

DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE (92)

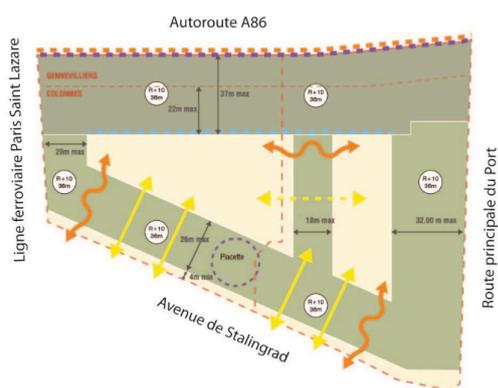
ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL BOUCLE NORD DE SEINE

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



LE RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

(DOCUMENT A)

## 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 A

<b>1</b>	<b>ROLE ET MISSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>GENERALITES.....</b>	<b>5</b>
2.1	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	5
2.2	LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE .....	6
	<i>La suppression de l'ER n°15 .....</i>	<i>6</i>
	<i>Le projet « Fossés-Jean » .....</i>	<i>7</i>
	<i>Le projet « Carnot » dans le quartier des Vallées à Colombes.....</i>	<i>10</i>
2.4	LA CONCERTATION PREALABLE AVEC LE PUBLIC.....	13
2.5	L'AVIS DE LA MRAE ET LE MEMOIRE EN REPONSE DE L'EPT BOUCLE NORD DE SEINE .....	14
	<i>La mutation du Parc technologique des Fossés-Jean.....</i>	<i>14</i>
	<i>La qualité du dossier et la démarche d'évaluation environnementale .....</i>	<i>15</i>
	<i>Articulation avec les documents de planification existants.....</i>	<i>15</i>
	<i>Justification des choix retenus et solutions alternatives.....</i>	<i>16</i>
	<i>La prise en compte des risques sanitaires.....</i>	<i>17</i>
	<i>Les effets d'îlot de chaleur urbain (ICU).....</i>	<i>20</i>
	<i>Le risque inondation .....</i>	<i>21</i>
	<i>Déplacements et stationnement.....</i>	<i>22</i>
	<i>Effets cumulés par la proximité de secteurs en mutation.....</i>	<i>22</i>
2.6	LES CONSULTATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIES.....	23
	<i>L'avis de la SNCF en date du 21/09/2023 .....</i>	<i>23</i>
	<i>L'avis de la CCI en date du 23/08/2023 .....</i>	<i>23</i>
	<i>L'avis du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine (92) en date du 22/08/2023.....</i>	<i>23</i>
	<i>L'avis d'Haropa Port en date du 21/09/2023 .....</i>	<i>24</i>
	<i>L'avis de la DRIEAT en date du 03/10/2023.....</i>	<i>24</i>
<b>3</b>	<b>ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>27</b>
3.1	PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	27
3.2	COMPOSITION ET CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE.....	27
	<i>Contenu du dossier d'enquête .....</i>	<i>28</i>
3.3	INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC .....	30
3.4	EXECUTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	31
	<i>Mise à disposition du dossier d'enquête au public .....</i>	<i>31</i>
	<i>Formulation des observations, propositions et contre-propositions du public.....</i>	<i>31</i>
	<i>Déroulé et climat de l'enquête.....</i>	<i>32</i>
3.5	CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	32
3.6	REUNION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS .....	32
3.7	RECEPTION DU MEMOIRE EN REPONSE .....	33
3.8	REMISE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	33
<b>4</b>	<b>ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR THEMES.....</b>	<b>35</b>
4.1	LA CONCERTATION PREALABLE .....	37
4.2	L'INFORMATION ET LA PARTICIPATION DU PUBLIC. LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE .....	37
4.3	LA MUTATION DES SITES D'ACTIVITES VERS DU RESIDENTIEL.....	38
4.4	LE PROJET FOSSES-JEAN .....	39
	<i>Les questions du commissaire enquêteur relatives à ce thème .....</i>	<i>40</i>
4.5	LE PROJET CARNOT .....	42
4.6	LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	43



## 1 RÔLE ET MISSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur est chargé de procéder à l'enquête publique unique relative au projet de modification n°5 du PLU de Colombes et de modification n°19 du PLU de Gennevilliers.

Elle a été désignée par décision du 23/06/2023 du Président du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise à la demande de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine, autorité organisatrice et décisionnaire, sur les listes d'aptitude départementales. La désignation par une autorité juridictionnelle garantit l'indépendance totale du commissaire enquêteur. Sa compétence s'apprécie sur le plan technique, sur la connaissance des procédures administratives et sur le droit des enquêtes publiques. Cependant, elle ne doit pas se comporter comme un expert, ni un professionnel ès-qualité.

Pour mener à bien sa mission, après désignation, le commissaire enquêteur exerce un pouvoir d'investigation qui lui permet de consulter tous les éléments relatifs au dossier : étudier les lieux, demander des documents ou interroger l'administration, les pouvoirs publics ou les acteurs du chantier, des experts, ... Tout cela fait partie de ses prérogatives.

Le commissaire enquêteur doit conduire l'enquête de manière à permettre au public de prendre connaissance complète du dossier et de présenter ses appréciations, ses suggestions et contre-propositions. Il doit se tenir à la disposition des personnes ou des représentants d'associations qui demandent à être entendus. Son rapport doit faire état des contre-propositions produites au cours de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage/du porteur de projet, notamment aux demandes de communication de documents qui lui sont adressées.

Dans ses conclusions et avis, le commissaire enquêteur doit examiner les observations consignées ou annexées aux registres. Il lui appartient d'exprimer dans les conditions de son rapport son avis personnel. Mais elle n'est pas tenu, à cette occasion, de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises, ni de se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement par les personnes qui ont participé à l'enquête.



## 2 GENERALITES

L'EPT Boucle Nord de Seine, créé au 1er janvier 2016 dans le cadre de la mise en place de la Métropole du Grand Paris et de la loi NOTRe, est situé au nord-ouest de Paris et regroupe 7 communes dont Colombes et Gennevilliers.

### 2.1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

5

L'enquête publique unique, prescrit 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.

Étant donné que la mutation de l'îlot Fossés-Jean 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 au Fossés-Jean (23000 m<sup>2</sup>) et le projet Carnot (2300 m<sup>2</sup>) au centre-ville de Colombes dans le quartier des Vallées visent un de renouvellement urbain de sites occupés par des activités économiques devenues obsolètes. La transformation des deux sites (Fossés-Jean et Carnot) en îlots mixte à vocation résidentielle qui se traduit sous la forme de deux plans de masse.

Le projet de suppression d'un emplacement réservé (ER n°15) est intégré dans le projet de modification du PLU de Colombes.

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.

## 2.2 LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

Le projet de modification des PLU porte sur la mutation de deux secteurs (le projet « Fossé-Jean » au nord de Colombes et en partie sur le port de Gennevilliers, le projet « Carnot » au centre-ville de Colombes dans le quartier des Vallées et embarque également la suppression de l'ER n°15 qui n'a plus lieu d'être aujourd'hui (le groupe scolaire ayant été construit et livré en 2019). Ce projet envisage la transformation des deux îlots d'activités (Fossés-Jean et Carnot) en îlots à vocation résidentielle qui se traduit sous la forme de deux plans de masse.

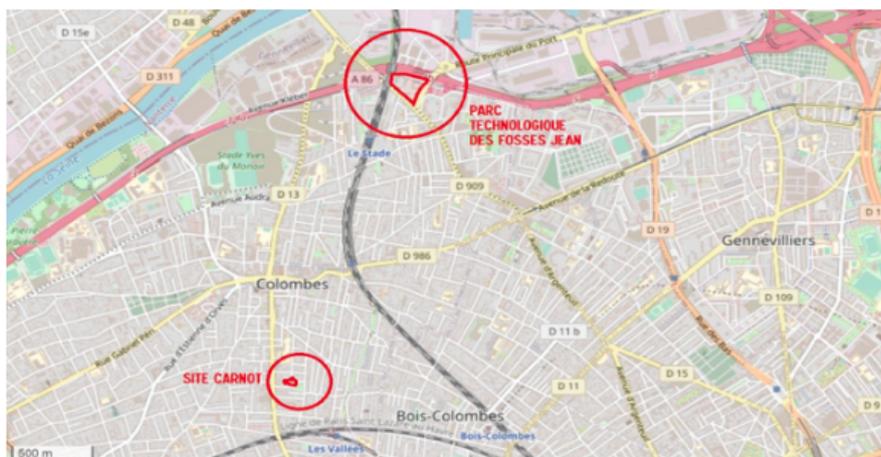
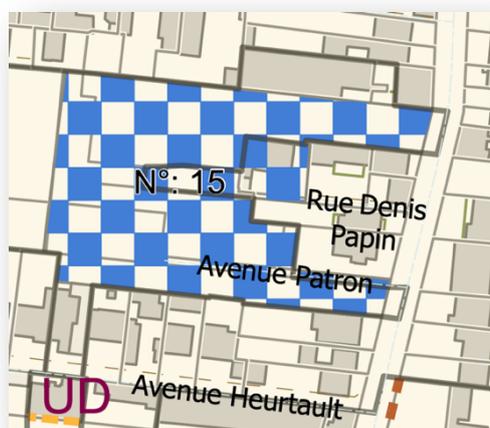


Figure 1: Localisation des sites visés par les modifications n°5 des PLU de Colombes et n°19 de Gennevilliers : « Fossés-Jean » (Colombes/Gennevilliers) et « Carnot » (Colombes) - MRAe

### La suppression de l'ER n°15

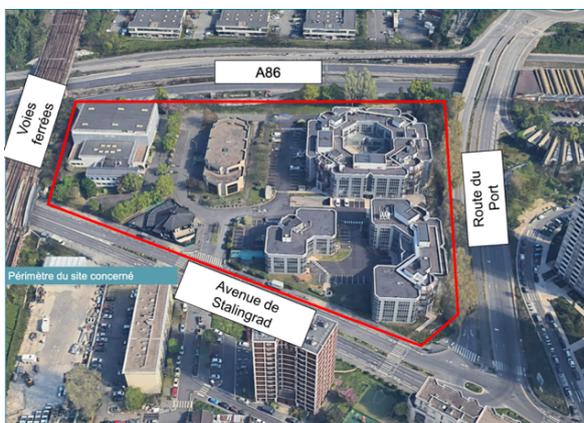
Cet ER est situé au 84/86 rue Denis Papin et a été créé en 2013 en vue de la réalisation d'un groupe scolaire Georges Pompidou (niveau maternel à la primaire). Le permis de construire n°092 025 17 0099 a été délivré et le groupe scolaire a ouvert en septembre 2019.



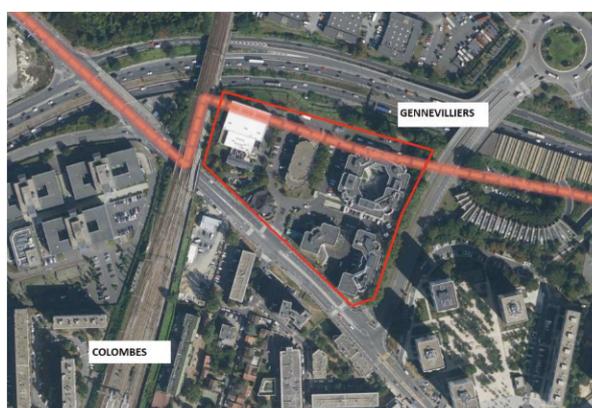
14	Group scolaire Gymnase	Équipement public	Commune de Colombes	BD 215 - BD 212 - BD 211
15	Etablissement scolaire	Équipement public	Commune de Colombes	AJ 20 - AJ 35 p - AJ40 - AJ 48p - AJ271 - AJ272 - AJ273p - AJ 312 - AJ 313 - AJ 314 - AJ315
16	Parking public Saint- Denis	Équipement public	Commune de Colombes	BJ 26 - BJ 87 p

## Le projet « Fossés-Jean »

L'îlot correspondant au **projet « Fossés-Jean »** au Nord de Colombes est délimité au nord par l'autoroute A86, la route principale du Port à l'est et l'avenue Stalingrad (RD909) au sud. Ces voies constituent des coupures importantes et ont fait que l'évolution du site s'est réalisée historiquement en marge des autres secteurs environnants.



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



Source : Évaluation environnementale page 19.  
Note de lecture : délimitation de l'îlot Fossés-Jean et limite communale entre Colombes et Gennevilliers.

Le site de 2,3 ha (dont environ 0,3 ha sont sur la commune de Gennevilliers), correspondant au parc technologique des Fossés-Jean, est composé actuellement de bureaux ne répondant plus aux besoins des sociétés de service tertiaire qui cherchent une implantation dans les grands quartiers d'affaires avec des services de proximité pour attirer les salariés, malgré le bon état des locaux et la bonne desserte en transports en commun qu'offre le site.



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

Le parc technologique résulte d'un projet de renouvellement à la fin des années 1980 dont le développement s'est achevé en 1997.

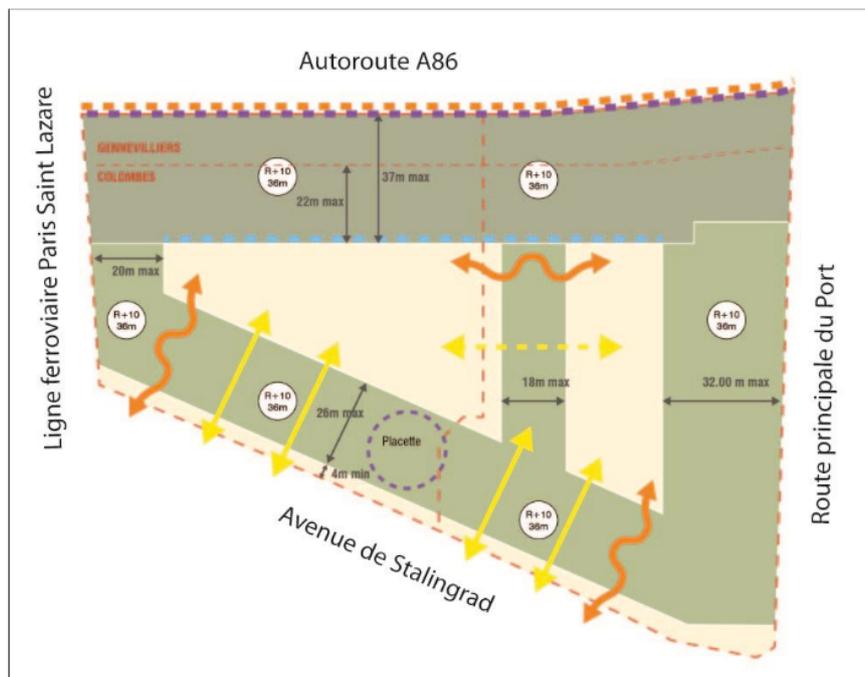


Source : évaluation environnementale, pages 19 et 20

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

Le projet de renouvellement urbain de ce site permettrait la construction de 737 logements (selon la programmation actuelle). Des commerces seront présents au rez-de-chaussée des constructions côté avenue Stalingrad (sur laquelle passera le prolongement de la ligne de tramway T1). Un parc central de 2 500 m<sup>2</sup> sera créé accessible au public.

**Secteur de plan masse avenue de Stalingrad**



## Légende

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

Source : le projet de règlement modifié en page 29 du règlement du PLU de Colombes modifié et en page 13 du règlement du PLU modifié de Gennevilliers.

9



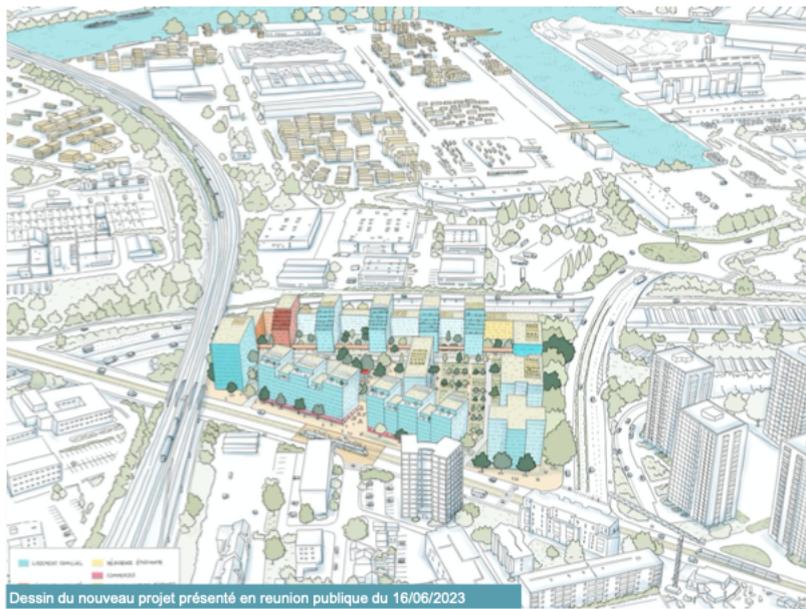
Source : présentation du projet au commissaire enquêteur le 01/09/2023

Les parcelles concernées à Colombes : L313, L322, L323, L350, L351, et L355 à L357.

Les parcelles concernées à Gennevilliers : D128 à D130.

## Le projet architectural des porteurs du projet pressentis





## Le projet « Carnot » dans le quartier des Vallées à Colombes

Le site « Carnot » (2 863 m<sup>2</sup>), dans le quartier pavillonnaire des Vallées à Colombes, est composé de trois parcelles sur lesquelles sont implantés une usine désaffectée (parcelle AG 300 de 2 444 m<sup>2</sup>) et de deux pavillons mitoyens (parcelles AG 45 et AG 47). Il est desservi par « deux voies en impasse, l'avenue Carnot au nord et l'avenue Delaby à l'est ».



Vue de l'usine depuis la rue Lazare Carnot

Source : note de présentation du PLU modifié de Colombes, page 31.  
(illustration)

Dans le PLU de Colombes, l'usine (parcelle AG 300) est rattachée à la zone UG (à vocation d'activités artisanales et industrielles) et les deux autres parcelles sont rattachées à la zone UD (tissu pavillonnaire).

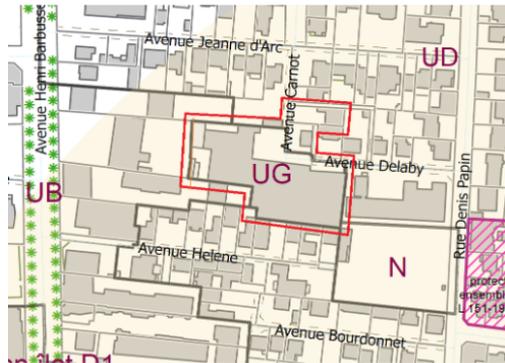
La programmation envisagée du site consiste à créer des logements par « une réhabilitation de l'usine principale avec la suppression de la couverture de son patio, rajoutée au fil de la vie du bâtiment, ainsi

qu'une démolition des bâtiments annexes autour, pour être remplacés par des unités d'habitation d'un à deux étages à l'implantation morcelée avec des accès par un système de venelles » (page 33 de la notice de présentation de la modification du PLU de Colombes).

### Le plan de masse soumis à l'enquête publique

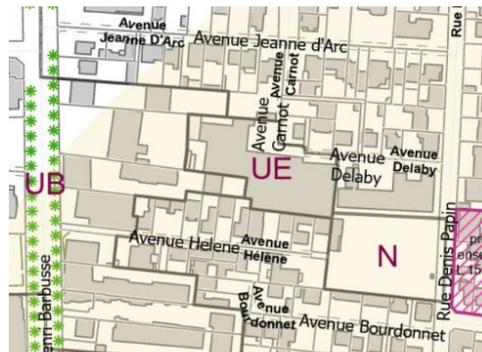
Le plan de masse proposé maintient les deux parcelles en zone UD en zone UD et bascule la parcelle de l'ancienne usine en zone UE, traduisant la mutation en zone résidentielle d'une hauteur maximale de 12 mètres.

2. Plan de zonage actuel



Extrait du plan de zonage du PLU de Colombes avec périmètre projet

3. Plan de zonage modifié avec instauration secteur de plan masse



Plan de zonage modifié

Source : note de présentation du PLU modifié de Colombes, page 32.



Légende :

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

Source : annexe 3.2 plan de masse UE projet

Des règles alternatives à celles générales de la zone UE sont proposées dans le plan de masse, notamment les destinations interdites (artisanat, industrie, entrepôt).

## Le projet architectural du pétitionnaire pressentis



Plan de masse Carnot (Pablo Katz architecture)

## 2.4 LA CONCERTATION PREALABLE AVEC LE PUBLIC

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.

## 2.5 L'AVIS DE LA MRAE ET LE MEMOIRE EN REPONSE DE L'EPT BOUCLE NORD DE SEINE

Cet avis en date du 06/09/2023 fait suite à la décision de soumission à évaluation environnementale (avis conforme n°MRAe AKIF-2023-017 du 16 février 2023). L'obligation 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.

14

Le mémoire en réponse à cet avis a été produit en date du 15/09/2023 et inséré dans le dossier d'enquête publique, avec l'avis de la MRAe.

### La mutation du Parc technologique des Fossés-Jean

Le dossier Évaluation environnementale (page 33) semble imposer 50% maximum de constructions atteignant R+10 et 50% minimum de constructions à moins de R+10. La MRAe recommande de clarifier ce critère de limitation dans le projet de règlement modifié du PLU de Colombes.

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

C'est une erreur matérielle. Le dossier transmis comportait une incohérence entre le règlement projeté et l'évaluation environnementale.

La Ville et l'EPT proposent de compléter le règlement du secteur de plan de masse :

**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.

Source : le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe en date du 15/09/2023, page 2

## La qualité du dossier et la démarche d'évaluation environnementale

---

La partie dédiée à l'analyse des incidences prévisibles des modifications sur l'environnement est succincte (p.33-40), et s'appuie peu sur les thématiques identifiées.

La présentation des mesures ERC (page 48) 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.

Des mesures d'accompagnement sont renvoyées au stade des projets.

Le dispositif de suivi des modifications est assuré grâce à la mise en œuvre de quelques indicateurs quantitatifs liés à la perméabilité, au taux de végétalisation des espaces, au nombre d'habitants accueillis et à la part de toitures équipées de capteurs solaires. Ces indicateurs n'ont pas de lien avec les mesures ERC.

15

La MRAe recommande :

- D'approfondir l'analyse des incidences des modifications de PLU sur l'environnement et la santé humaine, en particulier pour les enjeux identifiés par l'Autorité environnementale ;
- 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 ;
- De définir des indicateurs permettant d'évaluer l'efficacité à terme des mesures ERC.

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

L'analyse des incidences sur l'environnement et la santé humaine est présente à la rubrique 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».

## Articulation avec les documents de planification existants

---

Le dossier estime que les projets de modifications sont compatibles avec les documents-cadre (p.50-56). L'Autorité environnementale recommande une analyse plus précise pour les risques inondation et la part de pleine terre.

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

La ville de Colombes et l'EPT BNS complète l'analyse par :

La loi relative au Grand Paris du 3 juin 2010 a fixé l'objectif de 70 000 logements par an géographiquement et socialement adaptés et contribuant à la maîtrise de l'étalement urbain. Le SDRIF du 27 décembre 2013 a repris à son compte l'objectif de « construire 70 000 logements par an et améliorer le parc existant pour résoudre la crise du logement ». Les objectifs décrits dans le SRHH, approuvés le 28 juillet 2022 et applicables à l'échelle du territoire de Boucle Nord de Seine, sont de 2 900 logements neufs par an. La ville de Colombes s'inscrit dans le cadre de ces prescriptions supra-communales.

Entre 2014 et 2020, environ 5500 logements ont été autorisés soit un peu plus de 900 logements par an. Sur ces logements, environ 150 ont été des maisons individuelles soit environ 25 par an. Entre la mi-2020 et la mi-2023, environ 1200 logements ont été autorisés soit environ 400 logements par an. Sur ces logements, environ 150 ont été des maisons individuelles soit environ 50 par an. Le rythme des autorisations d'urbanisme est donc actuellement deux fois moins élevé que pendant les années précédentes pour les logements collectifs et deux fois supérieur pour les logements individuels. A noter également que les opérations d'aménagement (ZAC, PRU, grands terrains avec urbanisme négocié) ont pris une part importante dans la production passée (200 logements en ZAC sur 1200 sur la période récente par exemple).

La part prise par les opérations d'aménagement d'ampleur est donc significative et nécessaire pour atteindre ces objectifs pour les prochaines années sans faire peser une pression excessive sur les tissus urbains diffus.

Le SCOT métropolitain prescrit de tendre vers la présence de 30 % de pleine terre sur l'ensemble du territoire, en améliorant les zones où il est constaté une carence en la matière.

- Sur le secteur de plan masse « Fossés-Jean », le règlement modifié porte le taux de pleine terre de 10 % à 30 %. En complément, les espaces sur dalle seront en partie végétalisés pour atteindre 40 % d'espaces végétalisés à l'échelle du secteur plan masse et les toitures seront végétalisées à 70 %.
- Sur le secteur Carnot, imperméabilisé en totalité, le règlement sera modifié pour tenir compte de la recommandation de la MRAe et de la situation déficitaire à l'échelle du site (mais non à l'échelle de l'ilot) en prescrivant une part minimale de 10 % de pleine terre sur les 30 % de végétalisation déjà imposée.

Le règlement du secteur de plan masse est complété pour indiquer la cote minimale du premier niveau habitable, la cote minimale des locaux techniques et la création d'accès piéton hors crue centennale.

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 m NGF à Gennevilliers). Le projet devra également prendre en compte les précisions à cette règle et les autres prescriptions mentionnées dans le document pré-cité.

Source : le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe en date du 15/09/2023, page 7.

## Justification des choix retenus et solutions alternatives

Les raisons des choix effectués pour les sites sont exposées à travers un historique (pages 31 et 32).

Les évolutions entre le dossier présenté pour examen au cas par cas et le présent dossier soumis pour avis après réalisation de l'évaluation environnementale ne sont pas clairement explicitées. Elles apparaissent mineures puisque les programmes visés sont conservés.

Les seules évolutions indiquées dans le dossier concernent la prise en compte de la concertation préalable (réduction des hauteurs, dispositif pare-son toute hauteur sur la façade exposée à l'A 86, etc.), qui s'est achevée le 24 février 2023, soit antérieurement à la réalisation de l'évaluation environnementale.

Ainsi, la démarche d'évaluation environnementale ne s'est pas poursuivie en parallèle de la concertation préalable pour permettre la comparaison de scénarios de programmations et/ou d'implantations alternatifs sur les deux sites, qui pourraient réduire les populations exposées à des risques sanitaires liés aux pollutions, ou désimpermeabiliser davantage et accroître la part de pleine terre.

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.

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.

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

L'évaluation environnementale est complétée avec une grille présentant les avantages/inconvénients des solutions envisagées et concluant sur la solution retenue.

**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	garries	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.

Source : le mémoire en réponse en date du 15/09/2023 à l'avis de la MRAe, pages 8 et 9 sur le projet fossés-Jean.

## La prise en compte des risques sanitaires

### Les pollutions sonores

Le site des « Fossés-Jean » est particulièrement exposé aux pollutions sonores générées par les infrastructures bruyantes de transport terrestre qui bordent le site.

Les cartes de Bruitparif font apparaître des niveaux de bruits cumulés particulièrement élevés et très supérieurs aux valeurs identifiées par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) comme ayant des effets de santé documentés en termes de pathologies chroniques et aiguës sur les populations exposées.

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 entreprise à l'origine d'un projet sur le site. Ce rapport, établi à l'initiative d'un seul porteur de projet et à l'échelle de la parcelle concernée, se fonde sur une campagne de mesures réalisée du 23 au 25 mars 2022 pendant 48 heures et compare les niveaux sonores référencés au titre du classement sonore des infrastructures de transport bruyantes. Il en conclut que les niveaux de bruit mesurés sont « significativement inférieurs aux valeurs correspondant aux catégories de voies telles que données par la réglementation ».

Ce rapport 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.

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

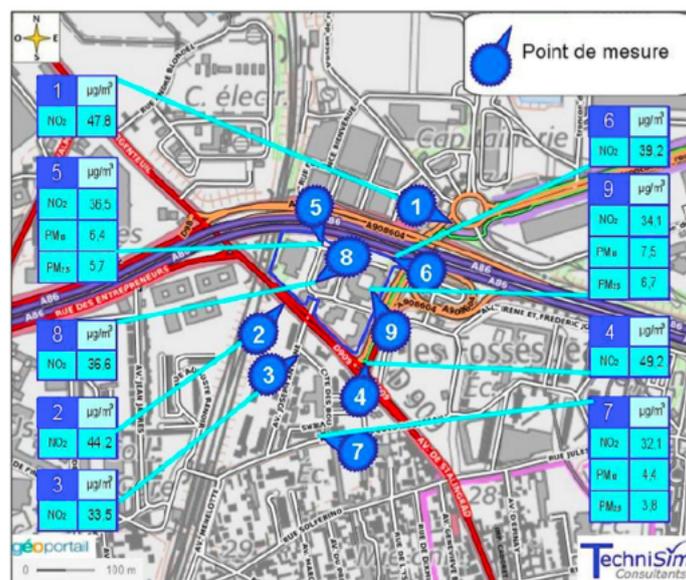
Le principe posé par la doctrine ministérielle relative à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est que « (...) l'objectif n'est pas de réaliser une évaluation du niveau de précision d'une évaluation environnementale de projet. Il s'agit de vérifier que le type de projet attendu est compatible avec la sensibilité environnementale du secteur et avec les orientations que porte le document d'urbanisme pour sa préservation (...) » (cf. MTES, Nov. 2019, L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme).

En l'occurrence, les précautions prises par l'EPT et la Ville de Colombes dans la définition du secteur de plan masse Fossés Jean 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 masse est fait pour que tout projet développé sur ce secteur dépasse nécessairement les seuils réglementaires de soumission à l'évaluation environnementale prévus dans le tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement. Et si, par extraordinaire, le projet d'ensemble susceptible de s'inscrire dans le cadre du PLU modifié venait à se situer, malgré la précaution décrite ci-avant, en deçà des seuils de la nomenclature des études d'impact, l'EPT et la Ville de Colombes s'engagent à faire usage du dispositif dit de la « clause filet » prévu à l'article R. 122-2-1 du code de l'environnement et permettant d'assurer l'accomplissement des diligences requises au titre de l'évaluation environnementale des projets.

Ceci étant posé, afin de prendre en compte la recommandation n° 5 formulée par l'autorité environnementale et rappelée ci-dessus, l'EPT et la Ville de Colombes ont 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. Le projet a fait l'objet d'une prescription d'étude d'impact intervenue au titre de l'évaluation environnementale des projets le 23 décembre 2022 (décision n° DRIEAT-SCDD-2022--259 du 23 décembre 2022). Si l'étude d'impact est en cours d'élaboration et sera instruite dans le cadre fixé pour ce faire par le code de l'environnement, l'EPT et la Ville de Colombes se sont assurées que la caractérisation de l'environnement sonore initial par des mesures *in situ*, l'accomplissement de modélisations des états futurs avec et sans projet et la définition des mesures ERC sont en cours d'élaboration par le BUREAU D'ÉTUDE TECHNIQUE GAMBA.

Source : le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe en date du 15/09/2023, page 10.

### La qualité de l'air



Source : annexes de l'évaluation environnementale (document 10 des pièces communes, page 118)

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.

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.

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

La réduction à la source des pollutions émises par l'A86 relève de prime abord de son gestionnaire.

Ceci étant, l'écran antibruit continu imposé par la modification du PLU limitera la diffusion des polluants vers le cœur d'îlot et donc l'exposition directe des habitants aux polluants émis par l'A86, permettant la constitution d'un cœur d'îlot calme densément végétalisé participant au confort des habitants.

Pour prendre en compte la recommandation n° 7 de l'autorité environnementale, l'article UEP 7 du secteur de plan masse dans le PLU de Gennevilliers est complété par la mention :

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

Dans le droit fil des éléments de contexte exposés sous la recommandation n° 5 de l'autorité environnementale rappelée ci-dessus, 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 afin de vérifier que, dans le cadre de l'étude d'impact du projet en cours d'élaboration, la caractérisation de la qualité de l'air de l'environnement du projet soit assurée par des mesures in-situ des modélisations des états futur avec et sans projet soient effectuées et la définition des mesures ERC soit assurée. Cette étude est en cours sous l'égide des pétitionnaires pressentis, qui ont missionné le bureau d'étude technique TECHNI SIM CONSULTANTS pour réaliser une étude air et santé dimensionnée selon les caractéristiques et le contexte du projet (étude air et santé de niveau I).

**La pollution des sols**

L'évaluation environnementale (en page 22) mentionne sur le site des Fossés-Jean un diagnostic de pollution réalisé par Emerige qui met en évidence la 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 :

- de joindre le diagnostic de pollution des sols établi pour un porteur de projet du site Fossés-Jean et de procéder à une analyse d'ensemble des pollutions des sols présentes sur le site ;
- d'évaluer les incidences potentielles des pollutions des sols sur l'environnement et la santé humaine et de définir en conséquence les dispositions permettant d'éviter des usages présentant des risques pour la santé des futurs habitants et usagers.

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

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.

Néanmoins, 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 l'étude de pollutions est en cours sous l'égide des futurs pétitionnaires qui ont missionné le bureau d'étude technique GÉOLIA pour établir le plan de gestion des sols pollués, l'Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) et l'Analyse des Risques Résiduels (ARR).

## Les effets d'îlot de chaleur urbain (ICU)

Sur le site Fossés-Jean, la réduction de l'effet ICU est recherchée à travers la végétalisation de 40 % de la surface (30 % en pleine terre). 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.

Sur le site Carnot, la réduction de l'effet d'ICU est recherchée par une réduction de l'emprise au sol et une augmentation de surface végétalisée. Certains revêtements seront perméables. Pour autant, l'emprise au sol des constructions susceptibles d'être autorisées sur le site Carnot ne figure pas au dossier et ne peut être appréciée que grossièrement par les plans.

Les indicateurs de suivi de l'évaluation environnementale (en page 49) indiquent un objectif de 25 % d'espaces perméables (végétalisés ou à revêtements perméables) pour le site Carnot. Toutefois, l'objectif associé à la part d'espaces végétalisés de pleine terre n'est pas précisé, tout comme la nature des plantations.

La compatibilité du PLU de Colombes avec le Scot de la Métropole du Grand Paris pourrait être questionnée à cet égard même si elle ne s'apprécie pas à l'échelle d'un projet mais de l'ensemble du territoire communal.

La MRAe recommande ainsi :

- Démontrer l'efficacité attendue des dispositions des PLU modifiés sur la réduction des effets ICU pour le site Fossés-Jean ;
- Renforcer les dispositions du PLU de Colombes en vue de prévoir sur le site Carnot une place accrue à la végétalisation et notamment à la part de pleine terre, conformément au taux de 30% minimum prescrit par le schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris et de réduire l'effet ICU.

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

La prescription du SCOT de la MGP est applicable à l'échelle de la commune. Cette approche globale est plus favorable à la lutte contre l'ICU, en évitant le morcellement des espaces de pleine terre.

- Sur le secteur de plan masse Fossés-Jean, le règlement modifié porte le taux de pleine terre de 10 % à 30 %. En complément, les espaces sur dalle seront en partie végétalisés pour atteindre 40 % d'espaces végétalisés du secteur plan masse et les toitures seront végétalisées à 70 %. En période de forte chaleur, les espaces végétalisés ont une température de surface inférieure de 5 °C à 12 °C aux espaces minéraux. Ainsi, les dispositions du PLU modifié participeront bien à la réduction des effets d'ICU. La modélisation précise de l'ICU sera affinée dans le cadre de l'étude d'impact du projet en cours sous l'égide des pétitionnaires pressentis.

- Le site Carnot, limitrophe du square Denis Papin, est inséré dans un îlot comportant d'ores et déjà 39% de pleine terre. Le règlement modifié porte le taux de pleine terre de 0% à 10%, au sein de la prescription déjà présente de végétalisation du site à hauteur de 30%.

## Le risque inondation

Le Fossés-Jean 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).

La MRAe observe que l'analyse des incidences de la mutation vers un secteur résidentiel (pour le projet Fossés-Jean) de l'augmentation de la population (pour le projet Carnot) 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, ...).

21

La MRAe recommande donc :

- D'analyser les incidences de l'augmentation de constructibilité sur le site Fossés-Jean en matière de risque d'inondation de la Seine (augmentation des enjeux, aggravation du risque pour les populations alentour, etc.) dans le secteur concerné ;
- De réduire l'exposition à ce risque et d'organiser les conditions de résilience du futur quartier, sur la base d'une modélisation d'une crue de type centennal et de sa décrue.

### 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.

## Déplacements et 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.

22

## Effets cumulés par la proximité 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.

### 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.

## 2.6 LES CONSULTATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIES

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, les personnes publiques à associer au projet de modification des PLU ont été consultées par courrier envoyé le 04/08/2023. La liste figure en annexe (Tome C).

Les réponses de l'EPT Boucle Nord de Seine après clôture de l'enquête publique figurent en intégralité dans le mémoire en réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine à procès-verbal de synthèse des observations rédigé par le commissaire enquêteur (tome D).

23

### L'avis de la SNCF en date du 21/09/2023

---

La SNCF, consulté sur le projet de modification des PLU par courrier en date du 04/08/2023, n'a pas de remarque particulière.

### L'avis de la CCI en date du 23/08/2023

---

La CCI 92 n'a pas de remarque particulière et émet un avis favorable au projet de modification des PLU.

### L'avis du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine (92) en date du 22/08/2023

---

Le département rappelle que l'aménagement **devra tenir compte des arbres d'alignement** et des éléments suivants.

Il rappelle que le secteur Fossés-Jean, selon les cartes de bruit de l'État du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (**PPBE**) 2020-2026, constitue à ce jour un **enjeu**<sup>1</sup> faible en matière de bruit compte-tenu que la densité d'habitant impacté est faible. Le Département souligne toutefois que la transformation du parc d'activités en zone mixte incluant notamment des logements **est susceptible d'accentuer cet enjeu**.

Concernant les risques de déversement ou de débordement du réseau départemental d'assainissement, le réseau à Gennevilliers et à Colombes comporte quelques zones à risque de débordement en surface identifiées et localisées dans l'étude hydraulique réalisée en octobre 2020.

Deux de ces zones de débordement à **Gennevilliers** ne concernent pas les secteurs du projet de modification des PLU. En revanche, le secteur de collecte unitaire « **A86/darses** » comporte 5

---

<sup>1</sup> L'enjeu est constitué d'un ensemble de personnes et de biens susceptibles d'être menacés par un phénomène naturel (une catastrophe naturelle).

Le risque est la combinaison d'un enjeu et d'un aléa (la probabilité que se produise le phénomène naturel dans l'environnement).

exutoires vers la Seine. Le département rappelle que leur contribution en 2022 était de 4,6% du bilan annuel des déversements en Seine du réseau départemental.

**Pour Colombes, la rue des Sazières et l'avenue Stalingrad** constituent toujours un secteur comportant **des risques de débordement modérés** à partir de pluies de retour globalement supérieur à 5 ans. Il est possible que les travaux du tramway T1 et de ses abords apportent une amélioration.

Le département note **d'autres zones de débordements importants**, en particulier le secteur de Valmy, le secteur de la rue Paul Bert. Le département pense cependant que les projets en cours de réalisation par le département (maillages dans le secteur de Valmy et création d'un seuil asservi au rejet CAA15 du SIAAP) devraient permettre une réduction significative de ses débordements.

Il signale que le secteur de collecte unitaire « **Pont de Bezons/Paul Bert** » comporte 8 exutoires vers la Seine, contribuant en 2022 à 5,2% du bilan annuel des déversements en Seine du réseau départemental.

## L'avis d'Haropa Port en date du 21/09/2023

---

Pour Haropa Port, il importe que l'ensemble du programme immobilier mené sur l'îlot Fossés-Jean assure à la fois le confort des futurs habitants et la préservation de la capacité de développement de l'activité économique sur le port de Gennevilliers. La conception de l'îlot devra permettre de se couper des éventuelles nuisances générées par l'espace portuaire et l'A86, notamment sonores.

Haropa Port considère que le choix d'implanter des immeubles de logements à proximité immédiate du port de Gennevilliers peut 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.

## L'avis de la DRIEAT en date du 03/10/2023

---

Le Parc Technologique des Fossés-Jean constitue une zone tampon en bordure du port de Gennevilliers, à proximité de l'A86, de l'ancien site industriel Thalès, de la ZAC de l'Arc Sportif (ancien site industriel de 18 ha). La programmation résidentielle dans ce contexte interroge, au regard des nuisances sonores et atmosphériques générées par le trafic routier.

Le dispositif pare-son proposé en bordure de l'autoroute A86 ne présente pas d'éléments quant à son efficacité acoustique.

La DRIEAT souligne qu'il aurait été intéressant de rattacher le projet Fossés-Jean à une réflexion plus globale sur le devenir des espaces mutables à l'échelle du territoire BNS, par exemple dans le cadre des réflexions sur le PLUi en cours.

Pour le site Carnot, le choix de la destination retenue de coliving aurait pu être étayé.

Le site Carnot est très imperméabilisé (94%) et soumis aux effets ICU. 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 Dreal émet un avis favorable sous réserve que soient mis en œuvre :

- Des mesures de réduction des nuisances sonores sur le secteur Fossés-Jean
- Et la proportion de pleine terre soit renforcée à hauteur minimale de 30% sur le secteur Carnot.



## 3 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### 3.1 PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Par décision N°E23000036/95 en date du 23/06/2023, le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Mme Sokorn MARIGOT commissaire enquêteur pour conduire la présente enquête publique unique relative à la modification n°5 du PLU de Colombes et à la modification n°19 du PLU de Gennevilliers, et M. Bernard AIME en tant que suppléant.

Deux nouveaux commissaires enquêteurs ont été associés à cette enquête publique en qualité d'observateurs.

Cette enquête, ouverte le lundi 18/09/2023 pour 31 jours consécutifs, au profit de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine (BNS), s'est clôturée le 18/10/2023.

#### Préparation, réunion de présentation, visite des lieux

Dès la désignation par le tribunal administratif de Cergy-Pontoise, la commune de Colombes a pris contact avec le commissaire enquêteur pour fixer notamment les dates de l'enquête publique, les es permanences, en accord avec l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine, afin d'établir l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Une présentation du projet s'est déroulée le 01/09/2023 en visioconférence à 15h30. Ont participé à cette réunion :

- M. GARDE, Mme BESSIS, M. FAYOLLE pour Colombes
- Mme DOZIAS pour l'EPT Boucle Nord de Seine,
- M. RATIO pour Gennevilliers,
- Mme MARIGOT, commissaire enquêteur en charge de l'enquête,
- M. AIME, Mme GIOUSE, M. ROCARD commissaires enquêteurs, respectivement en tant que suppléant et observateurs.

Une visite des lieux a été organisée par la ville de Colombes le jeudi 07/09/2023 matin.

### 3.2 COMPOSITION ET CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE

L'enquête publique unique porte sur une modification du PLU de Colombes et sur une modification du PLU de Gennevilliers, le dossier d'enquête publique est structuré de la façon suivante :

- Les pièces communes aux deux procédures de modifications de PLU,
- Les pièces pour la modification du PLU de Colombes,
- Les pièces pour la modification du PLU de Gennevilliers.

Le projet de modification des PLU étant soumis à évaluation environnementale, le bilan de la concertation préalable doit figurer dans le dossier d'enquête publique (article L.103-6 du code de l'urbanisme).

Les réponses des personnes publiques associées ont été rajoutées au fur et à mesure de leur réception. Les personnes publiques ayant été informés du projet de modification des PLU, au nombre de 35, ont reçu un courrier de l'EPT Boucle Nord de Seine en date du 04/08/2023.

## Contenu du dossier d'enquête

Les détails des pièces du dossier sur le registre numérique :

### Dossier enquête publique



0. Pièces communes		
1. Avis d enquête publique	314.88 Ko	
2. AR-2023-066-AR arrêté ouverture d enquête	2.60 Mo	
3. Parutions EchosParisien 30 aout 2023	1.99 Mo	
3. Parutions EchosParisien 20 septembre 2023	1.34 Mo	
4. AR-2022-157-AR lancement procédure modifications	1.19 Mo	
5. 2022-S07-035-AR - délibération modalités concertation	2.18 Mo	
6. Avis MRAE imposant une évaluation environnementale	153.42 Ko	
7. 2023-S02-027-AR - délib bilans concertations	2.33 Mo	
8. 2023-S02-028-AR - décision éval environnementale	1.74 Mo	
9. Evaluation environnementale modifications PLU	4.54 Mo	
10. Evaluation environnementale modifications PLU annexes 19.09.23	24.46 Mo	
11. Décision désignation commissaire enquêteur	55.42 Ko	
12. Avis de l'AE en date du 06 09 2023 sur l'éval envt	2.34 Mo	
13. Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe en date du 15 septembre 2023	1.48 Mo	
14. Note de présentation de la procédure d'EP unique	1.31 Mo	
Présentation Carnot du 15 fev 2023 - ajout 22 09 2023	1.79 Mo	
Présentation Fossés Jean du 14 fev 2023 - ajout 22 09 23	43.86 Mo	

### Dossier enquête publique



0. Pièces communes		
1. Projet modification n°5 PLU Colombes		
1. Annexe délibération n°2023 S02 027 - Bilan concertation modif 5 PLU Colombes	1.98 Mo	
2. Note de présentation projet modif Colombes	4.84 Mo	
3. Reglement écrit en vigueur	4.08 Mo	
4. Projet de règlement modifié Colombes zones UA UD UE	1.49 Mo	
5. Plan de zonage Colombes nord existant	4.47 Mo	
6. Plan de zonage Colombes nord projet	9.92 Mo	
7. Plan de zonage Colombes sud existant	4.10 Mo	
8. Plan de zonage Colombes sud projet	10.51 Mo	
9. Plan de repérage zones en vigueur	2.86 Mo	
10. Plan de repérage zones projet EP	4.89 Mo	
11. Annexe 3.2 Plans de masse UE existant	4.15 Mo	
12. Annexe 3.2 Plans de masse UE projet - ajout UE 15	2.89 Mo	
13. Liste des emplacements réservés modifiés	23.65 Ko	
14. Rectification évaluation environnementale 19.09.2023	617.39 Ko	



0. Pièces communes		↑
1. Projet modification n°5 PLU Colombes		↑
2. Projet modification n°19 PLU Gennevilliers		↓
1. Annexe délibération n°2023 S02 027 - Bilan concertation modif 19 PLU Gennevilliers	1.29 Mo	Q ↓
2. Note de présentation du projet Gennevilliers	2.96 Mo	Q ↓
3. Règlement en vigueur	4.46 Mo	Q ↓
4. Projet de règlement modifié Gennevilliers zone UEPd	470.11 Ko	Q ↓
5. Plan de zonage en vigueur (non modifié)	16.82 Mo	Q ↓

0. Pièces communes		↑
1. Projet modification n°5 PLU Colombes		↑
2. Projet modification n°19 PLU Gennevilliers		↑
3. Avis PPA		↓
<b>Colombes</b>		
230921 Avis SNCF Colombes Gennevilliers ajout le 22 09 23	77.91 Ko	Q ↓
Avis CCI 92 - modification PLU Colombes	381.77 Ko	Q ↓
CD92 - Avis modification PLU Colombes	304.79 Ko	Q ↓
CD92 - Courrier accompagnement Avis	594.44 Ko	Q ↓
2023 09 21 Avis PPA Haropa ajout le 02 10 2023	915.96 Ko	Q ↓
231003 Avis DRIEAT 3 octobre 2023	732.03 Ko	Q ↓
<b>Gennevilliers</b>		
230921 Avis SNCF Colombes Gennevilliers ajout le 22 09 23	77.91 Ko	Q ↓
Avis CCI 92 - modification PLU Gennevilliers	322.90 Ko	Q ↓
CD92 - Avis modification PLU Gennevilliers	304.79 Ko	Q ↓
CD92 - Courrier accompagnement Avis	594.44 Ko	Q ↓
2023 09 21 Avis PPA Haropa ajout le 02 10 2023	915.96 Ko	Q ↓
231003 Avis DRIEAT 3 octobre 2023	732.03 Ko	Q ↓

Les rectifications et ajouts de documents survenus postérieurement à la date d'ouverture de l'enquête publique sont listés :

## DOSSIER D'ENQUÊTE

Conformément aux termes de l'Arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial du Jeudi 03 Août 2023, l'ensemble du dossier d'enquête consultable en version numérique ci-dessous est également disponible en version papier au siège de l'enquête Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine - 1 bis, Rue de la Paix - 92230 Gennevilliers, et sur les lieux d'enquête au pôle urbain de la Mairie de Colombes (42 rue de la Reine Henriette) et en Mairie de Gennevilliers (177 avenue Gabriel Péri).

### Documents ajoutés en cours d'enquête au dossier d'enquête publique :

19 septembre 2023 :

- 14. Rectification évaluation environnementale (1. Pièces Colombes)
- Annexe 2 de l'Évaluation environnementale Présentation du projet Fossés Jean 01/06/2023 (0. Pièces communes)

22 septembre 2023 :

- Présentation Fossés Jean du 14 fev 2023 (0. Pièces communes)
- Présentation Carnot du 15 fev 2023 (0. Pièces communes)
- Avis PPA SNCF (3. Avis PPA Colombes et Gennevilliers)

27 septembre 2023 :

- J. Parutions Echos Parisien 20 septembre 2023 (0. Pièces communes)

2 octobre 2023 :

- Avis PPA d'HAROPA - Port de Gennevilliers - du 21 septembre 2023 (3. Avis PPA Colombes et Gennevilliers)

3 octobre 2023 :

- 231003 Avis DRIEAT 3 octobre 2023 (3. Avis PPA Colombes et Gennevilliers)

Tout déployer

Tout fermer

Dossier enquête publique



30

### 3.3 INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

L'ouverture de l'enquête publique a été portée à la connaissance du public par différents moyens réglementaires, conformément à l'article 2 de l'arrêté de l'EPT Boucle Nord de Seine d'ouverture de l'enquête. Les avis ont été publiés par voie de presse, par voie d'affiche et sur les sites Internet de l'EPT Boucle Nord de Seine et des deux villes.

Les parutions dans la presse figuraient dans le dossier d'enquête publique et sont archivées sur le registre numérique. Un avis d'ouverture d'enquête a été inséré quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département des Hauts-de-Seine.

- 1ère publication le jeudi 30/08/2023 dans les Échos et dans Le Parisien 92.
- 2ème parution dans les mêmes journaux le jeudi 20/09/2023.

Les certificats d'affichage sont en annexe du présent rapport (Tome C).

L'ouverture de l'enquête publique figurait dans les actualités des sites Internet de l'EPT Boucle Nord de Seine, de la ville de Colombes et de la ville de Gennevilliers.

Une annonce dans les magazines municipaux a été publiée en septembre 2023 pour Colombes et octobre 2023 pour Gennevilliers (annexe 2 du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public, tome D).

## 3.4 EXECUTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le siège de l'enquête est l'EPT Boucle Nord de Seine sis au 1 bis rue de La Paix à Gennevilliers.

### Mise à disposition du dossier d'enquête au public

---

Pendant toute la durée de l'enquête publique, conformément à l'article 3 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, le public pouvait consulter l'ensemble des pièces constituant le dossier d'enquête :

#### Au format papier :

Au siège de l'EPT Boucle Nord de Seine (1 bis rue de La Paix à Gennevilliers) ;

Au pôle urbain de la mairie de Colombes (42 rue de la Reine Henriette), service de planification urbaine et mobilités ;

A la mairie de Gennevilliers (177 avenue Gabriel Péri), direction du droit des sols.

#### Au format numérique :

Dans le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/enquete-plu5colombes-plu19gennevilliers>

Sur les sites Internet de l'EPT Boucle Nord de Seine, de la ville de Colombes et de la ville de Gennevilliers via un lien vers le site d'hébergement du registre dématérialisé (voir ci-dessus).

En accès libre et gratuit sur un poste informatique au pôle urbain de la mairie de Colombes.

### Formulation des observations, propositions et contre-propositions du public

---

Conformément aux dispositions de l'article 4 de l'arrêté de l'EPT Boucle Nord de Seine d'ouverture de l'enquête publique, le public pouvait formuler ses observations soit :

- En rendant visite au commissaire enquêteur à l'**occasion de ses permanences présentes** ;
- En prenant rendez-vous avec le commissaire enquêteur lors des **permanences téléphoniques**. Les réservations des créneaux téléphoniques pouvaient s'effectuer via le site du registre dématérialisé (voir supra pour le lien) ;
- En inscrivant ses observations sur les **registres papier à feuillets non mobiles** ouverts à cette occasion aux lieux indiqués dans l'article 3 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique ;
- En écrivant au commissaire enquêteur par voie postale à l'adresse du siège de l'enquête.
- En écrivant un mel à l'adresse suivante : [enquete-plu5colombes-plu19gennevilliers@mail.registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-plu5colombes-plu19gennevilliers@mail.registre-dematerialise.fr)
- En déposant une contribution sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-numerique.fr/enquete-plu5colombes-plu19gennevilliers>

### Permanences en présentiel et téléphoniques

Conformément à l'article 5 de l'arrêté d'ouverture, le commissaire enquêteur s'est tenue à la disposition du public dans les lieux suivants :

- Le lundi 18/09/2023 de 9h à 12h en présentiel au pôle urbain de la mairie de Colombes ;
- Le jeudi 28/09/2023 de 16h à 19h, en permanence téléphonique ;
- Le vendredi 06/10/2023 de 14h à 17h, en présentiel au pôle urbain de la mairie de Colombes ;
- Le mercredi 11/10/2023 de 16h à 19h, en permanence téléphonique ;
- Samedi 14/10/2023 de 9h à 12h, en présentiel à l'hôtel de ville de Gennevilliers ;
- Le mercredi 18/10/2023 de 14h à 17h, en présentiel au pôle urbain de la mairie de Colombes.

## Déroulé et climat de l'enquête

Le public a déposé ses observations essentiellement sur le registre dématérialisé.

Des personnes se sont présentées lors des permanences en présentiel au pôle urbain de la mairie de Colombes ainsi qu'à l'hôtel de ville de Gennevilliers.

Il n'y a pas eu de réservations de créneaux pour les permanences téléphoniques.

Des personnes ont déposé des observations sur le registre papier au pôle urbain de Colombes. Rien sur les deux autres registres papier.

Côté logistique, la mairie de Colombes a accueilli le commissaire enquêteur dans l'enceinte du pôle urbain au 1er étage dans un bureau dédié. Les personnes étaient accueillies à l'accueil et pouvaient attendre en salle d'attente au rez-de-chaussée du local. Le poste informatique était situé au 1er étage.

La mairie de Gennevilliers a mis à disposition un bureau bulle à l'accueil du bâtiment.

Il n'y a pas eu de problème dans les échanges avec l'autorité organisatrice.

Climat calme et respectueux tout au long de l'enquête publique.

### 3.5 CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A l'expiration du délai d'enquête, le 18/10/2023 à 17h, le public ne pouvait plus déposer d'observations. L'ensemble des documents (le dossier d'enquête et les registres papier) ont été fermés au public.

A la demande du commissaire enquêteur, un scan de l'ensemble des pages de chacun des registres papier lui a été transmis par voie électronique.

Le commissaire enquêteur a clôturé le registre au Pôle urbain de la mairie de Colombes et les deux autres registres dans les jours qui ont suivis.

### 3.6 REUNION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Cette première réunion s'est tenue le lundi 23/10/2023 en visioconférence à 15h et avait pour objectifs, d'une part, la communication par le commissaire enquêteur de la synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique qui s'est clôturée le mercredi 18/10/2023 à 17h, et, d'autre part, de préciser les points attendus dans le mémoire en réponse de l'établissement public territorial Boucle

Nord de Seine. Le procès-verbal de synthèse des observations a été transmis le mardi 24/11/2023 par voie dématérialisée.

### 3.7 RECEPTION DU MEMOIRE EN REPONSE

Suite à la transmission du procès-verbal de synthèse des observations, l'EPT Boucle Nord de Seine a transmis son mémoire en réponse le 08/11/2023 (tome D).

### 3.8 REMISE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur a remis son rapport par voie dématérialisée par WeTransfer à l'autorité compétente ainsi qu'à la ville de Colombes et la ville de Gennevilliers le 17/11/2023.

La transmission au Tribunal Administratif a suivi par voie dématérialisée via leur plateforme avec un code d'accès créé à cet effet.

Le 17/11/2023



Sokorn Marigot



## 4 ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR THEMES

### Dénombrement des dépositions et observations par sources (hors PPA)

	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

35

### Le recensement des observations par thèmes

N°	Thèmes, sous-thèmes	Observations
1	<b>LA CONCERTATION PREALABLE</b>	OP-3, OP-4, OP-6, OP-63, OR-15 à OR-22 (modification PLU ou projet),  RD-61, RD-64, RD-75, RD-282 (arbitraire), RD-283, RD-284,
2	<b>L'INFORMATION ET LA PARTICIPATION DU PUBLIC</b>  LA CONCOMITANCE AVEC D'AUTRES CONSULTATIONS (PLUi)  LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	OP-5 (dossier), OP-6 (versions) OP-13, OP-25 (publicité), OP-26, OP-27 (versions), OP-28, OR-15 à OR-22 (publicité),  RD-42 (dossier), RD-62, RD-63, RD-76, RD-281 (alternatives),
3	<b>MUTATION DES SECTEURS D'ACTIVITE VERS DU RESIDENTIEL</b> (FOSSES-JEAN ET CARNOT)  BESOIN D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS, DE SERVICES, DE COMMERCES  BESOIN DE MAINTENIR DES ACTIVITES, DES EMPLOIS, DES ENTREPRISES LA REINDUSTRIALISATION  URGENCE DE MODIFIER LE PLU ALORS QUE PLUi VA ABOUTIR ?	CCI-1,  OP-18, OP-19, OP-20, OP-21, OP-65, OR-50,  RD-15 à RD-17, RD-23, RD-33, RD-40, RD-41, RD-43, RD-51, RD-52, RD-104, déposition n°24, RD-140, RD-161, RD-162, déposition n°37, RD-175, déposition n°45, déposition n°48, RD-281, RD-287 à RD-291 (PLUi), RD-292, RD-310 (ICU),

	LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE	
4	<p><b>LE PROJET FOSSES-JEAN</b></p> <p>ARRET DE LA BETONISATION BESOIN D'ESPACES VERTS</p> <p>LUTTE CONTRE LES ICU L'EXPOSITION AUX RISQUES SANITAIRES (POLLUTIONS SONORES ET ATMOSPHERIQUES) ET AU RISQUE INONDATION,</p> <p>LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS DIMINUER LA DENSITE</p> <p>LA SUR-DENSIFICATION DU QUARTIER LES EFFETS DES GRANDS ENSEMBLES PROCHES (GHETTOÏSATION, INSECURITE, TRAFICS DE PRODUITS ILLICITES,</p> <p>DES LOGEMENTS SOCIAUX SUFFISANTS</p> <p>LES DEPLACEMENTS, LES PLACES DE STATIONNEMENT</p> <p>PROLONGEMENT DE LA LIGNE T1 SATURATION DE LA LIGNE J</p> <p>REFLEXION PLUS GLOBALE DANS PLUI.</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>CD92-1 (arbres d'alignement), CD92-2 (PPBE), CD92-3 (risques débordement en surface), CD92-4, CD92-5, CD92-6</p> <p>HAROPA-1 (préserver la capacité de développement de l'activité économique sur le port de Gennevilliers), HAROPA-2 (se couper des nuisances sonores), HAROPA-3 (implantation le long de l'A86 et conflits de voisinage), HAROPA-4 (pas de co-visibilité directe), HAROPA-5 (toits végétalisés ne doivent pas générer des vues sur le port), HAROPA-6 (ensoleillement).</p> <p>DRIEAT-1 (interrogation), DRIEAT-2 (efficacité acoustique), DRIEAT-3 (PLUi), DRIEAT-6 (nuisances sonores),</p> <p>OP-1, OP-2, OP-9, OP-14, OP-15, OP-16 (plus de mixité), OP-17, OP-22, OP-23 (loi CR), OP-24 (stationnement), OP-29, OP-30, OP-31, OP-32 (retard T1), OP-33, OP-34 (ICU), OP-32 à OP-54 (pistes ICU), OP-35, OP-36 (localisation), OP-37 (hauteur), OP-38, OP-39 (places stationnement), OP-40, OP-41 (DSP), OP-42 à OP-54 (lutte ICU), OP-55 à OP-60 (mixité), OR-1 à OR-11, OR-12 à OR-14, OR-23 à OR-37, OR-38 à OR-49,</p> <p>RD-5 à RD-7, RD-18 à RD-21, RD-22, RD-24, RD-25 à RD-29 (avis favorable), RD-30, RD-31, RD-32, RD-44, RD-45, RD-53 à RD-60, RD-65 à RD-74, déposition n°16, déposition n°17, déposition n°18, déposition n°19, RD-105, RD-106, déposition n°22, déposition n°23, déposition n°25, déposition n°26, déposition n°27, RD-141, RD-142, déposition n°32, déposition n°33, déposition n°34, déposition n°38, déposition n°39, déposition n°40, déposition n°42, déposition n°43, déposition n°44, déposition n°46, déposition n°47, déposition n°49, déposition n°50, déposition n°51, déposition n°52, déposition n°53, déposition n°54, RD-222, RD-224, RD-225, déposition n°60 (5 pièces jointes), RD-290 (PLUi), RD-293, RD-294, RD-296 à RD-301, RD-304 à RD-309, déposition n°67, déposition n°71, déposition n°72</p> <p>CE-1 à CE-8</p>
5	<p><b>LE PROJET CARNOT</b></p> <p>ZONE PAVILLONNAIRE DEMANDE D'ESPACES CULTURELS, DE PARCS,</p> <p>LE PLAN DE MASSE ET LES ZONES</p>	<p>DRIEAT-4 (coliving), DRIEAT-5, DRIEAT-7 (surfaces de pleine terre)</p> <p>OP-1, OP-2, OP-8, OP-61, OP-64,</p> <p>RD-1 à RD-4, déposition n°4, RD-46, Déposition n°59, déposition n°61, déposition n°62,</p>

	ESPACES VEGETALISES ET ESPACES DE PLEINE TERRE  ACCES D'UN SECTEUR ENCLAVE LES AVENUES DELABY ET CARNOT  CLOTURE SEPARATIVE, LES VUES  L'USINE (ACTIVITE ET PATRIMOINE)	RD-285, RD-286, RD-302 (espaces verts), RD-303 (nature des logements), Déposition n°68, déposition n°69 (le collectif), déposition n°70,
6	<b>LES EMPLACEMENTS RESERVES</b>  REGULARISATION	OP-1, OP-7, OP-10, OP-11, Déposition n°3 (RD-8)  RD-47 à RD-50, RD-77 à RD-82,

## 4.1 LA CONCERTATION PREALABLE

Des personnes remarquent que les réunions publiques tenues à cette occasion ne proposaient **pas de projets alternatifs autres** que ceux présentés (OP-63). 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. Les porteurs pressentis, les architectes étaient présents aux côtés des élus et des agents de Colombes et de l'EPT BNS. Les échanges portaient sur les projets et **nullement sur le plan d'urbanisme**. C'est ce qu'il ressort des contributions déposées, quand bien même les supports des présentations qui ont été intégrés, à ma demande, dans le dossier d'enquête de modification des PLU ont montré des plans de masse.

Si le bilan de la concertation préalable indique que les demandes du public ont été prises en compte pour aboutir à une version 2 des plans de masse (et aussi des projets) différents de la version 1 au lancement de la concertation préalable, 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.

## 4.2 L'INFORMATION ET LA PARTICIPATION DU PUBLIC. LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

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) alors que la concertation préalable avait été également annoncé (même dans un petit article) dans le magazine municipal qui a une diffusion plus large (OR-19). Il a été également reproché que la présente enquête **se déroule en septembre** (période de retour de congés et de rentrée scolaire) (OR-20, RD-324).

Des contributions font référence aux versions 1 des plans et projets, notamment pour le secteur Fossés-Jean (« des tours de 17 étages ») (RD-172). 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 (OP-27) : le public ne connaissait pas clairement **l'objet de l'enquête publique**.

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 (OP-28).

L'ancien maire adjoint de la précédente mandature estime que plus de 90% des résidents du quartier Fossés-Jean ne sont pas au courant (OP-13) 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. Les statistiques des contributions montrent en effet une participation plus active et continue à partir d'octobre 2023.

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** (RD-288). 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.

Concernant **le dossier** mis à la disposition du public, une personne s'interroge sur l'insertion de documents à des dates postérieures à la date d'ouverture de l'enquête publique. Sont concernés essentiellement les avis des PPA et les supports de présentation des réunions publiques.

L'absence de scénario alternatif s'exprime également à cette enquête publique (RD-281).

### 4.3 LA MUTATION DES SITES D'ACTIVITES VERS DU RESIDENTIEL

Après que l'information a été relayée, la forte opposition au projet de mutation exprime une dichotomie entre une **demande d'espaces verts** (RD-161), d'un retour d'une nature **dans une ville dense et bétonnée**, imperméabilisée (RD-116) et une **demande d'équipements collectifs, de services et de commerces de proximité** (RD-34) 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).

Ces contributeurs demandent également un équilibre entre habiter et travailler sur le territoire (OP-19). Ils souhaitent le **maintien des zones dédiées aux activités** afin de préserver l'emploi sur le territoire (OP-20). La disparition des zones d'activités va à contre sens de la politique nationale de réindustrialisation prôné actuellement.

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, RD-295) et que cette production ne doit pas se faire au détriment du besoin en espaces verts, végétalisés, du besoin de commerces de proximité (RD-52).

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 activités?* (RD-289). 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%.

#### 4.4 LE PROJET FOSSES-JEAN

Les deux projets n'ont pas le même d'impact en termes d'enjeu. Le projet Fossés-Jean est celui dont l'enjeu est de loin le plus fort mais, peut-être de par sa localisation (proximité des quartiers de politique de la ville), touche une population moins familière aux procédures d'enquête publique. Et pourtant c'est bien là que résident les questions potentielles d'inégalités sociales et environnementales que posent le projet de mutation du site.

Le rejet du projet Fossés-Jean tel que présenté est motivé par le **refus d'une intensification de l'offre de logements** dans un quartier déjà dense (RD-94) et concentré en logements sociaux (RD-93). Des contributions (RD-105) 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 (RD-39).

**La hauteur des constructions** a suscité beaucoup de réactions épidermiques quand bien même la hauteur maximale a été fortement abaissée 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 (OP-44), d'héritage inadapté aux défis du changement climatique (OP-37). 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 (OR-8). Équilibre à rechercher entre la satisfaction de la population et la rentabilité économique des porteurs de projet.

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 (OP-41). 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 (OR-6) 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.

L'implantation du projet Fossés-Jean interroge sur les aspects sanitaires (DRIEAT-1).

Concernant l'exposition aux **nuisances sonores** des infrastructures terrestres qui bordent l'îlot 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.

40

Pour le **risque inondation** (RD-308), 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. Les dispositions prises dans le cadre du risque inondation sont les résultats de cette analyse et des réponses que vous souhaitez imposer à tous les porteurs de projet. Pour être comprises, une communication est nécessaire.

A la question des risques soulevée par l'enjeu devenu plus important suite à la destination résidentielle du site, s'ajoute la question de la mutation de ce site d'activités devrait s'inscrire dans le **cadre plus global de réflexion** sur le devenir de ces espaces mutables à l'échelle de l'EPT BNS à savoir le PLUi en cours (RD-290). Qu'est-ce qui justifie l'urgence du projet Fossés-Jean ? (OR-32)

Par ailleurs, la **configuration en cercle** des implantations en fait un projet refermé sur lui-même (RD-298). Quelle image, perception pour cette entrée de ville, pour l'accès au parc en cœur d'îlot pour le public ?

## Les questions du commissaire enquêteur relatives à ce thème

---

CE-1/ **Le choix de la procédure de modification de PLU.** La DRIEAT a répondu fin 2022 à la demande de cas par cas du projet Emerige-Sequens-FTI sur l'îlot Fossé-Jean. Cet avis informe qu'une étude d'impact est obligatoire pour le projet (lors du dépôt de la demande d'autorisation à construire). Concomitamment, vous faites le choix de lancer une procédure de modification de PLU. Vous aviez le choix, il me semble, d'engager une procédure de déclaration de projet (DP) au titre du code de l'urbanisme. Pouvez-vous nous expliquer ce qui a motivé votre choix "modification de PLU vs DP code urbanisme", sachant que le projet Emerige-Sequens-FTI passera en enquête publique par ailleurs car soumis à étude d'impact ?

- CE-2/ **Le concours « Inventons la Métropole » vs le gré-à-gré.** En page 31 de l'évaluation environnementale, pour le secteur Parc des Fossés Jean, vous indiquez avoir envisagé un projet dans le cadre du concours « Inventons la Métropole ». Des contacts ont été pris avec la Métropole du Grand Paris. La phrase suivante est « Cette candidature a été abandonnée quand le groupement Emerige-Seqens-FTI a manifesté son intérêt pour le site ». Pouvez-vous développer en quoi l'intérêt d'Emerige-Seqens-FTI pour ce site vous a conduit à abandonner la candidature au concours ?
- CE-3/ **Conserver les constructions existantes.** Toujours pour le secteur Parc des Fossés-Jean, le tableau en page 31 de l'évaluation environnementale, vous expliquez que le scénario qui conservait les constructions existantes (les bureaux) pour les transformer en logements a été écarté au motif que le cœur d'îlot ne pouvait pas être « protéger des pollutions et nuisances autoroutières. » La phrase suivante enchaîne sur le fait qu'Emerige-Seqens-FTI « conserve les parkings en infrastructure existantes ». Je ne comprends pas bien le lien de causalité étant donné que la conservation des constructions existantes inclut a priori les parkings existants. Expliquer. Dans le cadre d'une sobriété énergétique, la valorisation de l'existant est à rechercher par rapport à des scénarios démolition/reconstruction. C'est ce qui caractérise le projet Carnot mais qui n'est pas choisi pour le projet Fossés-Jean.
- CE-4/ **Mesures sonores.** Dans la colonne Raison du choix de tableau en page 31 de l'évaluation environnementale, le projet initial avec un grand parc central « a été abandonné pour tourner le dos aux nuisances et interactions non désirées. ». Il me semble qu'elles viennent aujourd'hui de la voie ferroviaire et de l'avenue Stalingrad. L'évaluation environnementale ne fournit que des données/relevés sur le site même mais **des mesures sonores sur un environnement plus large** manquent afin de comprendre le choix du plan de masse des Fossés-Jean, notamment concernant les implantations.
- CE-5/ Bien que les nuisances sonores soient notifiées dans le rapport d'évaluation environnementale, les mesures ERC se cantonnent à la façade A86. Quid côté voie ferroviaire, côté avenue Stalingrad dont le niveau de bruit semble plus élevé que côté A86 ? Ainsi, pouvez-vous être plus explicite dans les dispositions pour **lutter contre les nuisances sonores et atmosphériques pour le côté Ouest de l'îlot Fossé-Jean** (voie ferrée classée cat.2), côté Sud (avenue Stalingrad, la D909 classée cat 3) et côté Nord Est (la route principale du Port, classée cat. 3).
- CE-6/ Le projet de règlement modifié du PLU de Colombes présente un plan de masse des Fossés-Jean sous la forme d'un schéma non contextualisé (page 29). A l'instar du plan de masse Quatre Chemins, il me semble très utile de présenter ce **plan de masse avec la sous couche cadastrale** afin de mieux comprendre les limites. Par exemple, en l'état, nous ne savons pas si les bords correspondent aux limites des parcelles, aux trottoirs, aux limites des voies.
- CE-7/ Sur le plan de masse Fossés-Jean, localiser et mentionner les superficies de tous les espaces au sol qui participent aux calculs des **indicateurs de mesure des surfaces de pleine terre.**

CE-8/ Le plan de masse des Fossés-Jean ne mentionne pas la part de logements étudiants, location sociale, en bail réel solidaire (BRS), ... que vous souhaitez imposer.

## 4.5 LE PROJET CARNOT

Contrairement au projet Fossés-Jean, le projet Carnot présenté semble plus accepté par les riverains des avenues Carnot et Jeanne d'Arc après la concertation préalable (RD-322) mais pas des riverains de l'avenue Delaby (RD-264). Ces derniers s'opposent au projet et considèrent que le changement de destination est incompatible avec l'enclavement du site.

Ils 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 (RD-274).

En matière de **scénarios alternatifs**, 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. Il semble nécessaire d'expliquer en quoi ces demandes ne peuvent être satisfaites (ex : coûts d'acquisition du foncier, de construction, répercussions sur les impôts locaux). A cet égard, la DRIEAT aurait souhaité que le choix de la destination retenue de **coliving** soit étayé.

Au cours de cette enquête publique, des demandes ont été formulées. La plupart demandent des précisions de votre part (sur les zones UE/UD (RD-226), sur les clôtures séparatives (RD-319), ...), d'autres relèvent de la réglementation en matière de construction et d'habitat. Quelques-unes sont des propositions.

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 (RD-10) alors que les riverains de l'avenue Delaby demandent à ce que l'avenue Carnot devienne l'unique accès au site (RD-279). Ces voies étant privées, où seront déposés les bacs pour le **ramassage des déchets** ? (RD-280).

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.

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 trop faible, tout comme le nombre d'arbres et la végétalisation des toits terrasses n'est pas mesurable. La **couverture végétale doit être garantie** (RD-327, page 3 de l'avis n°2) : 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.

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 » (RD-329). 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 (Déposition n°56).

## 4.6 LES EMPLACEMENTS RESERVES

La mise à jour de la liste des ER est une régularisation de la situation actuelle du PLU de Colombes que cette modification souhaite embarquer. Les projets qui justifiaient la préemption foncière sont achevés depuis longtemps. Les ER n°15 et n°1 auraient dues être levées depuis. Leur maintien dans le PLU constitue une erreur matérielle à corriger.

Toutefois cette régularisation est mal perçue par certains car mal comprise (pourquoi la ville n'a pas engagé la totalité des parcelles réservées de l'ER n°15) et ouvre la voie à des interprétations suspicieuses (RD-47).

Le 17/11/2023



Sokorn Marigot