

DECLARATION D'INTENTION

(Articles L.121.18 et R.121.25 du code de l'environnement)

PROJET D'AMENAGEMENT DU BAS CLICHY

Mise en comptabilité du PLU de la commune de Clichy-sous-Bois

En application de l'article 121-18 du code de l'environnement, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPF IDF) et le Préfet du Département de la Seine-Saint-Denis, publient la présente déclaration d'intention relative à la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme de la commune de Clichy-sous-Bois dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité du publique du projet d'aménagement du Bas Clichy.

La présente déclaration d'intention comporte les mentions requises aux 1° à 6° du I de l'article L. 121-18 du Code de l'environnement, et doit permettre au public d'apprécier l'opportunité de solliciter auprès du Préfet l'organisation d'une concertation préalable selon les modalités prévues par les articles L. 121-16 et L. 121-16-1 du Code de l'environnement (voir point « 8. »).

1. Motivation et raisons d'être du projet

L'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN) menée à Clichy-sous-Bois sur le quartier du Bas Clichy a été créée par le décret n°2015-99 du 28 janvier 2015 et son pilotage a été confié à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPF IDF).

Les ORCOD, créées par la loi ALUR, s'inscrivent dans le cadre d'un projet urbain et social visant à lutter contre l'indignité et la dégradation d'immeubles en copropriété. Ce nouveau cadre d'intervention doit permettre de mieux coordonner l'intervention publique sur les différents facteurs de dégradation des copropriétés, de la réhabilitation du bâti, au portage immobilier, en passant par des actions d'aménagement ou de lutte contre l'habitat indigne.

Sa mise en place sur le quartier du Bas Clichy se justifie par la présence d'enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, notamment sur les copropriétés du Chêne Pointu et de l'Etoile du Chêne Pointu, par une complexité de traitement particulière et par la nécessité de lourds investissements. Elle se concrétise grâce à des moyens financiers renforcés et par une délégation du droit de préemption urbain renforcé de la commune à l'EPF IDF.

La totalité du périmètre ORCOD-IN est incluse dans le périmètre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain en cours de contractualisation avec l'Agence Nationale de Renovation Urbaine (ANRU), qui intègre également le quartier des Bois du Temple, non concerné par le présent projet.

Dans le cadre de son rôle de pilote de l'ORCOD-IN du Bas Clichy, l'EPF IDF intervient pour le compte de l'Etat, en étroite collaboration avec la collectivité et l'Etat. Il est ainsi maître d'ouvrage du projet d'aménagement du Bas Clichy.

Les grandes orientations programmatiques du projet urbain à l'horizon 2030 ont été arrêtées en mars 2017, avec l'ensemble des partenaires publics : 1 240 logements doivent notamment être démolis d'ici une dizaine d'années (au sein des copropriétés du Chêne et de l'Etoile du Chêne Pointu), tandis que plus de 1 500 devraient être reconstruits, pour une bonne partie sur les emprises des bâtiments démolis.

Dans cette optique, un important dispositif de portage immobilier est mis en place par l'EPF IDF, avec l'acquisition massive de lots de copropriété. Afin de sécuriser ce dispositif et de mettre en œuvre le projet d'aménagement du Bas Clichy, il est indispensable qu'il soit déclaré d'utilité publique (DUP) pour permettre par la suite le recours à l'expropriation.

L'EPF IDF sera bénéficiaire de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement du Bas Clichy, et mènera les procédures d'expropriation pour les bâtiments voués à la démolition.

Par ailleurs, afin de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec le projet d'aménagement du Bas Clichy, pour que ce dernier puisse effectivement être mis en œuvre, une procédure commune est mise en œuvre.

Enfin, cet ambitieux projet d'aménagement sera réalisé dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) dite « du Bas Clichy », à l'initiative de l'EPF IDF et créée par arrêté préfectoral n°2018-1913 en date du 2 août 2018.

2. Nécessité de la mise en compatibilité du PLU de la commune

La procédure de mise en compatibilité du PLU doit permettre la réalisation du projet d'aménagement du Bas Clichy. Elle a pour objet d'adapter les dispositions existantes dans les différentes pièces du PLU en vigueur qui sont incompatibles avec le projet, c'est-à-dire ne permettant pas sa réalisation.

La déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du Bas Clichy emporte la mise en compatibilité du PLU principalement sur les points suivants :

- Modification à la marge du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le projet d'aménagement du Bas Clichy a été fondé sur les grandes orientations générales d'urbanisme et d'aménagement du Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU. C'est pourquoi seule une légère modification est apportée au texte du PADD (gymnase programmé dans le cadre du projet sur le secteur Caltot alors qu'il était envisagé initialement à côté du collège Robert Doisneau) tandis que certaines de ses pièces graphiques (illustrant les 3 axes du PADD), doivent être modifiées à la marge pour être compatibles avec les principes urbains et orientations programmatiques qui ont guidé l'élaboration du projet du Bas Clichy.

- Modification du zonage de certains secteurs du quartier du Bas Clichy

Les secteurs du projet, actuellement en zone UA ou UB sont basculés en zone UR afin que leur vocation dans le PLU soit conforme aux enjeux stratégiques et objectifs poursuivis dans le cadre du projet d'aménagement du Bas Clichy. Aussi considérant les principes urbains, architecturaux paysagers qui sous-tendent le projet d'aménagement, une nouvelle sous-zone UR3 est créée pour encadrer les constructions dans ces îlots urbains projetés, cela dans un souci de cohérence et d'homogénéité des prescriptions réglementaires applicables à celles-ci.

- Modification des dispositions réglementaires de la zone UR

Des spécificités réglementaires sont introduites dans la nouvelle sous-zone UR3 en matière de règles d'implantation des constructions (par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives), de hauteurs de constructions, d'emprise au sol, de plantations et enfin de stationnement. Ces spécificités, ajoutées aux prescriptions en vigueur sur le zonage UR, permettront la mise en œuvre du projet d'aménagement.

- Modification de l'Espace Boisé Classé (EBC) de la Lorette

Dans le cadre du projet d'aménagement du Bas Clichy il est prévu la réalisation d'un front bâti sur les Pelouses Sud le long de la voie nouvelle du tramway T4. Pour réaliser ce front bâti et considérant l'emprise de l'infrastructure de parkings enterrés qui sera commune à l'ensemble des constructions sur ce linéaire, il s'avère nécessaire de réduire l'emprise de l'EBC de La Lorette dans sa partie sud, pour une surface d'environ 1 700 m² sur la surface totale de l'EBC estimée à 21 000 m², soit moins de 10% de l'emprise.

- Modifications des emplacements réservés D2, C2 et C8

- o Les emplacements D2 (réservé initialement pour l'aménagement d'un transport en commun en site propre au bénéfice du Département) et C2 (« Voie nouvelle entre le Chemin des Postes et l'allée Maurice Audin – Création d'une voie nouvelle de 15 mètres ») sont supprimées car n'étant pas compatibles avec le projet d'aménagement du Bas Clichy.

Leur suppression est en cours dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Clichy-sous-Bois afin de permettre la réalisation du projet de démolition / reconstruction des Genettes.

- Le périmètre de l'emplacement C8, réservé pour un équipement sportif, est réduit afin d'être compatible avec le projet d'aménagement qui prévoit la construction de logements sur la partie sud de l'actuel emplacement (îlot urbain « Caltot », sachant que pour mémoire, l'implantation d'un gymnase dans le périmètre de l'emplacement C8 est toujours bien prévue en partie nord).

3. Liste des communes dont le territoire est susceptible d'être affecté par la mise en compatibilité du PLU

La mise en compatibilité du PLU affecte en premier lieu le territoire de la commune de Clichy-sous-Bois.

4. Aperçu des incidences potentielles sur l'environnement

Globalement, les modifications apportées au PLU vont permettre de réaliser le projet d'aménagement du Bas Clichy, dont l'objectif principal est d'améliorer les conditions de vie et de logement dans ce quartier, dominé par de l'habitat dégradé. Les incidences sur l'environnement résultant de cette mise en compatibilité seront donc positives sinon d'un impact modéré :

- Le rapprochement entre les polarités / centralités urbaines avec sa mixité d'usages (habitat, commerces) et les transports en commun va favoriser les modes doux ce qui aura un impact positif sur le trafic routier et sur la qualité de l'air ;
- La diversification des modes de végétalisation urbaine (toitures et dalles de couverture de parkings, végétalisées...) et le maintien d'une part minimale d'espaces verts dans chaque projet de construction neuve vont permettre de :
 - Limiter les effets d'îlot de chaleur urbain,
 - Réduire le ruissellement des eaux pluviales,
 - Compenser l'absence de réglementation dans les secteurs de projet en matière d'emprise au sol des constructions et son impact en matière d'imperméabilisation des sols ;
- L'assouplissement des exigences en termes d'espaces verts de pleine terre pourrait entraîner une imperméabilisation plus importante, donc une moindre infiltration des eaux dans les sols ; pour autant, cela limitera néanmoins le risque de pollution de la nappe. Cette mesure aura par ailleurs un impact modéré sur le risque retrait / gonflement des argiles. Toutefois, des études géotechniques seront réalisées en amont des projets de construction afin de prévoir des fondations adaptées ;
- La réduction de l'EBC du Bois de La Lorette, à enjeu écologique modéré à fort, va à l'encontre de la préservation des « espaces à haute valeur patrimoniale et environnementale » mais sera compensée par une augmentation à l'échelle du projet des surfaces végétalisées par rapport à l'existant sachant par ailleurs qu'aucune zone humide n'a été relevée à ce stade sur ce secteur ;
- Afin de favoriser la création de logements et de diversifier les formes urbaines, la hauteur maximale des constructions sera ponctuellement augmentée mais restera inférieure à la hauteur actuelle des bâtiments voués à la démolition ;
- Les servitudes d'utilité publique existantes sont respectées et les incidences sont nulles en matière de risques technologiques.

5. Solutions alternatives envisagées

Un premier projet d'aménagement a été présenté aux Clichois en 2013. Celui-ci prévoyait déjà la démolition de 350 logements de la copropriété du Chêne Pointu.

Suite à la création de l'ORCOD, l'EPF a réinterrogé ce projet en 2015 à la faveur d'une plus grande ambition. Cette réinterrogation du projet a conduit à la proposition d'une esquisse projet à 12/15 ans qui a notamment permis d'acter la démolition de 547 logements supplémentaires (des copropriétés du Chêne et de l'Etoile du Chêne Pointu).

La dernière étape, conduite au 1^{er} semestre 2016, a permis d'approfondir certains aspects du projet d'aménagement et de stabiliser la programmation commerciale et en équipements publics. Ainsi, avant l'été 2016, de nouvelles orientations à horizon 2030 ont été présentées aux habitants (à l'occasion de deux réunions publiques qui se sont tenues en mai et juin 2016) et validées sur la base d'un programme prévoyant la démolition d'environ 890 logements et la construction de 1020 logements neufs sur un potentiel total à terme d'environ 1 400.

Mais, à la même période, des désordres ont été constatés sur le bâtiment 18 – Ronsard. Aussi plusieurs mesures d'urgence ont été prises suite à l'évacuation de la totalité du bâtiment en juin 2016, ce qui a conduit à la décision d'une démolition de ces 91 logements, qui est alors venue s'ajouter aux démolitions déjà programmées.

Compte de tenu de la situation des copropriétés du Chêne Pointu et de l'Etoile du Chêne Pointu, mais aussi des études menées suite au péril Ronsard, les orientations du projet ont dû une nouvelle fois être largement retravaillées pour aboutir sur celles présentées aux Clichois lors de 2 réunions publiques, qui se sont tenues en mars et en octobre 2017.

6. Modalités mises en œuvre de concertation préalable du public

La création de la ZAC du Bas Clichy a fait l'objet d'une concertation préalable dont les modalités arrêtées en décembre 2016 ont été les suivantes :

- Organisation, dans la maison du projet située sur le mail du Petit Tonneau à Clichy-sous-Bois et accessible aux horaires d'ouverture, d'une exposition sur le projet évoluant au fur et à mesure de l'élaboration de celui-ci ;
- Mise à la disposition des visiteurs de plusieurs registres dans la maison du projet permettant de recueillir leurs réactions sur le projet urbain ;
- Organisation de 2 réunions publiques a minima ;
- Réalisation d'une plaquette d'information, à disposition notamment dans la maison du projet ;
- Mise en place d'ateliers associant la population autour des thèmes qui seront précisés en fonction des attentes des habitants et de l'avancement du projet.

La Maison du Projet, installée dans le quartier du Bas-Clichy depuis décembre 2016 et ouverte à tous, constitue quant à elle le lieu unique d'information, tout au long du projet.

Puis, comme attendu, plusieurs supports d'information ont été produits : livrets d'informations, flyers, fiches copropriétés, panneaux d'exposition, articles magazine, rubriques sur les sites internet de la Ville et de l'EPF IDF ... Et des réunions publiques et ateliers participatifs ont été organisés courant 2017.

Diverses initiatives participatives se sont par ailleurs déroulées durant cette phase de concertation légale : table de quartier, diverses actions pour améliorer la vie dans les espaces communs des copropriétés.

Enfin, des contributions et questions ont été adressées via les supports mis à la disposition des habitants, notamment les registres et les permanences de la MOUS à l'accueil de la Maison du Projet.

Puis, la participation du public par voie électronique, qui s'est déroulée du 30 janvier au 2 mars 2018, a constitué une nouvelle occasion pour les personnes qui le souhaitent de s'exprimer sur le projet, sur la base de l'étude d'impact, du bilan de la concertation et du projet de dossier de création de la ZAC.

Plus largement, la Ville de Clichy-sous-Bois et l'EPF IDF souhaitent que la dynamique de co-élaboration du projet se poursuive durant sa mise en œuvre. En 2018, un travail est notamment engagé avec les scolaires et plus généralement, avec les habitants du Bas Clichy, sur les questions de patrimoine et d'histoire du site, sur la mémoire ou encore l'urbanisme transitoire.

7. Publicité de la déclaration d'intention

Conformément aux articles L.121-18 et R.121-25 du code de l'environnement, la déclaration d'intention est publiée :

- Sur le site internet de l'EPF IF : www.epfif.fr, rubrique Publications Réglementaires
- Sur le site internet de la préfecture de Seine-Saint-Denis : www.seine-saint-denis.gouv.fr/Publications/Declarations-d-intention

Elle est également affichée en préfecture de Seine-Saint-Denis ainsi qu'au siège administratif de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est.

8. Exercice du droit d'initiative

Afin d'assurer l'effectivité des droits du public, il est rappelé le cadre juridique applicable à l'exercice du droit d'initiative :

La publication de la présente déclaration d'intention ouvre un délai de quatre mois aux personnes visées au I de l'article L. 121-19 du code de l'environnement, pour solliciter auprès du Préfet l'organisation d'une concertation préalable dans les conditions prévues par les articles L. 121-16 et L. 121-16-1 du code de l'environnement.

Le Préfet apprécie la recevabilité de la demande, notamment au regard du territoire susceptible d'être affecté par la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme et ce compte tenu de ses principaux impacts environnementaux et de ses retombées socio-économiques.

En cas de demande par les personnes visées au 1° du I de l'article L. 121-19 du Code de l'environnement, le représentant des signataires doit adresser au Préfet un courrier électronique accompagnée de la pétition mentionnée à l'article R. 121-28 du Code de l'environnement.

Le Préfet s'assure que le nombre de soutiens requis a bien été réuni et procède à un contrôle par échantillonnage visant à vérifier que la saisine respecte les modalités définies à l'article R. 121-28 du Code de l'environnement.

En cas de demande par une personne visée au 2° du I de l'article L. 121-19 du Code de l'environnement, le courrier électronique ou postal de saisine du Préfet lui est adressé accompagné de la délibération autorisant la saisine.

Si la demande est recevable, le Préfet décide de l'opportunité d'organiser une concertation préalable selon les modalités des articles L. 121-16 et L. 121-16-1 et, dans ce cas, fixe la durée et l'échelle territoriale de la participation qui sera mise en œuvre au regard des principaux impacts environnementaux et des retombées socio-économiques attendus.

La décision du Préfet est motivée et rendue publique dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception de la demande.

En l'absence de décision explicite dans ce délai, le Préfet sera réputé avoir rejeté la demande.

Si le préfet décide de donner une suite favorable à la saisine issue du droit d'initiative, il notifie sa décision au maître d'ouvrage ou à la personne publique responsable et la rend publique sur le site internet des services de l'Etat concerné.