

DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE (92)

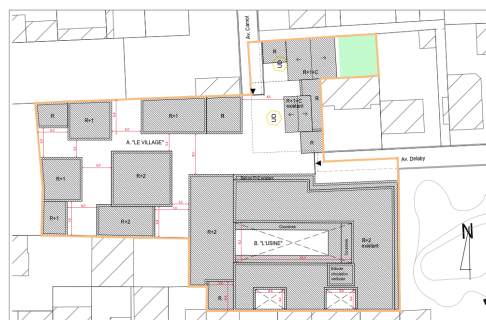
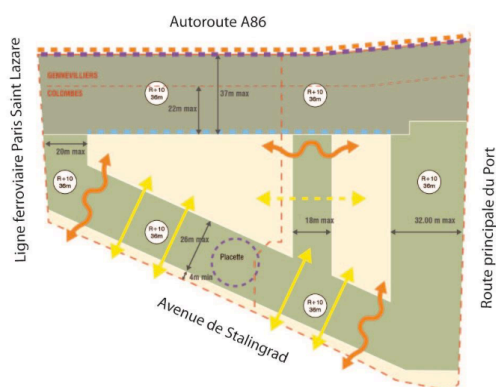
ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL BOUCLE NORD DE SEINE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE AU

PROJET DE MODIFICATION N°5 DU PLU DE LA COMMUNE DE COLOMBES ET  
DE MODIFICATION N°19 DE LA COMMUNE DE GENNEVILLIERS

ARRETE EPT BOUCLE NORD DE SEINE N°2023/066 DU 3 AOUT 2023

COMMISSAIRE-ENQUETEUR  
SOKORN MARIGOT, CADRE STATISTICIENNE INSEE



LES CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

(DOCUMENT B)

## CONTENU DU RAPPORT COMPLET

Document A : le rapport d'enquête publique

Document B : les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur

Document C : les annexes

Document D : le procès-verbal de synthèse des observations (PVSO) et le mémoire en réponse

## Sommaire du tome B

<b>1. RAPPEL DES MODIFICATIONS PRESENTEES A L'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>3</b>
<i>Le projet sur l'îlot Fossés-Jean.....</i>	<i>3</i>
<i>Le projet Carnot dans le quartier des Vallées.....</i>	<i>4</i>
<i>La suppression des emplacements ERn°15.....</i>	<i>5</i>
<b>2. L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>6</b>
<b>3. SUR LA QUESTION DES SCENARIOS ALTERNATIFS .....</b>	<b>7</b>
3.1 LA JUSTIFICATION DU PROJET FOSSES-JEAN .....	8
3.2 LA JUSTIFICATION DU PROJET CARNOT .....	11
3.3 CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES SCENARIOS ALTERNATIFS.....	12
<b>4. SUR LA MUTATION DES ZONES D'ACTIVITES EN ZONE MIXTE.....</b>	<b>13</b>
4.1 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA MUTATION DES ZONES D'ACTIVITES EN ZONES A VOCATION RESIDENTIELLE .....	17
<b>5. SUR LA VEGETALISATION.....</b>	<b>18</b>
5.1 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES OBJECTIFS DE VEGETALISATION .....	20
<b>6. SUR LE MEMOIRE EN REPONSE A L'AVIS DE LA MRAE EN DATE DU 06/09/2023 .....</b>	<b>21</b>
6.1 SUR LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	21
6.2 SUR L'INCOHERENCE ENTRE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET LE PROJET DE REGLEMENT CONCERNANT LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	23
6.3 SUR LE RISQUE INONDATION (PPRI).....	23
6.4 SUR LA PRISE EN COMPTE DES ASPECTS SANITAIRES DANS LE SECTEUR DES FOSSES-JEAN .....	24
<i>Pollutions sonores.....</i>	<i>24</i>
<i>Qualité de l'air.....</i>	<i>26</i>
<i>La pollution des sols.....</i>	<i>29</i>
6.5 SUR LES EFFETS ICU.....	29
6.6 SUR LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT.....	30
6.7 SUR LES EFFETS CUMULES PAR LA PROXIMITE DE SECTEURS EN MUTATION.....	31
6.8 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE MEMOIRE EN REPONSE DE L'EPT A L'AVIS DE LA MRAE.....	31
<b>7. SUR LA CONCERTATION PREALABLE .....</b>	<b>35</b>
7.1 CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA CONCERTATION PREALABLE .....	37
<b>8. SUR L'INFORMATION ET LA PARTICIPATION DU PUBLIC .....</b>	<b>38</b>
8.1 SUR L'INFORMATION DU PUBLIC .....	38
8.2 SUR SA PARTICIPATION .....	39
8.3 SUR LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE .....	42
8.4 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'INFORMATION, LA PARTICIPATION ET LE DOSSIER .....	43
<b>9. SUR LE PROJET FOSSES-JEAN .....</b>	<b>44</b>
9.1 CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET FOSSES-JEAN .....	48
<b>10. SUR LE PROJET CARNOT .....</b>	<b>50</b>
10.1 CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET CARNOT.....	52
<b>11. SUR LA SUPPRESSION DE L'ER N°15 .....</b>	<b>53</b>
11.1 CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA SUPPRESSION DE L'ER N°15 .....	54
<b>12. SUR L'AJUSTEMENT DE L'ER N°1.....</b>	<b>55</b>
12.1 CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'AJUSTEMENT DU PERIMETRE L'ER N°1 .....	55
<b>13. SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET .....</b>	<b>56</b>
13.1 CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'INTERET GENERAL.....	57

14. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR..... 59

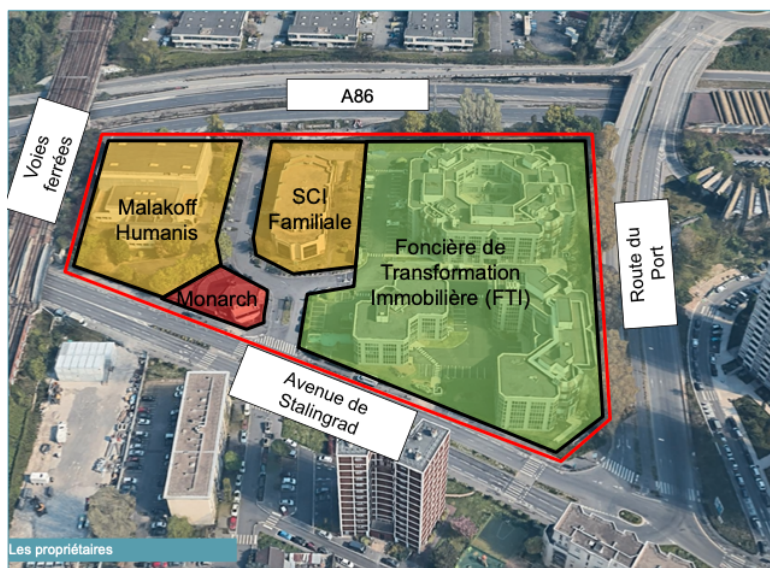
## 1. RAPPEL DES MODIFICATIONS PRESENTEES A L'ENQUETE PUBLIQUE

Les modifications projetées concernent essentiellement la commune de Colombes. Toutefois, l'îlot des Fossés-Jean correspondant au site du Parc Technologique des Fossés-Jean est à cheval sur la commune de Gennevilliers. Le plan de masse projeté nécessite de modifier les deux PLU.

### Le projet sur l'îlot Fossés-Jean

L'îlot Fossés-Jean se situe au nord de la ville de Colombes en bordure de l'A86 et à cheval sur Gennevilliers. Il couvre une **superficie de 2,3 hectares** dont 0,3 ha sont sur la frange sud du port de Gennevilliers. Il est délimité au nord par **l'autoroute A86**, la **route principale du Port** à l'est et **l'avenue Stalingrad** (RD909) au sud et **la voie ferrée** à l'ouest. Ces voies constituent des coupures importantes. La zone est actuellement une zone d'activités économiques (dénommée Parc Technologique des Fossés-Jean) constituée essentiellement de bureaux. Le parc technologique résulte d'un projet de renouvellement à la fin des années 1980 dont le développement s'est achevé en 1997.

Les bâtiments sont occupés aujourd'hui à environ 50%. Ils sont entretenus et gardiennés. Compte-tenu de la situation du marché de l'immobilier d'entreprise aujourd'hui, la commune de Colombes estime que la vacance ira en augmentant à un rythme non prévisible.

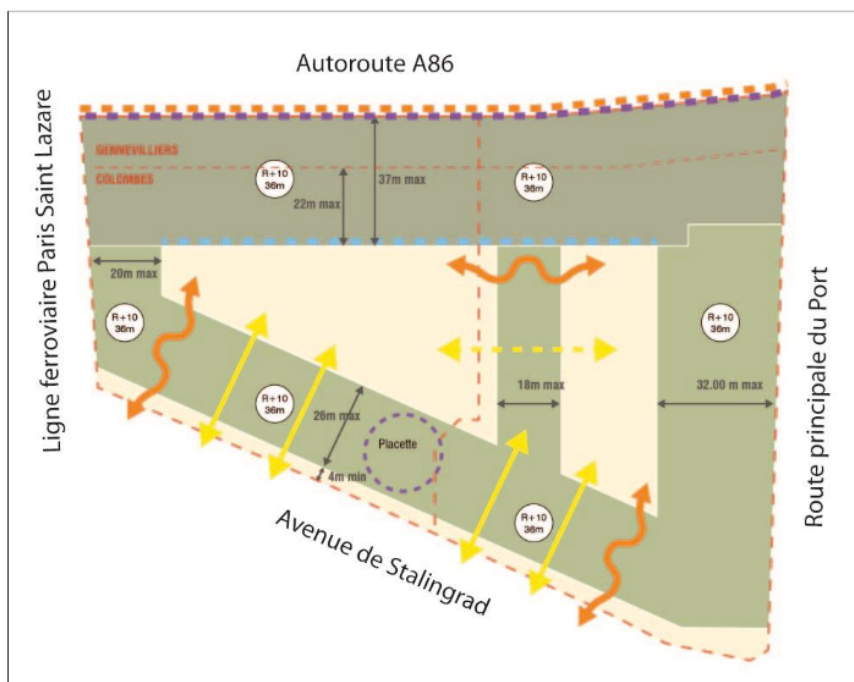


Source : présentation du projet au commissaire enquêteur le 01/09/2023

L'environnement du site est urbain et essentiellement composé de logements sociaux.

**La mutation envisagée est une programmation diversifiée de logements** (de 737 logements selon la programmation actuelle) **et de commerces** en pied d'immeuble long de l'avenue de Stalingrad (sur laquelle passera le prolongement de la ligne de tramway T1). Elle se traduit par l'instauration d'un secteur **plan-masse** dans les documents d'urbanisme.

## Secteur de plan masse avenue de Stalingrad



### Légende

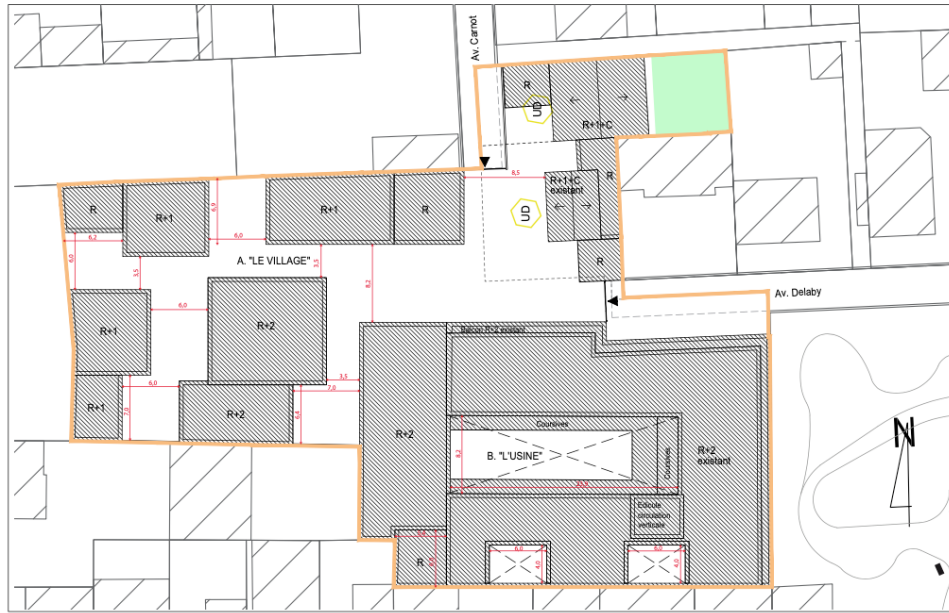
	Périmètre du secteur de plan masse & limite phase 1 / phase 2		Percée visuelle sur les 2 derniers étages minimum		Front bâti R+5 maximum (20m)
	ZONE 1 d'implantation des constructions		Percée visuelle au RDC de 4m de hauteur minimum		façade avec dispositif pare-son plein toute hauteur
	ZONE 2 d'implantation des constructions		Voie de 8m de largeur minimum		façade ne comportant pas d'ouvertures sauf jours de souffrance
	ZONE 3 non constructible				

L'opération permettrait également la **création d'un parc public d'environ 2 500 m<sup>2</sup>** (niveau placette) **et d'un parc privé.**

Compte tenu de la **dimension intercommunale** de ce site à cheval sur Colombes et Gennevilliers, une procédure de modification du PLU de Gennevilliers est également menée en parallèle.

### Le projet Carnot dans le quartier des Vallées

Le projet est situé dans le quartier des Vallées dans le centre de Colombes, au niveau de l'avenue Carnot. Le site (superficie de 2863 m<sup>2</sup>) est occupé par un ancien entrepôt industriel dédié historiquement à une activité liée au cinéma, dont l'activité décline depuis plusieurs années. Afin de permettre **une mutation du site vers une utilisation plus résidentielle** correspondant au quartier environnant, il est proposé une réhabilitation de l'usine principale et une démolition des bâtiments annexes autour pour être remplacés par des unités d'habitation d'un à deux étages. Le **plan masse** proposé traduit ce projet.



- Légende :
- Périmètre du secteur plan masse
  - Zone d'emprise constructible
  - R+1 Nombre d'étages maximum
  - Espace libre en pleine terre
  - 4.0 Distance min (en mètres)
  - UD Parcelle située en zone UD, intégrée au secteur de plan masse

### La suppression des emplacements ERn°15

Cet emplacement réservé ER n°15 est situé au 84/86 rue Denis Papin et a été créé en vue de la réalisation d'un groupe scolaire Georges Pompidou (niveau maternel à la primaire). Le permis de construire n°092 025 17 00099 a été délivré et le groupe scolaire a ouvert en septembre 2019.

La suppression de cet emplacement réservé est proposée à l'enquête publique.



## 2. L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique unique, prescrite par l'arrêté de l'EPT Boucle Nord de Seine n°2023-066 en date du 03/08/2023, a eu pour objet de présenter au public les modifications projetées des PLU des communes de Colombes et de Gennevilliers. Trois modifications sont présentées mais une seule concerne les deux communes du fait que le site est à cheval sur les deux communes : le parc technologique des Fossés-Jean situé au nord de Colombes et à la frange sud du port de Gennevilliers. Les trois modifications (deux projets de plan de masse et la suppression d'un emplacement réservé) ont été rappelés dans le précédent chapitre. Une concertation préalable a précédé cette enquête publique unique.

L'objet de l'enquête publique **unique** porte ainsi sur **un projet de modification n°5 du PLU de Colombes et un projet de modification n°19 du PLU de Gennevilliers. L'autorité compétente est l'EPT Boucle Nord de Seine.**

L'enquête publique unique, **qui s'est déroulée du 18/10/2023 au 18/11/2023** a eu pour objet de présenter au public deux projets de modification de PLU qui concernent directement son environnement et son cadre de vie, et d'assurer son information sur son contenu, sur les enjeux identifiés dans le dossier, sur les impacts prévisibles du projet sur son environnement et sa santé, et sur la prise en compte de ces impacts par la collectivité publique.

L'enquête publique a également pour objet de vérifier la prise en compte des intérêts des tiers, ainsi que la compatibilité des projets avec la préservation des intérêts environnementaux et paysagers garantis par le code de l'environnement.

C'est ce dossier, qui a été mis à la disposition du public au siège de l'enquête publique (1 bis rue de la Paix à Gennevilliers), au Pôle urbain de la mairie de Colombes (42 rue de la Reine Henriette à Colombes) et à la mairie de Gennevilliers (177 avenue Gabriel Péri à Gennevilliers), ainsi que sur le site internet du registre dématérialisé. Dans les trois lieux cités, le dossier était accompagné d'un registre papier pour recevoir les observations et propositions du public, afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à sa décision finale. D'autres modalités de recueil des observations du public ont également été mises en œuvre (courrier postal ou électronique, registre dématérialisé).

A l'issue de cette procédure d'enquête publique unique, l'autorité compétente, pour prendre la décision, se prononcera au regard des observations du public, des divers avis exprimés et de celui du commissaire enquêteur.



### 3. SUR LA QUESTION DES SCENARIOS ALTERNATIFS

Au cours de cette enquête publique, des personnes remarquent que les réunions publiques tenues dans le cadre de la concertation préalable ne proposaient **pas de projets alternatifs autres** que ceux présentés. Elles ont eu l'impression que ces réunions étaient cadrées au sens où le public était invité à réagir sur le projet architectural présenté en l'amendant.

Cette question est nécessairement liée à la **justification du choix retenu** que ce soit pour le projet Fossés-Jean que pour celui de Carnot. La demande d'éclairage vient aussi bien du public que de la DRIEAT. Le sujet est abordé dans l'avis de la MRAe : l'Autorité environnementale recommande de justifier les choix effectués par l'analyse des solutions de substitution raisonnables aux projets retenus sur les sites « Fossés-Jean » et « Carnot » au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.

7

Dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, l'EPT Boucle Nord de Seine propose de compléter l'évaluation environnementale par une grille présentant les avantages et les inconvénients des solutions envisagées et concluant sur la solution retenue.

Extrait de la grille pour le projet Fossés-Jean, page 8 et 9 :

#### a) Secteur de plan masse « Fossés Jean »

Solutions envisagées	Programmation d'activités	Conservation des constructions existantes	Programmation de logements et développement d'une nouvelle forme urbaine
<b>Avantages</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Limitation de la durée de présence des usagers sur le secteur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Économie de ressources (matériaux et énergie), moindres émissions de GES.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développement d'une forme urbaine limitant la diffusion des pollutions et nuisances dans leur cœur d'îlot ;</li> <li>Valorisation des équipements publics disponibles : scolaires (groupes scolaires Langevin-Wallon, Jean-Jacques Rousseau, Dominique Frelaut), sportifs (3 gymnases à proximité), culturel et administratif (espace Jacques Chirac, également mairie de proximité et médiathèque).</li> </ul>
<b>Inconvénients</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Programmation non attractive, induisant un risque significatif de vacance.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La forme urbaine ne permet pas de protéger le cœur d'îlot des nuisances routières et ferroviaires ;</li> <li>Les espaces libres sont fractionnés et ne permettent pas de développer les vastes espaces végétalisés nécessaires à la maîtrise de l'îlot de chaleur urbain.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nécessité de maîtriser l'exposition des nouvelles populations permanentes à des pollutions et nuisances.</li> </ul>
<b>Décision</b>	Solution non retenue	Solution non retenue	Solution retenue
<b>Mesures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sans objet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sans objet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prohibition des ouvrants et prises d'air sur les façades exposées ;</li> <li>Installation d'un dispositif pare-son continu le long de l'AB6 ;</li> <li>Obligation de réaliser une opération d'ensemble, assurant mécaniquement la nécessité de réaliser une évaluation environnementale globale de tout projet qui pourrait être développé dans le cadre du PLU modifié ; l'enjeu est de s'assurer de l'identification future de mesures d'évitement, de réduction et de compensation dans le cadre approprié pour ce faire (évaluation environnementale des projets) ;</li> <li>Engagement de l'EPT et de la Ville à faire usage du dispositif de la « clause fillet » le cas échéant, c'est-à-dire si le projet d'ensemble susceptible de s'inscrire</li> </ul>
envisagées	vites	taibles	dans le cadre du PLU modifié venait à se situer, malgré la précaution décrite ci-dessus, en deçà des seuils de la nomenclature des études d'impact.

Je comprends de ce tableau et des éléments recueillis en cours d'enquête trois scénarios :

- L'un est le statu quo,
- Le deuxième serait la reconstruction de nouveaux bureaux par les propriétaires
- Et le troisième est le projet de muter en zone mixte à vocation résidentielle.

Seul ce dernier scénario nécessite une modification de PLU. Les deux premiers n'ont pas été présentés car non envisagés pour des raisons de rentabilité et de contexte économiques sur le secteur de l'immobilier d'entreprise.

Dans la mesure où la production de logements dans les bureaux existants ne peut se faire qu'en modifiant le PLU actuel, et par partant, doit impérativement intégrer les prescriptions du SCOT de la Métropole du Grand Paris, les prescriptions concernant la prévention des risques, je crois comprendre que la colonne intitulée « *conservation des constructions existantes* » correspond au statu quo.

Je crois comprendre aussi que la colonne « *programmation d'activités* » correspondrait au scénario de maintien des activités avec reconstruction des bâtiments pour se mettre aux normes actuelles des bureaux.

Il n'y a donc pas de plan de masse pour ces deux scénarios.

Pour le site de Carnot déjà en partie résidentiel, l'approche est différente. Extrait de la grille pour Carnot page 9 :

**b) Secteur de plan masse « Carnot »**

	Programmation mixte	Démolition des constructions existantes	Connexion entre l'avenue Carnot et l'avenue Delaby	Conservation du bâti et programmation résidentielle
<b>Avantages</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en œuvre de la mixité à l'échelle fine (<i>coworking, Fab-Lab...</i>), participant à la création de la ville des courtes distances.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Libération d'espace pour agrandir le square Denis Papin.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Négligeables : gain marginal de temps de trajet est-ouest pour les piétons/cycles et aucun gain pour le rabattement vers la gare des Vallées (trajet nord-sud).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Valorisation d'un bâtiment marqueur de l'histoire de la Ville ;</li> <li>Diversification de l'offre de logements (création de <i>coliving</i>).</li> </ul>
<b>Inconvénients</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nuisances pour les riverains, liées à l'augmentation du passage induite par l'activité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perte d'un bâtiment marqueur de l'histoire de la Ville ;</li> <li>Coût prohibitif pour la collectivité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nuisances pour les riverains, liées à l'augmentation du passage ;</li> <li>Difficulté juridique : le terrain est desservi par des voies privées et des servitudes de passage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintien d'une faible végétalisation du terrain.</li> </ul>
<b>Décision</b>	Solution non retenue	Solution non retenue	Solution non retenue	Solution retenue
<b>Mesures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sans objet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sans objet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sans objet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en œuvre de sols perméables ;</li> <li>Végétalisation des toitures.</li> </ul>

Je note cependant le point de vue de l'EPT Boucle Nord de Seine qui considère que les **versions des projets Fossés-Jean et Carnot avant et après la concertation préalable sont en soi des versions alternatives** :

(Extrait du mémoire en réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine sur le thème 2)  
 Le public était invité à donner son avis sur des évolutions de règles, illustrées par un projet porté par des acteurs privés sur chaque site. Ces projets sont le fruit de la concertation préalable réalisée en début d'année, et sont donc en soi des versions alternatives des projets initialement réfléchis.

**3.1 LA JUSTIFICATION DU PROJET FOSSES-JEAN**

La MRAe indique qu'hormis la possibilité de réaliser des opérations de renouvellement urbain sur des sites mutables bien desservis en transports en commun, l'évaluation environnementale ne fournit pas d'analyse portant **sur la nécessité d'accueillir de nouvelles populations dans le secteur des « Fossés-Jean » marqué par des nuisances sanitaires importantes du fait d'importantes infrastructures de transports terrestres et par un risque d'inondation avéré.**

A la MRAe, l'EPT Boucle Nord de Seine répond par la proposition de grille ci-dessus.

Pour l'EPT Boucle Nord de Seine il s'agissait de trancher entre le maintien du site à vocation de bureaux sans modification du PLU et un aménagement réfléchi, négocié entre les propriétaires du

**foncier et des bâtis, le public particulièrement concerné puisqu'essentiellement résidant et la collectivité en tant que gestionnaire des règles d'urbanisme.**

l'EPT Boucle Nord de Seine rappelle le contexte dans sa réponse à ma question concernant le concours « Inventons la Métropole » vs le gré à gré (CE-2) :

Extrait du mémoire en réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine et la ville de Colombes

Lorsque l'ancien propriétaire de la partie la plus importante du site des Fossés Jean (Keys REIM) a manifesté auprès de la ville de Colombes et de l'EPT son souhait de voir évoluer ce site, la ville et l'EPT ont souhaité que soit étudiée la possibilité de transformer cette zone tertiaire en zone à vocation résidentielle.

Le souhait initial du propriétaire était de déterminer des règles urbaines qui lui aurait permis de mettre en concurrence des opérateurs pour revendre son site. Afin d'encadrer cette mise en concurrence, la ville a souhaité que le site s'inscrive dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « Inventons la métropole ».

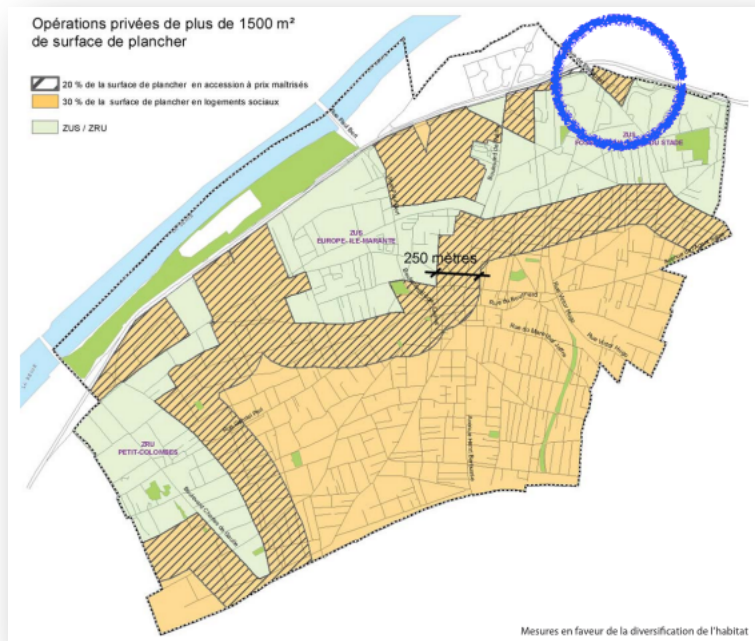
Cependant, en cours d'élaboration du dossier, le propriétaire a finalement revendu (sans conditions et sans projet) le site à la Foncière de Transformation Immobilière (FTI), filiale d'Action Logement, dont la vocation est d'acquérir des ensembles tertiaires vieillissant pour les transformer en logements afin de répondre à la pénurie de production de logements en Ile de France.

Ainsi, il n'y avait plus lieu de mettre en concurrence des opérateurs et le site ne pouvait plus s'inscrire dans l'appel à manifestation d'intérêt « Inventons la métropole ». D'un commun accord avec la métropole la candidature a été retirée.

A partir de ce moment, la ville et l'EPT ont travaillé à l'élaboration d'un projet avec la FTI et ses partenaires, la FTI dont la raison d'être vise à déployer un investissement socialement responsable et durable prévu au Plan d'Investissement Volontaire (PIV) d'Action Logement contractualisé avec l'Etat, dans une démarche commune d'intérêt général.

Par ailleurs, la transformation de cette zone tertiaire en zone à vocation résidentielle est **conforme au PADD du PLU de Colombes**. Dans l'orientation « Une ville évolutive et solidaire », l'objectif est bien de développer et diversifier le parc de logement pour une offre attractive afin de garantir une mixité sociale et de satisfaire les besoins des populations spécifiques : étudiants, personnes à mobilité réduite, personnes âgées. « *Cet objectif se réalisera au travers de projets d'aménagements, de construction dans le diffus, d'opérations ponctuelles de promotion privée ou d'acquisition-amélioration de l'habitat.* » (Extrait du PADD, page 4).

Dans ce PADD de 2015, l'îlot des Fossés-Jean fait partie des opérations privées de plus de 1500 m2 de surface plancher identifiées en 2015 dans le PLU de Colombes pour produire 30% de SP en logements sociaux et 20% de SP en accession à prix maîtrisé.



Source : le PADD du PLU de Colombes 2015 en vigueur, page 5

Par conséquent, je comprends que l'accueil de nouvelles populations **dans ce secteur des Fossés-Jean** ne répond pas une « nécessité » autre que celle de la planification du PLU de Colombes. Il est le résultat **d'une opportunité, celle de travailler avec la FTI<sup>1</sup> ayant un intérêt général partagé de produire des logements abordables dans le cadre d'une convention avec l'État** (le Plan d'Investissement Volontaire). Sous cet angle, la concertation préalable a permis de modifier le projet afin d'intégrer les attentes légitimes des habitants. Ce sont **des versions alternatives du projet<sup>2</sup>**.

Ces éléments peuvent être admis comme éléments justifiant le choix du projet Fossés-Jean. La justification repose sur le **choix de prioriser avant tout l'objectif de densifier dans tous les secteurs bien desservis en transports en commun, en équipements collectifs et en services et de maintenir l'orientation politique de production de logements sociaux dans toutes les opérations** quand bien même le taux de logements sociaux à Colombes est de 33% (bien au-dessus des 25% imposé par la loi).

Extrait du mémoire en réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine au thème 3

L'exigence de production de logements étant renouvelée chaque année, l'orientation politique poursuivie est de maintenir ce rythme pour contribuer à l'effort de production en région parisienne (70 000 logements par an). Le taux de logements sociaux à Colombes est de 33%, donc effectivement conforme au minimum de 25% imposé par la loi. Pour que cela perdure à ce niveau comme souhaité politiquement il est néanmoins nécessaire de continuer de produire des logements de ce type dans toutes les opérations.

<sup>1</sup> Foncière de Transformation Immobilière (FTI) est une filiale du groupe Action Logement ayant pour objectif d'acquérir des bureaux et locaux d'activités obsolètes et de les transformer en logements à loyer modéré ou en accession à la propriété.

<sup>2</sup> Réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine au thème 2 sur l'information, la participation du public et le dossier d'enquête publique

Toutefois, je pense qu'il aurait été souhaitable de poursuivre le concours « **Inventons la Métropole** ». Ce concours en mettant en concurrence des équipes de promoteurs et des architectes **aurait certainement fait émerger d'autres morphologies architecturales**, d'autres réponses qui auraient été de réels projets alternatifs répondant aux mêmes contraintes. Je ne peux que le regretter.

### 3.2 LA JUSTIFICATION DU PROJET CARNOT

Pour le projet Carnot, des personnes regrettent le choix d'un renforcement résidentiel alors que le site aurait pu être l'occasion d'y implanter des services ou des espaces collectifs. La DRIEAT aurait souhaité que le choix de la destination retenue de coliving soit étayé.

#### Éléments de réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine

La proposition d'insérer des usages collectifs sur le site en projet, sous une forme certes particulière de structure privée mais ouverte au public et sur le square en journée, n'a pas été favorablement accueillie par la majorité des observations émises lors de la concertation.

De plus le site n'a pas été identifié au préalable comme secteur d'implantation d'un nouvel équipement public. Trois équipements scolaires sont ainsi à proximité immédiate (Lazare Carnot, Georges Pompidou, Sainte-Marie des Vallées), ainsi qu'un gymnase. Un projet d'agrandissement du square Denis Papin sur la parcelle de l'usine, d'une superficie de 2 444 m<sup>2</sup>, représente un coût d'investissement conséquent de plusieurs millions d'euros si l'on additionne tous les postes financiers à prévoir (acquisition du terrain, dépollution, frais d'études, coût d'aménagement d'un espace ou de construction d'un équipement).

La destination autorisée dans le secteur de plan masse proposé au PLU est l'habitation au sens large. Le mode particulier de coliving provient du projet développé par le propriétaire du site, et n'est pas inscrit dans les règles d'urbanisme. Le souhait de la collectivité est de rapprocher les usages du site de son environnement immédiat, à dominante résidentielle.

Des riverains demandent des **estimations de coûts écologiques** dans le cas d'une démolition, dans le cas de la réhabilitation de l'usine. Ils demandent également de s'interroger sur une **implantation d'espaces verts à l'ouest du site** au lieu des habitations.

#### Éléments de réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine

Une estimation précise du coût écologique par analyse de cycle de vie d'une déconstruction d'un bâtiment privé ne relève pas des compétences juridiques de l'EPT ou d'une commune. De plus en l'état des connaissances il n'existe pas à ce jour de méthodologie scientifique faisant consensus sur cette question qui s'apprécie au cas par cas et selon les programmes que l'on souhaite développer (logements, résidences, bureaux, équipements...). Il est toutefois admis que l'énergie employée pour démolir un bâtiment s'ajoute à celle consommée lors de sa construction et de son utilisation. Dès lors, partant du principe que la meilleure économie d'énergie est celle que l'on n'utilise pas, la conservation du bâtiment industriel pour le réhabiliter en une vocation résidentielle va dans le sens d'une réduction de l'impact carbone du projet si les normes en vigueur dans le résidentiel le permettent.

La conservation en partie du site (usine principale) permet par ailleurs de répondre à la thématique du maintien du patrimoine bâti évoquée par d'autres habitants.

L'agrandissement du square Denis Papin en créant un espace vert continu adapté au tissu urbain résidentiel paraît ainsi difficilement compatible avec l'objectif de maintenir l'usine historique tout, l'usine venant marquer une rupture bâtie.

De plus les habitants sont fortement demandeurs d'une quiétude dans les usages et notamment en limitant les circulations automobiles mais aussi piétonnes. La localisation enclavée de l'espace qui resterait disponible pour un éventuel espace vert n'a pas été jugée favorable pour le développement d'un tel équipement.

Pour ce site, des ateliers de travail ont été organisés les 30/01/2023 et le 06/02/2023. Ils ont précédé la réunion publique du 15/02/2023 au cours de laquelle a été présenté l'aboutissement des échanges.

#### Extrait du mémoire en réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine au thème 1

A l'issue de cette concertation, en ce qui concerne le projet Carnot la ville de Colombes a arbitré sur les différentes remarques formulées, en allant dans le sens d'un projet correspondant au tissu résidentiel du quartier. Il a ainsi été jugé que le lieu de rencontre prévu initialement à rdc de l'usine réhabilitée ou la connexion entre les avenues Carnot et Delaby, appuyés par la Ville comme des éléments positifs à l'échelle du quartier, n'étaient pas absolument nécessaires au regard de la nette désapprobation majoritairement émise lors des temps d'échanges sur ces sujets.

12

Il ressort de ces éléments que des alternatives ont été envisagées pour ce projet.

### **3.3 CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES SCENARIOS ALTERNATIFS**

**Pour les deux projets, je retiens que pour l'EPT Boucle Nord de Seine et la ville de Colombes les versions avant et après concertation préalable constituent en soi des versions alternatives.**

**S'il ressort de l'ensemble des éléments fournis par l'EPT Boucle Nord de Seine et la ville de Colombes que le projet Carnot est clairement justifié, la justification du projet des Fossés-Jean se fonde sur le contexte de changement et l'opportunité de travailler avec la Foncière de Transformation Immobilière et sur le choix politique, pour ce site, de prioriser avant tout la densification dans tous les secteurs bien desservis en transports en commun, en équipements collectifs et en services et de maintenir l'orientation politique de produire des logements sociaux dans toutes les opérations quand bien même le taux de logements sociaux à Colombes est de 33% et que le site est déjà dense.**

**Je pense qu'il aurait été souhaitable de poursuivre le concours « Inventons la Métropole ». Celui-ci en mettant en concurrence des équipes de promoteurs et des architectes aurait pu certainement faire émerger d'autres morphologies architecturales, d'autres réponses qui auraient été de réels projets alternatifs répondant aux mêmes contraintes.**

## 4. SUR LA MUTATION DES ZONES D'ACTIVITES EN ZONE MIXTE

Au cours de l'enquête publique, la forte opposition au projet de mutation exprime une dichotomie entre une **demande d'espaces verts**, un retour d'une nature **dans une ville dense et bétonnée**, imperméabilisée et une **demande d'équipements collectifs, de services et de commerces de proximité** caractéristiques de ce qu'offre la ville dense. Une partie notable des contributeurs aspire à un cadre de vie amélioré (projet Fossés-Jean) ou préservé (projet Carnot).

L'EPT Boucle Nord de Seine note que les deux questions sont toutefois liées puisque des services urbains ont besoin d'un seuil minimum d'utilisateurs pour pouvoir fonctionner de manière pérenne, ce qui peut par la suite augmenter l'attractivité du quartier.

La collectivité rajoute que le site des Fossés-Jean est localisé dans un secteur bien doté en équipements publics et en transports en commun structurants.

(Extrait du mémoire en réponse en date du 08/11/2023)

En matière de transport, une gare transilien (ligne J) reliant à Paris Saint Lazare est située à moins de 500 m du site. Le projet de prolongement du Tramway T1, depuis Asnières vers Nanterre, prévoit une station directement au droit du site de projet.

Concernant les équipements scolaires, trois groupes scolaires (Langevin Wallon, Jean Jacques Rousseau, futur groupe de l'Arc sportif – Dominique Frelaut) permettent d'accueillir les futurs résidents à moins de 10 minutes à pied du site. De même, un lycée professionnel ainsi qu'un collège sont situés dans le même périmètre. Ces infrastructures sont à même d'absorber les nouveaux besoins scolaires engendrés par les futures constructions.

Trois gymnases sont localisés à proximité du site (gymnase Jean-Baptiste Clément, des Fossés Jean, et de l'Arc sportif).

Une mairie de proximité directement voisine dans le quartier des Fossés Jean, à 300 m du site, a été inaugurée en 2020 et contient également une médiathèque et un centre social et culturel.

Le quartier possède un équipement vert parmi les plus importants de la ville avec le parc Caillebotte, d'une superficie de 2,3 hectares, situé à 500m du site. D'autres équipements de proximité existent par ailleurs (square Auguste Renoir, Marcel Roux).

De même, le quartier va voir son développement commercial évoluer à moyen terme avec la restructuration de l'avenue de Stalingrad déjà entamée liée aux travaux du tramway T1, et la construction de cellules d'activité en pied d'immeuble. Cette orientation sera poursuivie dans le projet de mutation du site Fossés Jean. A ce sujet il est prévu dans les travaux en cours du PLUi d'inscrire des linéaires de protection commerciale supplémentaires dans certains secteurs de Colombes, dont l'avenue de Stalingrad. Ce linéaire, imposant des cellules d'activités à rdc des immeubles, pourra être intégré dès la présente modification de PLU pour inscrire cette diversité des fonctions urbaines et répondre ainsi aux demandes d'animation commerciale du quartier.

De plus la commune de Colombes réfléchit à la mise en place d'une foncière commerciale permettant de maîtriser l'offre commerciale à l'échelle de la ville, et ainsi répondre aux souhaits de diversité des riverains.

La bonne desserte du site en transports en commun et en aménités urbaines en fait un site de densification préférentielle pour les principaux documents supra-communaux avec lesquels le PLU se doit d'être compatible (SDRIF, SCoT). Le résultat projeté constitue donc un arbitrage entre ces différents enjeux chacun légitime en soi.

Les équipements sont planifiés depuis 2015 à l'échelle du quartier dans le schéma graphique de l'OAP « PRU Fossés-Jean Bouviers ».

## Orientation d'aménagement PRU Fossés Jean Bouviers



Source : PLU de Colombes, l'OAP PRU<sup>3</sup> Fossés-Jean Bouviers

Ces contributeurs demandent également un équilibre entre habiter et travailler sur le territoire. Ils souhaitent le **maintien des zones dédiées aux activités** afin de préserver l'emploi sur le territoire et pensent que la disparition des zones d'activités va à contre sens de la politique nationale de réindustrialisation prônée actuellement.

### Éléments de réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine

L'un des enjeux des politiques de planification urbaine dans un environnement dense est de permettre le développement des différentes fonctions urbaines afin de favoriser l'émergence de la ville des courtes distances, en prenant en compte l'évolution des marchés immobiliers spécifiques pour maintenir une ville dynamique.

Le secteur d'activités des Fossés Jean n'apparaît plus adapté aux normes actuelles du secteur tertiaire ou d'artisanat, fortement concurrentiel et en reconfiguration importante depuis quelques années. Un fort taux de vacance est constaté sur le territoire de Boucle Nord de Seine (14%, en hausse depuis 2019) avec un stock disponible de bureaux représentant 4 fois les besoins annuels (70000m<sup>2</sup> demandés sur 280 000 m<sup>2</sup> disponibles). Cela revient à dire qu'il y a actuellement plus de départs que d'arrivées en matière d'immobilier de bureaux sur le territoire. Sur Colombes des ensembles de bureaux à proximité de Nanterre, dans un secteur théoriquement plus attractif, ne trouvent pas preneurs depuis plusieurs années.

Le secteur de l'usine Carnot est quant à lui situé en plein milieu d'une zone résidentielle, dans laquelle les flux logistiques liés à une activité et son fonctionnement même peuvent générer des nuisances pour les habitations environnantes.

Dans les deux cas, la densification résidentielle apparue au fil des années autour de ces deux sites ne les rend plus compatibles avec la réintroduction de fonctions industrielles qui ont disparues de ces sites depuis de nombreuses années.

Le choix de la collectivité est donc de tenir compte de l'évolution de ces conditions économiques pour maintenir des tissus urbains dynamiques et limiter l'apparition de friches urbaines.

<sup>3</sup> Plan de Renouvellement Urbain.



Nombre de contributeurs ne rejette pas l'objectif de production de logements dans un contexte de pénurie en Île-de-France mais considère que **la priorité n'est pas à la production de logements** (la ville remplit déjà ses obligations en matière de production de logements et de taux LLS) et que cette production ne doit pas se faire au détriment du besoin en espaces verts, végétalisés, et du besoin de commerces de proximité.

#### Éléments de réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine

Le rythme de construction actuel sur le territoire, et à Colombes en particulier, est en effet conforme aux objectifs fixés par les documents supra communaux (2 900 logements par an à l'échelle du territoire). L'exigence de production de logements étant renouvelée chaque année, l'orientation politique poursuivie est de maintenir ce rythme pour contribuer à l'effort de production en région parisienne (70 000 logements par an). Le taux de logements sociaux à Colombes est de 33%, donc effectivement conforme au minimum de 25% imposé par la loi. Pour que cela perdure à ce niveau comme souhaité politiquement il est néanmoins nécessaire de continuer de produire des logements de ce type dans toutes les opérations.

La ville poursuit simultanément l'objectif d'augmenter la part d'espaces végétalisés et d'espaces verts ouvert au public. Les reconversions de sites en déclin sont donc l'opportunité à minima d'augmenter la part d'espaces verts (comme pour le cas Carnot) ou lorsque cela est possible de permettre la création d'espaces verts supplémentaires ouverts au public pour la ville (comme pour le cas Fossés Jean). La production de logements ne se fait pas au détriment des espaces verts, végétalisés et du besoin de commerces, mais permet notamment dans le cas de ces modifications de PLU, de créer plus d'espaces verts, végétalisés et de commerces de proximité.

Je retiens que la production de logements ne doit pas se faire au détriment de la végétalisation, et j'ajouterais, pour le projet Fossés-Jean, ce qui sera été formulé dans les chapitres suivants, au détriment de la qualité architecturale (morphologie des constructions, couleur des façades).

Interrogée au cours de l'enquête publique, la ville de Colombes indiquait que le secteur des Fossés-Jean disposait de parcs à proximité. (cf le schéma de l'OAP du PRU Fossés-Jean Bouviers).

La mutation de l'îlot des Fossés-Jean vers une zone mixte à vocation résidentielle est inscrit dans les orientations du PADD du PLU de Colombes. Étant donné que la mutation de l'îlot ne peut se faire qu'avec l'ensemble du périmètre foncier du site et pour des raisons de cohérence urbaine et opérationnelle, la **modification du PLU de Gennevilliers accompagne cette mutation** envisagée. Le projet est en outre compatible avec les orientations du PLU de Gennevilliers (préconisations relatives à l'intensité urbaine pour une production de logements conséquente et diversifiée dans les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs).

Des personnes s'interrogent ainsi sur le **caractère urgent de la modification des PLU** alors que concomitamment le PLUi est engagé et devrait aboutir d'ici quelques mois. *Existe-t-il véritablement une urgence à modifier le PLU pour permettre la réalisation de projets purement privés et spéculatifs alors même que ces sites sont toujours en activité ?* Il semble que dans le cadre du PLUi les réflexions sur la nécessité de maintenir des zones d'activités sont déjà engagées.

Quant à l'activité de ces deux sites, il semble qu'elle ne se soit pas arrêtée. Une scène a été tournée récemment au studio de cinéma (usine Carnot) et l'évaluation environnementale indique que la vacance des bureaux du Parc technologique de Fossés-Jean n'est que de 50%.

Éléments de réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine

Il n'y a pas en soi de caractère d'urgence dans ces procédures de modification. Toutefois il est précisé que le calendrier du PLUi prévoit un objectif d'approbation en 2025, soit au mieux 18 mois après la présente enquête publique. Il n'a pas été souhaité attendre cette procédure quand des réflexions pouvaient être menées en parallèle pour répondre aux objectifs de développement urbain du territoire.

Il n'est pas contesté que les sites Fossés Jean et Carnot à Colombes sont encore en activité, mais l'analyse a été faite de leur obsolescence progressive. Leur viabilité est ainsi menacée : l'un par l'évolution du marché du bureau, à la peine au niveau national depuis de nombreuses années et fortement concurrentiel vers des sites jugés plus attractifs (Paris, la défense) ; l'autre par sa configuration en cœur de tissu urbain résidentiel, avec des voies d'accès privées étroites et inadaptées à des flux logistiques importants.

Le choix de la collectivité quant au devenir de ces sites est donc de permettre leur mutation pour maintenir un tissu actif sur le territoire, et ne pas voir se développer des friches urbaines.

Les travaux du PLUi ont effectivement pour orientation notamment de permettre de conserver le tissu économique du territoire tout en s'adaptant aux réalités économiques des sites en question. D'autres fonciers du territoire à l'activité plus dynamique seront ainsi confortés dans leur vocation productive.

Qu'est-ce qui justifie l'urgence du projet Fossés-Jean ?

Éléments de réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine

Comme indiqué dans le thème 2.3, il n'y a pas en soi de caractère d'urgence dans ces procédures de modification. Toutefois il est précisé que le calendrier du PLUi prévoit un objectif d'approbation en 2025, soit au mieux 18 mois après la présente enquête publique. Il n'a pas été souhaité attendre cette procédure quand des réflexions pouvaient être menées en parallèle pour répondre aux objectifs de développement urbain du territoire.

Interrogé (question CE-1) sur le **choix de la procédure de modification vs une procédure de déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme**, l'EPT Boucle Nord de Seine répond :

Éléments de réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine

Le code de l'urbanisme rendait possible les deux types de procédures pour faire évoluer les règles d'urbanisme sur le site du parc technologique des Fossés Jean. La modification du PLU n'induisant ni réduction de mesure de protection, ni remise en cause du PADD, cette procédure de modification était bien adaptée.

Le choix s'est porté sur la modification de PLU essentiellement pour des raisons de plus grande rapidité de mise en œuvre de cette procédure comparé à la déclaration de projet, pour avoir un réel intérêt dans le contexte d'élaboration du PLUi en cours.

En effet l'objectif d'approbation d'un PLUi au premier trimestre 2025 rendait peu pertinente une déclaration de projet quasi concomitante qui serait arrivée à terme au mieux au printemps 2024, tandis qu'une modification de PLU pouvait être envisagée avec plusieurs mois d'avance.

L'EPT envisageant l'évolution du PLU sur deux sites et la suppression d'un emplacement réservé, il aurait été nécessaire en plus d'une déclaration de projet pour le site fossés jean, de réaliser également une procédure de modification du PLU en parallèle. Pour ne pas démultiplier les procédures en parallèle au risque de créer de la confusion, l'EPT a souhaité mener une seule et même procédure et c'est la modification du PLU qui était appropriée.

Je retiens que la rapidité et la souplesse de la procédure de modification de PLU ont motivé la collectivité publique pour faire aboutir les projets Fossés-Jean et Carnot et que ce choix ne va pas à l'encontre du processus du PLUi en cours pour un aboutissement en 2025.

#### **4.1 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA MUTATION DES ZONES D'ACTIVITES EN ZONES A VOCATION RESIDENTIELLE**

17

**Le choix de transformer les deux sites de zone tertiaire en zone à vocation résidentielle est conforme aux orientations du PADD du PLU de Colombes de 2015 et aux orientations du PADD du PLU de Gennevilliers.**

**Il répond aux préconisations d'intensification urbaine pour une production de logements conséquente et diversifiée dans les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs.**

**Toutefois, je retiens que la production de logements ne doit pas se faire au détriment de la végétalisation, et j'ajouterai ce qui sera été formulé dans les chapitres suivants, au détriment de la qualité architecturale (morphologie des constructions, couleur des façades), particulièrement pour le projet Fossés-Jean.**

**Je note également que le calendrier du PLUi avec une approbation en 2025 ne permet pas une mise en œuvre rapide des deux projets et que le choix d'une procédure de modification de PLU a été adoptée pour des raisons de rapidité de mise en œuvre. A cela s'ajoute une mise à jour des ER possible dans cette procédure.**

## 5. SUR LA VEGETALISATION

Jusqu'à présent, en matière d'urbanisme, l'artificialisation était considérée comme irréversible. Ce n'est plus le cas à présent. Les collectivités publiques doivent engager des stratégies de reconquête des territoires artificialisés, en vue de leur retour à l'état naturel. Elles doivent déterminer la part prise par un projet dans la réalisation de l'objectif de lutte contre l'artificialisation pour parvenir à l'absence d'artificialisation nette.

Parmi les 12 orientations prioritaires du Scot de la Métropole du Grand Paris approuvé en juillet 2023, la mise en œuvre de la lutte contre l'artificialisation se concentre dans l'orientation n°8 : « *Préserver et renforcer la présence de la nature au sein des îlots bâtis et des équipements* ». La reperméabilisation des sols et la végétalisation concourent à la lutte contre les effets ICU et favorisent l'infiltration des eaux de pluie. Ce sont des objectifs de santé publique et de qualité de vie.

18

*La prescription P86 du Scot poursuit un double objectif :*

- *Maintenir globalement la proportion de pleine terre existante à l'échelle du territoire ;*
- *Renforcer la pleine terre dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés, pour tendre vers 30% minimum de pleine terre.*

*La proportion de pleine terre existante lors de l'élaboration du PLUi sera maintenue à l'échelle du document d'urbanisme concerné, et pourra être augmentée, en veillant à une répartition équilibrée sur le territoire. Si certains espaces de pleine terre ne peuvent pas être préservés, veiller à la compensation des espaces supprimés par des règles adaptées, suivant la règle posée par le plan Climat, Air, Energie Métropolitain (PCAEM), et à une répartition équilibrée au sein du PLUi du territoire.*

*Sur la base du diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi, renforcer la part des espaces de pleine terre dans les secteurs urbains hors voirie n'atteignant pas le taux de 30%. Pour la mise en œuvre de cet objectif chiffré, le PLUi tient compte des circonstances locales pour adapter le coefficient de pleine terre selon les secteurs, tout en veillant à une répartition équilibrée de la pleine terre sur l'ensemble du territoire.*

*Dans l'ensemble du territoire métropolitain, pour favoriser les continuités écologiques, préserver les qualités des sols et les continuités entre espaces végétalisés, le morcellement des espaces de pleine terre doit être évité.*

A la recommandation de la MRAe d'une analyse plus précise de la part de pleine terre, l'EPT Boucle Nord de Seine rappelle que le SCOT de la Métropole du Grand Paris prescrit le taux de 30% de taux de pleine terre pour l'ensemble du territoire, en améliorant les zones où il est constaté une carence.

Pour le site des Fossés-Jean, l'EPT Boucle Nord de Seine fait le choix de porter le taux de pleine terre à 30% à l'échelle du secteur plan de masse intercommunal.

J'ai demandé en cours d'enquête de mentionner, pour le projet Fossés-Jean, les superficies de tous les espaces au sol qui participent aux calculs des **indicateurs de mesure des surfaces de pleine terre**.

Éléments de réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine

Il est précisé en préambule que les droits à construire des éventuelles demandes d'urbanisme s'apprécieront en fonction des règles applicables sur chaque partie de territoire communal, à Colombes ou à Gennevilliers. Les demandes d'urbanisme situées sur les deux communes seront donc instruites en parallèle par chaque commune, pour les parties de projet qui les concernent.

La règle de pleine terre proposée dans la modification du PLU de Colombes impose un pourcentage de 30% de la surface du secteur plan masse intercommunal. C'est donc la superficie entière du site (22 683 m<sup>2</sup>) qui est prise comme référence pour cette demande de pleine terre, afin de garantir de respecter l'objectif de 30% à l'échelle du site.

Dans le projet de modification du PLU de Gennevilliers, la règle est plus souple du fait de la moindre surface de terrain concernée sur le site pour un projet (2 968 m<sup>2</sup>, soit 13% du site). Ainsi la moitié de cette surface qui sera laissée libre devra être plantée, soit en pleine terre soit avec 80 cm de terre.

Il est précisé pour lever toute ambiguïté éventuelle, que les « espaces verts » entre l'A86 et les futures constructions ne font pas partie du plan masse (ces espaces ne font pas l'objet du projet et appartiennent à l'Etat/A86) et ne seront donc pas comptabilisés dans les indicateurs des surfaces de pleine terre.

Pour rappel, la version 1 du plan de masse présentait un parc public de près de 6000 m<sup>2</sup>. Les hauteurs des constructions (55 m / R+17) jugées trop importantes dans ce projet initial ont été revues à la baisse suite à la concertation préalable. Le projet présenté en enquête limite à 36 m maximum (R+10) les hauteurs. Ceci a pour conséquence l'ajout de deux bâtiments en cœur d'îlot pour maintenir l'équilibre économique et la constructibilité. Le parc public initial de 6000 m<sup>2</sup> se trouve scindé en deux espaces verts : un parc public d'environ 2500 m<sup>2</sup> et un jardin privé d'environ 1500 m<sup>2</sup>.

Pour le site de Carnot, le choix de l'EPT Boucle Nord de Seine est d'améliorer la part de pleine terre et de végétalisation. La part de pleine terre est portée à 10% et celle d'espaces verts à 30% à l'échelle du site.

Le site Carnot est très imperméabilisé (94%) et soumis aux effets ICU. Pour la DRIEAT, l'objectif associé à la part d'espaces végétalisés de pleine terre n'est pas précisé. Le total de 30% annoncé correspond à la somme des parts de pleine terre et des toitures végétales. La DRIEAT demande à ce que soit renforcée la proportion de pleine terre à hauteur minimale de 30% sur le secteur Carnot.

#### Extrait du mémoire en réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine

Le SCoT métropolitain du Grand Paris prévoit dans un rapport de compatibilité un objectif de « préserver et renforcer la présence de la nature au sein des îlots bâtis et des équipements », avec comme prescription n° 86 de notamment « renforcer la pleine terre dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés, pour tendre vers 30 % minimum de pleine terre. » Les règles projetées sur le site Carnot vont dans cette direction, en améliorant la part de pleine terre et de végétalisation quasi absente actuellement (5% du site, pour un objectif de 10% de pleine terre et 30% d'espace vert à l'échelle du site) sur un site très imperméabilisé. Par ailleurs le taux de végétalisation à l'échelle de l'îlot, déterminé dans le cadre des travaux en cours sur le PLUi, montre une situation actuelle globalement au-dessus du seuil de 30% (40% de l'îlot situé entre les voies Barbusse, Papin, Jeanne d'Arc, villa Georges). Le projet présenté apparaît donc comme compatible avec les objectifs poursuivis par le SCoT.

L'objectif d'un taux de 30% est atteint pour le projet Fossés-Jean. Pour le projet Carnot, il apparaît difficile de l'appliquer sur une unité foncière de 2900 m<sup>2</sup>. Il peut s'apprécier à l'échelle du quartier. Cependant, l'objectif du SCOT visant l'amélioration là où il est constaté une carence est atteint pour le projet Carnot : on passe d'un îlot totalement imperméable à un projet où le taux de pleine terre est porté à 10% et celui en espaces verts à 30%.

Concernant la végétalisation, les riverains des avenues Carnot et Jeanne d'Arc proposent de préciser les règles de comptabilisation des espaces végétalisés afin de permettre l'atteinte des objectifs souhaités. En l'état, la part d'espaces végétalisés de pleine terre est selon eux trop faible, tout comme le nombre d'arbres et la végétalisation des toits terrasses n'est pas mesurable. La **couverture végétale doit être garantie**, jugent-ils : la part des espaces de pleine terre doit représenter au minimum 1/3 des surfaces végétalisées du site, 10 arbres demandés dans le plan de masse UE15, la part des surfaces végétalisées représentent au moins 30% de la superficie du plan de masse.

#### Éléments de réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine

La règle proposée dans le projet de modification du PLU de Colombes en matière d'espace vert est mesurable puisqu'elle se base sur un pourcentage d'une unité foncière, qui est vérifiable à l'instruction du permis de construire en amont et à la visite de conformité du permis de construire en aval.

Il est ainsi prescrit un minimum de 30% du secteur de plan masse en espace vert, dont 10% minimum devant être en pleine terre. Pour une unité foncière de 2 863 m<sup>2</sup>, cela revient à imposer au moins 859 m<sup>2</sup> en espace vert (30%) dont au moins 287 m<sup>2</sup> (10%) en pleine terre.

Ces prescriptions correspondent à une amélioration notable de la situation existante puisque le site est actuellement quasi intégralement imperméabilisé.

Notons également que ce projet vient dans le prolongement du projet d'extension du square Denis Papin qui a été réalisé récemment (2020) à proximité immédiate et qui renforce la part d'espaces verts dans le quartier.

## 5.1 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES OBJECTIFS DE VEGETALISATION

**L'objectif du SCOT d'un taux de 30% est atteint pour le projet Fossés-Jean (23 000 m<sup>2</sup>)**

**Pour le projet Carnot, il apparaît difficile de l'appliquer sur une unité foncière de moins de 2 900 m<sup>2</sup>. Il peut s'apprécier à l'échelle du quartier. Cependant, l'objectif du SCOT visant l'amélioration là où il est constaté une carence est atteint pour le projet Carnot : on passe d'un îlot totalement imperméable à un projet où le taux de pleine terre est porté à 10% et celui en espaces verts à 30%.**

## 6. SUR LE MEMOIRE EN REPONSE A L'AVIS DE LA MRAE EN DATE DU 06/09/2023

L'avis de la MRAe en date du 06/09/2023 **rend compte de l'évaluation environnementale** produite, communiquée à l'Autorité environnementale le 06/06/2023 et insérée dans le dossier d'enquête publique. Il ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur **la qualité** de l'évaluation environnementale présentée et sur la prise en compte de l'environnement par projet. Il vise à améliorer la conception de celui-ci et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

En effet, l'évaluation environnementale est **le support essentiel** dans l'accompagnement du public à la participation de celui-ci dans le processus décisionnel. Il participe à la transparence de ce processus notamment par l'obligation de le présenter avec l'avis de l'Autorité environnementale et le mémoire en réponse dans le dossier d'enquête publique (procédure contradictoire).

21

La MRAe rappelle que **l'obligation** de la démarche évaluation environnementale vient principalement des **enjeux ayant trait à la mutation du site Fossés-Jean** :

- L'exposition de nouvelles populations aux pollutions sonores et atmosphériques générées par les infrastructures routières et ferroviaires situées autour du site ;
- L'exposition de nouvelles populations au risque inondation, compte-tenu de la zone C du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Seine dans les Hauts-de-Seine ;
- L'exposition de nouvelles populations à un effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;
- L'insertion paysagère du projet urbain ;
- Les incidences en matière de déplacements et de stationnement.

### 6.1 SUR LA DEMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La MRAe recommande **d'approfondir l'analyse des incidences** des modifications de PLU sur l'environnement et la santé humaine, qu'elle juge **succinct**, en particulier pour les enjeux listés supra, **de rechercher systématiquement les mesures d'évitement, réduction, compensation (ERC) les plus adaptées dans le champ des PLU** indépendamment des projets d'aménagement à venir et **de définir des indicateurs permettant d'évaluer l'efficacité à terme** des mesures ERC.

En effet, la présentation des mesures ERC se résume à deux mesures :

- Obligation de réaliser un dispositif pare-son continu aligné sur les bâtiments les plus hauts le long de l'A 86
- Et interdiction de créer des ouvrants sur la façade exposée à l'A 86.

Et les mesures d'accompagnement sont renvoyées au stade des projets.

#### **Réponse de l'EPT BNS dans son mémoire en réponse**

L'analyse des incidences sur l'environnement et la santé humaine est présente au chapitre V.C du dossier et sera reprise sous la forme d'un tableau.

Les mesures d'évitement ont bien été recherchées systématiquement. Les mesures pertinentes ont été retenues et sont présentées dans le dossier d'évaluation environnementale.

Les indicateurs proposés permettent bien de suivre les effets de la modification sur l'environnement. La Ville et l'EPT s'engagent à demander à AIRPARIF et BRUITPARIF l'installations de capteurs dans le futur parc public des « Fossés-Jean ».

Je note l'engagement pris par l'EPT Boucle Nord de Seine **d'installer des capteurs pour le bruit et pour la qualité de l'air au niveau du futur parc public des Fossés-Jean**. Afin de suivre les effets de la modification sur l'environnement, les mesures de référence doivent être prises avant les travaux et sur une durée suffisante pour leurs robustesses.

Je rappelle que les enjeux ayant trait à la mutation du site des Fossés-Jean sont suffisamment importants pour conduire la MRAe à décider d'une évaluation environnementale **obligatoire** suite à un examen au cas par cas.

Pour un document d'urbanisme, l'évaluation environnementale s'insère en principe dans le rapport de présentation du PLU<sup>4</sup>. Le rapport de présentation du PLU de Colombes en vigueur depuis juillet 2015 aborde certes les incidences des orientations du PADD<sup>5</sup> mais les dispositions du PLU concernant la prise en compte des nuisances sonores<sup>6</sup> et des nuisances atmosphériques sont trop générales pour ce cas particulier (où toutes les nuisances se concentrent et se cumulent) et **peuvent légitimement nécessiter d'être complétées au regard de la situation spécifique de la zone par des mesures/dispositions supplémentaires**. Ce que recommande la MRAe dans son avis. Des dispositions/mesures recherchées à cette fin sont la garantie que la collectivité publique prend en compte l'environnement dans son projet (ex : le dispositif du mur anti-bruit côté A86).

Toutefois, l'EPT Boucle Nord de Seine indique que le plan de masse des Fossés-Jean a été construit de façon à ce que **tout projet développé sur ce secteur dépasse nécessairement les seuils réglementaires de soumission à évaluation environnementale** prévus dans le tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement. (Extrait du mémoire en réponse de l'EPT en date du 15/09/2023 à l'avis de la MRAe).

Ainsi, si les dispositions des PLU sont jugées insuffisantes, **elles se traduiront dans les mesures ERC exigées dans l'étude d'impact** que doit produire les pétitionnaires.

Je retiens que l'EPT Boucle Nord de Seine et la ville de Colombes confirment s'être rapprochés des porteurs de projet pressentis pour que chaque risque identifié fasse l'objet de mesures ERC plus précises.

Je comprends que le choix de renvoyer à l'étude d'impact la définition des mesures ERC plus précises est motivée par la recherche d'une rapidité des procédures : une approbation des modifications proposées des PLU en fin d'année 2023, les dépôts de permis début 2024 pour instruction dans le nouveau cadre réglementaire, une enquête publique en 2024 sur le permis des Fossés-Jean, ... Des échéances qui ne peuvent entrer dans le calendrier du PLU<sup>7</sup> en cours.

Néanmoins, les choix architecturaux qui resteront à faire après l'adoption du PLU auront une incidence forte en matière d'environnement et de cadre de vie. Une étude d'impact précise sur la base du plan de

<sup>4</sup> La fiche n°13 : Les spécificités de l'évaluation environnementale des PLU

[https://temis.documentation.developpement-durable.gouv.fr/docs/Temis/0089/Temis-0089981/24100\\_13.pdf](https://temis.documentation.developpement-durable.gouv.fr/docs/Temis/0089/Temis-0089981/24100_13.pdf)

<sup>5</sup> Rapport de présentation du PLU de Colombes en vigueur depuis juillet 2015, page 285 et suivants.

<sup>6</sup> Page 290 du rapport de présentation du PLU de Colombes de juillet 2015.

<sup>7</sup> Cf le mémoire en réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine sur la concomitance de la réflexion sur le PLU<sup>i</sup> et la présente enquête, thème 2.



masse ne peut se faire que de façon concomitante. C'est pourquoi, j'accepte les renvois à l'étude d'impact en cours que l'EPT Boucle Nord de Seine et la ville de Colombes indiquent dans les chapitres suivants.

## 6.2 SUR L'INCOHERENCE ENTRE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET LE PROJET DE REGLEMENT CONCERNANT LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La MRAe note l'incohérence entre le dossier évaluation environnementale qui impose 50% maximum de constructions atteignant R+10 et 50% minimum de constructions à moins de R+10 alors que le projet de règlement ne l'impose pas.

L'EPT Boucle Nord de Seine reconnaît une erreur matérielle et propose de compléter le règlement projeté de la façon suivante :

Projet de règlement modifié de Colombes, zone UA (page 15) :

La hauteur maximale est portée à 36 mètres, soit 10 étages, sur 50 % maximum de l'emprise bâtie à l'échelle du secteur plan masse. Des limitations de hauteur pourront intervenir sur certaines emprises bâties, repérées sur le plan masse, pour constituer des percées visuelles. (...) »

Projet de règlement modifié de Gennevilliers, zone UEP :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 30 m au faîtage, à l'exception :

- du secteur UEPe « Port Seine », où cette hauteur pourra atteindre 35 mètres dans la limite de 15 % de la superficie du terrain d'assiette ;
- du secteur UEPa « arboretum », où la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 m au faîtage ;
- du secteur UEPb « ouverture des darses », où la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 m au faîtage ;
- du secteur de plan masse dans le secteur UEPd, où cette hauteur pourra atteindre 36 m, avec 10 étages maximum, sur 50 % maximum de l'emprise bâtie à l'échelle du secteur plan masse, selon les indications graphiques reportées sur le plan masse. Le dispositif pare-son prescrit en bordure d'A86 n'est pas comptabilisé dans la hauteur maximum.

La rédaction proposée corrige l'incohérence soulevée par la MRAe.

## 6.3 SUR LE RISQUE INONDATION (PPRI)

L'Autorité environnementale recommande une analyse plus précise **des risques inondation** dans le cadre de la mutation vers une zone mixte à vocation résidentielle. Le parc technologique des Fossés-Jean (composé de bureaux) est actuellement en zone orange du plan de prévention des risques d'inondation PPRI de la Seine dans les Hauts-de-Seine. Il s'agit de la zone C (zone urbaine dense).

### Réponse de l'EPT BNS dans son mémoire en réponse

La ville de Colombes et l'EPT BNS proposent pour indiquer la cote minimale du premier niveau habitable, la cote minimale des locaux techniques et la création d'accès piéton hors crue centennale de compléter le règlement du plan de masse par :

« Conformément au règlement en vigueur du PPRI applicable sur le territoire, la cote de tout plancher nouvellement créé, à quelques usages que ce soit, doit être située au-dessus de la cote casier (+29,15 m NGF à Colombes et +29,20 NGF à Gennevilliers). Le projet devra également prendre en compte les précisions à cette règle et les autres prescriptions mentionnées dans le document précité. »

La MRAe observe que l'analyse des incidences de la mutation vers un secteur résidentiel de n'est pas fournie dans le dossier (dispositions visant à améliorer les conditions de transparence hydraulique et de résilience du futur quartier, conditions d'implantation des constructions, rôle joué par les espaces verts perméables, comment ces nouveaux aménagements sont susceptibles d'augmenter le risque pour les personnes alentour, ...).

Réponse de l'EPT BNS dans son mémoire en réponse

La définition de mesures adaptées relève de l'étude d'impact du projet en cours sous l'égide des pétitionnaires pressentis.

Ceci étant, l'EPT et la Ville de Colombes confirment avoir d'ores-et-déjà pris soin de se rapprocher volontairement des porteurs de projet actuellement pressentis pour s'inscrire dans le secteur de plan masse Fossés-Jean pour vérifier que la maîtrise du risque inondation sera assurée au niveau approprié dans le cadre du projet.

1) Il est prévu une étude hydrogéologique G5 qui définira la probabilité de la variation future de la nappe, avec la détermination des Niveaux des Plus Hautes Eaux (NPHE). L'analyse visera à préciser la récurrence et l'amplitude des variations du niveau de la nappe superficielle.

2) Il sera prévu une analyse et une quantification des phénomènes saisonniers et exceptionnels, naturels ou anthropiques, susceptibles d'avoir une incidence sur le niveau de la nappe superficielle avec Projet.

3) Pour les inondations, une étude d'impact hydraulique comportera notamment les éléments suivants :

- Analyse des surfaces inondables du projet et, le cas échéant, identification des zones où le caractère inondable doit être conservé.
- évaluation globale de l'incidence hydraulique du projet, notamment en fonction des axes d'écoulement.
- complément d'étude requis sur la modélisation des crues.

Il me semble que la volonté de dépasser la norme minimale pour un projet de cette importance est absente. D'autant plus que le plan de masse de Fossés-Jean présente une construction coupant le cœur d'îlot en deux parcs. Lors de la visite sur les lieux, un parking occupe le sous-sol. Ce dernier sera en partie préservé.

Dans son avis en date du 22/08/2023, le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine alerte sur les zones de risques de déversement ou de débordement du réseau départemental d'assainissement identifiées dans l'étude hydraulique d'octobre 2022.

**6.4 SUR LA PRISE EN COMPTE DES ASPECTS SANITAIRES DANS LE SECTEUR DES FOSSES-JEAN**

**Pollutions sonores**

L'état des lieux de l'**environnement sonore** est précisé par un rapport acoustique annexé à l'évaluation environnementale (annexe 1.1), daté du 4 avril 2022 et établi à l'initiative d'Emerige, une des entreprises à l'origine du projet d'aménagement sur le site de Fossés-Jean. Ce rapport compare les niveaux sonores référencés au titre du classement sonore des infrastructures de transport bruyantes et conclut que les

niveaux de bruit mesurés sont « significativement inférieurs aux valeurs correspondant aux catégories de voies telles que données par la réglementation ».

Le rapport d'Emerige ne peut être pris comme référence :

- Absence de modélisation à l'échelle du site (nécessaire pour caractériser spatialement les enjeux) ;
- Absence de précision quant à la méthodologie employée pour la projection acoustique qui a permis d'affirmer que « Aucune façade en cœur d'îlot n'est exposée à un niveau de bruit supérieur à 65 dB (A) » ;
- Absence de projection à un horizon de 20 ans, demandée pour les infrastructures routières.

**Pour l'Autorité environnementale, les niveaux d'exposition projetés aux pollutions sonores restent, en dépit des mesures de réduction envisagées, trop importants et appellent des mesures d'évitement ou de réduction supplémentaires.**

Dans son mémoire en réponse, l'EPT Boucle Nord de Seine rappelle la doctrine ministérielle relative à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme<sup>8</sup> :

*« (...) l'objectif n'est pas de réaliser une évaluation du niveau de précision d'une évaluation environnementale de projet. Il s'agit de vérifier que le type de projet attendu est compatible avec la sensibilité environnementale du secteur et avec les orientations que porte le document d'urbanisme pour sa préservation (...) »*

Extrait du mémoire en réponse de l'EPT en date du 15/09/2023 à l'avis de la MRAe

Les précautions prises par l'EPT Boucle Nord de Seine et la ville de Colombes dans la définition du plan de masse **imposent la réalisation d'une opération d'ensemble**, assurant mécaniquement la nécessité de réaliser une évaluation environnementale globale de tout projet qui pourrait être développé dans le cadre du PLU modifié. Autrement dit **le secteur de plan de masse est fait pour que tout projet développé sur ce secteur dépasse nécessairement les seuils réglementaires de soumission à évaluation environnementale** prévus dans le tableau annexé à l'article R122-E du code de l'environnement.

En outre, l'EPT Boucle Nord de Seine et la ville de Colombes **s'engagent à faire usage du dispositif dit de la « clause filet » prévu à l'article R122-2-1 du code de l'environnement.**

Ainsi, même si le secteur du plan de masse des Fossés-Jean est fait pour que tout projet développé sur ce secteur soit soumis à évaluation environnementale, **je prends acte** que l'EPT Boucle Nord de Seine et la ville de Colombes ont déjà pris soin de se rapprocher des porteurs de projet pressentis pour que **l'environnement sonore du lieu soit mieux considéré dans la définition des mesures ERC de l'étude d'impact en cours d'élaboration par le bureau d'étude Technique GAMBA.**

J'apprécie également l'engagement des collectivités de faire usage de la clause filet prévu à l'article R122-2-1 du code de l'environnement si besoin afin d'assurer le respect des aspects sanitaires relatifs aux pollutions sonores.

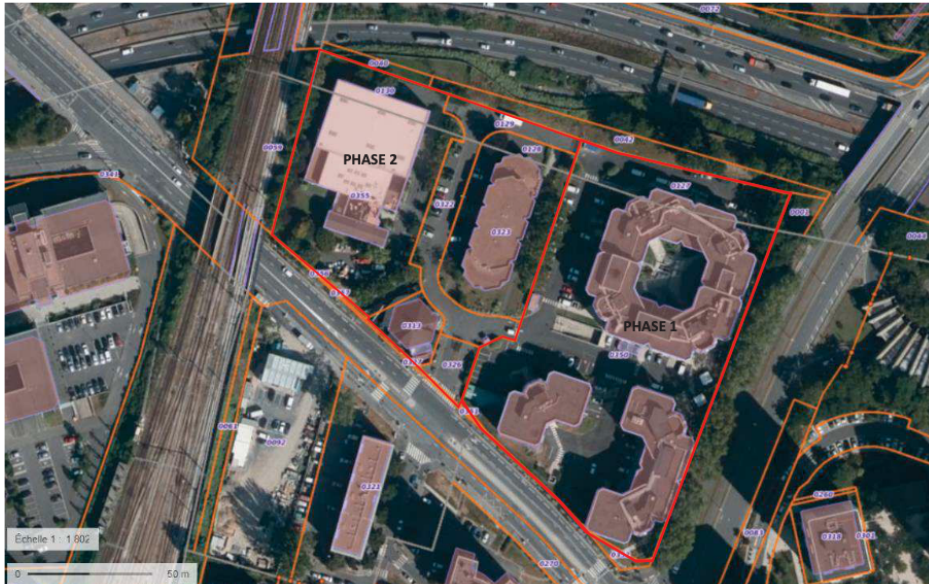
Je souhaiterais que la **qualité acoustique** requise par le code de la construction et de l'habitat soit appliquée à tous les logements sans considération de la programmation : cette qualité ne peut être moins disant pour des logements étudiants ou des logements pour travailleurs.

<sup>8</sup> MTES, le guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme : <https://temis.documentation.developpement-durable.gouv.fr/docs/Temis/0089/Temis-0089981/25010.pdf>

Par ailleurs, je souligne que le projet immobilier<sup>9</sup> se déroulera en deux phases. La phase 1 se limite à l'emprise foncière de la FTI. L'acquisition des terrains correspondant à la phase 2 est en cours.

Examen au cas par cas - Projet immobilier, 142-176, avenue de Stalingrad à Colombes – Annexes 1 à 6

Parcelles cadastrales



Source : annexe au formulaire Cerfa F01122P0234 de demande au cas par cas déposé en novembre 2022.

La construction du parc public fait partie de la phase 2. Je note que **l'écran anti-bruit ne sera que partiellement construit** (phase 1). Durant toute la phase chantier (de l'ordre de quelques années), il serait souhaitable de prévoir des **mesures** permettant de gérer jusqu'à la livraison des bâtiments de la phase 2 la protection des nouveaux arrivants dans les logements de la phase 1, notamment dans les **logements du bâtiments traversant l'îlot**. Durant cette période, les travaux de la phase 2 risquent de se cumuler avec le chantier du T1 à cet endroit.

## Qualité de l'air

L'Autorité environnementale observe que les dépassements des valeurs OMS, notamment en ce qui concerne le **dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>)**, sur la période de mesure de 28 jours indiquent des risques avérés pour la santé humaine. Ces dépassements sont caractéristiques de l'environnement très routier et donc de la qualité de l'air dégradée du site.

L'évaluation environnementale (en page.35) explique que « *la protection des habitants contre la pollution de l'air dépend de mesures constructives qui ne relèvent pas du champ de l'urbanisme* », renvoyant ainsi le traitement de l'enjeu au stade des projets.

Or il revient au document d'urbanisme, en amont, notamment par ses choix d'éloignement des logements et d'organisation urbaine, la responsabilité de garantir la moindre exposition des personnes aux polluants atmosphériques en privilégiant un urbanisme favorable à la santé et un encadrement suffisant des conditions de réalisation des projets.

<sup>9</sup> La description du projet immobilier d'Emerige, Sequens, City Life : formulaire CERFA F01122P0234 correspondant à la demande d'examen au cas par cas novembre 2022.

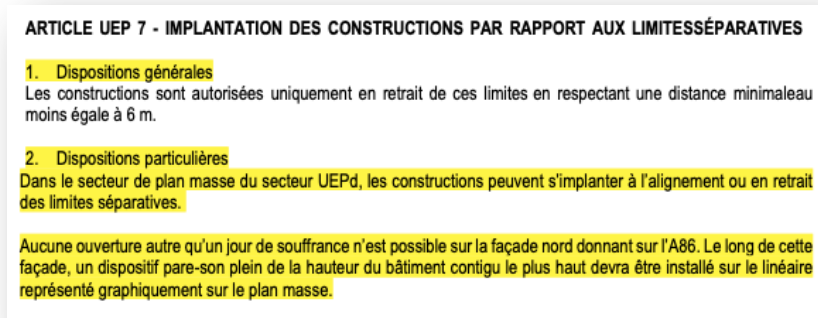
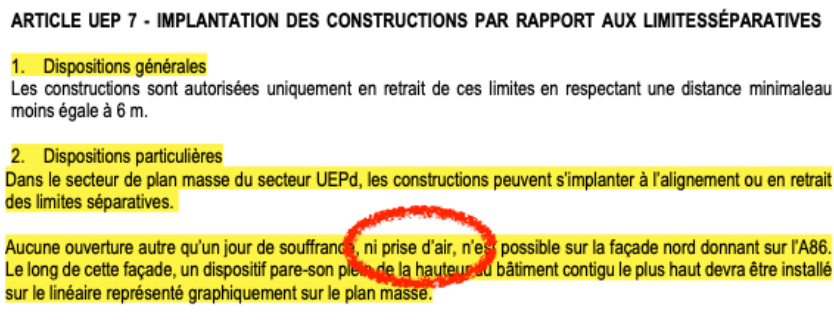
L'Autorité environnementale recommande de prévoir des dispositions suffisamment précises et contraignantes pour éviter ou réduire les niveaux d'exposition des populations aux polluants atmosphériques dans le cadre de la mise en œuvre des principes d'un urbanisme favorable à la santé.

Dans son mémoire en réponse en date du 15/09/2023, l'EPT Boucle Nord de Seine rappelle que la **réduction à la source des pollutions émises par l'A86 relève de prime abord de son gestionnaire**, d'une part et d'autre part, que **l'écran anti-bruit imposé par le projet de modification des PLU limitera la diffusion des polluants vers le cœur d'îlot**.

L'article UEP7 du secteur de plan de masse Fossés-Jean dans le projet de règlement du PLU de Gennevilliers est complété par :

« Aucune ouverture autre qu'un jour de souffrance, **ni prise d'air**, n'est possible sur la façade nord donnant sur l'A86. ».

27



Source : le projet de règlement modifié du PLU de Gennevilliers au 15/09/2023 (en haut) et au 06/06/2023 (en bas)

De surcroît, l'EPT Boucle Nord de Seine et la ville de Colombes confirment s'être rapprochés des porteurs de projet pressentis pour que l'amélioration de la qualité de l'air fasse l'objet de mesures ERC plus précises dans l'étude d'impact en cours d'élaboration par le bureau d'études TECHNI SIM CONSULTANTS.

L'absence de prise d'air au niveau des façades nord donnant sur l'A86 vise à protéger des pollutions sonores et atmosphériques de l'A86 extérieurs mais interroge sur la qualité de l'air à l'intérieur des logements. Une disposition portant sur **l'organisation de la ventilation à l'intérieur des logements** semble **nécessaire**.

Les dispositions prises par la ville de Colombes dans son rapport de présentation concernant les incidences du PLU sur la qualité de l'air extérieur nécessitent en effet d'être complétées, notamment pour ce site.

**4.2 Les incidences du PLU sur la qualité de l'air**

En matière d'urbanisme, l'intensification urbaine autour des grands axes et des gares, la préservation et la mise en valeur des espaces verts de la ville, le développement des transports en commun et des circulations douces, sont des priorités du PLU. Ces éléments constituent autant de moyens d'atteindre les objectifs de réduction des niveaux de pollution.

Dans le PADD, la commune déclare sa volonté de valoriser systématiquement l'approche environnementale de l'urbanisme dans les projets d'aménagement.

Les orientations prises dans le PADD, le règlement du PLU et les initiatives complémentaires (Agenda 21 et Plan de Déplacements) permettent à Colombes de répondre aux objectifs de la Loi sur l'air et du Plan des Déplacements urbains d'Ile-de-France. Il s'agit de diminuer l'émission de gaz à effet de serre et réduire la pollution atmosphérique liée à la circulation automobile.

Ces dispositions prises par la ville prévoient :

- une meilleure organisation des déplacements et une hiérarchisation du réseau de voirie,
- une meilleure gestion de l'offre de stationnement,- le développement de modes de déplacements « alternatifs » à la circulation automobile : marche à pied, vélo, transports en commun.

Les projets d'aménagements actuels (ZAC de la Marine, Ile Marante) et l'ensemble des interventions envisagées (opération de rénovation urbaine des Grèves et des Fossés Jean) s'inscrivent dans le cadre de ces dispositions et dans la continuité des améliorations engagées en terme de liaisons, desserte, sécurité, partage de voirie.

Source : rapport de présentation du PLU de Colombes de juillet 2015, page 292

L'amélioration de la qualité de l'air liée à l'automobile passe notamment par l'incitation, le report vers des mobilités douces et par un renforcement de l'offre de transports en commun afin de réduire la progression de la circulation automobile. Cette incitation sert naturellement de base pour des modélisations.

Cependant, comme évoqué dans le rapport de présentation du PLU de Colombes de 2015<sup>10</sup>, il est probable que « le développement des modes de transports en commun en site propre va entraîner une augmentation de la congestion automobile sur les axes concernés aux heures de pointe et peut conduire à des reports de trafic routier sur les voies adjacentes. Le caractère prioritaire de ces modes de transports risque d'entraîner davantage de retenues de trafic routier sur les axes interceptant le parcours des transports en commun en site propre. ».

La congestion résulte également d'une augmentation du nombre de ménages encore synonyme d'une augmentation du nombre de véhicules pour quelques années au moins.

Ma remarque relative la pollution sonore et portant sur les dispositions à prendre pour gérer la période correspondant à l'arrivée des nouveaux habitants dans les logements du bâtiment traversant l'îlot (phase 1) et la fin de la phase 2 vaut également pour la pollution atmosphérique.

<sup>10</sup> Page 296.

## La pollution des sols

Le diagnostic réalisé par Emerige dans l'évaluation environnementale a mis en évidence une contamination ponctuelle de remblais profonds en hydrocarbures. La prise en compte de cet enjeu devrait donc donner lieu à une analyse plus approfondie dans le dossier et aux dispositions adéquates pour prévenir les risques sanitaires liés aux types d'occupation des sols envisagés.

La MRAe recommande en conséquence que les dispositions permettant d'éviter des usages présentant des risques pour la santé des futurs habitants et usagers soient définies.

En réponse, l'EPT Boucle Nord de Seine rappelle que la caractérisation de la qualité des sols du secteur de projet et l'étude des mesures à prendre pour assurer la compatibilité de la qualité de ces sols avec les usages projetés **relèvent de l'étude d'impact du projet**.

L'EPT Boucle Nord de Seine et la Ville de Colombes confirment s'être rapprochés des porteurs de projet actuellement pressentis pour vérifier que l'étude de pollutions en cours d'élaboration par le bureau d'étude GEOLIA établisse le plan de gestion des sols pollués, l'Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) et l'Analyse des Risques Résiduels (ARR).

## 6.5 SUR LES EFFETS ICU

La réduction de l'effet ICU est recherchée à travers la végétalisation (espaces verts, végétalisés et de pleine terre). La végétalisation a été traitée dans un chapitre précédent.

L'évaluation environnementale ne permet pas d'apprécier si le **choix de morphologies urbaines** contribuera à limiter les risques pour les populations et ne prévoit pas la mise en place d'îlots de fraîcheur.

En réponse, l'EPT Boucle Nord de Seine et la ville de Colombes précisent que la **modélisation des effets ICU** des implantations et formes des constructions (morphologies urbaines) sera affinée dans le cadre de l'étude d'impact en cours pour le site des Fossés-Jean.

La morphologie de l'îlot des Fossés-Jean est en effet importante : la hauteur et l'espacement des bâtiments sont des facteurs favorisant les effets ICU<sup>11</sup>, tout comme la **couleur sombre des façades des bâtiments**. Une forte densité piège l'air chaud et limite le refroidissement des surfaces et des murs, d'autant plus si ces derniers sont de couleur sombre et imperméables. Il me semble bon d'ajouter des dispositions allant dans ce sens.

Je pense qu'**une diminution des hauteurs des constructions côté avenue Stalingrad est à étudier** afin de créer une meilleure **circulation de l'air** et permettrait aux logements en seconde ligne de bénéficier d'un meilleur **ensoleillement** l'hiver (sobriété énergétique). Sur ce point, demander que l'étude d'impact produise **une étude sur les ombres portées** par les constructions aux différentes heures de la journée (matin, midi, soir) et selon les saisons (été, automne, hiver, printemps). Les logements aux étages du bas sont particulièrement concernés par l'ensoleillement et les pollutions atmosphériques. Une réflexion sur la hauteur des constructions côté avenue Stalingrad s'inscrit dans la réflexion sur **la qualité architecturale de cette entrée de ville** (identifiée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'Arc Sportif, dans le PLU de Colombes en vigueur),

<sup>11</sup> Cf l'article sur les ICU du procès-verbal de synthèse des observations du public, observations OP-42 à OP-54

## Orientation d'aménagement Arc Sportif



Source : PLU de Colombes juillet 2015 en vigueur, l'OAP Arc Sportif.

## 6.6 SUR LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

L'Autorité environnementale recommande de mieux analyser les incidences des modifications sur les sites Fossés-Jean et Carnot en termes de mobilités (cheminements adaptés aux modes actifs, déplacements automobiles, stationnement, etc.).

### **Réponse de l'EPT BNS dans son mémoire en réponse**

Le projet Fossés-Jean (740 logements et 360 places en résidences), s'insère dans un quartier urbanisé, proche de la gare et desservi par le réseau de bus permettant notamment le rabattement vers le T1, le long d'un axe supportant un trafic important (TMJA = 16 203 véhicules/jour et TMJO = 17 585 véhicules/jour d'après Département des Hauts-de-Seine, janvier 2023).

Pour le reste, la caractérisation des conditions initiales de déplacements par comptages in situ et études bibliographiques relève de l'étude d'impact du projet, de même que la modélisation des états futurs avec et sans projet, et la définition des mesures ERC.

Sur ce point, l'EPT et la Ville de Colombes confirment avoir d'ores-et-déjà pris soin de se rapprocher volontairement des porteurs de projet actuellement pressentis pour s'inscrire dans le secteur de plan masse Fossés-Jean pour vérifier que cette étude est en cours. Elle sera réalisée par l'expert ETC CONSULTANTS, qui a réalisé des mesures in situ le 20 octobre 2022 et le 4 avril 2023.

Cet expert a réalisé une projection "au fil de l'eau", c'est-à-dire sans projet, une projection des états futurs après la réalisation du projet, ainsi qu'une projection, avec projet, avant et sans tramway. Un complément de modélisation sans projet sera réalisé.

Le projet Carnot, programmant moins de 10 logements, 55 unités de co-living et parking 14 places, a un effet négligeable sur les déplacements dans le secteur de la Vallée à Colombes. Nous précisons que le terrain, entièrement enclavé, n'est



desservi que par des voies privées et des servitudes de passage, et que la création de voies d'usage publique n'y est pas envisageable.

## 6.7 SUR LES EFFETS CUMULES PAR LA PROXIMITE DE SECTEURS EN MUTATION

A proximité du site Fossés-Jean, est localisée la ZAC de l'Arc sportif (ancien site industriel Thalès de 18 ha). C'est un projet d'aménagement de grande ampleur (logements, centre commercial, activités économiques). **L'analyse des effets cumulés manque au dossier.**

31

### Réponse de l'EPT BNS dans son mémoire en réponse

Au regard des dispositions de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme, il est confirmé que l'analyse des effets cumulés des projets visés dans la recommandation n° 12 de l'autorité environnementale ne trouve pas à s'appliquer à la modification des PLU.

Néanmoins, pour prendre en compte l'observation ainsi formulée par l'autorité environnementale, l'EPT et la Ville confirment avoir d'ores-et-déjà pris soin de se rapprocher volontairement des porteurs de projet actuellement pressentis pour s'inscrire dans le secteur de plan masse Fossés-Jean pour vérifier que cet aspect sera étudié par les pétitionnaires dans le cadre de l'étude d'impact du projet, laquelle analysera notamment les incidences cumulées des projets de restructuration de la Zac Arc Sportif sur l'ancien site Thalès et du secteur des Fossés-Jean.

Je note que cet aspect sera étudié dans l'étude d'impact du projet et que les incidences cumulées avec les projets de restructuration de la Zac Arc Sportif feront l'objet d'une analyse.

## 6.8 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE MEMOIRE EN REPONSE DE L'EPT A L'AVIS DE LA MRAE

### La démarche d'évaluation environnementale.

**Au regard de la spécificité de l'îlot Fossés-Jean (où toutes les nuisances se concentrent et se cumulent), des dispositions supplémentaires sont à rechercher afin de garantir pleinement une prise en compte de l'environnement dans le choix de transformer une zone d'activités en zone mixte à vocation résidentielle. A défaut, l'EPT Boucle Nord de Seine veillera à ce que ces mesures s'inscrivent dans l'étude d'impact produite par les porteurs de projet pressentis.**

**Je retiens à ce stade l'engagement de l'EPT Boucle Nord de Seine de demander à AIRPARIF et BRUITPARIF des capteurs pour compléter les mesures au niveau du futur parc public des Fossés-**

Jean. Afin de suivre les effets de la modification sur l'environnement, les mesures de référence doivent être prises avant les travaux et sur une durée suffisante pour leurs robustesses.

Incohérence entre l'évaluation environnementale et le règlement du PLU projeté sur les hauteurs des constructions au Fossés-Jean. Je note la proposition de rédaction du projet règlement en zone UA corrigeant l'erreur matérielle (hauteur R+10).

Concernant le risque inondation, je souscris à la proposition de l'EPT Boucle Nord de Seine d'ajouter au règlement du secteur de plan de masse des Fossés-Jean, le texte suivant :

*« Conformément au règlement en vigueur du PPRI applicable sur le territoire, la cote de tout plancher nouvellement créé, à quelques usages que ce soit, doit être située au-dessus de la cote casier (+29,15 m NGF à Colombes et +29,20 NGF à Gennevilliers). Le projet devra également prendre en compte les précisions à cette règle et les autres prescriptions mentionnées dans le document précité. »*

Je regrette qu'il n'y ait pas eu de volonté d'aller au-delà de la norme minimale du PPRI pour un projet de cette importance, d'autant plus que la construction traversant l'îlot central constitue une barrière.

Prise en compte des pollutions sonores pour le site des Fossés-Jean. Le secteur du plan de masse des Fossés-Jean est fait pour que tout projet développé sur ce secteur soit soumis à évaluation environnementale.

Je prends note que l'EPT Boucle Nord de Seine et la ville de Colombes ont déjà pris soin de se rapprocher des porteurs de projet pressentis pour que l'environnement sonore du lieu soit mieux considéré dans la définition des mesures ERC de l'étude d'impact en cours d'élaboration par le bureau d'étude Technique GAMBA.

L'engagement de l'EPT Boucle Nord de Seine et de la ville de Colombes de faire usage de la clause filet prévu à l'article R122-2-1 du code de l'environnement si besoin est apprécié et est de nature à assurer le respect des aspects sanitaires relatifs aux pollutions sonores.

Je souligne que l'écran anti-bruit sera construit en deux temps en lien avec les deux phases du projet d'aménagement. Entre la livraison de la phase 1 et celle de la phase 2, des mesures devront être prises afin de protéger les nouveaux habitants du/des bâtiment(s) au milieu de l'îlot (livré en phase 1) des nuisances sonores et atmosphériques (cumulées avec celles liées au chantier du tramway T1) en l'absence d'écran anti-bruit (sur cette partie), de parc public central.

Qualité de l'air pour le site des Fossés-Jean. L'EPT Boucle Nord de Seine rappelle que la réduction à la source des pollutions émises par l'A86 relève de prime abord de son gestionnaire, d'une part et

d'autre part, que l'écran anti-bruit imposé par le projet de modification des PLU limitera la diffusion des polluants vers le cœur d'îlot.

L'article UEP7 a été complété dans le projet de règlement du PLU de Gennevilliers daté du 15/09/2023. Néanmoins, je signale que l'absence de prise d'air pour la façade nord donnant sur l'A86 rend nécessaire une disposition portant sur l'organisation de la ventilation à l'intérieur des logements.

Je prends également note que l'EPT Boucle Nord de Seine et la ville de Colombes ont déjà pris soin de se rapprocher des porteurs de projet pressentis pour que l'amélioration de la qualité de l'air par le projet fasse l'objet de mesures ERC plus précises dans l'étude d'impact en cours d'élaboration par le bureau d'étude TECHNI SIM CONSULTANTS.

**La pollution des sols.** L'EPT Boucle Nord de Seine rappelle que la caractérisation de la qualité des sols du secteur de projet et l'étude des mesures à prendre pour assurer la compatibilité de la qualité de ces sols avec les usages projetés relèvent de l'étude d'impact du projet.

Ils confirment s'être rapprochés des porteurs de projet actuellement pressentis pour vérifier que l'étude des pollutions en cours d'élaboration par le bureau d'étude GEOLIA établisse le plan de gestion des sols pollués, l'Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) et l'Analyse des Risques Résiduels (ARR).

**Effets ICU.** L'EPT Boucle Nord de Seine précise que la modélisation des effets ICU des implantations et formes des constructions sera affinée dans le cadre de l'étude d'impact en cours pour le site des Fossés-Jean. Je recommande une réflexion plus poussée sur l'impact de la diminution des hauteurs des constructions côté avenue Stalingrad à la fois d'un point de vue circulation de l'air, ensoleillement, qualité architecturale de cette entrée de ville.

Une disposition sur la couleur claire des façades participerait à la diminution des effets ICU. Elle est donc souhaitable.

**Risque inondation du secteur des Fossés-Jean.** Je note que sont prévues, en plus du complément de texte proposé supra :

- une étude hydrogéologique G5,
- une analyse et quantification des phénomènes saisonniers et exceptionnels, naturels ou anthropiques susceptibles d'avoir une incidence sur le niveau de la nappe superficielle avec le projet,
- une étude d'impact hydraulique pour les inondations.

**Déplacements et stationnement.** La caractérisation des conditions initiales de déplacements par comptage relève de l'étude d'impact pour le projet Fossés-Jean. L'étude sera réalisée par l'expert ETC CONSULTANTS. Le projet Carnot quant à lui, a des effets négligeables sur les déplacements.

**Analyse des effets cumulés.** L'EPT indique que l'analyse des effets cumulés ne s'applique pas à la modification d'un PLU. Toutefois, pour le site des Fossés-Jean, cet aspect sera étudié dans le cadre de l'étude d'impact du projet que les pétitionnaires devront produire.

## 7. SUR LA CONCERTATION PREALABLE

Le projet de modification des PLU a pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie et d'affecter l'environnement. **L'EPT Boucle Nord de Seine dans sa délibération n°2022/So7/035 du 08/12/2022** a décidé d'ouvrir une concertation préalable afin de présenter aux habitants les enjeux et les objectifs du projet de modification des PLU de Colombes et de Gennevilliers, notamment pour le site du parc technologique des Fossés-Jean et du site de l'ancienne usine situé au 5 avenue Carnot dans le quartier des Vallées à Colombes.

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable ont été fixés dans cette délibération. L'organisation de **deux réunions publiques**, l'une sur le parc technologique des Fossés-Jean et l'autre sur le site de l'usine sise au 5 avenue Carnot, fait partie des modalités annoncées dans la délibération de l'EPT Boucle Nord de Seine.

Cette concertation préalable s'est déroulée du **23/01/2023 au 24/02/2023**. La réunion publique pour le parc technologique des Fossés-Jean s'est tenue le 14/02/2023. Celle pour le site de Carnot s'est tenue le 15/02/2023.

Le bilan de cette concertation a été tiré et approuvé dans la délibération de l'EPT Boucle Nord de Seine n°2023/So2/027 qui autorise le Président de l'EPT Boucle Nord de Seine à poursuivre les procédures de modification des PLU en tenant compte de ce bilan et à engager l'enquête publique conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Le public a été appelé à donner à nouveau son avis à l'occasion de la présente enquête publique qui précède la décision finale.

Durant cette enquête publique, les échanges portaient sur les projets et **nullement sur le plan d'urbanisme**. Des personnes notent que les porteurs pressentis, les architectes étaient présents aux côtés des élus et des agents de Colombes et de l'EPT Boucle Nord de Seine. Pourtant, les supports des présentations, intégrés à ma demande dans le dossier d'enquête de modification des PLU, ont montré également des plans de masse.

### Réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine

Les deux secteurs urbains faisant l'objet d'une proposition d'évolution réglementaire ont en commun d'être des sites à vocation économique sur lesquels l'habitation est actuellement interdite. La modification de fond porte donc sur l'ouverture à la fonction résidentielle, en permettant la mutation de ces sites vers des îlots mixtes de logements, et d'activités à rdc pour l'un d'eux.

Étant donné que l'évolution de ces sites n'est pas projetée de manière théorique, mais en lien avec des réflexions de projets portés en parallèle par les propriétaires des sites, il a semblé plus parlant et concret d'un point de vue information du public de mettre à la concertation les projets en cours de conception afin d'illustrer le résultat des changements de destinations autorisées dans les règles d'urbanisme.

Au travers des projets présentés c'étaient bien les règles proposées qui étaient mises au débat (les implantations, les hauteurs, les espaces verts, etc.).

Les projets étant développés par des acteurs privés, propriétaires des sites concernés, leur présence était plus transparente vis-à-vis du public pour expliquer le devenir pressenti des sites.

Au cours de l'enquête publique, des personnes s'étonnent, pour le **projet Carnot**, que les riverains aient semble-t-il bénéficiés de plus de considération : association des riverains alors que les autres habitants n'ont été invités qu'à la restitution.

#### Réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine

La concertation préalable sur le projet Carnot à Colombes, de même que celle pour le site Fossés-Jean, était ouverte à toutes les personnes intéressées par le projet.

...

Par ailleurs la concertation s'est faite selon des modalités plus étendues que celles prévues initialement, puisque des temps supplémentaires d'échanges ont été décidés notamment pour le projet Carnot :

- Réunion d'information le 7 décembre 2022 à l'école Pompidou sur le projet
- Ateliers de travail sur l'évolution du site, les 30 janvier et 6 février 2023

La réunion publique du 15 février était donc en effet l'aboutissement de ces différents échanges auxquels pouvaient participer tous les habitants.

Compte tenu de l'ampleur somme toute modeste du projet – gabarit projeté maintenu à deux étages dans l'épure des constructions voisines, site localisé en cœur d'îlot, nombre d'unités d'habitation – il est assez courant que ce soit les riverains immédiats qui s'intéressent et se mobilisent en premier lieu pour leur environnement bâti immédiat, plutôt que des habitants d'autres quartiers plus éloignés.

A l'issue de cette concertation, en ce qui concerne le projet Carnot la ville de Colombes a arbitré sur les différentes remarques formulées, en allant dans le sens d'un projet correspondant au tissu résidentiel du quartier. Il a ainsi été jugé que le lieu de rencontre prévu initialement à rdc de l'usine réhabilitée ou la connexion entre les avenues Carnot et Delaby, appuyés par la Ville comme des éléments positifs à l'échelle du quartier, n'étaient pas absolument nécessaires au regard de la nette désapprobation majoritairement émise lors des temps d'échanges sur ces sujets.

Il ressort de ces différentes observations et réponses que la concertation préalable s'est effectivement déroulée selon les objectifs et les modalités fixés par la délibération de l'EPT Boucle Nord de Seine n°2022/S07/035 en date du 08/12/2022.

Le projet a bien été présenté à l'ensemble des intéressés et les parties ont pu exprimer leurs remarques et critiques. Une des critiques d'une partie des participants à l'enquête publique porte sur l'absence de projets alternatifs. L'EPT Boucle Nord de Seine n'a pas répondu directement mais a fourni des éléments contenus dans d'autres réponses. Ce point est abordé dans un précédent chapitre.

La décision de l'EPT Boucle Nord de Seine n°2023/S02/027 en date du 23/03/2023 dresse un bilan de la concertation et décide à partir de ce bilan de modifier notamment les projets Fossés-Jean et Carnot.

L'EPT et la ville de Colombes prennent acte des observations négatives formulées sur les principaux thèmes évoqués (hauteurs, densité, insertion urbaine des projets dans leur environnement).

Suite aux remarques émises, il a d'ores et déjà été décidé de :

➤ Pour le secteur Fossés-Jean :

- Revenir sur les principes de morphologie urbaine du secteur de projet en matière de hauteur, en supprimant les émergences bâties jugées excessives et en revenant à des gabarits moins contrastés dans le paysage sur l'ensemble du site, quitte à limiter la taille des espaces publics pour maintenir une certaine constructibilité.

➤ Pour le secteur Vallées (5, avenue Carnot) :

- Prendre en considération certaines hauteurs de bâtiments à la baisse,
- Ne plus rendre traversant l'îlot entre les avenues Carnot et Delaby, afin de maintenir le caractère pleinement résidentiel du site,
- Revoir la programmation du rez-de-chaussée de l'usine réhabilitée en supprimant la programmation ouverte au public liée à la résidence gérée (coworking, café associatif),
- Eloigner les parties de toiture-terrasse accessibles des limites séparatives, afin de mieux gérer les problématiques d'intimité des terrains voisins,
- Maintenir les deux parcelles actuellement en zone UD du PLU dans cette zone, avec le principe de secteur de plan masse adossé à l'ensemble des parcelles concernées par la mutation du site.

➤ Demande de suppression d'un emplacement réservé.

Après analyse, la demande a été jugée recevable compte tenu de la péremption de la servitude dont l'objet a déjà été réalisé (construction de l'école Georges Pompidou livrée en 2019). La suppression de l'emplacement réservé demandée consiste donc en une régularisation qui sera effectuée dans la présente modification de PLU de Colombes.

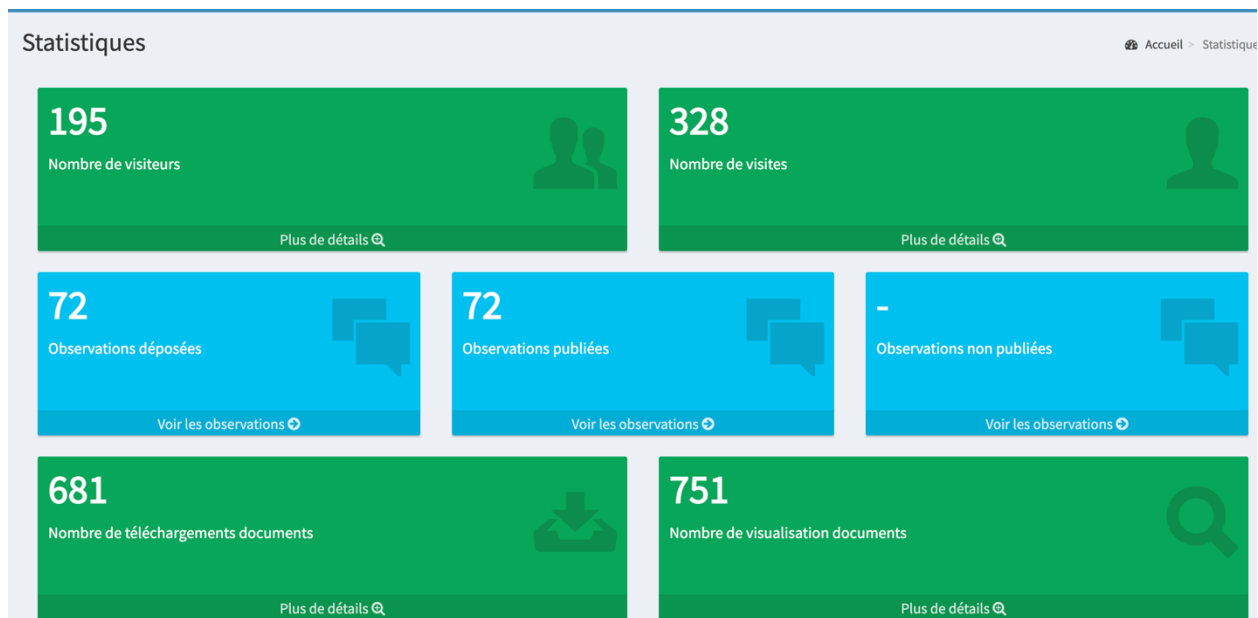
Source : extrait de la délibération de l'EPT Boucle Nord de Seine n°2023/S02/027 en date du 23/03/2023 (dans les pièces communes du dossier)

Pour l'EPT, ces versions 2 des projets architecturaux et les traductions en plans de masse sont en soi des alternatives au projet qui n'ont pas été présentées en début de concertation mais résultent des échanges qui ont eu lieu.

## 7.1 CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA CONCERTATION PRÉALABLE

**Il ressort de ces différents observations et réponses que la concertation préalable s'est effectivement déroulée selon les objectifs et les modalités fixés par la délibération de l'EPT Boucle Nord de Seine n°2022/S07/035 en date du 08/12/2022.**

## 8. SUR L'INFORMATION ET LA PARTICIPATION DU PUBLIC



Source : tableau de bord du registre dématérialisé

### 8.1 SUR L'INFORMATION DU PUBLIC

L'information de l'ouverture de la présente enquête publique a soulevé des remarques quant à sa **publicité**. Certains reprochent une publicité minimale de l'enquête publique (affichage, publicité dans deux journaux, site Internet) et auraient souhaité un article dans le magazine municipal qui a une diffusion plus large. Il a été également reproché que la présente enquête **se déroule en septembre** (période de retour de congés et de rentrée scolaire).

#### Réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine

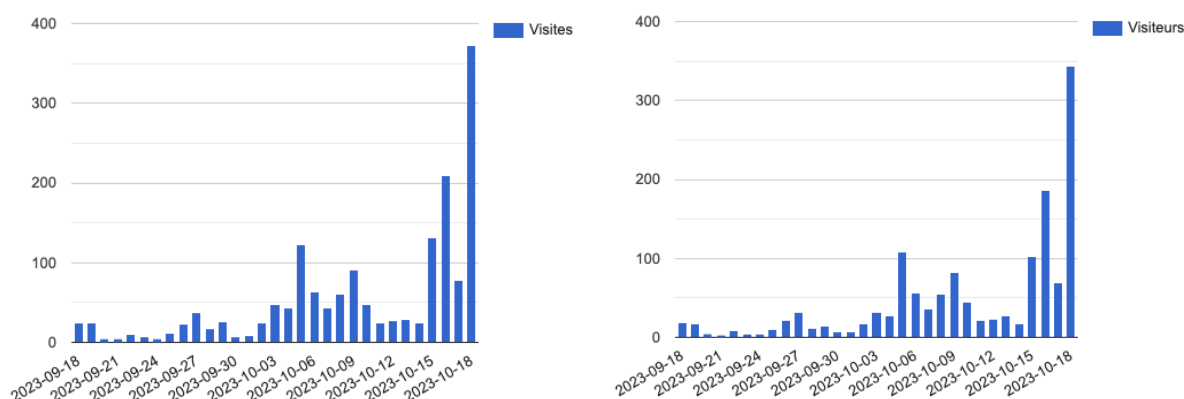
La publicité de l'enquête publique s'est déroulée de manière conforme aux modalités d'organisation prévues par délibération, et habituelle pour ce type d'enquête organisée sur le territoire. Une annonce dans les deux magazines municipaux de Colombes (en septembre) et de Gennevilliers (en octobre) a été réalisée, ainsi que des rappels sur les réseaux sociaux communaux. De plus, les personnes ayant participé à la phase de concertation préalable de Colombes qui avaient laissé leurs coordonnées ont pu être informées de la tenue de cette enquête publique.

La période de l'enquête publique, d'une durée d'un mois positionné deux semaines après la rentrée scolaire, sans jours fériés, congés scolaires ou événements festifs particuliers pouvant générer une absence du public, était adaptée à une mobilisation suffisante du public qui s'est concrétisée par le nombre de remarques émises sur les différents sujets de l'enquête.



Pour l'annonce dans les deux magazines municipaux, voir l'annexe du mémoire en réponse (tome D).

Les statistiques produites par le registre numérique et les contributions datées du registre papier ainsi que les visites du public lors des permanences tenues par le commissaire enquêteur montrent que l'information au public a permis au public de s'exprimer.



Source : statistiques des visites et visiteurs journaliers du registre numérique

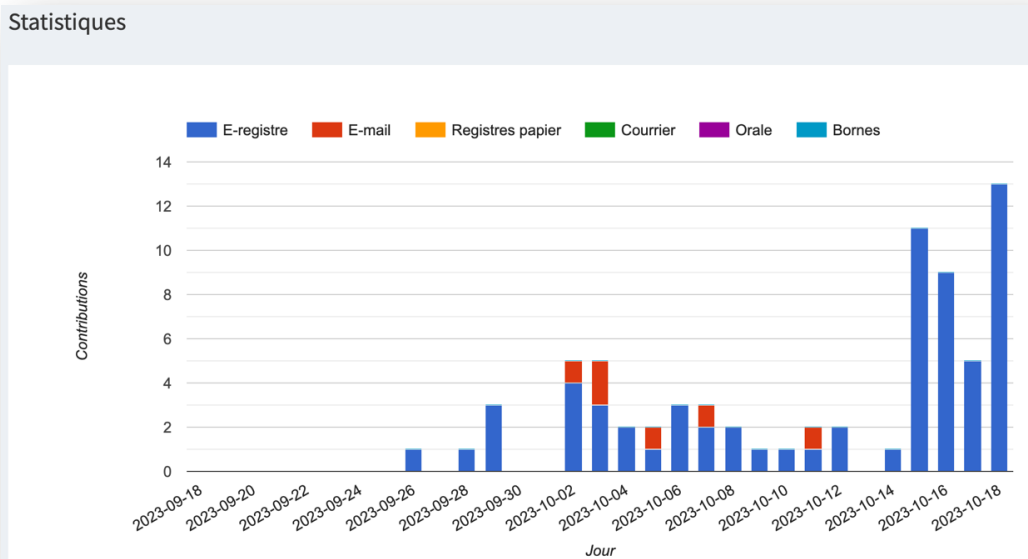
## 8.2 SUR SA PARTICIPATION

La participation du public se chiffre à près de 90 contributions (y compris les contributions des PPA) ayant généré près de 500 observations orales et écrites.

	Nombre de contributions	Nombre d'observations
« Oral et papier » (permanence, registre, lettres)	13	123 (dont 8 du CE)
« Numérique » (mel, registre dématérialisé)	72	342
<b>Sous-total</b>	<b>85</b>	<b>465</b>
PPA	4	20
<b>Total</b>	<b>89</b>	<b>485</b>

Source : dénombrement à partir du procès-verbal de synthèse des observations du public

Les contributions écrites sur le registre numérique montrent qu'elles se sont concentrées sur la seconde période de l'enquête publique à savoir la première quinzaine d'octobre avec une nette accélération les quatre derniers jours avant la clôture de l'enquête publique.



Source : statistiques des contributions journalières du registre numérique

Les retours d’avis de PPA indiquent également que les notifications ont bien été faites avant l’ouverture de l’enquête publique (« en réponse à votre courrier de ... »). Plus précisément, la liste des destinataires (les PPA) ayant fait l’objet d’une notification par courrier en date du 04/08/2023 figure en annexe du rapport (tome C). Le nombre de destinataires est de 35.

Pour ce qui relève du cadre de l’enquête publique, les contributions font référence aux versions 1 des plans et projets, notamment pour le secteur Fossés-Jean (« des tours de 17 étages »). C’est moins vrai pour le secteur Carnot. Le public ne savait pas clairement ce sur quoi il était invité à participer par le biais des observations qu’il pouvait déposer. Sur les plans de masse du PLU proposés et non pas sur les projets architecturaux qui feront par la suite l’objet d’une demande d’autorisation de construire une fois les modifications du PLU approuvées, sur les versions 2 des plans de masse et non pas les versions 1 des projets architecturaux : le public ne connaissait pas clairement **l’objet de l’enquête publique**.

#### Réponse de l’EPT Boucle Nord de Seine

L’EPT Boucle Nord de Seine et les communes concernées se sont efforcés de rendre le plus lisible possible le sujet de l’enquête publique, qui n’était pas inconnu du public en soi du fait de la période de concertation préalable organisée début 2023.

Cette lisibilité recherchée est passée par la présence dans le dossier d’enquête d’une note de présentation de l’enquête publique unique qui retrace les différents actes de procédure depuis son lancement, et présente les évolutions proposées dans ces modifications de PLU.

Une note de présentation par commune revient également sur le sujet de l’enquête, avec des encarts expliquant les modifications apportées suite à la concertation préalable. Enfin les pièces règlementaires modifiées montrent les gabarits projetés dans les évolutions proposées. Les informations étaient donc bien présentes dans le dossier constitué pour informer le public du sujet de l’enquête.

« Sur quoi pouvons-nous nous baser pour réagir de manière tangible ? Où se trouve la délibération municipale de Colombes actant la diminution des hauteurs dans le plan de masse Fossés-Jean ? » s'interroge l'ancienne maire de Colombes.

L'ancien maire adjoint de la précédente mandature estime que plus de 90% des résidents du quartier Fossés-Jean ne sont pas au courant de cette consultation. Des élus d'opposition ont relayé l'information dans le quartier afin que les habitants s'expriment sur le projet Fossés-Jean.

#### Réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine

La planification urbaine relevant d'une compétence de l'EPT Boucle Nord de Seine depuis 2016, une délibération en conseil municipal n'est plus nécessaire pour présenter les projets d'évolutions des règles d'urbanisme. Par ailleurs le suivi de la concertation préalable pour la commune de Colombes a consisté en une réunion publique supplémentaire organisée le 16 juin 2023 dans une école du quartier Fossés-Jean, afin de montrer les évolutions du secteur de plan masse, et notamment la réduction des hauteurs maximales autorisées dans le PLU projeté.

L'information de la tenue de l'enquête publique a été diffusée selon les modalités d'organisation prévues, et de manière identique à la concertation préalable détaillée plus haut dans le thème 2.1 (en plus des formalités obligatoires, affichage en mairie de proximité, annonce en conseil de quartier par liste de diffusion). La mobilisation recherchée par des élus d'opposition via un relais dans leurs réseaux est donc complémentaire à toutes les démarches déjà réalisées en amont de l'enquête et sert le même objectif d'une participation la plus large possible.

De surcroît, cette enquête publique de modification des PLU se déroule concomitamment avec leur révision dans le cadre du **PLUi** qui devrait aboutir d'ici quelques mois. Ce qui est de nature à créer une **confusion**. Ainsi des personnes sont amenées à s'interroger sur le caractère précipité de la présente enquête publique qui ne permet pas aux habitants de participer pleinement et efficacement à l'élaboration de la décision.

#### Éléments de réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine

Les deux procédures s'inscrivent dans des temporalités différentes.

L'élaboration du PLUi a été délibérée en avril 2021 par le conseil de territoire de Boucle Nord de Seine, avec un objectif politique affiché d'approbation au début de l'année 2025.

Les procédures de modification n°5 du PLU de Colombes et n°19 du PLU de Gennevilliers ont quant à elles été lancées en novembre 2022. Après une phase de concertation préalable organisée en début d'année 2023, l'enquête publique se déroule près d'un an après ce lancement, et l'objectif d'approbation en fonction des résultats de l'enquête est porté à la fin 2023. Ce temps consacré apparaît donc plutôt comme un temps de maturation conséquent et nécessaire pour la conception du projet, tout en anticipant de plus d'une année la rentrée en vigueur du document intercommunal.

Les deux procédures ne sont pas hermétiques entre elles : les réflexions en cours sur le contenu du futur PLUi sont nourries des projets qui continuent d'être développés en parallèle, et de l'application des règlements actuellement en vigueur. En plus des évolutions propres au format et aux ambitions intercommunales, le PLUi englobera ainsi les règles et orientations urbaines qui auront été validées au préalable dans les PLU ultérieurs.

### 8.3 SUR LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

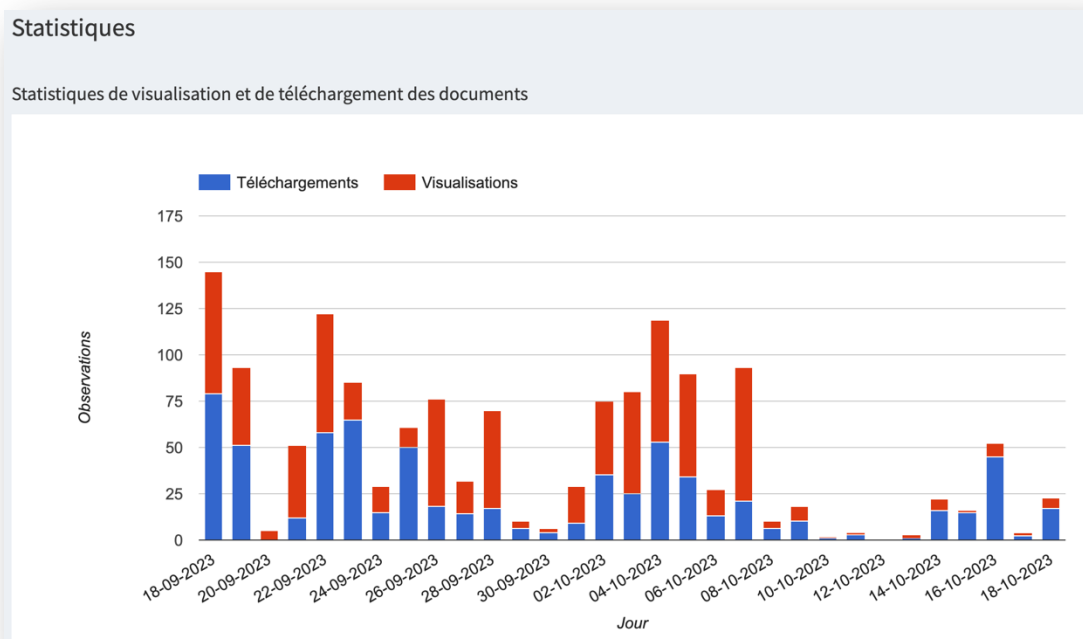
L'enquête publique est unique car elle rassemble deux procédures de modification de PLU rendues nécessaires par le projet de plan de masse pour le site des Fossés-Jean à cheval sur les deux communes.

Le dossier d'enquête publique est structuré dans cet esprit : il rassemble toutes les pièces communes aux deux procédures et distingue les pièces requises mais propres à chacune des procédures (les règlements en vigueur et modifiés, les zonages en vigueur et projetés,

Les avis des PPA ont été insérés dans un dossier à part.

Le dossier d'enquête publique contenait toutes les pièces réglementaires requises par les procédures de modification de PLU afin que le public puisse participer pleinement.

Les statistiques de téléchargements et de consultations des documents du dossier sur le registre numérique indiquent en effet que le public s'est efforcé de consulter les documents sur les trois premières semaines de l'enquête publique.



Source : statistiques des consultations journalières des documents du dossier sur le registre numérique

## 8.4 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'INFORMATION, LA PARTICIPATION ET LE DOSSIER

La publicité de l'enquête publique s'est déroulée de manière conforme aux modalités d'organisation prévues par l'arrêté de l'EPT Boucle Nord de Seine n°2023-066 portant ouverture de l'enquête publique. Elle a été complétée par une annonce dans les deux magazines municipaux de Colombes (en septembre 2023) et de Gennevilliers (en octobre 2023). Les personnes ayant participé à la concertation préalable ont pu être informées de la tenue de l'enquête.

Le public a été appelé à donner à nouveau son avis à l'occasion de la présente enquête publique qui précède la décision finale sur un projet suffisamment abouti.

La participation du public s'est traduite par un nombre conséquent de contributions et de près de 500 observations émises. Elle témoigne du ressenti de l'ensemble des parties sur un projet qui par nature vient modifier les habitudes, les coutumes des uns et des autres.

Si le public a ressenti de la confusion sur l'objet de l'enquête publique, cette confusion est imputable :

- au fait qu'il n'est pas familier avec l'outil plan de masse objet réel de l'enquête publique, dont l'adoption est un préalable à tout projet architectural qui sera déposé par la suite (le plan de masse étant la traduction réglementaire qui cadre tout demande de permis de construire),
- en partie à la masse d'informations (au nombre de pièces constituant le dossier d'enquête) présentée au public dont l'inflation est corrélée à la tendance à mutualiser les procédures au sein d'une enquête unique. Cette mutualisation multiplie une information ou un document requis pour une procédure particulière et dont l'absence peut remettre en cause la sécurité juridique de la procédure de participation.

La lisibilité recherchée par la collectivité passe par la production d'une note de présentation traçant les différents actes de procédure depuis son lancement et présentant les évolutions proposées.

Le public pouvait rechercher des éclairages en venant aux permanences tenues par le commissaire enquêteur.

## 9. SUR LE PROJET FOSSES-JEAN

Le rejet exprimé du projet Fossés-Jean tel que présenté par une partie notable des observations est motivé par le **refus d'une intensification de l'offre de logements** dans un quartier déjà dense et concentré en logements sociaux. Des contributions rappellent tous les effets générés par les grands ensembles (ségrégation, insécurité, violences urbaines), aspirent à un cadre de vie plus apaisé et demandent à être entendues.

### Éléments de réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine

Le refus d'une intensification de l'offre de logements est souvent cumulé à la volonté simultanée de voir l'offre de services, de commerces et d'espace verts se développer. Les collectivités doivent trouver le bon équilibre entre ces injonctions contradictoires.

Pour créer plus de mixité sociale et diminuer les inégalités sociales, il est nécessaire d'augmenter la part de logements dit « libres » dans ces quartiers. Afin de poursuivre cette finalité il est nécessaire de produire de nouveaux logements permettant d'accueillir de nouvelles populations ou d'offrir une nouvelle offre pour le parcours résidentiel des habitants du quartier qui le souhaiteraient et offrir de nouvelles perspectives.

Par ailleurs, le bon niveau de desserte et d'équipements évoqué plus avant justifie le développement d'une certaine densité urbaine sur ce secteur. L'intensification urbaine autour des infrastructures lourdes de transport est une nécessité systématiquement relayée par les pouvoirs publics en Ile de France et ailleurs pour permettre le développement d'une ville plus compacte et limiter l'étalement urbain.

L'évolution du site des Fossés Jean peut difficilement être comparée avec la construction des grands ensembles dans les années 1950-1970. En effet les conditions socio-économiques du marché du logement au sortir de la guerre étaient très particulières, avec la nécessité de résorber un mal-logement très développé et dans un contexte de début d'industrialisation du secteur de la construction, et donc radicalement différentes de celles d'aujourd'hui. Les articles de recherche joints à certaines observations de cette enquête expliquent bien les raisons ayant contribué au devenir de ces espaces (mauvais procédés et matériaux de construction, contexte d'arrivée et d'installation des habitants, spécificités topographiques et climatiques des lieux d'implantation). La localisation du site en plein cœur de ville, à proximité d'équipements publics et de transport, et les conditions techniques de construction largement standardisées depuis des années rendent peu pertinente l'homologie et permettent de nuancer les inquiétudes sur le devenir du site.

**La hauteur des constructions** a suscité beaucoup de réactions épidermiques quand bien même la hauteur maximale a été fortement rabaissée dans la version 2 du plan de masse (R+10 max sur 50% max de l'emprise au sol). La hauteur est **synonyme de densité, d'accentuation des ICU**, d'héritage inadapté aux défis du changement climatique. Nombre de contributeurs ne souhaite pas de construction de plus de 5 étages à 7 étages. En revanche, pour les porteurs de projets, la hauteur est un élément entrant dans **la rentabilité du projet**. Équilibre à rechercher entre la satisfaction de la population et la rentabilité économique des porteurs de projet.

### Éléments de réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine

La question de la hauteur n'est pas directement corrélée à la question de la densité, car la forme urbaine a aussi une incidence sur celle-ci. Des comparaisons entre l'urbanisme de tours libérant de l'espace au sol et des formes plus étalées peuvent ainsi montrer un même niveau de densité habitée. La baisse des hauteurs maximales intervenue après la phase de concertation pour répondre à une demande forte des habitants a ainsi un impact sur la forme urbaine envisagée, pour ne pas tendre vers un paysage très décrié de tours. La hauteur de 10 étages maximale à laquelle la concertation a abouti est importante mais pas la plus élevée dans le quartier, qui possède des immeubles plus imposants dans le quartier Fossés

Jean ou le long de l'avenue de Stalingrad. Le gabarit des voies dans ce secteur, d'une trentaine de mètres, permet également de favoriser l'insertion urbaine des futures constructions.

Le phénomène d'Ilot de Chaleur Urbain est multifactoriel, et ne peut pas être traité uniquement par les règles d'urbanisme. Outre le taux de végétalisation du site, le niveau d'emprise au sol et les hauteurs développées, d'autres éléments contribuent ou non à conserver ou au contraire laisser s'échapper la chaleur en ville : les matériaux utilisés en façade et leur teinte, l'implantation des bâtiments entre eux et les flux aérodynamiques, la présence de l'eau sur le site, etc. Les règles d'urbanisme projetées interviennent sur ce champ au niveau de l'emprise au sol maximale (40% du secteur plan masse), de la constitution d'un cœur d'îlot non bâti, d'un taux de pleine terre minimum de 30% et de toitures végétalisées. Les autres thématiques répondant aux effets des ICU pourront être développées dans le cadre du projet de construction.

Voir également le mémoire en réponse de l'EPT à l'avis de la MRAe, partie Effets ICU.

L'augmentation du nombre de logements (des chiffres sont avancés mais le nombre serait de 740 logements selon la dernière version du projet architectural) introduit jusqu'à présent une augmentation du nombre de véhicules dans le quartier. Le projet n'offrira pas autant de **places de parking** ce qui rendra encore plus problématique **la question du stationnement** des véhicules dans le quartier. Les parkings payants peuvent être une solution. Les chantiers en cours et à venir ne sont pas de nature à améliorer à court et à moyen terme la situation pour le stationnement. La circulation deviendra bientôt un souci en attendant la mise en service de la station Gare du Stade du Tram T1 dont l'échéance annoncée de 2030 est aujourd'hui conditionnée aux études complémentaires.

Éléments de réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine

Les orientations portées par les documents supra communaux s'imposant aux PLU sont de rapprocher en moyenne les normes de stationnement et les taux de motorisation réels constatés, et de favoriser les reports d'usage vers les transports en commun structurants. Les réflexions en cours du PLUi en la matière vont dans ce sens, ceci dans le but de prioriser le développement des modes doux et de permettre un meilleur partage de l'espace public en diminuant progressivement la place occupée par la circulation automobile.

Ainsi le taux de motorisation mesuré de Colombes en 2020 est de 0,75 voiture par ménage, soit moins d'une place par logement en moyenne. La proximité de la gare du Stade (ligne transilien), des bus et du futur tramway, dont une partie en circulation est active à Asnières, explique ces normes plus souples pour le stationnement automobile. A noter que les porteurs de projet privés s'adaptent aussi à la demande des futurs résidents, et ne sont pas empêchés de faire plus de stationnement que le minimum imposé.

Par ailleurs les places de stationnement automobile à l'échelle de la ville représentent un stock global à rationaliser. Ainsi des places de stationnement sous-utilisées sont souvent mises à la location dans les ensembles de logements sociaux, ce qui peut profiter aux habitants en recherche dans le secteur.

Pour ce qui concerne le prolongement de la ligne de tramway T1, des récents échanges entre la commune de Colombes et le Département des Hauts de Seine confirment l'objectif de réalisation du prolongement du T1 sur Colombes à l'horizon 2029.

Concernant l'exposition aux **nuisances sonores** des infrastructures terrestres qui bordent l'îlot Fossés-Jean et des activités du port de Gennevilliers, le Conseil Départemental 92 souligne que la transformation du parc technologique en zone mixte incluant notamment des logements est susceptible d'accroître l'enjeu en matière de bruit (actuellement l'enjeu est faible selon le PPBE 2020-226 du fait de l'absence de logement).

Le projet tel que proposé expose les nouvelles populations à des niveaux de bruits cumulés très supérieurs aux valeurs identifiées par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) comme ayant des effets sur la santé humaine. Le dossier ne propose pas de dispositions, en dehors d'un mur anti-bruit de très grande hauteur, pour garantir la protection de la population mais renvoie aux dispositions du code de la construction et de l'habitat.

#### Éléments de réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine

Les relevés de Bruitparif montrent des niveaux de bruit plus importants du côté de l'A86 que du côté de la route du Port ou de l'avenue de Stalingrad. Ces trois axes, ainsi que l'axe ferroviaire à l'ouest, sont catégorisés dans le classement sonore des infrastructures ferroviaires et routières départementales, défini par arrêté préfectoral. La dernière version de ce classement pour les Hauts de Seine provient de l'arrêté préfectoral du 26 mai 2023. Ce document, annexé aux PLU pour information, sera de base réglementaire pour les normes de construction applicables aux projets. Pour être conformes aux normes techniques, selon la destination projetée (logement, bureau, activité...) le futur bâtiment devra prévoir des normes acoustiques adaptées. Le traitement des nuisances sonores d'un site est donc déjà prévu au titre du code de la construction, et encadré nationalement.

Les relevés pour l'avenue de Stalingrad, de l'ordre de 70db au maximum, sont comparables à l'ensemble des axes départementaux de Paris et de la petite couronne. De plus, contrairement à l'A86 qui voit un maintien de niveau sonore élevé la nuit, l'avenue de Stalingrad ainsi que la route du port affichent une réduction notable des nuisances sonores émises durant cette période, ce qui explique la différence de traitement réglementaire.

Par ailleurs, ces deux routes sont du côté « ville habitée », avec des flux piétons, des cellules commerciales en pied d'immeuble et des accès véhicules et piétons. Il n'a pas été envisagée de produire des façades tournant le dos à ces axes pour des raisons d'insertion urbaine.

Néanmoins, l'implantation des bâtiments côté Stalingrad prévoit un retrait de 4m par rapport à la voie actuelle, et des arbres d'alignement sont prévus sur cet axe.

Les valeurs identifiées par l'OMS ont valeur de recommandation mais n'ont pas été reprises à l'heure actuelle par la réglementation constructive applicable aux projets, ni par les instances législatives européennes (les cartes de bruit étant une transposition dans le droit français d'une directive européenne de 2002).

Voir également l'analyse la Sur le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, partie Pollutions sonores

Haropa Port considère que le choix d'implanter des immeubles de logements à proximité immédiate du port de Gennevilliers pourrait être de nature à générer des conflits de voisinage et obérer le développement du port de Gennevilliers nécessaire pour répondre aux enjeux et aux besoins de la logistique à l'échelle de la métropole et plus largement de l'axe Seine.

C'est pourquoi, le programme de logement des Fossés-Jean ne devra pas générer de **co-visibilité directe** avec le port. Sa conception devra garantir que ses bénéficiaires ne puissent être exposés à une quelconque nuisance qui pourrait être générée par l'activité économique du port. **Les toitures végétalisées** imposées par le PLU **ne devront pas être utilisées comme terrasse**, dès lors qu'elles pourraient générer des vues sur le Port.

Il en est de même pour **l'ensoleillement** dont bénéficieront les logements **et leurs espaces extérieurs**. Cet ensoleillement ne devra pas pouvoir être impacté par des projets de constructions nouvelles sur le Port dès lors qu'elles respectent les règles de constructibilité actuelles du PLU.

#### Éléments de réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine

L'EPT Boucle Nord de Seine prend acte de la préoccupation exprimée par Haropa Port en matière de cohabitation du site projet avec le site du port.



L'orientation du port de Gennevilliers, situé au nord du site intercommunal des Fossés Jean, et la distance minimale de plus de 60 mètres qui les sépare ne génèrent pas de difficultés sur les questions d'ensoleillement du site projet en cas de constructions futures sur le port.

Les mesures inscrites au secteur de plan masse intercommunal permettant d'orienter le développement du site vers le sud plutôt que vers le port répondent aux sujets évoqués.

Pour le **risque inondation**, des dispositions figurent dans le règlement du PLU de Colombes mais l'analyse des risques liés à l'augmentation de la population sur le site et la façon dont on organise la résilience du quartier ne figurent pas dans les documents présentés au public.

Éléments de réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine

La thématique de la résilience d'un quartier aux risques du territoire, et particulièrement à celui d'inondation, n'est pas traitée par un Plan Local d'Urbanisme mais à la fois au niveau du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) en amont et dans le cadre du plan communal de sauvegarde (PCS) en aval.

Le PPRI est un document de compétence État qui s'impose aux pétitionnaires ainsi qu'aux documents d'urbanisme. Il prévoit des zones d'aléas avec des niveaux de prescriptions techniques pouvant aller jusqu'à l'inconstructibilité pour les zones les plus concernées. Dans les zones constructibles des mesures sont imposées aux constructions, comme une emprise au sol limitée ou des hauteurs de plancher minimales en référence aux niveaux connus de la crue de la Seine de 1910.

Le secteur des Fossés Jean est situé en zone constructible du PPRI (zone urbaine C) dans sa version en vigueur, mise à jour en juillet 2022. Les permis de construire développés dans ces zones sont soumis à des prescriptions vérifiées avant délivrance de l'autorisation, et pouvant faire l'objet d'un déferé préfectoral en cas de non-respect.

Le plan communal de sauvegarde est un document à l'échelle locale, obligatoire notamment pour les communes concernées par un plan de prévention des risques. Il a pour objectif de mettre en œuvre une organisation déjà établie afin de réduire les conséquences d'événements de nature diverse (accident technologique, effondrement d'un immeuble, catastrophe naturelle...) en termes de vies humaines, de dégâts matériels, d'impact sur l'environnement.

Ce document fixe l'organisation nécessaire à la diffusion de l'alerte et des consignes de sécurité, recense les moyens disponibles et définit la mise en œuvre des mesures d'accompagnement et de soutien de la population.

Le PCS de Colombes est en cours d'élaboration et sera finalisé à l'horizon de la mi-2024. Il prendra en compte l'ensemble des risques présents sur le territoire.

Voir également le mémoire en réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine à l'avis de la MRAe sur le risque inondations traité dans un chapitre précédent.

Par ailleurs, la **configuration en cercle** des implantations en fait un projet refermé sur lui-même. Quelle image, perception pour cette entrée de ville, pour l'accès au parc en cœur d'îlot pour le public ?

Éléments de réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine

L'impression de renfermement du site est surtout perceptible en vue aérienne, avec la vision du secteur plan masse réglementaire, et depuis les points générant les nuisances recensées (A86, voies ferrées). Cela est dû à la nécessité de protéger le site de ces nuisances, donc d'y tourner le dos, pour adapter le développement du site à son environnement.

Cette perception sera différente sur les axes qui seront fréquentés par les piétons et les riverains du quartier, au niveau de l'avenue de Stalingrad et de la route du Port. En effet, du côté de l'avenue de Stalingrad, le secteur de plan masse proposé dans la modification de PLU de Colombes et Gennevilliers prévoit des ouvertures vers le cœur d'îlot végétalisé en plusieurs parties du linéaire, avec des voies d'accès de 8m de largeur minimum et une place publique au niveau de la future station de tram.

Les bâtiments sur cet axe seront implantés en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement actuel, s'ajoutant ainsi à la largeur de voie déjà significative (28 à 30m), ce qui permet des gabarits bâtis cohérent avec le système viarie compte tenu des hauteurs maximales possibles (10 étages, 36m).

Comme dit dans le thème 2.3 ci-dessus, les rez-de-chaussée pourront comporter des cellules commerciales contribuant à l'animation du quartier. De plus, des arbres pourront être plantés dans la marge de recul de 4m évoquée, et s'ajouteront à l'alignement d'arbres déjà présent le long de la route du Port, qui ne sera pas impacté par le projet (car hors de l'emprise foncière privée).

Sur la morphologie urbaine, voir également le mémoire en réponse de l'EPT à l'avis de la MRAe, partie sur les effets ICU

## 9.1 CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET FOSSES-JEAN

**J'acte que dans ce secteur déjà dense et où le taux de logements sociaux est élevé, la mixité sociale recherchée se traduira par une augmentation de la part de logements libres et que l'intensification urbaine autour des infrastructures lourdes de transport est une nécessité systématiquement recherchée par les pouvoirs publics en Île-de-France visant le développement d'une ville plus compacte.**

**Pour Haropa Port, la conception de l'îlot devra permettre de se couper des éventuelles nuisances générées par l'espace portuaire et l'A86, notamment sonores : pas de co-visibilité directe, les toitures terrasses ne devront pas être utilisées comme terrasse, l'ensoleillement dont bénéficieront les logements et les espaces extérieurs ne devront pas impacter les projets de constructions nouvelles sur le Port.**

**Pour le risque inondation, je note que le plan communal de sauvegarde (PCS) de Colombes est en cours d'élaboration et sera finalisé mi-2024. Ce document prendra en compte l'ensemble des risques présents sur le territoire communal.**

**Quant à la morphologie de l'îlot, elle répond à la nécessité de protéger le site des nuisances sonores. La largeur des voies, les alignements d'arbres, les ouvertures côté Stalingrad concourent à une**

**perception moins fermée depuis ces voies au niveau des piétons. Je recommande d'étudier l'impact de la diminution des hauteurs des constructions côté avenue Stalingrad à la fois d'un point de vue circulation de l'air, ensoleillement, qualité architecturale de cette entrée de ville.**

**Je retiens la version du plan de masse avec fond de plan cadastral figurant en annexe 1 du mémoire en réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine.**

## 10. SUR LE PROJET CARNOT

La **circulation** (des véhicules notamment) par les voies privées desservant le site enclavé suscite des inquiétudes. Une personne propose que la circulation dans la rue Lazare Carnot soit à sens unique compte-tenu de l'étroitesse de la voie alors que les riverains de l'avenue Delaby demandent à ce que l'avenue Carnot devienne l'unique accès au site. Ces voies étant privées, où seront déposés les bacs pour le **ramassage des déchets** ?

La crainte en matière de circulation pour accéder au site enclavé est corrélée au **nombre de places de stationnement** que le projet Carnot est susceptible de créer étant donné l'augmentation du nombre de logements donc du nombre de ménages. Les riverains souhaitent limiter le nombre de places de parking au sous-sol. Le projet architectural dans sa version actuelle (version 2) propose 14 places.

50

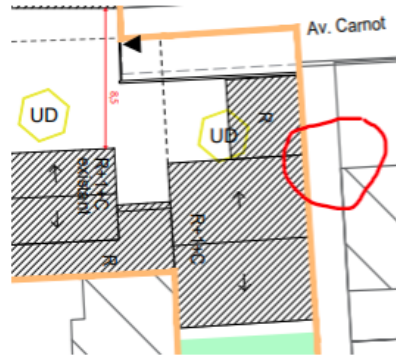
### Éléments de réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine

Il est délicat de modifier le sens de circulation d'une voie sans l'inclure dans l'ensemble du schéma de circulation de son quartier. Ainsi pour la rue Lazare Carnot, une mise en sens unique dans le sens demandé reviendrait à doubler le sens de circulation de la rue Denis Papin parallèle, ce qui pose d'autres problèmes d'accès pour les voies et les bâtiments alentours. Cela n'est donc pas envisagé à ce jour.

Un flux de 14 véhicules / jour n'est pas en soi de nature à bloquer la circulation du quartier. Le souhait politique en matière de stationnement a justement été de limiter le nombre de places de stationnement imposées pour tenir compte de la proximité de la gare transilien et ne pas favoriser la mobilité automobile. La localisation des places au sous-sol du projet est induite par le plan masse proposée, puisqu'un porteur de projet favorisera le plus souvent une emprise au sol constructible à un espace de stationnement s'il peut l'inclure en sous-sol.

La gestion des déchets sera étudiée au stade du permis de construire, avec une consultation pour avis des services concernés pour être annexé à l'éventuelle future autorisation d'urbanisme. Les voies concernées (avenues Delaby et Carnot) sont des voies publiques « de fait » entretenue et éclairée par la ville. Actuellement les riverains déposent leurs bacs de poubelle dans l'avenue au droit de leur terrain.

Les propriétaires des parcelles AG32 et AG43 (3 avenue Carnot demandent une modification du plan de masse UE15 de façon à ce que la construction prévue sur l'actuelle parcelle AG45, en R+1+C, ait sa façade avant, côté Av Carnot (Ouest), alignée sur la façade actuelle de la maison existante sur la parcelle AG32. Dans le plan de masse UE15 proposé, cette façade est plus avancée vers l'avenue que celle de la parcelle AG32, ce qui apporterait une nuisance supplémentaire qui semble pouvoir être facilement évitée.



#### Extrait du mémoire en réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine

Concernant la déposition n° 61 du registre, d'alignement du futur bâti de la parcelle AG 45 sur celui de la parcelle AG 32 (de l'ordre d'un mètre), il sera fait droit à cette demande pour assurer une insertion urbaine la plus harmonieuse possible. Le secteur de plan masse sera ajusté pour en tenir compte.

L'enquête publique a été l'occasion de découvrir que **l'usine** a été la première unité européenne de production et de transformation du soja en tofu fondée en 1908 et dénommée « Caséo-Sojaïne ». Cette découverte mérite que l'usine soit retenue comme **élément à protéger du patrimoine industriel** de la ville de Colombes. Tout comme la découverte ou redécouverte de la maison de la famille Caillebotte au Petit Gennevilliers.

#### Éléments de réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine

Le principe de conservation du bâtiment historique de l'usine fait déjà partie des dispositions réglementaires du projet de modification du PLU de Colombes. En effet le secteur de plan masse proposé reprend l'implantation de l'usine actuelle pour fixer les emprises bâties possibles.

Un repérage avec une fiche reprenant les informations historiques connues sur ce site pourra être étudié dans les travaux du PLUi pour en conserver la mémoire.

La maison dite de Caillebotte sur le site Safran à Gennevilliers a bien été identifiée comme élément patrimonial du territoire. Un repérage et des mesures de protection seront prévus dans le futur PLUi.

## 10.1 CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET CARNOT

L'EPT Boucle Nord de Seine rappelle que la prescription du SCOT de la Métropole du Grand Paris demande notamment de « *renforcer la pleine terre dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés, pour tendre vers 30% minimum de pleine terre<sup>12</sup>.* ». Les règles projetées sur le site Carnot vont dans cette direction.

L'EPT Boucle Nord de Seine indique qu'il n'est pas envisagé de modifier le sens de circulation de la rue Lazare Carnot et qu'un flux de 14 véhicules/jour n'est pas de nature à bloquer la circulation du quartier.

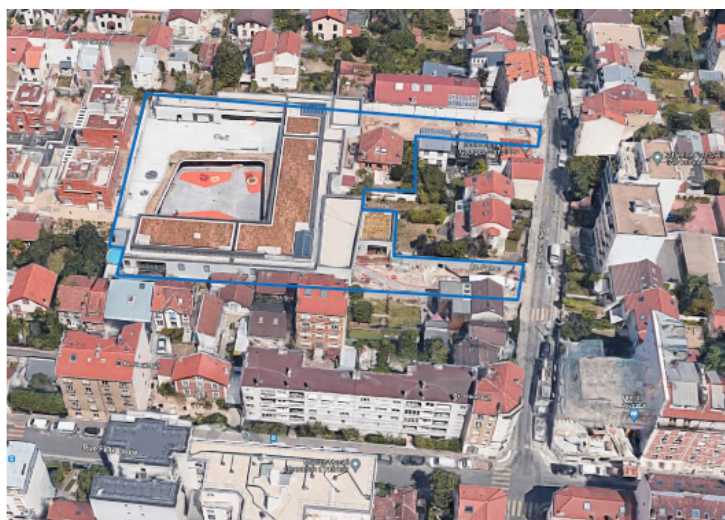
La demande d'alignement sera retenue pour une insertion urbaine la plus harmonieuse possible. Le plan de masse sera donc ajusté pour en tenir compte.

Pour l'ancienne usine « Caséo-sojaïne », un repérage avec une fiche reprenant les informations historiques connues sur ce site pourra être étudié dans les travaux du PLUi pour en conserver la mémoire.

---

<sup>12</sup> A une échelle plus globale que l'îlot.

Cet emplacement réservé ER n°15 est situé au 84/86 rue Denis Papin et a été instauré dans le PLU initial de 2013 en vue de la réalisation d'un groupe scolaire Georges Pompidou (niveau maternel à la primaire). Le permis de construire n°092 025 17 00099 a été délivré et le groupe scolaire a ouvert en septembre 2019.



Vue aérienne du groupe scolaire Georges Pompidou, livré en 2019  
Source : présentation du projet au commissaire enquêteur le 01/09/2023

Dans le PLU de la commune de Colombes, cet ER n°15 existe toujours et le groupe scolaire livré. Le projet de sa suppression a questionné des habitants : pourquoi la ville n'a pas engagé la totalité des parcelles qui la constituaient pour le groupe scolaire ? Si le groupe est aujourd'hui achevé et livré, et que cet ER n°15 figure encore sur le PLU, pourquoi la ville de l'utilise pas pour d'autres projets ?

#### Réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine

Un emplacement réservé est un outil laissé à la collectivité pour permettre la mise en œuvre de projets d'intérêt général en agissant sur le foncier nécessaire à ces projets. Il permet ainsi de faciliter les préemptions et de bloquer des projets incompatibles avec la vocation de l'équipement envisagé. Le propriétaire concerné dispose d'un droit de délaissement, soit la demande faite à l'administration d'acquiescer le bien dans un délai d'un an, sous peine de rendre caduc l'emplacement réservé en cas d'inaction et de refus d'acquisition de sa part. Il n'oblige pas la collectivité à acquiescer si le besoin n'est au final pas confirmé dans l'avancement du projet.

L'emplacement réservé n°15 a été instauré dans le PLU initial de 2013 sur 11 parcelles à l'époque (14 parcelles aujourd'hui après diverses divisions liées à la réalisation de l'opération) représentant une superficie de 4 227 m<sup>2</sup>.

Le groupe scolaire réalisé occupe 3 930 m<sup>2</sup> de cet ER, soit 93% du total.

Le reste des parcelles, soit 297 m<sup>2</sup>, n'a pas été utilisé dans le projet du fait d'un coût d'acquisition disproportionné au regard de leur intérêt apporté dans le projet. Le projet a donc pu être adapté et mené à bien sans nécessiter ces parcelles.

Ces parcelles sont aujourd'hui propriétés de deux particuliers, l'un pour 257 m<sup>2</sup> avec une maison d'habitation, en zone UD (pavillonnaire) du PLU ; l'autre pour 40 m<sup>2</sup> en zone UB (habitat collectif) du PLU avec un jardin. La taille des parcelles et les droits à construire, y compris en zone UB au regard de la surface concernée, ne permettent pas de développer des projets autres que ceux de la vocation de la zone, à savoir résidentielle pavillonnaire. Les intentions prêtées à tort à la collectivité

dans la mise à jour de cet ER 15 ne sont donc pas corroborées par les règles de construction par ailleurs en vigueur sur le secteur et inchangées dans le cadre de cette procédure de modification.

A noter que les autres parcelles alentours donnant sur la rue Denis Papin, contiguës à cet ER, sont également en zone UD, avec des droits à construire ne permettant pas la réalisation de bâtiments plus hauts que deux étages.

Il ressort de la réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine, les points suivants :

- Si la collectivité a utilisé l'outil ER en 2013 pour geler la constructibilité des parcelles, les propriétaires des parcelles préemptées disposent en revanche d'un droit de délaissement.
- La mobilisation de cet outil n'oblige pas la collectivité à acquérir les parcelles si le besoin n'est au final pas confirmé dans l'avancement du projet.
- Le groupe scolaire s'est réalisé sur la quasi-totalité (93%) de la superficie préemptée car les parcelles restantes et gelées n'ont finalement pas été acquises du fait de leur coût disproportionné au regard de l'intérêt général apporté par le projet du groupe scolaire.

Les échanges entre le commissaire enquêteur et la mairie de Colombes ont montré que le groupe scolaire s'est réalisé sur des parcelles appartenant à la commune car le coût d'acquisition des parcelles privées dans leur ensemble était trop élevé, comme l'a souligné l'EPT de Boucle Nord de Seine.

En outre, les propriétaires des parcelles concernées n'ont pas utilisé leur droit de délaissement. C'est au gré des mutations du bien que les notaires rappellent l'existence des ER. C'est ce qui s'est passé pour la parcelle abritant une maison individuelle récemment achetée.

## 11.1 CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA SUPPRESSION DE L'ER N°15

**La suppression proposée de l'ER n°15 est fondée :**

- les propriétaires des parcelles privées n'ont pas utilisé leur droit de délaissement,
- le coût d'acquisition de l'ensemble des parcelles privées était disproportionné au regard de l'intérêt général apporté par le projet,
- le groupe scolaire s'est réalisé sur 93% de la superficie de l'ER n°15 et a été livré en septembre 2019.



S'agissant de l'ER n°1 pour l'implantation d'une caserne de sapeurs-pompiers au bénéfice de l'État, son actualisation éventuelle dans la présente enquête publique avait été évoquée par la mairie de Colombes lors de la phase préparatoire de l'enquête publique.

La Préfecture de Police de Paris avait été interrogée sur le maintien ou pas du périmètre de cette ER n°1. Leur **réponse arrivée le 20/09/2023** à la mairie de Colombes après l'ouverture de l'enquête publique n'a pas permis d'inclure cette demande dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique. C'est pourquoi il ne figure pas dans dossier présenté à l'enquête publique.

La réponse de la Préfecture de Paris durant l'enquête publique a permis à la mairie de Colombes de formuler la demande d'actualisation du périmètre de l'ER n°1 dans le registre dématérialisé.

En effet, dans le PLU de Colombes en vigueur cet ER n°1 couvre trois parcelles cadastrées Z 149, Z 150 et Z 151. La Préfecture de Police de Paris est propriétaire des parcelles Z 149 et Z 150. Une caserne de pompiers est déjà en activité. Un particulier est propriétaire de la troisième parcelle Z 151. L'ER n°1 a pour objectif l'extension de la caserne de pompiers existante.

Dans sa réponse en date du 15/09/2023, la Préfecture de Police de Paris confirme que la future caserne se situera uniquement sur les deux parcelles dont elle est propriétaire : la parcelle Z 151 a été exclus du plan de masse communiqué aux candidats invités à présenter une offre dans le cadre du concours de maîtrise d'œuvre.

L'EPT Boucle Nord de Seine propose ainsi d'ajuster le périmètre de l'ER n°1 en lui ôtant la parcelle Z 151. Sa superficie serait ainsi de 4 023 m<sup>2</sup>. **Il s'agit de ne pas faire peser une servitude d'utilité publique sur un terrain privé sans nécessité.** La parcelle Z 151 resterait en zone UG, permettant une constructibilité pavillonnaire.

### 12.1 CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'AJUSTEMENT DU PERIMETRE L'ER N°1

**Je note que la demande d'ajustement du périmètre de l'ER n°1 est fondée sur la volonté de ne pas faire peser une servitude d'utilité publique sur un terrain privé (parcelle Z 151) sans nécessité. En effet, le plan de masse du projet d'extension de la caserne de pompiers exclut déjà cette parcelle privée.**

En matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, les décisions des collectivités publiques visent à harmoniser l'utilisation de l'espace.

L'article L101-2 du code de l'urbanisme liste les différents objectifs à atteindre dans le respect des objectifs du développement durable. **L'équilibre** entre les populations résidentes, le renouvellement urbain et la lutte contre l'étalement urbain, la protection, conservation du patrimoine culturel, les besoins en matière de mobilités constitue le premier objectif des actions des collectivités publiques en matière d'urbanisme. La **qualité architecturale et paysagère** (notamment des entrées de ville) est le deuxième objectif et la **diversité des fonctions** et la **mixité sociale** sont inscrits dans le troisième.

Cependant, les politiques locales en matière d'aménagement et d'urbanisme doivent s'inscrire dans le projet de concourir à la réalisation d'une politique nationale. C'est dans le cadre d'une politique nationale de production de logements que s'inscrit les deux projets de plan de masse, croisé avec la politique nationale de « zéro artificialisation nette » de la loi Climat et Résilience visant une sobriété foncière. Sur un territoire donné, il s'agit d'identifier les friches (telles que définies par la loi Climat et Résilience) et de les réutiliser.

*Article L111-26 du code de l'urbanisme*

*Au sens du présent code, on entend par "friche" tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables.*

Le projet Fossés-Jean et celui de Carnot ont en commun le fait d'être occupés par des activités économiques devenues obsolètes au fil du temps. Le projet de modifications des PLU a pour objectif de permettre un **renouvellement urbain** tout en embarquant une mise à jour des emplacements réservés du PLU de Colombes (ER n°15 puis l'ER n°1 intervenue en début d'enquête publique). La mutation d'un site est conditionnée par les contraintes inhérentes à sa localisation, sa superficie. C'est pourquoi, le degré de pertinence des enjeux sera différent selon le site. Dans tous les cas, **des actions de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol est demandé.**

Pour le projet Fossés-Jean, la mutation du parc technologique (23000 m<sup>2</sup>) en zone mixte à vocation résidentielle est inscrite dans le PADD du PLU de Colombes et est compatible avec celui du PLU de Gennevilliers. Les enjeux importants du site ont été identifiés par la MRAe et ont conduit celle-ci à la décision d'une **évaluation environnementale obligatoire** :

- L'exposition de nouvelles populations aux pollutions sonores et atmosphériques générées par les infrastructures routières et ferroviaires situées autour du site ;
- L'exposition de nouvelles populations au risque inondation, compte-tenu de la zone C du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Seine dans les Hauts-de-Seine ;
- L'exposition de nouvelles populations à un effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;
- L'insertion paysagère du projet urbain ;
- Les incidences en matière de déplacements et de stationnement.

**La nécessité d'accueillir de nouvelles populations sur ce site n'est pas prouvée** en dehors du fait que la transformation du parc technologique répond à une orientation politique réaffirmée de développer et

diversifier le parc de logement pour une offre attractive afin de garantir une mixité sociale et de satisfaire les besoins des populations spécifiques : étudiants, personnes à mobilité réduite, personnes âgées. « *Cet objectif se réalisera au travers de projets d'aménagements, de construction dans le diffus, d'opérations ponctuelles de promotion privée ou d'acquisition-amélioration de l'habitat.* » (Extrait du PADD, page 4).

**On peut en effet s'interroger sur l'objectif de densification à cet endroit précis** : un îlot dans un secteur où la densité en logements et en logements sociaux sont déjà élevés, proche d'une la ZAC Arc Sportif également dense. En seconde couronne de Paris, doit-on vise la même intensité, densité urbaine que Paris ?

**Mais l'îlot des Fossés-Jean fait partie des opérations privées de plus de 1500 m2 de surface plancher identifiées en 2015 dans le PLU de Colombes pour produire 30% de SP en logements sociaux et 20% de SP en accession à prix maîtrisé.**

Le plan de masse encadre et contraint tout projet architectural de construction. A travers lui, la collectivité publique doit garantir la prise en compte des risques liés à l'environnement du site dans le projet de mutation en zone mixte à vocation résidentielle. Des mesures ERC figurent sous forme de dispositions dans le projet de règlement du plan de masse ; des compléments sont proposés. D'autres se traduiront dans les mesures ERC de l'étude d'impact lors du dépôt de permis. En effet, l'EPT Boucle Nord de Seine indique que le plan de masse des Fossés-Jean a été construit de façon à ce que **tout projet développé sur ce secteur dépasse nécessairement les seuils réglementaires de soumission à évaluation environnementale** prévus dans le tableau annexé à l'article R122-E du code de l'environnement. (Extrait du mémoire en réponse de l'EPT en date du 15/09/2023 à l'avis de la MRAe).

Pour le projet Carnot, le renouvellement urbain projeté s'inscrit également dans l'objectif du PADD de Colombes de développer et diversifier le parc de logements pour satisfaire les besoins de populations spécifiques. Il s'effectue avec moins d'enjeux (la superficie de l'îlot est de 2 863 m2) car il s'agit de ne pas maintenir une activité artisanale, industrielle résiduelle localisée dans un environnement urbain pavillonnaire en centre-ville (conflits d'usages potentiels). **La vocation résidentielle est déjà prouvée.** Il s'agit de trouver un équilibre entre les objectifs définis par l'article L101-2 du code de l'urbanisme. Il s'agit également de désimpermeabiliser le sol autant que possible et de lutter contre les effets ICU.

Le projet Carnot vise un taux de pleine terre de 10% et un taux d'espace vert de 30% à l'échelle de l'îlot sur un site quasi imperméabilisé. Les prescriptions du SCOT de la Métropole du Grand Paris sont de de « *renforcer la pleine terre dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés, pour tendre vers 30 % minimum de pleine terre.* » à l'échelle plus globale que l'îlot.

## 13.1 CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'INTERET GENERAL

**L'objectif poursuivi par le projet de modification des PLU de contribuer à la production de logements pour la réalisation d'une politique nationale du logement est d'intérêt général. Cette production de logements dans le contexte de la loi Climat et Résilience passe par la mutation de friches, pour**

**disposer d'un foncier. La densification est recherchée dans tous les secteurs bien desservis en transports en commun, en équipements collectifs et en services.**

**Les documents d'urbanisme/plans de masse doivent garantir une gestion équilibrée et prévenir des risques environnementaux.**

Mon avis est motivé sur la base des conclusions que j'ai énoncées dans les chapitres précédents.

Je rappelle que j'ai vérifié :

- ⇒ Que, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, la consultation obligatoire des services administratifs compétents et des collectivités territoriales intéressées a été réalisée ;
- ⇒ Que le dossier d'enquête était complet et relativement clair et compréhensible pour un public non initié ;
- ⇒ Que l'avis de l'Autorité environnementale et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage ont bien été annexés au dossier en vue d'informer le public.
- ⇒ Que les personnes publiques associées ont fait l'objet d'une notification avant l'ouverture de l'enquête publique ;
- ⇒ Que la procédure de mise en œuvre de l'enquête publique est bien conforme aux dispositions du code de l'environnement et à celles de l'arrêté de l'EPT Boucle Nord de Seine n°2023-066 portant ouverture de l'enquête publique ;
- ⇒ Que les moyens déployés par l'autorité organisatrice pour que le public puisse pleinement participer et déposer ses observations et propositions sur le projet étaient effectifs

Après avoir :

- Examiné les mémoires en réponse du maître d'ouvrage aux avis de la MRAe ;
- Examiné les avis formulés par les services administratifs compétents, les collectivités territoriales intéressées (PPA) et les observations et propositions du public ;
- Établi le procès-verbal de synthèse des observations et les avoir communiqués et commentés au porteur du projet ;
- Examiné le mémoire en réponse du maître d'ouvrage à ce procès-verbal de synthèse des observations du public ;

**J'émet ainsi**

un **AVIS FAVORABLE** sur le projet de modification du PLU n°5 de Colombes

concernant les plans de masse Fossés-Jean et Carnot et la suppression de l'ER n°15

un **AVIS FAVORABLE** sur le projet de modification du PLU n°19 du PLU de Gennevilliers

concernant le plan de masse Fossés-Jean

**AVEC les réserves suivantes**

**Réserve 1** : corriger l'incohérence concernant les hauteurs R+10 entre le règlement du plan de masse Fossés-Jean et l'évaluation environnementale (erreur matérielle),

**Réserve 2** : ajouter au règlement du plan de masse Fossés-Jean, le complément de texte proposé pour le risque inondation (« Conformément au règlement en vigueur du PPRI applicable sur le territoire, la cote de tout plancher nouvellement créé, à quelques usages que ce soit, doit être située au-dessus de la cote casier (+29,15 m NGF à Colombes et +29,20 NGF à Gennevilliers). Le projet devra également prendre en compte les précisions à cette règle et les autres prescriptions mentionnées dans le document précité. »).

**Réserve n°3** : l'article UEP7 a été complété (« ni prise d'aire ») concernant la façade nord côté A86. En conséquence, une disposition portant sur l'organisation de la ventilation à l'intérieur des logements est nécessaire.

**Réserve n°4** : mettre à jour le périmètre de l'ER n°1.

Et je rappelle les engagements formulés par l'EPT Boucle Nord de Seine et la ville de Colombes et de :

**Engagement n°1** : demander à AIRPARIF et BRUITPARIF des capteurs pour compléter les mesures au niveau du futur parc public des Fossés-Jean.

**Engagement n°2** : de faire usage de la clause filet prévu à l'article R122-2-1 du code de l'environnement si besoin afin d'assurer le respect des aspects sanitaires relatifs aux pollutions sonores.

**Engagement n°3** : de mieux considérer l'environnement sonore des Fossés-Jean dans la définition des mesures ERC de l'étude d'impact en cours d'élaboration par le bureau d'étude Technique GAMBA.

**Engagement n°4** : de se rapprocher des porteurs de projet pressentis pour le projet Fossés-Jean pour que l'amélioration de la qualité de l'air fasse l'objet de mesures ERC plus précises dans l'étude d'impact en cours d'élaboration par le bureau d'étude TECHNI SIM CONSULTANTS.

**Engagement n°5** : de se rapprocher des porteurs de projet pressentis pour le projet Fossés-Jean pour vérifier que l'étude des pollutions établisse le plan de gestion des sols pollués, l'EQRS et l'ARR.

**Engagement n°6** : d'affiner la modélisation des effets ICU des implantations et formes des constructions dans le cadre de l'étude d'impact en cours pour le site des Fossés-Jean.

**Engagement n°7** : d'une étude hydrogéologique G5, d'une analyse et quantification des phénomènes saisonniers et exceptionnels, naturels ou anthropiques susceptibles d'avoir une incidence sur le niveau de la nappe superficielle avec le projet, et d'une étude d'impact hydraulique pour les inondations.

**Engagement n°8 : d'une étude sur la caractérisation des conditions initiales de déplacements par comptage dans l'étude de l'expert ETC CONSULTANTS**

**Engagement n°9 : d'une étude sur les effets cumulés dans l'étude d'impact du projet d'aménagement.**

**Engagement n°10 : le plan de masse de Carnot sera ajusté pour tenir compte de la demande d'alignement des propriétaires des parcelles AG32 et AG43.**

Le 17/11/2023



Sokorn MARIGOT