



PRÉFET DES HAUTS-DE-SEINE

Liberté
Égalité
Fraternité

Le Préfet

Nanterre, le

08 JUIL. 2024

 Monsieur le président,

Par délibération du 23 mars 2023 vous avez engagé la procédure de modification n°9 du PLU de Clichy-la-Garenne suite à l'abandon de la modification n°8 du PLU par délibération du 12 janvier 2023, sur laquelle j'ai émis un avis défavorable en date du 18 octobre 2022.

La présente modification a pour objectif de modifier le plan de zonage et/ou les dispositions réglementaires de 7 secteurs de projet. Bien que cette procédure comporte des mesures notables visant à faciliter la mixité fonctionnelle et la dé-densification en faveur de la création d'espaces verts, il est nécessaire de préciser certaines observations.

La production de logements et logements sociaux

La commune de Clichy a été sélectionnée en premier par 6 292 ménages demandeurs de logements sociaux en 2022, tandis que seulement 425 logements sociaux y ont été attribués cette même année. Le rapport des attributions par rapport aux demandeurs est de 14,8, ce qui est extrêmement élevé pour un indicateur de pression.

Au 1er janvier 2024, la commune de Clichy affiche un taux SRU de 35,5 %. Cependant, les différents projets en cours ne prévoient pas d'objectifs de production de logement social et ce taux pourrait atteindre un niveau inférieur à 30 % dans quelques années alors que le besoin est avéré.

Le nouveau SRHH, approuvé le 30 avril 2024 se base sur des hypothèses communales pour fixer des objectifs de rattrapage territorialisés à l'échelle des EPT basés sur le taux SRU des communes et s'appliquant sur le flux de constructions neuves de logements : pour la commune de Clichy, cette cible se situe entre 25% et 30% de LLS pour le flux de logements neuf à produire. Un objectif inscrit dans cette fourchette pour l'ensemble des opérations portées par cette modification participerait à l'atteinte de l'objectif de réalisation de LLS à l'échelle de l'EPT ainsi qu'aux reconstitutions ANRU complexes à l'échelle de l'ensemble des projets du territoire. Ce taux a vocation à être modulé en fonction du contexte de chaque opération d'aménagement, il reste néanmoins une cible à viser, en moyenne, pour l'ensemble des opérations d'aménagement à l'échelle de la commune.

Chaque secteur doit donc définir un objectif de production de logement social via un secteur de mixité sociale ou au travers d'une OAP.

Monsieur Yves REVILLON
Président de l'EPT Boucle Nord de Seine
1, bis rue de la Paix
92 230 GENNEVILLIERS

Or, 5 des 7 secteurs de projet faisant l'objet de la présente modification sont voués à la production de logements, sans qu'y soit fixé un objectif relatif aux logements sociaux :

- **Secteur Boisseau**

Même si la présente modification du PLU devrait permettre de reconstituer l'offre de logements sociaux détruite de l'îlot Sellier-Belfort, elle ne permet pas de le vérifier. Une programmation détaillant le nombre de logements sociaux reconstruits est nécessaire pour appuyer cet effort de la commune.

- **Rue Médéric**

La suppression d'une enclave monofonctionnelle à usage de bureaux dans une zone mixte va permettre de transformer un espace de bureaux en logements. Un secteur de mixité sociale ou une OAP doit permettre d'encadrer la part de logements sociaux sur cet îlot.

- **Secteur BIC**

L'évolution du secteur d'une zone monofonctionnelle UI vers une zone mixte UEe permettra la réalisation de nouveaux logements sociaux comme prévu par la modification. Néanmoins, aucune programmation chiffrée n'est précisée alors que l'OAP créée sur ce secteur aurait pu garantir un taux de LLS minimal de 25%.

- **Rue Mozart**

La suppression du plafond à 20 % de la part logement des constructions neuves vise à permettre un projet de logement mais sans imposer de logement social. Un secteur de mixité sociale ou une OAP doit permettre d'encadrer la part de logements sociaux sur cet îlot.

- **Secteur de l'Allée de l'Europe**

La production de logements prévue dans ce secteur, par la voie des nouvelles constructions mais aussi par la reconversion de bureaux en logements, est positive compte-tenu du contexte, mais la production de logements sociaux doit aussi y être prévue.

Bien que la présente modification favorise la mixité fonctionnelle, elle est trop imprécise pour garantir la compatibilité au SRHH. Donc, il est indispensable de mobiliser l'ensemble des outils incitatifs pour la production de logements sociaux (OAP, instauration de secteurs de mixité sociale, emplacement réservé, ...) et maintenir un flux entre 25 et 30% de logements sociaux à l'échelle du territoire communal.

La prise en compte des risques d'inondation

L'OAP créée sur le secteur de l'Allée de l'Europe ainsi que celle du secteur BIC se situent dans une zone C du PPRI. Toutes les deux prévoient une mixité fonctionnelle amenant à accueillir des logements.

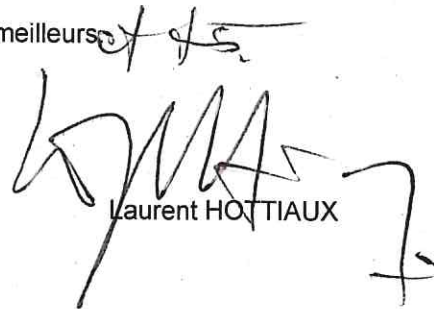
L'article 3.0 du PPRI précise que « dans les documents d'urbanisme, les règles d'urbanisme ne doivent pas conduire à une augmentation sensible de la population et à une augmentation significative de la vulnérabilité pour les personnes et les biens de l'ensemble de la zone C ».

Il convient que ces OAP justifient comment l'implantation de nouveaux logements dans les quartiers ne contribue pas à augmenter significativement la vulnérabilité des personnes et des biens. Les porteurs de projet peuvent utilement se référer à la charte quartier résilient et sa méthode d'application accessibles au lien suivant :

<https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/une-charte-pour-construire-des-quartiers-a3567.html>

Au regard de ces éléments, j'émet **un avis favorable à la modification n°9 du PLU de Clichy-la-Garenne sous-réserve de la prise en compte des deux remarques développées ci-dessus.**

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Laurent HOTIAUX

Copie : Monsieur le Maire de Clichy-la-Garenne