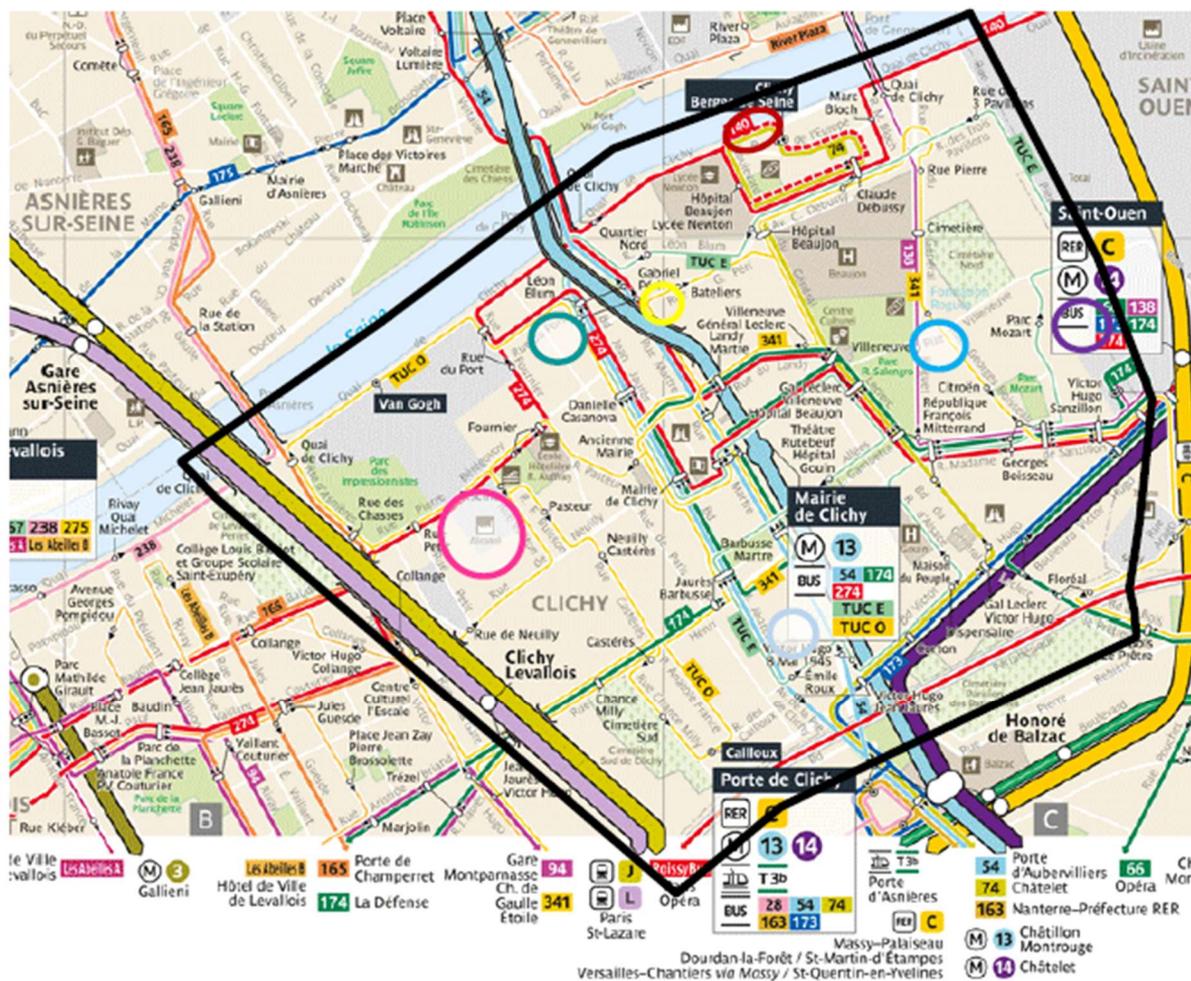
La commune de Clichy-la-Garenne est située au nord-ouest de Paris, entre le boulevard périphérique (au sud) et la Seine (au nord), dans le département des Hauts-de-Seine. Elle accueille 64 849 habitants (Insee 2021) et fait partie de l'établissement public territorial (EPT) Boucle Nord de Seine, au sein de la Métropole du Grand Paris.

La superficie de la commune est de 308 hectares ; l'altitude varie de 23 à 35 mètres. Desservie par le boulevard périphérique de Paris, mais sans bretelle d'accès au périphérique extérieur, le territoire de la commune est mitoyen de la capitale par la porte de Clichy et la porte Pouchet.

La ligne 13 du métro dessert la commune par les stations Mairie de Clichy et Porte de Clichy. La ligne 14 du métro dessert la commune par les stations Porte de Clichy et Saint-Ouen.

La ligne 3b du tramway d'Île-de-France dessert à distance la commune aux stations Épinettes-Pouchet et Porte de Clichy.

La ligne C du RER dessert les arrêts Saint-Ouen et Porte de Clichy tandis que la ligne L du Transilien dessert la gare de Clichy – Levallois.



Réseau de transports en commune à Clichy Source : vianavigo.fr

Le territoire est largement urbanisé et connaît une dynamique d'aménagement intense. Les grands projets d'aménagement à Clichy-la-Garenne concernent principalement la requalification d'anciens sites industriels, qui occupaient souvent de vastes emprises foncières depuis la première moitié du XXème siècle. A la fin des années 1950, les entreprises employaient 20 000 personnes et occupaient le quart du territoire communal (source RP PLU Clichy mai 2019). Comme écrit dans ce rapport « l'activité industrielle, par ses emprises au sol et par sa durée d'implantation, a profondément marqué le territoire. Sa disparition a ouvert une nouvelle étape de l'histoire urbaine avec la succession d'importantes opérations d'aménagement et de reconversion des friches en quartiers modernes à vocation mixte d'habitat, commerces, activités et équipements publics ». Les nouvelles zones d'aménagement « ont permis une vraie reconquête urbaine et un rebond démographique ».

De 2015 à 2021 la population a augmenté de 7,3%, les logements (non vacants) ont augmenté de 10,1%. Les logements sont constitués en 2021 pour l'essentiel par des appartements (source INSEE).

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Clichy-la-Garenne a été approuvé par délibération du conseil municipal du 19 octobre 2010 et a fait l'objet de plusieurs évolutions.

Les sept secteurs concernés par la modification n°9 du PLU sont localisés en zone urbaine et correspondent à des secteurs de densification ou de mutation résidentielle.

## **3 PRESENTATION DU PROJET**

---

### **3.1 OBJET DE L'ENQUETE**

#### **3.1.1 Historique des évolutions du PLU**

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 :

- Une modification simplifiée, approuvée le 17 juillet 2012, portant notamment sur des emplacements réservés et des localisations de réserves foncières, la prise en compte dans le règlement de la réforme de la surface de plancher et la correction d'erreurs matérielles
- Une mise en compatibilité par la Déclaration d'Utilité Publique du 4 octobre 2012 pour la désaturation de la ligne 13 par le prolongement de la ligne 14
- Une mise à jour des annexes par arrêté du 9 septembre 2013 suite à la notification des services de l'Etat
- Une mise en compatibilité par la Déclaration d'Utilité Publique du 4 août 2015 pour la construction et l'exploitation d'un poste de distribution publique et d'une canalisation de transport de gaz dans le secteur du bac d'Asnières
- Une modification simplifiée, approuvée le 16 décembre 2015, portant notamment sur les emplacements réservés pour logements sociaux et pour équipements publics, la suppression du secteur d'habitat mixte, diverses modifications de zonage et réglementaires ;
- Une modification simplifiée, approuvée le 7 juillet 2016, a eu pour objet unique de réintégrer, dans le règlement écrit du PLU, les dispositions annulées par la décision de la cour administrative d'appel (arrêt en date du 31 décembre 2015)
- Une 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 foncière, la suppression de secteurs à dominante d'activités économiques et l'évolution des éléments de patrimoine bâti protégés
- Une mise à jour des annexes par arrêté du 20 juillet 2018
- Une 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 foncière, 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
- Une modification simplifiée, approuvée le 16 mai 2019, ayant pour objet de permettre la réalisation d'un nouveau complexe sportif et culturel en bord de Seine, conformément au programme des équipements publics de la ZAC du Bac d'Asnières, au 32 quai de Clichy
- Une mise à jour des annexes par arrêté du 30 janvier 2020
- Une modification n°7, 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

- Une procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU a été prescrite par arrêté du Président de l'EPT le 20 avril 2021
- Un projet de modification n°8 qui a donné lieu à enquête publique du 11/10/2022 au 9/11/2022.

Cette évolution du PLU visait à : modifier le plan de zonage au niveau de onze secteurs de projet afin de faciliter leur évolution, notamment par l'augmentation des possibilités de créer des logements ; modifier le règlement écrit, notamment le préambule de la zone UE, les articles 6 et 10 du sous-secteur UEc et les articles 6, 7, 10, 11 et 13 du sous-secteur UEd ; créer deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs « îlot BIC » et « allées de l'Europe » et modifier l'OAP intégrant le secteur « Franprix/Médiathèque » ; actualiser l'annexe relative aux éléments de patrimoine protégés correspondant au « Pavillon du Régisseur ». Après enquête publique la commissaire-enquêteure a donné un avis défavorable. Le maître d'ouvrage a décidé de ne pas donner suite à ce projet de modification et de revoir le projet.

- Une procédure de modification simplifiée n°8 a été prescrite par arrêté du Président de l'EPT le 12 janvier 2023. Elle a été approuvée<sup>1</sup> par délibération de l'EPT boucle Seine Nord du 21 mars 2024.

### 3.1.2 Comparaison entre le projet de modification n°8 et le projet de modification n°9 objet de la présente enquête

Modification n°8 sans suite après enquête publique	Evolution par la modification simplifiée n°8	Evolution par le projet de modification n°9 soumis à la présente enquête
1 Secteur Leclerc de UIa en UE	A. secteur Leclerc de UIa en UE	
2 Ilot Boisseau de UG en UE		1 de UG et UC3 en UEg et UN
3 rue Médéric de UI en UE		2 de UI en UEg
4 Pavillon régisseur (fiche patrimoniale)	B. secteur pavillon régisseur de UN à UG et fiche patrimoniale	
5 BIC de UI et UIa en UEd, OAP, plan masse		3 de UI et UIa en UEe, plan masse et OAP
6 Rue des Bateliers suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques ».		
7 Rue Mozart suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques »		4 suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques »
8 Calmette de UC3 en UIa		5 de UC3 en UI
9 Franprix de UHc et UC3 en UEc, OAP		6 de UHc en UEc avec hauteur max 36m variable et épandage, OAP
10 allées de l'Europe de UEa en UE et suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques », OAP		7 de UEa à UEf et suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques », OAP
11 INALCO de UG1 en UN		

### 3.1.3 Présentation de la modification n°9

La modification n°9 du PLU de Clichy-la-Garenne concerne les pièces suivantes du dossier modifié le 23 septembre 2021, après modification n°7 :

- Le plan de zonage,

<sup>1</sup> Délibération n°2024/S02/017 du 21 mars 2024

- Le règlement écrit,
- Les OAP (trois OAP sont créées),
- Les annexes : la création d'une nouvelle annexe au règlement écrit, avec un secteur de plan masse,
- Le rapport de présentation.

### **3.1.4 Modifications du plan de zonage**

1. Modification d'un secteur UG et UC3 en zones UEg et UN (Îlot Boisseau)
2. modification d'un secteur de zone UI en zone UEg (42-46 rue Médéric)
3. Création d'un sous-secteur UEe et introduction d'un secteur de plan masse (ilot BIC)
4. Suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques » (rue Mozart)
5. Modification d'un secteur UC3 en UI (rue du docteur Calmette)
6. Modification d'un secteur UEa en UEf et suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques » (Allées de l'Europe)
7. Modification d'un secteur UHc et UC3 en UEc (Franprix/Médiathèque)

### **3.1.5 Modifications du règlement écrit**

Elles concernent le règlement, notamment de la zone UE, ainsi que des évolutions des articles 6, 10, 12 et 13 pour certaines zones, afin de lever des incohérences dans l'écriture réglementaire et permettre l'amélioration de l'expression réglementaire de certaines dispositions.

- Création d'un secteur UEe : déclinaison de règles spécifiques au secteur, accompagnées d'un plan masse pour le secteur BIC
- Création d'un secteur UEf : déclinaison de règles spécifiques au secteur Allées de l'Europe accompagnées d'une OAP
- Précision au lexique de la notion de voie privée pour l'application des articles 6 et 10
- Généralisation d'un taux de pleine terre de 30% pour l'article 13 de la zone UE, sauf impossibilité technique existante à la date d'approbation du PLU (configuration du terrain, existence de sols artificiels sur le terrain etc.)

### **3.1.6 Création d'OAP**

- Une OAP pour le secteur BIC
- Une OAP pour le secteur des Allées de l'Europe
- Une OAP pour le secteur Franprix

## **3.2 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE**

Le dossier d'enquête est composé des pièces mentionnées à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme.

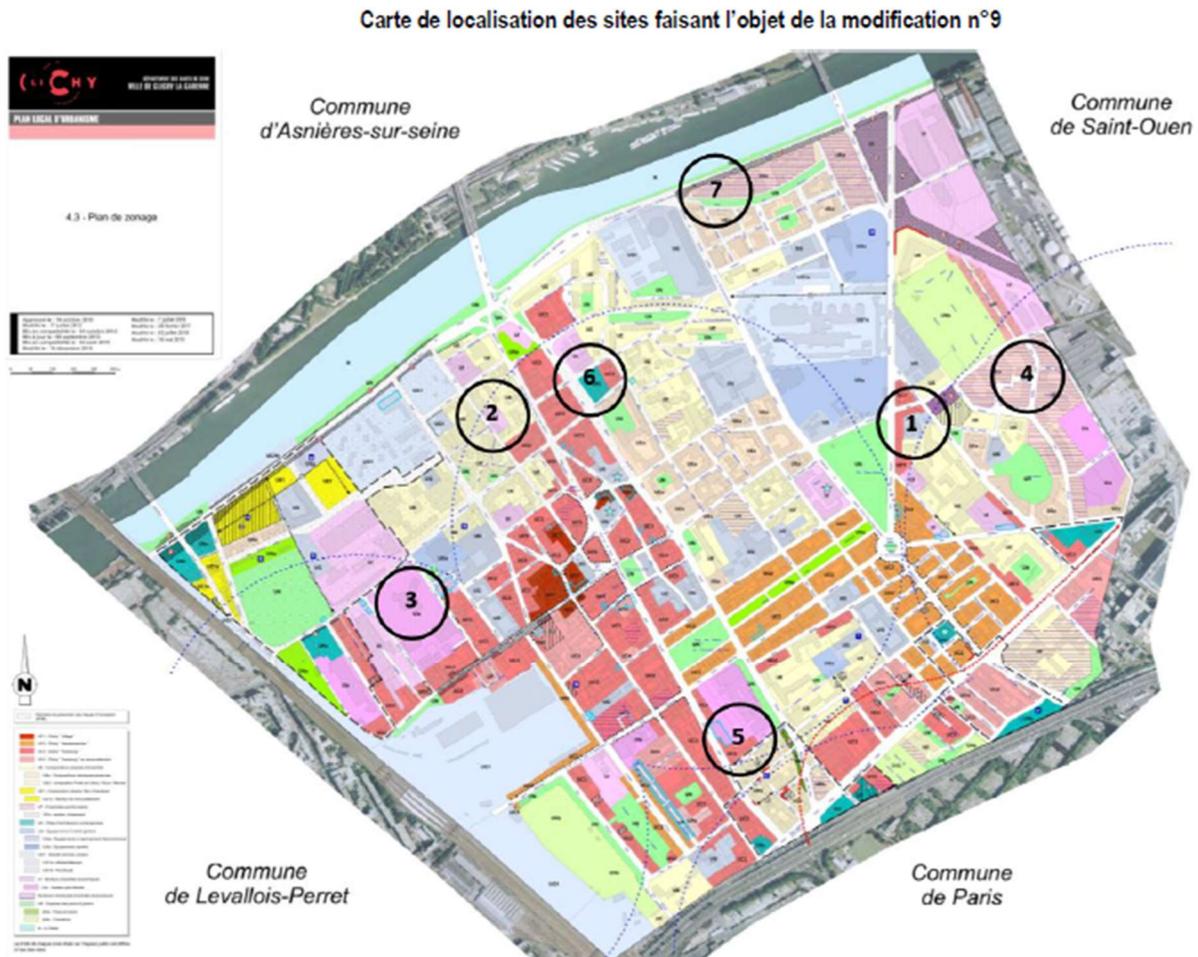
Le dossier soumis à enquête publique (environ 260 pages) est composé des documents suivants :

- Arrêté d'ouverture d'enquête publique n°2024/50 du 22 mai 2024
- Avis d'enquête publique
- Désignation du commissaire-enquêteur du 23 avril 2024
- Délibération n°2023/S02/021 du 23 mars 2023 de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine, engagement de la procédure de modification
- Résumé non technique
- Plan de zonage modifié
- Rapport de présentation de la modification n°9 de février 2024
- Bilan de la concertation préalable de la modification du PLU
- Délibération n°2024/S01/024 du 1er février 2024 de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine, approbation du bilan de la concertation
- Evaluation Environnementale de février 2024 du dossier de modification du PLU
- Courrier de MRAE accusant réception de la saisine d'évaluation environnementale
- Avis de la MRAE sur la modification de PLU

- Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE sur la modification de PLU
- Liste des personnes publiques associées consultées
- Courrier envoyé aux personnes publiques associées
- Avis du Département
- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- Avis SEDIF du 25 juin 2024
- Avis DRIEAT du 08 juillet 2024

### 3.3 RESUME DES PRINCIPAUX ELEMENTS DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE

#### 3.3.1 Carte des secteurs de projet



Source « évaluation environnementale »

#### 3.3.2 Modifications du PLU correspondantes

1. Modification d'un secteur UG et UC3 en zones UEg et UN (Îlot Boisseau)
2. Modification d'un secteur UI en zone UEg (42-46 rue Médéric)
3. Modification d'un secteur UI ou UIa en zone UEe (îlot BIC)
4. Suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques » (rue Mozart)
5. Modification d'un secteur UC3 en secteur UI (Rue du Dr Calmette)
6. Modification d'un secteur classé en UHc et UC3 en secteur UEc (Franprix/Médiathèque)

7. Modification d'un secteur UEa passant en zone UEf et suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques » (Allées de l'Europe)

### 3.3.3 Description succincte des lieux de projet

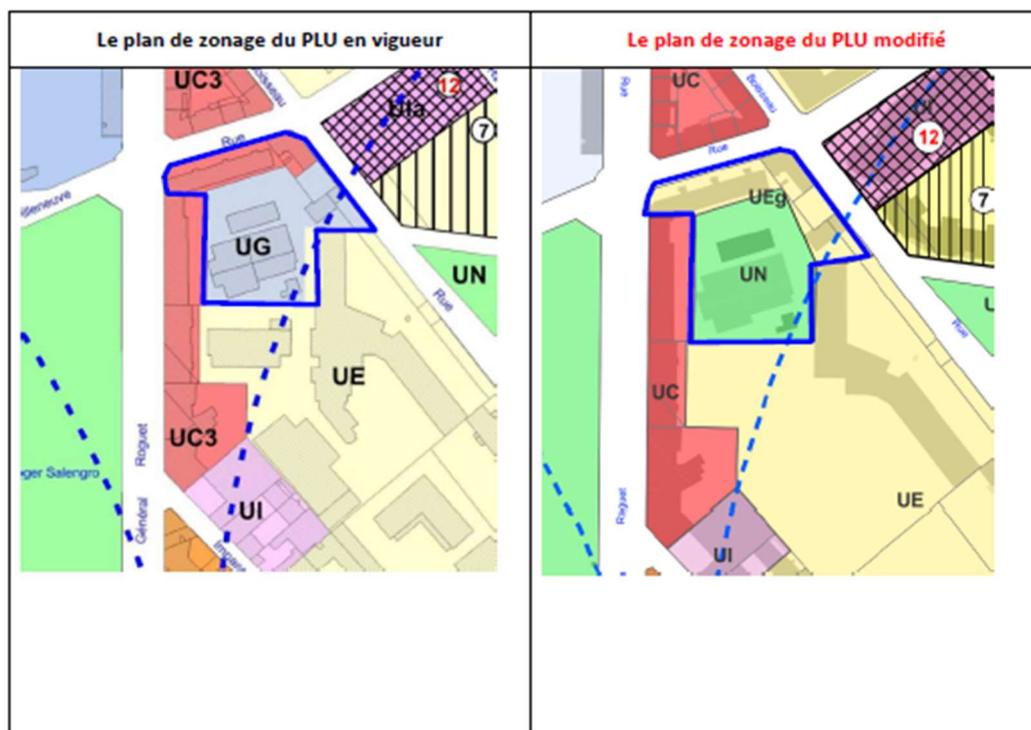
Ilot Boisseau



1- Vue aérienne du site

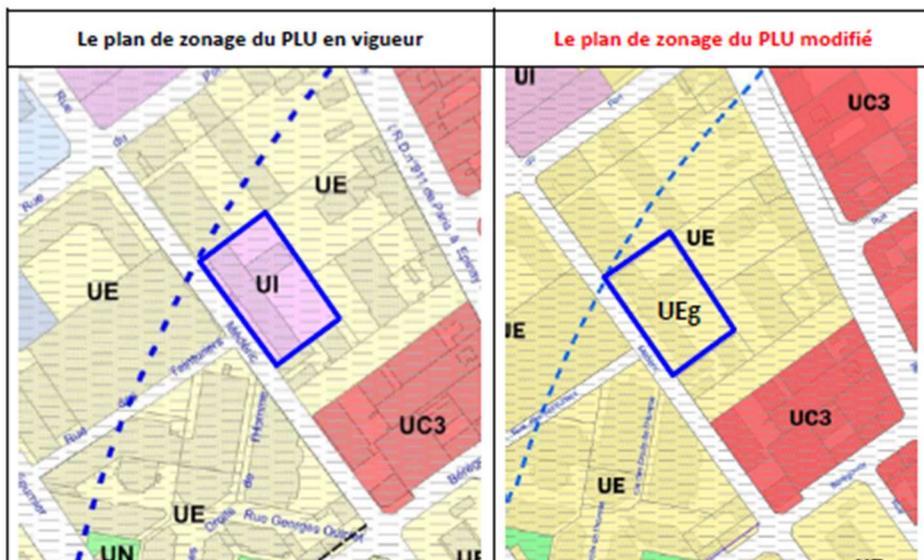
Source évaluation environnementale

Cet espace accueillait les serres municipales et leurs bureaux, démolis en 2023. Une partie du site sera classée en secteur urbain et le cœur en secteur naturel.



42-46 rue Médéric

Cette parcelle est un immeuble de bureaux vacants. La modification a pour but de faciliter sa mutation vers une plus grande mixité.

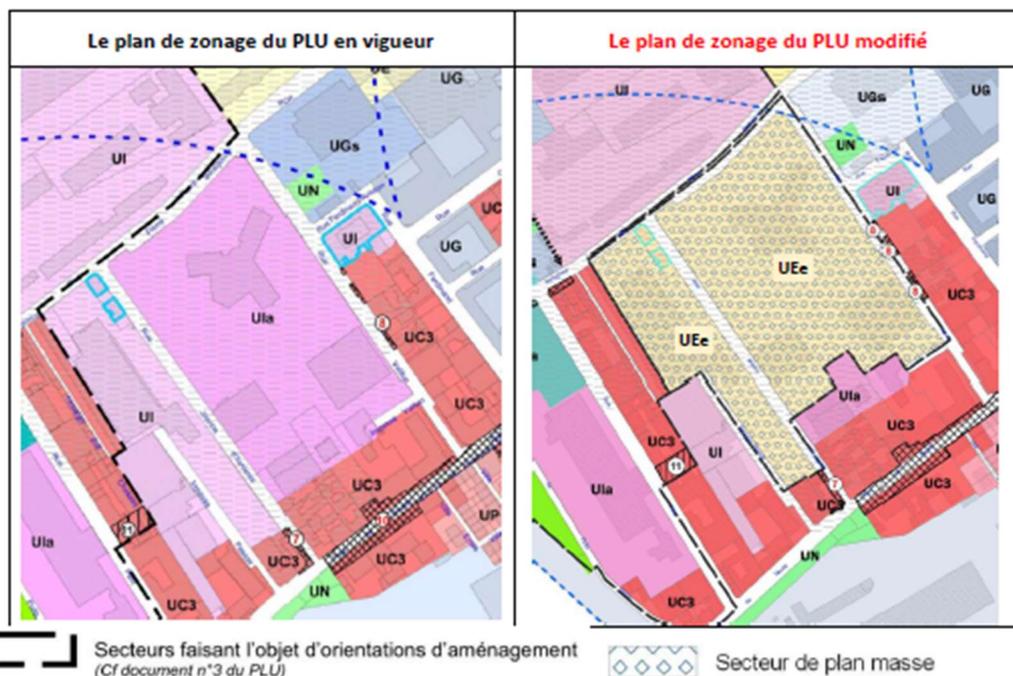


Ilot BIC



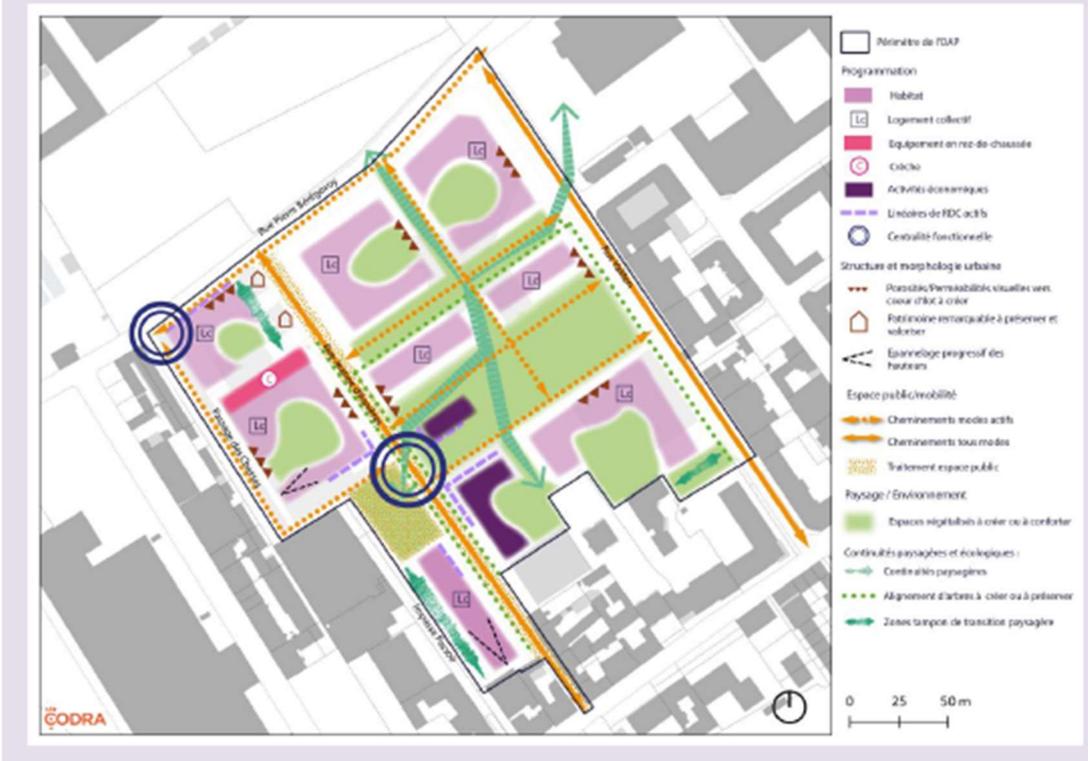
Ilot Bic source évaluation environnementale

La modification a pour but d'autoriser sur ces deux vastes parcelles bâties, minérales ou paysagères un projet mixte d'habitats, de bureaux et de commerces. La cohérence avec l'environnement urbain du secteur est assurée par une OAP et l'introduction d'un secteur de plan masse. Le plan masse permet d'introduire des dispositions réglementaires et termes d'implantation et de volumétrie des bâtiments.



Plan masse BIC

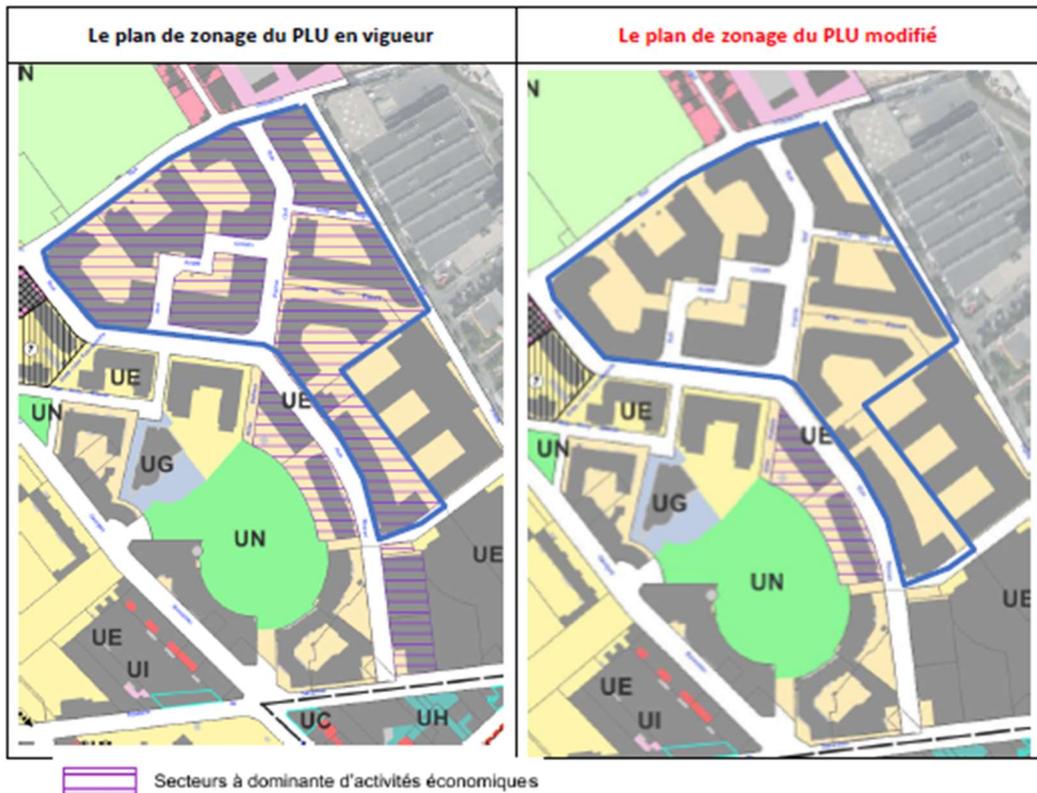
**PRESCRIPTIONS**



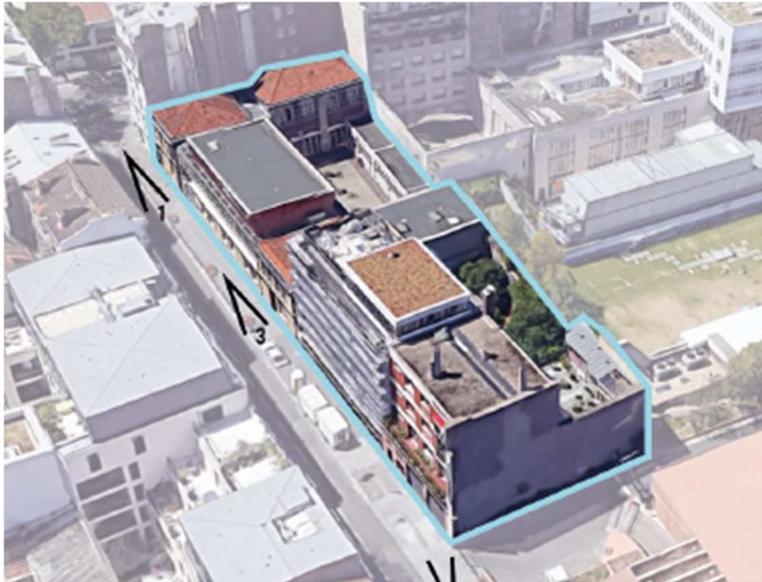
OAP BIC

Rue Mozart

Il s'agit de supprimer l'identification « à dominante d'activités économiques ». L'objectif est de transformer des bureaux vacants en logements, bénéficiant de la proximité du métro.

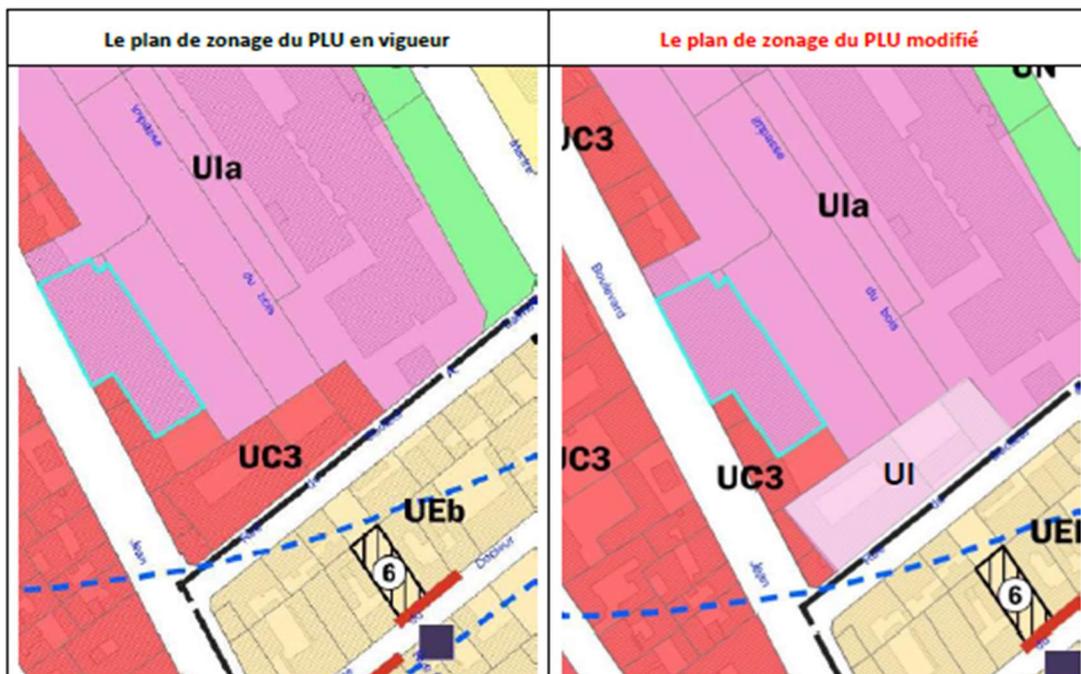


Rue du Docteur Calmette



Source évaluation environnementale

Les trois parcelles qui regroupent un centre culturel et deux immeubles de logements seront placées en zone UI d'activité économique, le but étant de permettre le développement de l'entreprise L'Oréal qui est en cours d'acquisition de ces parcelles pour étendre son siège social.

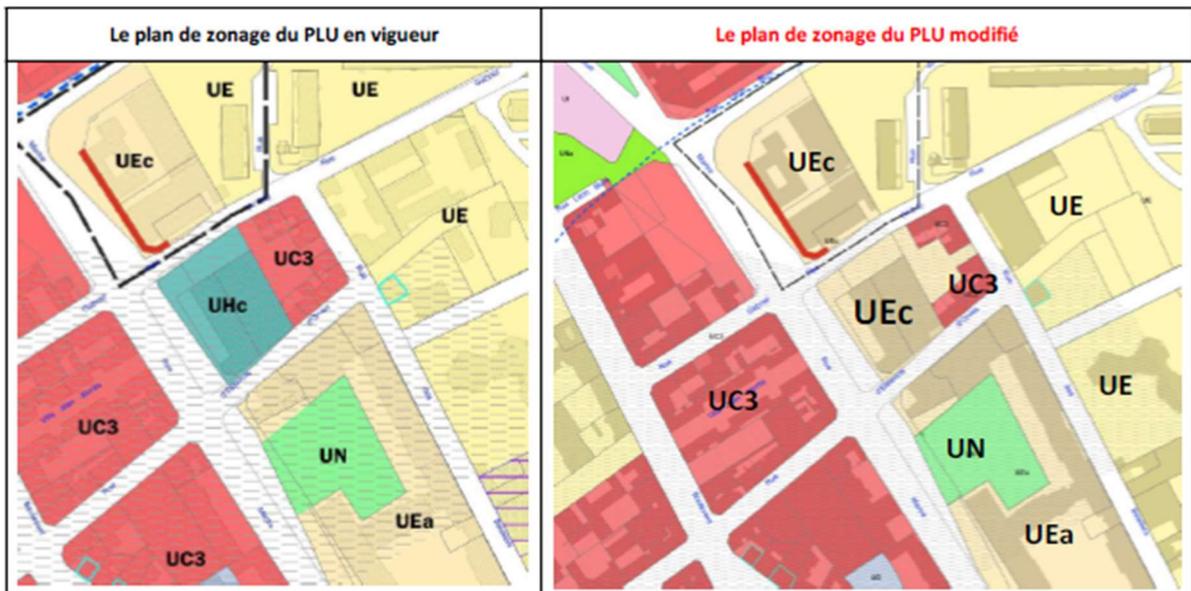


Franprix/médiathèque

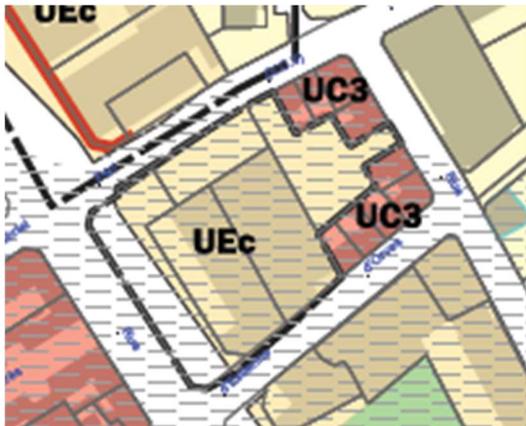


Source évaluation environnementale

L'objectif est de renouveler l'îlot pour y accueillir un hôtel de police et des logements, pour retrouver un front bâti qualitatif.



Ci-dessus source rapport de présentation



Ci-contre source plan de zonage modifié

**PRESCRIPTIONS**



<p>□ Périmètre de l'OAP</p>		
<p><b>Programmation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Habitat</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: pink; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Logement collectif</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Equipement</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Service Public</li> </ul>	<p><b>Paysage / Environnement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Espaces végétalisés à créer ou à conforter</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px dashed green; margin-right: 5px;"></span> Alignement d'arbres à créer</li> </ul> <p><b>Structure et morphologie urbaine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Epandage progressif des hauteurs</li> </ul>	<p><b>Espace public/mobilité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-top: 1px dashed orange; margin-right: 5px;"></span> Cheminements modes actifs</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-top: 1px solid orange; margin-right: 5px;"></span> Traversée piétonne de l'îlot</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Création ou requalification d'espace public</li> </ul>

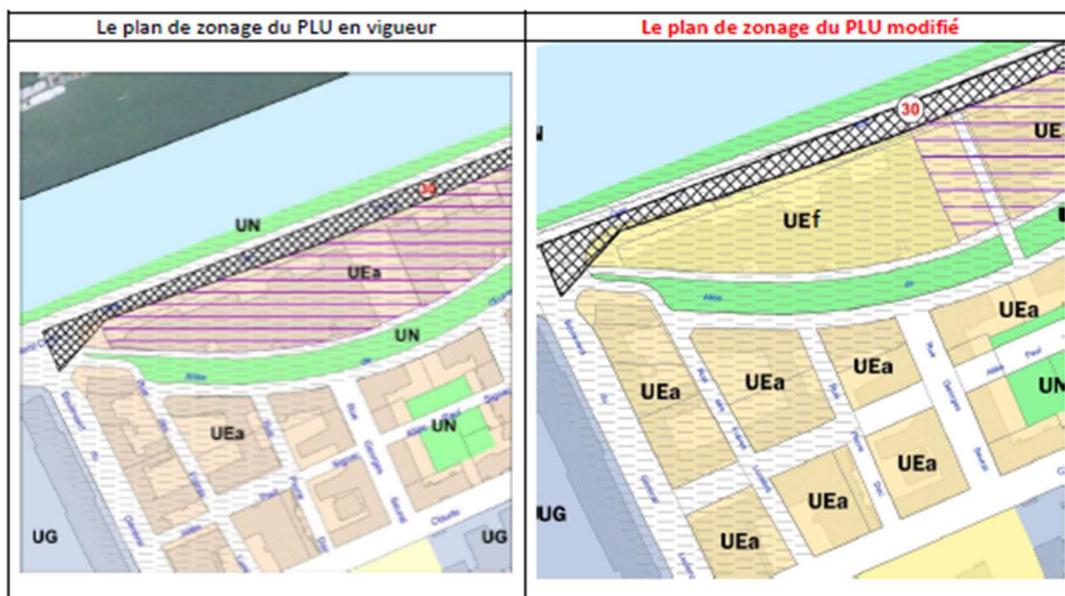
OAP Franprix

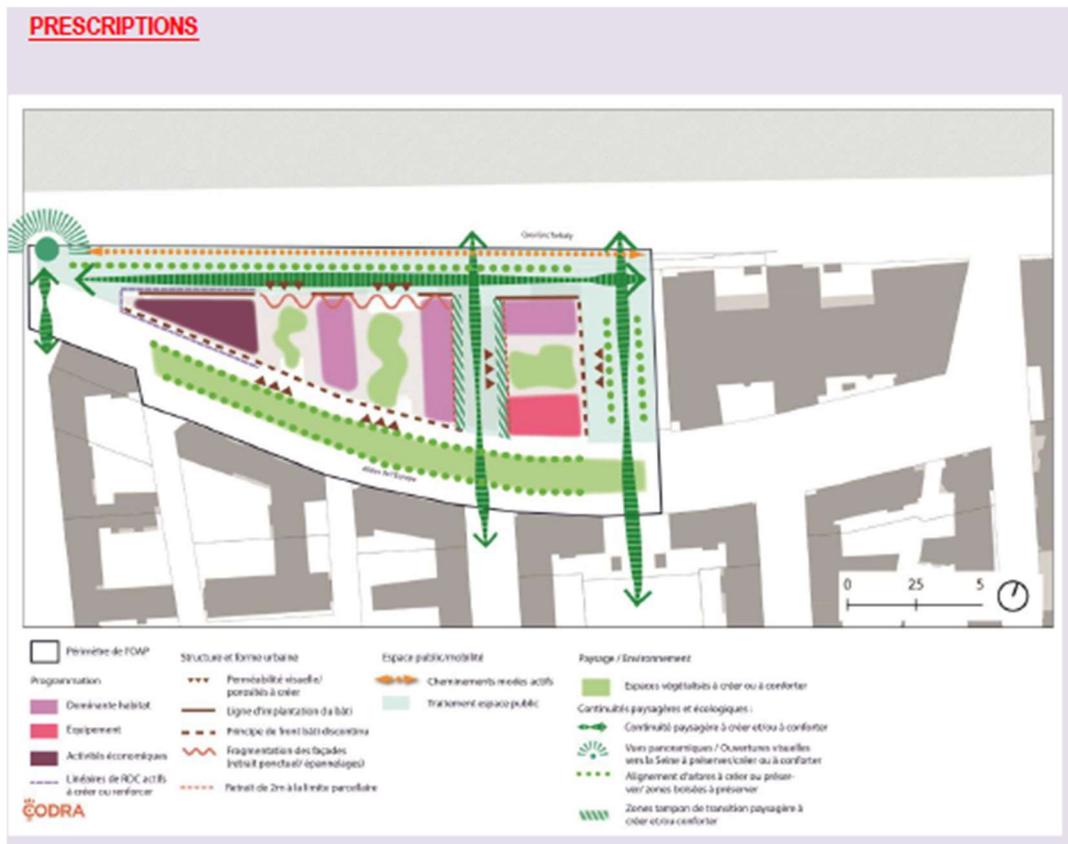
Allées de l'Europe



Source évaluation environnementale

Il s'agit de supprimer l'identification « à dominante d'activités économiques ». Cet ensemble tertiaire connaît une forte vacance. L'objectif est de permettre une évolution des destinations et des usages en vue d'un renouvellement urbain.





## 4 ORGANISATION DE L'ENQUETE

Par la décision n°E24000024/95 du 23/04/2024, le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné (M. François Durand) en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique « modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clichy-la-Garenne » et a désigné M. Michel Morin comme commissaire-enquêteur suppléant.

L'arrêté n°2024/50 du 22/05/2024 de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°9 du plan local d'urbanisme de la commune de Clichy-la-Garenne.

Le siège de l'enquête est l'EPT, 1 bis rue de la Paix à Gennevilliers. Deux lieux d'enquête sont prévus : l'EPT et l'hôtel de Ville de Clichy sis 80 boulevard Jean Jaurès.

### 4.1 RENCONTRE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE, VISITE DES LIEUX

J'ai rencontré le 14 mai 2024 à la mairie de Clichy-la-Garenne M. Rocheteau, directeur général adjoint aménagement et développement. Nous avons discuté des modalités pratiques d'organisation de l'enquête, de l'historique et du contexte de la modification n°9, des différents sites concernés et du bilan de la concertation. J'ai ensuite été reçu par M. Muzeau, maire de Clichy. Cet entretien a permis de revenir sur le contexte et sur les orientations de la municipalité. Il a été suivi d'une visite de la « salle de la maquette » où se tiendront les permanences. La maquette 3D qui y est exposée a permis à M. Muzeau de me présenter les sites objets de la modification n°9 et plus généralement les aménagements récents ou futurs de la ville.

Le 24 mai j'ai effectué, guidé par M. Muzeau et M. Rocheteau, une visite des sites de la modification n°9. Cette visite m'a permis de bien placer les sites dans leur environnement urbain. Nous avons en particulier pu nous rendre à l'intérieur de l'enceinte gardée du site BIC. Après la visite j'ai paraphé les deux registres.

Le 11 juillet avant la dernière permanence j'ai effectué une visite à pied de l'environnement du site BIC.

## **4.2 PUBLICITE DE L'ENQUETE**

Les parutions légales ont été faites comme suit :

- Les Echos du 24/05
- Le Parisien 92 du 25/05
- Les Echos du 12/06
- Le Parisien 92 du 12/06

Affichage public :

- PV du commissaire de justice le 24/05 constatant l'affichage public
- PV du commissaire de justice le 11/06 constatant l'affichage public
- PV du commissaire de justice le 12/07 constatant l'affichage public

Information sur les sites Internet de la commune et de l'EPT.

L'information sur l'enquête publique et le dossier ont été accessibles sur le site Internet de la commune : rubrique « actualités » qui notamment mentionne les dates de l'enquête, les dates et heures des permanences et donne un lien vers le registre numérique.

La consultation du dossier d'enquête par le public a été possible :

- Sur les deux lieux de l'enquête : Clichy (mairie) et Gennevilliers (site de l'EPT)
- Sur le site Internet <https://www.registre-numerique.fr/modification9-plu-clichy>

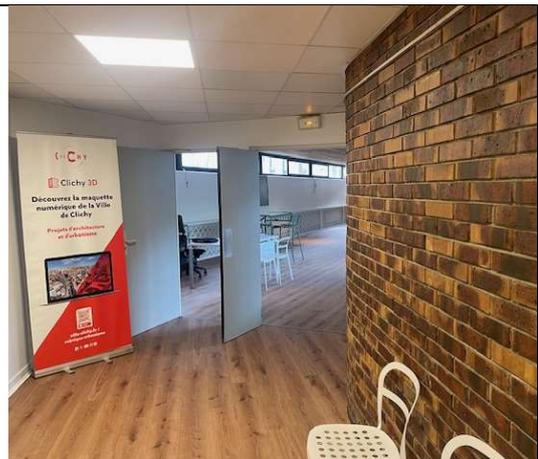
Les observations du public pouvaient être consignées sur les registres ouverts sur les lieux de l'enquête, aux heures habituelles d'ouverture au public du lieu, par courriel ([mail](mailto:)), par courrier adressé au commissaire-enquêteur à l'adresse du siège de l'enquête, et sur le site du registre numérique (<https://www.registre-numerique.fr/modification9-plu-clichy>).



Lieu de consultation du dossier et du registre en dehors des heures de permanence, entrée de la mairie de Clichy



Entrée de la permanence, place du marché



Salle d'attente de la permanence



Lieu de la permanence

### 4.3 PERMANENCES

L'enquête s'est tenue du 11/06/2024 à 9h au 11/07/2024 à 17h30, soit 31 jours consécutifs. J'ai tenu cinq permanences salle de la maquette, 2 à 6 place du marché à Clichy.

- Le jeudi 13 juin de 9h à 12h
- Le samedi 22 juin de 9h à 12h
- Le vendredi 28 juin de 14h30 à 17h30
- Le vendredi 5 juillet de 9h à 12h
- Le jeudi 11 juillet de 14h30 à 17h30

### 4.4 CLIMAT GENERAL

Les permanences se sont déroulées sans aucun incident.

Lors de la première permanence j'ai reçu 4 personnes. L'une a commenté son observation déposée la veille sur le registre papier, une autre a déposé une observation. Au cours de la deuxième permanence j'ai reçu 10 personnes et 7 observations ont été déposées. J'ai reçu 6 personnes lors de la troisième permanence, qui ont fait deux observations écrites. Deux personnes se sont présentées comme membres d'un « collectif de propriétaires de la rue Jeanne d'Asnières ». Au cours de la quatrième permanence j'ai reçu 9 personnes, pour une observation déposée. Une personne s'est présentée comme représentante de l'association « Valiton autrement », une autre comme représentante de l'association « habitants et riverains de la ZAC d'Asnières ». Lors de la cinquième permanence j'ai reçu 16 personnes. Deux personnes représentaient la SCI Clichy Bac (propriétaire de l'immeuble Black). Deux personnes représentaient la SAS Clichy Foncière (propriétaire des terrains BIC). Quatre personnes se sont présentées comme « délégation du NFP de Clichy ». Au cours de cette permanence 7 observations ont été déposées dans le registre et 2 ont été déposées à la mairie et m'ont été remises après la permanence.

Contexte électoral :

L'organisation de l'enquête publique a été fixée par arrêté du 22 mai de l'EPT Boucle Nord de Seine, avec enquête prévue entre le 11 juin et le 11 juillet. Cette période permettait d'éviter la période électorale des élections européennes qui étaient fixées au 9 juin. Cependant deux décrets du 9 juin parus le 10 juin au Journal Officiel « portant dissolution de l'Assemblée nationale », et « portant convocation des électeurs pour l'élection des députés à l'Assemblée nationale » aux dates des 30 juin et 7 juillet ont

entraîné la concomitance de la campagne électorale des élections législatives avec la période de l'enquête publique.

#### **4.5 BILAN QUANTITATIF DES OBSERVATIONS**

Le site a reçu environ 3500 visites et a généré environ 1500 téléchargements. Cette enquête a suscité 253 contributions dédoublonnées, ce qui est cohérent avec la participation du public lors de la concertation ; en effet le bilan de la concertation faisait état de 308 observations en un mois.

J'ai reçu 45 personnes en cinq permanences de 3h. Certains de ces visiteurs m'ont dit représenter un groupe, à savoir trois associations ou collectifs et une délégation politique.

#### **4.6 CLOTURE DU REGISTRE, ETABLISSEMENT DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET MEMOIRE EN REPOSE DE LA VILLE**

Le 11 juillet 2024 à 17h30 j'ai procédé à la clôture des registres.

J'ai rédigé un PV de synthèse des observations et de mes questions, remis le 18 juillet à 15h à M. Rocheteau et M. Guermouche en mairie (rapport papier et fichier par mail). J'ai commenté le PV et reçu accusé réception.

J'ai reçu le mémoire en réponse le 29/07/2024 par mail et le 1/08/2024 par courrier RAR.

### **5 SYNTHESE DES AVIS ET OBSERVATIONS CLASSES PAR THEME**

---

#### **5.1 INTRODUCTION : COMMENTAIRES SUR LA PARTICIPATION**

Comme évoqué ci-avant la participation a été importante et semblable à celle de la concertation préalable. Cela se traduit par le nombre de visites et de téléchargements sur le site, par le nombre d'observations (253 observations dédoublonnées), et par le nombre de visiteurs lors des permanences (45 personnes).

#### **5.2 CLIMAT ET DEROULEMENT DES PERMANENCES**

Les permanences se sont déroulées sans aucun incident.

Le document le plus utilisé pour répondre aux questions est le rapport de présentation de la modification.

Plusieurs visiteurs qui n'ont pas déposé d'observations lors de la permanence m'ont prévenu qu'elles allaient le faire dans le registre électronique.

#### **5.3 CHOIX DES THEMES**

Le bilan de la concertation avait sélectionné les thèmes suivants :

- Hauteurs des bâtiments et densité
- Espaces verts
- Saturation des transports et réseaux actuels
- Équipements publics
- Détails sur les projets de construction
- Secteurs en zone de risques

- Chaque secteur

J'ai retenu les thèmes suivants :

- Chacun des 7 secteurs du projet de modification
- Lorsque ce thème n'est pas abordé au titre d'un des secteurs :
  - Densification, logements, espaces verts (hauteurs, ombres portées)
  - Activités économiques, bureaux
  - Réseaux (saturation des transports et réseaux actuels, déplacements et mobilités)
  - Équipements publics
  - Risques (zones inondables, polluées, bruit, atmosphère, gaz à effet de serre)
- Autres sujets

Une contribution peut appeler plusieurs thèmes.

Les tableaux de dépouillement des contributions sont annexés à ce document.

## **5.4 SYNTHÈSE DES CONTRIBUTIONS, QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR, ÉLÉMENTS APPORTÉS PAR LE MÉMOIRE EN RÉPONSE, COMMENTAIRES**

Cette partie présente la synthèse des contributions, par thème ou par secteur, assortie d'extraits des observations les plus significatives ou argumentées. Après chaque thème je fais part de mes premiers commentaires ou de mes questions, remises à la commune par le PV de synthèse des observations. J'ai ensuite inséré [les réponses apportées par le mémoire en réponse du 29 juillet](#).

### **5.4.1 Bilan numérique de la participation du public**

Le registre électronique a reçu 3435 visites de la part de 3200 visiteurs. Il y a eu le dernier jour 1063 visites pour 995 visiteurs (extractions Excel du registre numérique).

Il y a eu 901 téléchargements de documents et 601 visualisations pendant la procédure (extractions Excel du registre numérique). Le document le plus téléchargé ou visualisé a été le rapport de présentation du dossier de modification.

Le nombre de contributions déposées sur le dossier numérique est de 240 (soit 3 emails et 237 contributions directes).

Le nombre de contributions publiées est de 237 (les 3 non publiées sont 1 contribution avec un email erroné et de plus non argumentée, 2 contributions arrivées hors délai).

Le nombre de contributions dédoublonnées est de 233, auquel il faut soustraire les 3 contributions non publiées citées ci-dessus), soit 230 contributions électroniques dédoublonnées.

Aucune contribution n'a été déposée sur le registre papier de l'EPT.

Le nombre de contributions déposées sur le registre papier de Clichy est de 23.

Le nombre total de contributions est donc de 253. Le nombre de contributions dédoublonnées classées dans au moins un thème est de 249.

Lors de mes 5 permanences j'ai reçu 45 personnes (réparties comme suit : 4+10+6+9+16).

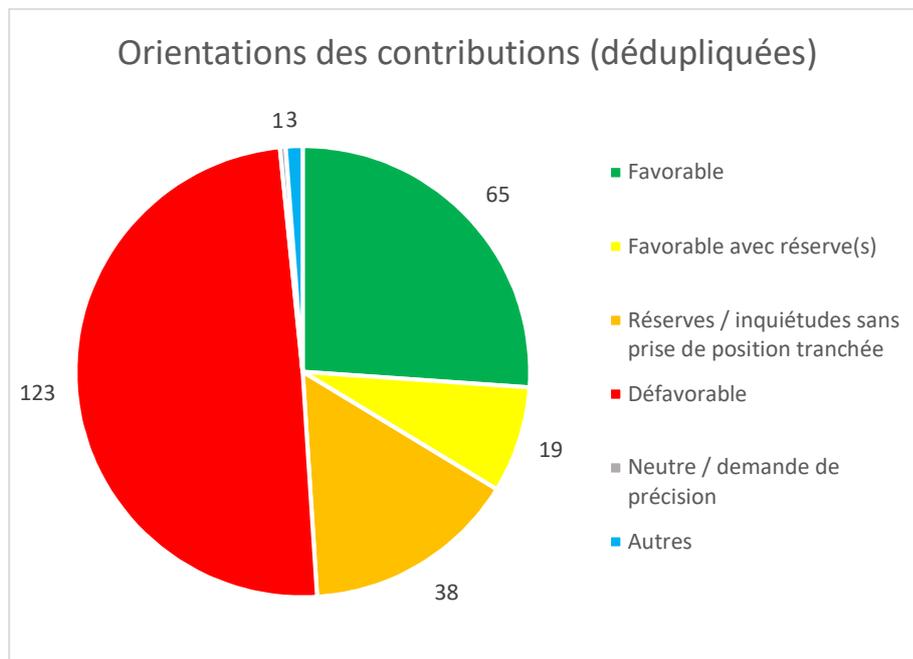
Le nombre d'observations déposées sur le registre papier lors des permanences s'élève à 20 (réparties comme suit : 1+7+2+1+9).

### **5.4.2 Bilan numérique de l'orientation des observations**

Rx = registre papier (manuscrites ou mémoires déposés et agrafés au registre)

@x = registre numérique (y compris les emails et les pièces jointes)

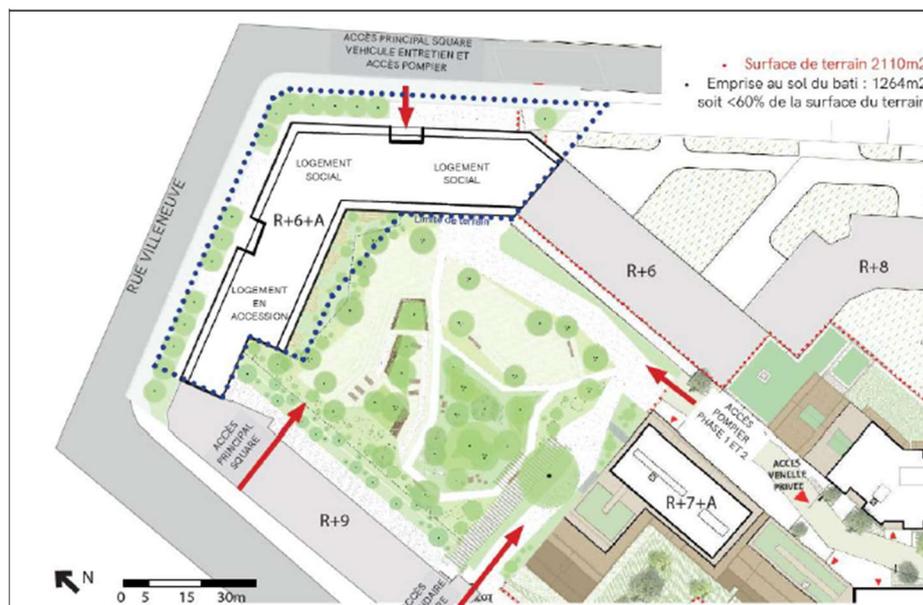
Cx = courrier reçu : néant



Cette évaluation (qui regroupe registre papier et registre numérique dont les mails) reste indicative. L'orientation de chaque contribution dédupliée est appréciée globalement, qu'elle soit courte ou longue. Une orientation qui pouvait être nuancée selon les secteurs a été considérée selon sa tonalité générale.

### 5.4.3 Boisseau (classement en UEg et UN et non UC3 et UG)

50 observations spécifiques



Rapport page 10

Arguments favorables : mixité sociale, espace vert

Réserves ou inquiétudes :

Concernant la voie d'accès à la résidence Sénior de l'îlot Boisseau, située au cœur de l'îlot Boisseau (au 2 rue Gisèle Halimi), les personnes de la résidence peuvent utiliser des taxis ou bien avoir besoin d'ambulance pour des examens. Ces véhicules ont aujourd'hui un accès via la voie pompiers du 51 rue Boisseau, qui permet d'aller jusqu'au pied de la grille de l'immeuble. Le PLU doit donc pérenniser cet accès (@79, @80 et R10). Par ailleurs il faudrait consacrer l'ensemble de l'espace des anciennes serres municipales à un espace vert (@17). Pour @56 « l'espace vert prévu en cœur d'îlot ne permet pas d'être suffisamment ouvert sur le quartier, il convient donc de moins construire pour permettre un meilleur accès »

Arguments défavorables :

Il est demandé de ne pas construire de bâtiments plus hauts que les bâtiments actuels (et a fortiori en R+8) (@85, @83, @72, @53, @172, @136, @129), et de ne pas fermer l'accès au nouvel espace vert par un immeuble (@236, @171, @144, @136, R03), de conserver le retrait actuel sur l'alignement rue Villeneuve (@115, R10). Il est regretté l'absence de mesures environnementales spécifiques (@201). De plus il est regretté une forte densification de population dans ce quartier (@75, @123, @114, @111).

Questions/remarques du commissaire-enquêteur (CE) :

- La partie UC3 demande un alignement selon un gabarit sur voie et une hauteur de 32m max ; le secteur UEg prévoit une hauteur de 24m max ; quel est l'impact de la modification de UC3 vers UEg sur l'alignement à respecter ?
- Réponse :

Le règlement de la zone UEg oblige à l'alignement ou à un recul au minimum d'1m, il n'y a pas de règle de prospect pour cette zone. Le règlement de la zone UC3 impose un alignement dans une bande de constructibilité de 20m. Cela signifie donc que l'implantation en UEg est plus libre qu'en UC3 : soit alignement soit recul d'1m au minimum.

- La page 10 du rapport de présentation mentionne du logement social ; où est-ce repris dans les documents règlementaires ?
- Réponse

Il n'y a pas de traduction règlementaire pour la production de logements sociaux sur le site.

L'immeuble de logement social (entouré en rouge sur le schéma ci-avant) initialement démoli fera finalement l'objet d'une réhabilitation.

- Quelles dispositions la modification peut-elle prévoir pour assurer l'accès des taxis et ambulances à la résidence senior ?
- Réponse

Le PLU ne distingue pas les accès taxis, ambulances ou autres types de véhicules. Il fixe des largeurs d'accès.

L'illustration du dossier de rapport de présentation de la modification n°9, rappelé par le commissaire enquêteur, est un document de travail, permettant d'apprécier les principes de gabarits des constructions et de rapport entre les espaces bâtis et les espaces libres et verts. Il ne s'agit en aucun cas d'un secteur de plan masse ou d'une OAP fixant un cadre règlementaire pour les futurs Permis de Construire.

Le mémoire en réponse précise par ailleurs :

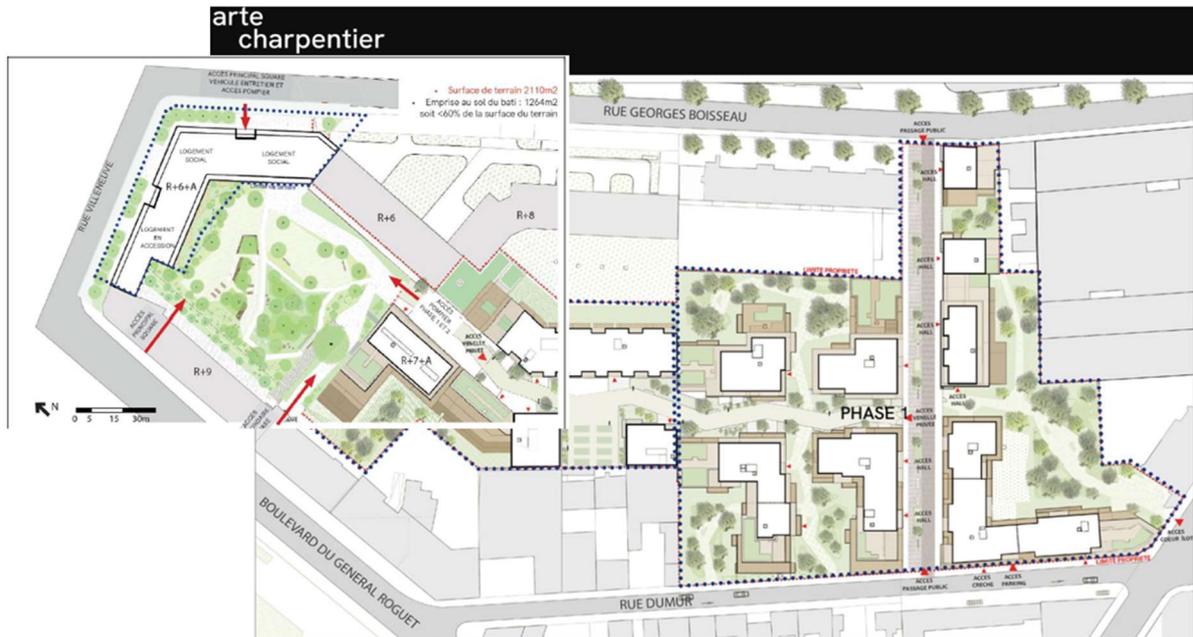
**Compte tenu du nombre de réserves et de remarques au projet de modification concernant l'îlot Boisseau, la ville pourrait supprimer cet objet de la modification pour l'approbation.**

**Le zonage actuel zone UG (zone d'équipement d'intérêt général) serait maintenu.**

Commentaires CE

Une récente opération a conduit à une densification de ce quartier, nommée Atrium-City. J'ai noté l'opposition des habitants du quartier (42/51 opposés ou fortes réserves) à des immeubles plus hauts que l'existant, et la demande d'un espace vert.

Ci-dessous se trouve un montage entre le plan Atrium-City (Source <https://www.arte-charpentier.com/fr/projets/atrium-city/>) et le plan du rapport de présentation page 10.



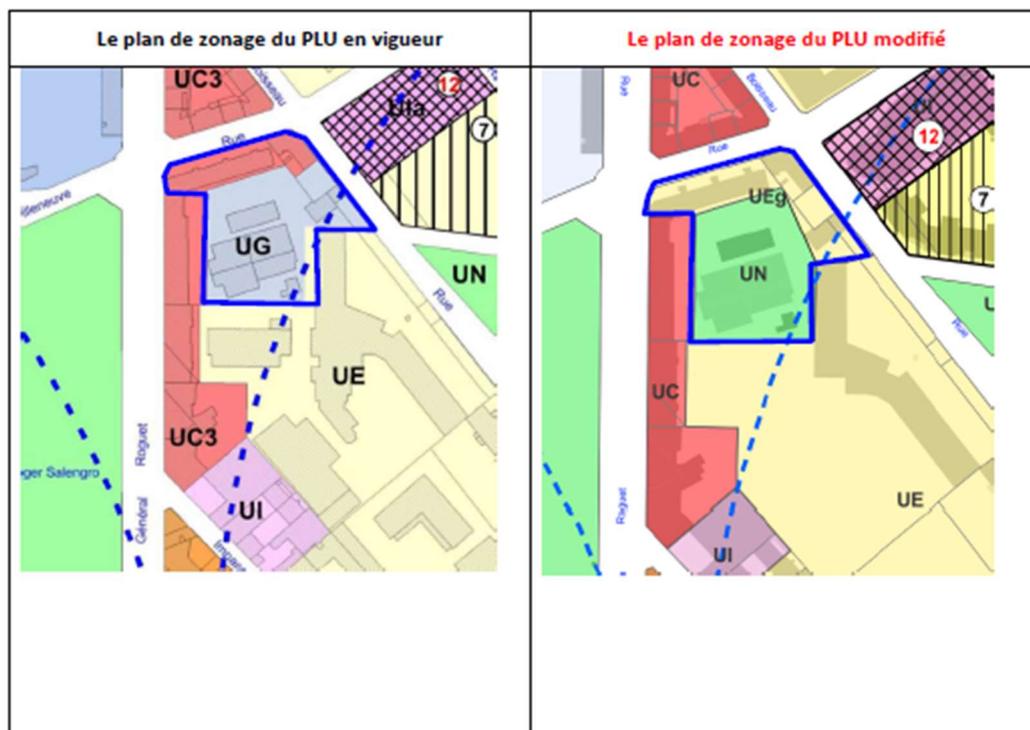
La photo aérienne du site se trouve dans l'évaluation environnementale.



1- Vue aérienne du site

J'estime qu'il ne faut pas fermer l'espace vert prévu par une construction supplémentaire rue Georges Boisseau. Cette nouvelle construction ferait de plus peser un doute sur l'accès des taxis et ambulances à la résidence senior.

Le zonage UEG proposé dans la modification est plus souple en matière d'alignement (il permet un recul d'un mètre minimum). Cependant il me semble que la zone UEG de la modification devrait être restreinte à la zone anciennement UC3, et que le reste devrait être en zone UN. Ce changement permettrait de satisfaire l'essentiel des oppositions et des réserves.



#### 5.4.4 Médéric (classement en UEg et non plus UI)

33 observations spécifiques

Favorables : embellissement du quartier, mixité (@31, @41, @64)

Réserves : elles portent sur le respect des hauteurs et retraits actuels du bâtiment Econocom (R04, R06, R12, @20 à @25, @35, @42, @77, @99) ; une nouvelle construction d'immeuble aussi haut fait craindre le phénomène de « rue canyon » (mauvaise circulation de l'air) (@100, @134).

Défavorables : craintes de perte de valeur (@30), de lumière (@98) ; demande de locaux mixtes dont commerces (@201, @27), d'espace vert (@26, @30, @98).

#### Questions/remarques CE :

Le mémoire en réponse confirme qu'il y a une erreur matérielle page 12 du rapport de présentation et que comme écrit page 13 « la modification consiste à classer le terrain sis 42 à 46 rue Médéric en zone UEg ».

Par ailleurs le mémoire en réponse fait le commentaire qui suit :

**Compte tenu du nombre de réserves et de remarques au projet de modification concernant l'ilot Médéric, la ville pourrait supprimer cet objet de la modification pour l'approbation.**

**Le zonage actuel zone UI (secteur d'activité économique) serait maintenu.**

Cette emprise est à 8 mn à pied du métro 13 Mairie de Clichy.

Le zonage visé par la modification UEg correspond à des constructions à usage d'habitations ou de bureaux, d'une hauteur limitée à 24m. Le bâtiment actuel de bureaux vacants fait environ 15 à 17 m de hauteur.



Bâtiment Econocom en R+4 rue Médéric  
(source google maps)

27 contributions sur 34 sont défavorables ou avec des réserves sur la hauteur autorisée future. Les personnes qui se sont exprimées, pour beaucoup habitants de la rue, estiment qu'une hauteur maximale égale à la hauteur actuelle du bâtiment serait une solution acceptable.

Le PLU modifié prévoit le secteur UEa avec une hauteur limitée à 21m.

« le secteur UEa, correspond aux ensembles dont les constructions sont implantées à l'alignement » (source règlement du PLU en vigueur, introduction du chapitre UE).

« Dans le secteur UEa la hauteur maximale\* des constructions est limitée à 21 mètres » (source règlement du PLU en vigueur, article UE 10.1).

L'essentiel des oppositions et des réserves seraient satisfaites d'un zonage UEa et non UEg comme proposé.

#### 5.4.5 BIC (classement en UEe et non plus UI ou UIa)

34 observations spécifiques

Favorables : animation du quartier, commerces, crèche, espace vert, réponse à la demande de logements, mais la hauteur des immeubles doit être progressive (@31, @65, @137, @216) ou limitée (@218).

R21 est un mémoire déposé par la SAS Clichy Foncière propriétaires des terrains BIC. Il souligne les éléments favorables du plan masse : retrait depuis les voies publiques pour zones végétalisées en pied d'immeubles, retraits en attique, épannelages, mise à distance des bâtiments, concentration au nord des émergences ponctuelles, espaces végétalisés et pleine terre, espace de centralité et parc, failles végétalisées, venelles. L'OAP permet aussi la redynamisation du quartier. Lors de la 5<sup>ème</sup> permanence les représentants qui ont déposé ce mémoire ont mentionné, oralement, que des relevés des arbres et une étude phytosanitaire avaient été faites, de même qu'une étude de circulation.

Réserves :

Le nouveau zonage prévoit-il la création d'une aire de jeux ? (@4, @104). Aux bureaux en nombre limité et aux commerces il faudrait ajouter la possibilité d'un « tiers-lieu » (@99).

Mémoire en réponse :

La création d'une aire de jeux sera étudiée dans le cadre de la réalisation du parc situé au cœur du futur projet.

La destination définitive des commerces et des locaux développant des activités économiques n'étant pas arrêtée au stade de la modification du PLU n°9, la création d'un tiers-lieu pourra être étudiée.

@210 a été déposée par le conseil de l'opérateur immobilier qui envisage de développer des opérations sur le secteur BIC. Il demande des précisions sur les exigences en matière de programmation. Le plan masse indique un espace « bureaux/habitation » qui semble contradictoire avec l'OAP qui au même endroit indique « activités, bureaux et ou logements ». Le rapport de présentation mentionne une « voie nouvelle » (pages 16 et 35 notamment) ce qui ne correspond pas à l'OAP ni au plan masse où il est fait état d'un « espace végétalisé ». La notion de « centralité fonctionnelle » devrait être précisée. Il est demandé de préciser les dispositions de l'article UE6 (distance par rapport à l'alignement), de l'article UE7 (limites séparatives), de l'article UE8 (appréciation du respect des distances entre les bâtiments), de l'article UE10 (retrait des deux derniers niveaux au-delà de R+7, éventuelle ambiguïté sur les termes « hauteurs maximales » et « hauteurs plafond », de l'article UE4 et de l'article UE13.2 (toitures terrasses d'agrément privatives).

Mémoire en réponse :

Ces précisions seront prises en compte dans le dossier de modification qui sera soumis à approbation du Conseil Territorial.

Commentaire : les demandes ci-dessus reçoivent donc un accueil favorable.

La contribution @104 & R11 (résidents du 12 Valiton) fait un certain nombre de remarques. « L'espacement de 25 mètres doit nous être garanti entre l'immeuble îlot BIC prévu en face et le 12 Valiton ». Elle regrette de ne voir « aucune information sur la présence d'éventuels balcons sur le nouvel immeuble et si lesdits balcons rogneraient sur cet espace de 25 mètres ». Les vis-à-vis ne sont pas étudiés. « Les plans de masses de certains immeubles ne laissent pas apparaître de retrait aux deux derniers niveaux. Or cet élément est essentiel ». « Cette disposition ne doit pas s'appliquer aux seuls immeubles en R+7 et au-delà mais à l'ensemble des nouvelles constructions ». « Les toitures seront-elles végétalisées et inaccessibles ? ». Elle demande aussi de « confirmer que l'arbre remarquable situé en face du 12 Valiton sera bien préservé ». La contribution demande aussi une étude de la circulation. Lors de la première permanence une question orale était sur l'accessibilité du parc en cœur de l'îlot BIC.

Mémoire en réponse :

La distance de 25 mètres entre le futur bâtiment du secteur BIC et le 12 Valiton sera respectée compte tenu de l'existence du plan des hauteurs plafond encadrant l'implantation des bâtiments.

Conformément à l'article UE.6, le calcul du recul de la règle de distance par rapport à l'alignement doit s'opérer au nu de la façade. La légende du plan masse sera précisée, pour une meilleure compréhension.

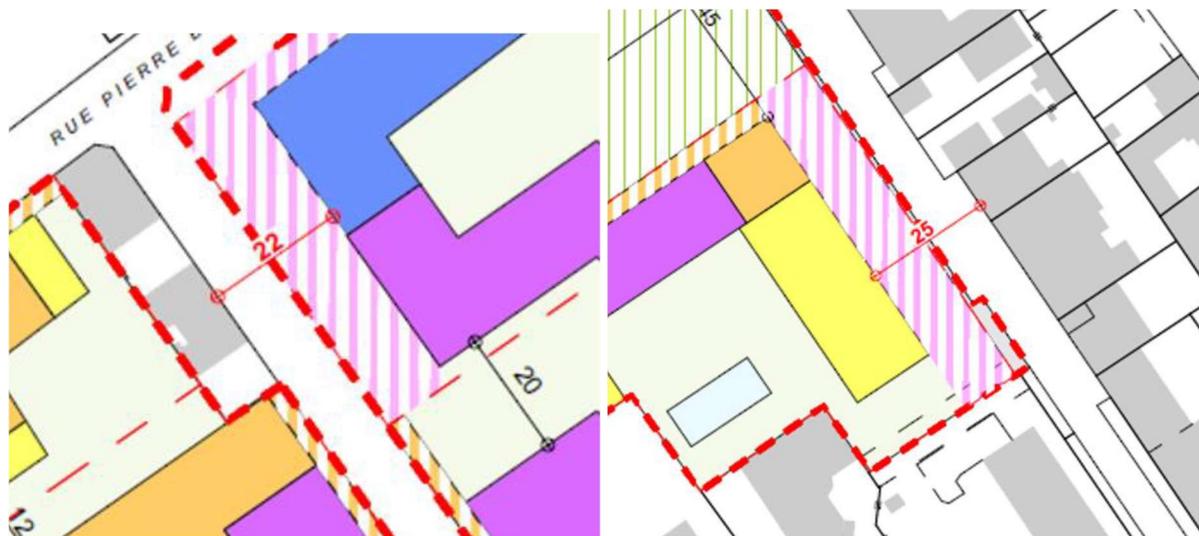
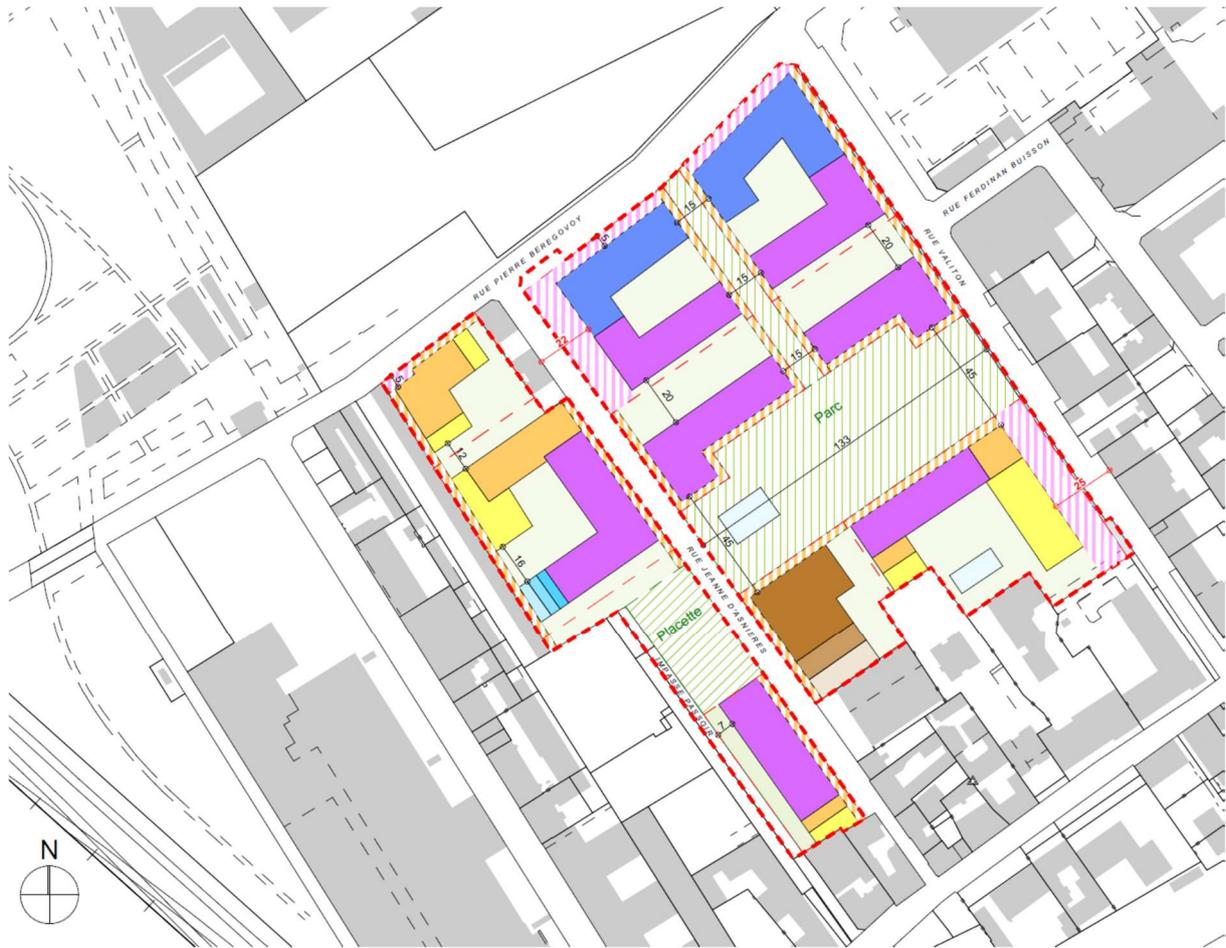
Distance à respecter entre les bâtiments existants et les futurs bâtiments du secteur BIC :



Extrait rapport de présentation p16

Dans la PV de synthèse j'ai fait remarquer que deux distances qui sont indiquées sur ce plan masse (extrait ci-dessus) par deux doubles flèches perpendiculaires aux rues Valiton et Jeanne d'Asnières sont peu lisibles et difficiles à interpréter.

Le mémoire en réponse fournit le document en qualité optimale, reproduit ci-dessous :



Les flèches indiquent la distance à respecter entre les bâtiments existants et les futurs bâtiments du secteur BIC : celle-ci sera de 22m rue Jeanne d'Asnières et de 25m rue Valiton.

Selon le RP page 16 concernant le recul il est écrit que « ce recul est doublé rue Valiton, par un élargissement d'1 m du trottoir par rapport à l'emprise actuelle du site, afin de permettre l'élargissement de la voirie au profit des modes actifs ». Quel est le lien avec la distance de 25m indiquée semble-t-il entre les façades de la rue Valiton et le bâtiment jaune ? Comment cette distance de 25m est-elle

compatible avec la somme du recul sur alignement supérieur ou égal à 5m (plan masse), de la largeur des deux trottoirs (plutôt larges cf. photo ci-dessous) et de la largeur de la rue (qui est à double sens) ?



Trottoir rue Valiton (photo CE)

#### Mémoire en réponse

Le secteur plan masse indique une distance de façade à façade de 25 m à l'endroit des constructions au sud du parc et en vis-à-vis de la copropriété du 10-12 rue Valiton.

L'élargissement de voie est un recul de la limite de parcelle au profit des modes actifs. Le terrain BIC cède ainsi à la ville une bande de 1 m sur tout le linéaire de la rue Valiton. Pour précision, la voie actuelle est d'environ 12m de large.

Le recul de 5 m est un minimum compté depuis les limites de la parcelle. Cette valeur étant une minimale, c'est le recul le plus contraignant qui prévaut à cet endroit, soit celui assurant une distance de façade à façade de 25 m de part et d'autre de la rue Valiton.

Commentaire commissaire-enquêteur (CE) : j'ajoute les largeurs des deux trottoirs de la rue Valiton (6 m au total y compris les stationnements), les 12m pour la voie, 1 m cédé pour une voie « modes actifs », et 5 m de recul depuis la limite de la parcelle, soit 24m. Le recul de 25 m est bien cohérent.

Précision du mémoire en réponse sur l'implantation des constructions :

L'OAP a pour vocation l'expression qualitative d'une stratégie d'aménagement. Elle n'est pas dimensionnante. En effet, c'est l'article 7 : « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » et le secteur plan masse qui encadrent la hauteur plafond et les règles de retrait.

Précisions données par le mémoire en réponse sur l'implantation de niveaux en retrait par rapport à l'alignement et les toitures végétalisées :

Dans le secteur Ue l'article UE.10 du projet de règlement prévoit que « les derniers niveaux, au-delà du R+7, devront être en retrait par rapport à l'alignement de la façade sur rue ».

Dans l'hypothèse d'un bâtiment comportant un seul niveau au-delà du R+7, seul le niveau en R+8 doit être implanté en retrait par rapport à l'alignement de la façade sur rue, à l'exclusion de tous les autres niveaux, en ce compris le niveau en R+7. La rédaction de l'article 10 sera précisée.

Les toitures (hors emprises techniques) seront végétalisées conformément au règlement du PLU, à savoir « les toitures terrasses seront végétalisées à hauteur de 80% (hors emprises techniques). La toiture devra présenter une épaisseur d'au moins 30cm de terre végétale sur 70% de sa surface. »

Précisions données par le mémoire en réponse sur la circulation :

Une étude de trafic a été réalisée sur le secteur BIC, afin d'appréhender l'impact sur la circulation d'un projet conforme au secteur plan masse et à l'OAP dont voici les conclusions :

Situation initiale	Situation projetée
<p>Une enquête de circulation a été réalisée dans le secteur du projet en octobre 2021.</p> <p>Les carrefours du secteur disposent d'une réserve de capacité suffisante.</p> <p>Leur fonctionnement est fluide aux heures de pointe, à l'exception du carrefour RD909 x Quai de Clichy, qui connaît des dysfonctionnements :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- à l'heure de pointe du matin, la répartition du temps de vert n'est pas optimale, et l'entrée depuis le Pont d'Asnières est saturée,</li><li>- à l'heure de pointe du soir, le carrefour est parfois bloqué par des remontées de file depuis le Pont d'Asnières.</li></ul> <p>Le secteur est bien desservi par les transports en commun, avec la gare Clichy-Levallois de la ligne L du Transilien à 600 m, et la station Mairie de Clichy de la ligne 13 de métro à 750 m. Il est également desservi par trois lignes de bus.</p> <p>De nombreuses voies du secteur comportent des aménagements cyclables.</p>	<p>Le projet prévoit la réalisation des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 040 logements,</li><li>- 7 502 m<sup>2</sup> de bureaux,</li><li>- quelques commerces en pied d'immeubles,</li><li>- 814 places de stationnement voitures,</li><li>- 37 places de stationnement motos,</li><li>- 1 104 places de stationnement vélo.</li></ul> <p>Le trafic engendré par les logements peut être estimé de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- émission de 135 UVP/h à l'heure de pointe du matin,</li><li>- attraction de 114 UVP/h à l'heure de pointe du soir.</li></ul> <p>Le trafic engendré par les bureaux peut être estimé de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- attraction de 53 UVP/h à l'heure de pointe du matin,</li><li>- émission de 45 UVP/h à l'heure de pointe du soir.</li></ul> <p><b>Le projet n'aura qu'un faible impact sur le fonctionnement du carrefour RD909 x Quai de Clichy.</b></p> <p><b>Les autres carrefours du secteur conserveront une réserve de capacité suffisante et un fonctionnement fluide.</b></p>
<p><b>Situation fil de l'eau</b></p> <p>À l'horizon de la livraison du projet, trois autres opérations susceptibles d'avoir un impact sur les conditions de circulation dans le secteur et faisant l'objet d'un avis de la MRAe ont été recensées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- projet Osmose à Clichy,</li><li>- projet Cogedim dans la ZAC du Bac d'Asnières à Clichy,</li><li>- projet Blaack dans la ZAC du Bac d'Asnières à Clichy.</li></ul> <p>L'impact de ces projets a été pris en compte pour l'analyse des conditions de circulation en situation projetée.</p>	

Commentaire CE : la conclusion est que « le projet n'aura qu'un faible impact », cependant peu de détails sont donnés.

UVP/h = unité véhicule particulier par heure

Je note un trafic supplémentaire de 188 voitures par heure soit 3 par minute le matin et 159 voitures par heure soit moins de 3 par minute le soir. Il est difficile d'estimer l'impact réel.

Autres réponses :

Concernant l'accessibilité du parc en cœur de l'îlot BIC, il se conformera aux horaires d'ouverture et de fermeture des parcs de la Ville de Clichy.

La contribution @181 vient du collectif rue Jeanne d'Asnières « vis-à-vis demain ». Elle regrette une faible évolution par rapport au projet de modification de 2022. Elle relève des « incohérences » entre le plan masse et l'OAP. Ces incohérences portent sur différents points.

Mémoire en réponse :

Concernant la « faible évolution » regrettée par rapport au projet de modification de 2022, voici les évolutions notables apportées au secteur BIC entre les modifications N°8 et N°9 du PLU :

- Création de retraits importants entre les constructions projetées et les immeubles existants : 25m rue Valiton, 22m au nord de la rue Pierre Bérégovoy, encadrés par le secteur plan masse.
- Concentration des hauteurs les plus marquées au nord sur la rue Pierre Bérégovoy, faisant face à l'opération de bureaux BLACK, dans la continuité de immeubles existants sur cette voie.
- Suppression de la voie nouvelle minérale accessible aux véhicules.
- Création d'un parc central de grande envergure.
- Augmentation de la surface de pleine terre minimum passant de 25% à 30%.

- Réduction du nombre de place de stationnement minimum à créer passant de 0,8 à 0,6 place par logement
- Augmentation significative des surfaces destinées à la création de commerces afin d'apporter une plus grande mixité d'usage au quartier

Les arbres de haute-tige et les alignements d'arbres de l'îlot BIC

Suite de la contribution @181 :

Selon @181, l'OAP prévoit que « les alignements d'arbres existants seront maintenus ou remplacés » mais le plan masse « fait apparaître un recul de 3 m incompatible avec le maintien de l'alignement d'arbres ». « Il existe rue Jeanne d'Asnières un alignement d'arbres et une haie arbustive » « qui constituent l'identité de la rue ». Ainsi « le recul des bâtiments devra être supérieur aux 3 mètres prévus », « augmenté à 5 mètres » et les saillies ne devront être possibles « que pour les niveaux à partir de R+3 »



Alignement d'arbres rue Jeanne d'Asnières (photo CE)

Les alignements d'arbres existants à maintenir et préserver dans l'OAP sont situés sur le domaine public (exemple : rue Valiton, rue Pierre Bérégovoy). Concernant la rue Jeanne d'Asnières, les alignements d'arbres seront créés en limite du domaine public, dans le retrait de 3m prévu à cet effet sur le secteur plan masse. Cette profondeur permet la végétalisation des marges de recul et le développement d'arbres de petit et moyen développement. Les arbres de hautes tiges, au regard de leur important potentiel de développement futur, ne peuvent être implantés au droit des bâtiments. Des emplacements privilégiés leur seront réservés dans les cœurs d'îlots végétalisés ou le parc en pleine terre. Ainsi, les éventuelles saillies autorisées à partir du 2ème niveau ne constitueront pas un frein à la végétalisation des marges de recul.

Commentaire CE : les alignements d'arbres créés en limite du domaine public ne seront donc pas des arbres de haute tige. Les alignements d'arbres actuels rue Jeanne d'Asnières seront détruits et conformément à l'OAP des alignements d'arbres seront donc créés hors du domaine public, sur le côté Ouest de la rue, sur l'ensemble de la parcelle sauf devant les deux bâtiments remarquables.

Je note que cet état futur sera meilleur que l'état actuel où l'alignement d'arbres est discontinu.

Pour @106 les arbres existants semblent en bonne santé et abritent de nombreuses espèces d'oiseaux. « Il semble invraisemblable en 2024 d'arracher des arbres anciens, qui ont plusieurs dizaines d'années et qui sont en bonne santé ».

Mémoire en réponse :

Dans le cadre de la procédure de modification de PLU portant sur le secteur « BIC » et de la définition du futur projet, une attention particulière a été portée à la gestion des arbres existants.

Cette réflexion a été engagée par le porteur de projet en concertation avec une agence de paysagiste et des bureaux d'études spécialistes en ingénierie végétale et aménagement paysager.

Les bureaux d'études ont mené en janvier 2024 une étude phytosanitaire portant sur 88 arbres présents sur le site du secteur « BIC ». Cette analyse a été complétée en mars 2024 par la réalisation d'un bilan mécanique et sécuritaire des arbres existants.

Cette mission a permis d'obtenir un bilan sécuritaire pour chaque arbre, des perspectives de maintien et des mesures conservatoires.

L'élaboration du secteur plan masse de l'opération a été coconçu avec l'agence d'urbanisme « Février Carré » sur la base des axes suivants :

- Transversalité du site en lien avec les rues existantes
- Création d'un parc central au cœur du quartier
- Constructibilité reportée de part et d'autre du parc

Aussi, le positionnement des futurs bâtiments a été étudié afin de répondre aux enjeux urbanistiques et environnementaux du quartier tout en assurant la préservation de 57 arbres existants.

De plus, les rapports réalisés par les bureaux d'études ont permis de souligner la présence de 27 arbres positionnés sur les futures zones à bâtir, présentant un intérêt de développement futur. Ces arbres ont été identifiés comme « à transplanter » et seront ainsi conservés et intégrés dans le futur projet.

Pour ce qui est des 90 arbres restants, compte tenu de leur état phytosanitaire ou de leurs caractéristiques la transplantation n'a pas été retenue, ils seront donc supprimés.

Enfin, le futur projet prévoit la création d'un parc d'environ 6 000 m<sup>2</sup> en cœur de quartier, d'une placette végétalisée et de cœurs d'îlots paysagers généreux. Dans le cadre de ces aménagements, il est prévu la plantation de 322 nouveaux arbres sur le site.

Commentaire CE

Je note 88 arbres faisant l'objet de l'étude phytosanitaire et un bilan mécanique et sécuritaire de tous les arbres sur ce secteur. En conclusion le porteur de projet prévoit 57 arbres préservés, 27 arbres transplantés, 90 supprimés pour un total de 174 arbres.

Ce sujet est abordé aussi plus loin (études phytosanitaires).

Dans le scénario de référence de l'évaluation environnementale page 126 il y a 77 arbres dans le secteur BIC ; ce nombre semble être établi en fonction de la surface actuelle des espaces verts. Quel est le nombre actuel d'arbres de haute tige ?

Le porteur de projet indique à la collectivité :

*« Les bureaux d'études ont mené en janvier 2024 une étude phytosanitaire portant sur 88 arbres présents sur le site du secteur « BIC ». Cette analyse a été complétée en mars 2024 par la réalisation d'un bilan mécanique et sécuritaire des arbres existants. »*

*Cette mission a permis d'obtenir un bilan sécuritaire pour chaque arbre, des perspectives de maintien et des mesures conservatoires.*

*L'élaboration du secteur plan masse de l'opération a été coconçu avec l'agence d'urbanisme « Février Carré » sur la base des axes suivants :*

- *Transversalité du site en lien avec les rues existantes*
- *Création d'un parc central au cœur du quartier*
- *Constructibilité reportée de part et d'autre du parc*

*Aussi, le positionnement des futurs bâtiments a été étudié afin de répondre aux enjeux urbanistiques et environnementaux du quartier tout en assurant la préservation de 57 arbres existants.*

*De plus, les rapports réalisés par les bureaux d'études ont permis de souligner la présence de 27 arbres positionnés sur les futures zones à bâtir, présentant un intérêt de développement futur. Ces arbres ont été identifiés comme « à transplanter » et seront ainsi conservés et intégrés dans le futur projet.*

*Pour ce qui est des 90 arbres restants, compte tenu de leur état phytosanitaire ou de leurs caractéristiques la transplantation n'a pas été retenue, ils seront donc supprimés.*

*Enfin, le futur projet prévoit la création d'un parc d'environ 6 000 m<sup>2</sup> en cœur de quartier, d'une placette végétalisée et de cœurs d'ilots paysagers généreux. Dans le cadre de ces aménagements, il est prévu la plantation de 322 nouveaux arbres sur le site. »*

La règle sera après la modification n°9 d'avoir 154 arbres (comme indiqué page 126). J'ai demandé dans le PV la définition du terme « arbre » (arbre de haute tige ou non). En réponse il est précisé que « la règle, dans son écriture, n'est pas modifiée par rapport aux autres zones, il s'agit bien d'arbre de haute tige. Pour la zone UEe, la règle demande 1 arbre de haute tige par 75m<sup>2</sup> d'espace vert. »

Commentaires CE : les études phytosanitaires ont déjà été décrites plus tôt.

Il y a donc selon les différentes informations 174 arbres sur ce secteur et parmi eux 84 subsisteront après réalisation du projet. La nouvelle règle après modification imposera 154 arbres et comme il y en aura 84 déjà sur place il faudra en planter 70. Je note donc que l'impact de la modification est quand même une suppression nette de 20 arbres de haute-tige. Par ailleurs les arbres proches des façades (alignements) ne sont pas dans ce décompte car pas de haute-tige. Les alignements créés rue Jeanne d'Asnières s'ajoutent.

Hauteurs des bâtiments

Défavorables

La contribution R18 est un mémoire du cabinet d'avocats pour leur client SCI Clichy Bac propriétaire des bâtiments Black rue Bérégovoy, bureaux pour 4400 personnes avec terrasses ménageant des vues vers le Sud et Paris (argument d'attractivité).

Elle note que le changement de zonage du secteur BIC, et le plan masse, accroissent le potentiel de constructibilité ce qui est « particulièrement préjudiciable à la SCI Clichy Bac » ; le plan masse autorise la construction de 35m qui formeraient écran vis-à-vis de l'ensemble immobilier Black (rooftop 26,15m, terrasse 22,45m) ; les conséquences sont perte d'ensoleillement (avec une étude jointe), la perte des vues vers le sud.

Mémoire en réponse :

Il apparaît nécessaire de rappeler que les règles d'urbanisme actuellement applicables au secteur BIC permettent la réalisation d'immeubles tertiaires de grande hauteur (32 mètres), sans contrainte particulière d'implantation, de recul ou de retrait. A l'inverse, le secteur plan masse imposé dans le règlement de PLU n°9 permet d'encadrer ces différents éléments et d'assurer la création de volumes bâtis en cohérence avec le secteur BIC et son environnement. L'accroissement de la constructibilité sur le secteur au regard des nouvelles règles du PLU ne peut donc être retenu.

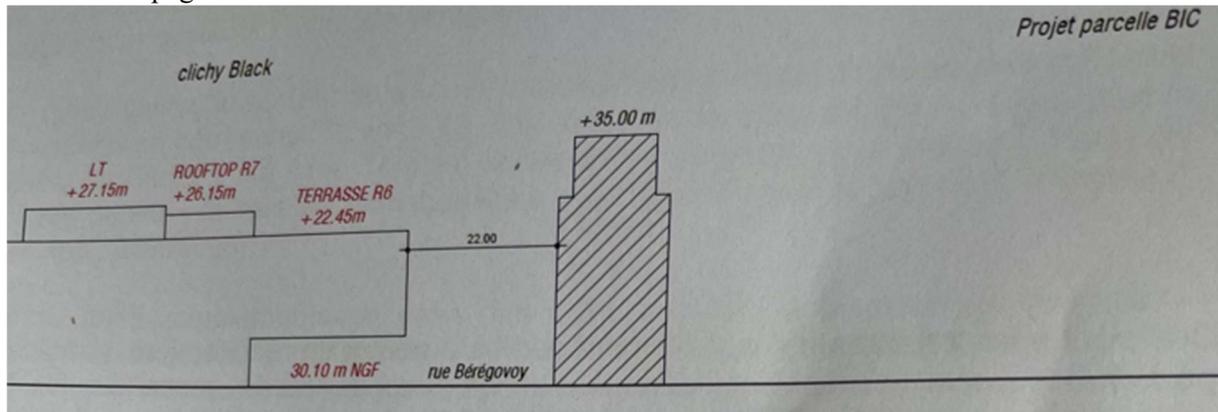
Commentaire CE :

Selon les articles UI6.2 et UI10.1 du PLU en vigueur, les constructions peuvent être implantées à l'alignement et d'une hauteur de 32m ou 21m selon la parcelle.

Avec la modification n°9 il est imposé un recul de 5m sur l'alignement et autorisé une hauteur de 35m, avec deux derniers niveaux en retrait.

Sans la modification n°9, il n'y a pas de recul et la hauteur autorisée est 32m, sans niveaux en retrait imposés.

Extrait R19 page 6



Le sommet de l'immeuble BIC est vu depuis l'extrémité de la terrasse avec un angle d'environ 27° par rapport à l'horizontale soit arc-tangente  $((35-22,45)/(22+2,50))$  ; (nota estimation du retrait du dernier étage : 2,50m).

Dans le cadre du PLU en vigueur il peut être autorisé un immeuble de bureau implanté à l'alignement et de 32m de haut.

Le sommet de ce nouvel immeuble serait vu depuis l'extrémité de la terrasse avec un angle d'environ 29° par rapport à l'horizontale soit arc-tangente  $((32-22,45)/17)$ .

Les situations futures dans les deux cas sont sensiblement équivalentes, et même un peu plus favorable pour le cas avec la modification n°9.

Pour R18, la hauteur est jugée « très nettement supérieure à celle des immeubles voisins » et donc en rupture avec l'environnement proche ; le mémoire doute de la capacité des voiries existantes, des transports en commun, et mentionne une éventuelle discordance avec le PPRI.

Mémoire en réponse :

La hauteur maximale des futurs bâtiments encadrée par le secteur plan masse sur la rue Pierre Bérégovoy est en cohérence avec l'environnement existant. En effet, nous notons dans la continuité du bâtiment de bureau BLACK, la présence de plusieurs bâtiments s'élevant à R+10 (cf. photo du Commissaire Enquêteur). Ainsi, les bâtiments projetés répondront à l'existant. Par ailleurs, et conformément au secteur plan masse et au règlement du PLU, les futurs bâtiments donnant sur la rue Pierre Bérégovoy seront implantés en recul de 5 mètres et les deux derniers niveaux seront en retrait afin de préserver les avoisinants.



Rue Pierre Bérégovoy face à l'îlot BIC (photo

CE)

En conclusion le mémoire R18 demande la diminution de la hauteur maximale des constructions (avec retrait minimum pour les étages en retrait de la façade sur rue), ainsi que l'augmentation de la marge de recul (rue Bérégovoy) en appliquant par exemple la règle de prospect  $L=H/2$ .

Pour @3 avoir « des immeubles R7 à R10 quand tout autour est de R2 à R5 (sauf Black a R6) produit une dégradation du cadre de vie et ne présente aucune continuité par rapport au reste »

@50 « demande un projet à taille humaine »

Les modifications apportées au projet initial envisagé dans le cadre de la modification du PLU n°8 ont pour objectifs d'assurer une meilleure intégration du projet dans l'environnement existant par la mise en œuvre de retraits systématiques en attique, d'épannelages ou de mise à distance des bâtiments au droit des avoisinants.

Une réflexion a été portée sur la volumétrie du projet permettant de concentrer les hauteurs les plus marquées au nord sur la rue Pierre Bérégovoy, faisant face à l'opération de bureaux et s'inscrivant dans la continuité des bâtiments au nord-est de la rue Pierre Bérégovoy. Tandis que les bâtiments situés au sud adoptent des hauteurs limitées via la mise en œuvre d'épannelages favorisant ainsi une intégration harmonieuse avec le paysage urbain environnant.

@179 note « une accélération de constructions d'immeubles de plus en plus hauts qui enlèvent de la lumière et augmentent la chaleur au sol ».

Le site du secteur BIC d'une surface de près de 4 hectares est composé de différents immeubles de bureaux, de lieux de stockage et de zones de stationnement extérieures. Il constitue une enclave, imperméable à l'échelle du quartier, mais agrémentée de quelques zones de végétation dense. En l'état actuel, 71% du site est bâti ou minéralisé du fait de la présence de nappes de parking étendues. Cette situation participe et amplifie l'effet d'îlot de chaleur lors de phénomène de températures élevées. Le projet de PLU n°9, par la création d'un parc central d'envergure en pleine terre, de failles entre les bâtiments permettant de désenclaver le site, de cœurs d'îlots végétalisés, et par la plantation de nombreux arbres, permettra la création d'îlots de fraîcheur.

@199 pointe « manque d'analyse des risques de pollution des sols » et @201 « risques sanitaires »

@229 regrette qu'il n'y ait « pas d'engagement concernant l'augmentation significative de la population et la vulnérabilité aux inondations. La responsabilité de la conformité au PPRI est renvoyée vers les futurs porteurs de projet ».

Sous la référence @152 « l'Association Habitants et Riverains de la Zac du Bac d'Asnières s'oppose fermement à la modification du PLU 9, notamment sur la partie concernant l'îlot BIC. Alors que dans les rues se trouvant aux abords immédiats de l'îlot BIC, les bâtiments sont de hauteurs allant de R1 à R4, la modification permet des constructions pouvant aller jusqu'à R10. »

@154 reprend le même sujet pour le passage des Chasses.

@76 est un mémoire déposé par l'association « Valiton autrement ». Il mentionne que « les rares modifications effectuées par rapport au projet avorté de modification du PLU n°8 ne permettent pas de résoudre nos inquiétudes », relève « la densité de construction, la hauteur des bâtiments et l'abattage de nombreux arbres », « l'augmentation massive de population causée par ce programme immobilier : problématiques existantes de transports en commun engorgés, de réseaux insuffisants et de circulation automobile », et la situation en zone C du PPRI.

Le mémoire demande de « reconsidérer » le projet de modification et demande :

- D'attendre le PLUI avec son étude d'impact sur l'environnement
- De réaliser une étude faune/flore quatre saisons
- De faire l'étude des vents dominants
- De faire un diagnostic phytosanitaire des arbres et répertorier les arbres remarquables
- De revoir l'implantation des immeubles en tenant compte de l'existant
- D'interdire les saillies sur les marges de recul pour faciliter le développement des arbres de haute tige
- De limiter les parkings souterrains à l'aplomb des bâtiments
- De faire une étude des effets cumulés densité de personnes et du nombre de déplacements
- De diminuer de façon importante la constructibilité du site
- De limiter les hauteurs à 32m
- De limiter la hauteur des immeubles en R+4 face aux 2 bâtiments remarquables repérés rue Jeanne d'Asnières
- Ne pas limiter le retrait des deux derniers niveaux à au-delà de R+7 et ne pas autoriser un alignement ponctuel
- D'établir conformité avec le PPRI
- De poursuivre l'étude environnementale.

Oralement la représentante de l'association a ajouté que cette modification semblait « téléguidée » par le promoteur.

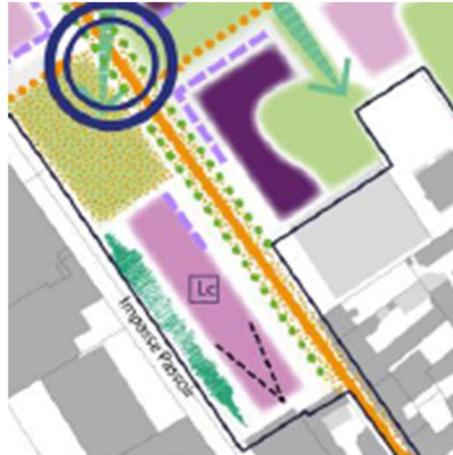
Analyses et commentaires sont faits au titre des divers thèmes (PLUI, PPRI, densification et hauteurs, arbres, effets cumulés des modifications).

Épannelages progressifs sur l'îlot BIC

Selon @181, l'OAP prévoit des « épannelages progressifs » avec encore une contradiction apparente entre plan masse et OAP : l'épannelage est beaucoup plus progressif dans l'OAP. Ainsi selon la contribution « le plan masse doit être modifié pour intégrer une longueur d'épannelage *a minima* aussi longue que celle présentée au plan de l'OAP p.38 du rapport ».



Plan masse



OAP

Les hauteurs prévues dans le sud de la rue Jeanne d'Asnières ne correspondent pas aux constructions actuelles en R+2 à R+4, et donc ne tiennent pas compte des « spécificités des constructions avoisinantes » alors que le PLU le prévoit. Enfin aucune étude de circulation de la rue n'est produite.

J'ai demandé dans le PV si la ville estime qu'il y a des « contradictions » entre le plan masse et l'OAP, sinon des précisions qui pourraient être apportées, et lesquelles.

Mémoire en réponse :

Il n'y a pas de contradiction entre l'OAP et le plan masse puisqu'il s'agit de 2 documents complémentaires. Le plan masse entraîne un rapport de conformité, les bâtiments doivent s'implanter strictement selon les dispositions de celui-ci, tandis que l'OAP entraîne un rapport de compatibilité, soit un rapport moins contraignant. Le schéma de l'OAP, comme son nom l'indique est un schéma. Il pose des grands principes, il ne s'agit pas d'un plan métré.

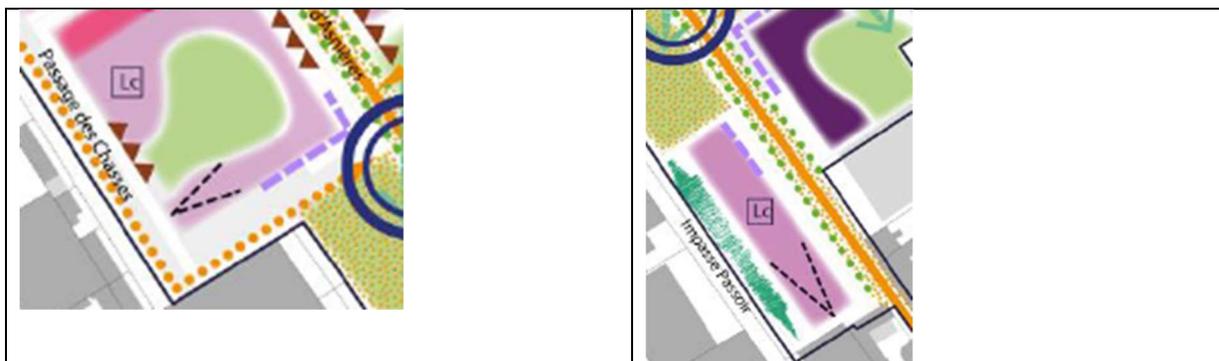
Commentaire CE sur la « compatibilité »

La notion de compatibilité n'est pas définie dans les textes, mais par la doctrine et la jurisprudence : le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application du document de rang supérieur et a fortiori si contraire les objectifs.

Commentaire CE sur l'épannelage

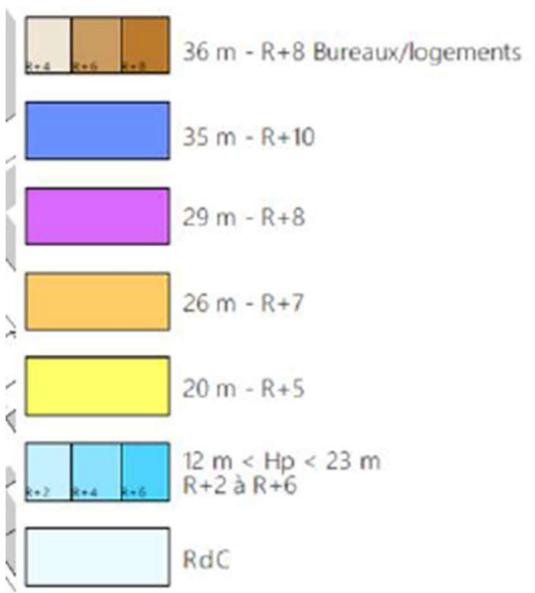
Comme écrit dans le RP page 17, « l'objectif du plan masse est d'imposer la mise en œuvre de transitions entre les gabarits des bâtis du futur projet et ceux des bâtis environnants existants, afin d'intégrer soigneusement le projet à son environnement ».

Deux épannelages sont indiqués dans l'OAP.





HAUTEURS PLAFOND



Sur l'impasse des Chasses l'épannelage est R+2/4/6/8. Il applique l'OAP.  
 Sur la rue Jeanne d'Asnières l'épannelage est en R+5/7/8 ; il est sur 15% de la longueur de l'immeuble. Or l'OAP prévoit un épannelage sur un tiers de la longueur, et la flèche pointue semble indiquer que cela devrait commencer à un niveau bas (on peut imaginer celui des immeubles alentour soit R+2+C)



Rue Jeanne d'Asnières R+2+C

Impasse des Chasses R+1

C'est à juste titre que le RP (page 39, OAP) indique : « un principe d'épannelage progressif sera travaillé pour les bâtiments situés à l'arrière de la rue de Neuilly et desservi par l'impasse Passoir, et les bâtiments

de l'îlot sud desservis par le passage des Chasses ». J'estime cependant que ce principe, s'il est bien appliqué pour le passage des Chasses, ne l'est pas pour la rue Jeanne d'Asnières, comme le dit @76. Une solution serait de modifier le plan masse dans le sens d'une meilleure conformité avec l'OAP, à savoir prévoir un épannelage d'une part sur 33% de la longueur et pas 15%, d'autre part selon la progression R+4/6/8 et non pas R+5/7/8.

Questions/remarques CE :

Certaines études demandées (cf. entretien avec SAS Clichy Foncière) sont peut-être déjà faites. Leur communication est-elle prévue et quand ?

Dans le cadre des PC, une étude d'impact a été transmise à la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale). La ville est en attente du retour de la MRAE.

Le porteur de projets indique à la collectivité :

Etudes phytosanitaires : cf. réponse ci-avant concernant les arbres existants et les futures plantations : point sur les arbres de haute tige

Etudes de pollutions : Dans le cadre du futur projet de réaménagement du secteur BIC en lien avec la modification du PLU n°9 permettant d'accueillir un programme de logements et de commerces, des études de pollution du sous-sol ont été effectuées entre 2022 et 2024.

Ces études successives avaient permis de mettre en évidence des zones d'impact par des substances polluantes (Hydrocarbures, HAP, PCB, COHV et/ou Métaux) dans différents milieux (sols/remblais, eaux souterraines et air du sol) ainsi que des sols/remblais non nécessairement pollués mais présentant des caractéristiques physico-chimiques non conformes à celles d'un matériau inerte au sens de la réglementation relative aux déchets (une terre excavée étant assimilée à un déchet) du fait de dépassements de seuils définis sur lixiviat (couple Fraction Soluble / Sulfates et Métaux).

Conformément à la méthodologie nationale en la matière et suite aux modifications du programme d'aménagement (tant dans la disposition des futurs bâtiments que de l'emprise géographique des futurs Lots), un Plan de Gestion actualisé de l'état de ces milieux et matériaux impactés a ensuite été élaboré (incluant les résultats d'investigations/analyses complémentaires menées en Décembre 2023), s'agissant de déterminer les meilleures solutions de gestion adaptées aux spécificités de l'aménagement projeté et garantissant notamment une pérennité d'usage futur du site tant du point de vue sanitaire qu'environnemental.

Elaboré sur la base de cartographies interprétatives, d'un schéma spécifiant les relations pouvant exister entre les milieux/matériaux à gérer, les voies potentielles de transfert des polluants contenus et les cibles potentielles (environnement et futurs usagers du terrain) et en s'appuyant notamment sur les résultats d'une Analyse des Risques Résiduels prédictive (ayant montré l'absence de risques cancérigènes et non cancérigènes après gestion appropriée des zones de pollution concentrée) ainsi que sur une approche « Coûts-Avantages » des différentes solutions de gestion envisageables et applicables selon les enjeux en présence, ce Plan de Gestion actualisé a ainsi permis d'envisager la mise en œuvre des actions correctives et conservatoires suivantes pour les différents secteurs concernés :

- Pour l'air du sol fortement impacté : mise en œuvre d'un traitement préalable dans les zones concernées (selon les conclusions d'un PCT restant à réaliser) permettant la sécurisation des terrassements et des aménagements futurs.
- Pour les sols/remblais impactés et/ou non inertes présents dans l'emprise du terrassement : excavation et évacuation hors site pour enfouissement en Installations de Stockage de Déchets agréées et/ou traitement /revalorisation dans des centres/filières agréés.
- Pour les sols/remblais significativement impactés présents en dehors de l'emprise du terrassement (pollutions concentrées) : extraction mécanique (purge) et évacuation hors site pour

*enfouissement en Installations de Stockage de Déchets agréées et/ou traitement selon des centres/filières agréés puis remblaiement à l'aide de matériaux de qualité compatible avec les usages futurs,*

- *Pour les sols/remblais résiduels plus faiblement impactés localisés en dehors de l'emprise du terrassement : contention en place avec recouvrement via les éléments actuels (matériaux non impactés existants) et/ou par différents éléments constitutifs du projet d'aménagement (futurs bâtis, espaces verts, voiries, ...),*
- *Instauration de Restrictions d'Usages (RU) pour les zones de maintien en place de milieux/matériaux impactés résiduels et/ou non inertes au sens de la réglementation relative aux déchets (cas d'impacts résiduels après mise en œuvre des mesures correctives),*
- *Actualisation de l'ARR (analyse des risques résiduels) en cas d'écart constaté avec les objectifs définis au afin de valider la garantie d'une compatibilité pérenne entre la qualité des milieux concernés et leurs usages envisagés,*
- *Réalisation d'un contrôle de la bonne qualité de l'air ambiant des locaux de la future crèche après réaménagement (et avant mise en service du bâtiment). Des investigations spécifiques ont été réalisées au droit de l'implantation future de la crèche. Les mesures de traitement sont relevées dans le plan de gestion de la pollution.*
- *Le bâtiment de la crèche sera aussi intégralement isolé du sol par un niveau de sous-sol d'emprise plus large. L'analyse des risques résiduels s'assurera de la bonne conformité entre les terres restées en place et la présence de cet établissement sensible.*

Etude inondation : *D'après les études PPRI et les différentes études menées sur le site :*

*En mars 2018, le Services Prévention des Risques et Nuisances de la DRIEAT a émis une charte d'engagement pour « concevoir des quartiers résilients » face au risque d'inondation en Île-de-France. L'objectif en est de concilier l'urbanisation importante de la région Île-de-France, y compris en zone inondable, avec les objectifs de réduction du risque et de protection des populations.*

*Cette charte prévoit que les acteurs de cette mutation contribuent à travers leurs projets à améliorer la résilience du territoire au risque inondation, c'est-à-dire à amoindrir les conséquences d'une inondation et à raccourcir le délai de retour à la normale pour les habitants comme pour les entreprises, sécurisant ainsi le fonctionnement de l'une des premières régions économiques d'Europe.*

*Il s'agit d'un engagement des différents partis de l'aménagement du territoire (aménageurs, collectivités, etc.) dans la démarche de conception de quartiers résilients.*

*Le futur projet en respectera les objectifs repris dans ses articles, notamment :*

- *Art. 2.1 - ne pas aggraver le risque pour les enjeux existants sur le secteur : la réalisation de parkings souterrains permet de libérer 16 850 m<sup>3</sup> pour l'expansion des crues, contre 3 450 m<sup>3</sup> remblayés dans le cadre du projet. Le bilan du projet est en faveur d'un rendu de volume pour l'expansion des crues ;*
- *Art. 2.2 – Faciliter la gestion de la crise et raccourcir le délai de retour à la normale : les locaux, dont les logements, seront implantés au-dessus de la cote casier. L'accès au site restera possible, permettant l'accès des moyens de secours. Aucun service de gestion de crise ou service public nécessaire à la vie du territoire ne sera implanté en zone inondable ;*
- *Art. 2.3 – Développer de manière pérenne la culture du risque, notamment par la sensibilisation et l'information des résidents et le maintien des aménagements dans le temps.*

*Les études géotechniques garantissent un dimensionnement approprié des fondations du projet. La note de cadrage Loi sur l'Eau et PPRI ainsi que l'étude hydrogéologique garantissent la prise en compte du mécanisme d'inondation et la conservation d'un volume d'expansion des crues supérieur à celui actuellement disponible. Les effets résiduels seront faibles.*

En conclusion, *le projet n'est pas de nature à augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes (faibles hauteurs d'eau et vitesses d'écoulement quasi-nulles, absence de plancher fonctionnel sous la*

*cote d'inondation, proximité du site avec des zones non inondables, lots accessibles en cas d'inondation, ...), notamment au regard des quartiers avoisinant, situé en limite de zone inondable. »*

Question CE sur la protection du patrimoine :

L'immeuble situé 25-27 rue Jeanne d'Asnières est un élément du patrimoine de la ville. Il fait partie des éléments de patrimoine protégé (PLU annexe 4.2 au règlement p27 qui prévoit pour ce bâtiment de « préserver le rapport entre les bâtiments, les espaces ouverts et l'espace public »). On peut lire dans l'OAP BIC (p38 du rapport de présentation) que « le projet veillera à préserver et mettre en valeur les bâtiments sis 25/27 rue Jeanne d'Asnières, situés à l'entrée de la rue Jeanne d'Asnières, au nord du périmètre. Une attention particulière sera portée à leurs abords afin de préserver leur mise en scène actuelle ». On constate cependant qu'en face sont prévus par le plan masse des bâtiments de 29 et 35 m. Le recul sur alignement prévu suffira-t-il à préserver cet élément du patrimoine ?



Insertion du 25-27 rue Jeanne d'Asnières dans son environnement (photo CE), le bâtiment Black fait 22.45m (terrasse sur rue Bérégoz cf R19 p6)

Mémoire en réponse :

Les deux bâtiments sont situés à l'angle de la rue Pierre Bérégoz et Jeanne d'Asnières, ils jouissent ainsi d'une mise en scène de fait. Des dispositions spécifiques ont été prises afin de préserver les bâtiments remarquables se situant au droit du secteur BIC. De plus, le plan masse indique une distance de 22m par rapport aux futures constructions qui lui feront face, ils seront ainsi mis à distance des constructions en face. Les constructions sur la rive ouest de la rue Jeanne d'Asnières et la rue Pierre Bérégoz auront un léger recul pour permettre les perspectives sur les 2 constructions. Par ailleurs, comme indiqué les plus grandes hauteurs étant situées au droit de la rue Pierre Bérégoz, le bâtiment rue Valiton en est éloigné et la création d'une porosité visuelle sur le bâtiment lui faisant face prévue dans le cadre de l'OAP lui fera bénéficier de vues vers le parc.

Commentaire CE :

Le recul prévu de 22 m me paraît suffisant. Le recul sur alignement de 3m sur le côté Ouest de la rue Jeanne d'Asnières est un point positif pour la mise en valeur des bâtiments.

Question CE sur la protection du patrimoine :

L'immeuble situé 21-25 rue Ferdinand Buisson et 26-28 rue Valiton est un élément du patrimoine de la ville. Il fait partie des éléments de patrimoine protégé (PLU annexe 4.2 au règlement p.30, sans préconisation pour la préservation de son environnement). Il est situé face à l'îlot BIC. Il semble qu'aucune disposition particulière n'est prévue dans l'OAP ou le plan masse pour préserver son environnement. Quelle est votre position ?

Contrairement aux 2 bâtiments aux 25/27 rue Jeanne d'Asnières, l'immeuble 21-25 rue Ferdinand Buisson n'est pas situé au sein du secteur en renouvellement. La coulée verte centrale permettra une perspective sur le bâtiment.

Commentaire CE :

Les réponses mettent en exergue les mesures prises (reculs, parc central) qui me paraissent satisfaisantes.

#### **5.4.6 Rue Mozart (suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques »)**

36 observations spécifiques

Favorables

De nombreux soutiens (pour des logements, des équipements et des commerces) de riverains qui notent un certain abandon du quartier alors qu'il est proche du métro 14. Par exemple @126 « Avec le développement côté Saint-Ouen de la ZAC des Docks, soutien au renouvellement de la zone dite Mozart dont les bureaux datés et l'absence de logements en font une zone morte alors que tout se prête au développement ».

Réserves : demande de limiter les hauteurs à R+7 analogue à l'existant du quartier et veiller à la végétalisation (@130, @223, @39)

Défavorables :

Une zone polluée proche (@107, @209, @215).

Des hauteurs autorisées trop élevées et une sur-densification possible (@112, @113, @90, R14).

@237 « le PLU expulse une cinquantaine de sociétés pourvoyeuses d'emplois ».

R02 estime que le projet de modification du PLU est responsable de la fin du bail de son entreprise (mixte tertiaire/activités) et « met en tension de location les entreprises de toute la zone ».

Questions/remarques CE :

Quel est le lien entre la modification n°9 et le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Clichy-la-Garenne (92) dans le cadre de la déclaration de projet du secteur Seine Liberté (avis délibéré MRaE APPIF-2024-066 du 03/07/2024) ?

Il n'y a pas de lien puisque le secteur faisant l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU concerne la future ZAC « Seine Liberté ». La procédure de ZAC est portée par l'EPT Boucle Nord de Seine, sur des fonciers en grande partie publics. Le secteur Mozart quant à lui est un ensemble de parcelles privées. Aucune procédure n'est en cours pour une maîtrise publique. Toutefois, ces 2 projets sont liés par leur mutation en cours du fait de la desserte du sud-est de la commune par la ligne 14, qui participe au renouvellement urbain du secteur avec une vocation mixte, plutôt que tertiaire, comme cela était le cas jusqu'à la livraison de la ligne 14.

Comment sera traitée la pollution aux hydrocarbures, qui ne semble pas évoquée dans le dossier ?

Il n'y a pas de pollution aux hydrocarbures sur le site Mozart. Le site ne recense aucun site BASOL ou BASIAS.

Les terrains pollués se situent en grande partie dans le périmètre de la future ZAC « Seine Liberté » (terrain anciennement occupé par la société TOTAL).

Par ailleurs, depuis l'automne 2023, des habitants de la commune de Clichy-la-Garenne résidant à proximité d'anciens terrains appartenant à Total se plaignent d'une odeur de gaz et d'hydrocarbure.

Les nuisances proviendraient des pollutions causées par le chantier de la société Emerige, rue Pierre, dans la commune de Saint-Ouen-sur-Seine, et plus précisément au sein de la ZAC des Docks, dont la société Sequano est l'aménageur.

Aussi, afin de remédier au problème, l'EPT Boucle Nord de Seine a déposé une requête en référé instruction le 01/07/2024 auprès du greffe du tribunal administratif de Cergy-Pontoise. Ladite procédure de référé a pour objet de demander au juge administratif de désigner un expert afin, notamment, qu'il détermine la nature, l'origine et l'étendue de la pollution, mais également la nature des dommages sanitaires, matériels, ou autres subis et des mesures à prendre pour remédier définitivement au problème.

Commentaires CE

La modification supprime une contrainte qui empêchait le renouvellement de ce quartier. Or maintenant qu'il est desservi par la ligne 14 il est logique de permettre plus de mixité logements et activités économiques. D'après google maps il y a 700 m entre l'angle rue Mozart/rue Villeneuve et la station M14 Saint-Ouen.

#### **5.4.7 Calmette (classement en UI et non UC3)**

11 observations spécifiques

Réserves : @103 « regrette de ne pas avoir à ce jour la présentation d'un projet permettant de remplacer le centre culturel Henry Miller et de permettre la continuité des activités associatives dans de bonnes conditions. Celui-ci est déjà fermé au public et sera détruit sous peu ».

Défavorables : pour @229 « si l'espace Henry-Miller déménage au nord de la rue Martre c'est à la fois parce que le projet initial Urban Osmose avec un magasin Truffaut a capoté mais aussi parce que l'Oréal lorgnait sur ces terrains Calmette et qu'un déménagement est imposé aux associations ». Plusieurs contributions déplorent la fermeture du centre Henry Miller (@179, @201, R09, R13, R16, R22). Une compensation pour les riverains impactés par des travaux est demandée (R08).

Questions/remarques CE :

Bien vouloir me préciser le devenir des activités qui étaient exercées dans le centre culturel : autre lieu, à partir de quand etc.

Mémoire en réponse

Le bâtiment Henry Miller, construit dans les années 1900, a évolué au fil des années vers un équipement municipal dédié au soutien des pratiques artistiques amateurs avec de nombreuses salles prêtées aux associations clichoises intervenant dans différents domaines artistiques et sociaux. Son ancienneté, son taux d'occupation et la fréquence élevée d'utilisation ont contribué progressivement à l'usure des locaux.

Aujourd'hui l'état de vétusté du bâtiment a contraint la Ville à envisager d'autres solutions, le lieu ne permettant plus de répondre aux conditions de sécurité et de confort indispensables à l'accueil du public.

La salle de spectacle, d'une capacité de 84 places assises et 110 places debout, insérée dans une ancienne école, n'est plus adaptée à son usage. Elle n'est plus en conformité avec la réglementation d'un point de vue énergétique, phonique et présente une toiture et une charpente défectueuses. Son système de sécurité incendie, fonctionnel mais très obsolète impose également une rénovation complète, tout comme le réseau d'eau et assainissement vieillissant. Enfin, les gradins ne répondent plus aux normes en vigueur pour assurer la sécurité des usagers.

Pour l'ensemble de ces raisons, après étude possible de plusieurs scénarios, il n'a pas été retenu celui de la réhabilitation, compte tenu de l'ampleur du chantier des travaux à réaliser.

Dans ce cadre, il était prioritaire de garantir la continuité de l'offre culturelle, qui pourra être maintenue grâce à la répartition de la programmation associative et artistique au sein des différentes salles et équipements communaux avec la mise à disposition d'un régisseur technique de la Ville.

La programmation associative sera répartie dans les différentes salles communales y compris au sein de l'auditorium du conservatoire à savoir dans les salles du marché, les salles de l'église, la salle au sein de la Fondation Roguet, l'auditorium du Lycée R. Auffray, l'auditorium de l'EM Normandie, le centre de loisirs Victor Hugo et l'espace théâtral du centre de Loisirs Villeneuve.

Par ailleurs, une nouvelle offre « spectacle vivant » est prévue par la création d'une salle de spectacle rue Martissot de 330 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée, à minima identique à la salle de l'Espace Henry Miller, pensée comme un lieu de vie, en complément du théâtre Rutebeuf permettant de proposer un nouvel espace en faveur de la vie associative. La Ville a lancé une programmation sur des locaux neufs existants au rez-de-chaussée dont la livraison est prévue en 2025.

Enfin, pour continuer à étoffer les possibilités d'accueil de la vie associative et culturelle, le Théâtre Rutebeuf est en études pour une totale réhabilitation et extension. Suite à une étude programmation, le concours d'architecte a été lancé. Le lauréat sera choisi en fin d'année 2024. Il est prévu 2 ans de travaux à partir de juillet 2026.

Commentaires CE :

On peut rappeler l'axe 2 du PADD « affirmer et assurer un développement économique équilibré et durable du territoire communal » et son axe 2.5 « promouvoir la dimension économique de Clichy » avec une des orientations ciblées « encourager le maintien à Clichy des grandes entreprises porteuses d'emploi ». J'estime que c'est ici le cas, le but étant de permettre le développement de l'entreprise L'Oréal qui est en cours d'acquisition de ces parcelles pour étendre son siège social (Cf. rapport de présentation page 22).

On note surtout une opposition au déménagement du centre Henry Miller qui semble plus politique qu'autre chose. La mairie explique dans le mémoire en réponse pourquoi le centre a été fermé et où les activités seront transférées. Cette réponse me semble satisfaisante. Le sujet des équipements publics et pas simplement d'un centre « dédié au soutien des pratiques artistiques amateurs avec de nombreuses salles prêtées aux associations clicheoises intervenant dans différents domaines artistiques et sociaux » est traité plus avant.

#### **5.4.8 Franprix (classement en UEc et non UHc et UC3)**

17 observations spécifiques

Favorables : favorable à l'arrivée d'un commissariat (notamment @17).

Réserves pour @165 « le projet de 10 étages est complètement inapproprié et amène une dégradation considérable de l'environnement des habitations environnantes (surtout de la perte de lumière) », repris aussi par @159, et aussi « un maximum de huit étages au point culminant paraît déjà trop haut » (@160).

Défavorables : « un impact direct sur les logements de la rue des Bateliers (@1), bâtiments jugés trop hauts (@90, @122, @161, @164, @175), « la hauteur du bâtiment commissariat aura nécessairement un impact sur la luminosité des logements situés Rue des Bateliers, qui ne sont par ailleurs pas tous en R+7 (la partie droite du bâtiment est en R+6) », « appartements vont perdre en valeurs rue des Bateliers » (@158), « manque d'une présentation d'une vision d'ensemble » (@229)

Question CE :

L'immeuble situé 20 bis rue des Bateliers est un élément du patrimoine de la ville. Il fait partie des éléments de patrimoine protégé (PLU annexe 4.2 au règlement p.6). Il est situé face au secteur de l'OAP Franprix. Quelles dispositions particulières sont-elles prévues dans l'OAP pour préserver son environnement ?

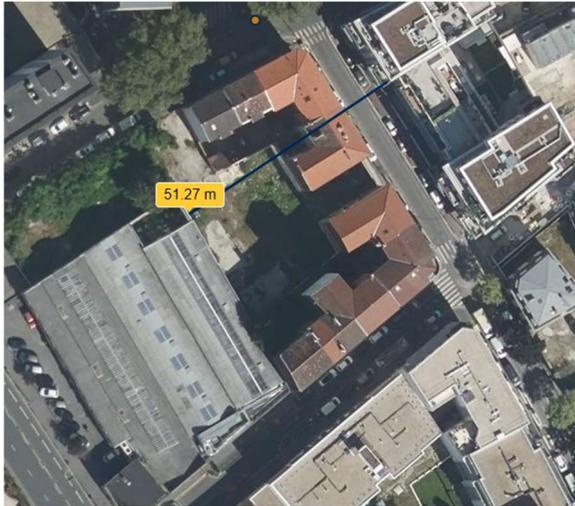
Mémoire en réponse :

Le bâtiment n'est pas situé au sein du secteur faisant l'objet de l'OAP, et il n'y a aucune covisibilité entre le bâtiment protégé et le secteur de l'OAP.

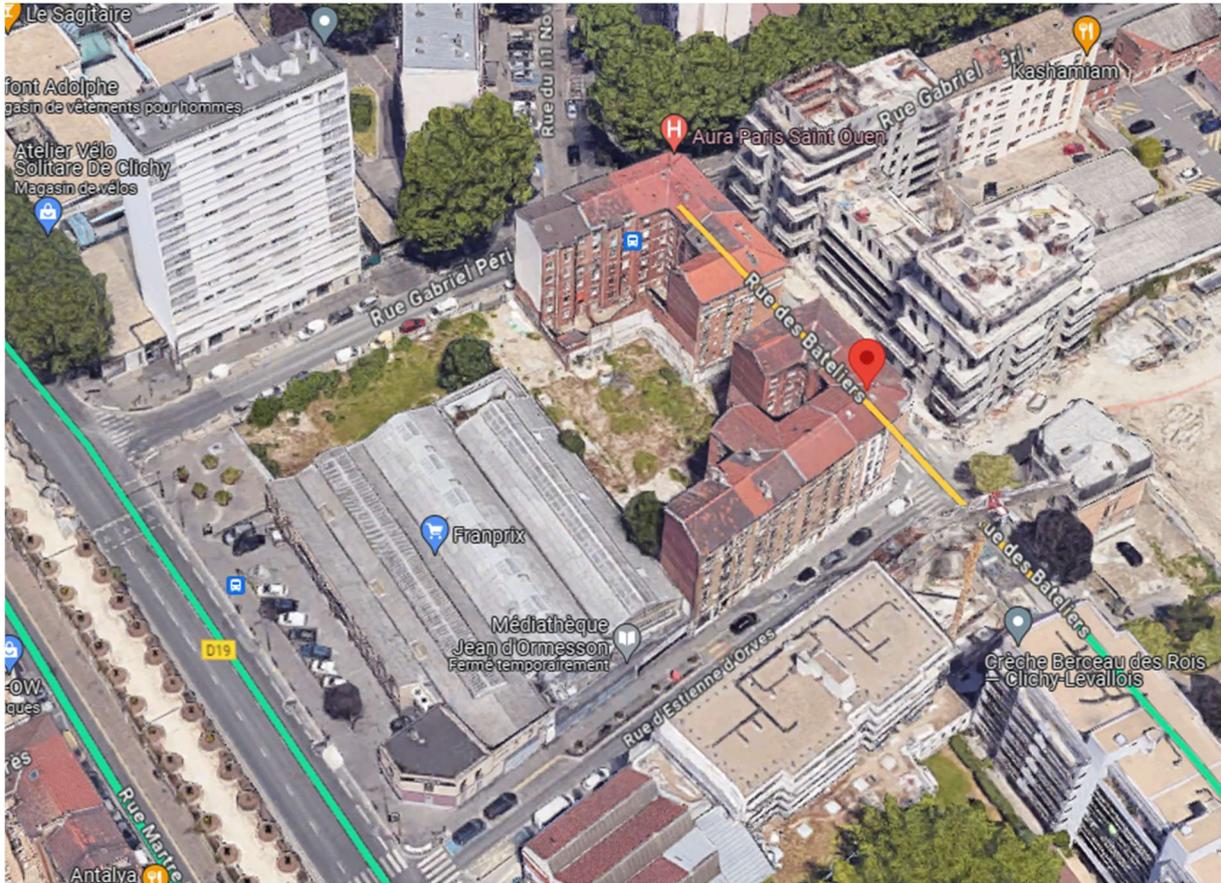
De plus, les constructions situées aux abords directs de la construction n'ont pas vocation à être démolies.

Commentaires CE

La rue des Bateliers est du côté impair en R+5+C, et du côté pair en au moins R+7 (le règlement autorise une hauteur de 32 m). La rue Gabriel Péri est en R+8 à R+14 ((le règlement autorise une hauteur de 32 m pour UE et 37m pour UEc). J'estime que la covisibilité sera pour les deux derniers étages du côté pair de la rue des Bateliers, vers le sud-ouest, à 50m ou plus, ce qui ne me semble pas pénalisant.



La distance est de l'ordre de 50 m (source Géoportail).



Vue du quartier, source google maps 3D

#### Bilan avantages/inconvénients

##### Avantages :

- Renouveler l'îlot pour y accueillir un hôtel de police et des logements, pour retrouver un front bâti qualitatif.
- Intégrer la parcelle en friche en cœur d'îlot dans le zonage UEc en vue d'éviter une « dent creuse »
- Avoir des immeubles d'une hauteur sensiblement égale aux hauteurs des immeubles rue Martre et rue Gabriel Péri
- Créer un alignement d'arbres qui sera en lien avec celui qui existe depuis l'angle rue Martre avec rue Léon Blum

##### Inconvénients :

- Créer pour les appartements situés à partir de R+6 rue des bateliers une covisibilité avec le projet, mais peu pénalisante
- Créer des immeubles d'une hauteur élevée

Les avantages me paraissent l'emporter sur les inconvénients.

#### 5.4.9 Europe (classement en Uef et non UEa, suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques »)

9 observations spécifiques

Réserves

@79 « La requalification en îlot d'habitation est bienvenue afin que les m2 construits soient effectivement utilisés. En revanche les bâtiments alentours étant de R+6, une qualification UEg s'intégrerait mieux dans le paysage alentour et surtout permettrait à l'air frais d'arriver plus avant dans la ville, ce qui sera très utile en périodes de canicule ».

Les immeubles en face du projet sont en R+7+1 à 2 niveaux d'attiques (soit ponctuellement jusqu'à R+9). Le projet proposé s'inscrit dans le prolongement des bâtiments existants avec une hauteur côté allée de l'Europe en R+7+3 niveaux d'attiques en retraits successifs pour « l'îlot Ouest » et en R+7+2 niveaux d'attiques pour « l'îlot Est ».

A l'inverse de l'immeuble de bureaux existant, qui formait un front bâti entre la Seine et la Ville, le projet envisagé ménage des percées permettant de faire entrer la Seine dans la Ville et de recréer la connexion perdue. C'est notamment le cas avec la création d'une venelle paysagée (avec un cheminement ouvert au public) dans le prolongement direct de la rue Georges Seurat ainsi qu'avec les vues sur Seine dégagées par les porches double hauteur des bâtiments permettant, à l'échelle des piétons, de profiter de vues sur la Seine depuis l'Allée de l'Europe.

Ces percées contribueront également à favoriser l'amenée d'air provenant de la Seine vers la Ville pendant les périodes de chaleur.

@90 et @106 proposent de « conserver et réhabiliter le bâti existant »

La réhabilitation du bâti existant a été étudiée en première intention par le porteur de projet, comme c'est désormais le cas de la plupart des projets, en application des objectifs de réduction de l'impact environnemental de l'acte de construire.

Cette piste a cependant dû être abandonnée par le porteur de projet du fait principalement :

- De la construction du socle sur la totalité de la parcelle, ne permettant pas la réalisation de logements sur les 2 premiers étages ;
- De l'absence de respect de la réglementation PPRI en sous-sol pour du stationnement résidentiel (hauteurs sous plafond et sous poutre notamment) ;
- La morphologie du bâtiment de bureaux ne permet pas la création de logements répondant aux exigences des logements actuels. La très grande profondeur des bâtiments (17/19m) ne permet pas d'avoir des appartements avec un linéaire de façade suffisant pour bénéficier à la fois d'un éclairage naturel satisfaisant mais également d'une ventilation naturelle performante indispensable dans le contexte d'évolution des conditions climatiques.

Commentaire CE : cette réponse est satisfaisante.

@210 a été déposée par le conseil de l'opérateur immobilier qui envisage de développer des opérations sur le secteur Allées de l'Europe. Cette observation regroupe plusieurs demandes de précisions sur l'OAP (activités économiques, continuités paysagères), demande de réduire l'emprise de l'espace végétalisé à l'est du secteur, préciser la vocation des espaces en aplat gris, rectifier l'usage de l'expression « limites parcellaires », compléter ce qui concerne le réaménagement de l'allée Santo Tirso, clarifier les dispositions de l'article UE6.

Question CE :

Quelle est votre position sur les demandes de précisions de @210 ?

Observation n°1 : l'OAP sera modifiée pour intégrer une programmation mixte sur les 2 plots ciblés par le @210

Observation n°2 : il pourra être précisé que les continuités paysagères correspondent aux enjeux communaux voire territoriaux en termes de trame verte, et qu'elles doivent faire l'objet d'aménagement végétalisé favorable à la pleine terre. Quant aux espaces végétalisés, il est rappelé que l'OAP est un outil réglementaire complémentaire au règlement. Ces espaces végétalisés sont ainsi les espaces à privilégier pour permettre de répondre à cet objectif. Cela pourra être précisé dans l'OAP.

Observation n°3 : La création d'espaces végétalisés n'est pas incompatible avec la création de cheminements.

Observation n°4 : le schéma pourra être modifié.

Observation n°5 : le schéma pourra être modifié.

Observation n°6 : l'OAP ne nécessite pas d'être précisée.

Observation n°7 : le règle pourra être précisée, comme pour la zone UEc.

Observation n°8 : la ville ne tient pas à apporter ce type de précisions.

Commentaire CE : pour l'essentiel ces observations reçoivent un accueil favorable.

#### Défavorables

@140 regrette qu'il n'y ait « pas de dispositions précises chiffrées et factuelles, permettant de guider la conception des futurs projets, puis d'attester de leur conformité. »

Pour @229 « sur le secteur des allées de l'Europe », il n'y a « pas d'engagement concernant l'augmentation significative de la population et la vulnérabilité aux inondations. La responsabilité de la conformité au PPRI est renvoyée vers les futurs porteurs de projet ».

L'étude d'impact hydraulique et notice de conformité vis-à-vis du PPRI des Hauts-de-Seine réalisée par GINGER BURGEAP à la demande du porteur de projet en date du 07/05/2024 montrent que le projet :

- N'aura pas d'impact sur les vitesses d'écoulement en cas de crue car il ne modifie pas les conditions d'écoulement de l'état actuel.

En effet, l'essentiel du site est bâti et les écoulements se produisent préférentiellement le long du quai Eric Tabarly et de l'allée de l'Europe. Par ailleurs, les sous-sols sont inondables depuis le même point qu'à l'état initial : rampe d'accès donnant sur l'allée Santo Tirso à partir de la cote 29,50 m NGF;

- Aura un impact positif sur le volume d'expansion de la crue centennale de la Seine (1910).

En effet, le projet libère un volume d'environ 3 229 m<sup>3</sup> à l'expansion des crues.

Il est précisé que la dalle basse du RDC est située majoritairement au-dessus de la cote casier.

Le sous-sol est prévu à usage exclusif de stationnement et inondable, les véhicules pourront être évacués en cas d'alerte à la crue.

Il est encore précisé qu'aucun local technique n'est situé sous la cote casier de 29,9m NGF (transformateurs, locaux TGBT, fibre, sous-stations, eau).

Les réseaux nécessaires au fonctionnement du sous-sol ne seront pas dans les locaux techniques et seront arrêtés en cas d'inondation (ascenseurs avec machinerie embarquée et bloqués au RDC en cas de crue). En effet, il n'est pas possible techniquement que tous les réseaux soient situés au-dessus de la cote de casier ou dans les locaux techniques étanches. Les matériaux utilisés pour les conduites de distribution seront étanches et résistants aux pressions hydrostatiques en cas de crue (par les eaux superficielles et/ou souterraines).

Conformément au règlement PPRI 92, l'emprise au sol du projet est de 40%.

Des ouvrages de rétention des eaux de pluies sont prévus en sous-sol avec une pompe permettant l'arrosage des espaces verts situés sur dalle au rez-de-chaussée.

L'ensemble du bâtiment a été calculé pour résister aux sous-pressions exercées lors de la crue centennale.

#### Commentaires CE

D'après les réponses sur l'existant il me paraît effectivement plus raisonnable de préférer la reconstruction à la réhabilitation. En particulier l'OAP « ménage des percées permettant de faire entrer la Seine dans la Ville ». Elle permet « la création d'une venelle paysagée (avec un cheminement ouvert au public) dans le prolongement direct de la rue Georges Seurat ainsi qu'avec les vues sur Seine dégagées par les porches double hauteur des bâtiments permettant, à l'échelle des piétons, de profiter de vues sur la Seine depuis l'Allée de l'Europe ». Enfin à juste titre il est précisé que « ces percées contribueront également à favoriser l'amenée d'air provenant de la Seine vers la Ville pendant les périodes de chaleur ».

#### **5.4.10 Risques (zones inondables, polluées, bruit, atmosphère, gaz à effet de serre)**

6 contributions

Défavorables : constructions prévues en zone C du PPRI (@76, @96, @107), manque d'analyse des zones de pollution (@199, @107).

Commentaires CE : ces sujets sont traités au titre de chaque secteur au §5.4.5 (BIC) pour les zones d'impact des substances polluantes et le risque inondation, au §5.4.6 (Mozart) pour la pollution aux hydrocarbures, au §4.4.9 (Europe) pour le risque inondation.

#### **5.4.11 Densification, logements, espaces verts (hauteurs, ombres portées), lorsque ce thème n'est pas abordé au titre d'un des secteurs**

87 contributions

Favorables

Selon @189 « les gens ont besoin de se loger » ; selon @36 c'est une « opportunité de créer des logements aux portes de Paris », « aux dernières normes (@5) ; cela permet « d'intégrer du logement social » (@15), de « recréer de la vie dans des quartiers aujourd'hui laissés à l'abandon » (@14), de « transformer des secteurs vieillissants » (@13). Il est aussi relevé le pourcentage de 30% de pleine terre et les espaces verts (@170, @148, @132, @70, @60, @37).

Réserves

« Augmentation de l'offre de logements de qualité (notamment par la transformation de bureaux vides et ne répondant plus aux normes en matière énergétique), d'accroissement des espaces verts et de mixité sociale » cependant avec plus d'espaces verts et moins de logements sociaux (@17), des espaces verts traversants (@177) ou des « immeubles pas trop hauts » (@17), « besoin de logements mais pas de bureaux vides, et pas de hautes tours » (@176), « L'augmentation de la hauteur maximale autorisée de 21 mètres à 32 mètres aura un impact significatif sur le paysage urbain local. » (@185).

Comme dit par @224 : « plus globalement, il semble nécessaire de ralentir la densification de la ville et dans les projets de veiller à une mixité logements/activités économiques et à maintenir un taux de logements sociaux d'environ 30% pour répondre aux besoins. »

Défavorables

Pour @34 « cette modification n°9 du PLU continue à ajouter aux nombreuses modifications précédentes du PLU de la ville, qui date de 2010, des modifications de grande ampleur. Il paraît très important que l'analyse des besoins de la ville soit remise à plat avant de valider de nouvelles évolutions du PLU. C'est ce qui est a priori en train d'être fait dans le cadre de l'établissement du PLUi ».

Les « immeubles de plus de 4 étages assombrissent le quartier et le rendent plus étouffant par temps chaud » selon @51 ou « bloquent les vues et le soleil » (@67), va « augmenter l'effet d'îlot de chaleur, réduire les mouvements d'air entre les immeubles » (@71). Cette modification est « jugée prématurée et demande d'attendre l'évaluation environnementale globale de L'EPT Boucle Nord de Seine ainsi que la mise à jour du SDRIF, plus en prise avec l'évolution d'une ville en 2024 » selon @88. Selon @153 « les modifications apportées au PLU car elles participent toutes à une densification démesurée d'une ville qui possède déjà une densité très importante ». Avec des barres d'immeubles de plus de R+8, @155 craint « effet îlot de chaleur, humidité, insécurité et de délinquance ». Pour @180 « ce projet ne correspond pas à une meilleure mixité sociale et à la construction de services publics qui viendront à manquer ».

Pour @192, « sans véritable projet urbain élaboré en concertation avec les habitants et leurs besoins il s'agit de construire toujours plus de logements toujours plus chers » ; « la course de Clichy au logement

de rapport s'accompagne d'une quasi cessation de la construction de logements sociaux locatifs » dont le besoin n'est « ni identifié ni pris en compte ». Plus loin « l'objectif poursuivi par la ville est jugé « surdimensionné » pour la population « déjà dans un environnement urbain très dense ». Par ailleurs selon la contribution aucune vraie réponse n'a été apportée à l'avis de la MRAe.

R17 « pose la question de l'articulation de ce projet avec le futur PLUI, s'interroge sur la cohérence d'ensemble d'une succession de modifications » et dans @199 indique que la modification est engagée « sans même évaluer les besoins supplémentaires en équipements publics et en espaces verts » et « cette modification n°9 du PLU ne tient pas compte des recommandations du commissaire enquêteur dans son rapport établi en 2022 notamment quant à la mise en place d'une OAP sur la thématique « Environnement et Santé », alors même que cette modification risque d'impacter de manière négative la santé et le cadre de vie de la population ».

@211 se demande quelle est « l'urgence » de cette modification alors que « le PLUI est en cours de rédaction ».

La contribution R16 estime que « ce projet suscite de très vives oppositions et est susceptible de provoquer de nombreux recours ». De plus « cette modification est précipitée alors que l'EPT est dans un processus d'élaboration d'un PLUI ».

Certains participants se sont donc interrogés sur « l'articulation de ce projet avec le futur PLUI », ou se demandent « quelle est l'urgence de cette modification alors que le PLUI est en cours de rédaction » ou estiment que « cette modification est précipitée alors que l'EPT est dans un processus d'élaboration d'un PLUI ». La ville n'a pas fait de commentaires.

Commentaires CE

La principale objection est qu'il s'agit dans ce projet de modification d'ajouter des modifications d'ampleur sans remettre à plat l'analyse des besoins de la ville ; c'est aussi ce qui est exprimé dans la recommandation de la MRAe. La réponse de la ville est abordée plus loin au sujet de l'effet cumulé des modifications.

#### **5.4.12 Activités économiques, bureaux**

11 contributions

Favorables : @46 « les immeubles de bureaux qui sont vides depuis des années donnent une mauvaise image », et aussi @176 et @17.

Défavorables : @237 « le PLU expulse une cinquantaine de sociétés pourvoyeuses d'emplois pour les Clichois et de recettes pour la Ville, sans solution de substitution sur notre commune. Et ce alors que 150 000m<sup>2</sup> de bureaux sont vides sur Clichy » et R02 « le projet de modification du PLU est responsable de la fin du bail de l'entreprise ».

Commentaires CE

Selon le mémoire en réponse « [le taux actuel d'occupation des bureaux est d'environ 75 %.](#) »

La modification ouvre des possibilités de construction de logements.

La modification du PLU du secteur Médéric est la seule à restreindre la construction de bureaux. Il semble que le bâtiment visé soit vacant.

L'identification « secteur à dominante d'activités économiques » (pour les secteurs Mozart et Europe) limite la destination habitat à 20% de la surface de plancher des constructions.

La modification du secteur Mozart rencontre de nombreux soutiens qui notent un certain abandon du quartier alors qu'il est proche du métro 14, même si d'autres riverains craignent une densification.

La modification supprime une contrainte qui empêchait le renouvellement de ce quartier. Or maintenant qu'il est desservi par la ligne 14 il est logique de permettre plus de mixité logements et activités économiques.

L'ensemble tertiaire des allées de l'Europe connaît une forte vacance (obsolescence au regard des normes, télétravail).

#### **5.4.13 Réseaux (saturation des transports et réseaux actuels, déplacements et mobilités)**

5 contributions

Réserves de @104 : « pour ce qui est de la circulation, on peut s'attendre à une multiplication spectaculaire du nombre de voiture, quid de l'étude de circulation ? il en va de notre sérénité et de la tranquillité de nos espaces extérieurs ».

Défavorables :

@76 est critique sur les déplacements et les mobilités, à cause de l'augmentation du nombre d'habitants ou d'emplois, et des dispositions d'accès aux parkings qui impactent les rues étroites Jeanne d'Asnières et Valiton.

La saturation des transports et de la circulation est déplorée par @90, @101 et @112.

Commentaires CE : une étude de circulation est fournie dans le mémoire en réponse au titre du secteur BIC. L'étude conclut sur un faible impact du projet BIC sur la circulation.

Faute d'évaluation environnementale d'ensemble, il n'est pas possible de conclure sur l'état de saturation et l'aggravation ou non des réseaux.

#### **5.4.14 Équipements publics**

34 contributions

Favorables : @17 et @31 saluent l'arrivée d'un commissariat de Police, @17 favorable à « la transformation de bureaux vides et ne répondant plus aux normes en matière énergétique ».

Réserves @100 « il manque un 3eme lycée à Clichy », @145 « les serres de Clichy devaient être exploitées afin de construire un groupe scolaire et non de hauts immeubles ».

Défavorables :

Pour R07 la ville « manque de structures d'accueil ».

@34 signale qu'il n'y a pas ou plus de « zone UG pour les installations sportives, écoles, nouveau collège. »

Les locaux associatifs sont saturés (@90, @94).

On déplore la saturation des équipements publics ou collectifs ou des services publics (@180, @182, @199, @212, @221, @226, @228).

La promesse du nouveau commissariat ne dépend pas de la ville (@153, R17, @199).

R16 « s'oppose à la transformation de bureaux en logements » (et préconise plutôt de permettre des activités tertiaires).

Question CE : si le besoin de construction d'écoles ou d'un collège apparaît à Clichy sur quels terrains pourraient-ils se faire ? Certains projets sont-ils déjà prévus ? L'installation d'un commissariat est-elle décidée ?

Mémoire en réponse :

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

La construction de logements s'accompagne d'une offre nouvelle d'équipements :

- L'ouverture en juin 2024 du centre sportif et culturel « Camille Muffat » de 8 500 m<sup>2</sup> (1370 places assises) au 32 quai de Clichy dans le quartier du Bac ;
- Les travaux en cours de la Médiathèque-Cinéma (3 salles) dont la livraison est prévue fin 2025 au 24-26 rue Léon Blum ;
- La création au sein du pavillon du Régisseur d'un centre de loisirs pour accueillir près d'une centaine d'enfants et dont la livraison est prévue en 2026 ;
- La réhabilitation et l'extension du théâtre Rutebeuf au 16-18 allées Gambetta afin de continuer à étoffer les possibilités d'accueil de la vie associative et culturelle (livraison prévue en 2028) ;
- La réhabilitation de la péniche Touta en base de loisirs au 35 quai de Clichy ;
- La création d'un nouveau lieu pour la jeunesse et les associations : l'espace « Patrick Vié » (22 rue Curton ouvert en septembre 2023) ;
- La création d'un marché de plein vent rue Villeneuve en 2022 ;
- L'installation d'un nouveau commissariat moderne et innovant décidé en collaboration avec les services de l'Etat ;
- Ainsi que l'aménagement des espaces publics et des espaces verts dont le plus ambitieux est la création d'une véritable coulée verte sur les allées Gambetta dont les travaux débiteront en 2026.

Concernant plus particulièrement les besoins en matière d'équipements scolaires, il est à noter que depuis 2017 ont été livrés l'école maternelle de la rue Foucault, le groupe scolaire Gustave Eiffel dans le quartier du Bac, une école et un collège privés en centre-ville, une crèche publique de 40 berceaux rue Camille Claudel, une crèche publique rue Antonini.

Cette offre sera également enrichie dans les années à venir par :

- La construction d'un groupe scolaire intercommunal de 18 classes, d'un gymnase et d'un centre de loisirs dans le futur écoquartier « Seine-Liberté » dont la livraison est prévue en 2027 ;
- La réhabilitation et l'extension du groupe scolaire et collège Jean Jaurès et la création d'un centre de loisirs et d'un nouveau gymnase rue Alexandre Antonini.

Commentaires CE : le bilan est comme suit :

- Livraisons depuis 2017 : 3 écoles ou groupes scolaires, 2 crèches, 1 collège
- Livrés récemment : base de loisir péniche Touta, centre jeunesse et associations Patrick Vié
- Prochains projets : centre sportif et culturel, médiathèque, centre de loisir, théâtre, commissariat groupe scolaire intercommunal de 18 classes, gymnase et centre de loisirs, réhabilitation/extension groupe scolaire et collège, centre de loisir, gymnase

Faute d'évaluation environnementale d'ensemble, il n'est pas possible de conclure sur l'état de saturation et l'aggravation ou non de la situation ou disponibilité des équipements publics.

Cependant le projet de campus hospitalo-universitaire Saint Ouen Grand Paris Nord permettra, à un horizon à ce jour peu défini, le déménagement de l'hôpital Beaujon, actuellement en zone UG.

#### **5.4.15 Autres sujets**

@202 sur le sujet « Voies de Desserte » estime que la condition tenant au nombre d'unités foncières à desservir semble très restrictive et ne paraît pas forcément adaptée à tous les secteurs de Clichy.

De plus sur le sujet « recul et alignement » « il serait opportun que le PLU puisse explicitement indiquer, sous les définitions à prendre en compte pour l'application de l'article 6, que les balcons / terrasses situés en étage sont exclus du calcul du recul ».

Selon le mémoire en réponse :

« Conformément à l'article UE.6, le calcul du recul de la règle de distance par rapport à l'alignement doit s'opérer au nu de la façade ».

La contribution R16 en fin d'enquête « regrette le maintien de l'enquête pendant la période électorale », après que R01 en début d'enquête l'a « contesté ».

Comme dit au §4.4 l'enquête publique s'est tenue après les élections européennes et pendant les élections législatives.

#### **5.4.16 Autres questions du commissaire-enquêteur**

Plusieurs visiteurs de la permanence ont fait remarquer que pour BIC le projet immobilier avait fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire (du 3/05/24), qui selon eux laisse penser que l'OAP et le plan masse sont guidés par le projet et non l'inverse, et ne peuvent plus évoluer.

Mémoire en réponse :

Considérant l'avis défavorable rendu par le commissaire enquêteur en décembre 2022, le plan masse du projet sur le terrain « Bic » a été modifié substantiellement afin d'augmenter significativement la part des espaces verts (y compris la pleine terre), améliorer qualitativement et quantitativement les espaces publics et revoir à la baisse la densité. Ce travail qui s'est déroulé au cours de l'année 2023 a permis ensuite de modifier et mettre à jour les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Afin de mettre en œuvre ce projet immobilier mixte, le promoteur BNP Paribas a déposé deux permis de construire le 3 mai 2024 accompagnés d'une étude d'impact.

En application du code de l'environnement, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie le 31 mai 2024 pour avis sur le projet de construction et l'étude d'impact.

La MRAE a accusé réception de cette demande le 17 juin 2024 (APJIF-2024-048). L'autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois à compter de cette date pour émettre son avis, conformément à l'article R.122-7 du code de l'environnement.

Suite à cet avis, l'étude d'impact et les permis de construire feront l'objet d'une concertation menée sous la forme d'une participation du public par voie électronique (PPVE).

Les deux permis de construire pourront donc être délivrés selon les conditions suivantes :

- organisation de la PPVE sur ce dossier et bilan de la concertation,
- approbation de la modification n°9 du PLU.

En supposant l'adoption telle qu'elle est proposée de la présente modification sur les secteurs BIC ou Franprix, quel est le processus qui conduira à la délivrance des permis de construire (participation du public, études à produire, avis PPA et MRAe, consultation du public etc.) ?

Mémoire en réponse :

Seuls les projets faisant l'objet d'une évaluation environnementale sont soumis à concertation préalable et avis de la MRAe. Le code de l'environnement (article R122-2) impose une évaluation environnementale du projet (étude d'impact) pour tout projet de plus de 40 000m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou sur des terrains d'assiette de plus de 10ha. Les projets dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> doivent faire une demande d'examen au cas par cas. La MRAe au regard du projet peut soumettre celui-ci à évaluation environnementale.

En dehors, des procédures d'évolution du PLU, les PPA (Personnes Publiques Associées) ne sont pas consultées.

Concernant l'ilot BIC deux Permis de Construire ont été déposés le 3 mai 2024. Une étude d'impact a été transmise à la MRAe, fin mai, pour avis. Les permis de construire accompagnés de l'étude d'impact feront l'objet d'une Participation du Public par Voie Electronique (PPVE) à l'automne avant leur délivrance.

Deux permis de construire (PC 092 024 2200018 et 092 024 2200019) ont été déposés le 28 juillet 2022.

Compte tenu de l'avis défavorable rendu par le commissaire enquêteur en décembre 2022 sur la modification n°8 du PLU et ainsi du décalage du calendrier de l'opération, le porteur de projet (BNP Paribas) a demandé le classement sans suite de ces deux PC le 8 février 2023.

Ce dossier de 2022 a fait l'objet de l'avis de la MRAe document APJIF-2023-003 en date du 15 janvier 2023 « Avis délibéré sur le projet de réaménagement du site BIC à Clichy-La-Garenne (92) ».

Deux autres avis de la MRAe sont attendus pour début juillet 2024 (APPIF-2024-066 92 Clichy-la-Garenne MenCDP 04/04/2024 04/07/2024, APPIF-2024-069 92 Préfecture du 92 Modification du PPRI dans le 92 03/04/2024 03/07/2024). Quel est le lien éventuel avec la présente enquête ?

Mémoire en réponse :

Les 2 avis APPIF-2024-066 92 et APPIF-2024-069 92 n'ont pas de rapport avec la modification n°9.

Le premier avis concerne la future opération d'aménagement ZAC « Seine Liberté » et le deuxième la modification du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) lancée à l'initiative de la Préfecture des Hauts-de-Seine.

## **6 RAPPEL DES AVIS DE LA MRAE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)**

---

### **6.1 MRAE**

La MRAe a transmis un avis le 22/05/2024 (APPIF-2024-055).

Cet avis a fait l'objet d'un mémoire en réponse, présent dans le dossier soumis à enquête dès l'ouverture de l'enquête.

Ce mémoire reprend chacune des 12 recommandations de la MRAe.

### **6.2 COMMENTAIRES ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR L'AVIS DE LA MRAE ET SON MEMOIRE EN REPONSE**

#### **6.2.1 PLUI EPT Boucle Nord Seine**

Le mémoire en réponse à l'avis MRAe indique page 5 que « l'Etablissement Public Territorial de Boucle Nord de Seine a engagé l'élaboration de son PLUi le 15 avril 2021. Il est prévu d'arrêter le PLUi au conseil communautaire du 23 juin 2024. Une évaluation environnementale globale à l'échelle des 7 communes de l'EPT sera réalisée permettant d'apprécier les incidences potentielles cumulées des nouveaux dispositifs réglementaires, notamment sur Clichy-la-Garenne et sur ses secteurs en mutation. »

Question CE : quel est à ce jour le calendrier de ce PLUI, qui selon la presse a été arrêté le 27 juin 2024 ?

Le PLUi a bien été arrêté le 27 juin dernier par le Conseil Territorial. Les Personnes Publiques Associées seront consultées à partir de cet été. L'enquête publique est prévue à l'automne 2024 pour une approbation par l'EPT Boucle Nord de Seine au Printemps 2025.

Une évaluation environnementale globale à l'échelle des 7 communes de l'EPT est réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUI.

## 6.2.2 Alternatives

Le mémoire en réponse à la MRAE indique page 6 que « des alternatives ont en effet été étudiées et ajustées sur les secteurs concernés par la modification n°9 au regard du projet de la modification numéro 8. Les alternatives sont présentées. »

Le mémoire en réponse au PV de synthèse ajoute que « [comme indiqué dans le mémoire en réponse à la MRAE, « l'évaluation environnementale pourra en effet préciser les évolutions apportées au projet de modification depuis le projet non abouti de modification n°8 sur les dispositifs réglementaires concernés », en vue de l'approbation de la modification n°9 ».](#)

## 6.2.3 Niveaux des pollutions et des risques

Le mémoire en réponse à la MRAE indique page 14 que « la caractérisation plus fine des niveaux de pollution ou de risque générés directement par la mise en œuvre des projets permis par la procédure d'évolution du PLU relèvent des éventuelles études d'impact des futurs projets. »

Le mémoire en réponse au PV de synthèse ajoute que « [comme indiqué dans les pages précédentes, le projet sur le terrain BIC et le projet sur l'îlot Ouest des Allées de l'Europe ont fait l'objet d'une évaluation environnementale. Dans les autres secteurs, les projets ne sont pas assez avancés pour savoir s'ils feront ou pas l'objet d'une évaluation environnementale ».](#)

Les sujets risques et pollutions sont abordés par le public et analysés par site et résumé ci-avant au §5.4.10.

[Le projet sur le terrain BIC et le projet sur l'îlot Ouest des Allées de l'Europe ont fait l'objet d'une évaluation environnementale. Dans les autres secteurs, les projets ne sont pas assez avancés pour savoir s'ils feront ou pas l'objet d'une évaluation environnementale.](#) Le sujet pollution pour le secteur BIC a été développé dans le mémoire en réponse (cf. ci-après).

Le sujet PPRI est abordé au §6.2.5.

## 6.2.4 SDRIF

Il est cité page 15 du mémoire en réponse.

Question CE : le PLUI tiendra-t-il compte du SDRIF-E ?

[Le SDRIF-E n'étant pas encore approuvé, c'est le SDRIF de 2013 qui s'impose. Toutefois, c'est avec le SCoT Métropolitain approuvé le 13 juillet 2023, que le PLUI doit être compatible, conformément à la hiérarchie des normes fixés par le code de l'urbanisme.](#)

Commentaire CE : le SCOT est traité pages 173 et 174 de l'évaluation environnementale, la MRAE ne parle pas du SCOT.

A la demande d'approfondissement (pour SDAGE, PGRI, PDUIF, SRCAE, PPA, PCAEM) de la MRAE la mémoire en réponse cite les pages de l'évaluation environnementale où cette compatibilité est traitée. Il apparaît que le SDAGE, le PDUIF, le SRCAE, le PPA et le PCAEM sont décrits dans l'évaluation environnementale, mais sauf pour le PCAEM il n'est pas donné d'argument en faveur de la compatibilité. On trouve dans les pages 146 à 149 mentionnées par le mémoire en réponse des éléments visant à justifier la compatibilité, cependant parfois sous forme plus affirmative que démonstrative. Par exemple (SDAGE) « l'évolution du PLU permet la création de superficies d'espace vert supplémentaires qui permettront de maintenir, voire d'améliorer la gestion des eaux en surface » sans dire ni où ni quelle surface ; ou (PDUIF) « les différentes OAP définies pour certains secteurs de la modification permettent de développer la place des piétons et vélos au sein des espaces libres » alors que seule l'OAP BIC mentionne la mobilité dans les orientations programmatiques, même si les trois OAP prévoient sur le schémas des flèches « déplacements modes actifs ».

### 6.2.5 PPRI

Le mémoire en réponse à la MRAe indique page 15 que « la version du PPRI en vigueur (11 juillet 2022) sera annexé au projet de PLU, au moment du versement sur Géoportail Urbanisme ».

Le mémoire en réponse à la MRAe indique page 22 que « par ailleurs, concernant le risque inondation, une étude complémentaire réalisée sur le secteur « Ilot Bic » est déjà présentée dans l'évaluation environnementale ». En effet on trouve page 128 que « le projet ne prévoira pas de logement ni d'activité sous la cote d'inondation de la crue centennale. Il n'est donc pas de nature à mettre des personnes en danger », et page 136 que « conformément au PPRI le site sera soumis à une emprise au sol de 40%, limitant d'une part l'exposition d'une densité humaine de population trop importante, et permettant d'autre part de générer des espaces libres pour absorber les eaux pluviales et favoriser leur écoulement ». Le sujet est aussi abordé par Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine (cf. ci-après).

Le sujet PPRI fait l'objet de compléments dans le mémoire en réponse au PV de synthèse, pour les secteurs BIC et Europe (voir ci-avant).

Concernant le risque inondation, une étude complémentaire réalisée sur le secteur « Ilot Bic » est déjà présentée dans l'évaluation environnementale » ; le sujet PPRI fait l'objet de compléments dans le mémoire en réponse au PV de synthèse, pour les secteurs BIC et Europe (voir ci-avant et rappel ci-dessous).

*La DRIEAT a émis une charte d'engagement pour « concevoir des quartiers résilients » face au risque d'inondation. Il s'agit d'un engagement des différents partis de l'aménagement du territoire (aménageurs, collectivités, etc.) dans la démarche de conception de quartiers résilients. Le futur projet en respectera les objectifs.*

*Les études géotechniques garantissent un dimensionnement approprié des fondations du projet. La note de cadrage Loi sur l'Eau et PPRI ainsi que l'étude hydrogéologique garantissent la prise en compte du mécanisme d'inondation et la conservation d'un volume d'expansion des crues supérieur à celui actuellement disponible.*

### 6.2.6 Ajouts à l'évaluation environnementale

Le mémoire en réponse à la MRAe indique que plusieurs ajouts ou mises à jour seront réalisés après l'enquête publique. Cela concerne l'évaluation environnementale : p.18 exposition au bruit, p.21 pollution et nuisances sonores, p.22 diagnostic théorique de la pleine terre, p.25 illustrations indicatives de l'émergence théorique.

A ma demande dans le PV de synthèse, il est précisé dans le mémoire en réponse au PV que « les ajustements à apporter au projet de modification n°9 relèvent en effet de précisions sur l'Évaluation Environnementale ainsi que des précisions sur les outils règlementaires concernant principalement les secteurs BIC (OAP et plan masse) et Allées de l'Europe (article 6 du règlement et OAP) ».

### 6.2.7 Evaluation environnementale d'ensemble

La MRAe recommande « eu égard à l'importance des évolutions successives du PLU, de procéder à une évaluation environnementale de celui-ci dans son ensemble, tenant compte des incidences potentielles cumulées de ces évolutions » (recommandation n°1). La ville a répondu qu'« une évaluation environnementale globale à l'échelle des 7 communes de l'EPT sera réalisée permettant d'apprécier les incidences potentielles cumulées des nouveaux dispositifs règlementaires, notamment sur Clichy-la-Garenne et sur ses secteurs en mutation » (mémoire en réponse page 5). Le PLUi étant arrêté, pouvez-vous compléter cette réponse, voire donner des éléments plus précis sur cette évaluation ?

Suite à l'arrêt du PLUi le 27 juin dernier, l'évaluation environnementale du PLUi et son résumé non technique (environ 40 pages) sont disponibles sur le site internet de l'EPT Boucle Nord de Seine.

Le mémoire en réponse indique : « un tableau des effets cumulés avec les procédures précédentes du PLU à Clichy est présenté à la fin du document de l'évaluation environnementale de la modification numéro 9. Il permet d'apprécier une évaluation qualitative des différentes évolutions apportées au PLU depuis son approbation en 2010 ».

Question CE :

On ne trouve ce tableau ni dans le dossier papier ni dans le dossier électronique. Ce document est-il disponible ?

Un tableau sera annexé à l'évaluation environnementale de la modification n°9, il est donné dans le mémoire en réponse.

A l'examen de ce tableau je constate que seule la modification n°7 a été évaluée comme ayant un impact très négatif et uniquement sur le thème « pollutions, risques et nuisances », pour les objets « site Léon Blum », « passage Puits Bertin » et « Porte Pouchet ». Ces trois sites ne sont pas en rapport avec la modification n°9.

Le tableau en bas de la page 37 semble porter sur la présente modification ; il est cependant incohérent avec le résumé non technique de l'évaluation environnementale

Je rappelle ici l'évaluation environnementale pages 19 à 24 :

	Densité humaine	Ambiance urbaine et paysagère	Conditions de déplacement, mobilités	Trame verte et bleue	Exposition aux pollutions, risques et nuisances
Boisseau	+/-	+	+/-	+	+/-
Médéric	+	+	-	+	-
BIC	+	+	+	++	+
Mozart	+	-	+	+	-
Calmette	+	-	-	+	-
Europe	+	-	+	++	+
Franprix	+	+	+	++	+

Commentaires CE :

Les seuls éléments élaborés n'étaient pas disponibles dans le dossier soumis à enquête. A l'examen après leur transmission dans le mémoire en réponse il est difficile de porter une appréciation sur l'effet cumulé.

Une évaluation environnementale globale à l'échelle des sept communes de l'EPT est réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUI.

### 6.3 PPA : RAPPEL DES AVIS ET QUESTIONS

Avant la clôture de l'enquête, il a été reçu 4 avis des PPA qui ont été joints au dossier.

#### 6.3.1 Département des Hauts de Seine (pas d'avis)

- Matérialiser sur le plan l'alignement d'arbres dans l'OAP Franprix/médiathèque
- Préciser les modalités de gestion de l'espace public ménagé par l'implantation des bâtiments en recul de la RD1 (Allées de l'Europe)

#### 6.3.2 Chambre de commerce et d'industrie (avis favorable)

- Garder un parc de bureaux adapté aux besoins
- Veiller à la complémentarité entre les nouveaux commerces et les commerces présents

Question CE : quelle est l'estimation de la commune sur le taux d'occupation actuel des bureaux ?

Le taux actuel d'occupation des bureaux est d'environ 75 %.

### 6.3.3 SEDIF (pas d'observations particulières)

- Prendre en compte les dispositions relatives aux participations à la réalisation d'équipements publics, sachant que toute urbanisation nouvelle ou toute opération de voirie pourra nécessiter l'adaptation du réseau public de distribution d'eau.

### 6.3.4 Monsieur le préfet des Hauts-de-Seine (avis favorable sous réserve de la prise en compte de deux remarques)

- « 5 des 7 secteurs de projet sont voués à la production de logements sans qu'y soit fixé un objectif relatif aux logements sociaux ». « Bien que la modification favorise la mixité fonctionnelle elle est trop imprécise pour garantir la compatibilité au SRHH. Donc il est indispensable de mobiliser l'ensemble des outils incitatifs pour la production de logements sociaux ».
- Les OAP allées de l'Europe et BIC se situent en zone C du PPRI. « Il convient que ces OAP justifient comment l'implantation de nouveaux logements dans les quartiers ne contribue pas à augmenter significativement la vulnérabilité des personnes et des biens ».

#### Commentaires CE à la suite de ces deux remarques :

Ni le rapport ni l'OAP ne semblent reprendre l'aspect « mixité sociale ». Ce point est aussi relevé par le Préfet des Hauts-de-Seine (et au sujet de tous les secteurs où sera autorisée la construction de logements), à savoir « la modification est trop imprécise pour garantir la compatibilité au SRHH », « il est indispensable de mobiliser l'ensemble des outils incitatifs pour la production de logements sociaux (OAP etc.) ».

La ville envisage-t-elle de modifier en ce sens la rédaction des OAP, ou introduire des dispositions plus précises (mesures pour ajuster ou compléter le dossier (secteurs de mixité sociale, OAP etc.), sans en modifier l'économie générale).

Mémoire en réponse :

Non, la ville ne souhaite pas modifier la rédaction des OAP ou développer des outils en faveur de la production de logement social. Pour rappel, le PADD du PLU fixe comme orientation de « Maintenir une part d'environ 30 % de logements sociaux sur l'ensemble de la ville. Le taux actuel au 1er janvier 2024 de logement social est de 35,5 %. La ville n'a ainsi pas besoin de mettre en place d'outils pour favoriser la production de logements sociaux pour répondre à cet objectif.

Au 1er janvier 2024, la Ville de Clichy affiche un taux SRU de 35,5 %. Contrairement à d'autres villes, la Ville de Clichy poursuit sa contribution à l'effort de construction de logements nécessaire à l'échelle métropolitaine en :

- proposant des logements en accession de qualité pour accueillir les familles,
- proposant une nouvelle offre de logement sociaux adapté, innovant et de qualité en lieu et place de logements vétustes et insalubres (exemple : projet urbain Ilot Sellier)
- en réhabilitant le parc social existant

Imposer un minimum de 25 % logement sociaux par secteur ne prend pas en compte les spécificités et les réels besoins de la Ville.

Les 5 secteurs faisant l'objet de cette modification du PLU ont été présentés au Préfet et aux services de l'Etat dans le cadre du Contrat d'Intérêt National (C.I.N.) signé en 2016. Ces secteurs faisaient également partie de la modification n°8 du PLU qui n'a pu aboutir fin 2022.

Lors de ces présentations et avis des PPA (Août 2022), aucune demande précise n'a été émise par l'Etat sur la mobilisation des outils pour la production de logements sociaux.

Par ailleurs, le PADD du PLU fixe comme orientation de « Maintenir une part d'environ 30 % de logements sociaux sur l'ensemble de la ville. Le taux actuel est étant de 35,5 %, il n'apparaît pas nécessaire de mettre en place d'outils pour favoriser la production de logements sociaux.

#### Commentaires CE :

Selon le portail open data des hauts de seine (<https://opendata.hauts-de-seine.fr/explore/dataset/taux-de-logements-sociaux/table/?disjunctive.commune&sort=annee&q=clichy>) au 1<sup>er</sup> janvier 2023 Clichy comporte 10168 logements locatifs sociaux pour un total de 28645 résidences principales, soit un taux de 35.5%. Ce taux est supérieur à 35% depuis 2018. La modification n°9 autorise la construction d'environ 4000 logements (cf. évaluation environnementale). Le nombre de logements sur le projet BIC (où un projet existe) est estimé à environ 1100. Le taux restera supérieur à 30% même dans les hypothèses les plus défavorables (tous les logements autorisés sont construits, aucun logement social construit sur la commune).

Le respect du PPRI fera-t-il l'objet d'un développement particulier, sachant qu'il est traité à plusieurs endroits de l'évaluation environnementale, ce qui peut nuire à la compréhension ?

Le PPRI est une Servitude d'Utilité Publique, qui s'impose aux porteurs de projets, en complément du PLU.

Des éléments complémentaires d'explication ont déjà apportés dans ce mémoire pour le secteur BIC (question sur le secteur BIC portant sur les études déjà faites) et pour le secteur Allées de l'Europe (question relative au PPRI).

## **7 MEMOIRE EN REPONSE : BILAN**

---

Le mémoire en réponse apporte des éléments sur 45 points, soit toutes les questions du commissaire-enquêteur (qui reprenait les observations du public), ainsi que 11 sujets rapportés par le commissaire enquêteur des observations du public. En particulier ce mémoire apporte des éléments d'information sur les études déjà réalisées au titre de la préparation des projets que la modification n°9 autorisera :

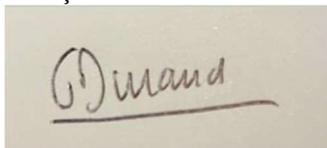
- Etude de trafic sur le secteur BIC
- Etude phytosanitaire de arbres du secteur BIC
- Etudes de pollution du sous-sol du secteur BIC
- Etudes PPRI pour le secteur BIC et le secteur Europe

Des informations de contexte ont aussi été données sur :

- Le devenir des activités du centre Henry Miller rue Calmette
- Les équipements publics récemment achevés ou en cours de réalisation
- Le PLUI
- Les permis de construire déposés récemment pour les parcelles du secteur BIC

Le 9 août 2024, le commissaire-enquêteur                      Reçu le

François Durand

A rectangular box containing a handwritten signature in dark ink. The signature appears to be 'FDurand' written in a cursive style.

# CONCLUSIONS MOTIVÉES

## 1 OBJET DE L'ENQUETE

---

### 1.1 INTRODUCTION

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 64 849 habitants (Insee 2021) et fait partie de l'établissement public territorial (EPT) Boucle Nord de Seine, au sein de la Métropole du Grand Paris. La superficie de la commune est de 308 hectares.

Desservi par le boulevard périphérique de Paris, mais sans bretelle d'accès au périphérique extérieur, le territoire de la commune est mitoyen de la capitale par la porte de Clichy et la porte Pouchet. La ligne 13 du métro dessert la commune par les stations Mairie de Clichy et Porte de Clichy. La ligne 14 du métro dessert la commune par les stations Porte de Clichy et Saint-Ouen. La ligne 3b du tramway d'Île-de-France dessert à distance la commune aux stations Épinettes-Pouchet et Porte de Clichy. La ligne C du RER dessert les arrêts Saint-Ouen et Porte de Clichy tandis que la ligne L du Transilien dessert la gare de Clichy – Levallois.

Le territoire est largement urbanisé et connaît une dynamique d'aménagement intense. Les grands projets d'aménagement à Clichy-la-Garenne concernent principalement la requalification d'anciens sites industriels, qui occupent souvent de vastes emprises foncières.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Clichy-la-Garenne a été approuvé par délibération du conseil municipal du 19 octobre 2010 et a fait l'objet de plusieurs évolutions.

### 1.2 OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur la modification n°9 du PLU de Clichy-la-Garenne.

La modification n°9 concerne les pièces suivantes du dossier modifié le 23 septembre 2021, après modification n°7 :

- Le plan de zonage,
- Le règlement écrit,
- Les OAP (trois OAP sont créées)
- Les annexes : la création d'une nouvelle annexe, avec un secteur de plan masse
- Le rapport de présentation.

Modifications du plan de zonage

1. Modification d'un secteur UG et UC3 en zones UEg et UN (Îlot Boisseau)
2. modification d'un secteur de zone UI en zone UEg (42-46 rue Médéric)
3. Création d'un sous-secteur UEe et introduction d'un secteur de plan masse (ilot BIC)
4. Suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques » (rue Mozart)
5. Modification d'un secteur UC3 en UI (rue du docteur Calmette)
6. Modification d'un secteur UEa en UEf et Suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques » (Allées de l'Europe)
7. Modification d'un secteur UHc et UC3 en UEc (Franprix/Médiathèque)

Modifications du règlement écrit

Concerne le règlement, notamment de la zone UE, ainsi que des évolutions des articles 6, 10, 12 et 13 pour certaines zones, afin de lever des incohérences dans l'écriture réglementaire et permettre l'amélioration de l'expression réglementaire de certaines dispositions.

- Création d'un secteur UEe : déclinaison de règles spécifiques au secteur, accompagnées d'un plan masse pour le secteur BIC
- Création d'un secteur UEf : déclinaison de règles spécifiques au secteur Allées de l'Europe accompagnées d'une OAP
- Précision au lexique de la notion de voie privée pour l'application des articles 6 et 10
- Généralisation d'un taux de pleine terre de 30% pour l'article 13 de la zone UE, sauf impossibilité technique existante à la date d'approbation du PLU (configuration du terrain, existence de sols artificiels sur le terrain etc.)

Création d'OAP

- Une OAP pour le secteur BIC
- Une OAP pour le secteur des Allées de l'Europe
- Une OAP pour le secteur Franprix

L'autorité organisatrice de l'enquête est l'établissement public territorial Boucle Nord Seine, comme développé dans le préambule du rapport.

### **1.3 LE PROJET ET SES ENJEUX**

Les enjeux sont différents selon chacun des 7 secteurs de projet.

#### 1. Modification d'un secteur UG et UC3 en zones UN et UEg (Îlot Boisseau)

L'enjeu est de transformer la zone des anciennes serres municipales en un espace vert et sur les rues Boisseau et Villeneuve donner la possibilité de construire ou reconstruire des logements.

#### 2. Modification d'un secteur UI en zone UEg (42-46 rue Médéric)

Cette parcelle est un immeuble de bureaux vacants. La modification a pour but de faciliter sa mutation vers du logement.

#### 3. Modification d'un secteur UI ou UIa en zone UEe (îlot BIC)

La modification a pour but d'autoriser sur ces deux vastes parcelles, où était implantée la société BIC, qui sont bâties, minérales ou paysagères un projet mixte d'habitats, de bureaux et de commerces. La cohérence avec l'environnement urbain du secteur est assurée par une OAP et l'introduction d'un secteur de plan masse. Le plan masse permet d'introduire des dispositions règlementaires et termes d'implantation et de volumétrie des bâtiments, parcs, placettes, reculs sur alignement.

#### 4. Suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques » (rue Mozart)

Il s'agit de supprimer l'identification « à dominante d'activités économiques ». L'objectif est de transformer des bureaux vacants en logements, bénéficiant de la proximité du métro (ligne 14 depuis 2020).

#### 5. Modification d'un secteur UC3 en secteur UI (Rue du Dr Calmette)

Les trois parcelles qui regroupent un centre culturel et deux immeubles de logements seront placées en zone UI d'activité économique, le but étant de permettre le développement de l'entreprise L'Oréal qui est en cours d'acquisition de ces parcelles pour étendre son siège social.

#### 6. Modification d'un secteur classé en UHc et UC3 en secteur UEc (Franprix/Médiathèque)

L'objectif est de renouveler l'îlot pour y accueillir un hôtel de police et des logements, et pour retrouver un front bâti qualitatif. Une OAP est créée pour encadrer l'évolution du site.

7. Modification d'un secteur UEa passant en zone UEf et suppression de l'identification « à dominante d'activités économiques » (Allées de l'Europe)

Il s'agit de supprimer l'identification « à dominante d'activités économiques ». Cet ensemble tertiaire connaît une forte vacance. L'objectif est de permettre une évolution des destinations et des usages en vue d'un renouvellement urbain. Une OAP est créée pour encadrer l'évolution du site.

## **2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

---

L'arrêté n°2024/50 du 22/05/2024 de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°9 du plan local d'urbanisme de la commune de Clichy-la-Garenne.

### **2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE -ENQUETEUR**

Par la décision n°E24000024/95 du 23/04/2024, le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné M. François Durand en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique « modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clichy-la-Garenne » et a désigné M. Michel Morin comme commissaire-enquêteur suppléant.

### **2.2 CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)**

La MRAe et les personnes publiques associées ont été sollicitées par courrier.

### **2.3 RENCONTRE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE, VISITE DES LIEUX**

J'ai rencontré le 14 mai 2024 à la mairie de Clichy-la-Garenne M. Rocheteau, directeur général adjoint aménagement et développement. Nous avons discuté des modalités pratiques d'organisation de l'enquête, de l'historique et du contexte de la modification n°9, des différents sites concernés et du bilan de la concertation. J'ai ensuite été reçu par M. Muzeau, maire de Clichy. Cet entretien a permis de revenir sur le contexte et sur les orientations de la municipalité. Il a été suivi d'une visite de la « salle de la maquette » où se tiendront les permanences. La maquette 3D qui y est exposée a permis à M. Muzeau de me présenter les sites objets de la modification n°9 et plus généralement les aménagements récents ou futurs de la ville.

Le 24 mai j'ai effectué, guidé par M. Muzeau et M. Rocheteau, une visite des sites de la modification n°9. Cette visite m'a permis de bien placer les sites dans leur environnement urbain. Nous avons en particulier pu nous rendre à l'intérieur de l'enceinte gardée du site BIC. Après la visite j'ai paraphé les deux registres.

Le 11 juillet avant la dernière permanence j'ai effectué une visite à pied de l'environnement du site BIC.

### **2.4 PUBLICITE DE L'ENQUETE**

Les parutions légales ont été faites comme suit :

- Les Echos du 24/05
- Le Parisien 92 du 25/05
- Les Echos du 12/06
- Le Parisien 92 du 12/06

Affichage public :

- PV du commissaire de justice le 24/05 constatant l'affichage public

ENQUÊTE PUBLIQUE N°E24000024/95

- PV du commissaire de justice le 11/06 constatant l’affichage public
- PV du commissaire de justice le 12/07 constatant l’affichage public

Les informations sur l’enquête publique et le dossier étaient disponibles sur les sites Internet de la commune et de l’EPT.

L’information sur l’enquête publique et le dossier ont été accessibles sur le site Internet de la commune : rubrique « actualités » qui notamment mentionne les dates de l’enquête, les dates et heures des permanences et donne un lien vers le registre numérique.

La consultation du dossier d’enquête par le public a été possible :

- Sur les deux lieux de l’enquête : Clichy (hôtel de ville) et Gennevilliers (siège de l’EPT)
- Sur le site Internet <https://www.registre-numerique.fr/modification9-plu-clichy>

Les observations du public pouvaient être consignées sur les registres ouverts sur les lieux de l’enquête, aux heures habituelles d’ouverture au public du lieu, par courriel, par courrier adressé au commissaire-enquêteur à l’adresse du siège de l’enquête, et sur le site du registre numérique (<https://www.registre-numerique.fr/modification9-plu-clichy>).

## 2.5 PERMANENCES

L’enquête s’est tenue du 11/06/2024 à 9h au 11/07/2024 à 17h30, soit 31 jours consécutifs. J’ai tenu 5 permanences Salle de la maquette, 2 à 6 place du marché à Clichy.

- Le jeudi 13 juin de 9h à 12h
- Le samedi 22 juin de 9h à 12h
- Le vendredi 28 juin de 14h30 à 17h30
- Le vendredi 5 juillet de 9h à 12h
- Le jeudi 11 juillet de 14h30 à 17h30

Les permanences se sont déroulées sans aucun incident.

Contexte électoral :

L’organisation de l’enquête publique a été fixée par arrêté du 22 mai de l’EPT Boucle Nord de Seine, avec enquête prévue entre le 11 juin et le 11 juillet. Cette période permettait d’éviter la période électorale des élections européennes qui étaient fixées au 9 juin. Cependant deux décrets du 9 juin parus le 10 juin au Journal Officiel « portant dissolution de l’Assemblée nationale », et « portant convocation des électeurs pour l’élection des députés à l’Assemblée nationale » aux dates des 30 juin et 7 juillet ont entraîné la concomitance de la campagne électorale des élections législatives avec la période de l’enquête publique.

## 2.6 BILAN DES OBSERVATIONS

Le site a reçu environ 3500 visites et a généré environ 1500 téléchargements. Cette enquête a suscité 253 contributions dédoublonnées, ce qui est cohérent avec la participation du public lors de la concertation ; en effet le bilan de la concertation faisait état de 308 observations en un mois.

J’ai reçu 45 personnes en cinq permanences de 3h. Certains de ces visiteurs m’ont dit représenter un groupe, à savoir trois associations ou collectifs et une délégation politique.

Plus précisément la participation du public est la suivante.

Le registre électronique a reçu 3435 visites de la part de 3200 visiteurs. Il y a eu le dernier jour 1063 visites pour 995 visiteurs (extractions Excel du registre numérique).

Il y a eu 901 téléchargements de documents et 601 visualisations pendant la procédure (extractions Excel du registre numérique). Le document le plus téléchargé ou visualisé a été le rapport de présentation du dossier de modification.

Le nombre de contributions déposées sur le dossier numérique est de 240 (soit 3 emails et 237 contributions directes).

Le nombre de contributions publiées est de 237 (les 3 non publiées sont 1 contribution avec un email erroné et de plus non argumentée, 2 contributions arrivées hors délai).

Le nombre de contributions dédoublonnées est de 233, auquel il faut soustraire les 3 contributions non publiées citées ci-dessus), soit 230 contributions électroniques dédoublonnées.

Aucune contribution n'a été déposée sur le registre papier de l'EPT.

Le nombre de contributions déposées sur le registre papier de Clichy est de 23.

Le nombre total de contributions est donc de 253. Le nombre de contributions dédoublonnées classées dans au moins un thème est de 249.

Lors de mes 5 permanences j'ai reçu 45 personnes (réparties comme suit : 4+10+6+9+16).

Le nombre d'observations déposées sur le registre papier lors des permanences s'élève à 20 (réparties comme suit : 1+7+2+1+9).

## **2.7 CLOTURE DU REGISTRE, ETABLISSEMENT DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET MEMOIRE EN REPONSE DE LA VILLE**

Le 11 juillet 2024 à 17h30 j'ai procédé à la clôture des registres.

J'ai rédigé un PV de synthèse des observations et de mes questions, remis le 18 juillet à 15h à M. Rocheteau et M. Guermouche en mairie (rapport papier et fichier par mail). J'ai commenté le PV et reçu accusé réception.

J'ai reçu le 29 juillet par mail et le 1<sup>er</sup> août par courrier recommandé le mémoire en réponse de la commune.

## **2.8 ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUETE**

### **2.8.1 Information et participation du public**

Constatant que le site a reçu environ 3500 visites et a généré environ 1500 téléchargements, que cette enquête a suscité 253 contributions dédoublonnées, que la participation a été en nombre semblable à la participation à la concertation préalable, on peut considérer que l'information du public a été correcte et que la participation a été importante.

### **2.8.2 Apport de l'expression du public**

Les nombreuses observations du public ont suscité des demandes de précisions retranscrites dans le PV de synthèse.

Le [mémoire en réponse](#) au PV de synthèse répond sur 45 points, soit toutes les questions du commissaire-enquêteur (qui reprenait les observations du public), ainsi que 11 sujets rapportés par le commissaire enquêteur des observations du public. En particulier ce mémoire apporte des éléments d'information sur les études déjà réalisées au titre de la préparation des projets que la modification n°9 autorisera :

- Etude de trafic sur le secteur BIC
- Etude phytosanitaire de arbres du secteur BIC
- Etudes de pollution du sous-sol du secteur BIC
- Etudes PPRI pour le secteur BIC et le secteur Europe

Des informations de contexte ont aussi été données sur :

- Le devenir des activités du centre Henry Miller rue Calmette
- Les équipements publics récemment achevés ou en cours de réalisation
- Le PLUI
- Les permis de construire déposés récemment pour les parcelles du secteur BIC

## **2.9 RAPPEL DES AVIS DE LA MRAE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

### **2.9.1 MRAe**

La MRAe a transmis un avis le 22/05/2024 (APPIF-2024-055). Cet avis a fait l'objet d'un mémoire en réponse, présent dans le dossier soumis à enquête dès l'ouverture de l'enquête. Ce mémoire reprend chacune des 12 recommandations de la MRAe.

Dans son avis « l'Autorité environnementale constate que le dossier occulte l'historique [de la précédente modification n°8 abandonnée en 2022], ce qui nuit à la bonne information du public. Étant donné sa complexité et les dynamiques à l'œuvre sur la commune, l'évaluation environnementale devrait porter sur l'ensemble du projet de PLU, tel qu'issu de ses évolutions successives et, a minima, elle devrait rendre compte précisément de ces évolutions en affichant clairement la stratégie de développement communal et l'analyse de ses incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine ».

L'Autorité environnementale note aussi « que ses recommandations, notamment celles émises dans l'avis de juillet 2022, n'ont pas été prises en compte. Elle constate également que les récentes évolutions, destinées à avoir un effet positif sur l'environnement, n'ont pas été correctement évaluées ».

De l'avis de la MRAe, du mémoire en réponse à la MRAe, de mes questions et observations sur certains points dans le PV de synthèse, et des réponses obtenues dans le mémoire en réponse au PV de synthèse, je retiens ou constate les points suivants.

Une évaluation environnementale globale à l'échelle des 7 communes de l'EPT est réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUI, arrêté le 27 juin 2024. Aucun élément du dossier soumis à enquête ne permet d'apprécier les effets cumulés des différentes modifications successives du PLU.

La caractérisation plus fine des niveaux de pollution ou de risque générés directement par la mise en œuvre des projets permis par la procédure d'évolution du PLU relèvent des éventuelles études d'impact des futurs projets ; le mémoire en réponse indique que « le projet sur le terrain BIC et le projet sur l'îlot Ouest des Allées de l'Europe ont fait l'objet d'une évaluation environnementale. Dans les autres secteurs, les projets ne sont pas assez avancés pour savoir s'ils feront ou pas l'objet d'une évaluation environnementale ». Le sujet pollution pour le secteur BIC a été développé dans le mémoire en réponse.

Il apparaît que le SDAGE, le PDUIF, le SRCAE, le PPA et le PCAEM sont décrits dans l'évaluation environnementale, mais sauf pour le PCAEM il n'est pas donné d'argument en faveur de la compatibilité. On trouve dans les pages 146 à 149 mentionnées par le mémoire en réponse des éléments visant à justifier la compatibilité, cependant parfois sous forme plus affirmative que démonstrative.

Concernant le PPRI la version du PPRI en vigueur (11 juillet 2022) sera annexé au projet de PLU, au moment du versement sur Géoportail Urbanisme. De plus, concernant le risque inondation, une étude complémentaire réalisée sur le secteur BIC est déjà présentée dans l'évaluation environnementale ; le

sujet PPRI fait l'objet de compléments dans le mémoire en réponse au PV de synthèse, pour les secteurs BIC et Europe.

Le mémoire en réponse à la MRAe indique que plusieurs ajouts ou mises à jour seront réalisés après l'enquête publique. Cela concerne l'évaluation environnementale : exposition au bruit, pollution et nuisances sonores, diagnostic théorique de la pleine terre, illustrations indicatives de l'émergence théorique.

La ville mentionne aussi d'autres « ajustements à apporter au projet de modification n°9 » relevant « de précisions sur l'Évaluation Environnementale ainsi que des précisions sur les outils règlementaires concernant principalement les secteurs BIC (OAP et plan masse) et Allées de l'Europe (article 6 du règlement et OAP) ».

### **2.9.2 Personnes publiques associées**

Le département des Hauts-de-Seine répond qu'il n'a pas d'avis et demande deux précisions.

La Chambre de commerce et d'industrie donne un avis favorable.

Le SEDIF n'a pas d'observations particulières.

Monsieur le préfet des Hauts-de-Seine donne un avis favorable sous réserve de la prise en compte de deux remarques.

- « 5 des 7 secteurs de projet sont voués à la production de logements sans qu'y soit fixé un objectif relatif aux logements sociaux ». « Bien que la modification favorise la mixité fonctionnelle elle est trop imprécise pour garantir la compatibilité au SRHH. Donc il est indispensable de mobiliser l'ensemble des outils incitatifs pour la production de logements sociaux ».
- Les OAP allées de l'Europe et BIC se situent en zone C du PPRI. « Il convient que ces OAP justifient comment l'implantation de nouveaux logements dans les quartiers ne contribue pas à augmenter significativement la vulnérabilité des personnes et des biens ».

Question CE à la suite de ces deux remarques :

J'ai demandé dans le PV de synthèse si la commune compte prendre des mesures pour ajuster ou compléter le dossier (secteurs de mixité sociale, OAP etc.), sans en modifier l'économie générale. J'ai aussi demandé si le respect du PPRI fera l'objet d'un développement particulier, sachant qu'il est traité à plusieurs endroits de l'évaluation environnementale, ce qui peut nuire à la compréhension.

De l'avis des PPA, de mes questions et observations sur certains points dans le PV de synthèse, et des réponses obtenues dans le mémoire en réponse au PV de synthèse, je retiens ou constate les points suivants.

Comme écrit dans le mémoire en réponse « la ville ne souhaite pas modifier la rédaction des OAP ou développer des outils en faveur de la production de logement social ». « Imposer un minimum de 25 % logement sociaux par secteur ne prend pas en compte les spécificités et les réels besoins de la Ville ».

Selon le portail open data des Hauts-de-Seine (<https://opendata.hauts-de-seine.fr/explore/dataset/taux-de-logements-sociaux/table/?disjunctive.commune&sort=annee&q=clichy>) au 1<sup>er</sup> janvier 2023 Clichy comporte 10168 logements locatifs sociaux pour un total de 28645 résidences principales, soit un taux de 35.5%. Ce taux est supérieur à 35% depuis 2018. La modification n°9 autorise la construction d'environ 4000 logements (cf. évaluation environnementale). Le nombre de logements sur le projet BIC (où un projet existe) est estimé à environ 1100. Le taux restera supérieur à 30% même dans les hypothèses les plus défavorables (où tous les logements autorisés sont construits, mais aucun logement social n'y est construit).

La ville précise que « le PPRI est une Servitude d'Utilité Publique, qui s'impose aux porteurs de projets, en complément du PLU. « Des éléments complémentaires d'explication ont déjà apportés dans le mémoire » pour le secteur BIC (question sur le secteur BIC portant sur les études déjà faites) et pour le secteur Allées de l'Europe (question relative au PPRI).

## 3 APPRECIATION DU PROJET

---

### 3.1 SYNTHÈSE DES SUJETS ET PROBLÉMATIQUES EN DÉBAT POUR CHAQUE SECTEUR DE LA MODIFICATION

#### 3.1.1 Boisseau

42 observations sur 51 étaient opposées ou exprimaient de fortes réserves.

J'estime qu'il ne faut pas fermer l'espace vert prévu par une construction supplémentaire rue Georges Boisseau. Cette nouvelle construction ferait de plus peser un doute sur l'accès des taxis et ambulances à la résidence senior.

Le zonage UEg proposé dans la modification est plus souple en matière d'alignement car il permet un recul d'un mètre minimum. Cependant il me semble que la zone UEg de la modification devrait être restreinte à la zone anciennement UC3, et que le reste devrait être en zone UN. Ce changement permettrait de satisfaire l'essentiel des oppositions et des réserves.

#### 3.1.2 Médéric

Le zonage visé par la modification UEg correspond à des constructions à usage d'habitations ou de bureaux, d'une hauteur limitée à 24m. Le bâtiment actuel de bureaux vacants fait environ 15 à 17 m de hauteur. 27 contributions sur 34 sont défavorables ou avec des réserves sur la hauteur autorisée future. Les personnes qui se sont exprimées, pour beaucoup habitants de la rue, estiment qu'une hauteur maximale égale à la hauteur actuelle du bâtiment serait une solution acceptable.

Le PLU actuel prévoit le secteur UEa avec une hauteur limitée à 21m : « le secteur UEa, correspond aux ensembles dont les constructions sont implantées à l'alignement » (source règlement du PLU en vigueur, introduction du chapitre UE). « Dans le secteur UEa la hauteur maximale\* des constructions est limitée à 21 mètres » (source règlement du PLU en vigueur, article UE 10.1).

L'essentiel des oppositions et des réserves seraient satisfaites d'un zonage UEa et non UEg comme proposé.

#### 3.1.3 Ilot BIC

- Reculs indiqués sur le plan masse

Dans la PV de synthèse j'ai fait remarquer que deux distances qui sont indiquées sur le plan masse par deux doubles flèches perpendiculaires aux rues Valiton et Jeanne d'Asnières sont peu lisibles et difficiles à interpréter. Selon le mémoire en réponse « les flèches indiquent la distance à respecter entre les bâtiments existants et les futurs bâtiments du secteur BIC : celle-ci sera de 22m rue Jeanne d'Asnières et de 25m rue Valiton. Comme précisé « le secteur plan masse indique une distance de façade à façade de 25 m à l'endroit des constructions au sud du parc et en vis-à-vis de la copropriété du 10-12 rue Valiton. L'élargissement de voie est un recul de la limite de parcelle au profit des modes actifs. Le terrain BIC cède ainsi à la ville une bande de 1 m sur tout le linéaire de la rue Valiton. Pour précision, la voie actuelle est d'environ 12m de large. Le recul de 5 m est un minimum compté depuis les limites de la parcelle. Cette valeur étant une minimale, c'est le recul le plus contraignant qui prévaut à cet endroit, soit celui assurant une distance de façade à façade de 25 m de part et d'autre de la rue Valiton ».

Si on additionne les largeurs des deux trottoirs de la rue Valiton (6 m au total y compris les stationnements), les 12m pour la voie, 1 m cédé pour une voie « modes actifs », et 5 m de recul depuis la limite de la parcelle, on obtient 24m. Le recul de 25 m est bien cohérent.

- Circulation

Le mémoire en réponse nous apprend qu'une étude de trafic a été réalisée sur le secteur BIC, afin d'appréhender l'impact sur la circulation d'un projet conforme au secteur plan masse et à l'OAP. Les conclusions mentionnent un trafic supplémentaire de 188 voitures par heure le matin et 159 voitures par heure le soir, que cela n'a qu'un faible impact sur le carrefour important situé près de ce secteur. Mon appréciation est qu'il est difficile d'apprécier l'impact réel.

- Alignements d'arbres

Le mémoire en réponse précise que « les alignements d'arbres existants à maintenir et préserver dans l'OAP sont situés sur le domaine public (exemple : rue Valiton, rue Pierre Bérégovoy). Concernant la rue Jeanne d'Asnières, les alignements d'arbres seront créés en limite du domaine public, dans le retrait de 3m prévu à cet effet sur le secteur plan masse. Les arbres de hautes tiges, au regard de leur important potentiel de développement futur, ne peuvent être implantés au droit des bâtiments. Des emplacements privilégiés leur seront réservés dans les cœurs d'îlots végétalisés ou le parc en pleine terre ».

Je note donc que les alignements d'arbres créés en limite du domaine public ne seront donc pas des arbres de haute tige. Les alignements d'arbres actuels rue Jeanne d'Asnières seront détruits et conformément à l'OAP des alignements d'arbres seront donc créés hors du domaine public, sur le côté Ouest de la rue, sur l'ensemble de la parcelle sauf devant les deux bâtiments remarquables.

Je note que cet état futur sera meilleur que l'état actuel où l'alignement d'arbres est discontinu.

- Arbres de haute tige

La ville indique que « dans le cadre de la procédure de modification de PLU portant sur le secteur BIC et de la définition du futur projet, une attention particulière a été portée à la gestion des arbres existants. Des précisions sont données sur les arbres de la parcelle ». Je relève 88 arbres faisant l'objet de l'étude phytosanitaire ainsi qu'un bilan mécanique et sécuritaire de tous les arbres sur ce secteur. En conclusion le porteur de projet prévoit 57 arbres préservés, 27 arbres transplantés, 90 supprimés pour un total de 174 arbres.

Il y a donc selon ces différentes informations 174 arbres sur ce secteur et parmi eux 84 subsisteront après réalisation du projet. La nouvelle règle après modification imposera 154 arbres et comme il y en aura 84 déjà sur place il faudra en planter 70. Je note donc que l'impact de la modification est quand même une suppression nette de 20 arbres de haute-tige. Par ailleurs les arbres proches des façades (alignements) ne sont pas dans ce décompte car pas de haute-tige. Les alignements créés rue Jeanne d'Asnières s'ajoutent.

- Épannelages

L'OAP prévoit des « épannelages progressifs », mais ils semblent bien plus progressifs dans l'OAP que dans le plan masse. Deux épannelages sont indiqués dans l'OAP. Sur l'impasse des Chasses l'épannelage est R+2/4/6/8. Il applique l'OAP. Sur la rue Jeanne d'Asnières l'épannelage est en R+5/7/8 ; il est sur 15% de la longueur de l'immeuble. Or l'OAP prévoit un épannelage sur un tiers de la longueur, et la flèche pointue semble indiquer que cela devrait commencer à un niveau bas (on peut imaginer celui des immeubles alentour soit R+2+C).

Or le RP indique : « un principe d'épannelage progressif sera travaillé pour les bâtiments situés à l'arrière de la rue de Neuilly et desservi par l'impasse Passoir, et les bâtiments de l'îlot sud desservis

par le passage des Chasses ». J'estime que ce principe, s'il est bien appliqué pour le passage des Chasses, ne l'est pas pour la rue Jeanne d'Asnières. Une solution serait de modifier le plan masse dans le sens d'une meilleure conformité avec l'OAP, à savoir prévoir un épandage d'une part sur 33% de la longueur et pas 15%, d'autre part selon la progression R+4/6/8 et non pas R+5/7/8.

- Hauteurs des immeubles

Les nouveaux bâtiments vont altérer les vues et l'ensoleillement des bureaux Black. Cependant le PLU actuel permet déjà des constructions de bureaux de 32 m et à l'alignement. Un calcul personnel que j'explique dans le rapport semble montrer que l'angle de vue du sommet des nouveaux bâtiments, depuis l'extrémité de la terrasse des bureaux Black, est sensiblement le même entre le cas 32 m sans recul sur alignement et sans retrait des derniers étages d'une part, et d'autre part le cas du plan masse soit 35 m avec recul de 5 m et retrait des deux derniers étages.

Par ailleurs je souscris à la remarque du mémoire en réponse qui dit que « la hauteur maximale des futurs bâtiments encadrée par le secteur plan masse sur la rue Pierre Bérégovoy est en cohérence avec l'environnement existant. En effet, nous notons dans la continuité du bâtiment de bureaux BLACK, la présence de plusieurs bâtiments s'élevant à R+10 » et que « les bâtiments projetés répondront à l'existant ».

En conclusion j'estime que les hauteurs du plan masse, rue Pierre Bérégovoy, sont acceptables.

- Protection du patrimoine

L'immeuble situé 25-27 rue Jeanne d'Asnières est un élément du patrimoine de la ville. Il fait partie des éléments de patrimoine protégé (PLU annexe 4.2 au règlement p27 qui prévoit pour ce bâtiment de « préserver le rapport entre les bâtiments, les espaces ouverts et l'espace public »). On peut lire dans l'OAP BIC (p38 du rapport de présentation) que « le projet veillera à préserver et mettre en valeur les bâtiments sis 25/27 rue Jeanne d'Asnières, situés à l'entrée de la rue Jeanne d'Asnières, au nord du périmètre. Une attention particulière sera portée à leurs abords afin de préserver leur mise en scène actuelle ». On constate cependant qu'en face sont prévus par le plan masse des bâtiments de 29 et 35 m. Cependant le plan masse indique une distance de 22m par rapport aux futures constructions qui lui feront face, ils seront ainsi mis à distance.

Le recul prévu de 22 m me paraît suffisant. Le recul sur alignement de 3m sur le côté Ouest de la rue Jeanne d'Asnières est un point positif pour la mise en valeur des bâtiments.

L'immeuble situé 21-25 rue Ferdinand Buisson et 26-28 rue Valiton est un élément du patrimoine de la ville. Il fait partie des éléments de patrimoine protégé (PLU annexe 4.2 au règlement p.30, sans préconisation pour la préservation de son environnement). Il est situé face à l'ilot BIC. Cependant l'immeuble n'est pas situé au sein du secteur en renouvellement. La coulée verte centrale permettra une perspective sur le bâtiment.

Les mesures prises (recul, parc central) me paraissent satisfaisantes.

### **3.1.4 Mozart**

La modification sur ce secteur rencontre de nombreux soutiens (pour des logements, des équipements et des commerces) de riverains qui notent un certain abandon du quartier alors qu'il est proche du métro 14, même si d'autres riverains craignent une densification. Une pollution aux hydrocarbures est identifiée mais ne concerne pas le secteur (les terrains pollués se situent en grande partie dans le périmètre de la future ZAC « Seine Liberté » (terrain anciennement occupé par la société TOTAL).

La modification supprime une contrainte qui empêchait le renouvellement de ce quartier. Or maintenant qu'il est desservi par la ligne 14 il est logique de permettre plus de mixité logements et activités

économiques. D'après google maps il y a 700 m entre l'angle rue Mozart/rue Villeneuve et la station M14 Saint-Ouen.

### **3.1.5 Calmette**

Il est regretté la fermeture du centre Henry Miller, et exprimé une certaine crainte face aux travaux qui seront entrepris.

On peut rappeler l'axe 2 du PADD « affirmer et assurer un développement économique équilibré et durable du territoire communal » et son axe 2.5 « promouvoir la dimension économique de Clichy » avec une des orientations ciblées « encourager le maintien à Clichy des grandes entreprises porteuses d'emploi ». J'estime que c'est ici le cas, le but étant de permettre le développement de l'entreprise L'Oréal qui est en cours d'acquisition de ces parcelles pour étendre son siège social.

On note surtout une opposition au déménagement du centre Henry Miller qui semble plus politique qu'autre chose. La mairie explique dans le mémoire en réponse pourquoi le centre a été fermé et où les activités seront transférées. Cette réponse me semble satisfaisante. Le sujet des équipements publics et pas simplement d'un centre « dédié au soutien des pratiques artistiques amateurs avec de nombreuses salles prêtées aux associations clicheoises intervenant dans différents domaines artistiques et sociaux » est traité plus avant.

### **3.1.6 Franprix**

Les habitants de la rue des Bateliers craignent une perte de valeur de leur bien. J'ai cherché à estimer la covisibilité et fait un bilan.

Avantages :

- Renouveler l'îlot pour y accueillir un hôtel de police et des logements, pour retrouver un front bâti qualitatif.
- Intégrer la parcelle en friche en cœur d'îlot dans le zonage UEc en vue d'éviter une « dent creuse »
- Avoir des immeubles d'une hauteur sensiblement égale aux hauteurs des immeubles rue Martre et rue Gabriel Péri
- Créer un alignement d'arbres qui sera en lien avec celui qui existe depuis l'angle rue Martre avec rue Léon Blum

Inconvénients :

- Créer pour les appartements situés à partir de R+6 rue des bateliers une covisibilité avec le projet, mais peu pénalisante
- Créer des immeubles d'une hauteur élevée.

Les avantages me paraissent l'emporter sur les inconvénients.

### **3.1.7 Allées de l'Europe**

D'après les éléments du mémoire en réponse sur l'existant il me paraît plus raisonnable de préférer la reconstruction à la réhabilitation. En particulier l'OAP « ménage des percées permettant de faire entrer la Seine dans la Ville ». Elle permet « la création d'une venelle paysagée (avec un cheminement ouvert au public) dans le prolongement direct de la rue Georges Seurat ainsi qu'avec les vues sur Seine dégagées par les porches double hauteur des bâtiments permettant, à l'échelle des piétons, de profiter de vues sur la Seine depuis l'Allée de l'Europe ». Enfin à juste titre il est précisé que « ces percées contribueront également à favoriser l'amenée d'air provenant de la Seine vers la Ville pendant les périodes de chaleur ».

## **3.2 SYNTHÈSE DES APPRÉCIATIONS THÉMATIQUES (THÈMES TRANSVERSES)**

### **3.2.1 Densification**

J'ai remarqué dans l'enquête une opposition un peu systématique peut-être politique à la densification (qui est à entendre et dont les arguments sont politiques) et à côté une opposition plus mesurée et précise des voisins des secteurs (qui est à prendre en compte et que je traite dans les points relatifs à chaque secteur). Par ailleurs une partie des contributeurs pointent le « besoin de logements mais pas de bureaux vides », « aux portes de Paris », « de qualité », qui permettent de « recréer de la vie dans des quartiers aujourd'hui laissés à l'abandon ».

La principale objection est qu'il s'agit dans ce projet de modification d'ajouter des modifications d'ampleur sans remettre à plat l'analyse des besoins de la ville ; c'est aussi ce qui est exprimé dans la recommandation de la MRAe. La réponse de la ville est abordée plus loin.

Le projet de Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF-E), arrêté par le conseil régional à l'été 2023, réaffirme l'objectif de production de 70 000 logements par an fixé par la loi du Grand Paris.

L'augmentation de population est de 50 000 personnes par an. On estime que 1,3 millions de personnes sont mal logées en Ile-de-France, qu'il faut 400 000 logements supplémentaires par an en France d'ici 2030, considérant que la demande est forte, pas seulement pour les logements sociaux et que l'offre est rare (presse). En particulier 783 000 ménages sont demandeurs d'un logement social (Institut Paris région 2023).

La modification n°9 va dans le sens d'une construction de logements, dans une zone très bien desservie par les transports en commun, sans extension sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers. Elle est de nature à répondre directement à l'intérêt général du logement décent en Ile-de-France.

J'estime donc que cette densification est globalement justifiée.

### **3.2.2 Activité économique, bureaux**

La modification du PLU du secteur Médéric est la seule à restreindre la construction de bureaux. Il semble que le bâtiment visé soit vacant.

L'identification « secteur à dominante d'activités économiques » (pour les secteurs Mozart et Europe) limite la destination habitat à 20% de la surface de plancher des constructions.

La modification du secteur Mozart rencontre de nombreux soutiens qui notent un certain abandon du quartier alors qu'il est proche du métro 14, même si d'autres riverains craignent une densification.

La modification supprime une contrainte qui empêchait le renouvellement de ce quartier. Or maintenant qu'il est desservi par la ligne 14 il est logique de permettre plus de mixité logements et activités économiques.

L'ensemble tertiaire des allées de l'Europe connaît une forte vacance (obsolescence au regard des normes, télétravail).

J'estime que la suppression de l'identification « secteur à dominante d'activités économiques » (pour les secteurs Mozart et Europe) est justifiée.

### **3.2.3 Circulation et réseaux**

Commentaires CE : une étude de circulation est fournie dans le mémoire en réponse au titre du secteur BIC. L'étude conclut sur un faible impact du projet BIC sur la circulation.

Faute d'évaluation environnementale d'ensemble, il n'est pas possible de conclure sur l'état de saturation et l'aggravation ou non des réseaux.

### 3.2.4 Equipements publics

Avec les éléments du mémoire en réponse j'ai tiré le bilan suivant :

- Livraisons depuis 2017 : 3 écoles ou groupes scolaires, 2 crèches, 1 collège
- Livrés récemment : base de loisir péniche Touta, centre jeunesse et associations Patrick Vié
- Prochains projets : centre sportif et culturel, médiathèque, centre de loisir, théâtre, commissariat groupe scolaire intercommunal de 18 classes, gymnase et centre de loisirs, réhabilitation/extension groupe scolaire et collège, centre de loisir, gymnase

Faute d'évaluation environnementale d'ensemble, il n'est pas possible de conclure sur l'état de saturation et l'aggravation ou non de la situation ou disponibilité des équipements publics.

Cependant le projet de campus hospitalo-universitaire Saint Ouen Grand Paris Nord permettra, à un horizon à ce jour peu défini, le déménagement de l'hôpital Beaujon, actuellement en zone UG.

### 3.2.5 PLUI

Certains participants se sont interrogés sur « l'articulation de ce projet avec le futur PLUI », ou se demandent « quelle est l'urgence de cette modification alors que le PLUI est en cours de rédaction » ou estiment que « cette modification est précipitée alors que l'EPT est dans un processus d'élaboration d'un PLUI ».

La modification n°9 a été engagée par délibération du 23 mars 2023, alors que l'EPT avait déjà engagé l'élaboration de son PLUI.

J'ai noté que « l'Etablissement Public Territorial de Boucle Nord de Seine a engagé l'élaboration de son PLUI le 15 avril 2021 », que « suite à l'arrêt du PLUi le 27 juin 2024, l'évaluation environnementale du PLUI et son résumé non technique (environ 40 pages) sont disponibles sur le site internet de l'EPT Boucle Nord de Seine ».

Les deux procédures sont engagées par la même instance et se déroulent avec leur propre calendrier. Aucun argument n'a été avancé pour attendre le PLUI (à moins d'un argument sous-entendu d'efficacité économique). J'estime que le maintien en presque parallèle de la modification n°9 du PLU de Clichy et l'élaboration du PLUI de l'EPT résulte des décisions de l'EPT et qu'elles ne peuvent être remises en cause que par le conseil de territoire de l'EPT.

### 3.2.6 Niveaux de pollution/risques

Le sujet pollution a été développé au titre du secteur BIC ; une éventuelle pollution aux hydrocarbures proche du secteur Mozart a été notée et prise en compte par les services municipaux comme expliqué ci-avant.

La caractérisation plus fine des niveaux de pollution ou de risque générés directement par la mise en œuvre des projets permis par la procédure d'évolution du PLU relèvent des éventuelles études d'impact des futurs projets ; le projet sur le terrain BIC et le projet sur l'îlot Ouest des Allées de l'Europe ont fait l'objet d'une évaluation environnementale. Dans les autres secteurs, les projets ne sont pas assez avancés pour savoir s'ils feront ou pas l'objet d'une évaluation environnementale. Le sujet pollution pour le secteur BIC a été développé dans le mémoire en réponse (cf. ci-après).

### 3.2.7 Articulation avec les documents supérieurs

Le mémoire en réponse précise que « le SDRIF-E n'étant pas encore approuvé, c'est le SDRIF de 2013 qui s'impose. Toutefois, c'est avec le SCoT Métropolitain approuvé le 13 juillet 2023, que le PLUI doit être compatible ».

Il apparaît que le SDAGE, le PDUIF, le SRCAE, le PPA et le PCAEM sont décrits dans l'évaluation environnementale, mais sauf pour le PCAEM il n'est pas donné d'argument en faveur de la

compatibilité. On trouve dans les pages 146 à 149 mentionnées par le mémoire en réponse des éléments visant à justifier la compatibilité, cependant parfois sous forme plus affirmative que démonstrative.

### **3.2.8 Effets cumulés des modifications**

La MRAe recommande « eu égard à l'importance des évolutions successives du PLU, de procéder à une évaluation environnementale de celui-ci dans son ensemble, tenant compte des incidences potentielles cumulées de ces évolutions » (recommandation n°1). La ville a répondu qu'une « évaluation environnementale globale à l'échelle des 7 communes de l'EPT sera réalisée permettant d'apprécier les incidences potentielles cumulées des nouveaux dispositifs règlementaires, notamment sur Clichy-la-Garenne et sur ses secteurs en mutation » (mémoire en réponse page 5). « Suite à l'arrêt du PLUi le 27 juin dernier, l'évaluation environnementale du PLUi et son résumé non technique (environ 40 pages) sont disponibles sur le site internet de l'EPT Boucle Nord de Seine ». Le mémoire en réponse indique qu'un « tableau des effets cumulés avec les procédures précédentes du PLU à Clichy est présenté à la fin du document de l'évaluation environnementale de la modification numéro 9. Il permet d'apprécier une évaluation qualitative des différentes évolutions apportées au PLU depuis son approbation en 2010 ». Or ce tableau n'était pas dans le dossier. Il a été transmis avec le mémoire en réponse au PV de synthèse.

Les seuls éléments élaborés n'étaient donc pas disponibles dans le dossier soumis à enquête. A l'examen après leur transmission dans le mémoire en réponse il est difficile de porter une appréciation positive, surtout que le tableau en bas de la page 37 du mémoire semble porter sur la présente modification mais il est cependant incohérent avec le résumé non technique de l'évaluation environnementale.

Une évaluation environnementale globale à l'échelle des sept communes de l'EPT est réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUI. Cette évaluation ne fait partie du dossier soumis à enquête.

### **3.2.9 Logements sociaux**

Ni le rapport ni l'OAP ne semblent reprendre l'aspect « mixité sociale ». Ce point est aussi relevé par le Préfet des Hauts-de-Seine (et au sujet de tous les secteurs où sera autorisée la construction de logements), à savoir « la modification est trop imprécise pour garantir la compatibilité au SRHH », « il est indispensable de mobiliser l'ensemble des outils incitatifs pour la production de logements sociaux (OAP etc.) ».

Cependant la ville répond qu'elle « ne souhaite pas modifier la rédaction des OAP ou développer des outils en faveur de la production de logement social. Pour rappel, le PADD du PLU fixe comme orientation de « Maintenir une part d'environ 30 % de logements sociaux sur l'ensemble de la ville. Le taux actuel au 1er janvier 2024 de logement social est de 35,5 %. La ville n'a ainsi pas besoin de mettre en place d'outils pour favoriser la production de logements sociaux pour répondre à cet objectif. Au 1er janvier 2024, la Ville de Clichy affiche un taux SRU de 35,5 % ». « Par ailleurs, le PADD du PLU fixe comme orientation de « Maintenir une part d'environ 30 % de logements sociaux sur l'ensemble de la ville. Le taux actuel est étant de 35,5 %, il n'apparaît pas nécessaire de mettre en place d'outils pour favoriser la production de logements sociaux. »

Selon le portail open data des hauts de seine (<https://opendata.hauts-de-seine.fr/explore/dataset/taux-de-logements-sociaux>) au 1<sup>er</sup> janvier 2023 Clichy comporte 10168 logements locatifs sociaux pour un total de 28645 résidences principales, soit un taux de 35.5%. Ce taux est supérieur à 35% depuis 2018. La modification n°9 autorise la construction d'environ 4000 logements (cf. évaluation environnementale). Le nombre de logements sur le projet BIC (où un projet existe) est estimé à environ 1100. Le taux restera supérieur à 30% même dans les hypothèses les plus défavorables (tous les logements autorisés sont construits, aucun logement social construit sur la commune).

La position de la ville me semble acceptable.

### **3.2.10 PPRI**

Pour la ville « le PPRI est une Servitude d'Utilité Publique, qui s'impose aux porteurs de projets, en complément du PLU ».

Le sujet PPRI fait l'objet de compléments dans le mémoire en réponse au PV de synthèse, pour les secteurs BIC et Europe (voir ci-avant).

Commentaire : je considère que le dossier et les explications complémentaires apportées justifient comment l'implantation de nouveaux logements dans les quartiers ne contribue pas à augmenter significativement la vulnérabilité des personnes et des biens. Il est entendu que le PPRI s'impose aux porteurs de projet.

### **3.2.11 Autres sujets**

Le mémoire en réponse précise que « concernant l'ilot BIC deux Permis de Construire ont été déposés le 3 mai 2024. Une étude d'impact a été transmise à la MRAe, fin mai, pour avis. Les permis de construire accompagnés de l'étude d'impact feront l'objet d'une Participation du Public par Voie Electronique (PPVE) à l'automne avant leur délivrance ». Plus précisément « En application du code de l'environnement, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie le 31 mai 2024 pour avis sur le projet de construction et l'étude d'impact. La MRAE a accusé réception de cette demande le 17 juin 2024 (APJIF-2024-048). L'autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois à compter de cette date pour émettre son avis, conformément à l'article R.122-7 du code de l'environnement ».

Une contribution sur le sujet « Voies de Desserte » estime que la condition tenant au nombre d'unités foncières à desservir semble très restrictive et ne paraît pas forcément adaptée à tous les secteurs de Clichy. Ce point sera à traiter avant adoption de la modification.

La contribution R16 en fin d'enquête « regrette le maintien de l'enquête pendant la période électorale », après que R01 en début d'enquête l'a « contesté ». L'organisation de l'enquête publique a été fixée par arrêté du 22 mai de l'EPT Boucle Nord de Seine, avec enquête prévue entre le 11 juin et le 11 juillet. Cette période permettait d'éviter la période électorale des élections européennes qui étaient fixées au 9 juin. Cependant deux décrets du 9 juin parus le 10 juin au Journal Officiel « portant dissolution de l'Assemblée nationale », et « portant convocation des électeurs pour l'élection des députés à l'Assemblée nationale » aux dates des 30 juin et 7 juillet ont entraîné la concomitance de la campagne électorale des élections législatives avec la période de l'enquête publique.

Comme le montre la participation, le public a été bien informé de la modification et la tenue d'une réunion publique d'information et d'échange n'a pas paru nécessaire.

## **4 CONCLUSIONS MOTIVEES**

---

### **4.1 CONCLUSIONS PARTIELLES**

**Plusieurs conclusions me semblent être défavorables au projet de modification n°9.**

Concernant le secteur Boisseau, je considère qu'il ne faut pas permettre d'enfermer l'espace vert au sein des immeubles du fait de la densification importante de ce quartier et de la nécessité de favoriser l'accès à l'espace vert.

Pour la modification de zonage du secteur Médéric, l'opposition des habitants de la rue doit conduire à restreindre la hauteur des constructions autorisées.

Pour le changement de zonage de l'ilot BIC :

- Les principes d'épannelage progressifs de l'OAP BIC devraient sur une zone particulière, donnant sur la rue Jeanne d'Asnières, conduire à une modification du plan masse.
- Même si une étude de trafic sur le secteur BIC montre un faible impact des projets, faute d'évaluation environnementale d'ensemble, il n'est pas possible de conclure sur l'état de saturation de la circulation et l'aggravation ou non de la charge de tous les réseaux.

Concernant l'articulation de la modification avec les documents d'ordre supérieur, la démonstration de compatibilité est plus affirmative que démonstrative.

Faute d'évaluation environnementale d'ensemble, il n'est pas possible de conclure sur les effets cumulés des modifications successives.

**Par ailleurs j'ai établi plusieurs conclusions qui me semblent favorables au projet de modification n°9.**

Pour le changement de zonage de l'ilot BIC :

- Les reculs indiqués sur le plan masse par deux doubles flèches perpendiculaires aux rues Valiton et Jeanne d'Asnières sont cohérents avec la situation des rues et des immeubles.
- Sur le sujet des alignements d'arbres, je note que cet état futur sera meilleur que l'état actuel où l'alignement d'arbres est discontinu, même si certains alignements devront être recréés.
- La modification semble entraîner la suppression de 20 arbres de haute-tige, mais l'aspect est pris en compte puisque des études phytosanitaires ont eu lieu, et que les nouveaux alignements d'arbres viendront en plus des arbres de haute tige.
- Les hauteurs plafond autorisées sont importantes mais cependant j'estime, vu l'environnement proche, que les hauteurs du plan masse, rue Pierre Bérégovoy, sont acceptables.
- Les mesures prises (recul, parc central) pour préserver le patrimoine protégé de la ville me paraissent satisfaisantes.

Concernant le secteur Mozart la modification supprime une contrainte qui empêchait le renouvellement de ce quartier. Or maintenant qu'il est desservi par la ligne 14 il est logique de permettre plus de mixité logements et activités économiques.

Sur le secteur Calmette la ville explique de façon satisfaisante pourquoi et où les activités exercées dans le centre Henry Miller sont transférées.

Pour le secteur Franprix, après bilan les avantages (renouvellement qualitatif) me paraissent l'emporter sur les inconvénients (immeubles d'une hauteur élevée, covisibilité).

L'OAP du secteur Europe favorise le lien entre la ville et la Seine (« l'amenée d'air provenant de la Seine vers la Ville pendant les périodes de chaleur »).

Concernant la densification, les autorisations de constructions de logement de la modification répondent directement à l'intérêt général du logement décent en Ile-de-France. J'estime donc que cette densification est globalement justifiée.

Sur l'adéquation des équipements publics, faute d'évaluation environnementale d'ensemble, il n'est pas possible de conclure sur l'état de saturation et l'aggravation ou non de la situation ou disponibilité des équipements publics. Cependant le bilan actuel semble positif, de même que les perspectives.

Concernant les niveaux de pollution et de risques, le sujet sur le secteur BIC a pu être développé ; cependant la caractérisation plus fine des niveaux de pollution ou de risque générés directement par la mise en œuvre des projets permis par la procédure d'évolution du PLU relèvent des éventuelles études d'impact des futurs projets.

En particulier sur le PPRI je considère que le dossier et les explications complémentaires apportées justifient comment l'implantation de nouveaux logements dans les quartiers ne contribue pas à augmenter significativement la vulnérabilité des personnes et des biens. Il est entendu que le PPRI s'impose aux porteurs de projet.

Sur la demande de logements sociaux, la position de la ville est qu'elle « ne souhaite pas modifier la rédaction des OAP ou développer des outils en faveur de la production de logement social. Pour rappel, le PADD du PLU fixe comme orientation de maintenir une part d'environ 30 % de logements sociaux sur l'ensemble de la ville. Le taux actuel au 1er janvier 2024 de logement social est de 35,5 % ». J'ai vérifié les valeurs sur le portail open data des Hauts-de-Seine, et de plus dans l'hypothèse où tous les logements autorisés par la modification n°9 étaient construits, sans logement social, ce taux resterait supérieur à 30%. Il ne me semble donc pas nécessaire d'imposer une contrainte supplémentaire sur le sujet.

Sur l'organisation de l'enquête, comme le montre la participation, le public a été bien informé de la modification et la tenue d'une réunion publique d'information et d'échange n'a pas paru nécessaire.

J'estime que le maintien en presque parallèle de la modification n°9 du PLU de Clichy et l'élaboration du PLUI de l'EPT résulte des décisions de l'EPT et qu'elles n'ont pas à être remises en cause.

La publicité légale, l'affichage, les conditions des permanences m'ont semblé régulières.

## 4.2 RECOMMANDATIONS

Les recommandations ci-dessous découlent des conclusions partielles développées ci-avant, qui résultent elles-mêmes de ma synthèse des appréciations thématiques et de l'ensemble du rapport.

Recommandation n°1

Sur le secteur Boisseau adapter le règlement pour qu'il n'autorise pas de construction dans la zone actuellement UG et non bâtie.

Recommandation n°2

Sur le secteur Médéric, autoriser des constructions d'une hauteur maximale de l'ordre de 21m.

Recommandation n°3

Dans le cadre de l'application prévue dans l'OAP BIC d'un principe d'épannelage progressif pour les bâtiments situés à l'arrière de la rue de Neuilly, modifier le plan masse dans le sens d'une meilleure conformité avec l'OAP, à savoir prévoir un épannelage d'une part sur près de 33% de la longueur du bâtiment et pas 15%, d'autre part selon une progression qui commence légèrement plus bas comme par exemple R+4/6/8 et non pas R+5/7/8.

## 5 AVIS

---

Après une étude attentive du dossier soumis à enquête, réception et analyse des avis des personnes publiques associées, visites des lieux, échanges avec les services de la ville, après m'être tenu à la disposition du public lors de cinq permanences où j'ai reçu 45 personnes, après avoir analysé les 240 contributions au registre numérique et les 23 contributions au registre papier, après avoir communiqué à la ville un procès-verbal de synthèse des observations et examiné le mémoire en réponse qui m'a été transmis, étant données la forme et la procédure qui m'ont semblées régulières (affichage, information du public, dossier, conditions des permanences),

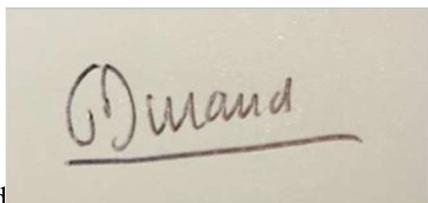
Etant données les motivations développées ci-avant,

ENQUÊTE PUBLIQUE N°E24000024/95

Je donne un **avis favorable** à la modification n°9 du plan local d'urbanisme de la commune de Clichy-la-Garenne

Le 09/08/2024

Le commissaire-enquêteur

A photograph of a handwritten signature in dark ink on a light-colored surface. The signature reads "François Durand" and is underlined with a single horizontal stroke.

François Durand

Reçu par

Le

## 6 PIECES JOINTES

---

- Décision n°E24000024/95 du 23/04/2024 du Tribunal Administratif de désignation du commissaire-enquêteur
  - Arrêté 2024/50 du 22/05/2024 de prescription d'ouverture de l'enquête publique
  - Justificatifs de publicité légale
  - PV de synthèse du 18/07/2024 (avec AR)
  - Mémoire en réponse du 29/07/2024
  - 1 tableau de dépouillement du registre papier et 12 tableaux de dépouillement du registre numérique
- 

- Dossier papier uniquement

Les deux registres d'enquête publique avec leurs documents annexés.

---