GRAND PARIS EXPRESS LE RÉSEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS



LIGNE 16: NOISY - CHAMPS < > SAINT-DENIS PLEYEL (LIGNE ROUGE)

LIGNE 17: LE BOURGET RER < > SAINT-DENIS PLEYEL (LIGNE ROUGE)

LIGNE 14: MAIRIE DE SAINT-OUEN < > SAINT-DENIS PLEYEL (LIGNE BLEUE)

DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE



Mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Plan Local d'Urbanisme de Clichy-sous-Bois



Sommaire

4	Préamhule	

11 11 11
11
11
. 11
.12
.12
12
12
13
13
. 13
1
17
17
. 17
17
19
20
21
1
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·

4.2	Le Pl	_U en vigueur	25
4.2	2.1	Le plan de zonage : les zones traversées	25
4.2	2.2	Autres éléments figurant sur les documents graphiques	26
4.2	2.3	Les contraintes réglementaires	28
4.2	2.4	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	28
4.2		Les Orientations Particulières d'Aménagement	
4.3	Mise	en compatibilité du document d'urbanisme concerné	29
4.3		Principes retenus pour la mise en compatibilité	
4.3	3.2	Compléments au rapport de présentation induits par le projet	29
4.3	3.3	Evolutions du plan de zonage induites par le projet	30
4.3	3.4	Evolutions du plan « 5.5 Plan des emplacements réservés » induites par le projet	30
4.3	3.5	Evolutions de la liste des emplacements réservés induites par le projet	30
4.3	3.6	Evolutions du plan du patrimoine architectural, urbain et paysager induites par le projet	31
4.3	3.7	Evolutions du règlement induites par le projet	31
		=	
4.4		uation environnementale	
4.4 <i>4.4</i>	Evalu	, , ,	. 34
	Evalu !.1	Dation environnementale	. 34 . <i>34</i>
4.4	Evalu !.1 !.2	uation environnementale	34 34 35
4.4 4.4	Evalu !.1 !.2 !.3	uation environnementale	34 34 35 60
4.4 4.4 4.4	Evalu !.1 !.2 !.3 !.4	uation environnementale	34 35 60
4.4 4.4 4.4	Evalu !.1 !.2 !.3 !.4	uation environnementale	34 34 35 60 69 70
4.4 4.4 4.4 4.4	Evalu !.1 !.2 !.3 !.4 !.5	Objectifs de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité, contenu et articulation avec les autres documents d'urbanisme	34 35 60 69 70
4.4 4.4 4.4 4.4 4.4	Evalu !.1 !.2 !.3 !.4 !.5 !.6	Objectifs de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité, contenu et articulation avec les autres documents d'urbanisme	. 34 . 35 . 60 . 69 . 70

- A1. Extrait du rapport de présentation en vigueur
- A2. Extrait du rapport de présentation mis en compatibilité

5 Extraits des documents d'urbanisme de la commune

- B1. Extrait du règlement en vigueur
- B2. Extrait du règlement mis en compatibilité
- C1. Extrait du plan de zonage en vigueur
- C2. Extrait du plan de zonage mis en compatibilité
- D1. Extrait du plan des emplacements réservés en vigueur
- D2. Extrait du plan des emplacements réservés mis en compatibilité
- E1. Extrait de la liste des emplacements réservés
- E2. Extrait de la liste des emplacements réservés
- F1. Extrait du plan du patrimoine architectural, urbain et paysager
- F2. Extrait du plan du patrimoine architectural, urbain et paysager

73





1 Préambule



Le présent dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de CLICHY-SOUS-BOIS, en Seine-Saint-Denis, porte sur la prise en compte du projet de construction des tronçons Noisy-Champs – Saint-Denis Pleyel et Mairie de Saint-Ouen – Saint-Denis Pleyel du réseau de transport public du Grand Paris dont une section souterraine traverse le territoire communal.

Le Maître d'Ouvrage du projet est la Société du Grand Paris. Cet établissement public de l'Etat, à caractère industriel et commercial, créé par la loi n°2010-597 du 3 juin 2010, relative au Grand Paris, « a pour mission principale de concevoir et d'élaborer le schéma d'ensemble et les projets d'infrastructures composant le réseau de transport public du Grand Paris et d'en assurer la réalisation ».

Le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris a fait l'objet, conformément à l'article 3 de la loi du 3 juin 2010, d'un débat public organisé par la Commission nationale du débat public du 1^{er} octobre 2010 au 31 janvier 2011. Le Conseil de surveillance de la Société du Grand Paris a adopté l'acte motivé précisant le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris. Ce schéma d'ensemble a été approuvé par décret en Conseil d'Etat en date du 24 août 2011 (décret n° 2011-1011).

Le projet fait l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), mais les dispositions du PLU approuvé de la commune de CLICHY-SOUS-BOIS ne permettent pas, en l'état, sa réalisation et doivent donc être revues pour être mises en compatibilité avec le projet.

En effet, la ville de CLICHY-SOUS-BOIS est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 10 juillet 2012.

Ce document a ensuite fait l'objet d'une mise en compatibilité du PLU par l'arrêté du 12 septembre 2013, déclarant d'utilité publique le projet de tramway T4.

Ainsi, le document d'urbanisme de CLICHY-SOUS-BOIS ayant été institué après l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000 « relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain » (SRU) modifiée notamment par loi du 12 juillet 2010, portant « Engagement National pour l'Environnement », instituant les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), son contenu est régi par les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

La ville de CLICHY-SOUS-BOIS ne fait pas partie du périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

Par ailleurs, le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** est le document de référence réglementaire qui s'applique sur le territoire communal selon les dispositions de l'article L. 141-1 du Code de l'Urbanisme. Le SDRIF 2013, issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, a été adopté par le Conseil Régional d'Île-de-France le 18 octobre 2013 et approuvé **par décret n° 2013-1241 le 27 décembre 2013. I**l intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris.

Nota: Conformément aux textes applicables, la présente procédure a donné lieu à des réunions d'examen conjoint, qui se sont tenues le 21 mai 2014 pour les communes situées dans le département de la Seine-et-Marne et le 6 juin 2014 pour les communes situées dans le département de la Seine-Saint-Denis (les procès-verbaux sont joints en annexe).

Afin d'assurer la traçabilité des ajustements apportés au présent dossier, les compléments apportés pour tenir compte des échanges survenus lors des réunions d'examen conjoint ont été insérés en **bleu**, ils sont présentés comme tels et sont évoqués dans les PV des réunions.





2 Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme



2.1 La mise en compatibilité

2.1.1 Définition

Conformément aux articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme, lorsque les dispositions du Plan d'Occupation des Sols (POS) ou du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'une commune ou d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) concerné ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

2.1.2 Champ d'application

L'obligation d'inscrire la faisabilité réglementaire d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique dans leur document d'urbanisme s'impose à toutes les communes ou EPCI concernés dès lors qu'ils sont dotés d'un tel document et qu'une procédure de mise en compatibilité a été menée.

Au vu des textes¹, compte tenu de la nature du projet, **la procédure de mise en compatibilité est organisée par le préfet de la Région d'Ile-de-France**.

2.1.3 **Objet**

La procédure de mise en compatibilité doit permettre la réalisation de tous les éléments en projet du réseau de transport public du Grand Paris faisant l'objet du présent dossier sur la ville de CLICHY-SOUS-BOIS. Elle a pour effet d'adapter les dispositions existantes dans les différentes pièces du document d'urbanisme en vigueur qui sont incompatibles avec le projet, c'est-à-dire ne permettant pas sa réalisation.

Plus précisément, elle concerne :

- La section courante de l'infrastructure en souterrain : le tunnel de 9,5 m de diamètre environ mettant en liaison les gares.
- Les emprises des gares :
 - Les gares souterraines dont les dimensions sont de 54 x 25 m environ (en fonction du trafic prévu) et de hauteur variable, accueillant les quais, mezzanines et escalators, les espaces de circulation permettant les correspondances avec les autres réseaux et des accès vers l'extérieur, locaux techniques et de services.
 - Les émergences des gares: il s'agit des bâtiments voyageurs, permettant de concentrer les flux et l'accueil des voyageurs, d'assurer l'accès aux quais, d'accueillir des commerces liés au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que des locaux techniques et de services.
- Les **ouvrages techniques annexes** tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, les voies souterraines de garage et retournement des

trains, les voies souterraines des gares terminus, les postes de redressement, les sous-stations électriques, etc.

2.2 Le déroulement de la procédure

Cinq grandes étapes jalonnent cette procédure.

1 - L'examen du dossier par le préfet

Au vu du dossier transmis par la Société du Grand Paris, le préfet détermine si le projet est ou non compatible avec les dispositions du PLU approuvé de la ville de CLICHY-SOUS-BOIS. Dans la négative, le préfet engage la procédure régie par les articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme et établit un projet de mise en compatibilité du PLU avec l'opération.

<u>2 - L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique</u>

Les dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du PLU approuvé de la ville de CLICHY-SOUS-BOIS avec le projet faisant l'objet de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique doivent avoir fait l'objet, selon les articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme, d'un **examen conjoint** de :

- L'Etat.
- La Commune.
- L'EPCI chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).
- L'EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat.
- L'Autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les Périmètres de Transports Urbains.
- La Région.
- Le Département.
- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

Sont également consultées pour avis à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

Cet examen conjoint se traduira par l'organisation d'une réunion ad hoc à l'initiative de l'État.

3 - L'enquête publique

L'enquête publique portera à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du PLU de la ville de CLICHY-SOUS-BOIS.

4 - L'avis du Conseil Municipal ou Communautaire

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU de la ville de CLICHY-SOUS-BOIS est soumis pour avis au Conseil Municipal. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour donner son avis. À défaut d'avis, ce dernier est considéré comme favorable.

¹ Notamment l'article 7 du décret n° 2010-1133 du 28 septembre 2010 pris pour l'application de la loi relative au Grand Paris disposant que « les enquêtes publiques portant sur les projets d'infrastructures du réseau de transport public du Grand Paris sont ouvertes et organisées par arrêté du préfet de la région d'Ile-de-France ».



5 - La Déclaration d'Utilité Publique

La déclaration d'utilité publique sera prise par décret en Conseil d'Etat.
Dès lors que celle-ci est prononcée, la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU. Le document d'urbanisme est modifié par la Déclaration d'Utilité Publique elle-même et la mise en compatibilité est effective dès la publication de la Déclaration d'Utilité Publique.

2.3 Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Il comprend les documents suivants :

- Une **notice explicative de présentation**, définissant sur le territoire communal les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête et précisant dans quelle mesure la préservation de l'environnement est prise en compte dans le projet de mise en compatibilité du PLU au regard de la nouvelle opération. Elle aborde deux sujets :
 - La présentation du projet soumis à enquête (présentation générale, objectifs, présentation technique de l'infrastructure) et présentation des caractéristiques du projet sur la commune.
 - Les incidences du projet sur le PLU et la justification des évolutions nécessaires pour permettre sa réalisation.
- Les extraits du **rapport de présentation**, portant sur l'analyse de l'offre de transports collectifs sur la commune afin d'y ajouter la description du projet et un exposé des motifs des changements apportés en application de l'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les extraits de la **pièce écrite du règlement du PLU** portant sur les zones concernées par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière introduit, selon les besoins du projet sur la commune, les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour autoriser le projet et toutes ses composantes et en rendre possible sa réalisation.
- Deux extraits du **document graphique du règlement** (plan de zonage) concerné par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière fait notamment apparaître, selon les besoins du projet, les évolutions de zonage. Elle fait également apparaître les éléments figurant sur le document graphique éventuellement impactés pour les besoins du projet.
- Deux extraits du **plan des emplacements réservés** concerné par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière fait notamment apparaître, selon les besoins du projet, les évolutions des emplacements réservés. Elle fait également apparaître les éléments figurant sur le document graphique éventuellement impactés pour les besoins du projet.
- Deux **listes des emplacements réservés** : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Celle-ci fait apparaître les évolutions de surface des emplacements réservés impactés par le projet.

■ Deux extraits du **plan du patrimoine architectural, urbain et paysager** concerné par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière fait mention des évolutions du repérage.

Les autres pièces de ce document d'urbanisme ne nécessitent pas d'évolution.

2.4 Textes régissant la procédure de mise en compatibilité

S'agissant des POS et PLU, la procédure de mise en compatibilité est élaborée conformément aux articles L. 123-14, L. 123-14-2 et R. 123-23 du Code de l'Urbanisme.

2.4.1 Article L. 123-14

Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2.

2.4.2 Article L. 123-14-2

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

Lorsque la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet, le maire de la ou des communes intéressées par ce projet est invité à participer à cet examen conjoint.

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement :

- 1° Par le préfet lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la mise en compatibilité est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ainsi que dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1.
- 2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire, dans les autres cas.

Lorsque le projet nécessitant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la déclaration d'utilité publique.



Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune :

- 1° Emet un avis lorsque la décision est de la compétence de l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.
- 2° Décide la mise en compatibilité du plan, lorsque la décision relève d'une personne publique autre que l'Etat.

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée :

- 1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise.
- 2° Par arrêté préfectoral dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1, lorsque la déclaration de projet est de la compétence d'une autre personne publique que l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune et que la décision de mise en compatibilité prévue au onzième alinéa du présent article n'est pas intervenue dans le délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.
- 3° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est prise par l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, par la commune, dans les autres cas.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs mises en compatibilité peuvent être menées conjointement.

2.4.3 Article R. 123-23-1

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme.

L'examen conjoint prévu au b de l'article L. 123-16 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du préfet. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au préfet.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par les articles R. 11-14-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet.

2.4.4 Autres dispositions

Le contenu du dossier de mise en compatibilité des POS et PLU répond aux prescriptions, toujours valides, de la circulaire n°87-64 du 21 juillet 1987, précisant ses modalités de mise en œuvre.

Par ailleurs, à la suite de la transmission pour saisine du présent dossier, a été promulguée la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR ». La loi ALUR modifie l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme régissant le contenu du règlement des PLU. Ainsi, ne sont plus en vigueur les dispositions :

- permettant de « fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ».
- permettant de « fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise ».

A ce titre, les dispositions relatives aux articles 5 des règlements des documents d'urbanisme, portant sur la superficie minimale des terrains constructibles, et les dispositions relatives aux articles 14 des règlements des documents d'urbanisme, portant sur le coefficient d'occupation des sols, évoquées dans le présent dossier, deviennent sans objet.*

2.5 Evaluation environnementale de la mise en compatibilité

En application de l'article R. 121-16 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction issue du décret n°2012-995 du 23 août 2012, sont notamment soumises à évaluation environnementale les procédures d'évolution des POS ou PLU dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 et qui permettent la réalisation de travaux susceptibles d'affecter de manière significative des sites Natura 2000. Les mises en compatibilité de POS et PLU ne sont concernées par aucun autre cas de figure mentionné par l'article R. 121-16 précité pour lequel une procédure d'évaluation environnementale serait obligatoire, soit de manière systématique, soit après examen au cas par cas.

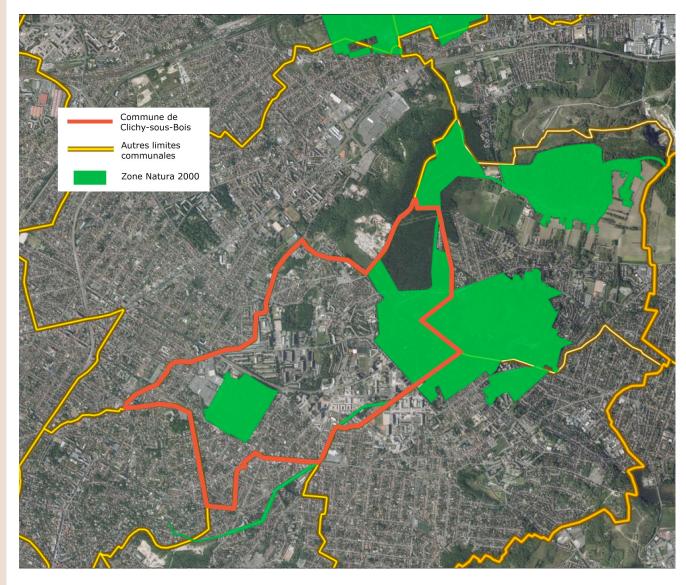
L'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme dispose « III. - Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, les modifications des documents mentionnés aux I et II du présent article donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration. »

La mise en compatibilité prévoit des adaptations ponctuelles du document d'urbanisme, visant d'une part, à lever les interdictions qui empêcheraient l'implantation du réseau de transport public du Grand Paris en souterrain, et d'autre part, à adapter les règles régissant les constructions en surface, afin de rendre possible l'implantation des émergences du réseau de transport public du Grand Paris (gares et ouvrages techniques annexes). Ainsi, les évolutions apportées par la procédure de mise en compatibilité ne modifient pas la nature des zones traversées par le réseau de transport public du Grand Paris, ne changent pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU et sont sans incidences sur l'économie générale du document.

^{*} Ces dispositions ont été insérées dans le dossier de mise en compatibilité pour tenir compte des échanges survenus lors de la réunion d'examen conjoint.



Toutefois, la notion de « susceptibilité » mentionnée aux articles L. 121-10 et R. 121-16 du Code de l'Urbanisme a été considérée dans une interprétation large. De ce fait, et compte tenu de la présence sur le territoire communal de CLICHY-SOUS-BOIS des sites Natura 2000 « Parc forestier de la Poudrerie et Bois départemental de la Tussion », « Bois de Bernouille, Coteaux de l'Aulnoye, Bois de Chelles et Promenade de la Dhuis (territoire de Coubron) », « Forêt régionale de Bondy », « Promenade de la Dhuis », « Parc départemental de la Fosse Maussoin », appartenant à la Zone de Protection Spéciale FR 1112013 « Sites de la Seine-Saint-Denis », la mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS pour permettre l'implantation du réseau de transport public du Grand Paris fait l'objet d'une évaluation environnementale, présentée au chapitre 4.4 du présent dossier.



Les sites Natura 2000 à Clichy-sous-Bois et dans les communes limitrophes Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel



3 Présentation générale du projet et de son contexte



3.1 Le contexte administratif du projet

3.1.1 Généralités

Le tracé du réseau de transport public du Grand Paris, sur les tronçons Noisy-Champs – Saint-Denis Pleyel et Mairie de Saint-Ouen – Saint-Denis Pleyel, traverse **14 communes**, toutes dotées d'un POS ou PLU, toutes nécessitant une mise en compatibilité.

La répartition des communes dont les documents d'urbanisme doivent être mis en compatibilité par département est, d'Ouest en Est :

- Département de la Seine-Saint-Denis (93) : 12 communes (3 Plans d'Occupation des Sols, 9 Plans Locaux d'Urbanisme et 3 Plans d'Aménagement de Zone).
- Département de la Seine-et-Marne (77) : 2 communes (1 Plan d'Aménagement de Zone et 1 Plan Local d'Urbanisme).

Par ailleurs, les communes d'Aubervilliers, de La Courneuve, Saint-Ouen et Saint-Denis (93) sont couvertes par le **SCoT de Plaine Commune**. La commune de Champs-sur-Marne (77) est également comprise dans le périmètre du **SCoT du Val Maubuée**, en cours d'élaboration.

Enfin, le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** de 2013 est le document de référence réglementaire qui s'applique sur le territoire communal selon les dispositions de l'article L. 141-1 du Code de l'Urbanisme.

Issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, il intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris. En effet, la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris est incluse dans les fascicules « Vision régionale » et « Défis, projet spatial régional et objectifs », exposant la vision régionale et les ambitions d'aménagement portées par le SDRIF, comme dans le fascicule « propositions pour la mise en œuvre », présentant les dispositifs permettant la réalisation de la stratégie régionale. Enfin, le tracé du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris figure dans la « Carte de destination générale des différentes parties du territoire » et son principe de réalisation est également évoqué dans le fascicule « orientations réglementaires ».

Le SDRIF a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013, après enquête publique, puis approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013, portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France.

3.1.2 État des lieux des documents d'urbanisme des communes concernées dans le département de la Seine-Saint-Denis (93)

Dans le département de la Seine-Saint-Denis, 12 communes sont concernées par le projet.

Sur ces douze communes dotées d'un document d'urbanisme en vigueur, neuf communes possèdent un Plan Local d'Urbanisme (PLU), conforme aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme.

Trois communes sont régies par un Plan d'Occupation des Sols, dont le contenu reste applicable selon les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi SRU du 13 décembre 2000.

Parmi ces communes, la ville du Bourget est concernée à double titre par la mise en compatibilité des documents d'urbanisme. D'une part par la mise en compatibilité de son POS, et d'autre part par la mise en compatibilité du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC du « Commandant Rolland n°2 » que le projet de réseau de transport public du Grand Paris traverse en partie. En effet, la ville du Bourget étant toujours dotée d'un POS et le projet de Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC ayant été arrêté, en vue d'être soumis à enquête publique, le 8 novembre 2000, soit avant l'entrée en vigueur de la loi SRU du 13 décembre 2000, ce dernier doit faire en effet l'objet d'une mise en compatibilité spécifique conformément à l'article L. 311-7 du Code de l'Urbanisme.

De la même manière, la ville de Saint-Denis est concernée à la fois par la mise en compatibilité de son POS, ainsi que par la mise en compatibilité du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC « Landy-Pleyel » et du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC « Pleyel-Libération » que les emprises du réseau de transport public du Grand Paris traversent en partie. En effet, la ville de Saint-Denis étant toujours dotée d'un POS et le Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC « Landy-Pleyel » ayant été approuvé le 25 mai 2000 et celui de la ZAC « Pleyel-Libération » ayant été approuvé le 29 juin 1995, soit avant l'entrée en vigueur de la loi SRU du 13 décembre 2000, ces derniers doivent faire en effet l'objet d'une mise en compatibilité spécifique conformément à l'article L. 311-7 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, on rappellera que les communes d'Aubervilliers, de La Courneuve, Saint-Ouen et Saint-Denis (93) sont couvertes par le SCoT de Plaine Commune.

3.2 Présentation du projet soumis à l'enquête publique en vue de la Déclaration d'Utilité Publique

3.2.1 Le programme d'ensemble

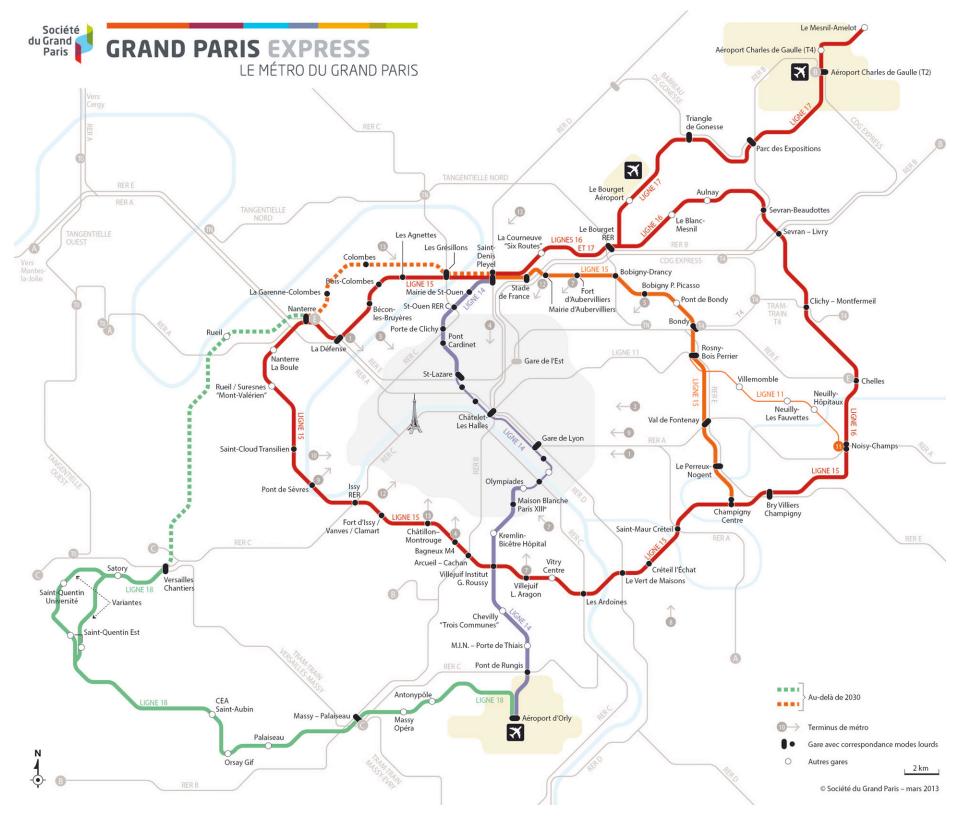
Le programme (réseau « Grand Paris Express ») compte environ 205 km de lignes de métro nouvelles, et comprend :

- le réseau de transport public du Grand Paris, représenté par les **lignes « rouge »** (parties Ouest et Sud de la Ligne 15, Ligne 16, Ligne 17), **« bleue »** (Ligne 14) et **« verte »** (Ligne 18) pour environ 165 km de lignes : le réseau de transport public du Grand Paris;
- le réseau complémentaire structurant (environ 40 km, dont partie Est de la Ligne 15).

Le programme répond aux objectifs suivants :

- présenter une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative en transport en commun doit être pratique, régulière et confortable ;
- décongestionner les lignes de transport en commun traversant la zone centrale de l'agglomération par la création d'une offre de transport en rocade : l'efficacité du maillage avec les lignes de transport en commun existantes et en projet est un enjeu fort permettant d'assurer la réussite du futur réseau ;





Le programme : le réseau Grand Paris Express

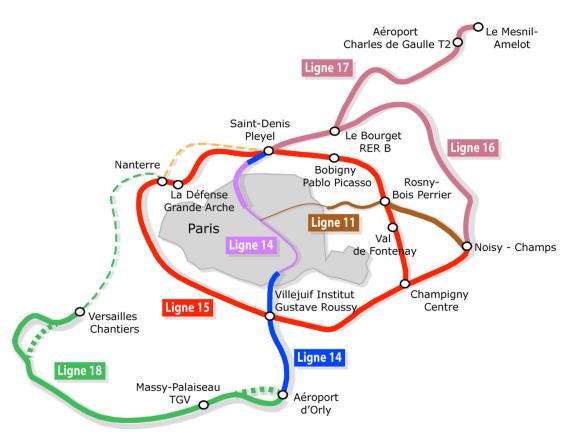
Ville de Clichy-sous-Bois



- favoriser l'égalité entre les territoires de la région capitale, en désenclavant les secteurs qui n'évoluent pas aujourd'hui au même rythme que la métropole et en permettant une meilleure accessibilité aux fonctions urbaines de la région, aux pôles de chalandise, d'études et d'emplois;
- soutenir le développement économique en mettant en relation les grands pôles métropolitains, vecteurs de développement économique et bassins de vie ;
- faciliter l'accès au réseau ferroviaire à grande vitesse et aux aéroports d'Orly, Le Bourget et Roissy-Charles de Gaulle, pour améliorer les échanges avec l'ensemble du territoire national et l'international ;
- contribuer à préserver l'environnement en favorisant un report de l'utilisation de la voiture particulière vers les transports en commun et en limitant l'étalement urbain.

Le réseau Grand Paris Express est organisé autour de liaisons de rocade desservant les territoires de proche et moyenne couronnes et d'une liaison diamétrale permettant de les relier au cœur de l'agglomération.

En 2012, en perspective du lancement de la phase opérationnelle du projet, le gouvernement a souhaité préciser le calendrier pluriannuel de réalisation et de financement du Grand Paris Express. Les travaux menés dans cette perspective ont permis d'établir des orientations et d'arrêter des décisions partagées sur la définition des projets (relevant à la fois du Grand Paris Express ainsi que de la modernisation et de l'extension du réseau existant), leur calendrier, leur financement et leur mise en œuvre. Ces orientations ont été présentées le 6 mars 2013 par le Premier ministre sous l'appellation « Le Nouveau Grand Paris ». Ces éléments sont détaillés dans la pièce C portant sur la présentation du programme du dossier d'enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique.



Réseau en configuration « Nouveau Grand Paris »

3.2.2 Le projet : liaison en métro automatique entre Noisy-Champs et Saint-Denis Pleyel et prolongement de la Ligne 14 de Mairie de Saint-Ouen à Saint-Denis Pleyel

Compte tenu de l'ampleur du programme d'ensemble et de son étendue géographique, le réseau Grand Paris Express donnera lieu à plusieurs déclarations d'utilité publique et fait ainsi l'objet de plusieurs enquêtes publiques préalables. Chaque enquête porte sur une section spécifique du réseau, correspondant à un « tronçon » de ligne cohérent en termes de fonctionnalités et d'organisation des travaux.

Les tronçons faisant l'objet de la présente enquête publique comprennent la réalisation d'une nouvelle ligne de transport en commun en métro automatique, la Ligne 16, entre « Noisy-Champs » (gare non incluse) et « Saint-Denis Pleyel ». A terme, la section de ligne comprise entre « Le Bourget RER » et « Saint-Denis Pleyel » sera également empruntée par les trains qui circuleront sur la Ligne 17 du Grand Paris Express. La gare « Noisy-Champs » de la Ligne 16 est réalisée au titre du projet « Ligne 15 Sud », qui a fait l'objet d'une enquête préalable à déclaration d'utilité publique en octobre / novembre 2013.

Le projet inclut également le prolongement de la Ligne 14 de « Mairie de Saint-Ouen » (gare non incluse) à « Saint-Denis Pleyel ». La gare « Mairie de Saint-Ouen » de la Ligne 14 est réalisée au titre du projet de prolongement entre « Saint-Lazare » et « Mairie de Saint-Ouen », déclaré d'utilité publique le 4 octobre 2012.

Au total, le projet faisant l'objet de la présente enquête publique représente environ 29 km de lignes nouvelles, insérés en souterrain. D'Est en Ouest, les gares du projet sont présentées dans le tableau suivant :

Les 9 gares du projet
Chelles
Clichy-Montfermeil
Sevran-Livry
Sevran-Beaudottes
Aulnay
Le Blanc-Mesnil
Le Bourget RER
La Courneuve « Six Routes »
Saint-Denis Pleyel

Six de ces gares seront en correspondance avec le réseau structurant actuel de transport en commun (Chelles, Sevran-Livry, Sevran-Beaudottes, Le Bourget RER, La Courneuve « Six Routes », Saint-Denis Pleyel). La gare « Saint-Denis Pleyel » constituera également un pôle majeur de correspondance entre les lignes du réseau Grand Paris Express, puisqu'elle permettra à terme les échanges entre la Ligne 14, la Ligne 15 et les Lignes 16/17.

La gare « Clichy-Montfermeil » sera quant à elle en correspondance avec le projet de débranchement du tramway T4.

La Ligne 16 entre « Saint-Denis Pleyel » et « Noisy-Champs » sera exploitée avec des trains offrant une capacité de l'ordre de 500 places par rame, permettant de répondre à la demande de transport prévisionnelle ; ces trains, à roulement fer, auront une longueur de l'ordre de 54 m pour une largeur d'environ 2,80 m. Le tronçon « Mairie de Saint-Ouen – Saint-Denis Pleyel » sera exploité avec le matériel roulant qui circulera sur la Ligne 14 : trains à roulement pneu, de 2,45 m de large et pouvant atteindre 120 m de long, avec une capacité de l'ordre de 950 places par rame.



A la réalisation des ouvrages souterrains (tunnel) et des nouvelles gares, s'ajoute celle des ouvrages de service nécessaires au bon fonctionnement de la ligne. Ces ouvrages, répartis le long du tracé, permettent l'accès des services de secours, la ventilation de l'ensemble des ouvrages souterrains, la récupération et l'évacuation des eaux d'infiltration, l'alimentation en électricité de la ligne ainsi que des équipements du tunnel et des gares.

3.2.3 Présentation technique du projet

3.2.3.1 Le tunnel

Sauf exception, la section courante du tunnel ferroviaire permet la pose et l'équipement de deux voies de circulation. Sa géométrie est limitée par différentes contraintes :

- les possibilités techniques de déplacement des tunneliers,
- les contraintes de tracé imposées par la circulation du matériel roulant,
- les contraintes imposées par la recherche du confort des usagers.

Le tunnel se situe à des profondeurs variables en fonction du contexte: le niveau de rail évolue en règle générale à des profondeurs supérieures à 15 m environ sous le niveau du terrain naturel. Le tunnel a un diamètre extérieur de 9,50 m environ sur la Ligne 16 et de 8,50 m environ sur la Ligne 14, les matériels roulants des deux lignes ayant des gabarits différents.

Les puits d'entrée et de sortie des tunneliers sont des ouvrages de génie civil permettant le montage des tunneliers en vue du creusement du tunnel, puis leur démontage. Leur profondeur peut varier de 20 à 40 m selon l'altimétrie du tunnel.

Les puits peuvent utiliser les emprises d'une future gare ou d'un futur ouvrage de service et bénéficier d'installations de chantiers communes aux deux ouvrages.

Une fois le puits réalisé et les installations de chantier aménagées, le tunnelier est acheminé pièce par pièce jusqu'au puits, avant d'être assemblé à l'intérieur de l'ouvrage. Le tunnelier peut alors entamer son travail d'excavation du tunnel sur une section prédéfinie : le puits d'entrée sert durant cette phase à l'approvisionnement du tunnelier ainsi qu'à l'évacuation des terres excavées. A l'achèvement de la section concernée, le tunnelier est démonté au sein d'un puits de sortie.

3.2.3.2 Les gares du tronçon « Saint-Denis Pleyel – Noisy-Champs » (Ligne 16)

Les gares se composent de deux parties principales :

1. La partie souterraine de la gare, dont les dimensions sont de 54 x 25 m environ (en fonction du trafic prévu) et de profondeur variable, accueillant notamment les quais, mezzanines et circulations verticales (ascenseurs, escaliers mécaniques, escaliers fixes...) pour accéder à l'émergence de la gare, les espaces de correspondance avec les autres lignes de transport en commun, les locaux d'exploitation et locaux techniques nécessaires au fonctionnement du réseau.

2. L'émergence de la gare, qui assure l'accès au réseau depuis l'espace public et peut également accueillir des locaux associés au fonctionnement du réseau et au service offert aux voyageurs (locaux d'exploitation, locaux techniques, espaces de services et de commerces); la forme et les dimensions de cette émergence, conçue en lien avec l'environnement urbain, peut varier : il s'agit le plus souvent de bâtiments ou d'édicules jouant un rôle de repère et portant l'identité du réseau.

Des dispositions relatives à la conception et à l'aménagement des émergences seront prises pour favoriser leur intégration urbaine et paysagère. Ces mesures de traitement paysager seront adaptées au cas par cas, afin d'assurer une bonne intégration des émergences dans leur environnement patrimonial, paysager et urbain.

Les abords immédiats des gares font l'objet d'aménagements assurant l'articulation et la complémentarité avec les autres modes de déplacements : réseau d'autobus, modes actifs (marche à pied, vélo, etc.), modes motorisés individuels. Dans la mesure du possible, l'émergence de la gare donne ainsi sur un espace public (parvis), dont le dimensionnement et les caractéristiques dépendent de l'environnement urbain existant et/ou futur de chaque site, permettant une organisation claire et sécurisée des connexions entre les différents modes et la voie publique.

C'est pourquoi les dispositions règlementaires définissant l'implantation de l'émergence de la gare dans la parcelle devront, le cas échéant, évoluer de manière à réussir la meilleure intégration possible de l'équipement dans son environnement urbain.

3.2.3.3 Les ouvrages techniques annexes

Il s'agit de tous les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement du réseau : puits d'accès des secours (pompiers), puits de ventilation, ouvrages d'épuisement, postes de redressement pour l'alimentation électrique, etc.

En particulier, la réglementation relative à la sécurité dans les tunnels des systèmes de transport public guidés urbains de personnes impose un intervalle maximum de 800 m entre deux puits d'accès des secours, ou entre un puits d'accès des secours et une gare. Ces accès, raccordés au tunnel, représentent une emprise au sol d'environ 30 m². Entre deux gares, les ouvrages d'accès des secours et les dispositifs de ventilation et de désenfumage du tunnel sont en règle générale mutualisés. Les grilles de rejet des fumées occupent une surface au sol pouvant varier entre 20 m² et 40 m².

Les accès aux ouvrages d'épuisement¹ devront être réalisés entre chaque gare. Ces accès représenteront une emprise au sol d'environ 30 m², sans élévation par rapport au niveau du sol. Les postes de redressement² seront réalisés tous les 2 km environ. Ils seront situés préférentiellement à l'intérieur des gares et sur le domaine public et pourront représenter une émergence significative (équivalent d'un R+1) jusqu'à 150 m² d'emprise au sol.

Comme pour les gares, et en fonction de leur environnement patrimonial, paysager et urbain, des dispositions en matière de traitement paysager seront prises pour favoriser l'intégration des ouvrages techniques annexes.

¹ Un poste, ou ouvrage d'épuisement est destiné à recueillir les eaux d'infiltration du tunnel pour les rejeter dans le réseau d'assainissement local, c'est le point le plus bas du tracé.

² Un poste ou ouvrage de redressement permet de transformer le courant alternatif 15 000 volts fourni par EDF en courant continu de 750 volts, voltage utilisé par le réseau de transport public du Grand Paris.



3.2.4 Présentation du projet sur la ville de Clichy-sous-Bois

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire de CLICHY-SOUS-BOIS en tunnel du Sud-Est au Nord-Ouest et sur une longueur d'environ 1,6 km. Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Une section de l'infrastructure courante souterraine du réseau de transport public du Grand Paris ;
- La gare « Clichy-Montfermeil » complétée par ses emprises en souterrain ;
- L'implantation de deux ouvrages techniques annexes.

Par ailleurs, le projet de réseau de transport public du Grand Paris s'implantera sur un périmètre également concerné par le projet de prolongement de la ligne de tramway T4 jusqu'à CLICHY-SOUS-BOIS et Montfermeil.

La Société du Grand Paris intègrera les dispositions nécessaires afin que des correspondances puissent être assurées entre les deux réseaux, en accord avec le STIF, maître d'ouvrage du prolongement du tramway T4. Il n'y a donc aucune contradiction entre l'implantation de ces deux projets sur le territoire de la commune de CLICHY-SOUS-BOIS, le projet de réseau de transport public du Grand Paris sera au contraire réalisé dans un souci de favoriser leur interconnexion.





4 Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune



4.1 Les documents supra-communaux

4.1.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013 puis approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

Ce document intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris. En effet, la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris est incluse dans les fascicules « Vision régionale » et « Défis, projet spatial régional et objectifs », exposant la vision régionale et les ambitions d'aménagement portées par le SDRIF, comme dans le fascicule « propositions pour la mise en œuvre », présentant les dispositifs permettant la réalisation de la stratégie régionale. Enfin, le tracé du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris figure dans la « Carte de destination générale des différentes parties du territoire » et son principe de réalisation est également évoqué dans le fascicule « orientations réglementaires ».

Le SDRIF de 2013 prend ainsi explicitement en compte le projet de réseau de transport public du Grand Paris, et les dispositions nouvelles prises dans le cadre de la présente mise en compatibilité sont compatibles avec ce document.

4.1.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La ville de CLICHY-SOUS-BOIS ne fait pas partie du périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

4.2 Le PLU en vigueur

4.2.1 Le plan de zonage : les zones traversées

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire de CLICHY-SOUS-BOIS sur une longueur totale d'environ **1,6 km**.

Rappelons que le territoire est concerné à plusieurs titres par ce projet :

- Premièrement, par une section de l'infrastructure courante souterraine du réseau de transport public du Grand Paris ;
- Deuxièmement, par l'implantation de la gare « Clichy-Montfermeil » complétée par ses emprises souterraines ;
- Enfin, par l'implantation de deux ouvrages techniques annexes.

Le tracé est implanté sur six zones distinctes du PLU de la ville de CLICHY-SOUS-BOIS : cinq zones urbaines et une zone naturelle.

4.2.1.1 La zone UA

Cette première zone urbaine est uniquement concernée par l'infrastructure courante souterraine.

Le Règlement d'Urbanisme précise la constitution de la zone : « Tissu urbain central, centre historique, la zone UA présente une densité moyenne dans laquelle les constructions à édifier doivent être édifiées dans le respect des alignements et de la qualité architecturale. »

4.2.1.2 La zone UB

Cette deuxième zone urbaine est impactée par le projet, à la fois :

- Par l'infrastructure courante souterraine ;
- Par l'implantation d'un ouvrage technique annexe.

Le Règlement d'Urbanisme précise la constitution de la zone : « Tissu central de densité forte à très forte. Immeubles collectifs et copropriétés. Equipements structurants et d'intérêt général, services et autres activités. (...) »

4.2.1.3 La zone UC

Cette troisième zone urbaine est impactée par le projet, à la fois :

- Par l'infrastructure courante souterraine ;
- Par l'implantation d'un ouvrage technique annexe.

Selon le Règlement d'Urbanisme, la zone UC consiste en « Secteurs résidentiels, pavillonnaires et traditionnels et de faible hauteur ».

4.2.1.4 La zone UD

Cette quatrième zone est concernée par le projet, à la fois :

- Par l'infrastructure souterraine courante ;
- Par l'implantation d'un ouvrage technique annexe.

Le Règlement d'Urbanisme indique : « Présence ponctuelle de petits collectifs au sein du tissu pavillonnaire : équipements publics et commerces en RDV de manière préférentielle le long des axes structurants et aux entrées de ville stratégiques. (...) »

4.2.1.5 Le secteur UR2 de la zone UR

Cette cinquième zone est concernée uniquement en son secteur UR2 :

- Par l'infrastructure souterraine courante ;
- Par l'implantation de la gare « Clichy-Montfermeil » complétée par la majeure partie de ses emprises souterraines.



Le règlement d'urbanisme indique qu'il s'agit des « Espaces stratégiques de la Ville qui font l'objet d'opérations d'aménagement et opérations de renouvellement urbain. Cette zone comprend 2 sous-secteurs :

- (...) **UR2** correspond au Projet de Renouvellement Urbain. »

4.2.1.6 La zone N

Il s'agit de la zone naturelle du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS. La partie concernée par le réseau couvre la promenade de la Dhuys. Cette zone est concernée à la fois :

- Par l'infrastructure souterraine courante ;
- Par l'implantation d'une partie de la gare « Clichy-Montfermeil » dans le secteur de la promenade de la Dhuys.

Le Règlement d'Urbanisme indique : « La zone N regroupe les espaces à dominante naturels de la commune. Elle comprend 2 secteurs :

- Le secteur **N**, espaces naturels et forestiers sensibles, qu'il convient e protéger pour des raisons écologiques ou paysagères ; (...) »

4.2.2 Autres éléments figurant sur les documents graphiques

L'infrastructure souterraine passe sous deux emplacements réservés, sans les remettre en cause. Il s'agit :

- D'une part, de l'emplacement réservé D1 : « Entre l'allée de Coubron et le carrefour des Libertés. Elargissement bilatéral à 20 mètres de l'allée de Gagny » au profit du Département.
- D'autre part, de l'emplacement réservé D2 : « Boucle de Sévigné pour un transport en commun en site propre. Elargissement unilatéral Sud de l'avenue de Sévigné à 7 mètres et 13 mètres » au profit du Département.

En l'espèce, si le tracé du tunnel du réseau de transport public du Grand Paris est prévu pour passer sous l'emprise de ces emplacements réservés, il reste que le tunnel doit s'implanter à une grande profondeur (plus de 15 m), si bien qu'il ne remet nullement en cause la destination de ces emplacements réservés.

L'infrastructure courante traverse également en souterrain plusieurs éléments protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme :

- Alignements d'arbres ;
- Caractère paysager à conserver (Domaine de la Pelouse);
- Patrimoine bâti.

L'infrastructure souterraine courante traverse également un linéaire commercial à protéger ou à développer au titre de l'article L. 123-1-5-7bis du Code de l'Urbanisme.

■ Linéaires commerciaux à protéger ou à développer ;

En l'espèce, si le tracé du tunnel du réseau de transport public du Grand Paris est prévu pour passer sous l'emprise de ces éléments, il reste que le tunnel doit s'implanter à une grande profondeur (plus de 15 m), si bien qu'il ne les remet nullement en cause.

Néanmoins, un ouvrage technique annexe impacte également l'emplacement réservé D1 précédemment décrit, ainsi qu'un élément identifié au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme comme « Caractère paysager à conserver » (Domaine de la Pelouse). L'implantation de cet ouvrage technique annexe nécessite la réduction de l'élément graphique « Caractère paysager à conserver » et de l'emplacement réservé.

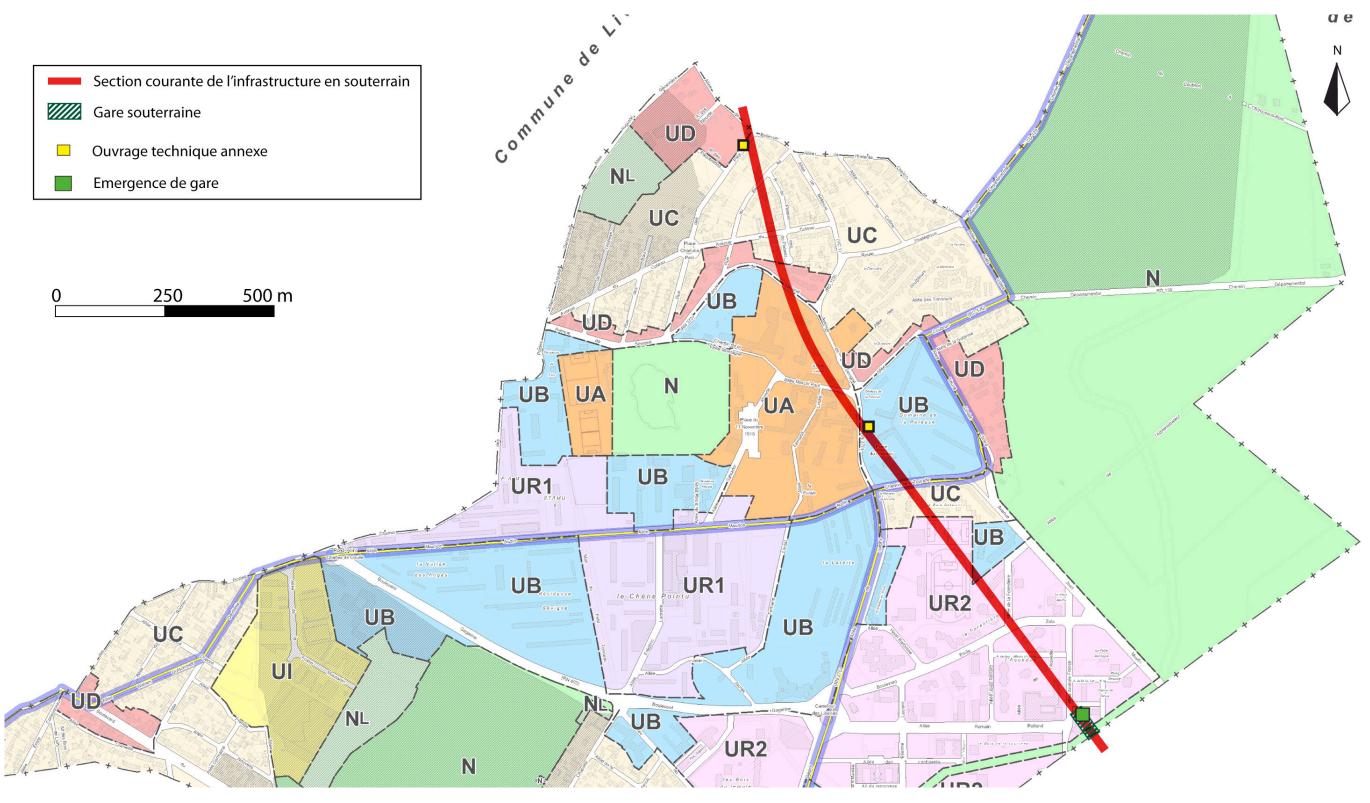
De même, les emprises souterraines de la gare « Clichy-Montfermeil » sont implantées au niveau d'un alignement d'arbres. Les dispositions strictes liées à cet élément dans le règlement d'urbanisme empêchent la réalisation des éléments de projet.

Les emprises de la gare « Clichy-Montfermeil » jouxtent également l'emplacement réservé STIF 1 dont la vocation est « Implantation d'un transport en commun en site propre. Elargissement bilatéral à 4,00 mètres – Rue Utrillo – Allée Romain Rolland. Voie nouvelle entre le Boulevard Gagarine et allée Maurice Audin. Elargissement bilatéral à 7 mètres entre la voie nouvelle et le rond-point Charles de Gaulle ». Bien que limitrophe de cet emplacement réservé au profit du STIF, le périmètre du projet de réseau de transport public du Grand Paris ne se superpose pas à l'emplacement réservé STIF 1 et ne remet donc pas en cause sa vocation.

Il est donc nécessaire de supprimer les parties de l'emplacement réservé D1, de l'inscription graphique « Caractère paysager à conserver » et des arbres d'alignement concernées par le projet.



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA VILLE DE CLICHY-SOUS-BOIS FAISANT APPARAÎTRE LES ÉLÉMENTS DU PROJET



Nota : Document informatif sans valeur réglementaire - Les éléments de projet figurés sur le plan sont des symboles ne donnant aucune indication de surface.



4.2.3 Les contraintes réglementaires

La partie du territoire communal concernée par le projet est couverte par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- AC1i: Protection des monuments historiques inscrits.
- AS1 : Protection des eaux potables et minérales.
- I3 : Canalisation de gaz haute pression.
- I4: Lignes et/ou couloirs E.D.F.
- PT2 : Transmissions radioélectriques Protection contre les obstacles.
- JS1 : Protection des installations sportives.

Toutefois, seules les servitudes imposant des dispositions particulières au niveau du sous-sol sont à prendre en considération pour les parties du projet en souterrain, notamment les servitudes liées à la présence d'une canalisation de gaz haute pression.

Néanmoins, pour les émergences de gare et les ouvrages techniques annexes, les servitudes de surface sont à prendre en compte.

Les éléments du projet respecteront les dispositions induites par ces servitudes qui ne remettent pas en cause le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Par ailleurs, les éléments du projet respecteront les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain liés aux anciennes carrières, approuvé le 18 avril 1995 et qui ne remet pas en cause le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

La partie du territoire communal concernée par le projet est également couverte par un Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain dus au retrait-gonflement des argiles, prescrit le 23 juillet 2001.

La commune de CLICHY-SOUS-BOIS est également concernée par :

- La présence de sites archéologiques : deux zones de présomption de prescription archéologique au titre du décret 2004-490 sont concernées par le projet de réseau de transport public du Grand Paris (un site antique et médiéval et une occupation protohistorique) ;
- L'arrêté préfectoral du 13 mars 2000 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

Les éléments de projet respecteront les dispositions induites par ces différents arrêtés préfectoraux qui ne remettent pas en cause le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

4.2.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Dans l'axe n°2: « La ville réunifiée », la partie « 1 – Organiser et améliorer les déplacements et la desserte » prend en compte le projet de réseau de transport public du Grand Paris : « 1.2-Intégrer le projet de métro automatique du « Grand Paris » - Secteur central ».

Le texte indique notamment :

« Ce projet prévoit la création d'un métro automatique de 130 km autour de Paris et a été voté par les députés. A l'heure actuelle, il ne peut être encore spatialisé mais son tracé va fortement impacter le dynamisme de la commune à plus ou moins long terme. Une station desservirait le secteur du Plateau de Clichy- sous-Bois/Montfermeil.

(...) Le secteur central du PRU de Clichy-Montfermeil concerne un périmètre plus ou moins défini à l'articulation entre le secteur opérationnel du PRU de Clichy, ZAC de la Dhuis et le secteur opérationnel de Montfermeil. Le secteur central est lié, par son imbrication foncière spatiale et fonctionnelle, à l'aqueduc de la Dhuis, grande promenade recouvrant un ouvrage d'art hydraulique de 23 km désaffecté, propriété de La ville de Paris et gérée par l'Agence des espaces verts de la Région (AEV).

(...) Ce vaste espace, aujourd'hui très ouvert et dégradé, supporte également le centre social intercommunal de la Dhuis (CSID) bâtiment de la communauté d'agglomération appelé à être déplacé. Par ailleurs, dans le périmètre de ce secteur central, à un emplacement qui n'est pas encore définitivement arrêté, seront implantés une station du tramway, en intermodalité avec des lignes de bus du réseau restructuré, ainsi que la station du métro automatique annoncé dans le cadre du Grand Paris et du nouveau projet de transport pour la Région capitale à horizon 2023. L'emplacement de la station intercommunale sera intégré dans ce secteur central. De plus, il a été décidé que ce site reçoive un équipement culturel de rayonnement majeur : la Villa Médicis des banlieues.

L'intermodalité de ce secteur est un point majeur pour le développement de la commune. »

La ville entend donc valoriser l'implantation de la future gare.

Le projet de réseau de transport public du Grand Paris ne remet donc pas en cause le PADD de la ville de CLICHY-SOUS-BOIS qui donne toute sa place à la future infrastructure. Il n'y a donc pas lieu de faire évoluer cette pièce.

4.2.5 Les Orientations Particulières d'Aménagement

Le PLU de la ville de CLICHY-SOUS-BOIS comporte une orientation particulière d'aménagement, sur le secteur centre ville. Elle n'est en aucun cas concernée par le projet.

Le projet de réseau de transport public du Grand Paris ne remet donc pas en cause ce document.



4.3 Mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné

Ce chapitre définit les différentes mesures qui vont permettre d'adapter les dispositions du PLU en vigueur de CLICHY-SOUS-BOIS au contenu du projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Plus précisément, pour rendre possible la réalisation du projet, compte tenu du contexte décrit ci-dessus, ces évolutions passeront à la fois par :

- Le complément apporté au rapport de présentation pour y décrire les grandes lignes du projet et y insérer un exposé des motifs des changements apportés.
- Le complément apporté à la pièce écrite du règlement d'urbanisme afin d'y introduire en tant que de besoin dans les différentes zones traversées par le projet, les compléments nécessaires pour autoriser le projet dans toutes ses composantes.
- L'adaptation de la pièce graphique du règlement d'urbanisme (plan de zonage) afin d'étendre la zone UR2 sur la zone N sur une emprise de 1 200 m² (sur la promenade de la Dhuys), afin d'inclure en totalité le terrain d'assiette de la gare en zone urbaine.
- L'adaptation du plan « 5.5 Plan des emplacements réservés » afin de réduire l'emprise de l'emplacement réservé D1. L'emplacement réservé est réduit de 550 m² environ pour permettre la réalisation d'un ouvrage technique annexe.
- L'adaptation de la liste des emplacements réservés afin de modifier la superficie de l'emplacement réservé touché par le projet.
- L'adaptation du plan du patrimoine architectural, urbain et paysager afin de supprimer la partie des arbres d'alignement concernée par l'implantation des emprises souterraines de la gare « Clichy-Montfermeil » et de supprimer la partie de l'inscription graphique « Caractère paysager à conserver » concernée par l'implantation d'un ouvrage technique annexe, soit une superficie de 1 400 m² environ.

Les autres pièces n'appellent pas d'évolutions.

4.3.1 Principes retenus pour la mise en compatibilité

L'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » dont font partie le projet et ses différentes composantes. C'est en ce sens que sont rédigés les compléments apportés au règlement écrit afin d'autoriser le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Le Code ne donne aucune définition de la notion de « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». Le PLU de CLICHY-SOUS-BOIS ne donne pas non plus de définition des CINASPIC. Il donne donc par défaut une acception large à cette notion de CINASPIC.

4.3.2 Compléments au rapport de présentation induits par le projet

Le présent document vient compléter le rapport de présentation afin que le chapitre qu'il consacre aux transports collectifs fasse précisément mention du futur réseau de transport « Grand Paris Express ».

Aussi, à la fin du chapitre « Introduction – Le contexte juridique et administratif » sera inséré le texte suivant :

6. Exposé des motifs des changements apportés

Le **rapport de présentation** a été modifié pour que le chapitre qu'il consacre aux transports collectifs fasse précisément mention du futur réseau de transport « Grand Paris Express » et en décrive les principales caractéristiques au titre des informations qui doivent figurer dans cette pièce.

Les **documents graphiques** et le **règlement des zones** concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris. Les documents graphiques ont été analysés afin d'identifier et si besoin d'adapter les éléments incompatibles avec le projet. Les articles ont été analysés et si besoin modifiés, en fonction de la logique suivante :

- <u>L'article 1, afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;</u>
- <u>L'article 2 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de</u> transport public du Grand Paris ;
- L'article 6 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter à l'alignement ou de respecter un retrait de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 7 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport;
- L'article 9 afin de porter pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol à 100 %, afin de tenir compte des contraintes techniques d'insertion des éléments du projet en surface en leur permettant d'occuper toute la surface du terrain d'assiette sur laquelle ils seront implantés ;
- L'article 10 afin de ne pas contraindre les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris implantées en surface par des règles de hauteur qui ne permettraient pas l'implantation du projet ;
- L'article 12 afin de permettre, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, d'évaluer le nombre de places de stationnement créé pour les véhicules motorisés et deux roues en fonction des besoins de la construction ;



■ L'article 13 afin de dispenser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris des obligations de cet article, qui s'avéreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris présents en surface.

Aussi, dans le chapitre « 2. Les déplacements », partie « E. De grands projets d'infrastructures... », le paragraphe dédié au « projet de Métro automatique » sera remplacé par le texte suivant :

Le réseau de transport « Grand Paris Express »

La ville va bénéficier dans les prochaines années de l'implantation de la gare de « Clichy-Montfermeil » du futur réseau de transport « Grand Paris Express ». Celle-ci est appelée à faire évoluer sensiblement, dans un proche avenir, les conditions locales de déplacement.

Le réseau de transport « Grand Paris Express » compte environ 205 km de lignes nouvelles reliant 72 gares. Il est organisé autour de liaisons de rocade desservant les territoires de proche et moyenne couronnes et d'une liaison diamétrale permettant de les relier au cœur de l'agglomération. Il comprend la réalisation des nouvelles lignes de métro automatique 15, 16, 17 et 18, ainsi que les prolongements Nord et Sud de la Ligne 14.

Ce réseau a pour objectif d'améliorer la qualité de desserte en transports collectifs et de faciliter les déplacements quotidiens dans la région Ile-de-France : étroitement maillé avec les principales lignes urbaines et régionales actuelles, il favorise les déplacements en rocade, dessert des quartiers jusqu'ici enclavés et permet de décongestionner les lignes qui traversent la zone centrale de l'agglomération. Le réseau Grand Paris Express est également au service de l'aménagement du territoire : il permet de relier les principaux pôles métropolitains, vecteurs de développement économique et bassins de vie, les grands équipements du cœur d'agglomération, les gares TGV ainsi que les aéroports. Il favorisera l'égalité entre les territoires de la région capitale.

Il est conçu comme une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative sera pratique, régulière et confortable, tout en préservant l'environnement.

Présentation du projet sur la ville de Clichy-sous-Bois

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire de Clichy-sous-Bois en tunnel du Sud-Est au Nord-Ouest et sur une longueur d'environ 1,6 km. Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- <u>Une section de l'infrastructure courante souterraine du réseau de transport public du</u> Grand Paris ;
- La gare « Clichy-Montfermeil » complétée par ses emprises en souterrain ;
- L'implantation de deux ouvrages techniques annexes.

Par ailleurs, le projet de réseau de transport public du Grand Paris s'implantera sur un périmètre également concerné par le projet de prolongement de la ligne de tramway T4 jusqu'à Clichy-sous-Bois et Montfermeil.

La Société du Grand Paris intègrera les dispositions nécessaires afin que des correspondances puissent être assurées entre les deux réseaux, en accord avec le STIF, maître d'ouvrage du prolongement du tramway T4. Il n'y a donc aucune contradiction entre l'implantation de ces deux projets sur le territoire de la commune de Clichy-sous-Bois, le projet de réseau de transport public du Grand Paris sera au contraire réalisé dans un souci de favoriser leur interconnexion.

4.3.3 Evolutions du plan de zonage induites par le projet

Au vu des dispositions de son règlement, la zone N est incompatible avec le projet, car elle affiche un principe de constructibilité très limitée et un caractère naturel et paysager que la mise en compatibilité ne peut remettre en cause, sous peine de ne pas respecter l'économie générale de cette zone naturelle.

Il est donc nécessaire de faire évoluer le zonage afin de reclasser les emprises concernées par le projet dans des zones ou secteurs autorisant sa réalisation.

L'implantation d'une partie de la gare émergente est prévue en zone N, dans le secteur de la promenade de la Dhuys. Afin de lever la constructibilité très limitée de ce secteur, une modification du plan de zonage est nécessaire. Ainsi, il est procédé à un changement de zonage par extension de la zone urbaine UR2 (sur une superficie de 1 200 m^2 environ) pour inclure la totalité du terrain d'assiette de la gare « Clichy-Montfermeil ». La zone N est alors réduite d'environ 1 200 m^2 .

4.3.4 Evolutions du plan « 5.5 Plan des emplacements réservés » induites par le projet

Conformément aux textes réglementaires, il est nécessaire de supprimer, sous les emprises d'un des ouvrages techniques annexes prévus à CLICHY-SOUS-BOIS, l'emplacement réservé D1, qui a pour objet « Entre l'allée de Coubron et le carrefour des Libertés. Elargissement bilatéral à 20 mètres de l'allée de Gagny » au bénéfice du Département.

En effet, les terrains grevés par un emplacement réservé ne peuvent être destinés qu'à la réalisation du projet pour lequel ils sont réservés. Cette évolution ne s'oppose pas aux projets d'élargissement de voirie, objet de l'emplacement réservé. L'emplacement réservé sera donc réduit de l'emprise d'une partie du futur ouvrage technique annexe.

Cette évolution ne remet pas en question l'objet de l'emplacement réservé D1. En effet, malgré la réduction de l'emplacement réservé, l'élargissement de l'allée de Gagny reste réalisable sur les emprises encore couvertes par ce dernier.

4.3.5 Evolutions de la liste des emplacements réservés induites par le projet

Le tableau des emplacements réservés sera corrigé à l'occasion de la mise en compatibilité.



Il fera apparaître, à la suite de la reprise de l'emplacement réservé D1, la nouvelle superficie de ce dernier.

Elle passe ainsi de 6 058 m² à 5 508 m².

4.3.6 Evolutions du plan du patrimoine architectural, urbain et paysager induites par le projet

Cette évolution résulte de la nécessité d'adapter certains éléments identifiés au titre du patrimoine paysager au projet de construction de la gare souterraine de « Clichy-Montfermeil » et d'implantation d'un ouvrage technique annexe.

En effet, l'emprise de la gare souterraine concerne un alignement d'arbres à préserver de part et d'autre de l'allée Anatole France et de la rue Utrillo, qui n'autorise pas la réalisation du projet. Cet élément s'avère donc incompatible avec les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

L'implantation d'un ouvrage technique annexe concerne le Domaine de La Pelouse identifié au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme comme « Caractère paysager à conserver », n'autorisant pas la réalisation du projet. Cet élément s'avère donc incompatible avec les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Le plan du patrimoine architectural, urbain et paysager évolue de la manière suivante :

- suppression d'une partie de l'alignement d'arbres à préserver, de part et d'autre de l'allée Anatole France et de la rue Utrillo, sur une longueur d'environ 150 m ;
- réduction de l'élément « Caractère paysager à conserver » sur le Domaine de la Pelouse sur une superficie d'environ 1 400 m².

4.3.7 Evolutions du règlement induites par le projet

Après analyse du libellé des articles du règlement d'urbanisme des zones traversées, il apparaît nécessaire de reformuler ponctuellement certains d'entre eux afin de les adapter aux besoins du projet.

Compte tenu des caractéristiques propres du projet rappelées ci-dessus et de la rédaction du règlement des PLU en vigueur, les évolutions pourront toucher les articles suivants :

- Dans toutes les zones :
 - L'article 1 « Occupations et utilisations du sol interdites ».
 - L'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

- Pour les zones où seront localisés des ouvrages techniques annexes¹, l'émergence de la gare « Clichy-Montfermeil » ou son emprise souterraine, c'est un ensemble plus large d'articles gérant l'implantation, l'emprise et le gabarit des constructions qui pourront être amenés à évoluer pour tenir compte des contraintes techniques propres au projet. Ces évolutions ne seront, bien sûr, proposées que lorsque ces différents éléments du projet seront implantés sur des parcelles cadastrées et soumis au régime des autorisations d'urbanisme :
 - L'article 5 « Caractéristiques des terrains ».
 - L'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ».
 - L'article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».
 - L'article 9 « Emprise au sol ».
 - L'article 10 « Hauteur maximale des constructions ».
 - L'article 12 « Stationnement ».
 - L'article 13 « Espaces libres et plantations ».
 - L'article 14 « Coefficient d'Occupation du Sol ».

4.3.7.1 Les évolutions pouvant toucher les articles 1 et 2

Les articles 1 (« Occupations et utilisations du sol interdites ») et 2 (« Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ») de toutes les zones traversées seront mis en compatibilité, si le besoin s'en fait sentir pour lever les interdictions pouvant peser sur le projet lui-même (cas de zones à vocation très spécialisées n'autorisant pas ce type d'infrastructure) ou sur certaines de ses composantes (les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement nécessitées par la gestion du réseau de transport public du Grand Paris, implantées dans la gare « Clichy-Montfermeil » et uniquement soumises à déclaration).

4.3.7.2 Les évolutions pouvant toucher les articles 5, 6, 7, 9, 13 et 14

Les éventuels besoins d'évolution de ces articles sont liés à la même problématique : celle des terrains d'assiette des composantes au niveau du sol du réseau de transport public du Grand Paris, que sont les émergences de gare et les ouvrages techniques annexes.

En effet, pour ceux-ci, la Société du Grand Paris se propose de **n'acquérir que les emprises** strictement nécessaires à leur implantation, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles. Ce choix est guidé par le souci d'impacter le moins possible le foncier public ou privé.

-

¹ Rappelons qu'il s'agit des bouches d'aération, puits de ventilation, puits de secours, postes de redressement, sous-stations électriques, etc.

PIECE I - MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME



Les évolutions éventuelles de ces six articles auront donc pour objet d'autoriser ce mode d'implantation.

- Pour l'article 5, dans quelques rares cas, celui-ci impose une superficie minimale de parcelle. Une telle disposition peut s'avérer incompatible avec le projet, tout particulièrement pour les ouvrages techniques annexes dont le terrain d'emprise pourra avoir une superficie inférieure à ce minimum. Il faut donc l'adapter en conséquence.
- Pour les articles 6 et 7, il s'agira d'adapter, dans le respect des obligations réglementaires¹, les règles imposant des reculs inapplicables dès lors qu'il est nécessaire d'occuper toute la parcelle.
- Pour l'article 9, si celui-ci est réglementé, il convient qu'il dispense les éléments du projet de la règle du coefficient d'emprise au sol ou qu'il permette une emprise au sol de 100 % autorisant ainsi la construction nécessaire au projet à occuper la totalité de la parcelle.
- Pour l'article 13, les dispositions imposant un pourcentage minimum de surface du terrain à conserver ou à traiter en espaces verts conduisant à empêcher les émergences de gare et les ouvrages techniques annexes d'occuper la totalité de leur terrain d'assiette devront être adaptées.
- Pour l'article 14, au même titre que pour l'emprise au sol gérée par l'article 9, il convient de s'assurer que, s'il est réglementé, cet article dispense les éléments du projet de la règle du Coefficient d'Occupation des Sols ou que celui-ci propose un COS suffisant pour être compatible avec les surfaces de plancher prévues par le projet, tout particulièrement pour les gares (cumulant la plupart du temps les surfaces de la partie souterraine et de la partie émergente de la gare).

4.3.7.3 Les évolutions pouvant toucher les articles 10 et 12

Les articles 10 et 12 pourront, également, être revus, chacun pour des raisons spécifiques :

- **Article 10**: La plupart des ouvrages techniques annexes sont sans élévation par rapport au niveau du sol. La partie émergente des gares pourra avoir une hauteur maximale d'une dizaine de mètres environ. Il convient donc, ici aussi de s'assurer que les dispositions de cet article autorisent bien la réalisation des émergences.
- **Article 12**: Dès lors que les règles de stationnement qu'il définit imposent, pour les véhicules automobiles comme pour les deux roues, des normes chiffrées, elles peuvent s'avérer incompatibles avec les contraintes propres du projet. Il sera donc nécessaire de s'assurer de leur compatibilité avec le projet.

Cela se comprend aisément pour les **ouvrages techniques annexes**, en raison de leur nature qui ne génère pas de besoins en places de stationnement.

Pour la partie émergente des gares, il convient de rappeler que :

 Le bâtiment des voyageurs intégrera des locaux destinés au stationnement vélos. Mais, le nombre de places devant être estimé en fonction des besoins avérés de chaque gare à l'occasion des études de réalisation, celui-ci ne sera pas nécessairement conforme aux chiffres indiqués par l'article. Pour les véhicules et deux roues motorisés, le programme des gares prévoit que les places qui leur seront allouées seront réalisées à proximité du bâtiment voyageur, le cas échéant dans des ouvrages spécifiques, en tenant compte du contexte urbain propre à chaque site. Le dossier de DUP du projet de réseau de transport public du Grand Paris ne les prend donc pas en compte directement. Il convenait donc de ne pas imposer de règles contraignantes aux gares dans ce domaine.

Le tableau aux pages suivantes décrit ces évolutions (les compléments sont indiqués en rouge et soulignés).



¹ Rappelons que selon les dispositions de l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme (avant-dernier alinéa), ces deux articles doivent obligatoirement définir des règles de recul.



ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Définition des CINASPIC dans le règlement	
Aucune définition ne figure dans le règlement qui donne donc, par défaut, une acception large à la notion de « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». Compte tenu de sa nature, le projet peut donc être considéré sans restriction comme faisant partie des CINASPIC, dans le cadre de l'application des dispositions du présent règlement.	
Zone UA	
Les articles UA 1 et 2 sont compatibles avec le projet. La zone UA n'est donc pas concernée par la présente procédure de mise en compatibilité.	
Zone UB	
Les articles UB 1, 2, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 13 et 14 sont compatibles avec le projet. La zone UB n'est donc pas concernée par la présente procédure de mise en compatibilité.	/
Zone UC	
Les articles UC 1, 2, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 13 et 14 sont compatibles avec le projet. La zone UC n'est donc pas concernée par la présente procédure de mise en compatibilité.	/
Zone UD	
Les articles UD 1, 2, 5, 7, 9, 10, 12, 13 et 14 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/
L'article UD 6 impose aux constructions des règles d'implantation, concernant notamment le sous-sol, qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation de l'ouvrage technique annexe du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, etc.). Il convient donc de les adapter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».	La rédaction insérée en fin d'alinéa UD 6.3.2.1 est la suivante : « 6.3.2.1. Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait en application du présent règlement, aucune partie du sous-sol de cette construction dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation) n'est autorisée dans la bande de retrait, à l'exception des constructions et installations nécessaires (en surface et en sous-sol) au réseau de transport public du Grand Paris, qui peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m minimum. »
Zone UR, secteur UR2	
Les articles UR 1, 2, 5, 7, 9, 10, 12, 13 et 14 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/
	La rédaction insérée en fin d'alinéa UR 6.3.2.1 est la suivante :
L'article UR 6 impose aux constructions des règles d'implantation qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation de la gare souterraine et, plus encore, de l'émergence de gare « Clichy-Montfermeil ». Il convient donc de les adapter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».	« 6.3.2.1. Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait en application du présent règlement, aucune partie du sous-sol de cette construction dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation) n'est autorisée dans la bande de retrait, à l'exception des constructions et installations nécessaires (en surface et en sous-sol) au réseau de transport public du Grand Paris, qui peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m minimum.
Zone N	
Les articles N 1, 2, 12, 13 et 14 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	



4.4 Evaluation environnementale

4.4.1 Objectifs de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité, contenu et articulation avec les autres documents d'urbanisme

4.4.1.1 Cadre réglementaire

En application des dispositions de l'article R. 121-16 du Code de l'Urbanisme, certaines procédures d'évolution des documents d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 sont soumises à évaluation environnementale.

La mise en compatibilité ne prévoit que des adaptations ponctuelles du document visant d'une part à lever les interdictions qui empêcherait l'implantation du réseau de transport en souterrain, et à adapter les règles régissant les constructions en surface, afin de rendre possibles l'implantation en surface des émergences du réseau de transport (gares et ouvrages techniques annexes). Toutefois, la notion de susceptibilité a été considérée dans une interprétation large. De ce fait, le présent dossier de mise en compatibilité fait l'objet d'une évaluation environnementale.

4.4.1.2 Objectif de l'évaluation environnementale, contenu de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des évolutions des documents d'urbanisme est requise dès lors que la mise en œuvre de l'évolution du droit du sol est susceptible d'engendrer des effets significatifs sur l'environnement.

Elle a pour objectif d'identifier les incidences notables sur l'environnement que la mise en œuvre des évolutions apportées au document d'urbanisme est susceptible d'engendrer. Ainsi, l'objet de l'évaluation environnementale est l'évolution du droit des sols, visant à permettre la réalisation du projet de réseau de transport public du Grand Paris.

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme s'inscrit dans le cadre plus large de la prise en compte de l'environnement dans la définition du projet de réseau de transport public du Grand Paris. En effet, le projet tel que soumis à la procédure d'enquête publique a préalablement fait l'objet :

- D'une évaluation stratégique environnementale en application de la directive 2001/42/CE et de la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, jointe au dossier de débat public ;
- D'une déclaration au titre de l'article L. 122-10 du Code de l'Environnement, précisant la manière dont il a été tenu compte du rapport d'évaluation environnementale et les motifs qui ont fondé les choix opérés lors de l'élaboration du Schéma d'ensemble, prévu par l'article 2 de la loi Grand Paris ;
- D'une étude d'impact, en application de l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement.

D'autre part, lors de l'élaboration du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10 juillet 2012, le rapport de présentation du PLU de la commune s'est accompagné d'un état initial de l'environnement en application de la loi du 13 décembre 2000 « relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain » (SRU), qui dispose que les PLU « exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services ».

En complément de cet état initial de l'environnement, le PLU de CLICHY-SOUS-BOIS a fait l'objet d'un état initial de l'environnement spécifique au volet milieux naturels, d'une évaluation environnementale, en application de la directive européenne n°2001/42/CE permettant de préciser les impacts des changements notables d'affectation de certaines parcelles par rapport à l'ancien document d'urbanisme, ainsi que d'une évaluation des incidences au titre de Natura 2000, en application de l'article R. 414-23 du Code de l'Environnement.

4.4.1.3 Articulation avec les documents de planification supracommunaux

La procédure de mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS est compatible avec les différents documents supracommunaux applicables sur son territoire. Ainsi, elle répond aux objectifs et prescriptions fixés par :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé en décembre 2013, suite à la procédure de révision du SDRIF de 1994. Ce document intègre explicitement la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris. En effet, le tracé du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris figure dans la « Carte de destination générale des différentes parties du territoire » et son principe de réalisation est notamment évoqué dans le fascicule « orientations réglementaires ».
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé en 2000 et en cours de révision. Le projet de PDUIF révisé intègre le projet de réseau de transport public du Grand Paris et se fixe comme défi de rendre les transports en commun plus attractifs afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie dont les 4 enjeux principaux sont :
 - Protéger la santé et l'environnement améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques;
 - Anticiper les situations de crise, inondation et sécheresse ;
 - Renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale ;
 - Favoriser un financement ambitieux et équilibré.



- Le projet du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Croult-Enghien-Vieille Mer, en cours d'élaboration. Le SAGE est un document de planification qui permet de décliner localement les orientations du SDAGE. Le SAGE porte sur un périmètre hydrographique cohérent et détermine de façon concertée les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, et de préservation de la ressource en eau.
- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie de l'Ile-de-France (SRCAE), approuvé le 14 décembre 2012, et qui fixe les grandes orientations stratégiques du territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.
- Le Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA) : approuvé en novembre 2009, il met en avant la nécessité :
 - D'atteindre les objectifs de qualité de l'air fixés par la réglementation ou par l'organisation mondiale de la santé, en particulier pour les polluants pour lesquels on observe en Ile-de-France des dépassements (particules PM10 et PM2,5, dioxyde d'azote NO2, ozone O3, benzène C6H6 à proximité immédiate d'axes majeurs de trafic ou sources importantes de polluant);
 - De diminuer les émissions d'autres polluants tels que les pesticides, les dioxines et les hydrocarbures aromatiques polycycliques (famille de composés à forte toxicité) et de limiter l'exposition des Franciliens;
 - D'accompagner les évolutions nationales en termes de surveillance et de réglementation de l'air intérieur.
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France (SRCE), adopté le 21 octobre 2013. Associant l'Etat et un comité régional, il constitue le document-cadre en matière de politique de préservation et de constitution de la « Trame verte et bleue » à l'échelle régionale. Son objectif est d'enrayer la perte de biodiversité, de participer à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles.
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère révisé pour la Région d'Ile-de-France (PPA Ile-de-France), approuvé par arrêté inter-préfectoral le 25 mars 2013. Le PPA Ile-de-France s'inscrit dans un lien de compatibilité avec le SRCAE vise notamment à améliorer la qualité de l'air, en proposant la mise en œuvre de mesures pour ramener la concentration de polluants à un niveau inférieur aux valeurs limites.

4.4.2 Analyse de l'état initial de l'environnement

4.4.2.1 La délimitation des secteurs impactés par la MECDU

Echelles d'analyse

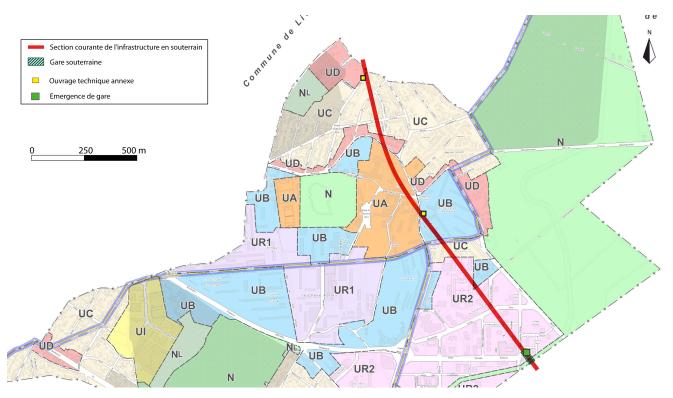
Pour l'évaluation des incidences éventuelles sur l'environnement de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, les périmètres d'études retenus correspondent soit à des analyses effectuées à l'échelle communale, soit à des analyses effectuées à l'échelle des zonages réglementaires des PLU ou POS concernés.

Les secteurs impactés par la MECDU à Clichy-sous-Bois

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire de CLICHY-SOUS-BOIS sur une longueur totale d'environ 1,6 km.

Rappelons que le territoire est concerné à plusieurs titres par ce projet :

- Premièrement, par une section de l'infrastructure courante souterraine du réseau de transport public du Grand Paris ;
- Deuxièmement, par l'implantation de la gare « Clichy-Montfermeil » complétée par ses emprises souterraines ;
- Enfin, par l'implantation de deux ouvrages techniques annexes.



Tracé du réseau de transport public du Grand Paris sur le plan de zonage de Clichy-sous-Bois

Nota : Document informatif sans valeur réglementaire - Les éléments de projet figurés sur le plan sont des symboles ne donnant aucune indication de surface.

Le tracé est implanté sur six zones distinctes du PLU de la ville de CLICHY-SOUS-BOIS. Parmi ces six zones, seules deux zones urbaines et une zone naturelle font l'objet d'une mise en compatibilité :

■ La zone UD, correspondant à une zone d'habitat pavillonnaire ponctuée de petits collectifs, est concernée par l'infrastructure souterraine courante et un ouvrage technique annexe. Son article 6 a été mis en compatibilité pour permettre la réalisation des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris en sous-sol.



- Le secteur UR2 de la zone UR, correspondant au Projet de Rénovation Urbaine, est concerné par l'infrastructure souterraine courante, ainsi que l'émergence de gare et son emprise souterraine. Les articles 6 et 7 de la zone UR ont été mis en compatibilité pour permettre l'implantation de l'émergence de gare et autoriser la réalisation des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris en sous-sol. Un alignement d'arbres identifié au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme a également été réduit pour permettre l'implantation de la gare.
- La zone N, correspondant aux espaces naturels et forestiers sensibles, et incluant l'aqueduc de la Dhuis, classée en zone Natura 2000, est concernée par l'infrastructure courante souterraine et une partie des emprises de la gare « Clichy-Montfermeil ». Sa vocation et la constructibilité limitée qu'elle offre nécessitent une modification du document graphique pour permettre l'implantation de la gare en totalité en zone urbaine.

Trois zones sont concernées par le projet, sans pour autant nécessiter de mise en compatibilité de leur règlement et de leur zonage :

- La zone UA, tissu urbain central, centre historique de la commune, présentant une densité moyenne, est concernée uniquement par la section courante de l'infrastructure souterraine. Son règlement est compatible avec le projet et ne fait pas l'objet d'une mise en compatibilité.
- La zone UB, zone à caractère central de densité forte à très forte, accueillant des ensembles d'immeubles collectifs et des grandes copropriétés, est concernée par la section courante de l'infrastructure souterraine et un ouvrage technique annexe. Son règlement est également compatible avec le projet et ne fait pas l'objet d'une mise en compatibilité.
- La zone UC, correspondant aux secteurs résidentiels, pavillonnaires et traditionnels de la commune, est concernée par l'infrastructure souterraine courante et par l'accueil d'un ouvrage technique annexe. Son règlement est compatible avec le projet et elle ne fait pas l'objet d'une mise en compatibilité.

4.4.2.2 Le contexte géographique

La commune de CLICHY-SOUS-BOIS est située à l'Est de Paris, dans la partie orientale du département de la Seine-Saint-Denis. Elle se trouve à environ 15 km de Paris et à quelques centaines de mètres de la Seine-et-Marne. Elle est rattachée à la sous-préfecture du Raincy, qu'elle jouxte au Sud.

La commune s'étend sur une superficie de 395 ha (dont 110 ha de zones boisées) et se situe à 96 m d'altitude. Sa morphologie et sa topographie lui confèrent une grande variété de paysages et d'atouts environnementaux liés en particulier à la présence d'un important patrimoine forestier sur le territoire communal.

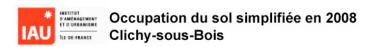
CLICHY-SOUS-BOIS se trouve au centre d'un maillage autoroutier très important : au Nord avec l'A1, à l'Est l'A104, au Sud l'A4 et à l'Ouest l'A3 et l'A86. Ces autoroutes desservent Paris, mais aussi les deux « centres d'envergure européenne », selon les termes du SDRIF, que sont l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle et la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. CLICHY-SOUS-BOIS se place ainsi au carrefour de trois pôles d'activités et d'emplois, distants chacun d'une quinzaine de kilomètres.

Cependant, CLICHY-SOUS-BOIS n'est connectée à ces infrastructures que par le biais de la RN3, qui relie Paris à l'A104 en coupant l'A3. La RN3, elle-même, n'est accessible que par l'une des deux routes nationales qui traversent la commune.

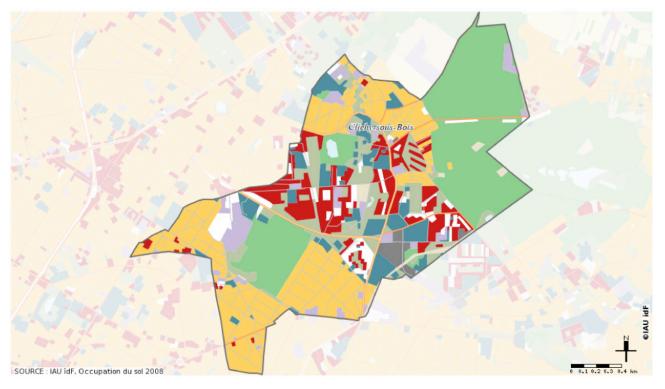
CLICHY-SOUS-BOIS est marquée par la présence, sur un quart de sa superficie, de la forêt de Bondy, richesse indéniable pour la commune. Elle est, en outre, située sur le massif de l'Aulnoye, qui lui confère une topographie variée. Le Nord et le Sud de la commune sont en situation de plateau, tandis que la bande centrale est en contrebas. Ce relief a écarté les grandes infrastructures routières et de transport en commun, mais offre des paysages remarquables.

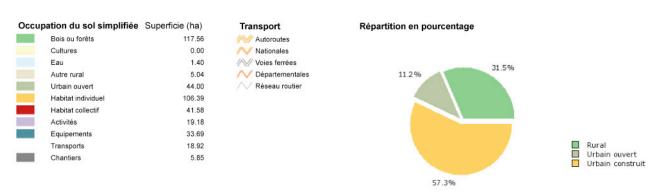
4.4.2.3 L'occupation du sol

Selon la cartographie du Mode d'Occupation des Sols, réalisée par l'IAU en 2008, le territoire de CLICHY-SOUS-BOIS est occupé à 57,3 % par de l'urbain construit (habitat individuel, collectif, activités, équipements, etc.), à 11,2 % par de l'urbain ouvert (parcs et jardins, jardins familiaux, etc.) et à 31,5 % par du rural (bois ou forêt essentiellement).











Les zones du PLU mises en compatibilité pour permettre la réalisation du projet de réseau de transport du Grand Paris sont occupées majoritairement par :

- de l'habitat individuel comprenant quelques opérations de logements collectifs pour la zone UD;
- de l'habitat collectif et des équipements pour le secteur UR2, en plein renouvellement urbain ;
- de la forêt ou de l'urbain ouvert (notamment la promenade de l'Aqueduc) pour la zone N.

En termes d'occupation du sol, le territoire de la commune présente deux enjeux : la présence d'espaces boisés et naturels à préserver, qui couvrent environ un tiers du territoire communal, et la présence d'une trame urbaine caractérisée par des quartiers d'habitat collectif accueillant des projets structurants de renouvellement urbain et des quartiers d'habitat pavillonnaire.

4.4.2.4 La santé humaine

Selon l'Observatoire Régional de la Santé (ORS), l'espérance de vie à CLICHY-SOUS-BOIS est inférieure à 72,2 ans pour les hommes et comprise entre 81,8 et 84,3 ans pour les femmes. Elle est très inférieure à la moyenne régionale (78,6 ans pour les hommes et 84,7 ans pour les femmes), qui est la plus élevée du pays pour les hommes et arrive en deuxième position, derrière la région Rhône-Alpes, pour les femmes.

Dans la commune, une surmortalité prématurée est constatée pour les hommes. Elle est due principalement aux cancers, aux maladies cardio-vasculaires et, dans une moindre mesure, aux maladies cérébro-vasculaires et aux cardiopathies ischémiques. L'ensemble de la population est également touché par une surmortalité générale, moindre chez les femmes cependant. Les causes sont identiques à celles citées précédemment, avec également une surmortalité due au cancer du sein pour les femmes clichoises.

Le taux français de mortalité prématurée, et encore plus celui de CLICHY-SOUS-BOIS, sont élevés dans le contexte européen. Ils sont pour une grande partie évitables et à relier à des comportements individuels ou à un accès tardif aux soins¹.

Le taux de mortalité infantile de la Seine-Saint-Denis est particulièrement élevé : 5,2 décès avant un an pour 1 000 naissances (contre 3,5 pour la France métropolitaine et 3,9 pour l'Ile-de-France). La mortalité néonatale (mortalité des 28 premiers jours) est particulièrement forte dans le département (3,6 décès pour 1 000 naissances, contre 2,7 en Ile-de-France).

Avec 460 cas déclarés en 2009, soit un taux d'incidence de 30 cas pour 100 000 habitants, la Seine-Saint-Denis est le département français le plus touché par la tuberculose. L'incidence de la tuberculose est relativement stable depuis cinq ans dans le département. Cette maladie est fortement corrélée à l'habitat insalubre et surpeuplé.

Cette surmortalité, ainsi que le nombre élevé de cas de tuberculose, sont à mettre en lien avec les difficultés sociales que connaît la population de CLICHY-SOUS-BOIS (cf. 4.4.2.7 La Population). Une précarisation et une paupérisation d'une part importante de la population clichoise sont constatées, comme en témoigne l'analyse de l'Indicateur de Développement Humain.

De manière générale, CLICHY-SOUS-BOIS et le département de la Seine-Saint-Denis présentent un Indicateur de Développement Humain particulièrement faible. Ainsi, l'IDH-2 était de 0,248 à CLICHY-SOUS-BOIS en 2009 (0,40 en Seine-Saint-Denis, 0,737 pour la France métropolitaine).

L'IDH-2 est une déclinaison territorialisée de l'indicateur de développement humain défini par le programme des Nations Unies pour le développement (PNUD). Il reprend les trois grandes dimensions du développement humain : la santé, l'éducation et le niveau de vie, à savoir la capacité à bénéficier d'une vie longue et saine, la capacité d'accès à l'éducation et aux connaissances et, enfin, la possibilité d'accéder aux ressources matérielles indispensables pour atteindre un niveau de vie décent. Il est calculé à partir de trois indices : l'indice santé (espérance de vie à la naissance), l'indice éducation (part de la population de plus de 15 ans non scolarisée et diplômée) et l'indice revenu (médiane des revenus fiscaux des ménages par unité de consommation).

Le territoire de la commune de CLICHY-SOUS-BOIS présente un enjeu d'amélioration de ses principaux indicateurs relatifs à la santé humaine. En effet, les indicateurs de santé de la population communale présentent des écarts sensibles avec les moyennes nationales et régionales, corrélés avec les dynamiques socio-économiques du territoire.

4.4.2.5 L'air

L'indice Citeair caractérise la qualité de l'air. Indice commun de la qualité de l'air en Europe, il est déterminé à partir des niveaux de pollutions mesurés par les stations de fonds urbaines et périurbaines de l'agglomération et prend en compte les différents polluants atmosphériques. Il se traduit par un chiffre allant de 0 à > 100, associé à un qualitatif de très faible à très élevé.

Le bilan de l'année 2012 dans la commune de CLICHY-SOUS-BOIS est globalement bon, avec 71,5 % des journées avec une pollution très faible à faible, 21,0 % des journées avec une pollution moyenne et 7,5 % (27 jours) avec une pollution élevée. Aucune journée présentant une pollution très élevée n'est recensée.

Les résultats de l'année 2012 sur le département de la Seine-Saint-Denis témoignent d'une moins bonne qualité de l'air à l'échelle du département que de la commune (56,0 % des journées avec un indice de très faible à faible).

Les émissions de polluants

Selon l'estimation faite par Airparif en 2011, les émissions totales de polluants à CLICHY-SOUS-BOIS étaient composées en 2008 :

- de 78 t d'oxydes d'azote (NOx) dus à 60 % au trafic routier ;
- de 5 t de dioxyde de soufre (SO₂) produits à près de 85 % par le résidentiel et le tertiaire ;
- de 139 t de composés organiques volatils non méthaniques (COVNM) émis par le trafic routier (22,5 %), le résidentiel et le tertiaire (37,1 %) et l'industrie manufacturière (40,3 %);
- de 18 t de particules en suspension dans l'air d'un diamètre aérodynamique inférieur à 10 micromètres (PM_{10}) émis par le trafic routier (22,5%), le résidentiel et le tertiaire (34,3%) et l'industrie manufacturière (43%);
- de 12 t de particules fines en suspension dans l'air (PM_{2,5}) produits à près de 50 % par le résidentiel et le tertiaire ;
- de 40 kt de gaz à effet de serre (GES) émis à plus de 68 % par le résidentiel et le tertiaire.

37

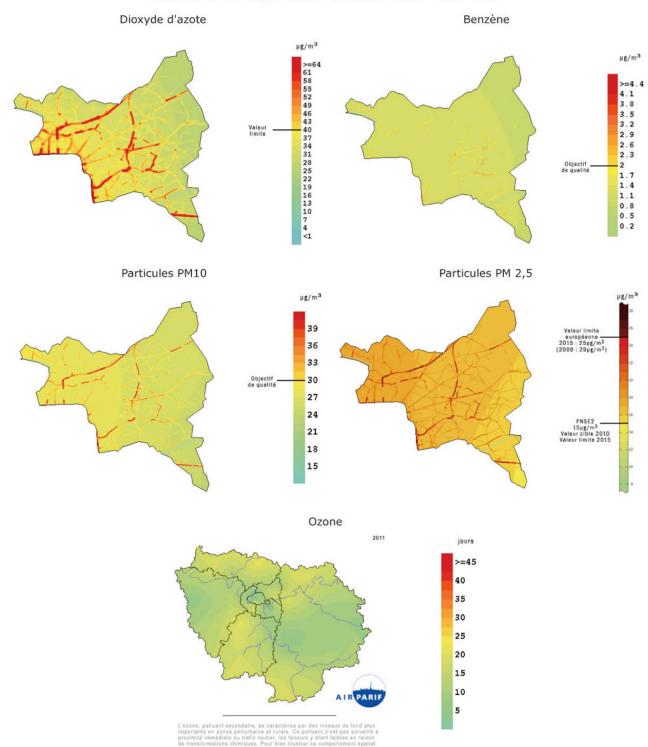
¹ ORS IDF, La santé des Franciliens – synthèse 2010, mai 2010.



Les concentrations de polluants

A l'écart des grandes infrastructures de transport routier, la concentration de polluants à CLICHY-SOUS-BOIS était globalement, en 2011, inférieure aux valeurs limites ou objectifs de qualité. Seuls quelques points durs ont induit une concentration égale ou supérieure à ces limites.

Concentrations de polluants en 2011 en Seine-Saint-Denis



Ainsi, la RN370, notamment à sa jonction avec la RN403, a connu une forte concentration de dioxyde d'azote et, dans une moindre mesure, de particules PM_{10} et $PM_{2,5}$.

La qualité de l'air à CLICHY-SOUS-BOIS présente des indicateurs globalement positifs. Le transport routier est le principal poste d'émission de polluants à l'échelle de la commune, générant ponctuellement des points de concentration de polluants atmosphériques.

La préservation de la qualité de l'air à l'échelle du territoire communal est un enjeu fort, en cohérence avec les objectifs du Plan Régional de la Qualité de l'Air et du projet de Schéma Régional de Climat Air et de l'Energie d'Ile-de-France.

4.4.2.6 Le climat

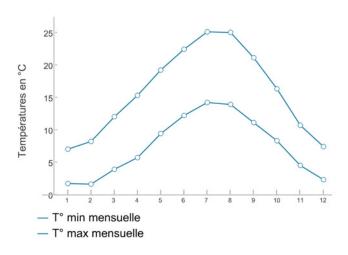
Climat local

Les caractéristiques climatiques de la commune de CLICHY-SOUS-BOIS sont assimilables avec celles de Paris et de la petite couronne, soumis à un climat océanique dégradé.

A l'intérieur des continents, le climat tempéré océanique se dégrade :

- L'amplitude thermique sur l'année augmente : il fait plus froid en hiver et plus chaud en été.
- Les précipitations annuelles en plaines sont moins importantes.
- Les vents perdent de leur force.
- Des hivers généralement frais, avec parfois des pointes de froid (moyenne de 2°C en janvier).
- Des étés plutôt chauds et secs.
- Des précipitations moyennes.

Les températures



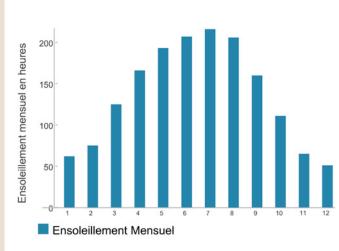
Les températures normales mensuelles entre 1981 et 2010 à la station du Bourget Source : Météo France

Entre 1981 et 2010, dans la station météorologique du Bourget, à proximité de CLICHY-SOUS-BOIS, une amplitude thermique moyenne assez faible a été constatée avec une température moyenne maximale de 15,8°C et une température moyenne minimale de 7,4°C.

En 2011, la température moyenne annuelle était de 11,6°C. Le mois de janvier a eu la température moyenne la plus basse avec la présence de jours de gel où la température n'a pas dépassé -2,2°C. De juin à septembre, les températures ne sont pas descendues en dessous des 11°C. Le mois d'août a enregistré la température minimale la plus élevée avec 22,5°C et le mois de juin la température maximale la plus élevée avec 36,9°C.



L'ensoleillement



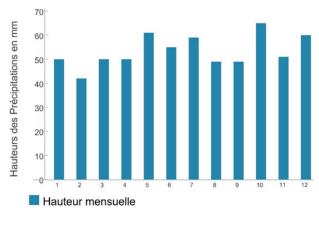
L'ensoleillement moyen entre 1991 et 2010 à la station du Bourget Source : Météo France

Entre 2000 et 2009, le bassin parisien a bénéficié de 1 814 heures d'ensoleillement par an. Cette moyenne prend en compte les relevés des 10 années, de 2000 à 2009. Un différentiel de 200 heures est constaté, avec des années dites « exceptionnelles » comme l'année 2003, durant laquelle les taux d'insolation ont été importants d'avril à octobre.

Sur la période 1991-2010, la station du Bourget a, quant à elle, enregistré, en moyenne, 1 637 heures d'insolation dont 156 jours avec un faible ensoleillement et 50 jours avec un fort ensoleillement.

En 2011, 1 730 heures d'insolation ont été constatées avec 149 jours de faible ensoleillement et 66 jours de fort ensoleillement.

Les précipitations



La pluviométrie entre 1981 et 2010 à la station du Bourget Source : Météo France

En 1981 et 2010, la station du Bourget a enregistré, en moyenne, 114 jours de précipitations supérieures à 1 mm. La hauteur moyenne de précipitations a été de 640,7 mm. L'année 2011 a connu 98 jours de précipitations avec une hauteur moyenne de 564,3 mm.

Le territoire de la commune de CLICHY-SOUS-BOIS se caractérise, à l'instar du reste de l'Ile-de-France, par un climat océanique dégradé. L'enjeu pour l'évolution du territoire communal est de s'inscrire en cohérence avec les objectifs de réduction d'émission de gaz à effet de serre identifiés par le PDU d'Ile-de-France.

4.4.2.7 La population

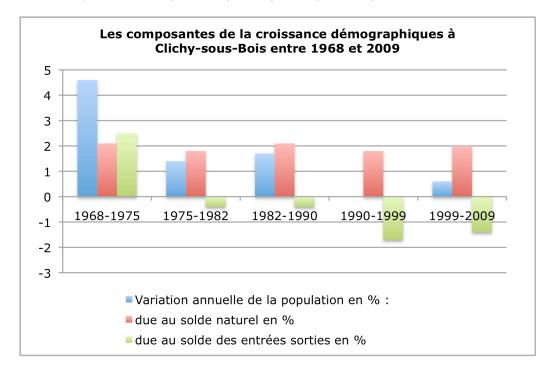
Une reprise de la croissance démographique

Avec 29 962 habitants en 2009, CLICHY-SOUS-BOIS est une commune dynamique sur le plan démographique.

Entre 1968 et 1990, CLICHY-SOUS-BOIS a connu une très forte croissance démographique (+11 823 habitants), liée à la construction de grands ensembles d'habitat collectif (+3 737 résidences principales entre 1968 et 1990) et à l'accueil d'une importante population immigrée.

Entre 1990 et 1999, la croissance démographique est quasi nulle (+ 94 habitants). Les débuts de la rénovation urbaine du secteur du Bas Clichy et du quartier du Plateau ont entraîné une diminution du nombre de résidences principales (8 449 en 1990 et 8 421 en 1999) et une forte hausse de la vacance, expliquant, en partie, le contexte démographique.

Depuis 1999, la croissance a repris, avec, cependant, un taux de croissance annuelle de 0,6 %, inférieur au taux départemental (+0,9 %) et régional (+0,7 %).



Source: INSEE, RP 2009.

Une croissance démographique due à un solde naturel excédentaire

Au cours de la dernière période intercensitaire, la croissance démographique clichoise est uniquement due au solde naturel. Avec +2 % par an entre 1999 et 2009, le solde naturel¹ est très supérieur à la moyenne francilienne (+0,9 %) et est dû à une très forte natalité sur le territoire.

Le taux de natalité clichois atteint 23,3 ‰, contre 18,2 ‰ en Seine-Saint-Denis et 15,5 ‰ en Ile-de-France, témoignant du dynamisme démographique de la commune.

39

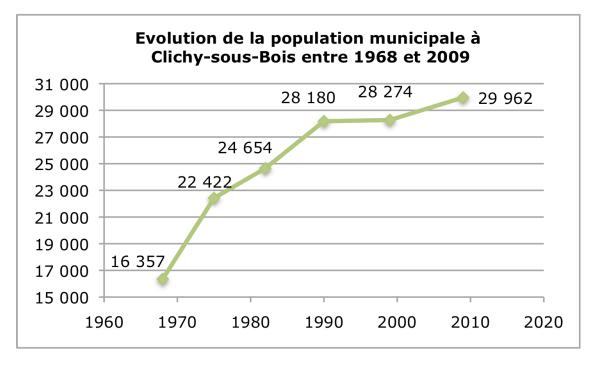
¹ Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

PIECE I - MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Le taux de mortalité clichois (3,8 ‰) est, quant à lui, inférieur aux moyennes départementale (5,9 ‰) et régionale (6,4 ‰).

Le solde naturel excédentaire a permis de compenser le solde migratoire¹, fortement déficitaire. Bien qu'en hausse par rapport à la période intercensitaire précédente, il atteint -1,4 % entre 1999 et 2009 et est très inférieur aux moyennes départementale (-0,3 %) et régionale (-0,2 %).

Au cours de la période 1990-2009, la commune de CLICHY-SOUS-BOIS se caractérise donc par une forte baisse de son attractivité et sa population croît uniquement grâce à une forte natalité.



Source: INSEE, RP 2009.

Une surreprésentation des jeunes

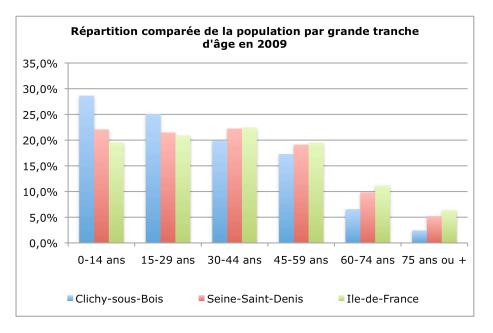
La population clichoise se caractérise par une surreprésentation des jeunes. Les moins de 30 ans représentent plus de 50 % de la population, alors que la part des plus de 60 ans et, en particulier, des 75 ans et plus, demeure très inférieure aux taux constatés en Seine-Saint-Denis et en Ile-de-France.

Entre les deux derniers recensements (1999 et 2009), des évolutions ont cependant été constatées :

- La part des moins de 15 ans a diminué et est désormais inférieure à 30 %, de même que la part des 30-44 ans qui a perdu près de 3 points ;
- La part des 15-29 ans et celle des 45-59 ans ont connu une augmentation à peu près comparable de 2,5 point environ ;
- La part des 60 ans et plus est restée stable.

¹ Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.





Source: INSEE, RP 2009.

Une taille des ménages supérieure à la moyenne francilienne

Alors que la taille des ménages ne cesse de diminuer à l'échelle régionale et départementale, témoignant du phénomène dit de « desserrement des ménages », la commune de CLICHY-SOUS-BOIS voit sa taille des ménages augmenter.

Elle est ainsi passée de 3,24 personnes par ménage en 1982 à 3,4 en 2009. La taille des ménages clichois reste supérieure à la taille moyenne constatée en Seine-Saint-Denis (2,71 en 1982 et 2,57 en 2009) et en Ile-de-France (2,50 en 1982 et 2,33 en 2009).

Une population qui connaît des difficultés sociales importantes

Plusieurs indicateurs témoignent d'une précarisation et d'une paupérisation de la population clichoise, phénomènes bien pris en compte dans le rapport de présentation du PLU :

- Une forte proportion de la population clichoise n'a aucun diplôme (47,5 %), même si la population titulaire au moins d'un baccalauréat est en hausse entre les deux recensements (10 % en 1999 et 14,1 % en 2009) ;
- Le nombre de foyers fiscaux imposés ne cesse de diminuer : 47,2 % en 1990 et 35,9 % en 2009 (contre 50,3 % pour le département) ;
- Le revenu net déclaré moyen par foyer fiscal est lui aussi en baisse et atteint 15 314 € en 2009 (15 691 € en 2006), contre 19 789 € en Seine-Saint-Denis ;
- Un taux de chômage des 15 à 64 ans élevé en 2009 (22,3 %) et très supérieur à la moyenne départementale (16,5 %). Le chômage touche fortement les 15-24 ans et, en particulier, les femmes ;

Société du Grand Paris

■ Un fort pourcentage de familles monoparentales : en 2009, 13 % des ménages sont des ménages monoparentaux à CLICHY-SOUS-BOIS, ce qui est identique à la moyenne départementale, mais supérieur à la moyenne régionale (10 %). Qui plus est, la part des ménages monoparentaux a augmenté de plus d'un point entre 1999 et 2009.

La population de la commune de CLICHY-SOUS-BOIS se caractérise notamment par une dynamique démographique forte, avec une population communale qui présente une tendance à l'accroissement, prenant notamment appui sur un solde naturel positif, ainsi que par une proportion importante de population jeune.

4.4.2.8 La diversité biologique, la faune et la flore

Les inventaires et protections du patrimoine biologique

La commune de CLICHY-SOUS-BOIS est concernée par :

- Un site Natura 2000, « Sites de la Seine-Saint-Denis », Zone de Protection Spéciale FR 1112013 (cf. partie 4.4.2.15 « Les sites Natura 2000 »).
- Deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique¹ (ZNIEFF) de type 1 en cours de validation :
 - La ZNIEFF n°110020464 qui couvre le parc Charlotte Petit (parc de la mairie). Cette ZNIEFF est essentiellement constituée d'un boisement parcouru par plusieurs chemins. L'aménagement paysager et les pratiques sylvicoles ont favorisé la présence du marronnier. Dans la partie centrale, le plan d'eau favorise les activités de pêche. L'intérêt principal de cette ZNIEFF est la présence de plusieurs stations de Tulipe sauvage (sous-espèce type), plante protégée au niveau national.
 - La ZNIEFF n°110020463 « Massif de l'Aulnoye et carrières de Vaujours et Livry-Gargan ». Le massif de l'Aulnoye est une entité remarquable au niveau de l'Ile-de-France. On n'y compte pas moins de 30 espèces déterminantes. La nature du substrat (sableux, calcaire ou marno-calcaire) permet une alternance de milieux humides et de milieux secs, favorable à l'installation et au développement d'une flore et d'une faune exceptionnelles. Cette ZNIEFF inclut le bois de Bernouille qui constitue une des dernières reliques de l'ancienne forêt de Bondy qui s'étendait autrefois sur plusieurs milliers d'hectares.

Ce site, d'une superficie de 50 ha environ, essentiellement occupé par des boisements, héberge une incontestable richesse floristique. Ceci s'explique notamment par une diversification des sols, la présence de mares et de milieux ouverts au sein et en bordure du boisement. Le massif de l'Aulnoye accueille une avifaune nicheuse relativement intéressante au niveau régional, voire assez remarquable pour le département de la Seine-Saint-Denis. Cinq espèces inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux » ont été observées sur le site : la Bondrée apivore, le Pic noir, le Pic mar, le Blongios nain et le Martin-pêcheur d'Europe. Le massif de l'Aulnoye héberge également des espèces peu fréquentes en Ile-de-France : le Rouge-queue à front blanc, le Gros-bec casse-noyaux, le Loriot d'Europe, le Pigeon colombin, le Faucon crécerelle et l'Epervier d'Europe.

Située sur une butte témoin exploitée en partie pour l'extraction du gypse, la ZNIEFF inclut deux carrières. Le sol à dominante marneuse permet la croissance d'une flore spécifique. L'exposition de certaines pentes favorise de nombreuses espèces thermophiles dont plusieurs orchidées.

La diversité des habitats favorise également la présence de plusieurs amphibiens, reptiles et insectes. Parmi ces derniers, six espèces sont protégées au niveau régional : le Synuque des bois, la Mante religieuse, le Flambé, le Thécla de l'Orme et le Sympétrum noir.

- Une ZNIEFF de type 2 n°110030015 « Massif de l'Aulnoye, Parc de Sevran et la Fosse Maussoin » en cours de validation : cette ZNIEFF rassemble la forêt régionale de Bondy, le bois de Bernouille, les carrières de Livry-Gargan et de Vaujours, les anciens vergers de Coubron, l'aqueduc de la Dhuis et le parc de la Fosse Maussoin. La diversité des habitats au sein de cette ZNIEFF (boisements, mares, prairies, friches, carrières, etc.) favorise la présence de plusieurs amphibiens, reptiles et insectes. Parmi ces derniers, une espèce est inscrite à l'annexe II de la directive « Habitats » : le Grand Capricorne. Six espèces sont protégées au niveau régional : le Synuque des bois, la Mante religieuse, le Flambé, le Thécla de l'Orme et le Sympétrum noir.
- **Deux sites inscrits** où les travaux sont soumis à l'examen de l'Architecte des Bâtiments de France :
 - La Mairie et son parc depuis le 26 octobre 1967;
 - La chapelle Notre-Dame des Anges depuis le 30 mai 1942.
- Une forêt en cours de classement comme **forêt de protection** : la forêt de Bondy.
- Des Espaces Boisés Classés identifiés dans le PLU au titre de l'article L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :
 - Le parc de la Mairie ;
 - Le parc Notre-Dame des Anges ;
 - Le parc de la Lorette.
- Des éléments du patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme :
 - Les alignements d'arbres à préserver : il s'agit d'alignements d'arbres existants ou à créer, situés allée Cochin, allée Emile Cossoneau, allée Devillette, allée Francis, allée Germaine, mail du Petit Tonneau, allée Frédéric Ladrette, allée du Chêne Pointu, allée Angel Testa, allée Diderot, allée de Gagny, boulevard Emile Zola, allée Anatole France, allée de Coubron, allée de Bellevue, allée Auguste Geneviève;
 - Les arbres isolés à préserver : allée Etienne Laurent, place de l'Orangerie, parc de la Mairie ;
 - Les espaces constitutifs de la trame verte : parc départemental de la Fosse Maussoin, parc de la Mairie, aqueduc de la Dhuis, parc de la Lorette, espaces verts autour de la chapelle Notre-Dame des Anges et de la salle paroissiale Jean XXIII ;
 - Les espaces au caractère paysager à conserver : domaine de la Pelouse.

¹ Les ZNIEFF ont pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs du territoire particulièrement intéressants sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. Etabli pour le compte du Ministère de l'environnement, l'inventaire des ZNIEFF constitue l'outil principal de la connaissance scientifique du patrimoine naturel et sert de base à la définition de la politique de protection de la nature. Il n'a pas de valeur juridique directe, mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration des projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel. Une mise à jour de cet inventaire est actuellement en cours.



La trame verte et bleue du territoire communal

L'évaluation environnementale du PLU souligne que la commune de CLICHY-SOUS-BOIS est un exemple assez atypique de commune hyper urbaine puisqu'elle possède plusieurs grands espaces naturels en partie connectés entre eux. Ces sites constituent des noyaux de nature d'importance, à l'échelle du département, d'autant plus qu'ils sont situés à proximité de larges massifs boisés de fort intérêt. Deux types de noyaux naturels ont été identifiés sur le territoire communal :

- Trois noyaux naturels principaux: la forêt régionale de Bondy, le parc départemental de la Fosse Maussoin et le parc de la Mairie. Ces espaces boisés fonctionnent de manière indépendante. Ils disposent de milieux très divers (mares, bois, prairies, etc.) entraînant la présence d'espèces aux écologies variées. Celles-ci trouvent suffisamment d'espace et de milieux favorables pour accomplir la totalité ou une partie de leur cycle de vie. Ces trois noyaux constituent des espaces essentiels pour le maintien de nombreuses populations, que ce soit à l'échelle locale (passereaux, reptiles, insectes, etc.) qu'à plus petite échelle (oiseaux, chiroptères dont des espèces des Directives « Habitats » et « Oiseaux »);
- Plusieurs noyaux naturels secondaires: bois de la Lorette, bois de la chapelle Notre Dame des anges, zones de friche au Nord-Ouest, parc de la résidence « La Pelouse », etc. Ces espaces, plus ou moins naturels, constituent des zones relais et ne fonctionnent généralement pas de façon indépendante ou pour des espèces colonisant les espaces artificialisés. La plupart des espèces s'y trouvant les fréquentent donc de manière occasionnelle pour réaliser une ou plusieurs étapes de leur cycle de vie (zone de nourrissage, nidification, recherche de partenaire, etc.). Les espèces volantes ou terrestres circulent au niveau de ces espaces relais pour rejoindre leur principal habitat de vie. Ces zones ont alors leur importance dans la dispersion et le mélange des populations. Ils servent également de zone refuge lors des déplacements.

Pour circuler entre ces espaces, les espèces, qu'elles soient volantes ou terrestres, vont utiliser des corridors écologiques. Deux types de corridors ont été identifiés à l'échelle du territoire communal :

- Un corridor écologique d'importance : l'aqueduc de la Dhuis. Ce corridor représente un intérêt à l'échelle communale mais également départementale. Long de 232 km et large de 10-20 m, cette continuité herbacée permet la libre circulation d'espèces volantes et terrestres entre différents espaces naturels de la région Île-de-France (les plateaux de Dampart et de Thorigny, les vallons de Carnetin, la forêt de Bondy, les coteaux agricoles, etc.). Sur le territoire communal, l'aqueduc court au niveau de la frontière avec la ville de Montfermeil à l'Est. Il part de la forêt de Bondy à l'Est de la commune pour rejoindre les Grands coteaux à l'Ouest, sur la commune de Gagny. De multiples bois et espaces verts ponctuent le parcours de l'aqueduc, créant des zones relais/refuges (centre équestre, parcs de résidences, etc.). Cet aqueduc n'est pour l'instant pas directement relié aux autres noyaux de nature de la commune (Parc départemental de la Fosse Maussoin, parc de la Mairie) et il gagnerait notablement à profiter d'améliorations écologiques. Il a donc une fonction et présente un très fort potentiel d'amélioration.
- Plusieurs corridors écologiques secondaires et locaux. La ville est pourvue de nombreuses haies, alignements d'arbres, bandes herbacées et espaces verts le long des routes et des bâtiments. Ils constituent des corridors potentiels à échelle locale reliant les différents noyaux de nature du territoire communal, notamment les trois noyaux principaux. Ils montrent souvent une faible naturalité car ils sont composés d'espèces ornementales et peu structurées. Citons en particulier les pelouses Nord et Sud reliant le bois de Lorette et de la chapelle Notre-Dame des Anges avec le parc de la Mairie ; le Mail du petit tonneau, reliant en partie le parc de la Fosse Maussoin et le parc de la Mairie, etc.

Les zones pavillonnaires constituent quant à elles des espaces particuliers et ont un rôle essentiel dans la fonctionnalité de la commune. Elles sont composées de nombreux jardins diversifiés et proposent des habitats de vie et des zones refuges pour les espèces composant la nature ordinaire du territoire communal. Ces zones constituent également des corridors pour la faune, en particulier volante, voulant rejoindre les différents noyaux de nature. Localement, les murs et clôtures des parcelles créent toutefois des contraintes limitant les déplacements de la petite faune au sol.

En cohérence avec ces éléments, le PLU de la commune identifie comme espaces constitutifs de la trame verte, protégés au titre de l'article L. 123-5-7° du Code de l'Urbanisme, les éléments suivants : le Parc de la Mairie, le Parc Départemental de la Fosse Maussoin, la Forêt de Bondy et la promenade de l'aqueduc de la Dhuis.

Les continuités écologiques dans le SRCE

L'élaboration du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France a été lancée en octobre 2010. En tant que déclinaison régionale de la politique de mise en œuvre des trames vertes et bleues, le SRCE vise notamment à diminuer la fragmentation des habitats naturels et à protéger et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité.

Par ailleurs, les objectifs du SRCE pour les documents d'urbanisme consistent à :

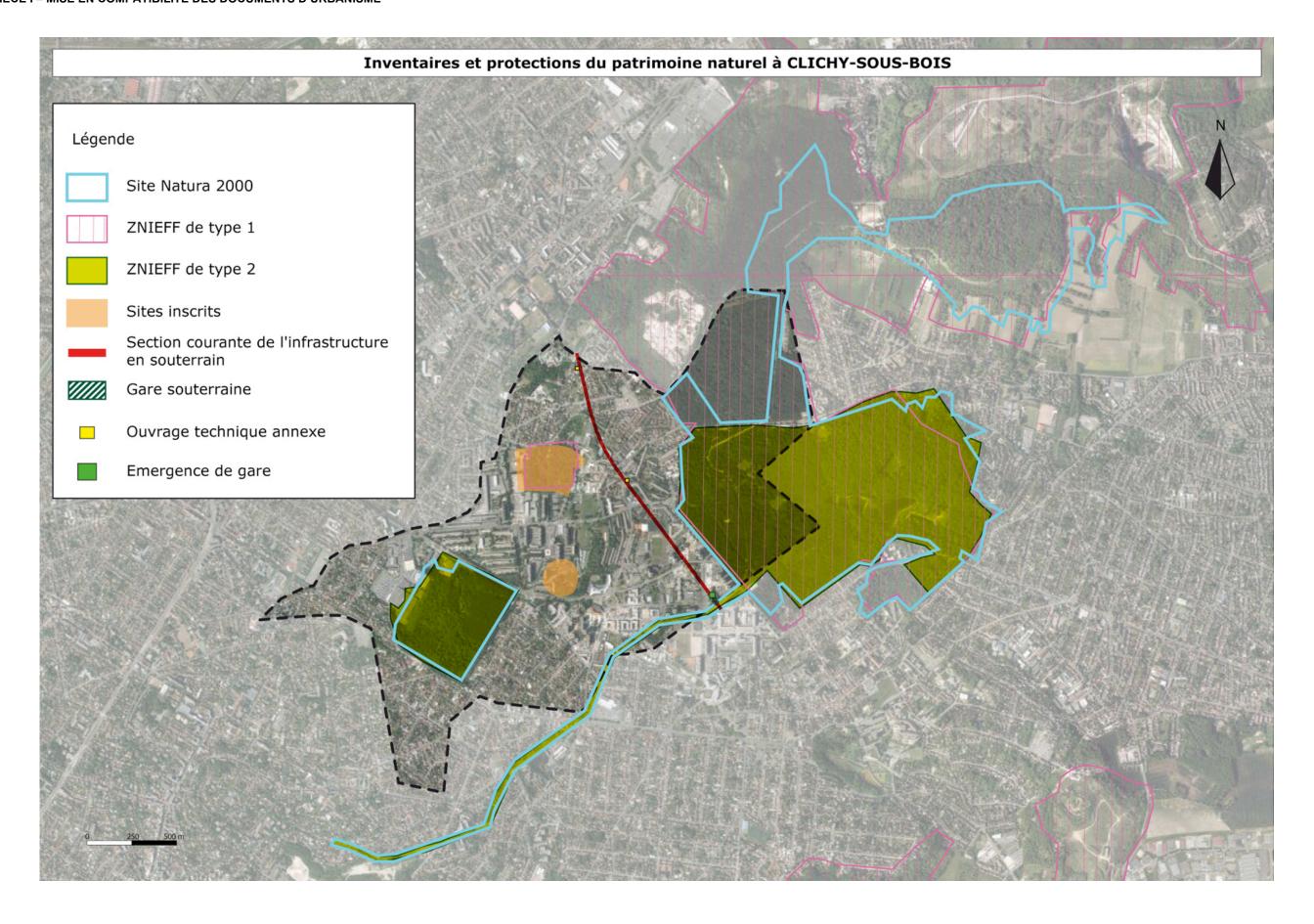
- « Favoriser la préservation et la restauration des continuités écologiques dans les documents d'urbanisme.
- Intégrer, dans les documents d'urbanisme, la trame verte et bleue (TVB) présente sur le territoire et les enjeux de continuités écologiques avec les territoires limitrophes.
- Permettre la prise en compte du SRCE par les PLU et les SCoT, en s'appuyant sur la carte des composantes et celle des objectifs de la trame verte et bleue. »

Le diagnostic du SRCE identifie la forêt de Bondy et le parc de la Fosse Maussoin comme des réservoirs de biodiversité. La promenade de la Dhuis est quant à elle identifiée comme un corridor à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité.

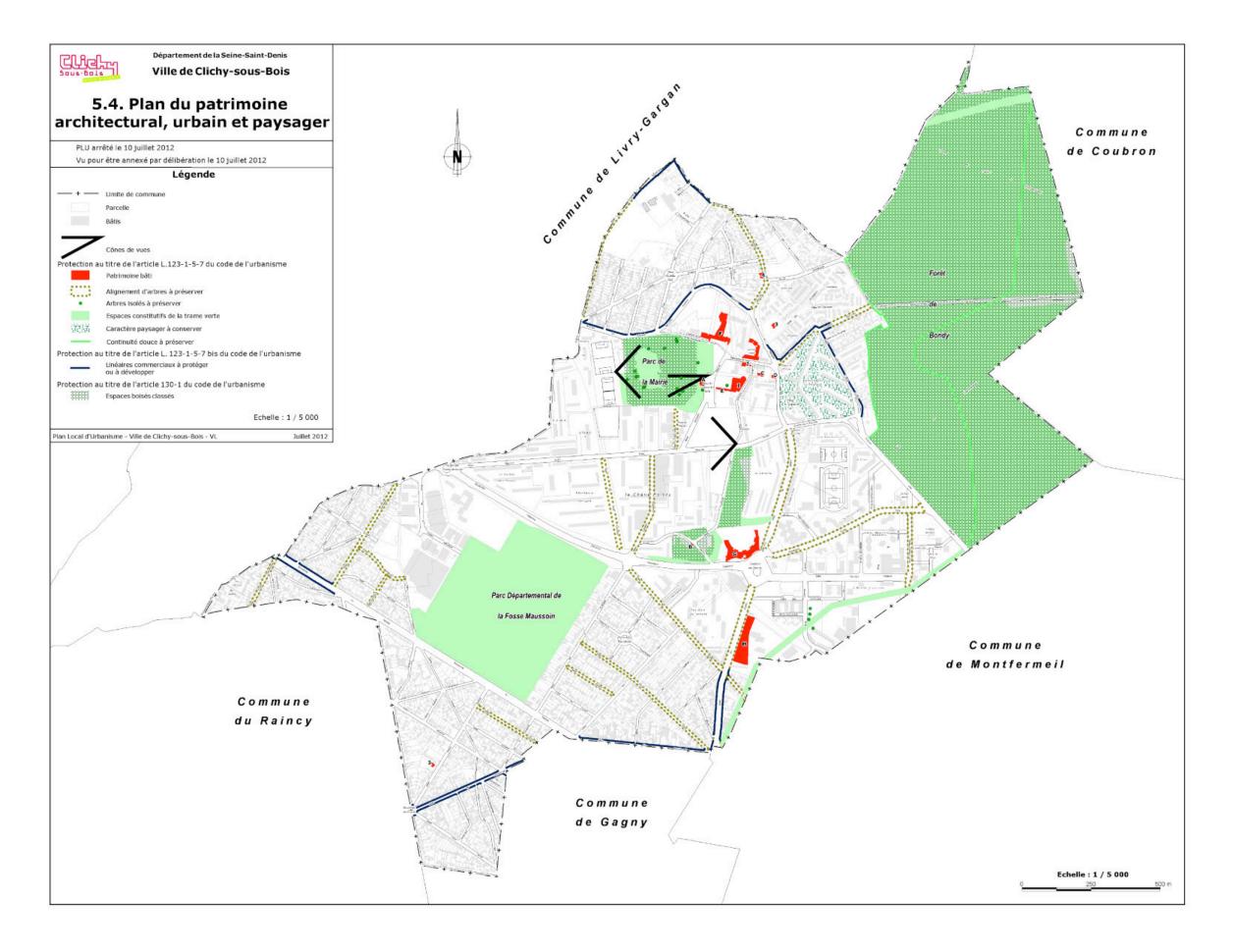
Sur le territoire de la commune de CLICHY-SOUS-BOIS, aucun élément de fragmentation des continuités écologiques n'est recensé.

La présence au sein du territoire communal d'espaces boisés accueillant une biodiversité importante suppose un enjeu très fort de préservation de ces espaces à valeur patrimoniale. Ces sites, identifiés comme des noyaux de biodiversité par le SRCE, présentent également un enjeu fort de constitution et de préservation des continuités écologiques entre ces différents espaces.











4.4.2.9 Les sols

Pédologie et géologie

A CLICHY-SOUS-BOIS, les zones naturelles sont situées sur l'entité morphologique des sols de piedmont de la butte de l'Aulnoye : sols limoneux, localement humides, moyennement épais à substrat calcaire ou argileux. Ces sols se trouvent dans la partie Sud du territoire et sont généralement boisés.

Les sols de la commune de CLICHY-SOUS-BOIS sont constitués de diverses couches, six principales qui expliquent en grande partie l'organisation de l'urbanisation, mais aussi la présence de la végétation sur le territoire.

Les couches géologiques sont les suivantes :

- des limons de plateau d'une épaisseur de 1,50 m;
- des argiles, meulières et calcaires qui constituent la formation de Brie de 2 m;
- des argiles vertes et des glaises à cyrène de 8 m;
- des marnes blanches de Pantin, d'une épaisseur de 10 m;
- des masses et marnes de gypse de 2 m ;
- des marnes et caillasses constituent la roche mère.

La commune de CLICHY-SOUS-BOIS est située sur une colline de type gypseuse néanmoins composée de strates différentes. Chaque couche a une propriété bien définie. Les limons de plateau par exemple ont la particularité d'être bénéfiques pour l'agriculture, mais aussi de retenir les eaux. Les contrebas du plateau sont également constitués de roches poreuses laissant percoler l'eau. Ceci explique la couverture verte importante dont CLICHY-SOUS-BOIS dispose.

Les sols sont certes acides, mais très nourriciers, le socle est très favorable à l'expansion des espèces végétales.

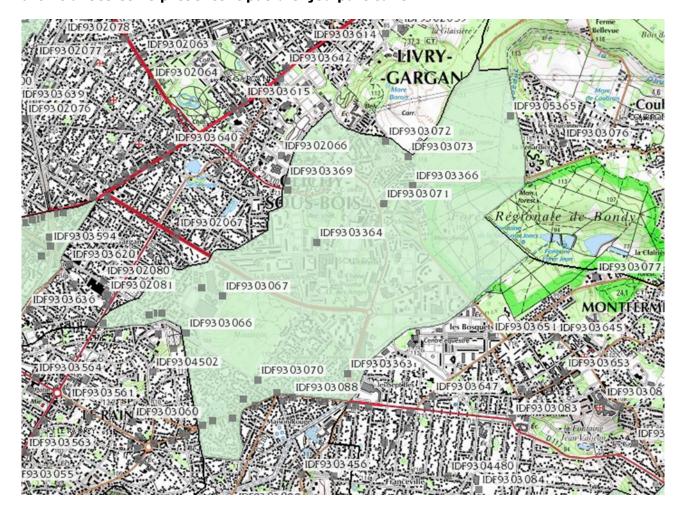
La mise en compatibilité du document d'urbanisme concerne des zones majoritairement urbaines. Ainsi, comme le souligne l'état initial de l'étude d'impact globale du projet, au sein des départements de la petite couronne « la très grande majorité des sols n'ont plus rien de naturel et ont été fortement anthropisés lors de travaux de construction et/ou d'aménagement. Ces sols n'ont donc pas de qualité particulière (...). Compte tenu de la nature souterraine du projet et du contexte pédologique, il n'y a pas d'enjeu particulier en ce qui concerne la pédologie. »

Les sols pollués

La base de données Basol du Ministère en charge de l'environnement recense les sites et sols pollués ou potentiellement pollués sur l'ensemble du territoire national. Elle ne recense aucun site pollué sur la commune de CLICHY-SOUS-BOIS.

La base de données Basias du BRGM recense les anciens sites industriels et activités de services. En fonction de la nature de leur activité, la présence de sites Basias peut induire une présomption plus ou moins forte de présence de sols pollués. A l'échelle de la commune, 24 sites sont recensés. Néanmoins, aucune de ces implantations ne concerne directement les secteurs accueillant des éléments de l'infrastructure de transport.

En dehors des espaces naturels de la commune, les sols correspondent à des milieux artificialisés et ne présentent pas d'enjeu particulier.



Les anciens sites industriels et d'activités de services sur le territoire communal de Clichy-sous-Bois. Source : BRGM, Basias.

4.4.2.10 L'eau

Contexte général

Le territoire de la commune, comme l'ensemble de l'Ile-de-France, est couvert par les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie approuvé en octobre 2009 et intégrant les dispositions de la Directive Cadre sur l'Eau.

Le SDAGE fixe huit défis, des orientations découlant de ces défis, ainsi que des objectifs de bon état écologique et qualitatif pour les eaux de surface et pour les eaux souterraines. Les huit défis fixés par le SDAGE sont les suivants :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;



- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- Protéger les captages d 'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides ;
- Gérer la rareté de la ressource en eau ;
- Limiter et prévenir le risque inondation.

Le SDAGE fixe un programme de mesures s'inscrivant dans l'atteinte des objectifs de bon état écologique et chimique, portant notamment sur les unités hydrographiques « *Croult et Morée* » et « *Marne aval* », correspondant aux territoires des communes concernées par les tronçons Noisy-Champs – Saint-Denis Pleyel et Mairie de Saint-Ouen – Saint-Denis Pleyel.

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) sont institués à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente et fixent les objectifs de la politique de l'eau, en compatibilité avec le SDAGE.

La commune de CLICHY-SOUS-BOIS fait partie du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer dont le périmètre a été arrêté le 11 mai 2011 et qui est en cours d'élaboration.

Eaux superficielles

La commune de CLICHY-SOUS-BOIS se situe sur la ligne de partage entre plusieurs bassins versants. L'ancien réseau hydrographique des communes était composé de différents rus dont leurs sources se situaient sur les coteaux. Le développement urbain a fait disparaître ce réseau hydrographique. A CLICHY-SOUS-BOIS, le ru du Rouailler est canalisé et raccordé au réseau d'assainissement.

La commune est traversée par l'aqueduc de la Dhuis, conçu pour servir de transit pour l'eau potable de Paris. Cet aqueduc parcourt 131 km en traversant les départements de l'Aisne, de la Seine-et-Marne et de la Seine-Saint-Denis.

L'eau potable provient en totalité des eaux superficielles, de la Marne en particulier (usine de Neuilly-sur-Marne exploitée par le SEDIF).

Hydrogéologie

Dans la plaine de France, deux aquifères principaux superposés coexistent :

- L'aquifère de l'Eocène supérieur, comprenant le calcaire de Saint-Ouen et les sables de Beauchamp : cet aquifère est superficiel et alimente directement les cours d'eau. Sa piézométrie est fortement corrélée à la topographie. Il n'est pas exploité pour l'eau potable.
- L'aquifère de l'Eocène inférieur et moyen, comprenant l'ensemble formé des Marnes et Caillasses, du calcaire grossier et des sables de l'Yprésien : cet aquifère, localement, captif, a une piézométrie générale conduisant à un écoulement dans le sens Nord-Est/Sud-Ouest. Il est exploité pour l'eau potable, en particulier dans sa partie profonde.

La butte de l'Aulnoye est le siège d'un aquifère de faible étendue dont la piézométrie est directement liée à la topographie des versants.

A CLICHY-SOUS-BOIS, en raison de l'alternance de terrains perméables et imperméables, plusieurs réservoirs se superposent, mais sont sollicités différemment. Les nappes du réservoir éocène moyen et inférieur sont présentes sur la commune. Ces nappes sont largement sollicitées. Le réservoir est mixte car il intéresse plusieurs formations. Ces différentes nappes sont, par endroit, bien individualisées et isolées et, à d'autres endroits, en communication en raison d'absence d'horizons imperméables continus. Ces nappes sont généralement en charge.

Captages d'eau souterraine et périmètre de protection des captages

L'eau potable sur la commune de CLICHY-SOUS-BOIS provient de l'usine de traitement de Neuilly-sur-Marne. Cette usine traite les eaux de la Marne. Une partie de ces eaux est refoulée au niveau du réservoir de Montfermeil qui redistribue l'eau potable gravitairement à CLICHY-SOUS-BOIS.

Aucun captage d'eau destiné à l'alimentation en eau potable n'est recensé sur le territoire de la commune de CLICHY-SOUS-BOIS.

Eaux pluviales

Le département de la Seine-Saint-Denis a établi un schéma d'assainissement urbain départemental et des actions concertées pour l'eau qui fixe quatre grandes orientations et 64 engagements pour 2003-2012 :

- Assurer la pérennité du patrimoine départemental ;
- Maîtriser les inondations ;
- Préserver les rivières et respecter l'eau ;
- Développer une gestion solidaire de la ressource en eau.

Ce schéma prévoit :

- Pour toute opération d'aménagement, la limitation des débits à 10l/s/ha, hors constructions isolées ;
- L'incitation à la réalisation de bassins plutôt que l'augmentation de la taille des collecteurs.

Le réseau d'assainissement de CLICHY-SOUS-BOIS est composé d'un réseau départemental de type séparatif (séparant les eaux usées des eaux pluviales) et d'un réseau communal de type unitaire. En aval et en amont de la commune, le réseau départemental est unitaire. Les eaux collectées par le réseau communal se déversent dans les réseaux des communes voisines jusqu'au réseau départemental. L'ensemble des eaux usées de la commune transite jusqu'à la station d'épuration d'Achères.

Zones inondables

La commune de CLICHY-SOUS-BOIS n'est pas concernée par la présence d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) adopté ou prescrit.



Du fait de sa topographie et de l'éloignement des cours d'eaux, la commune de CLICHY-SOUS-BOIS n'est pas soumise au risque d'inondation par débordement. Néanmoins, le Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) souligne que la commune de CLICHY-SOUS-BOIS est exposée au risque naturel d'inondation provoqué par des évènements pluvieux importants. Par ailleurs, les données du BRGM recensent une sensibilité assez complexe aux remontées de nappe sur la commune avec des secteurs où la nappe est affleurante (points bas et axes de ruissellements) et d'autres où le risque de remontée est très faible (points hauts).

La commune de CLICHY-SOUS-BOIS est ainsi exposée au risque d'inondation, causée par des pluies importantes et la qualité du sol peu perméable. Les secteurs en bas des pentes sont plus exposés à ce risque que toute autre partie du territoire communal. L'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation accentue encore plus le ruissellement des eaux. Il en résulte des écoulements plus ou moins importants et souvent rapides dans les rues.

Le document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) recense les arrêtés interministériels suivants portant constatation de l'état de catastrophes naturelles :

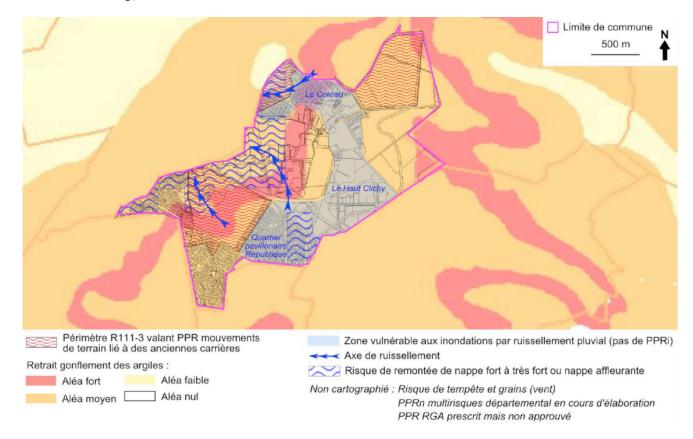
Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	11/04/1983	23/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Inondations et coulées de boue	26/06/1990	27/06/1990	07/12/1990	19/12/1990
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	27/06/2001	27/06/2001	03/12/2001	19/12/2001

La carte ci-après, issue du rapport de présentation du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS, permet de localiser les zones d'aléas liées au retrait gonflement des argiles et les zones de risques liés aux phénomènes de remontée de nappe. Les secteurs présentant une nappe affleurant et soumis au risque de remontée de nappe sont essentiellement les secteurs de la commune situés sur des points bas topographiques.

En effet, la topographie de la commune de CLICHY-SOUS-BOIS est marquée par la butte de l'Aulnoy, qui présente un point haut sur sa partie Est de la commune. Les principaux secteurs concernés par l'implantation des éléments de l'infrastructure de transport du Grand Paris sur la commune de CLICHY-SOUS-BOIS sont les secteurs du Haut Clichy (infrastructure souterraine, gare et ouvrage technique annexe) et le secteur du Coteau (ouvrage technique annexe et infrastructure souterraine).

Le projet de réseau de transport public du Grand Paris traverse majoritairement des secteurs de la commune présentant des sensibilités très faibles à faibles concernant le risque d'inondation par remontée de nappe.

La gare est située dans un secteur identifié par le BRGM comme ayant une faible sensibilité. Les deux ouvrages techniques annexes sont quant à eux situés dans des secteurs à très faible sensibilité. Seule l'extrémité Nord du réseau souterrain traverse, sur une portion inférieure à 100 m de long, un secteur à sensibilité forte.



Source : ville de Clichy-sous-Bois, Rapport de présentation du PLU

La préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques est un aspect majeur de la réglementation environnementale en vigueur. A l'échelle du territoire communal, aucun cours d'eau naturel ou de captage pour l'alimentation en eau potable n'est recensé. Le parc départemental de la Fosse Maussoin et la forêt de Bondy accueillent des plans d'eau et des milieux humides favorables à l'accueil de l'avifaune, qui soulignent l'enjeu de préservation de ces espaces.

4.4.2.11 Le patrimoine culturel, architectural et archéologique

Le patrimoine culturel et architectural

Deux monuments historiques inscrits à l'inventaire national des monuments historiques et générant des périmètres de 500 m de protection sont recensés sur la commune de CLICHY-SOUS-BOIS. Il s'agit de l'Orangerie (sa façade et sa toiture) et du château (actuelle mairie inscrite pour sa façade).



La servitude de protection des abords intervient automatiquement dès qu'un édifice est classé ou inscrit. Toutes les modifications de l'aspect extérieur des immeubles, les constructions neuves, mais aussi les interventions sur les espaces extérieurs doivent recevoir l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). La publicité et les enseignes sont également sous son contrôle.

Est réputé être situé aux abords d'un monument historique tout immeuble situé dans le champ de co-visibilité de celui-ci, qu'il soit inscrit ou classé. La co-visibilité signifie que la construction est visible du monument, ou que, depuis un point de vue, les deux édifices sont visibles conjointement, ce dans un rayon de 500 m à compter de la base de l'élément protégé. Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), le périmètre peut être modifié (élargi ou diminué), sur proposition de l'ABF, avec l'accord du Conseil Municipal.

S'il y a co-visibilité, toute construction, restauration, destruction projetée doit obtenir l'accord préalable de l'ABF (avis conforme). S'il n'y a pas co-visibilité, mais que la construction est comprise dans le périmètre de protection, il s'agit d'un avis simple.

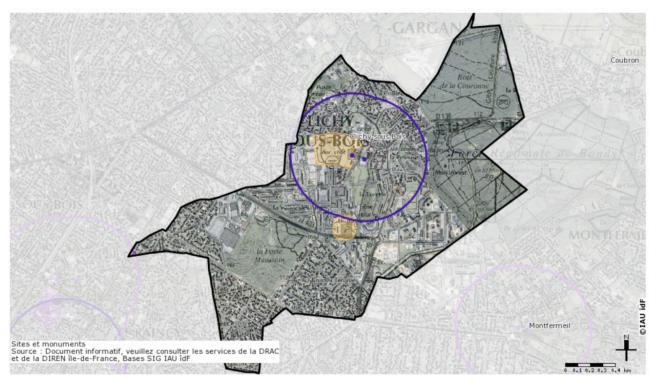
Plusieurs éléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme figurent au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS :

- Des bâtiments privés :
 - Le Castel Joly ;
 - Le Village de Chemetov;
 - Le château de la terrasse ;
 - Une maison allée de Bellevue.
- Des bâtiments publics :
 - La mairie ;
 - La chapelle Notre-Dame des Anges ;
 - Eglise Saint-Denis ;
 - La Villa des Tilleuls ;
 - L'Orangerie ;
 - Le collège Robert Doisneau ;
 - Le collège Romain Rolland;
 - Le lycée Alfred Nobel ;
 - L'espace 93.



SITES ET MONUMENTS





	ments (hors Paris) one de protection de monument inscrit	Sites	
Vz n	one de protection de monument classé nonuments inscrits nonuments classés	Intitulé Mairie et son parc Chapelle Notre-Dame-des-Anges et ses abords	Monument classé
е	nsemble monumental inscrit nsemble monumental classé	Monuments Intitulé	Monument classé
	secteurs protégés scrit au patrimoine mondial	Ancien château (mairie) et orangerie (salle des fêtes) Ancien château (mairie) et orangerie (salle des fêtes)	x x
	ppaup ecteur sauvegardé		
	s Départements Communes		
Scan 2	2009		
	ite inscrit ite classé		
	A COUNTY OF THE PARTY OF THE PA	Monumente nonctuele : Dernière mise à jour le 31 Décembre 2005	



Le patrimoine archéologique

La commune de CLICHY-SOUS-BOIS est concernée par la présence de sites archéologiques, dont deux zones de présomption de prescription archéologique au titre du décret 2004-490 (un site antique et médiéval et une occupation protohistorique).

La présence de deux sites inscrits et de deux monuments classés suppose un enjeu moyen de préservation du patrimoine protégé.

4.4.2.12 Les paysages

Le rapport de présentation du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS indique les caractéristiques paysagères de la commune.

Le territoire de CLICHY-SOUS-BOIS se situe à l'Est du département de la Seine-Saint-Denis et se trouve à la limite entre la trame verte d'agglomération et la ceinture verte régionale. La commune s'étend sur une superficie de 395 ha dont 230,3 ha recouverts par la végétation, soit environ 60 % d'espaces verts équivalent à 140 m² par habitants, 110 ha sont boisés. CLICHY-SOUS-BOIS offre une réelle diversité de paysages : entre végétal et minéral, entre urbain et périurbain.

- Le massif de l'Aulnoye crée un lien paysager à l'échelle du territoire départemental, voire régional. Il est constitué en majeure partie de forêt mais sur sa partie Nord, il est encore exploité en carrière. Dans le cadre régional et départemental, les coteaux de l'Aulnoye (160 ha) sont une entité verte emblématique de la petite couronne parisienne.
- Le passage de l'aqueduc de la Dhuis, qui relie la ville à la campagne en traversant CLICHY-SOUS-BOIS, la forêt de Bondy, jusqu'aux espaces agricoles de la Seine-et-Marne constitue un fil directeur de ce grand paysage.
- La topographie inscrit le territoire dans un massif paysager englobant les communes de Montfermeil, Vaujours, Coubron. La commune comporte trois entités topographiques distinctes : le plateau, le coteau et la vallée. Notons que la topographie marque fortement le paysage de la commune et contraint son développement urbain. Le relief a permis de dessiner les contours de la ville actuelle. Le plateau constitue le début de l'urbanisation de CLICHY-SOUS-BOIS. Ensuite le cœur de CLICHY-SOUS-BOIS, le centre ville, se situe sur le coteau Ouest du plateau de la Forêt de Bondy, avec une altitude de 70 à 115 m environ. Le reste du territoire communal se localise dans la vallée.
- En termes de paysage, il est également important de noter que, de par sa topographie et situation géographique, la commune bénéficie de nombreux cônes de vue, notamment en direction de Paris.
- La forêt, les espaces boisés, les espaces enherbés sont fortement présents dans l'occupation du sol. Ces composantes végétales sont essentielles dans la composition paysagère d'ensemble. Paradoxalement ce potentiel n'est aucunement identifiable à l'échelle du promeneur ou du visiteur et ne se fait pas ressentir du fait de l'enclavement de certains espaces, d'un manque de maillage et de lien entre ces espaces, et d'une délimitation (murs, espaces, etc.) plutôt disqualifiante qui crée des ruptures successives dans le mouvement.

Les caractéristiques paysagères de la commune sont marquées par la présence d'espaces boisés et de la promenade de l'aqueduc de la Dhuis. Localement la préservation de ces espaces constitue un enjeu fort. A l'échelle du territoire, la trame urbanisée de la commune représente un enjeu paysager moyen.

4.4.2.13 Les risques

Les risques naturels et technologiques

La commune de CLICHY-SOUS-BOIS est concernée par des Plans de Prévention de Risques naturels prévisibles (PPRn) :

- Un PPRn sur les mouvements de terrain liés aux anciennes carrières, approuvé le 18 avril 1995 ;
- Un PPRn sur les mouvements de terrain dus au retrait-gonflement des argiles, prescrit le 23 juillet 2001.

Les Installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) exercent des activités susceptibles de porter atteinte à l'environnement et aux populations alentours, et sont soumises en conséquence aux dispositions du Livre V du Code de l'Environnement.

En application de la directive européenne n° 96/82/CE concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances ou des préparations dangereuses, dite directive SEVESO, transposée notamment par l'arrêté du 10 mai 2000 relatif à la prévention des accidents majeurs liés aux ICPE identifie les ICPE soumises à autorisation présentant un risque majeur « seuil haut », et les installations présentant un risque fort (« seuil bas »).

Les ICPE seuil haut donnent lieu à des servitudes d'utilité publique limitant ou interdisant certaines utilisations du sol dans leur voisinage.

Aucune installation classée donnant lieu à des servitudes encadrant l'occupation du sol n'est recensée dans le territoire de la commune de CLICHY-SOUS-BOIS ou dans une commune limitrophe.

Les risques de mouvement de terrains

Aucun mouvement de terrain n'est recensé sur la commune de CLICHY-SOUS-BOIS par la base de données « mouvements de terrain » du BRGM. Néanmoins, un arrêté de catastrophe naturel est recensé pour des phénomènes de coulées de boue et de mouvements de terrain par le dossier d'information communal sur les risques.

Un mouvement de terrain est également répertorié sur la commune limitrophe de Montfermeil, un glissement survenu le 1^{er} août 1984.

Les servitudes

Les servitudes présentes sur le territoire communal concernées par les éléments du projet d'infrastructure sont les suivantes :

- Des lignes ou couloirs d'EDF : sur la partie Nord de la commune, une servitude est établie, relative au passage de canalisations électriques. Cette servitude impose le libre passage aux agents de l'exploitant pour l'entretien et la surveillance des installations.
- Des servitudes pour des canalisations de transport de gaz à haute pression : sur la partie centrale de la commune, une servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz est instituée. Elle impose l'obligation de réserver le libre passage aux agents de l'exploitant pour assurer la surveillance et l'entretien des installations.



- Les périmètres de 500 m des monuments historiques inscrits de l'Orangerie et du Château.
- La servitude radioélectrique de protection contre les obstacles de la station radar Paris Nord Coubron, qui impose un rayon de dégagement de 2 000 m à une altitude NGF de 148 m.
- L'aqueduc de la Dhuis qui fait l'objet d'une servitude instaurée en application de l'article 9 du règlement Sanitaire Départemental, approuvé par arrêté préfectoral le 24 décembre 1980, qui dispose que « toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la protection et l'entretien des ouvrages de captage, de traitement, de stockage et d'élévation, ainsi que des ouvrages d'amenée et de distribution d'eau potable, contre les contaminations, notamment celles dues aux crues ou aux évacuations d'eaux usées, conformément à la réglementation et aux instructions techniques du ministre chargé de la santé » et en application de la circulaire du 15 mars 1962 qui instaure une zone de protection de 40 m à l'intérieur de laquelle ne pourra être établie aucune fosse d'aisance.
- Les lignes et/ou couloirs E.D.F.: cette servitude impose de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Elle oblige également à supporter les ancrages et les supports pour conducteur aérien. Tout projet de construction à proximité des ouvrages électriques figurant au plan des servitudes doit être transmis au préalable au gestionnaire de la servitude.
- Les transmissions radioélectriques Protection contre les obstacles : cette servitude limite les hauteurs des constructions à une altitude comprise entre 115 m et 148 m NGF, précisée sur le plan.
- La protection des installations sportives : l'autorisation de la personne publique qui a subventionné l'équipement (au moins 20 % de la dépense subventionnable) est nécessaire pour tout projet de modification.

Par ailleurs, l'infrastructure de transport n'est pas concernée par les autres servitudes en vigueur sur le territoire communal (servitude de voisinage du cimetière, protection des bois et forêts soumis au régime forestier, protection des sites et monuments naturels).

Certains secteurs de la commune sont concernés par le risque lié à la présence d'anciennes carrières et par le risque de retrait-gonflement des argiles. Les points bas de la commune sont également concernés par le risque de remontée de nappe, supposant un enjeu moyen.

4.4.2.14 Le bruit

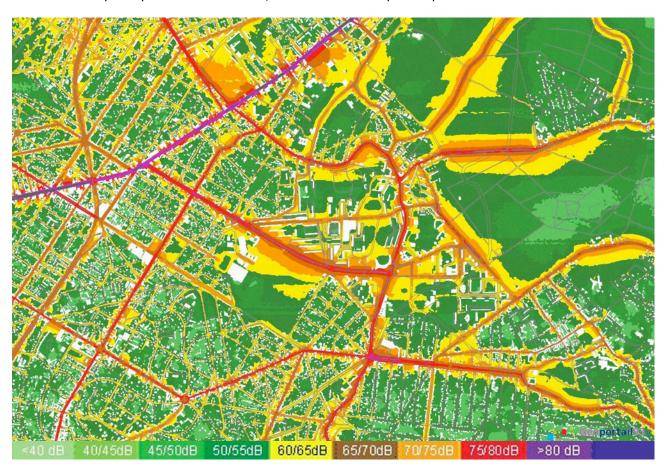
La carte des bruits de CLICHY-SOUS-BOIS disponible sur le site Géoportail indique les niveaux de bruits routiers et ferroviaires observés sur la commune pour les périodes jour, soir et nuit combinés.

La commune de CLICHY-SOUS-BOIS est ainsi concernée par des bruits élevés dont le niveau est supérieur à 80 dB, uniquement le long de la N403 (boulevard Gagarine) et en limite communale avec Montfermeil, au niveau du rond-point à l'intersection de l'allée de Gagny et de l'allée de Montfermeil.

Plusieurs axes sont concernés par des niveaux de bruit relativement élevés (de 75 à 80 dB), tels que l'allée de Montfermeil, le boulevard Gagarine, l'allée de Gagny, l'avenue de Sévigné, l'allée de Coubron et une partie de l'avenue Jean Moulin.

Enfin, de nombreux axes sont également concernés par un niveau de bruit inférieur ou égal à 75 dB.

En dehors des principaux axes routiers, la commune est peu exposée aux nuisances sonores.



Carte stratégique du bruit routier et ferroviaire, indice LDEN Source : Conseil Général 93, geoportail93

Par ailleurs, la commune fait l'objet d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE), en application de la Directive européenne 2002/49/CE. L'article R. 572-1 du Code de l'Environnement dispose que « ont pour objet d'évaluer et de prévenir les nuisances sonores résultant d'activités humaines, notamment les bruits émis par les moyens de transports, le trafic routier, ferroviaire ou aérien ou provenant d'activités industrielles exercées dans les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ». En termes d'exposition de la population, le rapport de présentation du PPBE souligne que seul 1 % de la population est exposée à des niveaux LDEN supérieurs à 65 dB.

L'environnement sonore de la commune se caractérise par une faible exposition de la population au bruit. Ceci suppose un enjeu de préservation de la qualité du cadre de vie ainsi qu'un enjeu de résorption des nuisances pour les secteurs exposés au bruit routier.

4.4.2.15 Les sites Natura 2000

Généralités sur les sites Natura 2000

La politique de protection des sites Natura 2000, codifiée au sein du Livre IV du Code de l'Environnement, vise à préserver la diversité biologique et à valoriser le patrimoine naturel par la constitution d'un réseau de sites naturels protégés à l'échelle européenne.



La constitution du réseau de sites Natura 2000 découle de la mise en œuvre de la directive européenne « Oiseaux » de 1979 et de la directive « Habitats, faune, flore » de 1992. La directive « Oiseaux » vise la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union européenne, et la directive « Habitats » vise la protection des habitats naturels des espèces animales et végétales présentant un intérêt communautaire.

Les sites Natura 2000 instaurés en application de la directive « *Oiseaux* » donnent lieu à la création de Zones de Protection Spéciale (ZPS), et les sites instaurés en application de la directive « *Habitats* » donnent lieu à la création de Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

Afin d'assurer une analyse exhaustive des incidences potentielles sur l'environnement induites par l'évolution du droit du sol dans le cadre de la mise en compatibilité du document d'urbanisme, fait l'objet d'une analyse conforme aux dispositions de la circulaire du 15 avril 2010 relative à l'évaluation environnementale des incidences Natura 2000, l'ensemble des entités Natura 2000 présentes dans la commune ou dans une commune limitrophe.

Les sites Natura 2000 analysés dans le cadre de la présente procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme

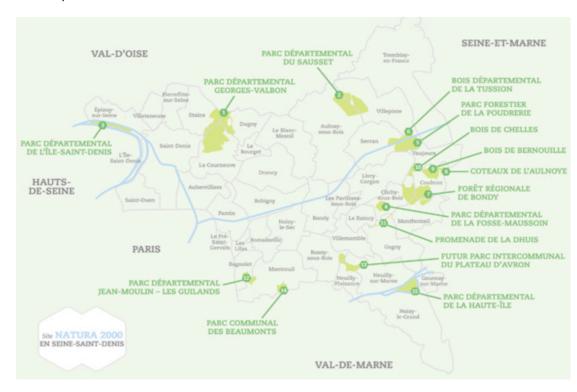
Le territoire de la Seine-Saint-Denis se caractérise notamment par la présence de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Sites de la Seine-Saint-Denis ». Il s'agit du seul site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis, regroupant 15 entités différentes, dans un contexte fortement urbanisé.

Le document d'objectifs (DOCOB) Natura 2000 « Sites de la Seine-Saint-Denis », ZPS FR 1112013, a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 5 septembre 2011. Le DOCOB présente la ZPS de la manière suivante : « Ce site est caractérisé par sa petite taille et sa forte fragmentation, sa situation en zone urbaine dense, et la présence des populations d'oiseaux en faible voire très faible effectif, dans certaines espèces actuellement nicheuses sur le site. »

Les différents sites Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis étudiés dans le cadre de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme des tronçons Noisy-Champs – Saint-Denis Pleyel et Mairie de Saint-Ouen – Saint-Denis Pleyel sont donc les suivants :

- Parc départemental Georges Valbon ;
- Parc départemental du Sausset ;
- Parc forestier de la Poudrerie ;
- Bois départemental de la Tussion ;
- Bois de Bernouille ;
- Coteaux de l'Aulnoye ;
- Bois de Chelles ;
- Promenade de la Dhuis ;
- Forêt régionale de Bondy ;
- Parc départemental de la Fosse-Maussoin ;
- Parc départemental de la Haute-Île ;

■ Parc départemental de l'Ile Saint-Denis.



Les sites Natura 2000 en Seine-Saint-Denis Source : Département de la Seine-Saint-Denis

Le DOCOB précise que 21 espèces listées dans l'annexe I de la directive « Oiseaux » (les espèces les plus menacées d'extinction) fréquentent de façon plus ou moins régulière les parcs et forêts de la Seine-Saint-Denis. Parmi ces espèces, 10 ont été retenues sur l'arrêté de classement du 26 avril 2006 :

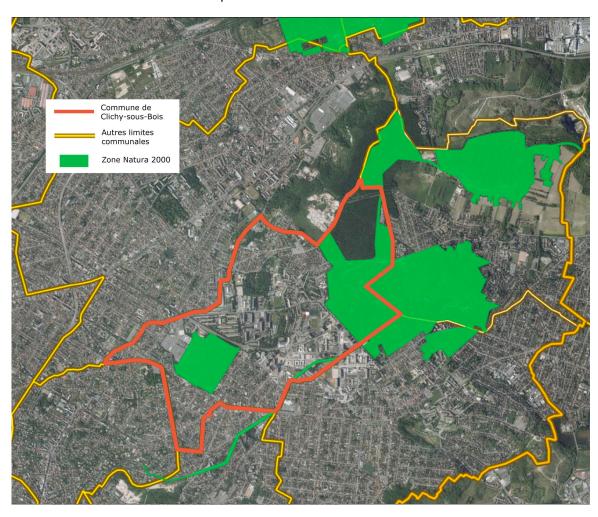
- Blongios nain: nicheur, migrateur;
- Bondrée apivore : nicheur, migrateur ;
- Busard cendré : migrateur ;
- Busard Saint-Martin: migrateur, hivernant;
- Butor étoilé : migrateur ;
- Gorgebleue à miroir : migrateur ;
- Hibou des marais : migrateur ;
- Martin-pêcheur d'Europe : nicheur sédentaire ;
- Pic noir : nicheur sédentaire ;
- Pie-grièche écorcheur : migrateur.



Les sites Natura 2000 concernés par la mise en compatibilité du document d'urbanisme

Le territoire de la commune de CLICHY-SOUS-BOIS est concerné par la présence de plusieurs sites de la ZPS « Sites de la Seine-Saint-Denis » : la forêt régionale de Bondy, la promenade de la Dhuis et le parc départemental de la Fosse Maussoin. La commune de CLICHY-SOUS-BOIS est en outre limitrophe de la commune de Livry-Gargan accueillant le parc forestier de la Poudrerie et le bois départemental de la Tussion, et de la commune de Coubron accueillant le bois de Chelles, le bois de Bernouille et les coteaux de l'Aulnoye, tous ces sites appartenant à la ZPS.

Il est nécessaire de préciser que le parc forestier de la Poudrerie et le bois départemental de la Tussion feront également l'objet d'une analyse spécifique dans le cadre de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Sevran.



Les sites Natura 2000 à Clichy-sous-Bois et dans les communes limitrophes Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel

Le parc forestier de la Poudrerie et le bois départemental de la Tussion

Présentation des sites

Ces sites entrent dans le cadre de la présente évaluation environnementale en raison de leur position géographique par rapport aux communes traversées par le futur réseau de transport public du Grand Paris :

Situés sur les communes de Sevran, Villepinte, Livry-Gargan et Vaujours;

■ Aulnay-sous-Bois et CLICHY-SOUS-BOIS sont des communes limitrophes.

Comme précisé précédemment, ces sites feront l'objet d'une analyse spécifique dans le cadre de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Sevran.

Les milieux qui composent cet ensemble sont les suivants, associés aux espèces inscrites à l'annexe I de la directive « *Oiseaux* » qui y sont recensées :

Types de milieux	Part du site concerné (%)	Espèces recensées
Milieux humides	0,6	Martin-pêcheur d'Europe
Eau libre stagnante permanente	0,6	
Milieux forestiers	77,8	Pic noir, pic mar
Boisement de feuillus jeunes	24,9	
Boisement de feuillus matures	52,9	
Pelouses et cultures	7,7	/

Types de milieux	Part du site concerné (%)	Espèces recensées
Pelouse de parc	7,1	
Zone de culture	0,6	
Milieux ouverts	1	/
Fourré arbustif	1	
Autres (zones non végétalisées)	12,9	/

Trois espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la directive « *Oiseaux* » sont donc recensées dans le parc forestier de la Poudrerie et le bois départemental de la Tussion :

Espèce	Statut	Menaces potentielles
Martin-pêcheur d'Europe	Migrateur occasionnel	Pollution de l'eau, travaux d'aménagement des berges, assèchement des mares (diminution de la ressource alimentaire)
Pic noir	Nicheur régulier	Dérangement en période de nidification, exploitation des gros bois favorables à l'espèce, rajeunissement du peuplement forestier
Pic mar	Nicheur régulier	Dérangement en période de reproduction, exploitation des gros bois favorables à l'espèce, rajeunissement du peuplement forestier

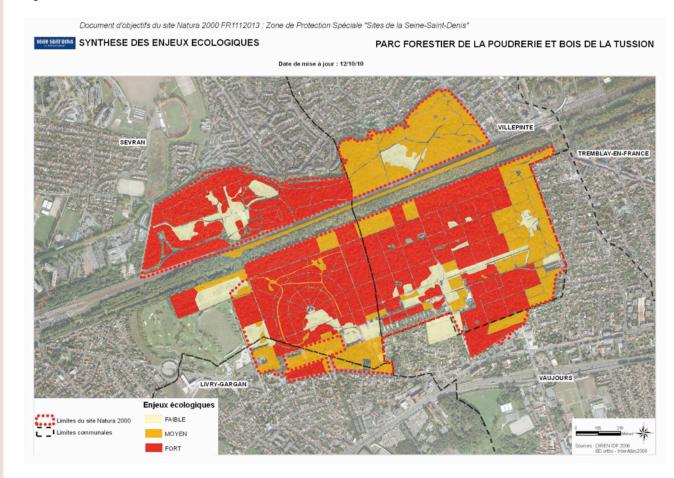


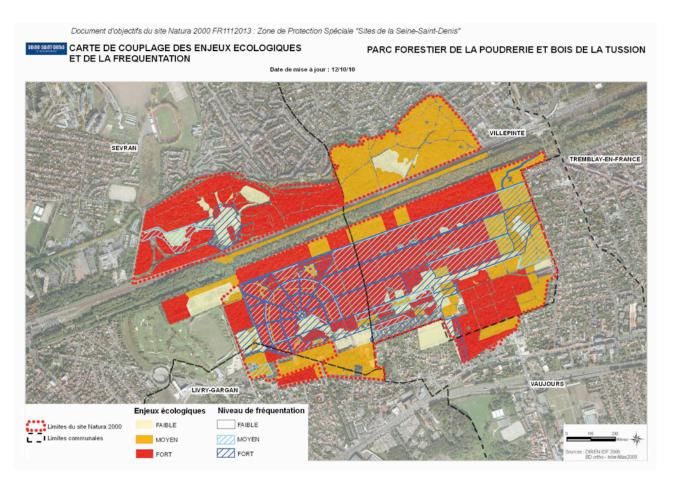
Enjeux écologiques

D'après l'analyse écologique présentée dans le DOCOB du site Poudrerie et Tussion, plusieurs observations peuvent être formulées quant aux enjeux écologiques par milieu et par espèce :

- Les milieux forestiers présentent des enjeux de conservation forts pour le pic noir et le pic mar. Des enjeux de conservation moyens sont également identifiés pour la bondrée apivore qui peut potentiellement devenir un migrateur occasionnel dans le futur.
- Les milieux humides présentent des enjeux de conservation moyens pour le martin-pêcheur d'Europe.
- Les milieux ouverts et autres milieux présentent des enjeux de conservation faibles.

En raison de la valeur patrimoniale forte de deux espèces inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux » (pic noir et pic mar) et présentes sur les sites du parc forestier de la Poudrerie et du bois départemental de la Tussion, ceux-ci présentent donc des enjeux forts de conservation.





Le Bois de Bernouille, les Coteaux de l'Aulnoye, le Bois de Chelles et la Promenade de la Dhuis (territoire de Coubron)

Présentation du site

Ces sites entrent dans le cadre de la présente évaluation environnementale en raison de leur position géographique par rapport aux communes traversées par le futur réseau de transport public du Grand Paris :

- Situés sur la commune de Coubron ;
- Livry-Gargan, CLICHY-SOUS-BOIS et Montfermeil sont des communes limitrophes.

Les milieux qui composent le bois de Bernouille sont les suivants, associés aux espèces inscrites à l'annexe I de la directive « *Oiseaux* » qui y sont recensées :

Types de milieux	Part du site concerné (%)	Espèces recensées
Milieux humides	2,7	/
Eau libre stagnante permanente	0,6	
Milieu humide	1,5	
Milieu humide à roselière	0,7	
Milieux forestiers	83,3	Bondrée apivore, pic noir, pic mar
Boisement de feuillus jeunes	18,4	

Ville de Clichy-sous-Bois



Types de milieux	Part du site concerné (%)	Espèces recensées
Boisement de feuillus matures	65	
Pelouses et cultures	2,8	/
Zone de culture	2,8	
Milieux ouverts	7,4	Bondrée apivore
Clairière	7,3	
Prairie sèche	0,2	
Autres (zones non végétalisées)	3,7	/

Trois espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux » sont donc recensées dans le bois de Bernouille :

Espèce	Statut	Menaces potentielles
Bondrée apivore	Nicheur occasionnel, migrateur occasionnel	Dérangement en période de reproduction, régression des territoires de chasse, destruction des grands arbres susceptibles d'accueillir une aire
Pic noir	Nicheur occasionnel	Dérangement en période de reproduction,
Pic mar	Nicheur potentiel	rajeunissement des boisements

Les milieux qui composent les coteaux de l'Aulnoye sont les suivants, associés aux espèces inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux » qui y sont recensées :

Types de milieux	Part du site concerné (%)	Espèces recensées
Milieux humides	0	/
Milieux forestiers	55,2	Bondrée apivore, pic noir, pic mar
Boisement de feuillus jeunes	1,2	
Boisement de feuillus jeunes et fourré arbustif	13,5	
Boisement de feuillus matures	40,6	
Pelouses et cultures	1,6	/
Zone de culture	1,6	
Milieux ouverts	43,1	Bondrée apivore
Fourré arbustif	18,5	
Prairie améliorée	1,1	
Prairie sèche	23,6	
Autres (zones non végétalisées)	0	/

Trois espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la directive « *Oiseaux* » sont donc recensées dans les coteaux de l'Aulnoye :

Espèce	Statut	Menaces potentielles
Bondrée apivore	Migrateur occasionnel, nicheur potentiel	Dérangement, régression des territoires de chasse, destruction des grands arbres susceptibles d'accueillir une aire
Pic noir	Nicheur occasionnel	Dérangement en période de reproduction, rajeunissement des boisements
Pic mar	Nicheur potentiel	Dérangement en période de reproduction, rajeunissement des boisements

Les milieux qui composent le bois de Chelles sont les suivants, associés aux espèces inscrites à l'annexe I de la directive « *Oiseaux* » qui y sont recensées :

Types de milieux	Part du site concerné (%)	Espèces recensées
Milieux humides	2,9	/
Eau libre stagnante permanente	1,8	
Prairie humide et fourré arbustif	1,1	
Milieux forestiers	97,1	Bondrée apivore, pic noir, pic mar
Boisement de feuillus matures	97,1	
Pelouses et cultures	0	/
Milieux ouverts	0	/
Autres (zones non végétalisées)	0	/

Trois espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la directive « *Oiseaux* » sont donc recensées dans le bois de Chelles :

Espèce	Statut	Menaces potentielles
Bondrée apivore	Migrateur occasionnel, nicheur potentiel	Dérangement, destruction des grands arbres susceptibles d'accueillir une aire
Pic noir	Nicheur occasionnel	Dérangement en période de reproduction, rajeunissement des boisements
Pic mar	Nicheur potentiel	Dérangement en période de reproduction, rajeunissement des boisements

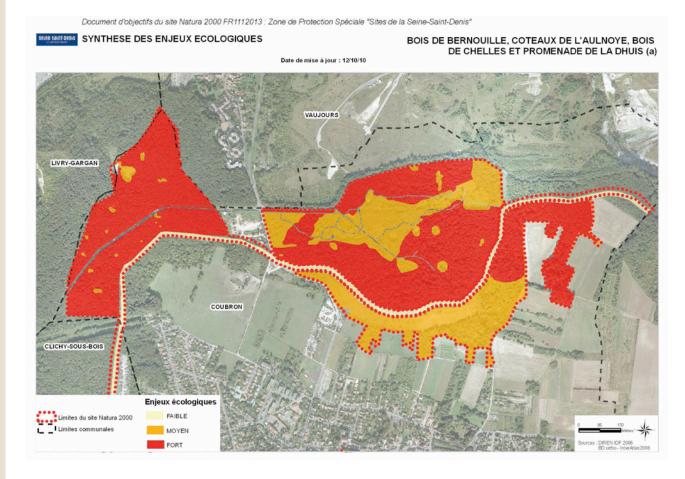


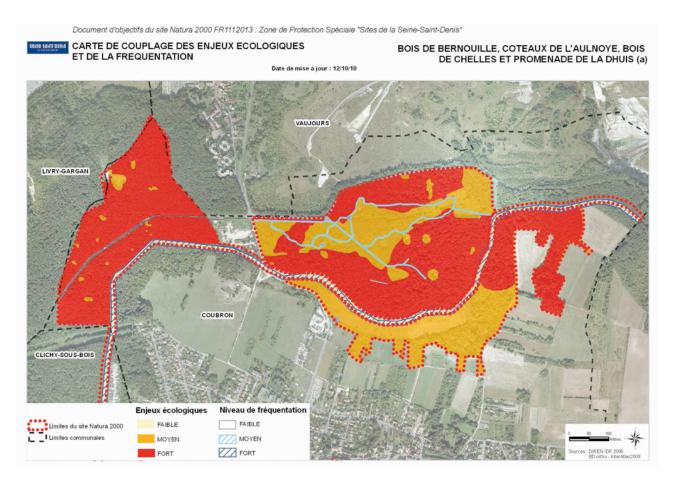
Enjeux écologiques

D'après l'analyse écologique présentée dans le DOCOB du site Bernouille, Aulnoye, Chelles et Dhuis (sur Coubron), plusieurs observations peuvent être formulées quant aux enjeux écologiques par milieu et par espèce :

- Les milieux forestiers présentent des enjeux de conservation forts pour la bondrée apivore, le pic noir et le pic mar.
- Les milieux ouverts présentent des enjeux de conservation moyens pour la bondrée apivore.
- Les milieux humides et autres milieux présentent des enjeux de conservation faibles.

En raison de la valeur patrimoniale forte de trois espèces inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux » (bondrée apivore, pic noir et pic mar) et présentes sur les sites du bois de Bernouille, des coteaux de l'Aulnoye, du bois de Chelles et de la promenade de la Dhuis (sur le territoire de Coubron), ceux-ci présentent donc des enjeux forts de conservation.





La Forêt Régionale de Bondy

Présentation du site

Ce site entre dans le cadre de la présente évaluation environnementale en raison de sa position géographique par rapport aux communes traversées par le futur réseau de transport public du Grand Paris :

- Située sur les communes de Coubron, CLICHY-SOUS-BOIS et Montfermeil ;
- Livry-Gargan et Chelles sont des communes limitrophes.

Les milieux qui composent la forêt régionale de Bondy sont les suivants, associés aux espèces inscrites à l'annexe I de la directive « *Oiseaux* » qui y sont recensées :

Types de milieux	Part du site concerné (%)	Espèces recensées
Milieux humides	3,2	Blongios nain, martin- pêcheur d'Europe
Eau libre stagnante permanente	2,2	
Eau libre stagnante permanente et milieu humide	0	



Types de milieux	Part du site concerné (%)	Espèces recensées
Milieu humide	0,2	
Milieu humide à roselière	0,7	
Milieux forestiers	81,1	Bondrée apivore, pic noir, pic mar
Boisement de feuillus jeunes	20,1	
Boisement de feuillus matures	54,1	
Jeune plantation d'arbres	6,7	
Ripisylve	0,2	
Pelouses et cultures	6,9	/
Pelouse de parc	5,4	
Pelouse de parc et boisement de feuillus jeunes	0,4	
Pelouse de parc et boisement de feuillus matures	1,1	
Milieux ouverts	6,2	Bondrée apivore
Fourré arbustif	4,4	
Fourré arbustif et boisement de feuillus jeunes	0,3	
Prairie sèche	1,5	
Autres (zones non végétalisées)	2,7	/

Cinq espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la directive « *Oiseaux* » sont donc recensées dans la forêt de Bondy :

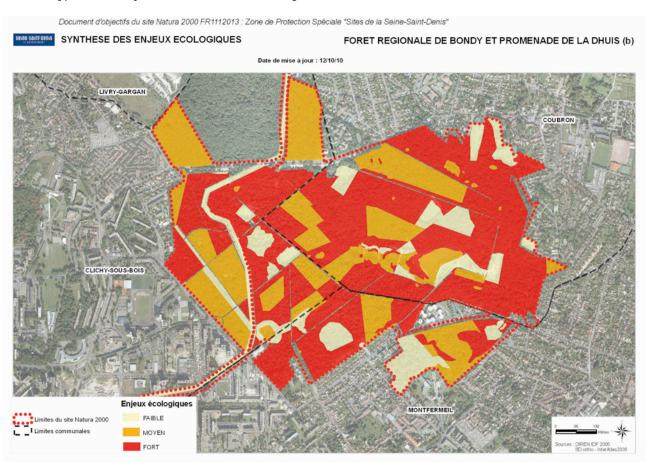
Espèce	Statut	Menaces potentielles
Blongios nain	Nicheur potentiel	Dérangement, variations du niveau de l'eau dans les étangs, pollutions des étangs
Bondrée apivore	Nicheur potentiel et migrateur occasionnel	Dérangement en période de reproduction, destruction des grands arbres susceptibles d'accueillir une aire
Martin-pêcheur d'Europe	Migrateur occasionnel	Pollutions de l'eau, travaux d'entretien et d'aménagements
Pic noir	Nicheur régulier	Dérangement de l'espèce en période de nidification, exploitation de gros bois favorables à l'espèce, rajeunissement du peuplement forestier
Pic mar	Nicheur régulier	Dérangement de l'espèce en période de nidification, exploitation de gros bois favorables à l'espèce, rajeunissement du peuplement forestier

Enjeux écologiques

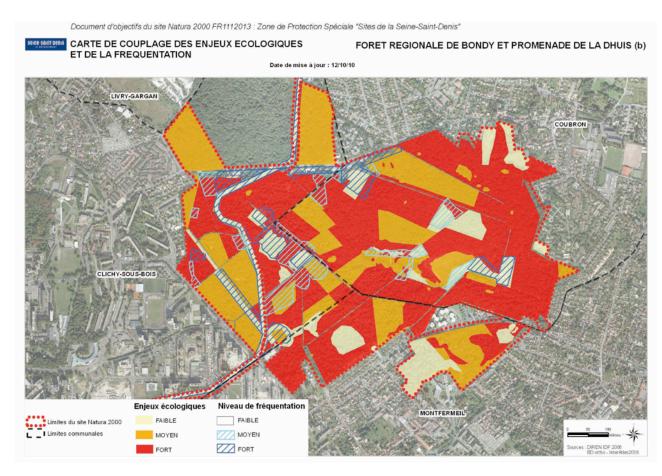
D'après l'analyse écologique présentée dans le DOCOB du site forêt de Bondy, plusieurs observations peuvent être formulées quant aux enjeux écologiques par milieu et par espèce :

- Les milieux forestiers présentent des enjeux de conservation forts pour le pic noir et le pic mar, moyens pour la bondrée apivore.
- Les milieux humides présentent des enjeux de conservation moyens pour le blongios nain et le martin-pêcheur d'Europe.
- Les milieux ouverts et autres milieux présentent des enjeux de conservation faibles.

En raison de la valeur patrimoniale forte de deux espèces inscrites à l'annexe I de la directive « *Oiseaux* » (pic noir et pic mar) et présentes sur le site de la forêt régionale de Bondy, celui-ci présente donc des enjeux forts de conservation.







La Promenade de la Dhuis (territoires de Clichy-sous-Bois, Montfermeil, Gagny et Le Raincy)

Présentation du site

Ce site entre dans le cadre de la présente évaluation environnementale en raison de sa position géographique par rapport aux communes traversées par le futur réseau de transport public du Grand Paris :

- Située sur les communes de CLICHY-SOUS-BOIS, Montfermeil, Gagny et Le Raincy;
- Les communes de Livry-Gargan, Gournay-sur-Marne et Chelles sont limitrophes.

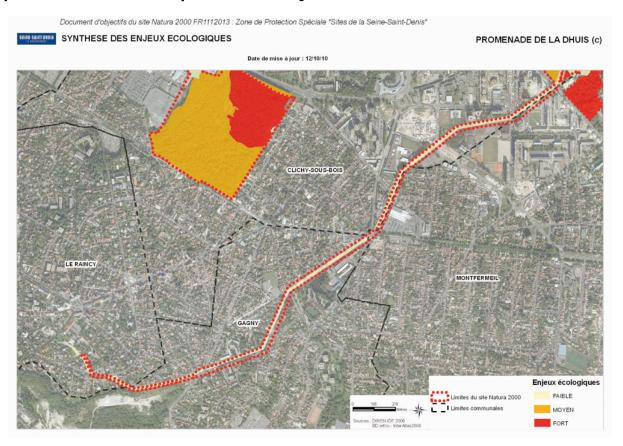
Les milieux qui composent cet ensemble sont les suivants :

Types de milieux	Part du site concerné (%)
Milieux humides	0
Milieux forestiers	1,8
Boisement de feuillus matures	1,8
Pelouses et cultures	54,9

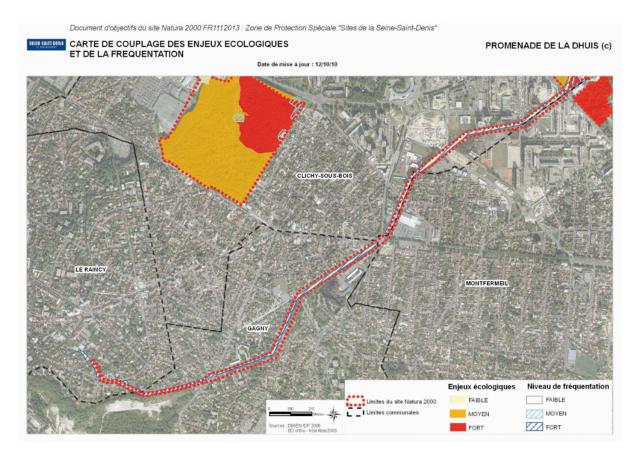
Types de milieux	Part du site concerné (%)
Pelouse de parc	54,9
Milieux ouverts	10,3
Prairie améliorée	9,7
Prairie sèche	0,6
Autres (zones non végétalisées)	33

Enjeux écologiques

La promenade de la Dhuis présente des enjeux de conservation faibles.







Le Parc Départemental de la Fosse Maussoin

Présentation du site

Ce site entre dans le cadre de la présente évaluation environnementale en raison de sa position géographique par rapport aux communes traversées par le futur réseau de transport public du Grand Paris :

- Situé sur la commune de CLICHY-SOUS-BOIS ;
- Les communes de Livry-Gargan et Montfermeil sont limitrophes.

Les milieux qui composent le parc départemental de la Fosse Maussoin sont les suivants, associés aux espèces inscrites à l'annexe I de la directive « *Oiseaux* » qui y sont recensées :

Types de milieux	Part du site concerné (%)	Espèces recensées
Milieux humides	3	/
Milieu humide	0,2	
Prairie humide	2,8	
Milieux forestiers	74,8	Pic mar, bondrée
Boisement de feuillus jeunes	47,3	
Boisement de feuillus matures	27,5	
Pelouses et cultures	0,1	/

Types de milieux	Part du site concerné (%)	Espèces recensées
Pelouse de parc	0,1	
Milieux ouverts	17,6	Bondrée apivore
Clairière	0,1	
Fourré arbustif	0,6	
Fourré arbustif et boisement de feuillus	15,9	
Prairie sèche et boisement de feuillus jeunes	1	
Autres (zones non végétalisées)	4,4	/

Deux espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux » sont donc recensées dans le parc départemental de la Fosse Maussoin :

Espèce	Statut	Menaces potentielles
Bondrée apivore	Migrateur potentiel	Dérangement, destruction des grands arbres susceptibles d'accueillir une aire
Pic mar	Nicheur potentiel	Dérangement pendant la période de reproduction, occasionné par la fréquentation et les travaux de mise en sécurité de la zone de carrières souterraines du parc de la Fosse Maussoin ; Les travaux sylvicoles : par l'exploitation non mesurée des arbres de gros diamètre favorables à l'espèce et de l'arbre abritant la loge de l'année ; Le non-renouvellement des peuplements forestiers très âgés induisant à terme une rupture dans la continuité de présence de l'habitat de futaie feuillue régulière sur le site Natura 2000

Enjeux écologiques

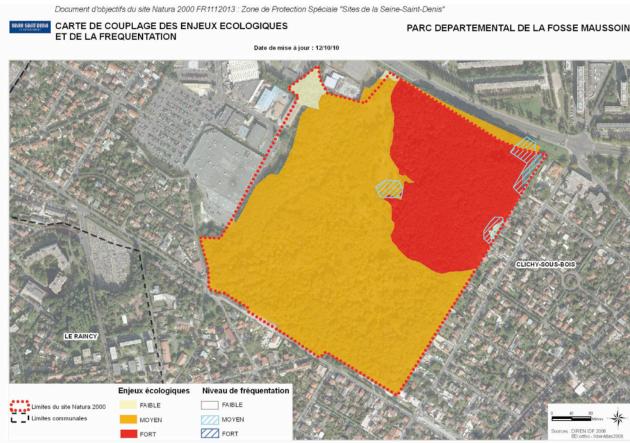
D'après l'analyse écologique présentée dans le DOCOB du site parc départemental de la Fosse Maussoin, plusieurs observations peuvent être formulées quant aux enjeux écologiques par milieu et par espèce :

- Les milieux forestiers présentent des enjeux de conservation forts pour le pic mar, moyens pour la bondrée apivore.
- Les milieux humides, ouverts et autres milieux présentent des enjeux de conservation faibles.

En raison de la valeur patrimoniale forte d'une espèce inscrite à l'annexe I de la directive « Oiseaux » (pic mar) et présente sur le site du parc départemental de la Fosse Maussoin, celui-ci présente donc des enjeux forts de conservation.







Synthèse Natura 2000

Le DOCOB de la ZPS « Sites de Seine-Saint-Denis » présente une synthèse des enjeux de conservation par espèce sur l'ensemble des sites.

Il apparaît ainsi que certaines espèces présentent des enjeux de conservation globaux forts, c'est-à-dire que ces espèces nécessitent la mise en place de mesures de gestion pour garantir le maintien de leurs populations sur les sites : le blongios nain, le martin-pêcheur d'Europe, le pic noir, le pic mar et la sterne pierregarin.

D'autres espèces présentent des enjeux de conservation globaux moyens, c'est-à-dire que ces espèces nécessitent la mise en place de mesures de gestion, sans garantie du maintien de ces populations sur le site : la bondrée apivore, le butor étoilé, le gorgebleue à miroir et le pie-grièche écorcheur.

Enfin, les autres espèces présentent des enjeux de conservation globaux faibles, c'est-à-dire que leur présence sur les sites n'est pas particulièrement prégnante et que des mesures spécifiques de gestion à leur encontre ne sont donc pas prioritaires : le busard cendré, le busard Saint-Martin et le hibou des marais.

La synthèse des enjeux écologiques et socio-économiques présentée dans le DOCOB indique notamment :

« Le site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis présente des enjeux naturalistes remarquables et des potentialités d'accueil des espèces importantes, qui doivent faire face à des équilibres localement précaires. Les diagnostics écologique et socio-économique font ressortir très clairement l'importance d'une gestion adaptée et d'un suivi régulier des espèces de l'annexe I de la Directive « Oiseaux ».

Quatre axes principaux constituent les enjeux et particularités de l'ensemble du site, repris en objectifs de développement durable du DOCOB :

- La pérennisation et l'amélioration de modes de gestion adaptés à la conservation des espèces cibles de la ZPS : perpétuer et continuer d'améliorer la bonne gestion globale des milieux et espèces observés sur les différents secteurs de la ZPS, afin de pérenniser la présence des espèces ;
- Le maintien de l'équilibre entre fréquentation du public et bon fonctionnement écologique des espèces et des milieux : conserver la relativement bonne maîtrise de la fréquentation observée sur la plupart des entités, limitant les nuisances envers les habitats et les espèces ;
- L'intégration des enjeux écologiques de la ZPS dans l'aménagement du territoire : le contexte d'urbanisation forte et de fragmentation du territoire menace la connectivité de milieux favorables et met en cause la conservation des espèces à moyen ou long terme, il s'agit donc de maîtriser les projets urbains, évaluer leurs effets et améliorer la connectivité écologique inter- et intra-entités ;
- La diffusion des messages liés à la protection du site Natura 2000 : le milieu urbain dense constitue un atout majeur en matière de sensibilisation, il faut maintenir et élargir les initiatives existantes dans ce domaine, en direction des habitants et des acteurs liés à l'aménagement du territoire à proximité du site.

En raison de la valeur patrimoniale importante et récurrente de plusieurs espèces inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux » (notamment bondrée apivore, pic noir et pic mar) et présentes sur la plupart des sites étudiés, l'enjeu de conservation global de ces différents sites de la ZPS « Sites de Seine-Saint-Denis » est donc considéré comme fort.



4.4.2.16 La synthèse des enjeux du territoire

Thématiques	Enjeu
Occupation du sol	Moyen
Santé humaine	Fort
Air	Fort
Climat	Fort
Population	Moyen
Diversité biologique, faune, flore	Fort
Sols	Faible
Eau	Moyen
Patrimoine culturel, architectural et archéologique	Moyen
Paysage	Moyen
Risques	Moyen
Bruit	Moyen
Sites Natura 2000	Fort

4.4.3 Les incidences de la MECDU sur l'environnement

4.4.3.1 Les incidences notables probables de la mise en œuvre de la MECDU sur l'environnement

Les incidences générales envisageables

Les incidences de la mise en compatibilité du document d'urbanisme supposent une adaptation des règles d'urbanisme applicables pour permettre la réalisation des éléments d'infrastructure composant le réseau de transport du Grand Paris. Ainsi, les évolutions générales supposent :

- L'évolution du document d'urbanisme afin d'autoriser le projet sans remettre en cause son économie générale ;
- L'adaptation du règlement pour permettre l'infrastructure souterraine sans remettre en cause l'occupation du sol en surface ;
- Le changement de la nature de l'occupation du sol au droit des gares et des ouvrages annexes.

A compter de la date de publication du décret déclarant l'utilité publique du projet, les éléments du projet constitueront un projet d'intérêt général au sens des articles L. 121-2 et L. 121-9 du Code de l'Urbanisme.

Les effets notables probables sur l'environnement

La notion « d'effets notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement » visée par le Code de l'Environnement recouvre différentes typologies d'effets potentiels. Les typologies d'effets communément identifiées pour analyser les incidences des plans et programmes englobent les effets positifs et négatifs, directs et indirects, temporaires ou permanents, les effets à court/ moyen/ long terme, ainsi que les effets cumulés avec d'autres plans ou programmes connus.

Pour la mise en compatibilité d'un PLU, les typologies d'effets potentiels suivants peuvent être retenus :

Typologie d'effet	Effets potentiels de la mise en compatibilité	
	Les effets directs: la mise en compatibilité du document d'urbanisme porte exclusivement sur la levée des interdictions pouvant peser sur la réalisation du projet et sur l'adaptation du règlement afin de permettre, en termes d'occupation du sol sur les terrains d'assiette du projet, la réalisation de l'infrastructure de transport.	
Effets Directs et	Ainsi, les effets directs de la mise en compatibilité sont limités à l'évolution de l'occupation du sol au droit du projet. Concernant le projet de réseau de transport du Grand Paris, seuls les éléments émergents (gares et ouvrages annexes) supposent une évolution de l'occupation du sol. La section courante de l'infrastructure en souterrain n'amène pas d'évolution de l'occupation du sol.	
	Les effets indirects: les effets indirects de la mise en compatibilité sont de deux ordres: d'une part, l'amélioration des conditions de desserte et d'accessibilité des territoires, du fait de l'implantation d'une infrastructure lourde de transport, et, d'autre part, l'évolution potentielle de l'occupation du sol sur le territoire d'influence de chaque gare du fait de l'amélioration de l'accessibilité. Conformément aux dispositions issues de la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, ces éléments ont vocation à être encadrés par le dispositif de Contrat de Développement Territorial et sont pris en compte dans l'analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus.	
Effets Positifs et	Les effets positifs : sont considérés comme effets positifs l'ensemble des effets de la mise en compatibilité qui s'inscrivent en cohérence avec l'atteinte des objectifs des plans et programmes en vigueur visant à préserver le cadre de vie, les milieux naturels, l'eau et les milieux aquatiques, la qualité de l'air, à prévenir les risques graves de nuisances, à protéger les éléments de patrimoine bâti et paysager et à améliorer les conditions de mobilité.	
Négatifs	Les effets négatifs : sont considérés comme effets négatifs l'ensemble des effets de la mise en compatibilité qui remettent en cause l'atteinte des objectifs des plans et programmes en vigueur, qui supposent une artificialisation de l'occupation du sol et une réduction de l'emprise des milieux naturels, et qui génèrent de graves risques de nuisances.	
Effets Temporaires	Les effets temporaires : la mise en compatibilité du document d'urbanisme n'a pas vocation à induire d'effets temporaires. Les effets temporaires sont liés au projet lui-même et non à l'évolution du document d'urbanisme. Ces effets seront principalement liés à la phase du chantier de réalisation de l'infrastructure de transport et sont analysés à ce titre dans le dossier d'étude d'impact.	
ou Permanents, et effets à court/moyen/ long terme	Les effets permanents: la mise en compatibilité à vocation à avoir un effet permanent à deux titres. D'une part, en termes de droit de l'urbanisme, la déclaration d'utilité publique du projet vaudra qualification de projet d'intérêt général. Cette disposition permet de prévenir des modifications ultérieures des documents d'urbanisme qui seraient en contradiction avec le projet. D'autre part, une fois les composantes de l'infrastructure de transport en place (gare, ouvrages annexes, tunnel), celles-ci constituent une occupation pérenne du sol et du sous-sol.	
Effets issus du cumul des effets avec d'autres programmes	Les effets cumulés : l'identification des effets cumulés suppose l'analyse des effets issus des interactions de la mise en compatibilité du PLU avec l'évolution de l'occupation du sol induite par d'autres projets de transport ou d'autres projets d'aménagement.	



4.4.3.2 L'occupation du sol

La mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS induit des adaptations du règlement des zones UD et UR, ainsi qu'une réduction de la zone N au profit de la zone UR (au niveau de la promenade de la Dhuys), afin de permettre la réalisation du projet de réseau de transport public du Grand Paris. Elle ne présente qu'un enjeu faible concernant l'occupation des sols.

Les évolutions apportées au règlement du PLU n'ouvrent des droits à construire que pour les « constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris » ; la mise en compatibilité ne porte donc bien que sur les éléments du projet.

La mise en compatibilité ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU ainsi que l'économie générale du document. Le projet souterrain de réseau de transport public du Grand Paris traverse majoritairement des zones déjà urbanisées ; ainsi, les modifications apportées afin de permettre la réalisation de la gare et des ouvrages annexes concernent des secteurs urbains déjà constitués (zones UD et UR).

La mise en compatibilité concerne également la zone N, afin de permettre l'implantation de la gare « Clichy-Montfermeil », dont le volume souterrain comme le bâtiment émergent, s'implantent pour partie sur la promenade de la Dhuys, au niveau du carrefour de l'Allée Romain Rolland et de l'Allée Anatole France. L'implantation de la gare de « Clichy-Montfermeil nécessite la réduction de la zone N sur une superficie de 1 200 m² au profit de la zone UR.

Par ailleurs, la mise en compatibilité conduit à réduire deux protections patrimoniales instituées au titre du Code de l'Urbanisme :

- Un alignement d'arbres situé allée Anatole France sur un linéaire de 150 m environ : cette inscription graphique ne permet pas la réalisation du projet. Cependant, l'implantation de la gare n'impose pas l'abattage d'arbres, dans la mesure où cet alignement est aujourd'hui inexistant. Une fois la gare souterraine réalisée, l'alignement pourra être réalisé comme prévu par la ville de CLICHY-SOUS-BOIS.
- Un « Caractère paysager à conserver » : cette inscription graphique instaurée sur le Domaine de la Pelouse est incompatible avec l'implantation d'un ouvrage technique annexe et a été réduite des emprises correspondantes. Néanmoins, cet ouvrage technique annexe, par sa faible superficie, ne remet pas en cause le caractère paysager de la zone.

Les ajustements réglementaires sont donc restés limités et ne remettent pas en cause la vocation des différentes zones et les occupations du sol autorisées. Ainsi, les modifications apportées n'ont pas d'effets négatifs notables sur l'environnement.

4.4.3.3 La santé humaine

La mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS n'induira pas d'effets sur la santé humaine et ne présente donc pas d'enjeu particulier pour cette thématique.

Les impacts potentiels du métro sur la santé concernent principalement les pollutions atmosphériques, le bruit et les accidents de la route.

■ En matière d'accidents de la route : les modélisations en matière de mobilité effectuées dans le cadre de l'étude d'impact du projet montrent que la mise en service du Grand Paris Express induira une diminution du trafic routier. Cette diminution aura pour effet corollaire une diminution du nombre d'accidents de la route.

- En matière de bruit et de nuisances sonores : en insertion souterraine, le métro n'aura que peu d'impacts sonores du moment que les vibrations sont bien traitées. La ventilation nécessaire aux tunnels est une source de bruit non négligeable, mais elle peut être facilement maîtrisée.
- En matière de pollution atmosphérique: La pollution atmosphérique a un effet direct sur la santé. A l'échelle du projet, l'étude d'impact montre que la réalisation du Grand Paris Express modifiera les conditions de déplacement dans la zone agglomérée, induisant une baisse globale du trafic routier et de la congestion; cet effet, conjugué à l'évolution naturelle du parc roulant vers des véhicules plus propres, va entraîner une baisse des émissions des polluants associées au trafic routier.

Ainsi, l'évolution du document d'urbanisme pour permettre la réalisation du projet de réseau de transport du Grand Paris n'induira pas d'impacts négatifs sur la santé des habitants.

4.4.3.4 L'air et le climat

La mise en compatibilité en tant que telle n'a pas d'incidences sur la qualité de l'air et le climat : l'évolution du droit du sol n'induit pas d'occupation du sol émettant des gaz à effet de serre.

La mise en compatibilité du document d'urbanisme permet cependant la réalisation d'un projet structurant de transport en commun qui contribuera à la diminution de la place accordée à l'automobile ainsi qu'à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. En effet, le secteur des transports contribue à une grande partie des émissions de nombreux polluants, notamment les oxydes d'azotes (NOx) (53 % des émissions totales) et les particules fines (PM10) (25 % des émissions totales).

Le réseau du métro du Grand Paris constitue donc un enjeu primordial dans la réduction des émissions de polluants atmosphériques, la limitation du phénomène de réchauffement climatique et le respect des objectifs de la Région, inscrits notamment dans le PDUIF en cours de révision, le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA), le Plan Régional de la Qualité de l'Air et le projet de Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Ile-de-France.

4.4.3.5 La population

La mise en compatibilité en tant que telle n'a pas d'incidences sur l'évolution de la population de la commune : les évolutions du droit du sol induites par la mise en compatibilité du document pour permettre la réalisation du projet ne sont pas de nature à accroître ou à diminuer les zones du PLU destinées à de l'habitation. En effet, elles n'ouvrent de nouveaux droits à construire que pour les « constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris » et n'ont pas pour objet de permettre la création de nouveaux logements et donc d'entraîner une potentielle hausse de la population.

Par ailleurs, la mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS ne remet pas en cause les objectifs d'évolution démographique fixés par la commune dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elle ne présente donc qu'un enjeu faible concernant la population.

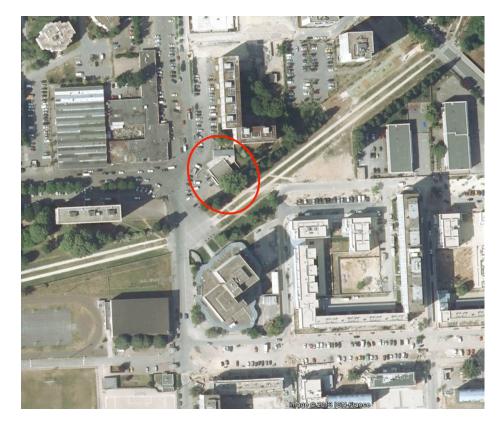
4.4.3.6 La diversité biologique, la faune et la flore

La mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS n'a pas d'effets négatifs notables sur la diversité biologique.



Les adaptations réglementaires nécessaires pour permettre la réalisation du projet de réseau de transport public du Grand Paris et pouvant avoir un impact sur la diversité biologique consistent en :

■ La réduction ponctuelle (sur 1 200 m²) de l'emprise de la zone N, au bénéfice de la zone UR, afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, pour permettre la gare « Clichy-Montfermeil ». Cette modification de la zone N porte sur un secteur localisé en milieu urbain dense, qui ne présente pas de fonctionnalités écologiques particulières.



Localisation de l'emprise de la zone N, accueillant la promenade de la Dhuys, concernée par l'implantation de la gare « Clichy-Montfermeil »

■ La suppression d'environ 150 m d'alignements d'arbres à préserver identifiés de part et d'autre de l'allée Anatole France au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme : cet alignement d'arbres n'existe pas à l'heure actuelle. Ils ne seront donc pas abattus pour les besoins du projet.

Selon l'évaluation environnementale du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS, ce futur alignement ne constitue pas une continuité écologique à créer, contrairement aux boulevards Emile Zola et Gagarine, aujourd'hui peu ou pas végétalisés qui constituent un maillon essentiel, à renforcer, pour relier la forêt de Bondy au parc départemental de la Fosse Maussoin.

Le futur alignement d'arbres prévu allée Anatole France avait pour objectif de renforcer la trame verte dans un quartier d'habitat collectif, aujourd'hui peu végétalisé. Si la mise en compatibilité du PLU supprime la représentation graphique de cet alignement d'arbres, elle ne remet pas en cause son existence à moyen/long terme. En effet, le règlement du PLU mis en compatibilité n'interdit pas la plantation d'arbres. Cependant, en l'état actuel de l'avancement du projet d'émergence de gare, il n'est pas possible de localiser précisément les arbres qui viendront agrémenter la future place.



Localisation de l'alignement d'arbres préservé au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

■ La suppression d'environ 1 400 m² de l'inscription graphique « Caractère paysager à conserver » au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme : néanmoins, cette inscription graphique porte sur un secteur déjà urbanisé (ensemble d'habitat collectif dans un parc paysager) où la biodiversité demeure limitée. De plus, l'ouvrage annexe doit s'implanter aux franges de cet espace paysager, en bordure de l'allée de Gagny dans une secteur peu boisé.



Localisation de l'ouvrage technique annexe prévu dans le Domaine de la Pelouse identifié comme « Caractère paysager à conserver » au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme



4.4.3.7 Les sols

La pédologie et la géologie

La mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS, intervient sur des espaces déjà artificialisés, ne présentant pas d'intérêt pédologique particulier. Elle ne remet donc pas en cause la nature de l'occupation des sols autorisée dans le PLU en vigueur. Ainsi, l'évolution du document d'urbanisme n'induira pas d'artificialisation d'espaces naturels ou de perte de sols naturels.

Les sols pollués

L'évolution du PLU afin de permettre la création de la gare « Clichy-Montfermeil » et des ouvrages annexes concerne des zones de la commune où aucune pollution connue n'est répertoriée, et le fonctionnement des constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris n'est pas susceptible d'engendrer un risque de pollution du sol. Ainsi, la mise en compatibilité du PLU n'a pas a priori d'incidences sur les sols pollués.

Néanmoins, seules les études de sol préparatoires aux travaux permettront de confirmer ou d'infirmer le risque de présence de sols pollués. En cas de pollution des sols, les études techniques permettront de caractériser et de quantifier le volume de terres polluées à excaver et à traiter. En cas de pollution avérée, le maître d'ouvrage établira un plan de gestion, ainsi qu'une Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires pour les espaces du réseau de transport destinés à accueillir du public.

4.4.3.8 L'eau

La mise en compatibilité du PLU n'a pas d'impacts négatifs sur la géologie et l'hydrogéologie ni sur le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). Les huit défis du SDAGE ont bien été pris en compte dans le document (cf. 4.4.2.10 L'eau).

Eaux superficielles

En l'absence de cours d'eaux existants à l'échelle de la commune, et en l'absence d'artificialisation d'espaces naturels entraînant une modification des conditions locales d'écoulement des eaux et de fonctionnement du réseau hydrique, l'évolution du document d'urbanisme n'a pas d'incidences négatives sur les eaux superficielles.

Hydrogéologie

Le projet s'inscrira en cohérence avec le SDAGE et ne remet pas en cause l'hydrogéologie sur le territoire communal. La mise en compatibilité n'induit donc pas non plus de menace sur l'hydrogéologie.

Captages d'eau

Aucun captage d'eau ou périmètre de protection de captage n'étant recensé à proximité des secteurs concernés par la mise en compatibilité, la mise en compatibilité du PLU n'aura pas d'incidences sur l'alimentation en eau potable et sur la pérennité de la ressource en eau.

L'implantation du projet de gare « Clichy-Montfermeil » impacte partiellement l'emprise de l'aqueduc de la Dhuis, que le PLU de CLICHY-SOUS-BOIS identifie comme une « grande promenade recouvrant un ouvrage d'art hydraulique de 23 km désaffecté, propriété de la ville de Paris et gérée par l'Agence des Espaces Verts de la Région (AEV) ». Ainsi, le linéaire de l'aqueduc présent sur la commune de CLICHY-SOUS-BOIS n'est plus utilisé pour l'alimentation en eau potable de la ville de Paris à partir des eaux captées en Champagne.

Eaux pluviales et zones inondables

La mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS n'est pas concernée par des Plans de Prévention des Risques d'Inondation approuvés ou prescrits et n'a pas d'incidence sur le risque d'inondation.

La mise en compatibilité n'a également pas d'effet négatif sur le risque inondation par remontée de nappe. En effet, seule une petite partie de la zone UD, traversée par l'infrastructure courante en souterrain sur moins de 100 m, est concernée par une sensibilité forte vis-à-vis de ce risque. Le règlement de la zone UD a peu évolué dans le cadre de la mise en compatibilité. Seul l'article UD6 a été modifié afin d'autoriser les constructions en souterrain dans les marges de retrait, ainsi que sous les espaces boisés classés, les boisements et les arbres isolés. Les constructions en sous-sol étaient autorisées dans tous les autres cas.

L'article UD6 a également été mis en compatibilité pour ne pas imposer aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris la réalisation d'une clôture pour marquer la continuité urbaine. Cette adaptation a un effet positif sur l'écoulement des eaux en limitant les obstacles que constituent les clôtures.

4.4.3.9 Le patrimoine culturel, architectural et archéologique

Le patrimoine culturel

Le secteur d'implantation de la gare « Clichy-Montfermeil » n'est pas concerné par des périmètres de protection de monuments historiques classés ou inscrits.

Deux futurs ouvrages annexes, implantés en zones UD, UC et UB du PLU, sont concernés par des périmètres de protection de monuments historiques inscrits mais ne remettent pas en cause la servitude d'utilité publique de protection des monuments historiques. En effet, **du fait des caractéristiques des ouvrages annexes (ouvrages sans élévation par rapport au niveau du sol), la mise en compatibilité du PLU n'a aucune incidence sur la conservation du patrimoine culturel protégé.** Les autorisations de construire de ces éléments seront cependant soumises à avis de l'ABF.

Les évolutions apportées par la mise en compatibilité du document d'urbanisme ne sont pas concernées par des protections relatives aux sites et aux paysages. Le projet de réseau de transport public du Grand Paris ne concerne aucun des deux sites inscrits présents sur le territoire communal (la Mairie et son parc, ainsi que la chapelle Notre-Dame des Anges).

Le patrimoine archéologique

Le projet de réseau de transport public du Grand Paris traverse des zones de présomption archéologique. La mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS n'induit pas d'effets négatifs, les constructions en sous-sol étant déjà autorisées dans le PLU.



En raison de la sensibilité archéologique des différents territoires concernés, le projet de réseau de transport public du Grand Paris sera soumis aux procédures d'archéologie préventive.

4.4.3.10 Le paysage

La mise en compatibilité du document d'urbanisme n'aura pas d'incidences notables sur le paysage :

- La mise en compatibilité pour permettre la réalisation de la gare concerne la zone UR2, décrite par le règlement du PLU comme la zone destinée « à des espaces stratégiques de la Ville qui font l'objet d'opérations d'aménagement : (...) La zone UR2 correspond au Projet de Rénovation Urbaine. » Ainsi l'implantation de la gare ne relève pas d'incohérence avec la destination de cette zone. Le projet de gare, nécessitant l'extension de la zone UR sur la zone N, n'obère pas le caractère paysager et les aménagements piétons de la promenade de la Dhuys.
- La mise en compatibilité pour permettre la réalisation des ouvrages annexes concerne les zones UC et UD, qui correspondent respectivement « aux secteurs résidentiels, pavillonnaires et traditionnels de la commune » et à une « zone mixte correspondant à la présence ponctuelle de petits collectifs au sein du tissu pavillonnaire ». Les ouvrages annexes n'ayant pas d'élévation par rapport au niveau du sol, la mise en compatibilité n'induira pas d'effets notables sur le paysage.
- La mise en compatibilité n'a pas d'incidences sur la promenade de l'aqueduc de la Dhuis, protégée au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme : le secteur d'implantation de la gare correspond à l'emprise de l'allée Anatole France et ne remet pas en cause les caractéristiques paysagères de la promenade et son statut de trame verte.
- La suppression d'environ 150 m d'alignements d'arbres à préserver identifiés de part et d'autre de l'allée Anatole France au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme : cet alignement d'arbres n'existe pas à l'heure actuelle. Ils ne seront donc pas abattus pour les besoins du projet. La suppression d'une partie de cette inscription graphique n'a qu'un impact limité d'un point de vue paysager.
- La suppression d'une partie de l'inscription graphique « Caractère paysager à conserver » au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme concerne la frange Ouest de cet espace paysager, en bordure de l'allée de Gagny dans une secteur peu boisé, en bordure de l'allée de Gagny.

4.4.3.11 Les risques

La mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS n'induit aucune réduction de protections existantes édictées en raison des risques et des nuisances et respecte les dispositions des servitudes d'utilité publique. Par ailleurs, les évolutions du droit du sol induites par la mise en compatibilité visent à permettre la réalisation d'une gare de voyageurs, d'ouvrages annexes sans émergence au niveau du sol et du tunnel souterrain, constituant la section courante de l'infrastructure de transport. Ces éléments, ainsi que leur localisation, ne sont pas de nature à générer de graves risques de nuisances.

Les risques liés aux anciennes carrières

La commune de CLICHY-SOUS-BOIS est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels liés à la présence d'anciennes carrières. Celui-ci a été instauré par arrêté préfectoral en date du 18 avril 1995, en application de l'article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme. Le périmètre du PPR couvre notamment la zone UD du PLU, située au Nord de la commune et traversée par la section courante de l'infrastructure souterraine.

L'article 1^{er} de l'arrêté créant ce PPR dispose que « A l'intérieur de ces zones, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales, de nature à rassurer la stabilité des constructions. Le pétitionnaire sera tenu de se conformer, préalablement à toute nouvelle construction ou extension de bâtiment existant, aux conditions spéciales prescrites dans l'arrêté de permis de construire, délivré par l'autorité compétente, après consultation, par celle-ci, de l'Inspection Générale des Carrières ou de tout organisme compétent en la matière. Pourront notamment être imposés : le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. Dans le cas où la nature du sous-sol serait incertaine, ces travaux pourront être subordonnés à une campagne de sondage préalable. » Ainsi, dans le cadre de la réalisation du projet des études de sols complémentaires seront donc indispensables, et la réalisation du projet respectera l'ensemble de ces dispositions.

Le risque lié au retrait-gonflement des argiles

La commune est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles, prescrit le 23 juillet 2001. La carte des aléas relative au retrait et au gonflement des argiles, élaborée par le BRGM dans le cadre du projet de PPR localise la commune de CLICHY-SOUS-BOIS en zone d'aléa moyen fort.

L'aménagement de la gare « Clichy-Montfermeil » et des ouvrages annexes prévus sur le territoire communal devra tenir compte des dispositions constructives particulières et des recommandations du dossier départemental des risques majeurs afin de tenir compte de cette problématique.

Les ICPE

La commune n'étant pas concernée par des établissements classés SEVESO, et la mise en compatibilité ne générant pas de servitudes encadrant l'urbanisation du fait de risques technologiques, la mise en compatibilité du PLU n'est pas concernée par cette thématique.

Les installations classées pour la protection de l'environnement étant déjà autorisées dans le PLU de CLICHY-SOUS-BOIS, la mise en compatibilité du PLU n'induit aucune augmentation du risque lié à la présence d'ICPE. Elle n'a donc pas d'effet négatif.

La gare « Clichy-Montfermeil » pourra accueillir des ICPE, soumises à déclaration uniquement. Ces installations respecteront les règles prudentielles édictées aux articles 2 du règlement des différentes zones du PLU concernées.

Les servitudes

La section courante de l'infrastructure en souterrain traverse une servitude relative au passage de canalisations électriques, une servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz, une servitude de transmissions radioélectriques, un périmètre de protection des installations sportives, un périmètre de protection des monuments historiques inscrits et un périmètre de protection des eaux potables et minérales. Par ailleurs, l'infrastructure de transport n'est pas concernée par les autres servitudes en vigueur sur le territoire communal (servitude de voisinage du cimetière, protection des bois et forêts soumis au régime forestier, protection des sites et monuments naturels).



Les ouvrages techniques annexes de ventilation et d'accès secours sont concernés par les périmètres de 500 m des monuments historiques inscrits de l'Orangerie et du Château, et par la servitude radioélectrique de protection contre les obstacles de la station radar Paris Nord – Coubron qui impose un rayon de dégagement de 2 000 m à une altitude NGF de 148 m. Les ouvrages techniques annexes ne supposant pas d'élévation par rapport au niveau du sol, ils n'engendreront pas de phénomène de co-visibilité avec le monument inscrit et n'engendreront aucun obstacle au sein du rayon de dégagement de la station radar. Ils sont également concernés par la servitude liée à la présence de lignes et/ou de couloirs EDF. L'implantation de l'ouvrage technique annexe concerné par cette servitude respectera les prescriptions de celle-ci.

L'emprise de la gare « Clichy-Montfermeil » est concernée par une servitude relative à l'aqueduc de la Dhuis, instaurée en application de l'article 9 du Règlement Sanitaire Départemental, approuvé par arrêté préfectoral le 24 décembre 1980, qui dispose que « toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la protection et l'entretien des ouvrages de captage, de traitement, de stockage et d'élévation, ainsi que des ouvrages d'amenée et de distribution d'eau potable, contre les contaminations, notamment celles dues aux crues ou aux évacuations d'eaux usées, conformément à la règlementation et aux instructions techniques du ministre chargé de la santé » et en application de la circulaire du 15 mars 1962 qui instaure une zone de protection de 40 m à l'intérieur de laquelle ne pourra être établie aucune fosse d'aisance. La réalisation de la gare intègrera ces dispositions et n'engendrera pas un usage du sol contraire à ces dispositions.

Le projet, ainsi que l'évolution du droit du sol proposée pour assurer la mise en compatibilité du document d'urbanisme, sont conformes aux dispositions issues des servitudes d'utilité publique en vigueur sur le territoire communal.

4.4.3.12 Le bruit

La mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS ne présente qu'un enjeu faible par rapport à la thématique du bruit.

En insertion souterraine, le projet de métro n'aura que peu d'impacts sonores du moment que les vibrations sont bien traitées. La ventilation nécessaire aux tunnels peut constituer une source de bruit non négligeable, mais elle peut être facilement maîtrisée par différentes solutions anti-bruit (de type silencieux, grilles acoustiques, murs anti-bruit, capotages sur les équipements). Lors des phases d'études de définition du projet (phase avant-projet et phases ultérieures), la réalisation d'une étude acoustique spécifique à chaque site permettra d'identifier, si besoin, les dispositifs spécifiques permettant d'assurer le respect de la réglementation en matière de bruit vis-à-vis du voisinage.

Seuls deux ouvrages techniques annexes et le bâtiment voyageur de la gare seront réalisés en émergence. Ces différents éléments s'inscrivent dans un contexte déjà fortement urbanisé, mais relativement calme. Le projet ne devra pas augmenter les nuisances sonores constatées et respecter les seuils en vigueur.

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de CLICHY-SOUS-BOIS identifie comme enjeux principaux en matière d'environnement sonore, de préserver les niveaux sonores relativement faibles sur l'ensemble de la commune et d'intégrer les considérations acoustiques dans les projets en cours et à venir afin de réduire les niveaux sonores le long des axes suivants :

- L'allée de Montfermeil ;
- Le boulevard Gagarine (ex RN 403);

- L'allée de Gagny Allée de Sévigné (ex RN 370) ;
- L'axe allée de Coubron Chemin Départemental (RD 136).

La mise en compatibilité pour permettre la réalisation du projet de réseau de transport du Grand Paris s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PPBE, en permettant la réalisation d'un nouveau mode lourd de transport en commun, constituant une alternative à la voiture particulière. **Elle n'aura donc pas d'effets négatifs sur le PPBE.**

4.4.3.13 Les effets cumulés avec d'autres projets connus

Les effets cumulés avec d'autres projets de transport

Le territoire de la commune de CLICHY-SOUS-BOIS est concerné par le projet de prolongement du tramway T4 reliant Bondy à Aulnay-sous-Bois. Le tracé retenu du projet de débranchement du T4 prévoit une insertion du tramway sur l'Allée Romain Rolland et l'Allée Anatole France.

Le projet du réseau de transport du Grand Paris intégrera les dispositions nécessaires pour assurer une correspondance efficace entre la gare « Clichy-Montfermeil » du métro automatique du Grand Paris et la station Romain Rolland du tramway T4.

Le projet du débranchement du tramway T4 prévoit également un traitement en plateau avec trottoirs et chaussées au même niveau, qui sera étudié aux phases ultérieures de définition du projet, en cohérence avec le traitement global du parvis de la gare du Grand Paris Express.

L'effet cumulé des deux projets se traduira par un effet positif d'amélioration des conditions d'accessibilité de la commune, le projet de tramway T4 permettant d'assurer une desserte de proximité ainsi qu'un rabattement efficace vers les RER E et B, et le métro du Grand Paris assurant une desserte structurante de rocade, permettant d'ouvrir le territoire sur le reste de la métropole.

En termes d'incidences au titre de Natura 2000, l'étude d'incidences du dossier d'enquête publique du débranchement du tramway T4 identifie la présence potentielle, ponctuelle et temporaire du Pic noir en prospection alimentaire dans le bosquet du quartier du Chêne pointu à CLICHY-SOUS-BOIS. Par ailleurs, le tracé retenu pour le débranchement du tramway T4 prévoit une intersection avec l'aqueduc de la Dhuis, classé en zone Natura 2000. Les impacts du projet de tramway sur les espèces ayant conduit au classement de la ZPS ont été étudiés spécifiquement dans le cadre de l'étude d'incidence au titre de Natura 2000 du projet. Celle-ci conclut à l'absence d'impacts significatifs.

Ainsi, compte tenu de la nature souterraine de l'infrastructure de transport du Grand Paris, aucun effet négatif sur l'environnement n'est à prévoir du fait d'éventuels effets cumulés en surface avec le tramway T4.

Les effets cumulés avec d'autres plans ou programmes d'aménagement

La commune de CLICHY-SOUS-BOIS est incluse dans le périmètre du projet de Contrat de Développement Territorial (CDT) « Est de la Seine-Saint-Denis ».

Le CDT est un outil partenarial défini par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris. Il réunit les collectivités et l'Etat et il a pour objectif de définir les objectifs et les priorités en matière « d'urbanisme, de logement, de transports, de déplacements et de lutte contre l'étalement urbain, d'équipement commercial, de développement économique, sportif et culturel, de protection des espaces naturels ».



Le Contrat de Développement Territorial se structure en quatre volets, en comportant notamment les titres suivants :

- Un premier titre qui précise le territoire sur lequel se porte le contrat et présente le projet stratégique de développement durable élaboré par les parties ;
- Un deuxième titre qui définit les objectifs et priorités dans les domaines prévus par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris ;
- Un troisième titre qui expose le programme des actions, opérations d'aménagement, projets d'infrastructures nécessaires à la mise en œuvre des objectifs ;
- Un quatrième titre qui indique les conditions de mise en œuvre, de suivi, d'évaluation et de modification du contrat.

L'élaboration du CDT est soumise à évaluation stratégique environnementale préalable et son approbation est soumise à la procédure d'enquête publique. Les objectifs et le programme d'actions portés par les collectivités territoriales et l'Etat, permettant d'accompagner les évolutions futures de l'occupation du sol en lien avec l'amélioration des conditions d'accessibilité de la commune, ont ainsi vocation à être définies dans le cadre du CDT.

Le projet de CDT « Est de la Seine-Saint-Denis » devrait aboutir à l'élaboration d'un Schéma de Développement Territorial (SDT), document d'orientations stratégiques sans portée réglementaire, synthétisant la volonté des parties pour le territoire.

Le projet de Schéma de Développement Territorial « Est de la Seine-Saint-Denis », en cours d'élaboration, intègre la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris comme support des actions de valorisation du territoire portées par ce schéma. Ainsi, la procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme de CLICHY-SOUS-BOIS pour permettre l'implantation du réseau de transport public du Grand Paris s'inscrit en cohérence avec la poursuite des objectifs du SDT.

4.4.3.14 Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier les sites Natura 2000

L'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 de la mise en compatibilité du PLU

L'analyse des incidences potentielles de la mise en compatibilité du document sur les sites Natura 2000 présents sur la commune ou sur une commune limitrophe de celle-ci se fonde sur les éléments de méthode issus de la circulaire du 15 avril 2010 relative à l'évaluation des incidences Natura 2000, qui prévoit une approche en trois étapes :

1. Présentation simplifiée de l'activité, d'une carte situant le projet d'activité par rapport aux périmètres des sites Natura 2000 les plus proches et d'un exposé sommaire mais argumenté des incidences que le projet d'activité est ou non susceptible de causer à un ou plusieurs sites Natura 2000. Cet exposé argumenté intègre nécessairement une description des contraintes déjà présentes (autres activités humaines, enjeux écologiques, etc.) sur la zone où devrait se dérouler l'activité.

- 2. L'exposé argumenté cité au 1. ci-dessus identifie le ou les sites Natura 2000 pouvant être affectés en fonction de la nature et de l'importance de l'activité, de la localisation de l'activité à l'intérieur d'un site ou à sa proximité, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques des habitats et espèces des sites concernés, etc.
- 3. Une analyse des différents effets de l'activité sur le ou les sites : permanents et temporaires, directs et indirects, cumulés avec ceux d'autres activités portées par le demandeur.

L'analyse des incidences

Le Parc forestier de la Poudrerie et le Bois départemental de la Tussion

Ces sites se situent notamment sur le territoire communal de Livry-Gargan, limitrophe de CLICHY-SOUS-BOIS. L'étude des incidences potentielles de la mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS sur ces sites est donc nécessaire. Le secteur du PLU concerné par la mise en compatibilité le plus proche de l'entité Natura 2000 est situé à environ 1,5 km.

Les plus forts enjeux communs au parc forestier de la Poudrerie et au bois départemental de la Tussion concernent les milieux forestiers accueillant le pic noir et le pic noir. Des enjeux moyens peuvent être également identifiés dans les milieux forestiers accueillant la bondrée apivore, et dans les milieux humides accueillant le martin-pêcheur d'Europe.

Les caractéristiques du parc forestier de la Poudrerie et du bois départemental de la Tussion en font également des ZNIEFF de types 1 « Parc forestier de Sevran, bois de la tussions et bois des Sablons » et 2 « Massif de l'Aulnoye, parc de Sevran et la Fosse Maussoin » en cours de validation.

Le tableau ci-après recense les menaces potentielles pesant sur les espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la directive « *Oiseaux* » :

Espèce	Menaces potentielles identifiées par le DOCOB	Effets induits par la mise en compatibilité du document d'urbanisme
Martin-pêcheur d'Europe	Pollution de l'eau, travaux d'aménagement des berges, assèchement des mares (diminution de la ressource alimentaire)	Néant, la mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS, par les caractéristiques et la localisation des évolutions du
Pic noir	Dérangement en période de nidification, exploitation des gros bois favorables à l'espèce, rajeunissement du peuplement forestier	droit du sol qu'elle génère n'aura aucun effet sur les espèces inscrites à l'annexe I de la directive ni sur les menaces pouvant peser sur ces espèces
Pic mar	Dérangement en période de reproduction, exploitation des gros bois favorables à l'espèce, rajeunissement du peuplement forestier	(absence de pollution de l'eau, destruction ou de dérangement d'individus et absence d'incidences directes potentielles sur leurs habitats).



La mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS n'a pas d'incidences directes sur ces sites. En effet, ceux-ci ne se situant pas sur la commune de CLICHY-SOUS-BOIS, elle ne modifie pas l'occupation du sol dans la commune limitrophe de Livry-Gargan.

D'autre part, les adaptations apportées au PLU concernent en majorité des zones déjà urbanisées, ce qui signifie qu'à ces endroits les adaptations effectuées n'ont pas consisté en l'ouverture de nouveaux droits à construire. Les adaptations faites aux règlements de ces zones urbaines visent uniquement à autoriser une implantation de la gare et des ouvrages annexes adaptée au projet au sein de la parcelle concernée. Elles n'ont donc pas d'incidences sur les sites de la Poudrerie et de la Tussion.

Concernant les compléments apportés au règlement de la zone naturelle du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS, ceux-ci autorisent uniquement des constructions souterraines à la condition qu'elles soient liées au réseau de transport public du Grand Paris.

La mise en compatibilité n'autorise aucune nouvelle ICPE dans aucune des zones traitées, même en souterrain.

De même, aucune modification du plan de zonage n'a été effectuée conduisant à réduire l'emprise d'une zone non urbanisée à proximité de ces sites.

Ainsi, les incidences de la mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS sur le parc forestier de la Poudrerie et le bois départemental de la Tussion peuvent être considérées comme nulles.

Ce site fera également l'objet d'une analyse spécifique dans le cadre de l'évaluation environnementale du dossier de mise en compatibilité du PLU de Sevran.

Le Bois de Bernouille, les Coteaux de l'Aulnoye, le Bois de Chelles et la Promenade de la Dhuis (territoire de Coubron)

Ces sites se situent sur la commune de Coubron, limitrophe de CLICHY-SOUS-BOIS. L'étude des incidences potentielles de la mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS sur ces sites est donc nécessaire. Le secteur du PLU concerné par la mise en compatibilité le plus proche de l'entité Natura 2000 en est limitrophe.

Les plus forts enjeux communs à ces quatre sites se présentent en milieux forestiers accueillant la bondrée apivore, le pic noir et le pic mar. Des enjeux moyens sont également identifiés dans les milieux ouverts accueillant la bondrée apivore.

Les caractéristiques de ces sites en font également des ZNIEFF de type 1 et 2 en cours de validation, « Massif de l'Aulnoye et carrière de Vaujours et de Livry-Gargan » et « Massif de l'Aulnoye, Parc de Sevran et la Fosse Maussoin ». Une partie du bois de Bernouille est également protégée par l'arrêté de protection des biotopes.

Le tableau ci-après recense les menaces potentielles pesant sur les espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux » :

Espèce	Menaces potentielles identifiées par le DOCOB	Effets induits par la mise en compatibilité du document d'urbanisme
Bondrée apivore	Dérangement (notamment en période de reproduction), régression des territoires de chasse, destruction des grands arbres susceptibles d'accueillir une aire	Néant, la mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS, par les caractéristiques et la localisation des évolutions du droit du sol qu'elle génère et du projet n'aura
Pic noir	Dérangement en période de reproduction, rajeunissement des boisements.	aucun effet sur les espèces inscrites à l'annexe I de la Directive ni sur les menaces pouvant peser sur ces espèces (absence de destruction ou
Pic mar	Dérangement en période de reproduction, rajeunissement des boisements.	de dérangement d'individus et absence d'incidences directes potentielles sur leurs habitats).

La mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS n'a pas d'incidences directes sur ces sites. En effet, ceux-ci ne se situant pas sur la commune de CLICHY-SOUS-BOIS, elle ne modifie pas l'occupation du sol dans la commune limitrophe de Coubron.

D'autre part, les adaptations apportées au PLU concernent en majorité des zones déjà urbanisées, ce qui signifie qu'à ces endroits les adaptations effectuées n'ont pas consisté en l'ouverture de nouveaux droits à construire. Les adaptations faites aux règlements de ces zones urbaines visent uniquement à autoriser une implantation de la gare et des ouvrages annexes adaptée au projet au sein de la parcelle concernée. Elles n'ont donc pas d'incidences sur les sites étudiés.

Concernant les compléments apportés au règlement de la zone naturelle du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS, ceux-ci autorisent uniquement des constructions souterraines à la condition qu'elles soient liées au réseau de transport public du Grand Paris.

Au regard des enjeux écologiques du secteur de la promenade de la Dhuys concerné par la modification du plan de zonage, et de l'extension limitée de la zone UR, l'évolution du droit du sol n'est pas de nature à induire des effets notables sur les secteurs à enjeux proches (notamment la Forêt de Bondy et la Fosse Maussoin).

Ainsi, les incidences de la mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS sur le bois de Bernouille, les coteaux de l'Aulnoye, le bois de Chelles et la promenade de la Dhuis peuvent être considérées comme nulles.



La Forêt régionale de Bondy

La forêt régionale se situe notamment sur le territoire communal de CLICHY-SOUS-BOIS. L'étude des incidences potentielles de la mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS sur ce site est donc nécessaire. La zone N du PLU, couvrant entre autres l'emprise de cette entité dans la commune, est concernée par la mise en compatibilité.

Les plus forts enjeux se présentent en milieux forestiers accueillant le pic noir et le pic mar. Des enjeux moyens sont également identifiés dans les milieux forestiers accueillant la bondrée apivore, et dans les milieux humides accueillant le blongios nain et le martin-pêcheur d'Europe.

Les caractéristiques de la forêt régionale de Bondy en font également des ZNIEFF de types 1 « Massif de l'Aulnoye et carrières de Vaujours et Livry-Gargan » et 2 « Massif de l'Aulnoye, Parc de Sevran et la Fosse Maussoin » en cours de validation. Il s'agit également d'une forêt de protection en cours de classement.

Le tableau ci-après recense les menaces potentielles pesant sur les espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la directive « *Oiseaux* » :

Espèce	Menaces potentielles identifiées par le DOCOB	Effets induits par la mise en compatibilité du document d'urbanisme
Blongios nain	Dérangement, variations du niveau de l'eau dans les étangs, pollutions des étangs	Néant, la mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS, par les caractéristiques et la localisation des évolutions du droit du sol qu'elle génère n'aura aucun effet sur les espèces inscrites à l'annexe I de la Directive ni sur les menaces pouvant peser sur ces espèces, le projet étant intégralement souterrain à l'endroit de la forêt de Bondy (absence de destruction ou de dérangement d'individus et absence d'incidences directes potentielles sur leurs habitats).
Bondrée apivore	Dérangement en période de reproduction, destruction des grands arbres susceptibles d'accueillir une aire	
Martin-pêcheur d'Europe	Pollutions de l'eau, travaux d'entretien et d'aménagements	
Pic noir	Dérangement en période de nidification, exploitation des gros bois favorables à l'espèce, rajeunissement du peuplement forestier	
Pic mar	Dérangement en période de nidification, exploitation des gros bois favorables à l'espèce, rajeunissement du peuplement forestier	

En effet, bien que la zone N couvrant son périmètre soit mise en compatibilité pour les besoins du projet dans le cadre d'une modification du plan de zonage, il reste que cette adaptation se limite à l'emprise de la gare « Clichy-Montfermeil », qui est située en dehors de la forêt régionale de Bondy sur un secteur à enjeux écologiques faibles par le DOCOB. D'autre part, les autres adaptations apportées au règlement du PLU concernent des zones déjà urbanisées, ce qui signifie qu'à ces endroits, les adaptations effectuées n'ont pas consisté en l'ouverture de nouveaux droits à construire.

La mise en compatibilité n'autorise aucune nouvelle ICPE dans les zones mises en compatibilité, même en souterrain.

Ainsi, les évolutions du droit du sol induites par la mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS n'accentuent donc pas les menaces qui pèsent sur les différentes espèces inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux ». Elles n'ont donc pas d'incidences sur la forêt de Bondy.

Ainsi, les incidences de la mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS sur la forêt régionale de Bondy peuvent être considérées comme nulles.

La Promenade de la Dhuis (territoires de Clichy-sous-Bois, Montfermeil, Gagny et Le Raincy)

La promenade de la Dhuis se situe notamment dans la commune de CLICHY-SOUS-BOIS. L'étude des incidences potentielles de la mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS sur ce site est donc nécessaire. La zone N du PLU, couvrant, entre autres, l'emprise de cette entité dans la commune, est concernée par la mise en compatibilité. La gare « Clichy-Montfermeil » impacte un petit secteur de la promenade de la Dhuis et nécessite l'extension de la zone UR sur la zone N.

Aucun enjeu concernant les milieux naturels ou les espèces répertoriées à l'annexe I de la directive « *Oiseaux* » n'est présent sur le secteur d'implantation de gare. Cependant, les caractéristiques paysagères de la promenade de la Dhuis l'intègrent à la ZNIEFF de type 2, « *Massif de l'Aulnoye, Parc de Sevran et la Fosse Maussoin* ».

La mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS afin de permettre au projet de s'implanter majoritairement en souterrain sous la promenade de la Dhuis ne présente qu'un enjeu faible par rapport à la protection du site. Le terrain d'assiette de la gare présentant des enjeux de conservation faibles, aucun habitat d'espèces inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux » n'y étant identifié, la mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS n'accentue pas de menaces existantes et n'en créée pas de nouvelles.

D'autre part, les adaptations apportées au plan de zonage du PLU concernent des zones déjà urbanisées (croisement de l'allée Anatole France/rue Utrillo et de l'allée Romain Rolland) et les adaptations faites au PLU visent uniquement à autoriser l'implantation de la gare du réseau de transport du Grand Paris au sein de la parcelle concernée, sur une emprise de 1200 m². Elles n'ont donc pas d'incidences significatives sur l'ensemble de la promenade de la Dhuis.

Au regard de la sensibilité de la section de la promenade de la Dhuis concernée par l'implantation de la gare et compte tenu de l'extension limitée de la modification de zonage apportée (1 200 m²), les incidences sur la promenade de la Dhuis peuvent être considérées comme non significatives.

Le Parc départemental de la Fosse Maussoin

Le parc départemental se situe dans la commune de CLICHY-SOUS-BOIS. L'étude des incidences potentielles de la mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS sur ce site est donc nécessaire. La zone N du PLU, couvrant entre autres l'emprise de cette entité dans la commune, est concernée par la mise en compatibilité.

Les plus forts enjeux se présentent en milieux forestiers accueillant le pic mar. Des enjeux moyens sont également identifiés dans les milieux forestiers accueillant la bondrée apivore.

Les caractéristiques du parc départemental de la Fosse Maussoin en font également une ZNIEFF de type 2, « Massif de l'Aulnoye, Parc de Sevran et la Fosse Maussoin » en cours de validation.



Le tableau ci-après recense les menaces potentielles pesant sur les espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la directive « *Oiseaux* » :

Espèce	Menaces potentielles identifiées par le DOCOB	Effets induits par la mise en compatibilité du document d'urbanisme
Bondrée apivore	Dérangement, destruction des grands arbres susceptibles d'accueillir une aire	compatibilité du PLU de
Pic mar	Dérangement pendant la période de reproduction, occasionné par la fréquentation et les travaux de mise en sécurité de la zone de carrières souterraines du parc de la Fosse Maussoin ; Les travaux sylvicoles : par l'exploitation non mesurée des arbres de gros diamètre favorables à l'espèce et de l'arbre abritant la loge de l'année ; Le non-renouvellement des peuplements forestiers très âgés induisant à terme une rupture dans la continuité de présence de l'habitat de futaie feuillue régulière sur le site Natura 2000.	CLICHY-SOUS-BOIS, par les caractéristiques et la localisation des évolutions du droit du sol qu'elle génère n'aura aucun effet sur les espèces inscrites à l'annexe I de la Directive ni sur les menaces pouvant peser sur ces espèces, le projet ne s'y implantant pas (absence de destruction ou de dérangement d'individus et absence d'incidences directes potentielles sur leurs habitats).

La mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS n'apporte pas de modifications réglementaires sur les dispositions encadrant les constructions à l'intérieur ou à proximité de ce site. Le projet défini ne sera pas implanté dans le parc de la Fosse Maussoin ni à proximité immédiate, la mise en compatibilité du PLU n'accentue donc pas les menaces qui pèsent sur les différentes espèces inscrites à l'annexe I de la directive « *Oiseaux* » identifiées sur le site.

Ainsi, les incidences de la mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS sur le parc départemental de la Fosse Maussoin peuvent être considérées comme nulles.

Synthèse des différents sites

L'ensemble des autres sites Natura 2000 existant en Seine-Saint-Denis ou en Seine-et-Marne sont situés à plus de 2,7 km des limites communales de CLICHY-SOUS-BOIS, en conséquence, au regard de la nature de l'évolution du droit du sol apportée par la mise en compatibilité, les incidences potentielles de la mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS sont considérées comme nulles.

La mise en compatibilité respectera les objectifs de développement durable du DOCOB central de la ZPS « Sites de la Seine-Saint-Denis », induits par les enjeux de conservation et menaces pesant sur les différentes espèces indiquées à l'annexe I de la directive « Oiseaux » et recensées sur les différents sites.

Il convient de souligner que la mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS ne remet pas en cause ces différents points. En effet, celle-ci concerne en premier lieu des zones correspondant à une occupation du sol urbaine. Les incidences sur le droit du sol de la mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS sur les différents sites Natura 2000 existants sont donc considérées comme nulles.

La cohérence de la MECDU avec l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 de l'évaluation environnementale du PLU

L'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 effectuée dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS identifie les risques d'impacts générés sur les secteurs qui ont été concernés par un changement d'affectation lors de l'élaboration du PLU.

L'analyse des incidences identifie notamment un risque d'isolement des espaces naturels et un risque de réduction du territoire d'espèces du fait des projets rendus possibles par les changements d'affectation pouvant avoir des incidences sur les boisements proches de la Fosse Maussoin (zone Ni) et des boisements au Nord de la commune (zone UD).

L'évaluation d'incidences de la mise en œuvre du PLU conclut sur le fait que le « PLU ne devrait pas remettre en question le maintien des populations d'espèces de la Directive « Oiseaux » à l'échelle du site de la Seine-Saint-Denis ».

La mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation du projet de réseau de transport public du Grand Paris ne remettra pas en cause cette évaluation, compte tenu de l'absence de modification du droit du sol au sein des sites de la ZPS présents sur la commune (Fausse Maussoin et forêt de Bondy) et du fait de l'absence de suppression de boisements dans les zones UD et Ni visées par l'évaluation environnementale du PLU.

La cohérence de la MECDU avec l'étude d'incidences au titre de Natura 2000 du projet

L'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 pour le projet est présentée en pièce G du dossier d'enquête publique, au sein du dossier d'étude d'impact, qui présente pour la phase chantier comme pour la phase d'exploitation, les mesures d'évitement et de réduction permettant d'aboutir à l'absence d'effets significatifs du projet sur les sites Natura 2000.

4.4.4 Motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement

Le processus de choix du projet et d'analyse des différents scénarios de localisation des gares sont présentés en détail dans la pièce D du dossier d'enquête publique (« Notice explicative et caractéristiques principales des ouvrages les plus importants »).

Les principes de localisation des gares et du tracé ont été définis par le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris, approuvé par décret le 24 août 2011. L'évaluation environnementale du projet, la recherche des zones de pôles générateurs de trafic et la volonté de développer les liens intermodaux ont permis d'établir la structure globale du projet.

L'analyse et le traitement des différentes contraintes rencontrées le long du tracé ont parfois nécessité un recalage de l'implantation des gares, avant la validation du choix présenté dans le dossier d'enquête publique. Ainsi, le tracé retenu et l'implantation des gares des tronçons résultent d'une évolution itérative entre l'évaluation environnementale, la thématique des gares et la thématique du tracé.

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme permet de transposer en droit du sol la localisation prévue des composantes de l'infrastructure de transport du Grand Paris. La mise en compatibilité reflète donc la logique générale de prise en compte de l'environnement qui a alimenté la conception du projet.



Pour la mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS, cette logique suppose:

- De ne pas remettre en cause l'économie générale du document et de ne pas modifier les orientations du PADD ;
- D'implanter les émergences du réseau (gare et ouvrages annexes) dans des espaces déjà urbanisés ;
- De ne pas réduire d'Espace Boisé Classé ;
- De ne pas réduire des protections édictées en raison des risques de nuisance ;
- De ne pas générer de graves risques de nuisances.

4.4.5 Présentation des mesures d'évitement, de réduction ou compensation

La démarche d'évaluation environnementale suppose d'accompagner en continu l'élaboration technique du projet et l'adaptation du droit du sol afin que celui-ci soit compatible avec la réalisation du projet.

Cette démarche suppose une approche progressive visant en priorité à éviter les incidences significatives sur l'environnement, afin de supprimer les effets négatifs de l'évolution du document d'urbanisme, à réduire les incidences négatives qui ne peuvent être évitées, et seulement en dernier recours à compenser les incidences qui n'ont pu être évitées ou réduites.

Cette logique, appliquée à la définition et la localisation des éléments de l'infrastructure de transport, se retrouve logiquement dans les choix effectués pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

4.4.5.1 Les mesures d'évitement

A l'échelle de la commune, la logique d'évitement a notamment conduit à retenir les méthodes de réalisation du projet les plus adaptées à l'intérieur ou à proximité d'un site Natura 2000.

En conséquence, la mise en compatibilité du PLU de CLICHY-SOUS-BOIS suppose une adaptation ponctuelle des dispositions régissant la constructibilité d'une emprise limitée de la zone N, afin de rendre possible l'implantation de la gare « Clichy-Montfermeil », sur un secteur présentant des enjeux écologiques faibles. Ainsi, cette évolution du droit du sol n'est pas de nature à induire une remise en cause des objectifs de conservation de la zone de protection spéciale FR 1112013 « Sites de Seine-Saint-Denis ».

4.4.5.2 Les mesures de réduction ou de compensation

En l'absence d'effets négatifs notables sur l'environnement du fait de l'évolution du droit du sol pour permettre le projet, aucune mesure de réduction ou de compensation n'est nécessaire.

4.4.6 Définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement, afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées

Le PLU de CLICHY-SOUS-BOIS, approuvé en juillet 2012 et qui a lui-même fait l'objet d'une évaluation environnementale, propose des indicateurs de suivi.

Toutefois, la mise en place d'indicateurs de suivi spécifiques à la mise en compatibilité ne semble pas pertinente dans le cadre de la présente évaluation environnementale, la mise en compatibilité étant par définition une procédure ponctuelle d'évolution du document d'urbanisme visant à permettre l'implantation pérenne d'une infrastructure.

4.4.7 Résumé non technique

Le projet de réseau de transport public du Grand Paris prévoit une insertion en souterrain de ses tronçons Noisy-Champs – Saint-Denis Pleyel et Mairie de Saint-Ouen – Saint-Denis Pleyel. Ces tronçons du réseau constitueront la future Ligne 16 du réseau, incluant un tronc commun avec la future Ligne 17 (entre les gares « Saint-Denis Pleyel » et « Le Bourget RER »), ainsi que le prolongement de la Ligne 14 de Mairie de Saint-Ouen à Saint-Denis Pleyel.

Du fait de son insertion en souterrain et du caractère majoritairement urbanisé des communes desservies, les adaptations du droit du sol qui sont nécessaires pour permettre l'implantation du projet demeurent limitées. En effet, la mise en compatibilité nécessaire pour permettre le projet ne remet pas en cause les orientations du projet d'aménagement et de développement durables lorsqu'il existe, ni l'économie générale du document.

Ainsi, les adaptations proposées dans le règlement des zones concernées se limitent à lever les points d'incompatibilité liés notamment :

- aux articles 1 et 2, afin de ne pas interdire l'implantation de l'infrastructure de transport ou de ses composantes ;
- aux articles 6 et 7 afin de ne pas imposer des règes de recul des constructions incompatibles avec l'insertion des émergences de l'infrastructure de transport ;
- aux articles 9 et 13, afin de ne pas imposer pour les parcelles concernées des espaces libres de toute construction incompatibles ave les spécificités techniques des émergences de l'infrastructure de transport;
- à l'article 10 afin de ne pas imposer des règles de hauteur qui ne permettraient pas l'implantation du projet ;
- à l'article 12 afin d'évaluer le nombre de places de stationnement à créer en fonction des besoins et afin de ne pas imposer des normes de stationnement incompatibles avec le projet.



L'analyse effectuée souligne que les évolutions apportées au document d'urbanisme communal pour permettre l'implantation du réseau de transport public du Grand Paris s'inscrivent en cohérence avec les objectifs de préservation de l'environnement de l'ensemble des autres plans et programmes en vigueur ou en cours d'approbation.

Au regard du caractère déjà fortement urbanisé du territoire traversé, de l'état initial de l'environnement du territoire de la commune, de la localisation des sites Natura 2000 et de leurs enjeux de conservation, ainsi que des évolutions limitées apportées au droit du sol, l'analyse des incidences sur l'environnement permet de conclure à l'absence d'effets notables sur l'environnement générés par la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

En l'absence d'effets notables sur l'environnement découlant de l'évolution du droit du sol, l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du document d'urbanisme ne génère pas de mesures de réduction ou de compensation.

4.4.8 Description de la méthodologie

Différentes sources ont été utilisées pour réaliser cette évaluation environnementale :

- Décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, dont les dispositions sont codifiées au sein de l'article R. 121-16 du Code de l'Urbanisme.
- PLU de CLICHY-SOUS-BOIS approuvé le 10 juillet 2012.
- Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé en 1994 et dont la procédure de révision a été approuvée par décret le 27 décembre 2013.
- Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-de-France (PDUIF) approuvé en 2000 et en cours de révision, le projet de PDUIF révisé intégrant le projet de réseau de transport public du Grand Paris.
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie.
- Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie de l'Ile-de-France (SRCAE) en cours d'élaboration.
- Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA) approuvé en novembre 2009.
- Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) adopté le 21 octobre 2013.
- Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France (IAU IdF) :
 - Mode d'Occupation des Sols (MOS).
 - Plan des sites et monuments.
- Observatoire Régional de la Santé (ORS) d'Ile-de-France.
- Association de surveillance de la qualité de l'air en Ile-de-France (Airparif).

- Météo France.
- Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).
- Bases de données Basol (Ministère en charge de l'environnement) et Basias (Bureau de Recherches Géologiques et Minières BRGM).
- Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM).
- Code du Patrimoine.
- Services de l'Etat en Seine-Saint-Denis : Risques naturels et technologiques en Seine-Saint-Denis.
- BRGM : Aléas, risques naturels et technologiques.
- Directive européenne n° 96/82/CE concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances ou des préparations dangereuses, dite directive SEVESO, transposée notamment par l'arrêté du 10 mai 2000 relatif à la prévention des accidents majeurs liés aux ICPE.
- Site Géoportail93.fr : carte de bruits.
- Documents d'objectifs (DOCOB) Natura 2000 « Sites de la Seine-Saint-Denis ».
- Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN).





5 Extraits des documents d'urbanisme de la commune

A1. Rapport de présentation Document en vigueur

Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Clichy-sous-Bois

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 10 juillet 2012 Document mis en compatibilité suite à la DUP du Tramway 4 du 12 septembre 2013

B. Objet de ce document

Ce document constitue le Rapport de présentation, pièce maitresse du Plan Local d'Urbanisme de Clichy sous Bois.

Son contenu est défini à l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme : « Le rapport de présentation :

- 1. Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1;
- 2. Analyse l'état initial de l'environnement ;
- 3. Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement....»:
- 4. Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »

Le rapport de présentation doit ainsi :

- exposer le diagnostic établi au regard des données économiques, démographiques, et sur le logement;
- analyser l'état initial du site, de l'environnement et de l'hydrologie;
- expliquer les choix retenus sur les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement;
- évaluer les impacts des aménagements sur l'environnement.

E. De grands projets d'infrastructures...

Le projet de Métro automatique

Ce projet prévoit la réalisation d'un métro automatique de 130 Km autour de Paris et a été voté par les députés. Une station desservirait le secteur du Plateau Clichy-sous-Bois/Montfermeil. Les travaux pourraient débuter fin 2013 pour une mise en service des premiers tronçons en 2017. Les deux communes souhaiteraient disposer de deux gares, avec respectivement une gare dans chaque ville.

Le Tramway T4 et ses enjeux

Historiquement, un tramway reliait la Gare du Raincy à Montfermeil, ici à voie métrique, avant la transformation de la ligne à voie normale en 1908. Il circula jusqu'au 14 avril 1938, sous le N° 112 de la STCRP.



Le projet

Les pouvoirs publics ont identifié le plateau Clichy-Montfermeil comme secteur d'intervention prioritaire en faveur de son désenclavement.

Dans les années 90, il est envisagé d'améliorer la desserte du Plateau via une infrastructure routière Nord-Sud sur les emprises de l'ex-A87.

En 2000, le Grand Projet de Ville (GPV) intègre au projet d'aménagement les emprises nécessaires à l'établissement d'un TCSP.

En 2005, le STIF lance une nouvelle étude sur la desserte du Plateau :

- 6 solutions étudiées, dont 5 TCSP bus de rabattement vers les RER
- il apparaît que **la seule solution pour un réel désenclavement** consiste en la création d'une antenne du tram-train T4
- le tracé proposé emprunte la RN 3 entre le viaduc de Gargan et l'avenue Camille Desmoulins

En 2006, le STIF lance donc une seconde phase d'études portant sur l'exploration de variantes de tracé et leurs conditions d'insertion urbaine. L'enjeu consiste à identifier les solutions susceptibles de dégager le consensus le plus fort ainsi que le meilleur compromis entre intérêt transport et opportunité de requalification des voiries empruntées.

Six familles de tracé ont été étudiées entre la ligne T4 actuelle et le carrefour des Libertés à Clichy-sous-Bois. Au-delà du Carrefour des Libertés, le tracé est commun à tous les scénarii jusqu'à l'hôpital de Montfermeil.

L'analyse comparative des solutions en termes de desserte, d'insertion et d'intérêt pour la collectivité ont conduit le STIF à retenir :

- la famille 3 comme nouveau tracé proposé
- la famille 1 comme tracé alternatif

Le 9 juillet 2008, le STIF a approuvé le « dossier d'objectifs et de caractéristiques principales du prolongement du Tram-train T4 » pour desservir le plateau Clichy-Montfermeil.

A2. Rapport de présentation Document mis en compatibilité

Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Clichy-sous-Bois

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 10 juillet 2012 Document mis en compatibilité suite à la DUP du Tramway 4 du 12 septembre 2013

B. Objet de ce document

Ce document constitue le Rapport de présentation, pièce maitresse du Plan Local d'Urbanisme de Clichy sous Bois.

Son contenu est défini à l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme : « Le rapport de présentation :

- 1. Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1;
- 2. Analyse l'état initial de l'environnement ;
- 3. Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement....»:
- 4. Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »

Le rapport de présentation doit ainsi :

- exposer le diagnostic établi au regard des données économiques, démographiques, et sur le logement;
- analyser l'état initial du site, de l'environnement et de l'hydrologie ;
- expliquer les choix retenus sur les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement;
- évaluer les impacts des aménagements sur l'environnement.

6. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

Le rapport de présentation a été modifié pour que le chapitre qu'il consacre aux transports collectifs fasse précisément mention du futur réseau de transport « Grand Paris Express » et en décrive les principales caractéristiques au titre des informations qui doivent figurer dans cette pièce.

Les documents graphiques et le règlement des zones concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris. Les documents graphiques ont été analysés afin d'identifier et si besoin d'adapter les éléments incompatibles avec le projet. Les articles ont été analysés et si besoin modifiés, en fonction de la logique suivante :

- L'article 1, afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris;
- L'article 2 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;

- L'article 6 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter à l'alignement ou de respecter un retrait de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport;
- L'article 7 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport;
- L'article 9 afin de porter pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol à 100 %, afin de tenir compte des contraintes techniques d'insertion des éléments du projet en surface en leur permettant d'occuper toute la surface du terrain d'assiette sur laquelle ils seront implantés;
- L'article 10 afin de ne pas contraindre les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris implantées en surface par des règles de hauteur qui ne permettraient pas l'implantation du projet;
- L'article 12 afin de permettre, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, d'évaluer le nombre de places de stationnement créé pour les véhicules motorisés et deux roues en fonction des besoins de la construction;
- L'article 13 afin de dispenser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris des obligations de cet article, qui s'avéreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris présents en surface.

E. De grands projets d'infrastructures...

Le projet de Métro automatique

Le réseau de transport « Grand Paris Express »

<u>La ville va bénéficier dans les prochaines années de l'implantation de la gare « Clichy-Montfermeil » du futur réseau de transport « Grand Paris Express ». Celle-ci est appelée à faire évoluer sensiblement, dans un proche avenir, les conditions locales de déplacement.</u>

Le réseau de transport « Grand Paris Express » compte environ 205 km de lignes nouvelles reliant 72 gares. Il est organisé autour de liaisons de rocade desservant les territoires de proche et moyenne couronnes et d'une liaison diamétrale permettant de les relier au cœur de l'agglomération. Il comprend la réalisation des nouvelles lignes de métro automatique 15, 16, 17 et 18, ainsi que les prolongements Nord et Sud de la Ligne 14.

Ce réseau a pour objectif d'améliorer la qualité de desserte en transports collectifs et de faciliter les déplacements quotidiens dans la région Ile-de-France : étroitement maillé avec les principales lignes urbaines et régionales actuelles, il favorise les déplacements en rocade, dessert des quartiers jusqu'ici enclavés et permet de décongestionner les lignes qui traversent la zone centrale de l'agglomération. Le réseau Grand Paris Express est également au service de l'aménagement du territoire : il permet de relier les principaux pôles métropolitains, vecteurs de développement économique et bassins de vie, les grands équipements du cœur d'agglomération, les gares TGV ainsi que les aéroports. Il favorisera l'égalité entre les territoires de la région capitale.

Il est conçu comme une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative sera pratique, régulière et confortable, tout en préservant l'environnement.

Présentation du projet sur la ville de Clichy-sous-Bois

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire de Clichy-sous-Bois en tunnel du Sud-Est au Nord-Ouest et sur une longueur d'environ 1,6 km.
Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- <u>Une section de l'infrastructure courante souterraine du réseau de transport public du Grand</u>
 Paris :
- La gare de « Clichy-Montfermeil » complétée par ses emprises en souterrain ;
- L'implantation de deux ouvrages techniques annexes.

Par ailleurs, le projet de réseau de transport public du Grand Paris s'implantera sur un périmètre également concerné par le projet de prolongement de la ligne de tramway T4 jusqu'à Clichy-sous-Bois et Montfermeil.

La Société du Grand Paris intègrera les dispositions nécessaires afin que des correspondances puissent être assurées entre les deux réseaux, en accord avec le STIF, maître d'ouvrage du prolongement du tramway T4. Il n'y a donc aucune contradiction entre l'implantation de ces deux projets sur le territoire de la commune de Clichy-sous-Bois, le projet de réseau de transport public du Grand Paris sera au contraire réalisé dans un souci de favoriser leur interconnexion.

Le Tramway T4 et ses enjeux

Historiquement, un tramway reliait la Gare du Raincy à Montfermeil, ici à voie métrique, avant la transformation de la ligne à voie normale en 1908. Il circula jusqu'au 14 avril 1938, sous le N° 112 de la STCRP.



Le projet

Les pouvoirs publics ont identifié le plateau Clichy-Montfermeil comme secteur d'intervention prioritaire en faveur de son désenclavement.

Dans les années 90, il est envisagé d'améliorer la desserte du Plateau via une infrastructure routière Nord-Sud sur les emprises de l'ex-A87.

En 2000, le Grand Projet de Ville (GPV) intègre au projet d'aménagement les emprises nécessaires à l'établissement d'un TCSP.

En 2005, le STIF lance une nouvelle étude sur la desserte du Plateau :

- 6 solutions étudiées, dont 5 TCSP bus de rabattement vers les RER
- il apparaît que la seule solution pour un réel désenclavement consiste en la création d'une antenne du tram-train T4
- le tracé proposé emprunte la RN 3 entre le viaduc de Gargan et l'avenue Camille Desmoulins

En 2006, le STIF lance donc une seconde phase d'études portant sur l'exploration de variantes de tracé et leurs conditions d'insertion urbaine. L'enjeu consiste à identifier les solutions susceptibles de dégager le consensus le plus fort ainsi que le meilleur compromis entre intérêt transport et opportunité de requalification des voiries empruntées.

Six familles de tracé ont été étudiées entre la ligne T4 actuelle et le carrefour des Libertés à Clichy-sous-Bois. Au-delà du Carrefour des Libertés, le tracé est commun à tous les scénarii jusqu'à l'hôpital de Montfermeil.

L'analyse comparative des solutions en termes de desserte, d'insertion et d'intérêt pour la collectivité ont conduit le STIF à retenir :

- la famille 3 comme nouveau tracé proposé
- la famille 1 comme tracé alternatif

Le 9 juillet 2008, le STIF a approuvé le « dossier d'objectifs et de caractéristiques principales du prolongement du Tram-train T4 » pour desservir le plateau Clichy-Montfermeil.

B1. Règlement d'urbanisme Document en vigueur

Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Clichy-sous-Bois

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 10 juillet 2012 Document mis en compatibilité suite à la DUP du Tramway 4 du 12 septembre 2013

ZONE UD

Zone mixte correspondant à la présence ponctuelle de petits collectifs au sein du tissu pavillonnaire. Le secteur pourra accueillir des équipements publics ainsi que des commerces en RDC de manière préférentielle le long des axes structurants et aux entrées de ville stratégiques.

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

Ces espaces visent à mettre en valeur les secteurs pavillonnaires en admettant une constructibilité plus dense (petits collectifs) et des fonctions particulières (tertiaires, services, commerces et petits artisanats implantés de manière préférentielle en RDC) tout en respectant cette vocation dominante. Cette zone comprend 1 sous-secteur, UDa où la hauteur des constructions est limitée de manière spécifique.

RAPPELS

- 1 En application de la délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2007, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas, elle est incluse dans la demande de permis de construire), également prévue à l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.
- 2 Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.
- 3 Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
- 4 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
- 5 En application de la délibération du Conseil municipal du 26 juin 2007, Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-27 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.
- 6 Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir en application de l'article R 421-28 et suivants
- 7- Conformément à l'article L111-3 du Code de l'urbanisme, en cas de sinistre, il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre, dès lors que la construction aura été régulièrement édifiée et à condition de respecter les articles.

91

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

UD

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UD 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Sauf autorisation fixée sous conditions fixées à l'article UD 2, sont interdites les utilisations et occupations du sol suivantes :
 - .1.1. Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
 - 1.1.2. La construction, extension des établissements et installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation pouvant entraîner une gêne ou un risque pour le voisinage (nuisance, incendie, explosion, bruit, odeur, trafic routier).
 - 1.1.3. Le camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, le stationnement des caravanes, et les terrains de stationnement des caravanes.
 - 1.1.4. La construction et l'extension de bâtiments à vocation d'entrepôts commerciaux s'ils constituent la vocation principale de l'unité foncière.
 - 1.1.5. Les abris, fixes ou mobiles, utilisés ou non pour l'habitation (à l'exception des abris et serres de jardins, des appentis et des abris à usage de service public);
 - 1.1.6. Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, ainsi que de combustibles solides ou liquides.
 - 1.1.9. Les exhaussements et les affouillements du sol, sauf s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles si ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone.
 - 1.1.10. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
 - 1.1.11. Les groupes de garage individuels (boxes) lorsqu'ils constituent la destination principale d'une opération.
 - 1.1.12. Les projets de construction et d'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) ou d'établissements recevant du public (ERP) dont la capacité d'accueil dépasse 100 personnes situés aux abords des canalisations de gaz (haute pression) et dans les périmètres de précautions repérés au document graphique :
 - « zone permanente d'interdiction »: Tout projet d'IGH ou ERP de plus de 100 personnes est interdit sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz.

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

Article UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Sont autorisés mais à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :
 - 2.1.1. Les constructions et installations destinées :
 - aux commerces dans la limite de 1000 m² de surface de plancher ;
 - 2.1.2. Les constructions et installations à usage annexes:
 - lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol;
 - à conditions qu'elles ne soient pas affectées à l'habitation (usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.).
 - 2.1.3. Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées « linéaire commercial » aux documents graphiques peut être :
 - affecté à des activités artisanales ou commerciales, bureaux, services, cafés, restaurants, ou à des équipements publics d'intérêt collectif;
 - toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que les halls d'entrée, les accès au stationnement souterrain, les locaux techniques, de gardiennages...
 - 2.1.4. Les garages en rez-de-chaussée réalisés dans des constructions existantes à condition :
 - d'une part, qu'ils comportent au moins quatre emplacements indépendants et un seul accès direct sur la voie publique ;
 - d'autre part, que le rez-de-chaussée ne soit pas affecté par un «linéaire commercial» repéré aux documents graphiques;
 - 2.1.5. La construction et l'extension d'établissements et installations classées ou non, destinés à abriter des activités artisanales, commerciales, de services, ou administratives dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
 - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisance, incendie, explosion, bruit, odeur):
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes (voies, réseaux divers):
 - sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone;
 - 2.1.6. L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-40 et R.421-23 du code de l'urbanisme ;
 - 2.1.7. La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition :
 - qu'il s'agisse d'une reconstruction à l'identique et que le bâtiment ait une existence légale à la date d'approbation du présent PLU;
 - que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation;
 - 2.1.8. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

93

2.1.9. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents

UD

prospect et d'implantation ne sont pas applicables à ces ouvrages.

2.1.10. La modification du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement, à condition qu'elle contribue à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect

graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes. En outre, les règles de

- paysager, ou lorsqu'elle est rendue nécessaire pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles.
- 2.1.11. Les groupes de garages collectifs à condition qu'ils soient réalisés en superstructure (silos) .
- 2.1.12. Les changements de destination des constructions existantes ou des parties de constructions existantes, situées au-delà de la bande de constructibilité principale, dans la limite de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, à la triple condition que :
 - l'état et la structure de la construction permettent ce changement de destination;
 - l'emprise au sol des constructions sur le tènement n'excède pas 85% de celui-ci;
 - les règles posées par les articles 1, 2, 3, 4, 11, 12 et 13 du règlement soient respectées.
- 2.1.13. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées des constructions dans le respect de l'article 9 ci-après ;
- 2.1.14. Les sous-sols des constructions nouvelles devront prendre en compte le risque de remontées de nappe sur les secteurs identifiés à risque.
- 2.1.15. En application de l'arrêté préfectoral n° 95-1140 du 18 avril 1995, repris dans les annexes du PLU, dans les secteurs de risque dû à la présence ou à la proximité d'anciennes carrières délimités sur les documents graphiques, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.
- 2.1.16. Les projets d'urbanisme ainsi que les projets de construction et d'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) ou d'établissements recevant du public (ERP) dont la capacité d'accueil dépasse 100 personnes situés aux abords des canalisations de gaz (haute pression) et dans les périmètres de précautions repérés au document graphique :
 - « zone intermédiaire »: Des restrictions de construction ou d'extension des ERP de plus de 100 personnes, ainsi que les IGH existent sur une largeur de 25 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz.
 - « zone d'information du transporteur »: Tout projet d'urbanisme devra faire l'objet d'une information au transporteur GRT Gaz sur une largeur de 25 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz.

IIID

SECTION II: CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel:

 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fonds voisin, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

3.1. Accès :

- 3.1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct carrossable à une voie publique ou privée.
- 3.1.2. Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre
 - Les accès doivent être adaptés à l'opération de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur. Ainsi aucun n'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres (3 mètres dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à 50 mètres).
- 3.1.4. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.5. Les dispositions des paragraphes 3.1.1 à 3.1.4 sont applicables aux constructions existantes. Toutefois, pour les constructions édifiées antérieurement a la date d'approbation du PLU dont les accès ne respectent pas ces dispositions, les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisant pas à une augmentation de la surface de plancher de plus de 20 % peuvent être autorisés à condition de ne pas réduire les conditions d'accès existantes

3.2. Voirie :

3.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées nouvelles dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

95

UD

- 3.2.2. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à **8 mètres**, avec une largeur minimum de chaussée de **5 mètres**. Cette emprise peut-être réduite dans les cas suivants
 - circulation à sens unique
 - passages piétons indépendants de la voie (non situés en bordure de chaussée):
 - voies d'une longueur inférieure à 50 mètres.
- 3.2.3. Toutefois, une largeur minimum de **3,50 mètres** est exigée pour la chaussée (**3 mètres** dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à **50 mètres**).
- 3.2.4. Les voies nouvelles doivent présenter deux trottoirs d'une largeur minimum de **1,40 mètre** chacun (sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas est imposée une largeur minimum **de 0,90 mètre**).
- 3.2.5. Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 3.2.6. La création de pistes cyclables devra être réalisée en dehors de la chaussée et présenter une largeur minimum de 1,50 mètre pour une piste à sens unique et de 2,50 mètres pour une piste à double sens de circulation (sauf impossibilité technique).

Article UD 4: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable et sécurité incendie :

- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. (R 111-8 et R 111-9 et suivants du Code de l'urbanisme).
- 4.1.2. Il reviendra au pétitionnaire de prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- 4.1.3. Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.
- 4.1.4. Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.
- 4.1.5. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

97

4.2. Assainissement:

- 1.2.1. Dans le cas d'un réseau d'assainissement communal, il devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Clichy-Montfermeil et, dans le cas d'un réseau départemental, il devra tenir compte des prescriptions du règlement d'assainissement du Conseil Général de Seine-Saint-Denis
- 4.2.2. Il reviendra au pétitionnaire de prendre en compte les possibilités mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Toutefois, elles peuvent néanmoins être provisoirement acceptées, dans le réseau pluvial, au cas par cas, si il n'existe pas de solution alternative et dans le cas d'activités temporaires.

Le pétitionnaire devra étudier au préalable les variations du niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

- 4.2.3 Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- 4.2.4 Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2.5. **Eaux domestiques :**

- 4.2.5.1. Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.
- 4.2.5.2. Pour toutes constructions et installations nouvelles, le raccordement au réseau collectif doit être concu et réalisé selon un dispositif séparatif.
- 4.2.5.3. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.
- 4.2.5.4. Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée.

4.2.6. Eaux non domestiques (eaux industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement...):

4.2.6.1. Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

UD

4.2.6.2. Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

4.3. Eaux pluviales:

- 4.3.1. La rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre en priorité sur la parcelle, après consultation de l'autorité compétente.
- 4.3.2. Les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration. Une étude spécifique à la parcelle est alors nécessaire.
- 4.3.3. Lorsqu'il existe un réseau séparatif, le raccordement au réseau est autorisé, après consultation de l'autorité compétente.
- 4.3.4. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.
- 4.3.5. Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux...) n'est pas accepté sauf avis contraire de l'autorité compétente.
- 4.3.6. Le rejet d'hydrocarbure est soumis à autorisation de l'autorité compétente
- 4.3.7. Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra faire l'objet d'une étude de faisabilité permettant d'envisager la mise en place d'un système de rétention et d'infiltration, et lorsque cela n'est pas possible, stockage et raccordement aux réseaux. Pour cela, le débit de rejet sera limité au maximum. Dans un souci de pérennité, les techniques de stockage à réaliser devront être
 - à ciel ouvert et faiblement décaissées ;
 - esthétique et paysagères ;
 - facile d'entretien :
 - support d'autres usages (parkings, aires de jeux, jardins...)

Les techniques peuvent consister en toitures terrasse réservoirs, un parking inondable, des fossés drainants d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.

- 4.3.8. Aucun trop plein ne sera accepté dans les réseaux.
- 4.3.9. Les eaux issues des bassins versants considérées comme polluées transiteront par un système de dépollution adapté : décantation, filtres plantés.
- En complément des stockages éventuels, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé.

4.4. Eaux de drainage des terrains :

4.4.1. Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau n'est pas admis. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs techniquement identifiés

4.5. Eaux de piscine :

4.5.1. Les rejets des eaux de piscine dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité.

4.6. Réseaux divers :

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autres...) sont souterrains et regroupés sous trottoirs.
 - Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.
- Dans la mesure du possible, le type d'éclairage public sera choisi de tel sorte qu'il concentre la lumière sur les routes les chemins et les places (voir schéma

4.7. Déchets :

- 4.7.1. Toute construction doit prévoir sur l'unité foncière l'aménagement de locaux spécifiques pour les déchets ménagers et/ou industriels et dimensionnés au tri et à la collecte sélective, conformément au Plan départemental d'élimination des déchets ménagers.
- 4.7.2. Les constructions existantes justifiant d'impossibilités techniques majeures d'aménager ces locaux sont exemptées de ces dispositions.

Article UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Commune de Clichy-sous-Bois - Règlement

Article UD 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Champ d'application et définition :

- Le terme « alignement » désigne les limites
 - des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
 - des places ;
 - des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places.
- Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.
- Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :
 - les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées
 - les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
 - les clôtures ;
 - les balcons.

6.2. Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et des autres emprises publiques, soit avec un retrait ne pouvant excéder 3 mètres.
- En outre, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite constructible opposée, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H).

6.3. Dispositions particulières :

Des implantations différentes de celles fixées au 6.2 peuvent être autorisées ou imposées :

- à l'occasion des constructions nouvelles, sous forme de pans coupés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité;
- pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter contre le mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale;
- dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres articles oblige à ne construire que le long d'une seule voie pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour les éguipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du
- pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions ;
- pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans

III

101

- rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.
- Pour les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (10/07/2012)

6.3.2. Le traitement des retraits par rapport à la voie :

- 6.3.2.1. Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait en application du présent règlement, aucune partie du sous-sol de cette construction dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation) n'est autorisée dans la bande de retrait
- 6.3.2.2. En cas d'espace boisé classé, de boisement ou d'arbre isolé, aucune construction, y compris enterrée, n'est autorisée dans la bande du retrait.
- 6.3.2.3. En cas de retrait des constructions, l'alignement visuel devra être assuré par la réalisation d'une clôture conforme à l'article 11, implantée en limite de voie ou d'emprise publique.

6.3.3. Les vitrines et terrasses commerciales :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas être appliquées pour les vitrines et terrasses des commerces, sous réserve des règles liées à la domanialité publique, à la sécurité, aux réseaux divers et à l'aspect des constructions.

6.3.4. Les saillies :

Des saillies (balcons, auvents, corniches, marquises, débords de toiture, ...) peuvent être édifiées en surplomb de la voirie ou de la marge de reculement, à condition d'être conforme au règlement de voirie en vigueur.

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

Article UD 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application et définition :

- 7.1.1. Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :
 - les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées;
 - les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade;
 - les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée);
 - les clôtures.
- 7.1.2. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité :
 - La bande de constructibilité principale se mesure parallèlement à la limite de la voie visée à l'article 6, ou de la limite de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques. Dans le cas où une marge minimum de recul est imposée, la bande de constructibilité est décalée d'autant de la valeur de la marge minimum de recul;
 - La bande de constructibilité secondaire s'applique aux terrains ou parties de terrain non compris dans une bande de constructibilité principale.

7.2. Dispositions générales :

7.2.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales dans la bande de constructibilité principale :

Dans une bande de **21 mètres** de profondeur mesurée à partir de la marge de reculement obligatoire visée à l'article 6, ou de la limite de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites latérales (joignant l'alignement), si la ou les façades en limite parcellaire ne présentent aucune vue;
- soit en retrait des limites latérales, conformément aux dispositions prévues au paragraphe 7.3 ci-après.

7.2.1.1. Dispositions particulières dans la bande de constructibilité principale :

- dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée;
- au contact de chaque construction voisine, il peut être imposé que la bande constructible soit limitée à l'épaisseur de la construction contiguë.
 Dans ce cas, la construction nouvelle doit s'inscrire dans une enveloppe définie d'une part par l'épaisseur de la construction contiguë, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres, d'autre part par un angle de 45°;
- dans le cas d'un terrain dont la longueur de façade sur voie est supérieure à 40 mètres, il peut être imposé que la continuité de la construction fasse l'objet de retraits ou de percées visuelles, de façon à introduire des rythmes.

7.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales dans la bande de constructibilité secondaire :

Au-delà d'une bande de **21 mètres** de profondeur mesurée à partir de la marge de reculement obligatoire visée à l'article 6, les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait, conformément aux dispositions prévues au paragraphe 7.3 ci-après

- 7.2.2.1 Sont toutefois autorisées :
 - les constructions sur les deux limites séparatives latérales, si la ou les façades en limite parcellaire ne présentent aucune vue, dès lors que la hauteur absolue de la construction implantée sur cette ou ces limites n'excède pas 3 mètres mesurés à compter du niveau du terrain naturel.
 - l'adossement à des bâtiments existants édifiés en limites séparatives latérales sur des parcelles limitrophes est également admis dans la limite de leurs héberges, sans toutefois dépasser la hauteur maximale admise.

7.2.3. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain, conformément aux dispositions prévues au paragraphe 7.3 ci-après. Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite de fond de terrain, si la ou les façades en limite parcellaire ne présentent aucune vue, dès lors que la hauteur absolue de la construction implantée sur cette limite n'excède pas 3 mètres mesurés à compter du niveau du terrain naturel.

7.3. Constructions implantées en retrait des limites séparatives :

7.3.1. Murs percés de vues (au sens du code civil): Le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 6 mètres (L = H ≥ 6 m)

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la limite séparative en vis-

7.3.2. **Murs aveugles :** Le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de **2,50 mètres (L = H/3 ≥ 2.50 m).**

Sont assimilés à des murs aveugles les façades percées de vues dont la hauteur d'allège se situe au moins à **1,70 mètre** au-dessus du plancher fini et pouvant comporter à rez-de-chaussée un accès donnant sur un dégagement.

7.4. Constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les règles définies au présent article :

Les constructions existantes, ne respectant pas les conditions d'implantations fixées au présent PLU, peuvent faire l'objet d'extensions ou de surélévations sans création de vue, dans le prolongement de l'implantation existante à condition :

- que la distance en tout point, de cette extension vis-à-vis de la limite séparative ne soit pas inférieure à celle préexistante;
- que la hauteur de l'extension n'excède pas celle de la construction existante
- et que la partie non conforme aux règles soit limitée à 10 m² de surface de plancher par bâtiment existant.

103

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

UU.

7.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives :
- ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de la limite séparative.

7.6. Dispositions particulières :

7.6.1. Des retraits de construction sont imposés :

 Pour les constructions à usage d'activités, jouxtant une unité foncière occupée par une construction à usage d'habitation. Ces retraits doivent êtres conformes aux dispositions prévues au paragraphe 7.3 ci-dessus

7.6.2. Des retraits de construction peuvent être imposés :

- pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie ;
- pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

7.6.3. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- lorsqu'une servitude d'utilité publique ou une servitude privée ne permet pas une implantation en limite séparative ou lorsqu'une servitude de cour commune est établie en application de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme;
- pour les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (10/07/2012)

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement 104

105

Article UD 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Définition :

La distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-àvis, ne comprend pas les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

8.2. Dispositions générales :

- 8.2.1. La distance séparant deux constructions non accolées implantées dans la bande constructibilité principale ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas de façade aveugle, et de 8 mètres dans le cas de façade comportant des ouvertures.
- 8.2.2. Dans les autres cas, la distance en tout point d'une construction par rapport à une autre construction non accolée est au moins égale au cumul de la hauteur totale de la façade de chacune des constructions divisé par trois, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 8.2.3. Les constructions non contigües doivent être implantées de manière à ce que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal

8.3. Dispositions particulières :

- 8.3.1. Il peut être imposé que la continuité de la construction fasse l'objet de retraits ou de percées visuelles dans le cas d'un terrain dont la longueur de façade sur voie est supérieure à 40 mètres, de façon à introduire des rythmes, et ce indépendamment des prescriptions d'implantation en ordre continu visées le cas échéant à l'article 7.
- 8.3.2. Des prospects supérieurs peuvent être imposés pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.
- 8.3.3. Il n'est pas fixé de distance minimum entre les constructions principales et les annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 mètres.
- 8.3.4. La multiplication des petits bâtiments est à éviter.
- 8.3.5. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

UD

Article UD 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Définition :

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons et des débords de toiture.

9.2. Dispositions générales :

9.2.1. L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Toutefois, pour l'ensemble de la zone, au-delà de la bande constructible principale, l'emprise au sol est limitée à celle existante à la date d'approbation du PLLI

- 9.2.2. Cette disposition n'est pas applicable
 - aux équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public;
 - aux extensions de locaux à destination artisanale, commerciale ou industrielle;
 - aux extensions de construction d'habitation dans la limite de 30 m²;
 - aux garages en silo ;
 - aux saillies de balcons.

9.3. Dispositions particulières :

- 9.3.1. Lorsque le terrain comporte des constructions ou parties de construction avec de la surface de plancher édifiées au-delà de la bande constructible principale visée à l'article 7.2, l'emprise au sol de toutes les constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
- 9.3.2. Cette disposition n'est pas applicable
 - aux extensions de locaux à destination industrielle et artisanale :
 - aux équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.
- 9.3.3. Lors de changement de destination d'une construction existante, située audelà de la bande constructible principale (sous réserve notamment de l'article 2), l'emprise au sol des constructions sur le tènement ne doit pas excéder 85% de celui-ci.

IID

107

Article UD 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition :

- 10.1.1. La hauteur se mesure :
 - à partir du sol naturel existant avant les travaux ;
 - jusqu'au faîtage pour les toitures en pente ;
 - à l'acrotère pour les toitures terrasses.
- 10.1.2. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Dispositions générales :

- 10.2.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder
 - 12 mètres à l'acrotère, et 15 mètres au faîtage ;
 - Et, (R+3+C).

10.2.2. En UDa, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder

- 9 mètres à l'acrotère, et 12 mètres au faîtage ;
- Et, (R+2+C)
- 10.2.3. Lorsque la construction est édifiée à l'intersection de deux voies autorisant des hauteurs différentes, la hauteur sur voie la plus élevée peut être appliquée à l'autre voie sur une distance qui ne peut excéder l'épaisseur de la construction implantée le long de la voie autorisant la hauteur la plus importante.
- 10.2.4. La hauteur au faîtage des constructions annexes (abris de jardin, garages, appentis, etc.), mesurée depuis le sol naturel, ne pourra excéder 3 mètres.
- 10.2.5. Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

10.3. Dispositions particulières :

- 10.3.1. Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :
 - pour les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) il n'est pas fixé de rècle:
 - dans le cas de terrain en pente, il est toléré 1,50 mètre de plus au faîtage et sur les parties avales du bâtiment à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

10.4 Hauteur favorisant la mutabilité fonctionnelle des rez-de-chaussée pour activités et habitabilité des logements

10.4.1. Afin de faciliter les mutations des pieds d'immeubles il est recommandé que les rez-de-chaussée aient une hauteur sous plafond comprise entre 3,50 mètres au moins et 4,10 mètres au plus, et que la structure du bâtiment n'y fasse pas obstacle (une structure par points peut par exemple faciliter la mutabilité).

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

- District

- 0.4.2. Une amélioration de l'habitabilité des logements et situé à rez-de-chaussée directement sur l'espace public doit être recherchée par une surélévation de leurs planchers par rapport au niveau du sol naturel, soit par une hauteur de leur plafond à **3 mètres** minimum ;
- 10.4.3. Selon les indications au document graphique, ces dispositions sont obligatoires.

Article UD - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel:

- Nonobstant les dispositions du présent article, et conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme :
- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

11.1. Aspect général (toutes constructions) :

- 11.1.1. Les constructions et installations doivent par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains locaux.
- 11.1.2. Notamment, une attention particulière sera portée à la bonne intégration de la construction parmi les constructions voisines. Les raccordements avec les constructions voisines devront être particulièrement étudiés.
- 11.1.3. Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.
- 11.1.4. Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc...).
- 11.1.5. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.
- 11.1.6. Les mouvements de sols, de type enrochements, susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits
- 11.1.7. La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.
- 11.1.8. En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs
- 11.1.9. Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations, etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

- III
- 11.1.10. Les aires de stockage ne devront pas être visibles (sauf impossibilité technique).
- 11.1.11. Les aménagements et constructions nouvelles devront suivre dans la mesure du possible les principes donnés en annexe et permettant de réduire les risques de collisions des oiseaux avec les vitrages.
- 11.1.12. Les nouveaux aménagements et constructions devront suivre dans la mesure du possible les principes donnés en annexe et permettant de réduire les risques de dégradation du bâti et aménagements par le retrait gonflement des argiles.
- 11.1.13. Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de préservation des ressources énergétiques et naturelles tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
 - privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
 - intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
 - prévoir une isolation thermique qui limite les dépenditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
 - privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie et des énergies recyclées
 - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

11.2. Les facades – matériaux :

- 11.2.1. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, béton brut, etc.), ainsi que l'emploi en façade de bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- 11.2.2. Les projets s'inscrivant dans un front urbain peuvent être soumis à des prescriptions obligeant à respecter l'ordonnancement des constructions environnantes, notamment le rythme du parcellaire ou de façades, les proportions des parties pleines (bandeaux, meneaux) par rapport aux baies.
- 11.2.3. Les projets présentant un mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue peuvent être refusés.
- 11.2.4. La conception du rez-de-chaussée doit mettre en valeur les halls d'entrée, limiter l'impact des accès de service, et faire en sorte que tous les percements soient composés avec l'ensemble de la façade. En rez-de-chaussée, un seul accès de véhicules par façade est autorisé. Lorsqu'ils se situent dans la construction, les accès de garages doivent être dans l'alignement du nu général du soubassement. Les soubassements des constructions donnant sur rue doivent être conçus avec des matériaux répondant particulièrement aux qualités de durabilité, de solidité et d'entretien.
- 11.2.5. A l'occasion du ravalement des façades, il peut être exigé que les balcons d'origine soient maintenus, que les pierres de taille ne soient pas masquées. En outre, la préservation des devantures existantes peut être imposée en raison de leur intérêt esthétique ou historique.
- 11.2.6. Pour favoriser l'animation de la rue, les vitrines des commerces ne doivent pas comporter de système de fermeture opaque.

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

109

UD

- 11.2.7. Il peut être exigé que les constructions permettent au moins une vue ou transparence visuelle sur les cœurs d'îlots arborés, notamment au niveau des halls d'entrée d'immeubles ou des cheminements à préserver.
- 1.2.8. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

11.3. Volumes - percements

- 11.3.1. Les rez-de-chaussée semi-enterrés sont interdits.
- 11.3.2. Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction (sauf impossibilité technique).
- 11.3.3. Les dimensions, les proportions ainsi que la composition des ouvertures en façades devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- 11.3.4. Les couleurs des menuiseries et des garde-corps doivent être en harmonie avec la couleur de la façade.

11.4. Les ouvrages de saillie

- 11.4.1. Les saillies en façade sur rue s'appliquent outre les dispositions plus restrictives pouvant figurer au règlement de voirie. Elles concernent les façades édifiées le long des voies telles que visées à l'article 6. En cas de marge de recul imposée dans les documents graphiques, celle-ci se substitue à la limite de la voie.
- 11.4.2. D'une façon générale, tout débord de façade en saillie sur le domaine public ne peut être situé en-dessous de 4,30 mètres de hauteur (à l'exception des vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée et des éléments décoratifs dont la saillie est inférieure à 16 centimètres de profondeur).
- 11.4.3. Dans tous les cas, indépendamment des dispositions ci-après, la répartition des saillies, leur regroupement ou leur limitation peut être imposé si le caractère des constructions avoisinantes le justifie, y compris les vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée.

11.5. Les toitures :

- 11.5.1. La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée. Les locaux et installations techniques doivent impérativement être couverts. Ils sont soit compris dans le volume de couronnement, soit en l'absence de volume de couronnement en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade et intégrés dans le traitement architectural du couronnement.
- 11.5.2. Les ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines lucarnes, pergolas, etc...) et les baies de toiture peuvent être limités ou interdits au regard du caractère des toitures du quartier.
- 11.5.3. Dans le cas où la toiture d'une construction nouvelle comporte une charpente, celle-ci doit s'inscrire dans un gabarit n'excédant pas 40% de pente. Toute pente différente ne pourra être accordée que si elle se justifie par le caractère d'une construction contiguë. Au-delà du gabarit défini cidessus, peuvent être autorisés des ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes) si le caractère des constructions avoisinantes le justifie.

111

- I1.5.4. En présence de toitures terrasses, celles-ci doivent être recouvertes par des matériaux de finition. Il peut être exigé que la nature et la couleur de ces matériaux s'harmonisent avec les toitures environnantes.
- 11.5.5. Les étanchéités ne doivent pas être visibles. Les traitements de surface bruts en asphalte sont prohibés.

11.6. Les clôtures :

- 11.6.1. Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public. En outre, les matériaux doivent conserver une tenue correcte dans le temps.
- 11.6.2. Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes.
- 11.6.3. Les clôtures implantées le long de la limite de référence doivent être, réalisées sous forme d'un muret d'une hauteur comprise entre **0,60 et 1**
 - soit surmonté d'une grille simple ;
 - soit doublé d'une haie végétale ;
 - soit les deux.
- 11.6.4. Pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée.
- 11.6.5. Les clôtures implantées le long des limites séparatives et des limites de référence ne doivent pas excéder **2,10 mètres** de hauteur, sauf en cas de terrain en pente (**2,50 mètres**).
- 11.6.6. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.
- 11.6.7. Le long des voies constituant des belvédères, les clôtures doivent assurer une transparence pérenne afin de maintenir les vues panoramiques sur la ville.
- 11.6.8. Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence.
- 11.6.9 Le long des espaces boisés, notamment des espaces boisés de la Fosse Maussoin et de la forêt de Bondy, afin de permettre la perméabilité des espaces verts, il est préconisé la pose de barrières de type grillage (avec un espace de 10 cm minimum au dessus du sol). Lorsque la pose de muret est nécessaire (pour des raisons de sécurité), il est nécessaire de préserver des interruptions de 10 cm de large minimum tous les 10 mètres.

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

HID

11.7. Dispositions relatives aux constructions protégées au titre de l'article L.123-1-5-7°du code de l'urbanisme telles que figurées sur le Plan du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager :

11.7.1. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'un repérage et d'une protection au titre de l'article L-123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais veille à la protection de la composition urbaine dans laquelle le bâti s'insère et des caractéristiques des éléments de patrimoine repérés.

Les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine, en assurant la qualité paysagère et architecturale des abords et la transition morphologique avec l'édifice repéré.

11.8. Les éléments techniques :

11.8.1. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage, ou être en retrait horizontal d'au moins 3 mètres de l'acrotère.

11.8.2. Cages d'ascenseur

Les cages d'ascenseur doivent être intégrées à la construction.

11.8.3. Émergences techniques

Les émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, cheminées, extracteurs, machineries d'ascenseur...) doivent être intégrées à l'architecture du bâtiment.

- 11.8.4. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux...), les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...), doivent êtres intégrés de façon harmonieuse à l'opération.
- 11.8.5. Les antennes-relais (téléphonie mobile) doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), et doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère. Leur implantation est soumise au respect du guide des bonnes pratiques.

11.8 La publicité :

Tous les supports de publicité et enseignes commerciales devront respecter le Plan Local de Publicité.

113

Article UD 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Définition :

- 12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.)
- 12.1.2. L'aire de stationnement pour un véhicule léger est de :
 - 23 m² pour les stationnements à l'air libre ;
 - et de 26 m² pour les stationnements intégrés dans les constructions.
- 12.1.3. Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'Urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables.
- 12.1.4. En application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme :
 Lorsque les constructions à usages d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

12.1.5. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

12.2. Normes:

12.2.1. Les normes minima suivantes sont exigées :

Destination et nature de la	Nombre de places imposées
construction	
Habitat	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 place par logement
Bureaux	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher
Artisanat, activités industrielles et entrepôts	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher + une aire de livraison sur l'unité foncière
Commerces de moins de 300 m² de surface de vente	Aucune
Commerces dont la surface de vente est comprise ente 300 et 2000 m²	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher (non compris les réserves)
Commerces dont la surface de vente est supérieure à 2000 m²	1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher (non compris les réserves)
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 80 chambres et 0,5 place supplémentaire par chambre au-delà de 80 chambres; Pour les hôtels de plus de 80 chambres, une partie de ces places devra être accessible aux autocars + Places nécessaires pour le personnel

12.2.2. Les établissements de plus de 300 m² de surface de plancher recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

12.2.3. Normes pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général :

général:

12.2.3.1. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

IIN I

12.3. Obligations de réaliser des stationnements pour vélos :

12.3.1. Afin de prendre en compte les besoins spécifiques des deux roues, il doit être réalisé des espaces de stationnement pour les vélos et deux-roues motorisés selon les dispositions suivantes :

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées
Habitat	1,5 m² par logement + 1 local de 10 m² minimum pour les opérations de plus de 400 m² de surface de plancher
Bureaux	1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries, équipements publics.	place pour 10 employés, place de stationnements pour les visiteurs
Établissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves

- 12.3.2. La surface destinée au stationnement de vélos doit être intégrée dans le projet même, proche de la rue, accessible et avoir un dimensionnement adapté.
- 12.3.3. L'aire de stationnement de vélo doit être close et couverte.

12.3.4. Normes pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général :

- 12.3.4.1. Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur, doit faire l'objet d'une note justificative. L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.
- 12.3.4.2 Pour les établissements d'enseignement, il doit être réalisé un ou des locaux protégés, dont la taille sera adaptée aux besoins de l'établissement (dans tous les cas, il est recommandé de prévoir un minimum de 30 m² de locaux pour 100 élèves).
- 12.3.4.3. Ces normes ne s'appliquent pas en cas de travaux sur des constructions existantes dès lors que les travaux ne constituent pas une extension de la construction existante ou un changement de destination de tout ou partie de l'immeuble concernée..

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

115

- UD

Article UD 13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Définition :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Ne sont pas considérés comme des espaces libres, les parties de constructions édifiées au dessus du sol et en sous-sol, ni les aires de stationnement extérieures (en surface) ni les emprises de voirie.

13.2. Dispositions générales :

13.2.1. A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire doit joindre un volet paysager indiquant les plantations maintenues, supprimées ou créées.

13.2.2. Espaces Boisés Classés:

Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 311-1 du Code forestier.

13.2.3. Les espaces verts protégés au titre de l'article L 123-1-5.7 :

- 13.2.3.1. Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L 123-1-5.7° tels que figurés au « plan du patrimoine architectural urbain et paysager » :
 - l'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, ou à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains;
 - tout arbre abattu doit être remplacé à l'identique.

13.2.4. Les alignements d'arbres et arbres isolés à préserver :

- 13.2.4.1. Les alignements d'arbres et les arbres isolés à préserver figurant au « plan du patrimoine architectural urbain et paysager » sont protégés au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme.
- 13.2.4.2. L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres ou d'un arbre isolé à préserver n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. Les sujets abattus doivent être remplacés à l'identique.
- 13.1.4.3. L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres ou d'un arbre isolé à préserver n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ne pouvant pas être réalisés dans d'autres conditions ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains.
- 13.2.5. **20%** de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces verts dont les deux tiers au moins doivent être des espaces verts collectifs à l'immeuble.
- 13.2.6. En outre, sauf en cas de changement de destination, les deux tiers au moins des espaces verts exigés doivent être réalisés :
 - en pleine terre ;
 - d'un seul tenant.

UD

La localisation de ceux-ci doit permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige.

- 13.2.7. Ne sont pas pris en compte les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions.
- 13.2.8. Dans l'hypothèse ou un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres laissés en pleine terre des mesures compensatoires sont autorisées avec les coefficients pondérateurs suivants :
 - espaces verts de pleine terre : coefficient : 1
 - toitures terrasses végétalisées intensives et espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre : coefficient : 0,60
 - toitures terrasses végétalisées extensives, d'une profondeur inférieure 0,80 mètre et murs végétalisés: coefficient: 0,20
- 13.2.9. La « surface végétalisée pondérée » se calcule en additionnant à la surface végétalisée existante ou projetée sur un terrain, des coefficients de majoration variant entre 0,2 (Toitures terrasses végétalisées) et 1 (pour les surfaces en pleine terre)

13.3. Dispositions particulières

- 13.3.1. Les dispositions précédentes de cet article ne s'appliquent pas :
 - aux travaux de surélévations, d'extensions et de changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article UD 13.2.4. à UD 13.2.5. du présent PLU, à la condition de ne pas réduire la superficie comptabilisée au titre des espaces verts et végétalisés :
 - aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes ;
 - aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 13.3.2 Toutefois, la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts ou aires de jeux.
- 13.3.3. Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.
- 13.3.4. Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40 m².
- 13.3.5. Les boisements doivent faire l'objet d'une composition paysagère.
- 13.3.6. Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration) et conçus dans le respect des dispositions de l'article 4, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :
 - faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti;
 - être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux...).
- 13.3.7. Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.
- 13.3.8. La hauteur des haies devra être inférieure à **2,10 mètres**.
- 13.3.9. Toutes les plantations et haies végétales seront composées d'espèces d'origine locale et adaptée aux habitats de la Seine-Saint-Denis.

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

117

Les plantes envahissantes seront interdites (voir la liste ODBU en annexe du règlement). Les arbres à enracinement fragiles seront interdits : conifères, peupliers, robiniers faux-acacia.

13.3.10. Afin de prendre en compte le potentiel allergène des plantes, le choix des espèces à planter sera fait en fonction de la typologie donnée dans le tableau en annexe.

13.3.11. Il est obligatoire d'employer des films anti-racinaires en milieu urbain pour les arbres pouvant endommager des ouvrages (réseaux, infrastructures, etc.), tels que les peupliers et les arbres à racines traçantes.

13.3.12. Il est recommandé une gestion différenciée des espaces verts : fauches tardives, « 0 » phyto ; coupe et élagage des arbres en dehors des périodes de nidification des oiseaux et des chauves-souris, etc.

SECTION III: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

UD

ZONE UR

Secteur correspondant à des espaces stratégiques de la Ville qui font l'objet d'opérations d'aménagement.

Zone correspondant aux opérations de renouvellement urbain.
La zone Ur1 correspond au renouvellement urbain du centre-ville.
La zone Ur2 correspond au Projet de Rénovation Urbaine.
Il s'agit de favoriser l'implantation d'activités économiques et la rénovation des bâtiments existants.

RAPPELS

- 1 En application de la délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2007, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas, elle est incluse dans la demande de permis de construire), également prévue à l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.
- 2 Les installations et travaux divers lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.
- 3 Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
- 4 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
- 5 En application de la délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2007, les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-27 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.
- 6 Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir en application de l'article R 421-28 et suivants.
- 7- Conformément à l'article L111-3 du Code de l'urbanisme, en cas de sinistre, il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre, dès lors que la construction aura été régulièrement édifiée et à condition de respecter les articles.

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

142

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UR 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Sauf autorisation fixée sous conditions fixées à l'article UR 2, sont interdites les utilisations et occupations du sol suivantes :
 - 1.1.1. Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
 - 1.1.2. La construction, extension des établissements et installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation pouvant entrainer une gêne ou un risque pour le voisinage (nuisance, incendie, explosion, bruit, odeur, trafic routier).
 - 1.1.3. Le camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, le stationnement des caravanes de toutes nature, et les terrains de stationnement des caravanes.
 - 1.1.4. La construction et l'extension de bâtiments à vocation d'entrepôts commerciaux s'ils constituent la vocation principale de l'unité foncière.
 - 1.1.5. Les abris, fixes ou mobiles, utilisés ou non pour l'habitation (à l'exception des abris et serres de jardins, des appentis et des abris à usage de service public).
 - 1.1.6. Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, ainsi que de combustibles solides ou liquides.
 - 1.1.7. Les exhaussements et les affouillements du sol, sauf s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles si ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone.
 - 1.1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
 - 1.1.9. Les groupes de garage individuels (boxes) lorsqu'ils constituent la destination principale d'une opération.
 - 1.1.10. Les projets de construction et d'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) ou d'établissements recevant du public (ERP) dont la capacité d'accueil dépasse 100 personnes situés aux abords des canalisations de gaz (haute pression) et dans les périmètres de précautions repérés au document graphique :
 - « zone permanente d'interdiction »: Tout projet d'IGH ou ERP de plus de 100 personnes est interdit sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz.

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

143

U.

Article UR 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Sont autorisés mais à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :
 - 2.1.1. Les constructions et installations à usage d'annexe lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol.
 - 2.1.2. La construction et l'extension d'établissements et installations classées ou non, destinées à abriter des activités, artisanales, commerciales, de services, ou administratives dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
 - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisance, incendie, explosion, bruit, odeur);
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes (voies, réseaux divers);
 - sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
 - 2.1.3. La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition :
 - qu'il s'agisse d'une reconstruction à l'identique et que le bâtiment ait une existence légale à la date d'approbation du présent PLU;
 - que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
 - 2.1.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
 - 2.1.5. La modification du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement, à condition qu'elle contribue à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou lorsqu'elle est rendue nécessaire pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles;
 - 2.1.6. Les groupes de garages collectifs à condition qu'ils soient réalisés en superstructure (silos) ;
 - 2.1.7. Les changements de destination des constructions existantes ou des parties de constructions existantes, dans la limite de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, à la triple condition que :
 - l'état et la structure de la construction permettent ce changement de destination
 - l'emprise au sol des constructions sur le tènement n'excède pas 85% de celui-ci;
 - les règles posées par les articles 1, 2, 3, 4, 11, 12 et 13 du règlement soient respectées.
 - 2.1.8. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui n'en respecteraient pas le règlement, les travaux d'aménagement, d'extension ou de changement d'affectation sont autorisés à condition que les travaux envisagés soient conformes au présent règlement. En particulier, dans le cas

d'une rénovation de façade, les travaux envisagés devront respecter l'article UR 11, en particulier en ce qui concerne les matériaux et les clôtures.

- 2.1.9. La modification du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement, à condition qu'elle contribue à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou lorsqu'elle est rendue nécessaire pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles.
- 2.1.10. Les sous-sols des constructions nouvelles devront prendre en compte le risque de remontées de nappe sur les secteurs identifiés à risque.
- 2.1.11. Les projets d'urbanisme ainsi que les projets de construction et d'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) ou d'établissements recevant du public (ERP) dont la capacité d'accueil dépasse 100 personnes situés aux abords des canalisations de gaz (haute pression) et dans les périmètres de précautions repérés au document graphique :
 - « zone intermédiaire »: Des restrictions de construction ou d'extension des ERP de plus de 100 personnes, ainsi que les IGH existent sur une largeur de 25 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz.
 - « zone d'information du transporteur »: Tout projet d'urbanisme devra faire l'objet d'une information au transporteur GRT Gaz sur une largeur de 25 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz.
- 2.1.12. Nonobstant les dispositions des articles Ur1 et Ur2 les travaux destinés à l'exploitation ou au fonctionnement de centre équestre à conditions que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage.

SECTION II: CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article UR 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel:

 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fonds voisin, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

3.1. Accès :

- 3.1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct carrossable à une voie publique ou privée.
- 3.1.2. Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

Les accès doivent être adaptés à l'opération de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- 3.1.3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur. Ainsi aucun n'accès ne pourra avoir une largeur constante inférieure à 3,50 mètres (3 mètres dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à 50 mètres).
- 3.1.4. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.5. Les dispositions des paragraphes 3.1.1 à 3.1.4 sont applicables aux constructions existantes. Toutefois, pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU dont les accès ne respectent pas ces dispositions, les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisant pas à une augmentation de la surface de plancher de plus de 20 % peuvent être autorisés à condition de ne pas réduire les conditions d'accès existantes.

3.2. Voirie:

3.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées nouvelles dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

- 3.2.2. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à **8 mètres**, avec une largeur minimum de chaussée de **5 mètres**. Cette emprise peut-être réduite dans les cas suivants:
 - circulation à sens unique
 - passages piétons indépendants de la voie (non situés en bordure de chaussée):
 - voies d'une longueur inférieure à 50 mètres.
- 3.2.3. Toutefois, une largeur minimum de **3,50 mètres** est exigée pour la chaussée (**3 mètres** dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à **50 mètres**).
- 3.2.4. Les voies nouvelles doivent présenter deux trottoirs d'une largeur minimum de **1,40 mètre** chacun (sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas est imposée une largeur minimum de **0,90 mètre**).
- 3.2.5. Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 3.2.6. La création de pistes cyclables devra être réalisée en dehors de la chaussée et présenter une largeur minimum de 1,50 mètre pour une piste à sens unique et de 2,50 mètres pour une piste à double sens de circulation (sauf impossibilité technique).

Article UR 4: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable et sécurité incendie :

- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. (R 111-8 et R 111-9 et suivants du Code de l'urbanisme).
- 4.1.2. Il reviendra au pétitionnaire de prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- 4.1.3. Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.
- 4.1.4. Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.
- 4.1.5. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

UR

4.2. Assainissement:

- 4.2.1. Dans le cas d'un réseau d'assainissement communal, il devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Clichy-Montfermeil et, dans le cas d'un réseau départemental, il devra tenir compte des prescriptions du règlement d'assainissement du Conseil Général de Seine-Saint-Denis.
- 4.2.2. Il reviendra au pétitionnaire de prendre en compte les possibilités mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Toutefois, elles peuvent néanmoins être provisoirement acceptées, dans le réseau pluvial, au cas par cas, si il n'existe pas de solution alternative et dans le cas d'activités temporaires.

Le pétitionnaire devra étudier au préalable les variations du niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

- 4.2.3. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides
- 4.2.4. Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2.5. **Eaux domestiques :**

- 4.2.5.1. Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.
- 4.2.5.2. Pour toutes constructions et installations nouvelles, le raccordement au réseau collectif doit être conçu et réalisé selon un dispositif séparatif.
- 4.2.5.3. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.
- 4.2.5.4. Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée.

4.2.6. Eaux non domestiques (eaux industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement...):

4.2.6.1. Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de

déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.

4.2.6.2. Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

4.3. Eaux pluviales :

- 4.3.1. La rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre en priorité sur la parcelle, après consultation de l'autorité compétente.
- 4.3.2. Les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration. Une étude spécifique à la parcelle est alors nécessaire.
- 4.3.3. Lorsqu'il existe un réseau séparatif, le raccordement au réseau est autorisé, après consultation de l'autorité compétente.
- 4.3.4. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.
- 4.3.5. Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux...) n'est pas accepté sauf avis contraire de l'autorité compétente.
- 4.3.6. Le rejet d'hydrocarbure est soumis à autorisation de l'autorité compétente
- 4.3.7 Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra faire l'objet d'une étude de faisabilité permettant d'envisager la mise en place d'un système de rétention et d'infiltration, et lorsque cela n'est pas possible, stockage et raccordement aux réseaux. Pour cela, le débit de rejet sera limité au maximum. Dans un souci de pérennité, les techniques de stockage à réaliser devront être :
 - à ciel ouvert et faiblement décaissées ;
 - esthétique et paysagères ;
 - facile d'entretien :
 - support d'autres usages (parkings, aires de jeux, jardins...)

Les techniques peuvent consister en toitures terrasse réservoirs, un parking inondable, des fossés drainants d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.

- 4.3.8 Aucun trop plein ne sera accepté dans les réseaux.
- 4.3.9 Les eaux issues des bassins versants considérées comme polluées transiteront par un système de dépollution adapté : décantation, filtres plantés.
- 4.3.10 En complément des stockages éventuels, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé.

4.4. Eaux de drainage des terrains :

4.4.1. Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau n'est pas admis. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs techniquement identifiés

4.5. Eaux de piscine :

4.5.1. Les rejets des eaux de piscine dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité.

UR

HR

4.6. Réseaux divers

- 4.6.1. La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autres...) sont souterrains et regroupés sous trottoirs.
 - Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.
- 4.6.2. Dans la mesure du possible, le type d'éclairage public sera choisi de tel sorte qu'il concentre la lumière sur les routes les chemins et les places (voir schéma en annexe).

4.7. Déchets

- 4.7.1. Toute construction doit prévoir sur l'unité foncière l'aménagement de locaux spécifiques pour les déchets ménagers et/ou industriels et dimensionnés au tri et à la collecte sélective, conformément au Plan départemental d'élimination des déchets ménagers.
- 4.7.2. Les constructions existantes justifiant d'impossibilités techniques majeures d'aménager ces locaux sont exemptées de ces dispositions.

Article UR 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Commune de Clichy-sous-Bois - Règlement

150

Article UR 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Champ d'application et définition :

- 6.1.1. Le terme « alignement » désigne les limites :
 - des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
 - des places
 - des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places.
- 6.1.2. Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.
- 6.1.3. Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :
 - les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées;
 - les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade;
 - les clôtures ;
 - les balcons.

6.2. Dispositions générales :

6.2.1. Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et des autres emprises publiques, soit avec un retrait compris entre 3 et 6 mètres.

6.3. Dispositions particulières :

- 6.3.1. Des implantations différentes de celles fixées au 6.2 peuvent être autorisées ou imposées :
 - à l'occasion des constructions nouvelles, sous forme de pans coupés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité;
 - pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter contre le mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale;
 - dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres articles oblige à ne construire que le long d'une seule voie pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction;
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.
 - pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé.
 Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions;
 - pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.
 - pour les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (10/07/12)

Le traitement des retraits par rapport à la voie :

- 6.3.2.1. Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait en application du présent règlement, aucune partie du sous-sol de cette construction dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation) n'est autorisée dans la bande de retrait.
- 6.3.2.2. En cas d'espace boisé classé, de boisement ou d'arbre isolé, aucune construction, y compris enterrée, n'est autorisée dans la bande du retrait.
- 6.3.2.3. En cas de retrait des constructions, l'alignement visuel devra être assuré par la réalisation d'une clôture conforme à l'article 11, implantée en limite de voie ou d'emprise publique.

Les vitrines et terrasses commerciales : 633

Les dispositions de cet article peuvent ne pas être appliquées pour les vitrines et terrasses des commerces, sous réserve des règles liées à la domanialité publique, à la sécurité, aux réseaux divers et à l'aspect des constructions.

634 Les saillies :

Des saillies (balcons, auvents, corniches, marquises, débords de toiture, ...) peuvent être édifiées en surplomb de la voirie ou de la marge de reculement, à condition d'être conforme au règlement de voirie en vigueur.

Article UR 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX **LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Champ d'application et définition :

- Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :
 - les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées
 - les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade :
 - les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) :
 - les clôtures.

7.2. Dispositions générales :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- 7.2.1.1. Les constructions ou parties de construction doivent être implantées
 - Soit sur une ou plusieurs limites latérales (joignant l'alignement), si la ou les facades en limite parcellaire ne présentent aucune vue :
 - Soit en retrait des limites latérales, conformément aux dispositions prévues au paragraphe 7.3 ci-après.

152

7.3. Constructions implantées en retrait des limites séparatives

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres (L = H/2 ≥ 4 m).

Commune de Clichy-sous-Bois - Règlement

façade de la construction, au point le plus proche de la limite séparative en vis-

7.4. Constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les règles définies au présent article :

Les constructions existantes, ne respectant pas les conditions d'implantations fixées au présent PLU, peuvent faire l'objet d'extensions ou de surélévations sans création de vue, dans le prolongement de l'implantation existante à condition

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la

- Que la distance en tout point, de cette extension vis-à-vis de la limite séparative ne soit pas inférieure à celle préexistante :
- que la hauteur de l'extension n'excède pas celle de la construction
- Et que la partie non conforme aux règles soit limitée à 10 m² de surface de plancher par bâtiment existant.

7.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de la limite séparative.

7.6. Dispositions particulières :

- Dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée.
- Dans le cas d'un terrain dont la longueur de façade sur voie est supérieure à 40 mètres, il peut être imposé que la continuité de la construction fasse l'objet de retraits ou de percées visuelles, de facon à introduire des rythmes.

763 Des retraits de construction peuvent être imposés :

- pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie ;
- pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- lorsqu'une servitude d'utilité publique ou une servitude privée ne permet pas une implantation en limite séparative ou lorsqu'une servitude de cour commune est établie en application de l'article L.471-1 du Code de
- Pour les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (10/07/12)

Article UR 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Définition :

La distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-àvis, ne comprend pas les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

8.2. Dispositions générales :

8.2.1. La distance minimum entre deux constructions principales (habitations, commerce, activité, équipement) non contiguës sera au moins égale à **4 mètres** dans le cas d'une façade aveugle et à **8 mètres** dans le cas d'une façade comportant des ouvertures visuelles.

8.3. Dispositions particulières :

- 8.3.1. Il peut être imposé que la continuité de la construction fasse l'objet de retraits ou de percées visuelles dans le cas d'un terrain dont la longueur de façade sur voie est supérieure à 40 mètres, de façon à introduire des rythmes, et ce indépendamment des prescriptions d'implantation en ordre continu visées le cas échéant à l'article 7
- 8.3.2. Des prospects supérieurs peuvent être imposés pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.
- 8.3.3. Il n'est pas fixé de distance minimum entre les constructions principales et les annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à **3 mètres**.
- 8.3.4. La multiplication des petits bâtiments est à éviter.
- 8.3.5. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

154

Article UR - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Définition :

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons et des débords de toiture.

9.2. Dispositions générales :

- 9.2.1. Le coefficient d'emprise au sol maximum autorisé est de 60%.
- 9.2.2. Cette disposition n'est pas applicable :
 - aux équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public;
 - aux extensions de locaux à destination artisanale, commerciale ou industrielle
 - aux extensions de construction d'habitation dans la limite de 30 m²;
 - aux garages en silo ;
 - aux saillies de balcons

9.3. Dispositions particulières :

9.3.1. Si le stationnement est entièrement réalisé en souterrain ou s'il est entièrement intégré à la construction à usage principal (c'est-à-dire non réalisé à l'air libre), le coefficient d'emprise au sol pourra être relevé à 65%. Dans le cas de constructions à usage principal d'habitation, seules les places de stationnement liées aux logements seront comptabilisées dans le nombre de places à réaliser en souterrain ou à intégrer à la construction à usage principal.

Article UR - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition :

- 10.1.1. La hauteur se mesure :
 - à partir du sol naturel existant avant les travaux ;
 - jusqu'au faîtage pour les toitures en pente ;
 - à l'acrotère pour les toitures terrasses.
- 10.1.2. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Règle générale :

- 10.2.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - 21 mètres à l'acrotère, où au faîtage ;
 - et, (R+4+C) ou (R+5).
- 10.2.2. Toutefois une tolérance de 10% peut être autorisée pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages droits.

- 10.2.3. Lorsque la construction est édifiée à l'intersection de deux voies autorisant des hauteurs différentes, la hauteur sur voie la plus élevée peut être appliquée à l'autre voie sur une distance qui ne peut excéder l'épaisseur de la construction implantée le long de la voie autorisant la hauteur la plus importante.
- 10.2.3. La hauteur au faîtage des constructions annexes (abris de jardin, garages, appentis, etc.), mesurée depuis le sol naturel, ne pourra excéder **3 mètres**.
- 10.2.4. Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage

10.3. Dispositions particulières :

- 10.3.1. Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :
 - pour les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) il n'est pas fixé de règle;
 - dans le cas de terrain en pente, il est toléré 1,50 mètre de plus au faîtage et sur les parties avales du bâtiment à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère

10.4. Hauteur favorisant la mutabilité fonctionnelle des rez-de-chaussée pour activités et habitabilité des logements :

- 10.4.1. Afin de faciliter les mutations des pieds d'immeubles il est recommandé que les rez-de-chaussée aient une hauteur sous plafond comprise entre 3,50 mètres au moins et 4,10 mètres au plus, et que la structure du bâtiment n'y fasse pas obstacle (une structure par points peut par exemple faciliter la mutabilité).
- 10.4.2. Une amélioration de l'habitabilité des logements et situé à rez-de-chaussée directement sur l'espace public doit être recherchée soit par une surélévation de leurs planchers par rapport au niveau du sol naturel, soit par une hauteur de leur plafond à 3 mètres minimum.

156

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

Commune de Clichy-sous-Bois - Règlement

157

Article UR - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel:

Nonobstant les dispositions du présent article, et conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

11.1. Aspect général (toutes constructions) :

- 11.1.1. Les constructions et installations doivent par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains locaux.
- 11.1.2. Notamment, une attention particulière sera portée à la bonne intégration de la construction parmi les constructions voisines. Les raccordements avec les constructions voisines devront être particulièrement étudiés.
- 11.1.3. Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.
- 11.1.4. Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc...).
- 11.1.5. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.
- 11.1.6. Les mouvements de sols, de type enrochements, susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.
- 11.1.7. La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.
- 11.1.8. En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes
- 11.1.9. Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations, etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.
- 11.1.10. Les aires de stockage ne devront pas être visibles (sauf impossibilité technique).
- 11.1.11. Les aménagements et constructions nouvelles devront suivre dans la mesure du possible les principes donnés en annexe et permettant de réduire les risques de collisions des oiseaux avec les vitrages.

- 11.1.12. Les nouveaux aménagements et constructions devront suivre dans la mesure du possible les principes donnés en annexe et permettant de réduire les risques de dégradation du bâti et aménagements par le retrait gonflement des argiles.
- 11.1.13. Les constructions nouvelles devront prendre **en** compte dans la mesure du possible les objectifs de préservation des ressources énergétiques et naturelles tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
 - privilégier les matériaux renouvelables. récupérables, recyclables.
 - intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
 - prévoir une isolation thermique qui limite les dépenditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
 - privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie et des énergies recyclées.
 - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

11.2. Les façades – matériaux :

- 11.2.1. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, béton brut, etc.), ainsi que l'emploi en façade de bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- 11.2.2. Les projets s'inscrivant dans un front urbain peuvent être soumis à des prescriptions obligeant à respecter l'ordonnancement des constructions environnantes, notamment le rythme du parcellaire ou de façades, les proportions des parties pleines (bandeaux, meneaux) par rapport aux baies.
- 11.2.3. Les projets présentant un mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue peuvent être refusée
- 11.2.4. La conception du rez-de-chaussée doit mettre en valeur les halls d'entrée, limiter l'impact des accès de service, et faire en sorte que tous les percements soient composés avec l'ensemble de la façade. En rez-de-chaussée, un seul accès de véhicules par façade est autorisé. Lorsqu'ils se situent dans la construction, les accès de garages doivent être dans l'alignement du nu général du soubassement. Les soubassements des constructions donnant sur rue doivent être conçus avec des matériaux répondant particulièrement aux qualités de durabilité, de solidité et d'entretien.
- 11.2.5. A l'occasion du ravalement des façades, il peut être exigé que les balcons d'origine soient maintenus, que les pierres de taille ne soient pas masquées. En outre, la préservation des devantures existantes peut être imposée en raison de leur intérêt esthétique ou historique.
- 11.2.6. Pour favoriser l'animation de la rue, les vitrines des commerces ne doivent pas comporter de système de fermeture opaque.
- 11.2.7. Il peut être exigé que les constructions permettent au moins une vue ou transparence visuelle sur les cœurs d'îlots arborés, notamment au niveau des halls d'entrée d'immeubles ou des cheminements à préserver.
- 11.2.8. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

158

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

11.3. Volumes - percements:

- 11.3.1. Les rez-de-chaussée semi-enterrés sont interdits.
- 11.3.2. Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction (sauf impossibilité technique).
- 11.3.3. Les dimensions, les proportions ainsi que la composition des ouvertures en façades devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- 11.3.4. Les couleurs des menuiseries et des garde-corps doivent être en harmonie avec la couleur de la façade.

11.4. Les ouvrages de saillie :

- 11.4.1. Les saillies en façade sur rue s'appliquent outre les dispositions plus restrictives pouvant figurer au règlement de voirie. Elles concernent les façades édifiées le long des voies telles que visées à l'article 6. En cas de marge de recul imposée dans les documents graphiques, celle-ci se substitue à la limite de la voie.
- 11.4.2. D'une façon générale, tout débord de façade en saillie sur le domaine public ne peut être situé en-dessous de 4,30 mètres de hauteur (à l'exception des vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée et des éléments décoratifs dont la saillie est inférieure à 16 centimètres de profondeur).
- 11.4.3. Dans tous les cas, indépendamment des dispositions ci-après, la répartition des saillies, leur regroupement ou leur limitation peut être imposé si le caractère des constructions avoisinantes le justifie, y compris les vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée.

11.5. Les toitures :

- 11.5.1. La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée. Les locaux et installations techniques doivent impérativement être couverts. Ils sont soit compris dans le volume de couronnement, soit en l'absence de volume de couronnement en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade et intégrés dans le traitement architectural du couronnement.
- 11.5.2. Les ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines lucarnes, pergolas, etc.) et les baies de toiture peuvent être limités ou interdits au regard du caractère des toitures du quartier.
- 11.5.3. Dans le cas où la toiture d'une construction nouvelle comporte une charpente, celle-ci doit s'inscrire dans un gabarit n'excédant pas 40% de pente. Toute pente différente ne pourra être accordée que si elle se justifie par le caractère d'une construction contiguë. Au-delà du gabarit défini ci-dessus, peuvent être autorisés des ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes) si le caractère des constructions avoisinantes le justifie.
- 11.5.4. En présence de toitures terrasses, celles-ci doivent être recouvertes par des matériaux de finition. Il peut être exigé que la nature et la couleur de ces matériaux s'harmonisent avec les toitures environnantes.
- 11.5.5. Les étanchéités ne doivent pas être visibles. Les traitements de surface bruts en asphalte sont prohibés.

11.6. Les clôture :

11.6.1. Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans

UR

le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public. En outre, les matériaux doivent conserver une tenue correcte dans le temps.

- 11.6.2. Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes.
- 11.6.3. Les clôtures implantées le long de la limite de référence doivent être, réalisées sous forme d'un muret d'une hauteur comprise entre **40 et 80 cm** :
 - soit surmonté d'une grille simple ;
 - soit doublé d'une haie végétale ;
 - soit les deux.
- 11.6.4. Pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée.
- 11.6.5. Les clôtures implantées le long des limites séparatives et des limites de référence ne doivent pas excéder **2,10 mètres** de hauteur, sauf en cas de terrain en pente (**2,50 mètres**).
- 11.6.6. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.
- 11.6.7. Le long des voies constituant des belvédères, les clôtures doivent assurer une transparence pérenne afin de maintenir les vues panoramiques sur la ville.
- 11.6.8. Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence.

11.8. Dispositions relatives aux constructions protégées au titre de l'article L.123-1-5-7°du code de l'urbanisme telles que figurées sur le Plan du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager :

11.8.1. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'un repérage et d'une protection au titre de l'article L-123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais veille à la protection de la composition urbaine dans laquelle le bâti s'insère et des caractéristiques des éléments de patrimoine repérés.

Les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine, en assurant la qualité paysagère et architecturale des abords et la transition morphologique avec l'édifice repéré.

11.8. Les éléments techniques :

11.8.1. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage, ou être en retrait horizontal d'au moins 3 mètres de l'acrotère.

11.8.2. Cages d'ascenseur

Les cages d'ascenseur doivent être intégrées à la construction.

- 11.8.3. Émergences techniques
 - Les émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, cheminées, extracteurs, machineries d'ascenseur...) doivent être intégrées à l'architecture du bâtiment.
- 11.8.4. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux...), les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...), doivent êtres intégrés de façon harmonieuse à l'opération.
- 11.8.5. Les antennes-relais (téléphonie mobile) doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), et doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère. Leur implantation est soumise au respect du guide des bonnes pratiques.

11.9 La publicité

Tous les supports de publicité et enseignes commerciales devront respecter le Plan Local de Publicité.

Article UR 12: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales :

- 12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.).
- 12.1.2. L'aire de stationnement pour un véhicule léger est de
 - 23 m² pour les stationnements à l'air libre ;
 - et de 26 m² pour les stationnements intégrés dans les constructions.
- 12.1.3. Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'Urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables.
- 12.1.4. En application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme
 - Lorsque les constructions à usages d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

12.1.5. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

12.2. Normes de stationnement :

12.2.1. Les normes minima suivantes sont exigées :

Destination et nature de la	Nombre de places imposées
construction	
Habitat	1 place par logement 0,8 place par logement pour les opérations aidées par l'Etat ou en cas de contrainte technique
Bureaux	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher
Artisanat, activités industrielles et entrepôts	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher pour l'artisanat ; 1 place par 500 m² de surface de plancher pour l'activité industrielle et les entrepôts
Commerces de moins de 300 m² de surface de vente	Aucune
Commerces dont la surface de vente est comprise ente 300 et 2000 m²	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher (non compris les réserves)
Commerces dont la surface de vente est supérieure à 2000 m²	1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher (non compris les réserves)
Hébergement hôtelier	place par chambre jusqu'à 80 chambres et 0,5 place supplémentaire par chambre au-delà de 80 chambres; Pour les hôtels de plus de 80 chambres, une partie de ces places devra être accessible aux autocars + Places nécessaires pour le personnel

- 12.2.2. Au maximum 35% des emplacements de stationnement destinés au logement pourront être réalisés en surface (à l'air libre), sauf en cas d'impossibilité technique.
- 12.2.3. Les établissements de plus de 300 m² de surface de plancher recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

12.2.4. Normes pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général :

12.2.4.1.Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

12.3. Obligations de réaliser des stationnements pour vélos :

12.3.1. Afin de prendre en compte les besoins spécifiques des deux roues, il doit être réalisé des espaces de stationnement pour les vélos et deux-roues motorisés selon les dispositions suivantes :

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées
Habitat	1,5 m² par logement + 1 local de 10 m² minimum pour les opérations de plus de 400 m² de surface de plancher
Bureaux	1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries, équipements publics.	place pour 10 employés, place de stationnements pour les visiteurs
Établissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves

- 12.3.2. La surface destinée au stationnement de vélos doit être intégrée dans le projet même, proche de la rue, accessible et avoir un dimensionnement adapté.
- 12.3.3. L'aire de stationnement de vélo doit être close et couverte.

12.3.4. Normes pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général :

- 12.3.4.1. Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur, doit faire l'objet d'une note justificative. L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.
- 12.3.4.2 Pour les établissements d'enseignement, il doit être réalisé un ou des locaux protégés, dont la taille sera adaptée aux besoins de l'établissement (dans tous les cas, il est recommandé de prévoir un minimum de 30 m² de locaux pour 100 élèves).
- 12.3.4.3. Ces normes ne s'appliquent pas en cas de travaux sur des constructions existantes dès lors que les travaux ne constituent pas une extension de la construction existante ou un changement de destination de tout ou partie de l'immeuble concernée.

Article UR 13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Ne sont pas considérés comme des espaces libres, les parties de constructions édifiées au dessus du sol et en sous-sol, ni les aires de stationnement extérieures (en surface) ni les emprises de voirie.

13.2. Règle générale

13.2.1. A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire doit joindre un volet paysager indiquant les plantations maintenues, supprimées ou créées.

13.2.2. Espaces Boisés Classés:

Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 311-1 du Code forestier.

13.2.3. Les espaces verts protégés au titre de l'article L 123-1-5.7 :

- 13.2.3.1. Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L 123-1-5.7 $^\circ$ tels que figurés au « plan du patrimoine architectural urbain et paysager » :
 - L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, ou à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains;
 - Tout arbre abattu doit être remplacé à l'identique.

13.2.4. Les alignements d'arbres et arbres isolés à préserver :

- 13.2.4.1. Les alignements d'arbres et les arbres isolés à préserver figurant au « plan du patrimoine architectural urbain et paysager » sont protégés au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme.
- 13.2.4.2. L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres ou d'un arbre isolé à préserver n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. Les sujets abattus doivent être remplacés à l'identique
- 13.1.4.3. L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres ou d'un arbre isolé à préserver n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ne pouvant pas être réalisés dans d'autres conditions ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains.
- 13.2.5. **20%** de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces verts dont les deux tiers au moins doivent être des espaces verts collectifs à l'immeuble

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

164

- 3.2.6. En outre, sauf en cas de changement de destination, les deux tiers au moins des espaces verts exigés doivent être réalisés :
 - en pleine terre :
 - d'un seul tenant.

La localisation de ceux-ci doit permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige.

- 13.2.7. Ne sont pas pris en compte les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions.
- Dans l'hypothèse ou un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres laissés en pleine terre des mesures compensatoires sont autorisées avec les coefficients pondérateurs suivants :
 - espaces verts de pleine terre : coefficient : 1
 - toitures terrasses végétalisées intensives et espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre : coefficient : 0,60
 - toitures terrasses végétalisées extensives, d'une profondeur inférieure 0,80 mètre et murs végétalisés : coefficient : 0,20
- 13.2.9. La « surface végétalisée pondérée » se calcule en additionnant à la surface végétalisée existante ou projetée sur un terrain, des coefficients de majoration variant entre 0,2 (toitures terrasses végétalisées) et 1 (pour les surfaces en pleine terre).

13.3. Dispositions particulières

- 13.3.1. Les dispositions précédentes de cet article ne s'appliquent pas :
 - aux travaux de surélévations, d'extensions et de changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article UA 13.2.4. à UA 13.2.5. du présent PLU, à la condition de ne pas réduire la superficie comptabilisée au titre des espaces verts et végétalisés;
 - aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes;
 - aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 13.3.2. Toutefois, la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts ou aires de jeux.
- 13.3.3. Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.
- 13.3.4. Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40 m².
- 13.3.5. Les boisements doivent faire l'objet d'une composition paysagère.
- 13.3.6. Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration) et conçus dans le respect des dispositions de l'article 4, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :
 - faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti;
 - être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux...).
- 13.3.7. Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

UR

- 13.3.8. La hauteur des haies devra être inférieure à **2,10 mètres**.
- 13.3.9. Toutes les plantations et haies végétales seront composées d'espèces d'origine locale et adaptée aux habitats de la Seine-Saint-Denis. Les plantes envahissantes seront interdites (voir la liste ODBU en annexe du règlement). Les arbres à enracinement fragiles seront interdits : conifères, peupliers, robiniers faux-acacia.
- 13.3.10. Afin de prendre en compte le potentiel allergène des plantes, le choix des espèces à planter sera fait en fonction de la typologie donnée dans le tableau en annexe
- 13.3.12. Il est obligatoire d'employer des films anti-racinaires en milieu urbain pour les arbres pouvant endommager des ouvrages (réseaux, infrastructures, etc.), tels que les peupliers et les arbres à racines traçantes.
- 13.3.12. Il est recommandé une gestion différenciée des espaces verts : fauches tardives, « 0 » phyto ; coupe et élagage des arbres en dehors des périodes de nidification des oiseaux et des chauves-souris, etc.

SECTION III: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UR 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

B2. Règlement d'urbanisme Document mis en compatibilité

Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Clichy-sous-Bois

ZONE UD

Zone mixte correspondant à la présence ponctuelle de petits collectifs au sein du tissu pavillonnaire. Le secteur pourra accueillir des équipements publics ainsi que des commerces en RDC de manière préférentielle le long des axes structurants et aux entrées de ville stratégiques.

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

Ces espaces visent à mettre en valeur les secteurs pavillonnaires en admettant une constructibilité plus dense (petits collectifs) et des fonctions particulières (tertiaires, services, commerces et petits artisanats implantés de manière préférentielle en RDC) tout en respectant cette vocation dominante. Cette zone comprend 1 sous-secteur, UDa où la hauteur des constructions est limitée de manière spécifique.

RAPPELS

- 1 En application de la délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2007, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas, elle est incluse dans la demande de permis de construire), également prévue à l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.
- 2 Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.
- 3 Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
- 4 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
- 5 En application de la délibération du Conseil municipal du 26 juin 2007, Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-27 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.
- 6 Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir en application de l'article R 421-28 et suivants
- Conformément à l'article L111-3 du Code de l'urbanisme, en cas de sinistre, il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre, dès lors que la construction aura été régulièrement édifiée et à condition de respecter les articles.

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

Document mis en compatibilité

91

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UD 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Sauf autorisation fixée sous conditions fixées à l'article UD 2, sont interdites les utilisations et occupations du sol suivantes :
 - .1.1. Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
 - 1.1.2. La construction, extension des établissements et installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation pouvant entraîner une gêne ou un risque pour le voisinage (nuisance, incendie, explosion, bruit, odeur, trafic routier).
 - 1.1.3. Le camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, le stationnement des caravanes, et les terrains de stationnement des caravanes
 - 1.1.4. La construction et l'extension de bâtiments à vocation d'entrepôts commerciaux s'ils constituent la vocation principale de l'unité foncière.
 - 1.1.5. Les abris, fixes ou mobiles, utilisés ou non pour l'habitation (à l'exception des abris et serres de jardins, des appentis et des abris à usage de service public);
 - 1.1.6. Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, ainsi que de combustibles solides ou liquides.
 - 1.1.9. Les exhaussements et les affouillements du sol, sauf s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles si ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone.
 - 1.1.10. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
 - 1.1.11. Les groupes de garage individuels (boxes) lorsqu'ils constituent la destination principale d'une opération.
 - 1.1.12. Les projets de construction et d'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) ou d'établissements recevant du public (ERP) dont la capacité d'accueil dépasse 100 personnes situés aux abords des canalisations de gaz (haute pression) et dans les périmètres de précautions repérés au document graphique :
 - « zone permanente d'interdiction »: Tout projet d'IGH ou ERP de plus de 100 personnes est interdit sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz.

Article UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Sont autorisés mais à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :
 - 2.1.1. Les constructions et installations destinées :
 - aux commerces dans la limite de 1000 m² de surface de plancher ;
 - 2.1.2. Les constructions et installations à usage annexes:
 - lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol;
 - à conditions qu'elles ne soient pas affectées à l'habitation (usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.).
 - 2.1.3. Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées « linéaire commercial » aux documents graphiques peut être :
 - affecté à des activités artisanales ou commerciales, bureaux, services, cafés, restaurants, ou à des équipements publics d'intérêt collectif;
 - toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que les halls d'entrée, les accès au stationnement souterrain, les locaux techniques, de gardiennages...
 - 2.1.4. Les garages en rez-de-chaussée réalisés dans des constructions existantes à condition :
 - d'une part, qu'ils comportent au moins quatre emplacements indépendants et un seul accès direct sur la voie publique ;
 - d'autre part, que le rez-de-chaussée ne soit pas affecté par un «linéaire commercial» repéré aux documents graphiques;
 - 2.1.5. La construction et l'extension d'établissements et installations classées ou non, destinés à abriter des activités artisanales, commerciales, de services, ou administratives dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant;
 - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisance, incendie, explosion, bruit, odeur):
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes (voies, réseaux divers);
 - sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone;
 - 2.1.6. L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-40 et R.421-23 du code de l'urbanisme ;
 - 2.1.7. La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition :
 - qu'il s'agisse d'une reconstruction à l'identique et que le bâtiment ait une existence légale à la date d'approbation du présent PLU;
 - que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation;
 - 2.1.8. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

To the last

- 2.1.9. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes. En outre, les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables à ces ouvrages.
- 2.1.10. La modification du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement, à condition qu'elle contribue à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou lorsqu'elle est rendue nécessaire pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles.
- 2.1.11. Les groupes de garages collectifs à condition qu'ils soient réalisés en superstructure (silos).
- 2.1.12. Les changements de destination des constructions existantes ou des parties de constructions existantes, situées au-delà de la bande de constructibilité principale, dans la limite de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, à la triple condition que :
 - l'état et la structure de la construction permettent ce changement de destination
 - l'emprise au sol des constructions sur le tènement n'excède pas 85% de celui-ci;
 - les règles posées par les articles 1, 2, 3, 4, 11, 12 et 13 du règlement soient respectées.
- 2.1.13. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées des constructions dans le respect de l'article 9 ci-après ;
- 2.1.14. Les sous-sols des constructions nouvelles devront prendre en compte le risque de remontées de nappe sur les secteurs identifiés à risque.
- 2.1.15. En application de l'arrêté préfectoral n° 95-1140 du 18 avril 1995, repris dans les annexes du PLU, dans les secteurs de risque dû à la présence ou à la proximité d'anciennes carrières délimités sur les documents graphiques, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.
- 2.1.16. Les projets d'urbanisme ainsi que les projets de construction et d'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) ou d'établissements recevant du public (ERP) dont la capacité d'accueil dépasse 100 personnes situés aux abords des canalisations de gaz (haute pression) et dans les périmètres de précautions repérés au document graphique :
 - « zone intermédiaire »: Des restrictions de construction ou d'extension des ERP de plus de 100 personnes, ainsi que les IGH existent sur une largeur de 25 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz.
 - « zone d'information du transporteur »: Tout projet d'urbanisme devra faire l'objet d'une information au transporteur GRT Gaz sur une largeur de 25 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz.

SECTION II: CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel:

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fonds voisin, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

3.1. Accès :

- 3.1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct carrossable à une voie publique ou privée.
- 3.1.2. Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
 - Les accès doivent être adaptés à l'opération de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur. Ainsi aucun n'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres (3 mètres dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à 50 mètres).
- 3.1.4. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.5. Les dispositions des paragraphes 3.1.1 à 3.1.4 sont applicables aux constructions existantes. Toutefois, pour les constructions édifiées antérieurement a la date d'approbation du PLU dont les accès ne respectent pas ces dispositions, les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisant pas à une augmentation de la surface de plancher de plus de 20 % peuvent être autorisés à condition de ne pas réduire les conditions d'accès existantes

3.2. Voirie:

3.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées nouvelles dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

95

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

Document mis en compatibilité

circulation à sens unique;
 passages piétons indépendants de la voie (non situés en bordure de chaussée);
 voies d'une longueur inférieure à 50 mètres.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à **8 mètres**,

avec une largeur minimum de chaussée de 5 mètres. Cette emprise peut-être

- 3.2.3. Toutefois, une largeur minimum de **3,50 mètres** est exigée pour la chaussée (**3 mètres** dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à **50 mètres**).
- 3.2.4. Les voies nouvelles doivent présenter deux trottoirs d'une largeur minimum de **1,40 mètre** chacun (sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas est imposée une largeur minimum **de 0,90 mètre**).
- 3.2.5. Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 3.2.6. La création de pistes cyclables devra être réalisée en dehors de la chaussée et présenter une largeur minimum de 1,50 mètre pour une piste à sens unique et de 2,50 mètres pour une piste à double sens de circulation (sauf impossibilité technique).

Article UD 4: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable et sécurité incendie :

réduite dans les cas suivants :

- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. (R 111-8 et R 111-9 et suivants du Code de l'urbanisme).
- 4.1.2. Il reviendra au pétitionnaire de prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- 4.1.3. Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.
- 4.1.4. Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.
- 4.1.5. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

97

4.2. Assainissement:

- 1.2.1. Dans le cas d'un réseau d'assainissement communal, il devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Clichy-Montfermeil et, dans le cas d'un réseau départemental, il devra tenir compte des prescriptions du règlement d'assainissement du Conseil Général de Seine-Saint-Denis
- 4.2.2. Il reviendra au pétitionnaire de prendre en compte les possibilités mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Toutefois, elles peuvent néanmoins être provisoirement acceptées, dans le réseau pluvial, au cas par cas, si il n'existe pas de solution alternative et dans le cas d'activités temporaires.

Le pétitionnaire devra étudier au préalable les variations du niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

- 4.2.3 Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- 4.2.4 Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2.5. **Eaux domestiques :**

- 4.2.5.1. Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.
- 4.2.5.2. Pour toutes constructions et installations nouvelles, le raccordement au réseau collectif doit être concu et réalisé selon un dispositif séparatif.
- 4.2.5.3. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.
- 4.2.5.4. Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée.

4.2.6. Eaux non domestiques (eaux industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement...):

4.2.6.1. Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

4.3. Eaux pluviales :
4.3.1. La rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre en priorité sur la parcelle, après consultation de l'autorité compétente.

de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

4.2.6.2. Dans les zones d'assainissement non collectif. l'assainissement non collectif

doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs

4.3.2. Les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration. Une étude spécifique à la parcelle est alors nécessaire.

- 4.3.3. Lorsqu'il existe un réseau séparatif, le raccordement au réseau est autorisé, après consultation de l'autorité compétente.
- 4.3.4. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.
- 4.3.5. Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux...) n'est pas accepté sauf avis contraire de l'autorité compétente.
- 4.3.6. Le rejet d'hydrocarbure est soumis à autorisation de l'autorité compétente
- 4.3.7. Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra faire l'objet d'une étude de faisabilité permettant d'envisager la mise en place d'un système de rétention et d'infiltration, et lorsque cela n'est pas possible, stockage et raccordement aux réseaux. Pour cela, le débit de rejet sera limité au maximum. Dans un souci de pérennité, les techniques de stockage à réaliser devront être:
 - à ciel ouvert et faiblement décaissées ;
 - esthétique et paysagères ;
 - facile d'entretien ;
 - support d'autres usages (parkings, aires de jeux, jardins...)

Les techniques peuvent consister en toitures terrasse réservoirs, un parking inondable, des fossés drainants d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.

- 4.3.8. Aucun trop plein ne sera accepté dans les réseaux.
- 4.3.9. Les eaux issues des bassins versants considérées comme polluées transiteront par un système de dépollution adapté : décantation, filtres plantés.
- 4.3.10. En complément des stockages éventuels, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé.

4.4. Eaux de drainage des terrains :

4.4.1. Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau n'est pas admis. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs techniquement identifiés

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

98

IID .

4.5. Eaux de piscine :

4.5.1. Les rejets des eaux de piscine dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité.

4.6. Réseaux divers :

- 4.6.1. La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autres...) sont souterrains et regroupés sous trottoirs.
 - Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.
- 4.6.2. Dans la mesure du possible, le type d'éclairage public sera choisi de tel sorte qu'il concentre la lumière sur les routes les chemins et les places (voir schéma en annexe).

4.7. Déchets :

- 4.7.1. Toute construction doit prévoir sur l'unité foncière l'aménagement de locaux spécifiques pour les déchets ménagers et/ou industriels et dimensionnés au tri et à la collecte sélective, conformément au Plan départemental d'élimination des déchets ménagers.
- 4.7.2. Les constructions existantes justifiant d'impossibilités techniques majeures d'aménager ces locaux sont exemptées de ces dispositions.

Article UD 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

Document mis en compatibilité

99

UD

Article UD 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Champ d'application et définition :

- 6.1.1. Le terme « alignement » désigne les limites :
 - des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale;
 - des places ;
 - des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places.
- 6.1.2. Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.
- 6.1.3. Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :
 - les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées;
 - les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade;
 - les clôtures ;
 - les balcons.

6.2. Dispositions générales :

- 6.2.1. Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et des autres emprises publiques, soit avec un retrait ne pouvant excéder 3 mètres.
- En outre, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite constructible opposée, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (*L*≥*H*).

6.3. Dispositions particulières :

6.3.1. Des implantations différentes de celles fixées au 6.2 peuvent être autorisées ou imposées :

- à l'occasion des constructions nouvelles, sous forme de pans coupés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité;
- pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter contre le mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale;
- dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres articles oblige à ne construire que le long d'une seule voie pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction;
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public
- pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé.
 Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions;
- pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans

IID I

- rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.
- Pour les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (10/07/2012)

6.3.2. Le traitement des retraits par rapport à la voie :

- 6.3.2.1. Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait en application du présent règlement, aucune partie du sous-sol de cette construction dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation) n'est autorisée dans la bande de retrait, à l'exception des constructions et installations nécessaires (en surface et en sous-sol) au réseau de transport public du Grand Paris, qui peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m minimum.
- 6.3.2.2. En cas d'espace boisé classé, de boisement ou d'arbre isolé, aucune construction, y compris enterrée, n'est autorisée dans la bande du retrait.
- 6.3.2.3. En cas de retrait des constructions, l'alignement visuel devra être assuré par la réalisation d'une clôture conforme à l'article 11, implantée en limite de voie ou d'emprise publique.

6.3.3. Les vitrines et terrasses commerciales :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas être appliquées pour les vitrines et terrasses des commerces, sous réserve des règles liées à la domanialité publique, à la sécurité, aux réseaux divers et à l'aspect des constructions.

6.3.4. Les saillies :

Des saillies (balcons, auvents, corniches, marquises, débords de toiture, ...) peuvent être édifiées en surplomb de la voirie ou de la marge de reculement, à condition d'être conforme au règlement de voirie en vigueur.

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

Document mis en compatibilité

101

UD

Article UD 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application et définition :

- 7.1.1. Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :
 - les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées;
 - les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade;
 - les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée);
 - les clôtures.
- 7.1.2. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité:
 - La bande de constructibilité principale se mesure parallèlement à la limite de la voie visée à l'article 6, ou de la limite de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques. Dans le cas où une marge minimum de recul est imposée, la bande de constructibilité est décalée d'autant de la valeur de la marge minimum de recul;
 - La bande de constructibilité secondaire s'applique aux terrains ou parties de terrain non compris dans une bande de constructibilité principale.

7.2. Dispositions générales :

7.2.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales dans la bande de constructibilité principale :

Dans une bande de **21 mètres** de profondeur mesurée à partir de la marge de reculement obligatoire visée à l'article 6, ou de la limite de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites latérales (joignant l'alignement), si la ou les façades en limite parcellaire ne présentent aucune vue;
- soit en retrait des limites latérales, conformément aux dispositions prévues au paragraphe 7.3 ci-après.

7.2.1.1. Dispositions particulières dans la bande de constructibilité principale :

- dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée;
- au contact de chaque construction voisine, il peut être imposé que la bande constructible soit limitée à l'épaisseur de la construction contiguë.
 Dans ce cas, la construction nouvelle doit s'inscrire dans une enveloppe définie d'une part par l'épaisseur de la construction contiguë, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres, d'autre part par un angle de 45°;
- dans le cas d'un terrain dont la longueur de façade sur voie est supérieure à 40 mètres, il peut être imposé que la continuité de la construction fasse l'objet de retraits ou de percées visuelles, de façon à introduire des rythmes.

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

102

7.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales dans la bande de constructibilité secondaire :

Au-delà d'une bande de **21 mètres** de profondeur mesurée à partir de la marge de reculement obligatoire visée à l'article 6, les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait, conformément aux dispositions prévues au paragraphe 7.3 ci-après

- 7.2.2.1 Sont toutefois autorisées :
 - les constructions sur les deux limites séparatives latérales, si la ou les façades en limite parcellaire ne présentent aucune vue, dès lors que la hauteur absolue de la construction implantée sur cette ou ces limites n'excède pas 3 mètres mesurés à compter du niveau du terrain naturel.
 - l'adossement à des bâtiments existants édifiés en limites séparatives latérales sur des parcelles limitrophes est également admis dans la limite de leurs héberges, sans toutefois dépasser la hauteur maximale admise.

7.2.3. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain, conformément aux dispositions prévues au paragraphe 7.3 ci-après. Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite de fond de terrain, si la ou les façades en limite parcellaire ne présentent aucune vue, dès lors que la hauteur absolue de la construction implantée sur cette limite n'excède pas 3 mètres mesurés à compter du niveau du terrain naturel.

7.3. Constructions implantées en retrait des limites séparatives :

7.3.1. Murs percés de vues (au sens du code civil): Le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 6 mètres (L = H ≥ 6 m)

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la limite séparative en vis-

7.3.2. **Murs aveugles :** Le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de **2,50 mètres (L = H/3 ≥ 2.50 m).**

Sont assimilés à des murs aveugles les façades percées de vues dont la hauteur d'allège se situe au moins à **1,70 mètre** au-dessus du plancher fini et pouvant comporter à rez-de-chaussée un accès donnant sur un dégagement.

7.4. Constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les règles définies au présent article :

Les constructions existantes, ne respectant pas les conditions d'implantations fixées au présent PLU, peuvent faire l'objet d'extensions ou de surélévations sans création de vue, dans le prolongement de l'implantation existante à condition :

- que la distance en tout point, de cette extension vis-à-vis de la limite séparative ne soit pas inférieure à celle préexistante;
- que la hauteur de l'extension n'excède pas celle de la construction existante.
- et que la partie non conforme aux règles soit limitée à 10 m² de surface de plancher par bâtiment existant.

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

Document mis en compatibilité

103

UD

7.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de la limite séparative.

7.6. Dispositions particulières :

7.6.1. Des retraits de construction sont imposés :

 Pour les constructions à usage d'activités, jouxtant une unité foncière occupée par une construction à usage d'habitation. Ces retraits doivent êtres conformes aux dispositions prévues au paragraphe 7.3 ci-dessus

7.6.2. Des retraits de construction peuvent être imposés :

- pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie ;
- pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

7.6.3. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- lorsqu'une servitude d'utilité publique ou une servitude privée ne permet pas une implantation en limite séparative ou lorsqu'une servitude de cour commune est établie en application de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme;
- pour les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (10/07/2012)

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

Document mis en compatibilité

104

Article UD 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Définition :

La distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-àvis, ne comprend pas les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

8.2. Dispositions générales :

- 8.2.1. La distance séparant deux constructions non accolées implantées dans la bande constructibilité principale ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas de façade aveugle, et de 8 mètres dans le cas de façade comportant des ouvertures.
- 8.2.2. Dans les autres cas, la distance en tout point d'une construction par rapport à une autre construction non accolée est au moins égale au cumul de la hauteur totale de la façade de chacune des constructions divisé par trois, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 8.2.3. Les constructions non contigües doivent être implantées de manière à ce que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal

8.3. Dispositions particulières :

- 8.3.1. Il peut être imposé que la continuité de la construction fasse l'objet de retraits ou de percées visuelles dans le cas d'un terrain dont la longueur de façade sur voie est supérieure à 40 mètres, de façon à introduire des rythmes, et ce indépendamment des prescriptions d'implantation en ordre continu visées le cas échéant à l'article 7.
- 8.3.2. Des prospects supérieurs peuvent être imposés pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions
- 8.3.3. Il n'est pas fixé de distance minimum entre les constructions principales et les annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 mètres.
- 8.3.4. La multiplication des petits bâtiments est à éviter.
- 8.3.5. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

Document mis en compatibilité

105

UD

Article UD 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Définition :

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons et des débords de toiture.

9.2. Dispositions générales :

9.2.1. L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Toutefois, pour l'ensemble de la zone, au-delà de la bande constructible principale, l'emprise au sol est limitée à celle existante à la date d'approbation du PLLI

- 9.2.2. Cette disposition n'est pas applicable
 - aux équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public;
 - aux extensions de locaux à destination artisanale, commerciale ou industrielle;
 - aux extensions de construction d'habitation dans la limite de 30 m²;
 - aux garages en silo ;
 - aux saillies de balcons.

9.3. Dispositions particulières :

- 9.3.1. Lorsque le terrain comporte des constructions ou parties de construction avec de la surface de plancher édifiées au-delà de la bande constructible principale visée à l'article 7.2, l'emprise au sol de toutes les constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
- 9.3.2. Cette disposition n'est pas applicable
 - aux extensions de locaux à destination industrielle et artisanale :
 - aux équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.
- 9.3.3. Lors de changement de destination d'une construction existante, située audelà de la bande constructible principale (sous réserve notamment de l'article 2), l'emprise au sol des constructions sur le tènement ne doit pas excéder 85% de celui-ci.

Article UD 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition :

- 10.1.1. La hauteur se mesure :
 - à partir du sol naturel existant avant les travaux ;
 - jusqu'au faîtage pour les toitures en pente ;
 - à l'acrotère pour les toitures terrasses.
- 10.1.2. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Dispositions générales :

- 10.2.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder
 - 12 mètres à l'acrotère, et 15 mètres au faîtage ;
 - Et. (R+3+C).

10.2.2. En UDa, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 9 mètres à l'acrotère, et 12 mètres au faîtage ;
- Et, (R+2+C)
- 10.2.3. Lorsque la construction est édifiée à l'intersection de deux voies autorisant des hauteurs différentes, la hauteur sur voie la plus élevée peut être appliquée à l'autre voie sur une distance qui ne peut excéder l'épaisseur de la construction implantée le long de la voie autorisant la hauteur la plus importante.
- 10.2.4. La hauteur au faîtage des constructions annexes (abris de jardin, garages, appentis, etc.), mesurée depuis le sol naturel, ne pourra excéder 3 mètres.
- 10.2.5. Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

10.3. Dispositions particulières :

- 10.3.1. Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :
 - pour les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) il n'est pas fixé de règle:
 - dans le cas de terrain en pente, il est toléré 1,50 mètre de plus au faîtage et sur les parties avales du bâtiment à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

10.4 Hauteur favorisant la mutabilité fonctionnelle des rez-de-chaussée pour activités et habitabilité des logements

Document mis en compatibilité

10.4.1. Afin de faciliter les mutations des pieds d'immeubles il est recommandé que les rez-de-chaussée aient une hauteur sous plafond comprise entre 3,50 mètres au moins et 4,10 mètres au plus, et que la structure du bâtiment n'y fasse pas obstacle (une structure par points peut par exemple faciliter la mutabilité).

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

107



- 10.4.2. Une amélioration de l'habitabilité des logements et situé à rez-de-chaussée directement sur l'espace public doit être recherchée par une surélévation de leurs planchers par rapport au niveau du sol naturel, soit par une hauteur de leur plafond à 3 mètres minimum;
- 10.4.3. Selon les indications au document graphique, ces dispositions sont obligatoires.

Article UD - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel:

- Nonobstant les dispositions du présent article, et conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme :
- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

11.1. Aspect général (toutes constructions) :

- 11.1.1. Les constructions et installations doivent par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains locaux.
- 11.1.2. Notamment, une attention particulière sera portée à la bonne intégration de la construction parmi les constructions voisines. Les raccordements avec les constructions voisines devront être particulièrement étudiés.
- 11.1.3. Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.
- 11.1.4. Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc...).
- 11.1.5. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.
- 11.1.6. Les mouvements de sols, de type enrochements, susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.
- 11.1.7. La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.
- 11.1.8. En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.
- 11.1.9. Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations, etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Commune de Clichy-sous-Bois — Règlement

108

- IID I
- 11.1.10. Les aires de stockage ne devront pas être visibles (sauf impossibilité technique).
- 11.1.11. Les aménagements et constructions nouvelles devront suivre dans la mesure du possible les principes donnés en annexe et permettant de réduire les risques de collisions des oiseaux avec les vitrages.
- 11.1.12. Les nouveaux aménagements et constructions devront suivre dans la mesure du possible les principes donnés en annexe et permettant de réduire les risques de dégradation du bâti et aménagements par le retrait gonflement des argiles.
- 11.1.13. Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de préservation des ressources énergétiques et naturelles tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
 - privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
 - intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
 - prévoir une isolation thermique qui limite les dépenditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
 - privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie et des énergies recyclées.
 - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

11.2. Les facades – matériaux :

- 11.2.1. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, béton brut, etc.), ainsi que l'emploi en façade de bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- 11.2.2. Les projets s'inscrivant dans un front urbain peuvent être soumis à des prescriptions obligeant à respecter l'ordonnancement des constructions environnantes, notamment le rythme du parcellaire ou de façades, les proportions des parties pleines (bandeaux, meneaux) par rapport aux baies.
- 11.2.3. Les projets présentant un mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue peuvent être refusés.
- 11.2.4. La conception du rez-de-chaussée doit mettre en valeur les halls d'entrée, limiter l'impact des accès de service, et faire en sorte que tous les percements soient composés avec l'ensemble de la façade. En rez-de-chaussée, un seul accès de véhicules par façade est autorisé. Lorsqu'ils se situent dans la construction, les accès de garages doivent être dans l'alignement du nu général du soubassement. Les soubassements des constructions donnant sur rue doivent être conçus avec des matériaux répondant particulièrement aux qualités de durabilité, de solidité et d'entretien.
- 11.2.5. A l'occasion du ravalement des façades, il peut être exigé que les balcons d'origine soient maintenus, que les pierres de taille ne soient pas masquées. En outre, la préservation des devantures existantes peut être imposée en raison de leur intérêt esthétique ou historique.
- 11.2.6. Pour favoriser l'animation de la rue, les vitrines des commerces ne doivent pas comporter de système de fermeture opaque.

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

109

- 11.2.7. Il peut être exigé que les constructions permettent au moins une vue ou transparence visuelle sur les cœurs d'îlots arborés, notamment au niveau des halls d'entrée d'immeubles ou des cheminements à préserver.
- 11.2.8. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

11.3. Volumes - percements

- 11.3.1. Les rez-de-chaussée semi-enterrés sont interdits.
- 11.3.2. Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction (sauf impossibilité technique).
- 11.3.3. Les dimensions, les proportions ainsi que la composition des ouvertures en façades devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- 11.3.4. Les couleurs des menuiseries et des garde-corps doivent être en harmonie avec la couleur de la façade.

11.4. Les ouvrages de saillie

- 11.4.1. Les saillies en façade sur rue s'appliquent outre les dispositions plus restrictives pouvant figurer au règlement de voirie. Elles concernent les façades édifiées le long des voies telles que visées à l'article 6. En cas de marge de recul imposée dans les documents graphiques, celle-ci se substitue à la limite de la voie.
- 11.4.2. D'une façon générale, tout débord de façade en saillie sur le domaine public ne peut être situé en-dessous de 4,30 mètres de hauteur (à l'exception des vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée et des éléments décoratifs dont la saillie est inférieure à 16 centimètres de profondeur).
- 11.4.3. Dans tous les cas, indépendamment des dispositions ci-après, la répartition des saillies, leur regroupement ou leur limitation peut être imposé si le caractère des constructions avoisinantes le justifie, y compris les vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée.

11.5. Les toitures :

- 11.5.1. La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée. Les locaux et installations techniques doivent impérativement être couverts. Ils sont soit compris dans le volume de couronnement, soit en l'absence de volume de couronnement en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade et intégrés dans le traitement architectural du couronnement.
- 11.5.2. Les ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines lucarnes, pergolas, etc...) et les baies de toiture peuvent être limités ou interdits au regard du caractère des toitures du quartier.
- 11.5.3. Dans le cas où la toiture d'une construction nouvelle comporte une charpente, celle-ci doit s'inscrire dans un gabarit n'excédant pas 40% de pente. Toute pente différente ne pourra être accordée que si elle se justifie par le caractère d'une construction contiguë. Au-delà du gabarit défini cidessus, peuvent être autorisés des ouvrages d'architecture décoratifs (iacobines, lucarnes) si le caractère des constructions avoisinantes le justifie.

11.5.5. Les étanchéités ne doivent pas être visibles. Les traitements de surface bruts en asphalte sont prohibés.

11.6. Les clôtures :

- 11.6.1. Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public. En outre, les matériaux doivent conserver une tenue correcte dans le temps.
- 11.6.2. Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes.
- 11.6.3. Les clôtures implantées le long de la limite de référence doivent être, réalisées sous forme d'un muret d'une hauteur comprise entre **0,60 et 1**
 - soit surmonté d'une grille simple ;
 - soit doublé d'une haie végétale ;
 - soit les deux.
- 11.6.4. Pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée.
- 11.6.5. Les clôtures implantées le long des limites séparatives et des limites de référence ne doivent pas excéder **2,10 mètres** de hauteur, sauf en cas de terrain en pente (**2,50 mètres**).
- 11.6.6. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.
- 11.6.7. Le long des voies constituant des belvédères, les clôtures doivent assurer une transparence pérenne afin de maintenir les vues panoramiques sur la ville.
- 11.6.8. Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence.
- 11.6.9 Le long des espaces boisés, notamment des espaces boisés de la Fosse Maussoin et de la forêt de Bondy, afin de permettre la perméabilité des espaces verts, il est préconisé la pose de barrières de type grillage (avec un espace de 10 cm minimum au dessus du sol). Lorsque la pose de muret est nécessaire (pour des raisons de sécurité), il est nécessaire de préserver des interruptions de 10 cm de large minimum tous les 10 mètres.

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

111

UD

11.7. Dispositions relatives aux constructions protégées au titre de l'article L.123-1-5-7°du code de l'urbanisme telles que figurées sur le Plan du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager :

11.7.1. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'un repérage et d'une protection au titre de l'article L-123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais veille à la protection de la composition urbaine dans laquelle le bâti s'insère et des caractéristiques des éléments de patrimoine repérés.

Les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine, en assurant la qualité paysagère et architecturale des abords et la transition morphologique avec l'édifice repéré.

11.8. Les éléments techniques :

11.8.1. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage, ou être en retrait horizontal d'au moins 3 mètres de l'acrotère.

11.8.2. Cages d'ascenseur

Les cages d'ascenseur doivent être intégrées à la construction.

11.8.3. Émergences techniques

Les émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, cheminées, extracteurs, machineries d'ascenseur...) doivent être intégrées à l'architecture du bâtiment.

- 11.8.4. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux...), les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...), doivent êtres intégrés de façon harmonieuse à l'opération.
- 11.8.5. Les antennes-relais (téléphonie mobile) doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), et doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère. Leur implantation est soumise au respect du guide des bonnes pratiques.

11.8 La publicité:

Tous les supports de publicité et enseignes commerciales devront respecter le Plan Local de Publicité.

IIN

Article UD 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Définition :

- 12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.)
- 12.1.2. L'aire de stationnement pour un véhicule léger est de :
 - 23 m² pour les stationnements à l'air libre ;
 - et de 26 m² pour les stationnements intégrés dans les constructions.
- 12.1.3. Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'Urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables.
- 12.1.4. En application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme :
 Lorsque les constructions à usages d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

12.1.5. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

Document mis en compatibilité

12.2. Normes:

12.2.1. Les normes minima suivantes sont exigées :

Destination et nature de la	Nombre de places imposées
construction	
Habitat	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 place par logement
Bureaux	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher
Artisanat, activités industrielles et entrepôts	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher + une aire de livraison sur l'unité foncière
Commerces de moins de 300 m² de surface de vente	Aucune
Commerces dont la surface de vente est comprise ente 300 et 2000 m²	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher (non compris les réserves)
Commerces dont la surface de vente est supérieure à 2000 m²	1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher (non compris les réserves)
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 80 chambres et 0,5 place supplémentaire par chambre au-delà de 80 chambres; Pour les hôtels de plus de 80 chambres, une partie de ces places devra être accessible aux autocars + Places nécessaires pour le personnel

12.2.2. Les établissements de plus de 300 m² de surface de plancher recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

12.2.3. Normes pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général :

général:

12.2.3.1. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

UD .

12.3. Obligations de réaliser des stationnements pour vélos :

12.3.1. Afin de prendre en compte les besoins spécifiques des deux roues, il doit être réalisé des espaces de stationnement pour les vélos et deux-roues motorisés selon les dispositions suivantes :

Destination et nature de la	Nombre de places imposées		
construction			
Habitat	1,5 m ² par logement + 1 local de 10 m ²		
	minimum pour les opérations de plus de		
	400 m² de surface de plancher		
Bureaux	1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher		
Activités, commerces de plus de 500 m² de	1 place pour 10 employés,		
surface de plancher,	+ place de stationnements pour les		
industries, équipements publics.	visiteurs		
Établissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves		

- 12.3.2. La surface destinée au stationnement de vélos doit être intégrée dans le projet même, proche de la rue, accessible et avoir un dimensionnement adapté.
- 12.3.3. L'aire de stationnement de vélo doit être close et couverte.

12.3.4. Normes pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général :

- 12.3.4.1. Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur, doit faire l'objet d'une note justificative. L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.
- 12.3.4.2 Pour les établissements d'enseignement, il doit être réalisé un ou des locaux protégés, dont la taille sera adaptée aux besoins de l'établissement (dans tous les cas, il est recommandé de prévoir un minimum de 30 m² de locaux pour 100 élèves).
- 12.3.4.3. Ces normes ne s'appliquent pas en cas de travaux sur des constructions existantes dès lors que les travaux ne constituent pas une extension de la construction existante ou un changement de destination de tout ou partie de l'immeuble concernée..

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

Document mis en compatibilité

115

III

Article UD 13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Définition :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Ne sont pas considérés comme des espaces libres, les parties de constructions édifiées au dessus du sol et en sous-sol, ni les aires de stationnement extérieures (en surface) ni les emprises de voirie.

13.2. Dispositions générales :

13.2.1. A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire doit joindre un volet paysager indiquant les plantations maintenues, supprimées ou créées.

13.2.2. Espaces Boisés Classés:

Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 311-1 du Code forestier.

13.2.3. Les espaces verts protégés au titre de l'article L 123-1-5.7 :

- 13.2.3.1. Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L 123-1-5.7° tels que figurés au « plan du patrimoine architectural urbain et paysager » :
 - l'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, ou à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains;
 - tout arbre abattu doit être remplacé à l'identique.

13.2.4. Les alignements d'arbres et arbres isolés à préserver :

- 13.2.4.1. Les alignements d'arbres et les arbres isolés à préserver figurant au « plan du patrimoine architectural urbain et paysager » sont protégés au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme.
- 13.2.4.2. L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres ou d'un arbre isolé à préserver n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. Les sujets abattus doivent être remplacés à l'identique.
- 13.1.4.3. L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres ou d'un arbre isolé à préserver n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ne pouvant pas être réalisés dans d'autres conditions ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains.
- 13.2.5. **20%** de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces verts dont les deux tiers au moins doivent être des espaces verts collectifs à l'immeuble.
- 13.2.6. En outre, sauf en cas de changement de destination, les deux tiers au moins des espaces verts exigés doivent être réalisés :
 - en pleine terre ;
 - d'un seul tenant.

UD

La localisation de ceux-ci doit permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige.

- 13.2.7. Ne sont pas pris en compte les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions.
- 13.2.8. Dans l'hypothèse ou un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres laissés en pleine terre des mesures compensatoires sont autorisées avec les coefficients pondérateurs suivants :
 - espaces verts de pleine terre : coefficient : 1
 - toitures terrasses végétalisées intensives et espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre : coefficient : 0,60
 - toitures terrasses végétalisées extensives, d'une profondeur inférieure 0,80 mètre et murs végétalisés : coefficient : 0,20
- 13.2.9. La « surface végétalisée pondérée » se calcule en additionnant à la surface végétalisée existante ou projetée sur un terrain, des coefficients de majoration variant entre 0,2 (Toitures terrasses végétalisées) et 1 (pour les surfaces en pleine terre).

13.3. Dispositions particulières

- 13.3.1. Les dispositions précédentes de cet article ne s'appliquent pas :
 - aux travaux de surélévations, d'extensions et de changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article UD 13.2.4. à UD 13.2.5. du présent PLU, à la condition de ne pas réduire la superficie comptabilisée au titre des espaces verts et végétalisés :
 - aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes ;
 - aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 13.3.2 Toutefois, la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts ou aires de jeux.
- 13.3.3. Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.
- 13.3.4. Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40 m².
- 13.3.5. Les boisements doivent faire l'objet d'une composition paysagère.
- 13.3.6. Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration) et conçus dans le respect des dispositions de l'article 4, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :
 - faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti;
 - être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux...).
- 13.3.7. Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.
- 13.3.8. La hauteur des haies devra être inférieure à **2,10 mètres**.
- 13.3.9. Toutes les plantations et haies végétales seront composées d'espèces d'origine locale et adaptée aux habitats de la Seine-Saint-Denis.

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

Document mis en compatibilité

117

Les plantes envahissantes seront interdites (voir la liste ODBU en annexe du règlement). Les arbres à enracinement fragiles seront interdits : conifères, peupliers, robiniers faux-acacia.

- 13.3.10. Afin de prendre en compte le potentiel allergène des plantes, le choix des espèces à planter sera fait en fonction de la typologie donnée dans le tableau en annexe.
- 13.3.11. Il est obligatoire d'employer des films anti-racinaires en milieu urbain pour les arbres pouvant endommager des ouvrages (réseaux, infrastructures, etc.), tels que les peupliers et les arbres à racines traçantes.
- 13.3.12. Il est recommandé une gestion différenciée des espaces verts : fauches tardives, « 0 » phyto ; coupe et élagage des arbres en dehors des périodes de nidification des oiseaux et des chauves-souris, etc.

SECTION III: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE UR

Secteur correspondant à des espaces stratégiques de la Ville qui font l'objet d'opérations d'aménagement.

Zone correspondant aux opérations de renouvellement urbain.
La zone Ur1 correspond au renouvellement urbain du centre-ville.
La zone Ur2 correspond au Projet de Rénovation Urbaine.
Il s'agit de favoriser l'implantation d'activités économiques et la rénovation des bâtiments existants.

RAPPELS

- 1 En application de la délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2007, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas, elle est incluse dans la demande de permis de construire), également prévue à l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.
- 2 Les installations et travaux divers lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.
- 3 Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
- 4 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
- 5 En application de la délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2007, les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-27 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.
- 6 Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir en application de l'article R 421-28 et suivants.
- Conformément à l'article L111-3 du Code de l'urbanisme, en cas de sinistre, il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre, dès lors que la construction aura été régulièrement édifiée et à condition de respecter les articles.

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

142

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UR 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Sauf autorisation fixée sous conditions fixées à l'article UR 2, sont interdites les utilisations et occupations du sol suivantes :
 - 1.1.1. Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
 - 1.1.2. La construction, extension des établissements et installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation pouvant entrainer une gêne ou un risque pour le voisinage (nuisance, incendie, explosion, bruit, odeur, trafic routier).
 - 1.1.3. Le camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, le stationnement des caravanes de toutes nature, et les terrains de stationnement des caravanes.
 - 1.1.4. La construction et l'extension de bâtiments à vocation d'entrepôts commerciaux s'ils constituent la vocation principale de l'unité foncière.
 - 1.1.5. Les abris, fixes ou mobiles, utilisés ou non pour l'habitation (à l'exception des abris et serres de jardins, des appentis et des abris à usage de service public).
 - 1.1.6. Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, ainsi que de combustibles solides ou liquides.
 - 1.1.7. Les exhaussements et les affouillements du sol, sauf s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles si ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone.
 - 1.1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
 - 1.1.9. Les groupes de garage individuels (boxes) lorsqu'ils constituent la destination principale d'une opération.
 - 1.1.10. Les projets de construction et d'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) ou d'établissements recevant du public (ERP) dont la capacité d'accueil dépasse 100 personnes situés aux abords des canalisations de gaz (haute pression) et dans les périmètres de précautions repérés au document graphique :
 - « zone permanente d'interdiction »: Tout projet d'IGH ou ERP de plus de 100 personnes est interdit sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz.

UR

Article UR 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Sont autorisés mais à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :
 - 2.1.1. Les constructions et installations à usage d'annexe lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol.
 - 2.1.2. La construction et l'extension d'établissements et installations classées ou non, destinées à abriter des activités, artisanales, commerciales, de services, ou administratives dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
 - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisance, incendie, explosion, bruit, odeur);
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes (voies, réseaux divers);
 - sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
 - 2.1.3. La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition :
 - qu'il s'agisse d'une reconstruction à l'identique et que le bâtiment ait une existence légale à la date d'approbation du présent PLU;
 - que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
 - 2.1.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
 - 2.1.5. La modification du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement, à condition qu'elle contribue à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou lorsqu'elle est rendue nécessaire pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles;
 - 2.1.6. Les groupes de garages collectifs à condition qu'ils soient réalisés en superstructure (silos) ;
 - 2.1.7. Les changements de destination des constructions existantes ou des parties de constructions existantes, dans la limite de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, à la triple condition que :
 - l'état et la structure de la construction permettent ce changement de destination
 - l'emprise au sol des constructions sur le tènement n'excède pas 85% de celui-ci;
 - les règles posées par les articles 1, 2, 3, 4, 11, 12 et 13 du règlement soient respectées.
 - 2.1.8. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui n'en respecteraient pas le règlement, les travaux d'aménagement, d'extension ou de changement d'affectation sont autorisés à condition que les travaux envisagés soient conformes au présent règlement. En particulier, dans le cas

- d'une rénovation de façade, les travaux envisagés devront respecter l'article UR 11, en particulier en ce qui concerne les matériaux et les clôtures.
- 2.1.9. La modification du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement, à condition qu'elle contribue à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou lorsqu'elle est rendue nécessaire pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles.
- 2.1.10. Les sous-sols des constructions nouvelles devront prendre en compte le risque de remontées de nappe sur les secteurs identifiés à risque.
- 2.1.11. Les projets d'urbanisme ainsi que les projets de construction et d'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) ou d'établissements recevant du public (ERP) dont la capacité d'accueil dépasse 100 personnes situés aux abords des canalisations de gaz (haute pression) et dans les périmètres de précautions repérés au document graphique :
 - « zone intermédiaire »: Des restrictions de construction ou d'extension des ERP de plus de 100 personnes, ainsi que les IGH existent sur une largeur de 25 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz.
 - « zone d'information du transporteur »: Tout projet d'urbanisme devra faire l'objet d'une information au transporteur GRT Gaz sur une largeur de 25 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz.
- 2.1.12. Nonobstant les dispositions des articles Ur1 et Ur2 les travaux destinés à l'exploitation ou au fonctionnement de centre équestre à conditions que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage.

U

SECTION II: CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article UR 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel:

 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fonds voisin, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

3.1. Accès:

- 3.1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct carrossable à une voie publique ou privée.
- 3.1.2. Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

Les accès doivent être adaptés à l'opération de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- 3.1.3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur. Ainsi aucun n'accès ne pourra avoir une largeur constante inférieure à 3,50 mètres (3 mètres dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à 50 mètres).
- 1.4. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.5. Les dispositions des paragraphes 3.1.1 à 3.1.4 sont applicables aux constructions existantes. Toutefois, pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU dont les accès ne respectent pas ces dispositions, les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisant pas à une augmentation de la surface de plancher de plus de 20 % peuvent être autorisés à condition de ne pas réduire les conditions d'accès existantes.

3.2. Voirie:

3.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées nouvelles dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

- 3.2.2. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à **8 mètres**, avec une largeur minimum de chaussée de **5 mètres**. Cette emprise peut-être réduite dans les cas suivants:
 - circulation à sens unique
 - passages piétons indépendants de la voie (non situés en bordure de chaussée):
 - voies d'une longueur inférieure à 50 mètres.
- 3.2.3. Toutefois, une largeur minimum de **3,50 mètres** est exigée pour la chaussée (**3 mètres** dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à **50 mètres**).
- 3.2.4. Les voies nouvelles doivent présenter deux trottoirs d'une largeur minimum de **1,40 mètre** chacun (sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas est imposée une largeur minimum de **0,90 mètre**).
- 3.2.5. Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 3.2.6. La création de pistes cyclables devra être réalisée en dehors de la chaussée et présenter une largeur minimum de 1,50 mètre pour une piste à sens unique et de 2,50 mètres pour une piste à double sens de circulation (sauf impossibilité technique).

Article UR 4: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable et sécurité incendie :

- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. (R 111-8 et R 111-9 et suivants du Code de l'urbanisme).
- 4.1.2. Il reviendra au pétitionnaire de prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- 4.1.3. Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.
- 4.1.4. Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.
- 4.1.5. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

146

UN

4.2. Assainissement:

- 4.2.1. Dans le cas d'un réseau d'assainissement communal, il devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Clichy-Montfermeil et, dans le cas d'un réseau départemental, il devra tenir compte des prescriptions du règlement d'assainissement du Conseil Général de Seine-Saint-Denis.
- 4.2.2. Il reviendra au pétitionnaire de prendre en compte les possibilités mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Toutefois, elles peuvent néanmoins être provisoirement acceptées, dans le réseau pluvial, au cas par cas, si il n'existe pas de solution alternative et dans le cas d'activités temporaires.

Le pétitionnaire devra étudier au préalable les variations du niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

- 4.2.3. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- 4.2.4. Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2.5. **Eaux domestiques :**

- 4.2.5.1. Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.
- 4.2.5.2. Pour toutes constructions et installations nouvelles, le raccordement au réseau collectif doit être conçu et réalisé selon un dispositif séparatif.
- 4.2.5.3. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.
- 4.2.5.4. Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée.

4.2.6. Eaux non domestiques (eaux industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement...):

4.2.6.1. Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de

- déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.
- 4.2.6.2. Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

4.3. Eaux pluviales :

- 4.3.1. La rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre en priorité sur la parcelle, après consultation de l'autorité compétente.
- 4.3.2. Les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration. Une étude spécifique à la parcelle est alors nécessaire.
- 4.3.3. Lorsqu'il existe un réseau séparatif, le raccordement au réseau est autorisé, après consultation de l'autorité compétente.
- 4.3.4. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.
- 4.3.5. Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux...) n'est pas accepté sauf avis contraire de l'autorité compétente.
- 4.3.6. Le rejet d'hydrocarbure est soumis à autorisation de l'autorité compétente
- 4.3.7 Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra faire l'objet d'une étude de faisabilité permettant d'envisager la mise en place d'un système de rétention et d'infiltration, et lorsque cela n'est pas possible, stockage et raccordement aux réseaux. Pour cela, le débit de rejet sera limité au maximum. Dans un souci de pérennité, les techniques de stockage à réaliser devront être :
 - à ciel ouvert et faiblement décaissées ;
 - esthétique et paysagères ;
 - facile d'entretien :
 - support d'autres usages (parkings, aires de jeux, jardins...)

Les techniques peuvent consister en toitures terrasse réservoirs, un parking inondable, des fossés drainants d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.

- 4.3.8 Aucun trop plein ne sera accepté dans les réseaux.
- 4.3.9 Les eaux issues des bassins versants considérées comme polluées transiteront par un système de dépollution adapté : décantation, filtres plantés.
- 4.3.10 En complément des stockages éventuels, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé.

4.4. Eaux de drainage des terrains :

4.4.1. Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau n'est pas admis. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs techniquement identifiés

4.5. Eaux de piscine :

4.5.1. Les rejets des eaux de piscine dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité.

4.6. Réseaux divers

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autres...) sont souterrains et regroupés sous trottoirs.
 - Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.
- Dans la mesure du possible, le type d'éclairage public sera choisi de tel sorte qu'il concentre la lumière sur les routes les chemins et les places (voir schéma

4.7. Déchets

- Toute construction doit prévoir sur l'unité foncière l'aménagement de locaux spécifiques pour les déchets ménagers et/ou industriels et dimensionnés au tri et à la collecte sélective, conformément au Plan départemental d'élimination des déchets ménagers.
- 4.7.2. Les constructions existantes justifiant d'impossibilités techniques majeures d'aménager ces locaux sont exemptées de ces dispositions.

Article UR 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Commune de Clichy-sous-Bois - Règlement

Article UR 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX **EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

6.1. Champ d'application et définition :

- Le terme « alignement » désigne les limites :
 - des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;

 - des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places.
- Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.
- Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :
 - les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées
 - les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
 - les clôtures ;
 - les balcons.

6.2. Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et des autres emprises publiques, soit avec un retrait compris entre 3 et 6 mètres.

6.3. Dispositions particulières :

- Des implantations différentes de celles fixées au 6.2 peuvent être autorisées ou imposées :
 - à l'occasion des constructions nouvelles, sous forme de pans coupés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité
 - pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter contre le mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale ;
 - dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres articles oblige à ne construire que le long d'une seule voie pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public
 - pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions,
 - pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière
 - pour les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (10/07/12)

150

6.3.2. Le traitement des retraits par rapport à la voie :

- 6.3.2.1. Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait en application du présent règlement, aucune partie du sous-sol de cette construction dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation) n'est autorisée dans la bande de retrait, à l'exception des constructions et installations nécessaires (en surface et en sous-sol) au réseau de transport public du Grand Paris, qui peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m minimum.
- 6.3.2.2. En cas d'espace boisé classé, de boisement ou d'arbre isolé, aucune construction, y compris enterrée, n'est autorisée dans la bande du retrait.
- 6.3.2.3. En cas de retrait des constructions, l'alignement visuel devra être assuré par la réalisation d'une clôture conforme à l'article 11, implantée en limite de voie ou d'emprise publique.
- 6.3.3. Les vitrines et terrasses commerciales :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas être appliquées pour les vitrines et terrasses des commerces, sous réserve des règles liées à la domanialité publique, à la sécurité, aux réseaux divers et à l'aspect des constructions.

6.3.4. Les saillies :

Des saillies (balcons, auvents, corniches, marquises, débords de toiture, ...) peuvent être édifiées en surplomb de la voirie ou de la marge de reculement, à condition d'être conforme au règlement de voirie en vigueur.

Article UR 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application et définition :

- 7.1.1. Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :
 - les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées :
 - les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade;
 - les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée);
 - les clôtures.

7.2. Dispositions générales :

7.2.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- 7.2.1.1. Les constructions ou parties de construction doivent être implantées
 - Soit sur une ou plusieurs limites latérales (joignant l'alignement), si la ou les facades en limite parcellaire ne présentent aucune vue ;
 - Soit en retrait des limites latérales, conformément aux dispositions prévues au paragraphe 7.3 ci-après.

7.3. Constructions implantées en retrait des limites séparatives

7.3.1. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres (L = H/2 ≥ 4 m).

Document mis en compatibilité

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la limite séparative en vis-à-vis.

7.4. Constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les règles définies au présent article :

Les constructions existantes, ne respectant pas les conditions d'implantations fixées au présent PLU, peuvent faire l'objet d'extensions ou de surélévations sans création de vue, dans le prolongement de l'implantation existante à condition :

- Que la distance en tout point, de cette extension vis-à-vis de la limite séparative ne soit pas inférieure à celle préexistante :
- que la hauteur de l'extension n'excède pas celle de la construction existante:
- Et que la partie non conforme aux règles soit limitée à 10 m² de surface de plancher par bâtiment existant.

7.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de la limite séparative.

7.6. Dispositions particulières :

- 7.6.1. Dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée.
- 7.6.2. Dans le cas d'un terrain dont la longueur de façade sur voie est supérieure à 40 mètres, il peut être imposé que la continuité de la construction fasse l'objet de retraits ou de percées visuelles, de façon à introduire des rythmes.

7.6.3. Des retraits de construction peuvent être imposés :

- pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie ;
- pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions,

7.6.4. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- lorsqu'une servitude d'utilité publique ou une servitude privée ne permet pas une implantation en limite séparative ou lorsqu'une servitude de cour commune est établie en application de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme;
- Pour les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (10/07/12)

Article UR 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Définition :

La distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-àvis, ne comprend pas les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

8.2. Dispositions générales :

8.2.1. La distance minimum entre deux constructions principales (habitations, commerce, activité, équipement) non contiguës sera au moins égale à **4 mètres** dans le cas d'une façade aveugle et à **8 mètres** dans le cas d'une façade comportant des ouvertures visuelles.

8.3. Dispositions particulières :

- 8.3.1. Il peut être imposé que la continuité de la construction fasse l'objet de retraits ou de percées visuelles dans le cas d'un terrain dont la longueur de façade sur voie est supérieure à 40 mètres, de façon à introduire des rythmes, et ce indépendamment des prescriptions d'implantation en ordre continu visées le cas échéant à l'article 7
- 8.3.2. Des prospects supérieurs peuvent être imposés pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.
- 8.3.3. Il n'est pas fixé de distance minimum entre les constructions principales et les annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à **3 mètres**.
- 8.3.4. La multiplication des petits bâtiments est à éviter.
- 8.3.5. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

Document mis en compatibilité

154

Article UR - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Définition :

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons et des débords de toiture.

9.2. Dispositions générales :

- 9.2.1. Le coefficient d'emprise au sol maximum autorisé est de 60%.
- 9.2.2. Cette disposition n'est pas applicable :
 - aux équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public;
 - aux extensions de locaux à destination artisanale, commerciale ou industrielle
 - aux extensions de construction d'habitation dans la limite de 30 m²;
 - aux garages en silo ;
 - aux saillies de balcons

9.3. Dispositions particulières :

9.3.1. Si le stationnement est entièrement réalisé en souterrain ou s'il est entièrement intégré à la construction à usage principal (c'est-à-dire non réalisé à l'air libre), le coefficient d'emprise au sol pourra être relevé à 65%. Dans le cas de constructions à usage principal d'habitation, seules les places de stationnement liées aux logements seront comptabilisées dans le nombre de places à réaliser en souterrain ou à intégrer à la construction à usage principal.

Article UR - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition :

- 10.1.1. La hauteur se mesure :
 - à partir du sol naturel existant avant les travaux ;
 - jusqu'au faîtage pour les toitures en pente ;
 - à l'acrotère pour les toitures terrasses.
- 10.1.2. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Règle générale :

- 10.2.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - 21 mètres à l'acrotère, où au faîtage ;
 - et, (R+4+C) ou (R+5).
- 0.2.2. Toutefois une tolérance de 10% peut être autorisée pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages droits.

- 10.2.3. Lorsque la construction est édifiée à l'intersection de deux voies autorisant des hauteurs différentes, la hauteur sur voie la plus élevée peut être appliquée à l'autre voie sur une distance qui ne peut excéder l'épaisseur de la construction implantée le long de la voie autorisant la hauteur la plus importante.
- 10.2.3. La hauteur au faîtage des constructions annexes (abris de jardin, garages, appentis, etc.), mesurée depuis le sol naturel, ne pourra excéder **3 mètres**.
- 10.2.4. Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage

10.3. Dispositions particulières :

- 10.3.1. Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :
 - pour les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) il n'est pas fixé de règle:
 - dans le cas de terrain en pente, il est toléré 1,50 mètre de plus au faîtage et sur les parties avales du bâtiment à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
- 10.4. Hauteur favorisant la mutabilité fonctionnelle des rez-de-chaussée pour activités et habitabilité des logements :
 - 10.4.1. Afin de faciliter les mutations des pieds d'immeubles il est recommandé que les rez-de-chaussée aient une hauteur sous plafond comprise entre 3,50 mètres au moins et 4,10 mètres au plus, et que la structure du bâtiment n'y fasse pas obstacle (une structure par points peut par exemple faciliter la mutabilité).
 - 10.4.2. Une amélioration de l'habitabilité des logements et situé à rez-de-chaussée directement sur l'espace public doit être recherchée soit par une surélévation de leurs planchers par rapport au niveau du sol naturel, soit par une hauteur de leur plafond à 3 mètres minimum.

156

Article UR - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel:

- Nonobstant les dispositions du présent article, et conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme :
- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

11.1. Aspect général (toutes constructions) :

- 11.1.1. Les constructions et installations doivent par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains locaux.
- 11.1.2. Notamment, une attention particulière sera portée à la bonne intégration de la construction parmi les constructions voisines. Les raccordements avec les constructions voisines devront être particulièrement étudiés.
- 11.1.3. Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.
- 11.1.4. Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc...).
- 11.1.5. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.
- 11.1.6. Les mouvements de sols, de type enrochements, susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.
- 11.1.7. La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel
- 11.1.8. En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes
- 11.1.9. Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations, etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.
- 11.1.10. Les aires de stockage ne devront pas être visibles (sauf impossibilité technique).
- 11.1.11. Les aménagements et constructions nouvelles devront suivre dans la mesure du possible les principes donnés en annexe et permettant de réduire les risques de collisions des oiseaux avec les vitrages.

- 11.1.12. Les nouveaux aménagements et constructions devront suivre dans la mesure du possible les principes donnés en annexe et permettant de réduire les risques de dégradation du bâti et aménagements par le retrait gonflement des argiles.
- 11.1.13. Les constructions nouvelles devront prendre **en** compte dans la mesure du possible les objectifs de préservation des ressources énergétiques et naturelles tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
 - privilégier les matériaux renouvelables. récupérables, recyclables.
 - intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
 - prévoir une isolation thermique qui limite les dépenditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
 - privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie et des énergies recyclées.
 - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

11.2. Les façades – matériaux :

- 11.2.1. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, béton brut, etc.), ainsi que l'emploi en façade de bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- 11.2.2. Les projets s'inscrivant dans un front urbain peuvent être soumis à des prescriptions obligeant à respecter l'ordonnancement des constructions environnantes, notamment le rythme du parcellaire ou de façades, les proportions des parties pleines (bandeaux, meneaux) par rapport aux baies.
- 11.2.3. Les projets présentant un mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue peuvent être refusée
- 11.2.4. La conception du rez-de-chaussée doit mettre en valeur les halls d'entrée, limiter l'impact des accès de service, et faire en sorte que tous les percements soient composés avec l'ensemble de la façade. En rez-de-chaussée, un seul accès de véhicules par façade est autorisé. Lorsqu'ils se situent dans la construction, les accès de garages doivent être dans l'alignement du nu général du soubassement. Les soubassements des constructions donnant sur rue doivent être conçus avec des matériaux répondant particulièrement aux qualités de durabilité, de solidité et d'entretien.
- 11.2.5. A l'occasion du ravalement des façades, il peut être exigé que les balcons d'origine soient maintenus, que les pierres de taille ne soient pas masquées. En outre, la préservation des devantures existantes peut être imposée en raison de leur intérêt esthétique ou historique.
- 11.2.6. Pour favoriser l'animation de la rue, les vitrines des commerces ne doivent pas comporter de système de fermeture opaque.
- 11.2.7. Il peut être exigé que les constructions permettent au moins une vue ou transparence visuelle sur les cœurs d'îlots arborés, notamment au niveau des halls d'entrée d'immeubles ou des cheminements à préserver.
- 11.2.8. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

Document mis en compatibilité

158

11.3. Volumes - percements :

- 11.3.1. Les rez-de-chaussée semi-enterrés sont interdits.
- 11.3.2. Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction (sauf impossibilité technique).
- 11.3.3. Les dimensions, les proportions ainsi que la composition des ouvertures en façades devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- 11.3.4. Les couleurs des menuiseries et des garde-corps doivent être en harmonie avec la couleur de la façade.

11.4. Les ouvrages de saillie :

- 11.4.1. Les saillies en façade sur rue s'appliquent outre les dispositions plus restrictives pouvant figurer au règlement de voirie. Elles concernent les façades édifiées le long des voies telles que visées à l'article 6. En cas de marge de recul imposée dans les documents graphiques, celle-ci se substitue à la limite de la voie.
- 11.4.2. D'une façon générale, tout débord de façade en saillie sur le domaine public ne peut être situé en-dessous de 4,30 mètres de hauteur (à l'exception des vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée et des éléments décoratifs dont la saillie est inférieure à 16 centimètres de profondeur).
- 11.4.3. Dans tous les cas, indépendamment des dispositions ci-après, la répartition des saillies, leur regroupement ou leur limitation peut être imposé si le caractère des constructions avoisinantes le justifie, y compris les vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée.

11.5. Les toitures :

- 11.5.1. La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée. Les locaux et installations techniques doivent impérativement être couverts. Ils sont soit compris dans le volume de couronnement, soit en l'absence de volume de couronnement en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade et intégrés dans le traitement architectural du couronnement.
- 11.5.2. Les ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines lucarnes, pergolas, etc.) et les baies de toiture peuvent être limités ou interdits au regard du caractère des toitures du quartier.
- 11.5.3. Dans le cas où la toiture d'une construction nouvelle comporte une charpente, celle-ci doit s'inscrire dans un gabarit n'excédant pas 40% de pente. Toute pente différente ne pourra être accordée que si elle se justifie par le caractère d'une construction contiguë. Au-delà du gabarit défini ci-dessus, peuvent être autorisés des ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes) si le caractère des constructions avoisinantes le justifie.
- 11.5.4. En présence de toitures terrasses, celles-ci doivent être recouvertes par des matériaux de finition. Il peut être exigé que la nature et la couleur de ces matériaux s'harmonisent avec les toitures environnantes.
- 11.5.5. Les étanchéités ne doivent pas être visibles. Les traitements de surface bruts en asphalte sont prohibés.

11.6. Les clôture :

11.6.1. Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans

Commune de Clichy-sous-Bois – Règlement

159

11.8.3. Émergences techniques

Les émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, cheminées, extracteurs, machineries d'ascenseur...) doivent être intégrées à l'architecture du bâtiment.

- 11.8.4. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux...), les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...), doivent êtres intégrés de façon harmonieuse à l'opération.
- 11.8.5. Les antennes-relais (téléphonie mobile) doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), et doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère. Leur implantation est soumise au respect du guide des bonnes pratiques.

11.9 La publicité

Tous les supports de publicité et enseignes commerciales devront respecter le Plan Local de Publicité.

Article UR 12: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales :

- 12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.).
- 12.1.2. L'aire de stationnement pour un véhicule léger est de
 - 23 m² pour les stationnements à l'air libre ;
 - et de 26 m² pour les stationnements intégrés dans les constructions.
- 12.1.3. Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'Urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables.
- 12.1.4. En application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme

Lorsque les constructions à usages d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

12.1.5. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public. En outre, les matériaux doivent conserver une tenue correcte dans le temps.

- 11.6.2. Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes.
- 11.6.3. Les clôtures implantées le long de la limite de référence doivent être, réalisées sous forme d'un muret d'une hauteur comprise entre **40 et 80 cm** :
 - soit surmonté d'une grille simple ;
 - soit doublé d'une haie végétale ;
 - soit les deux.
- 11.6.4. Pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée.
- 11.6.5. Les clôtures implantées le long des limites séparatives et des limites de référence ne doivent pas excéder **2,10 mètres** de hauteur, sauf en cas de terrain en pente (**2,50 mètres**).
- 11.6.6. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.
- 11.6.7. Le long des voies constituant des belvédères, les clôtures doivent assurer une transparence pérenne afin de maintenir les vues panoramiques sur la ville.
- 11.6.8. Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence.

11.8. Dispositions relatives aux constructions protégées au titre de l'article L.123-1-5-7°du code de l'urbanisme telles que figurées sur le Plan du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager :

11.8.1. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'un repérage et d'une protection au titre de l'article L-123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais veille à la protection de la composition urbaine dans laquelle le bâti s'insère et des caractéristiques des éléments de patrimoine repérés.

Les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine, en assurant la qualité paysagère et architecturale des abords et la transition morphologique avec l'édifice repéré.

11.8. Les éléments techniques :

11.8.1. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage, ou être en retrait horizontal d'au moins 3 mètres de l'acrotère.

11.8.2. Cages d'ascenseur

Les cages d'ascenseur doivent être intégrées à la construction.

12.2. Normes de stationnement :

12.2.1. Les normes minima suivantes sont exigées :

Destination et nature de la	Nombre de places imposées
construction	Nombre de places imposees
Habitat	1 place per legement
	1 place par logement 0,8 place par logement pour les opérations
	aidées par l'Etat ou en cas de contrainte
	technique
Bureaux	1 place par tranche de 60 m² de surface de
Darcadx	plancher
Artisanat, activités industrielles et entrepôts	1 place par tranche de 60 m² de surface de
, and and the analysis of the operation of the operation	plancher pour l'artisanat ;
	1 place par 500 m² de surface de plancher
	pour l'activité industrielle et les entrepôts
Commerces de moins de 300 m² de surface	Aucune
de vente	
Commerces dont la surface de vente est	1 place par tranche de 40 m² de surface de
comprise ente 300 et 2000 m²	plancher (non compris les réserves)
Commerces dont la surface de vente est	1 place par tranche de 20 m² de surface de
supérieure à 2000 m²	plancher (non compris les réserves)
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 80 chambres
	et 0,5 place supplémentaire par chambre
	au-delà de 80 chambres ;
	Pour les hôtels de plus de 80 chambres,
	une partie de ces places devra être
	accessible aux autocars
	+ Places nécessaires pour le personnel

- 12.2.2. Au maximum 35% des emplacements de stationnement destinés au logement pourront être réalisés en surface (à l'air libre), sauf en cas d'impossibilité technique.
- 12.2.3. Les établissements de plus de 300 m² de surface de plancher recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

12.2.4. Normes pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général :

12.2.4.1. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

162

12.3. Obligations de réaliser des stationnements pour vélos :

12.3.1. Afin de prendre en compte les besoins spécifiques des deux roues, il doit être réalisé des espaces de stationnement pour les vélos et deux-roues motorisés selon les dispositions suivantes :

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées
Habitat	1,5 m² par logement + 1 local de 10 m² minimum pour les opérations de plus de 400 m² de surface de plancher
Bureaux	1 m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries, équipements publics.	place pour 10 employés, place de stationnements pour les visiteurs
Établissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves

- 12.3.2. La surface destinée au stationnement de vélos doit être intégrée dans le projet même, proche de la rue, accessible et avoir un dimensionnement adapté.
- 12.3.3. L'aire de stationnement de vélo doit être close et couverte.

12.3.4. Normes pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général :

- 12.3.4.1. Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur, doit faire l'objet d'une note justificative. L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.
- 12.3.4.2 Pour les établissements d'enseignement, il doit être réalisé un ou des locaux protégés, dont la taille sera adaptée aux besoins de l'établissement (dans tous les cas, il est recommandé de prévoir un minimum de 30 m² de locaux pour 100 élèves).
- 12.3.4.3. Ces normes ne s'appliquent pas en cas de travaux sur des constructions existantes dès lors que les travaux ne constituent pas une extension de la construction existante ou un changement de destination de tout ou partie de l'immeuble concernée.

Article UR 13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Ne sont pas considérés comme des espaces libres, les parties de constructions édifiées au dessus du sol et en sous-sol, ni les aires de stationnement extérieures (en surface) ni les emprises de voirie.

13.2. Règle générale

13.2.1. A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire doit joindre un volet paysager indiquant les plantations maintenues, supprimées ou créées.

13.2.2. Espaces Boisés Classés:

Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 311-1 du Code forestier.

13.2.3. Les espaces verts protégés au titre de l'article L 123-1-5.7 :

- 13.2.3.1. Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L 123-1-5.7° tels que figurés au « plan du patrimoine architectural urbain et paysager » :
 - L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, ou à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains;
 - Tout arbre abattu doit être remplacé à l'identique.

13.2.4. Les alignements d'arbres et arbres isolés à préserver :

- 13.2.4.1. Les alignements d'arbres et les arbres isolés à préserver figurant au « plan du patrimoine architectural urbain et paysager » sont protégés au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme.
- 13.2.4.2. L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres ou d'un arbre isolé à préserver n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. Les sujets abattus doivent être remplacés à l'identique.
- 13.1.4.3. L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres ou d'un arbre isolé à préserver n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ne pouvant pas être réalisés dans d'autres conditions ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains.
- 13.2.5. 20% de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces verts dont les deux tiers au moins doivent être des espaces verts collectifs à l'immeuble.

- 3.2.6. En outre, sauf en cas de changement de destination, les deux tiers au moins des espaces verts exigés doivent être réalisés :
 - en pleine terre :
 - d'un seul tenant.

La localisation de ceux-ci doit permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige.

- 13.2.7. Ne sont pas pris en compte les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions.
- 13.2.8. Dans l'hypothèse ou un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres laissés en pleine terre des mesures compensatoires sont autorisées avec les coefficients pondérateurs suivants :
 - espaces verts de pleine terre : coefficient : 1
 - toitures terrasses végétalisées intensives et espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre : coefficient : 0,60
 - toitures terrasses végétalisées extensives, d'une profondeur inférieure 0,80 mètre et murs végétalisés : coefficient : 0,20
- 13.2.9. La « surface végétalisée pondérée » se calcule en additionnant à la surface végétalisée existante ou projetée sur un terrain, des coefficients de majoration variant entre 0,2 (toitures terrasses végétalisées) et 1 (pour les surfaces en pleine terre).

13.3. Dispositions particulières

- 13.3.1. Les dispositions précédentes de cet article ne s'appliquent pas :
 - aux travaux de surélévations, d'extensions et de changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article UA 13.2.4. à UA 13.2.5. du présent PLU, à la condition de ne pas réduire la superficie comptabilisée au titre des espaces verts et végétalisés;
 - aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes;
 - aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 13.3.2. Toutefois, la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts ou aires de jeux.
- 13.3.3. Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.
- 13.3.4. Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40 m².
- 13.3.5. Les boisements doivent faire l'objet d'une composition paysagère.
- 13.3.6. Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration) et conçus dans le respect des dispositions de l'article 4, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :
 - faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti;
 - être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux...).
- 13.3.7. Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

1113

- 13.3.8. La hauteur des haies devra être inférieure à **2,10 mètres**.
- 13.3.9. Toutes les plantations et haies végétales seront composées d'espèces d'origine locale et adaptée aux habitats de la Seine-Saint-Denis. Les plantes envahissantes seront interdites (voir la liste ODBU en annexe du règlement). Les arbres à enracinement fragiles seront interdits : conifères, peupliers, robiniers faux-acacia.
- 13.3.10. Afin de prendre en compte le potentiel allergène des plantes, le choix des espèces à planter sera fait en fonction de la typologie donnée dans le tableau en annexe
- 13.3.12. Il est obligatoire d'employer des films anti-racinaires en milieu urbain pour les arbres pouvant endommager des ouvrages (réseaux, infrastructures, etc.), tels que les peupliers et les arbres à racines traçantes.
- 13.3.12. Il est recommandé une gestion différenciée des espaces verts : fauches tardives, « 0 » phyto ; coupe et élagage des arbres en dehors des périodes de nidification des oiseaux et des chauves-souris, etc.

SECTION III: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UR 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

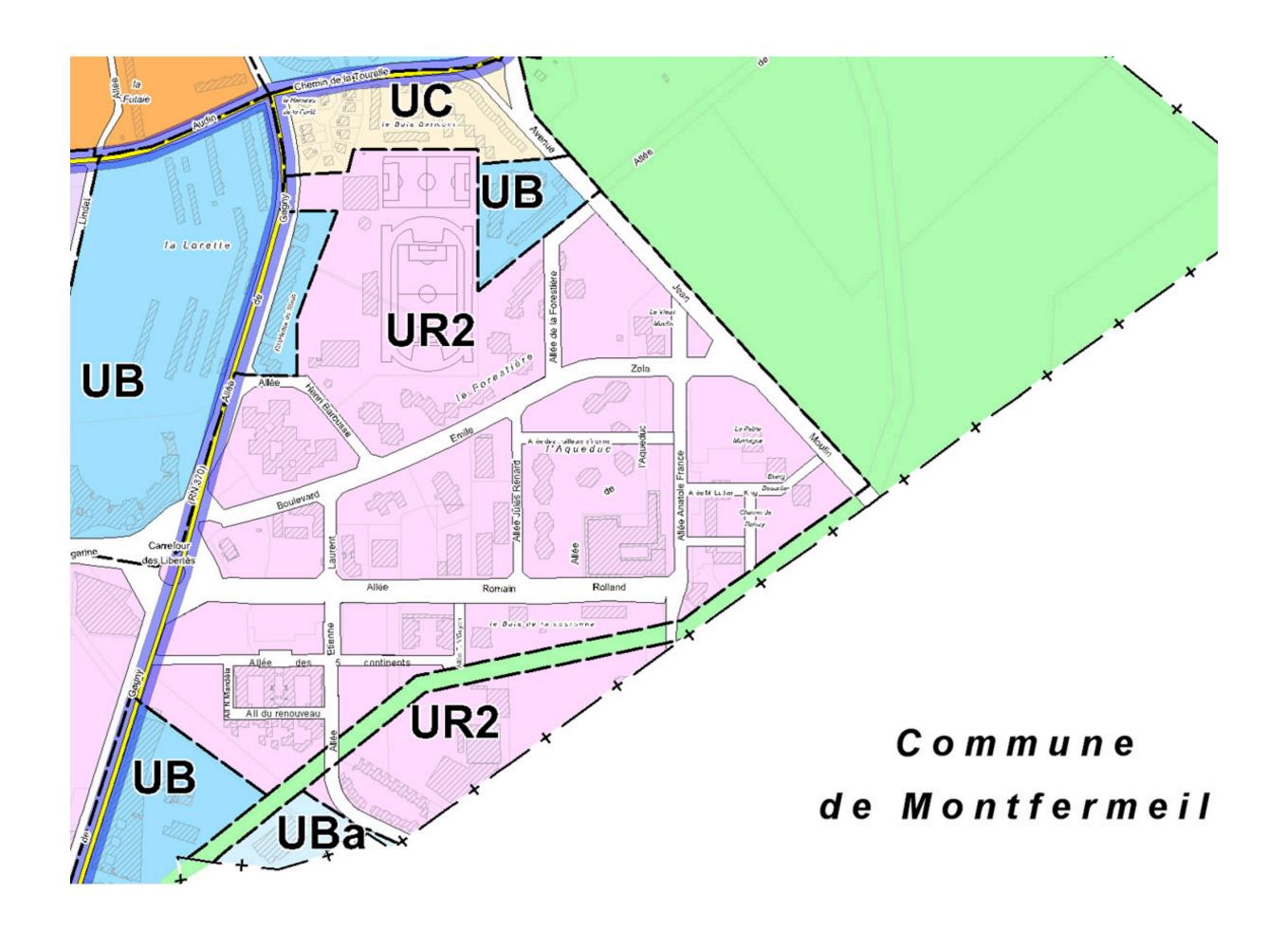
Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

C1. Zonage

Document en vigueur

Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Clichy-sous-Bois

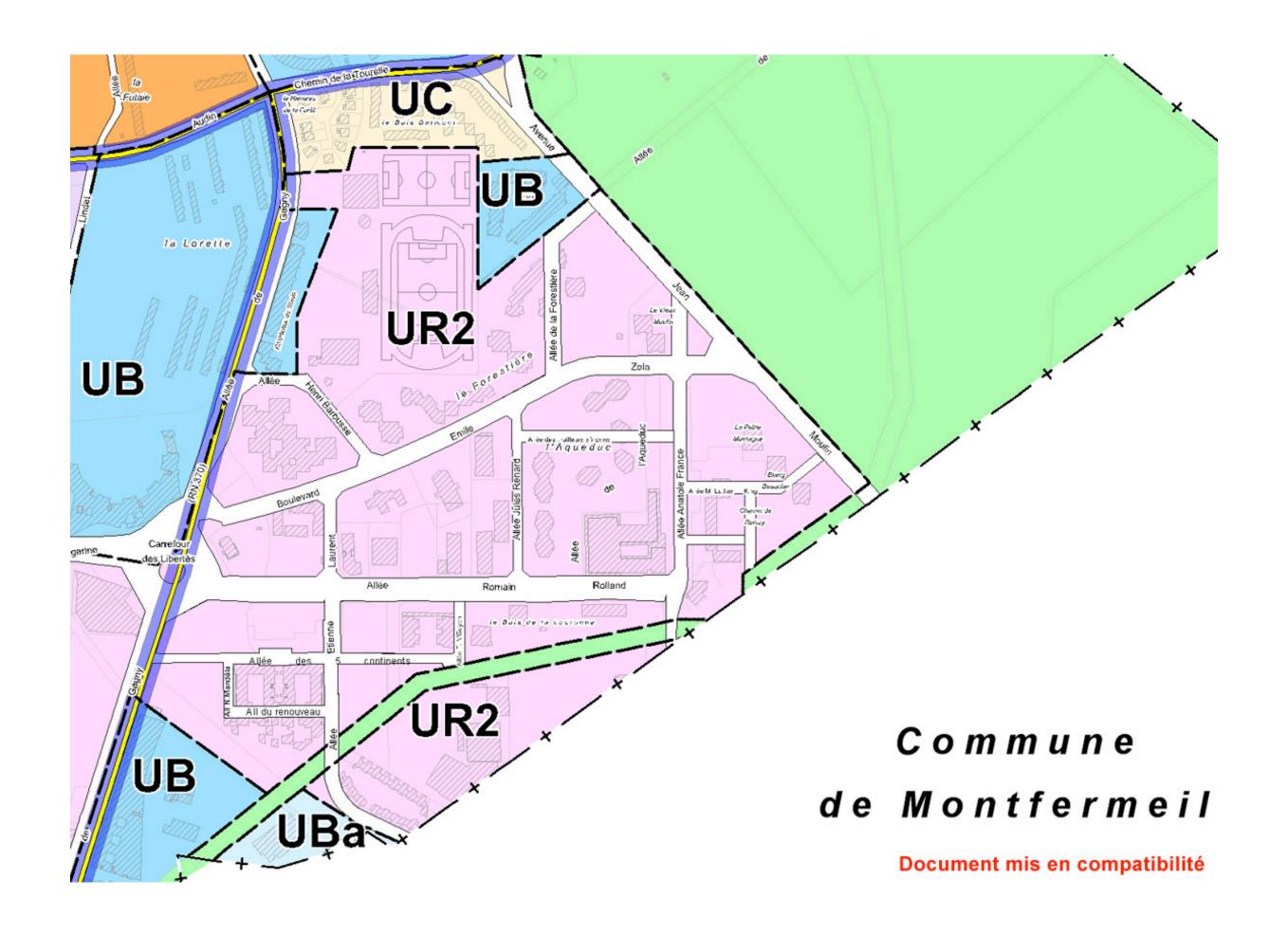


C2. Zonage

Document mis en compatibilité

Extrait

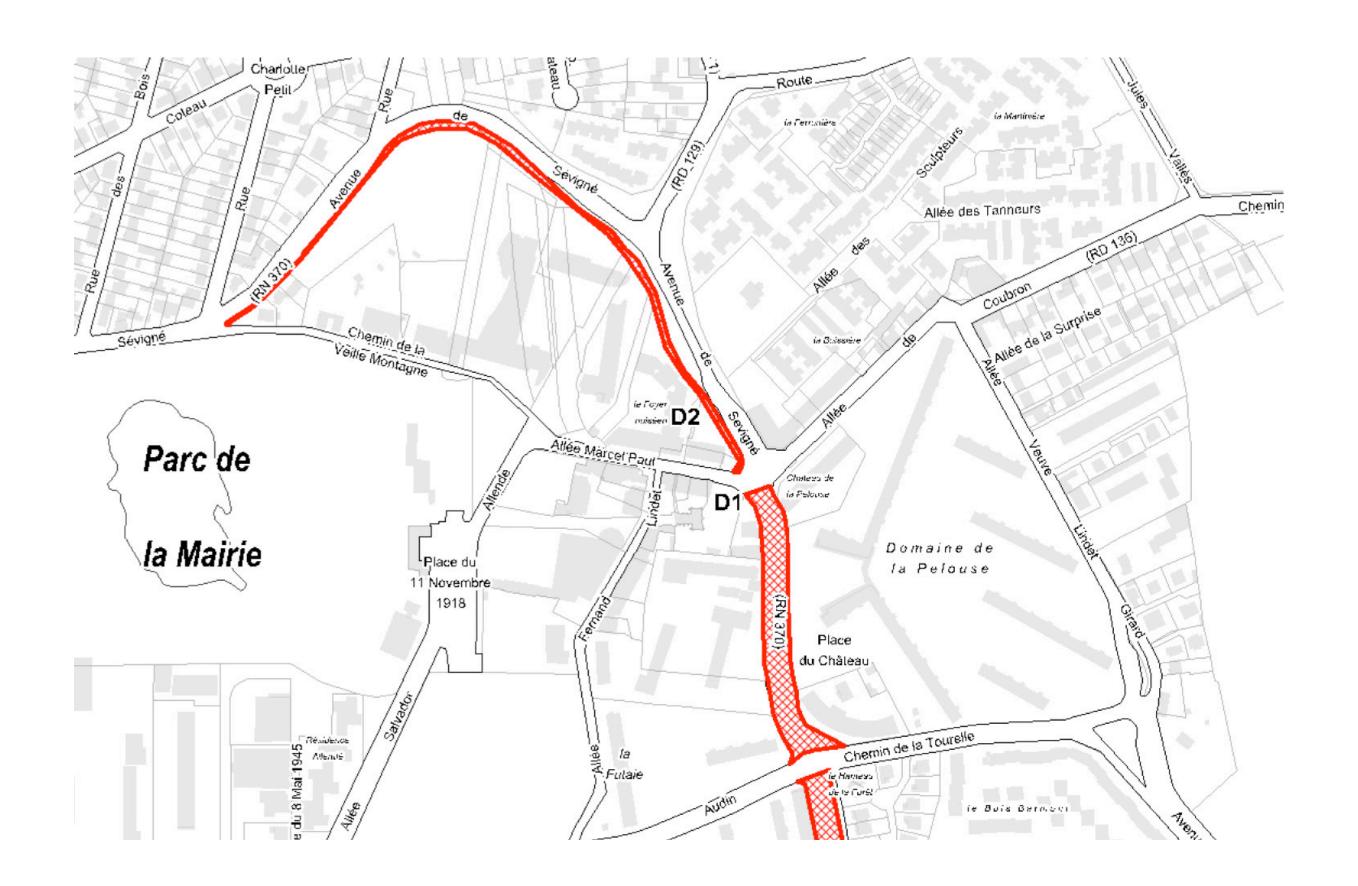
Plan Local d'Urbanisme de la ville de Clichy-sous-Bois



D1. Plan des emplacements réservés Document en vigueur

Extrait

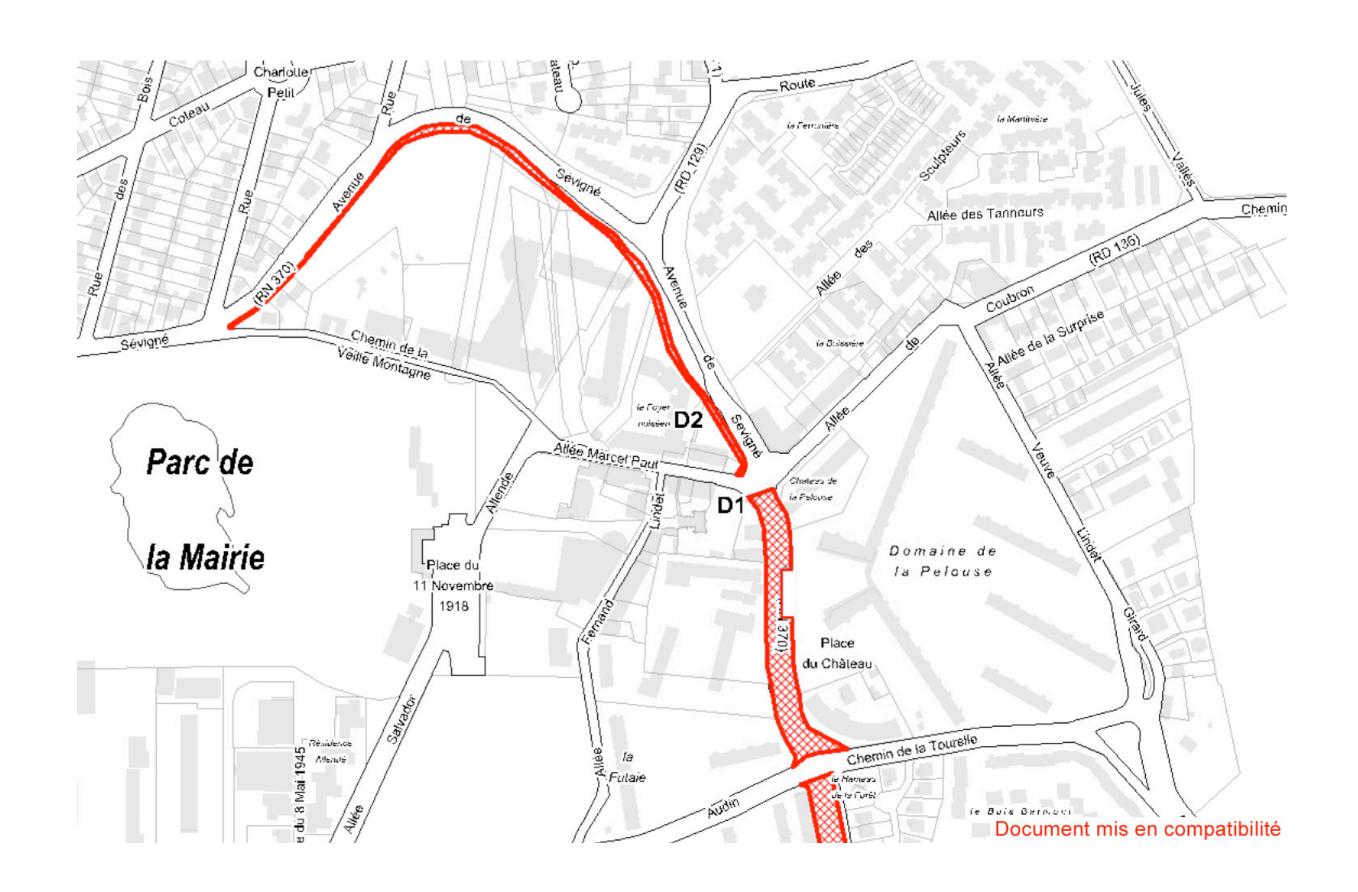
Plan Local d'Urbanisme de la ville de Clichy-sous-Bois



D2. Plan des emplacements réservés Document mis en compatibilité

Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Clichy-sous-Bois



E1. Liste des emplacements réservés Document en vigueur

Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Clichy-sous-Bois

LES EMPLACEMENTS RESERVES

En application des articles L 123-1-8° et R 123-11 d) du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts peuvent être inscrits dans le P.L.U.

Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite, sauf à titre précaire. La liste des emplacements réservés précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve (cf. liste jointe).

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par une telle servitude, conformément aux dispositions de l'article L 123-17.

En faisant jouer son droit de délaissement le propriétaire met en demeure la collectivité ou l'organisme public, bénéficiaire de la réserve, d'acquérir son terrain, selon les modalités définies aux articles L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R.123-10 du code de l'urbanisme, les droits à construire pour les parcelles soumises à un emplacement réservé, sont calculés à partir de la superficie du terrain, déduction faite de l'emplacement réservé. Toutefois, le propriétaire peut bénéficier de l'application du COS sur l'ensemble de son terrain s'il cède gratuitement la partie de celui-ci grevée par l'emplacement réservé (article R.123-10 du code de l'urbanisme).

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	N° POS	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m²
D.1	E.7.	entre l'allée de Coubron et le carrefour des Libertés. Elargissement bilatéral à 20 mètres de l'allée de Gagny.	Département	6.058
D.2	E.8.	« Boucle de Sévigné » pour un transport en commun en site propre. Elargissement unilatéral sud de l'avenue de Sévigné à 7 mètres et 13 mètres.	Département	9.100
D.3.	D.3.	RD 129 : rue de Clichy-sous-Bois au pont de Vaujours entre l'allée de Bellevue et le Chemin de Livry. Elargissement unilatéral Sud à 12 mètres.	Département	900
D.4.	D.4.	CV n°6 dit de Vaujours entre la RD 129 et la RD 136. Elargissement unilatéral Ouest à 12 mètres.	Département	350

E2. Liste des emplacements réservés Document mis en compatibilité

Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Clichy-sous-Bois

LES EMPLACEMENTS RESERVES

En application des articles L 123-1-8° et R 123-11 d) du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts peuvent être inscrits dans le P.L.U.

Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite, sauf à titre précaire. La liste des emplacements réservés précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve (cf. liste jointe).

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par une telle servitude, conformément aux dispositions de l'article L 123-17.

En faisant jouer son droit de délaissement le propriétaire met en demeure la collectivité ou l'organisme public, bénéficiaire de la réserve, d'acquérir son terrain, selon les modalités définies aux articles L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R.123-10 du code de l'urbanisme, les droits à construire pour les parcelles soumises à un emplacement réservé, sont calculés à partir de la superficie du terrain, déduction faite de l'emplacement réservé. Toutefois, le propriétaire peut bénéficier de l'application du COS sur l'ensemble de son terrain s'il cède gratuitement la partie de celui-ci grevée par l'emplacement réservé (article R.123-10 du code de l'urbanisme).

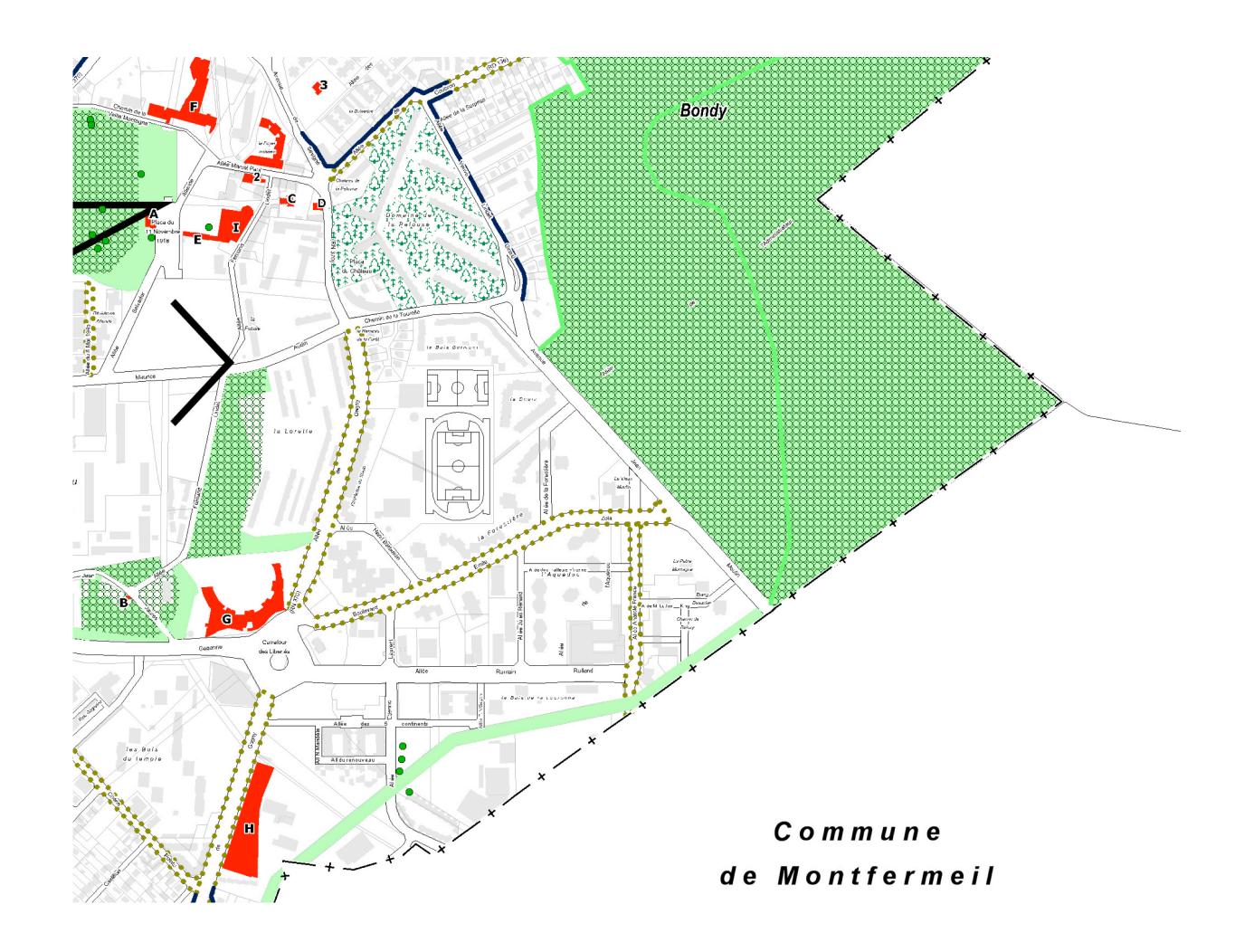
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	N° POS	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m²
D.1	E.7.	entre l'allée de Coubron et le carrefour des Libertés. Elargissement bilatéral à 20 mètres de l'allée de Gagny.	Département	5.508
D.2	E.8.	« Boucle de Sévigné » pour un transport en commun en site propre. Elargissement unilatéral sud de l'avenue de Sévigné à 7 mètres et 13 mètres.	Département	9.100
D.3.	D.3.	RD 129 : rue de Clichy-sous-Bois au pont de Vaujours entre l'allée de Bellevue et le Chemin de Livry. Elargissement unilatéral Sud à 12 mètres.	Département	900
D.4.	D.4.	CV n°6 dit de Vaujours entre la RD 129 et la RD 136. Elargissement unilatéral Ouest à 12 mètres.	Département	350

F1. Plan du patrimoine Document en vigueur

Extrait

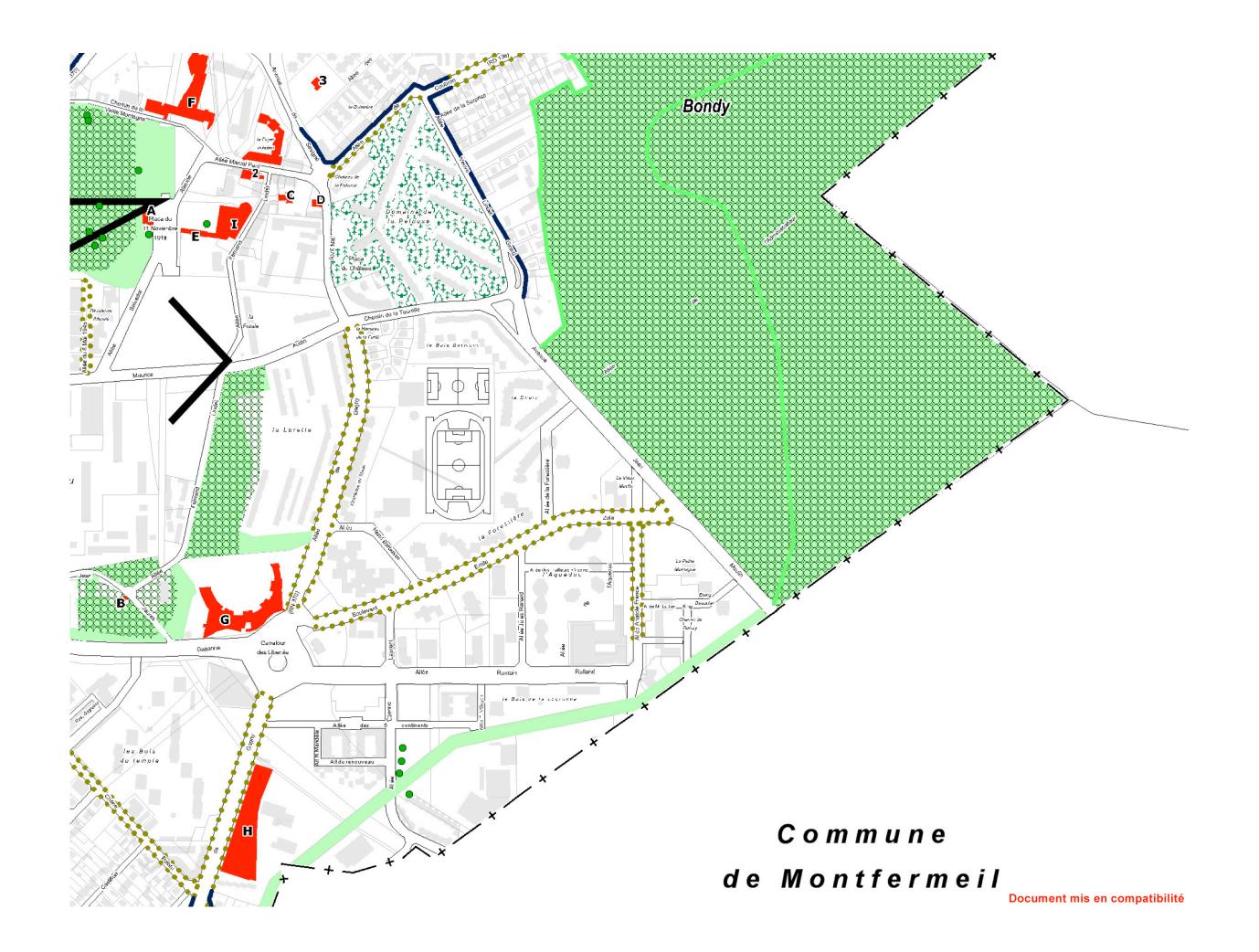
Plan Local d'Urbanisme de la ville de Clichy-sous-Bois



F2. Plan du patrimoine Document mis en compatibilité

Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Clichy-sous-Bois





Société du Grand Paris

Immeuble « Le Cézanne » 30, avenue des Fruitiers 93200 Saint-Denis

www.societedugrandparis.fr