

DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE (92)

-----  
ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL BOUCLE NORD DE SEINE

-----  
COMMUNE DE COLOMBES

-----  
ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA DÉCLARATION DE PROJET N°1  
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE  
DE COLOMBES SUR LE PROJET AURIOL

13 février 2024 au 13 mars 2024

-----  
Arrêté n° 2024/01 du 17 janvier 2024 de Monsieur le Président de l'Établissement  
public territorial Boucle Nord Seine prescrivant l'enquête publique

Enquête publique n° E23000063/95 Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise

-----  
COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR :

PHILIPPE ZELLER, MINISTRE PLÉNIPOTENTIAIRE HORS CLASSE (R)



## Sigles

La liste ci-dessous comporte les sigles apparaissant dans le présent rapport, mais non l'ensemble des sigles utilisés dans les documents du dossier d'enquête.

Ae	Autorité environnementale
ANRU	Agence nationale du renouvellement urbain
ARR	Analyse des risques résiduels
ARS	Agence régionale de santé
BBCA	(Association pour le développement du) Bâtiment bas carbone
BNS	(Établissement public territorial) Boucle Nord de Seine
CASIAS	Carte des anciens sites Industriels et activités de services
CPAUPÉ	Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales
DPMEC	Déclaration de projet emportant mise en compatibilité (du document d'urbanisme)
DRIEAT	Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports
EnR	Énergie renouvelable
EPT	Établissement public territorial
ICPE	Installation classée pour la protection de l'environnement
IP	Internet Protocol
IRIS	Îlots regroupés pour l'information statistique (INSEE)
MO	Maître d'ouvrage
MRAe	Mission régionale d'autorité environnementale
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
OMS	Organisation mondiale de la santé
NOTRe	Nouvelle organisation territoriale de la République (loi du 7 août 2015)
NPNRU	Nouveau programme national de renouvellement urbain
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable
PCAEM	Plan climat air énergie métropolitain
PCAET	Plan climat air énergie territorial
PDUIF	Plan de déplacements urbains d'Île-de-France

PGRI	Plan de gestion des risques d'inondation
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
PMI	Protection maternelle et infantile
POS	Plan d'occupation des sols
PPA	Personne(s) publique(s) associée(s)
PUP	Projet urbain partenarial
PVSO	Procès-verbal de synthèse des observations
QPV	Quartier de la politique prioritaire de la ville
SAS	Société par actions simplifiée
SCI	Société civile immobilière
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDRIF	Schéma directeur de la région Île-de-France (Horizon 2030)
SDRIF-E	Schéma directeur de la région Île-de-France- Environnement (Horizon 2040)
SNC	Société en nom collectif
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
SRHH	Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement
UD	Unité départementale
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZAN	Zéro artificialisation nette

## Présentation de la structure d'ensemble et du plan du rapport.

### Structure du rapport.

L'enquête publique relative à la déclaration de projet N°1 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Colombes (Hauts-de-Seine) s'est tenue du mardi 13 février 2024 au mercredi 13 mars 2024.

Le présent rapport, qui rend compte de l'organisation, de la tenue et des conclusions de cette enquête, est structuré en quatre parties et complété par le procès-verbal de synthèse des observations et ses annexes.

La **Partie A** rappelle ce qu'est une enquête publique et plus précisément qui en sont les acteurs. Elle traite ensuite de ce que sont un plan local d'urbanisme et sa structure, et de ce que sont les procédures d'évolution qui peuvent lui être appliquées, dont spécifiquement la mise en compatibilité. Chacune de ces trois rubriques comporte une partie « Généralités » puis une partie « Applications au cas de la présente enquête publique et au PLU de Colombes », où sont, entre autres, évoquées deux particularités apparaissant dans la présente enquête publique : cas d'une commune appartenant à un établissement public territorial auquel a été transférée la compétence en matière de plan local d'urbanisme; projet urbain partenarial.

Après la présentation d'un tableau chronologique synthétique, la **Partie B** rappelle la phase de concertation préalable menée au printemps 2023, puis expose les dispositions matérielles pratiques préalables à la phase publique de l'enquête. Elle analyse ensuite les principaux documents du dossier d'enquête (étude d'impact; évaluation environnementale; avis de la MRAE; cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales) et leur contribution aux deux volets de l'enquête : intérêt général de la déclaration de projet et pertinence de la mise en compatibilité du PLU.

La **Partie C** mentionne les conditions de recueil des avis des personnes publiques associées, puis les phases de l'enquête publique (tenue des permanences, statistiques de recueil des avis et observations du public). Elle traite ensuite de l'analyse synthétique des observations recueillies et des questions que le commissaire enquêteur est conduit à poser au maître d'ouvrage, ainsi que des réponses apportées par ce dernier. Elle s'appuie pour ce faire sur le procès-verbal de synthèse des observations (PVSO) tel qu'il a été remis le mardi 19 mars 2024 au président de l'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine par le commissaire enquêteur, puis complété le jeudi 4 avril 2024 par les réponses du maître d'ouvrage. La version finale du PVSO, à laquelle est notamment jointe la grille d'exploitation des quelque 400 observations recueillies pendant l'enquête, est jointe au présent rapport.

La **Partie D** donne en premier lieu l'avis du commissaire enquêteur sur l'organisation générale et le déroulement de l'enquête puis procède à une analyse synthétique des observations recueillies. Les conclusions motivées sont ensuite exposées sur les deux composantes de l'enquête publique : l'intérêt général de la déclaration de projet N°1, puis les modalités de mise en compatibilité du PLU emportée par la déclaration de projet. Dans les deux cas, les conclusions motivées sont suivies d'un avis final du commissaire enquêteur.

Le procès-verbal de synthèse des observations est distinct du rapport proprement dit, mais annexé à celui-ci pour des raisons pratiques. Il est complété par 3 annexes A, B, C, l'annexe A étant la grille, comportant 131 pages, de dépouillement et d'analyse de l'ensemble des observations recueillies pendant l'enquête, les annexes B et C comportant, respectivement, 8 annexes relatives aux arrêtés initiaux, à l'affiche jaune, aux publications de presse et à la réunion avec les PPA, et les copies des 2 registres papier d'observation ouverts pendant l'enquête. Ces 3 annexes valent également annexes au présent rapport. Elles sont complétées d'une annexe D comportant la décision de désignation du commissaire enquêteur.

Selon les règles fixées par le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise à compter de 2023, l'ensemble constitué par le rapport, le PVS0 et les annexes est présenté sous forme exclusivement dématérialisée.

## Plan du rapport.

p.10	Partie A
p.10	A1. L'enquête publique et ses acteurs.
p.10	A1.1. Les acteurs d'une enquête publique.
p.11	A1.2. Application à la présente enquête publique. Remarques sur le vocabulaire utilisé.
p.15	A1.3. Cas des enquêtes publiques dont un acteur est une commune appartenant à un établissement public territorial disposant de compétences transférées.
p.17	A2. Le plan local d'urbanisme et sa structure.
p.17	A2.1. La structure d'un plan local d'urbanisme.
p.19	A2.2. Application au PLU de la commune de Colombes.
p.25	A3. L'évolution d'un plan local d'urbanisme.
p.25	A3.1. Parmi les modalités d'évolution d'un plan local d'urbanisme : la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.
p.29	A3.2. Application à la présente enquête : la procédure suivie.
p.32	A3.3. Le concept de projet urbain partenarial (PUP).
p.37	A3.4. Description de l'aménagement urbain proposé.
p.37	A3.4.1. Le projet tel que décrit dans la note de présentation du dossier de l'enquête publique.
p.45	A3.4.2. Les raisons d'intérêt général justifiant la déclaration de projet, telles qu'exposées dans la note de présentation.
p.47	A3.4.3. Compléments apportés par d'autres documents du dossier de l'enquête publique (Additif au rapport de présentation, CPAUPE, étude d'impact, évaluation environnementale).
p.51	A3.4.4. Compléments apportés par le PLUi en cours d'élaboration.
p.53	A3.5. Les propositions de modifications de quatre des documents du PLU.
p.53	A3.5.1. L'Additif au rapport de présentation du PLU.
p.54	A3.5.2. Le plan d'aménagement et de développement durable.
p.55	A3.5.3. Le plan de zonage.
p.56	A3.5.4. Le règlement et le plan de masse.
p.58	A3.5.5. Précisions apportées par la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement sur le plan de masse.
p.59	A3.5.6. La mise en compatibilité du PLU de Colombes et les autres documents, régionaux ou territoriaux, de planification.

p.61 **Partie B**

- p.61 B1. Tableau chronologique synthétique.
- p.66 B2. La phase de concertation préalable en 2023.
- p.67 B3. Dispositions matérielles pratiques préalables à l'enquête publique.
- p.73 B4. Composition du dossier d'enquête et usage des différents documents.
- p.77 B5. Vues synthétiques des principaux documents du dossier d'enquête.
  - p.77 B5.1. Étude d'impact.
  - p.82 B5.2. Évaluation environnementale.
  - p.88 B5.3. Saisine préalable de la Mission régionale de l'autorité environnementale.
  - p.101 B5.4. Cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales.

p.109 **Partie C**

- p.109 C1. Avis des personnes publiques associées.
  - p.109 C1.1. Recueil préalable des avis des personnes publiques associées.
  - p.111 C1.2. Initiative prise par la Ville de Nanterre.
- p.112 C2. Déroulement de l'enquête publique.
  - p.112 C2.1. Permanences du commissaire-enquêteur.
  - p.113 C2.2 Consultation du dossier d'enquête en version papier et en version électronique.
- p.115 C3. Statistiques et considérations générales sur les observations déposées par le public.
- p.116 C4. Pétition.
- p.119 C5. Analyse synthétique des avis et observations recueillis, classés par thèmes. Questions posées au maître d'ouvrage et réponses du maître d'ouvrage.
  - p.120 C5.1. Accessibilité et la lisibilité des documents mis à l'enquête.
    - p.120 C5.1.1. Observations du public et des PPA.
    - p.121 C5.1.2. Observations complémentaires du commissaire enquêteur.
  - p.124 C5.2. Intérêt général de la déclaration de projet.
    - p.124 C5.2.1. Observations du public et des PPA.
    - p.128 C5.2.2. Observations complémentaires du commissaire enquêteur.

p.130	C5.3. Mise en compatibilité des documents du PLU.
p.130	C5.3.1. Observations du public et des PPA.
p.131	C5.3.2. Observations complémentaires du commissaire enquêteur.
p.137	C5.4. Tissu urbain et densification.
p.137	C5.4.1. Observations du public et des PPA.
p.140	C5.4.2. Observations complémentaires du commissaire enquêteur.
p.141	C5.5. Politique du logement.
p.141	C5.5.1. Observations du public et des PPA.
p.142	C5.5.2. Observations complémentaires du commissaire enquêteur.
p.143	C5.6. Activité économique et emploi.
p.143	C5.6.1. Observations du public et des PPA.
p.144	C5.7. Cadre de vie et environnement du quartier.
p.144	C5.7.1. Observations du public et des PPA.
p.147	C5.7.2. Observations complémentaires du commissaire enquêteur.
p.149	C5.8. Travaux et choix architecturaux.
p.149	C5.8.1. Observations du public et des PPA.
p.151	C5.8.2. Observations complémentaires du commissaire enquêteur.
p.152	C5.9. Espaces verts prévus sur le site.
p.152	C5.9.1. Observations du public et des PPA.
p.153	C5.10. Équipements prévus sur le site.
p.153	C5.10.1. Observations du public et des PPA.
p.154	C5.11. Autres thèmes.
p.154	C5.11.1. Observations du public et des PPA.
p.156	C5.11.2. Observations complémentaires du commissaire enquêteur.
p.158	<b>Partie D</b>
p.158	D1. Avis sur l'organisation générale et le déroulement de l'enquête.
p.160	D2. Analyse synthétique des observations recueillies.
p.162	D3. Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur sur la déclaration de projet.
p.170	D4. Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur sur la mise en compatibilité du PLU emportée par la déclaration de projet.



Le présent rapport est complété par :

- Le Procès-verbal de synthèse des observations.
- L'annexe A : Grille, comportant 131 pages, de dépouillement et d'analyse de l'ensemble des observations recueillies pendant l'enquête.
- L'annexe B : Comportant 8 annexes relatives aux 2 arrêtés initiaux, à l'affiche jaune, aux 4 publications de presse et à la réunion avec les PPA.
- L'annexe C : Comportant les copies des 2 registres papier d'observation ouverts pendant l'enquête.
- L'annexe D : Comportant la décision de désignation du commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.



## Partie A

Sont ici rappelés :

- ce qu'est une enquête publique et, plus précisément, qui en sont les acteurs;
- ce que sont un plan local d'urbanisme et sa structure;
- ce que sont les procédures d'évolution d'un plan local d'urbanisme.

Chacune de ces trois rubriques comporte une partie « Généralités » puis une partie « Applications au cas de la présente enquête publique relative à une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la Ville de Colombes sur le projet Auriol ».

### A1. L'enquête publique et ses acteurs.

#### A1.1. Les acteurs d'une enquête publique.

*Source : Compagnie Nationale des Commissaires Enquêteurs.*

L'enquête publique, prévue et organisée par des textes précis, est une procédure publique préalable à la prise de certaines décisions ou à la réalisation de projets, plans ou programmes clairement définis.

Plusieurs acteurs concourent à sa mise en œuvre, qu'il s'agisse des modalités de son organisation ou de celles de son déroulement. Plus précisément, cinq principaux acteurs interviennent au long du processus de l'enquête :

- **Le responsable du projet, plan ou programme nécessitant l'enquête.** Il est souvent appelé le « maître d'ouvrage ». C'est une personne physique ou morale, entité porteuse d'un besoin dont elle est le commanditaire, qui définit un projet, plan ou programme, son calendrier prévisionnel ainsi que ses diverses modalités.

- **L'autorité organisatrice de l'enquête.** C'est l'autorité qui arrête l'ouverture de l'enquête publique. En pratique, lorsque l'enquête porte sur un projet, un plan, un programme ou un autre document de planification d'une collectivité territoriale, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité. C'est à l'autorité organisatrice de l'enquête que le commissaire enquêteur remet l'original de son rapport et de ses conclusions motivées; l'autorité organisatrice doit mettre ces documents à la disposition du public pendant un an. Dans le cas d'une enquête portant sur l'élaboration, la révision ou l'évolution d'un plan local d'urbanisme, le maître d'ouvrage et l'autorité organisatrice de l'enquête sont la

même entité, en l'occurrence l'autorité exécutive de la collectivité territoriale compétente en matière de prescription dudit PLU.

- **Le président du Tribunal administratif.** Il désigne un commissaire enquêteur à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête. Il est tenu informé de tout incident grave pouvant perturber l'enquête. A l'issue de cette dernière, il est destinataire d'une copie du rapport du commissaire enquêteur et il en évalue le contenu.

- **Le commissaire enquêteur** chargé de conduire l'enquête. Désigné par le président du tribunal administratif qui le choisit sur une liste d'aptitude départementale arrêtée chaque année, il est indépendant des décideurs et des parties prenantes et neutre vis-à-vis du sujet traité comme des arguments exprimés. Il certifie auprès du président du Tribunal administratif qu'il n'a pas d'intérêt personnel au projet concerné. Il intervient lors des différentes phases de l'enquête publique et se doit de faciliter et recueillir l'expression du public, dont il assure la prise en compte de la parole dans la décision finale. Il adresse au porteur du projet, du plan ou du programme un procès-verbal de synthèse des observations du public (abrégé en « PVSO »), et le porteur de projet produit un mémoire en réponse indiquant, le cas échéant, les évolutions qu'il apporte au projet. En fin d'enquête publique, le commissaire enquêteur intègre ce mémoire en réponse au rapport qu'il rédige et formule, dans un document séparé, des conclusions motivées en donnant son avis personnel sur le projet, plan ou programme objet de l'enquête. Cet avis doit être pris en compte par le responsable du projet et par l'autorité qui prend la décision d'autoriser ou de refuser la réalisation du projet.

- **Le public participant à l'enquête.** Acteur majeur de l'enquête, le public – au sens large – comprend les élus, usagers, associations, acteurs économiques, et tous les citoyens concernés ou intéressés par le projet, plan ou programme objet de l'enquête. Une catégorie particulière du « public » est constituée par des personnes publiques associées (PPA) dont l'avis est obligatoirement requis avant que ne débute l'enquête.

#### A1.2. Application à la présente enquête publique. Remarques sur le vocabulaire utilisé.

##### Remarque préalable sur le vocabulaire utilisé.

Le mot « projet » est utilisé à de nombreuses reprises dans la présente enquête publique, sans avoir, à chaque fois, la même signification, ce qui peut induire des confusions dans l'analyse juridique et dans le raisonnement.

Il convient donc de bien distinguer :

- le concept de « projet » au sens d'une enquête publique et, singulièrement d'une enquête publique environnementale, c'est-à-dire organisée dans les formes prévues par les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à 123-27 du code de l'Environnement<sup>1</sup>.

Ce « projet » est alors à entendre, au même titre qu'un « plan » ou « un programme » (cf paragraphe A1.1. ci-dessus), comme une initiative prise par une entité, qui en a la capacité et/ou le pouvoir, d'organiser une opération ou un acte dans un contexte réglementaire donné. Le « projet » consiste ici à prendre l'initiative ou à se donner pour objectif d'agir, dans le cadre réglementaire relatif à un PLU, pour faire évoluer ce cadre au regard d'une situation nouvelle, qui n'existait pas lors de l'adoption de ce PLU ou lors de ses modifications ultérieures.

- le concept de « projet » au sens « déclaration de projet », ainsi que le qualifie, cette fois-ci, le code de l'Urbanisme, notamment dans ses articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59 et R.153-15<sup>2</sup>, et qui désigne une opération susceptible de faire l'objet d'une déclaration, qu'elle soit d'utilité publique ou d'intérêt général, appelant ensuite une mise en conformité de documents réglementaires de cadrage. La « déclaration de projet » désigne ici la notification d'une opération d'urbanisme, appelée « projet Auriol », répondant à un faisceau d'objectifs, et cette notification est faite auprès de l'EPT BNS par un ensemble de partenaires privés auquel se joint la Ville de Colombes.

- le concept de « projet » au sens plus concret, plus matériel, d'opération d'aménagement, de construction, de réalisation physique : projets d'immeubles, de voiries, de parcs, projet architectural...

Il est donc important de garder à l'esprit ces trois approches différentes du concept de « projet » car elles ont des conséquences directes sur la méthodologie et le champ d'intervention de la présente enquête publique.

Dans le cas de la présente enquête publique, relative à la déclaration de projet N°1 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la Ville de Colombes :

- **Le responsable du projet**, soit, en substance, de la déclaration de projet N°1 emportant mise en compatibilité du PLU de la Ville de Colombes est **le président de l'Établissement public territorial (EPT) Boucle Nord de Seine (BNS)**. En effet, en application des dispositions de la loi 2015-991 en date du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (dite « loi NOTRe ») et de l'article L.5219-5 du code général des collectivités territoriales (dont la rédaction découle directement de la loi précitée), la compétence en matière de PLU a été transférée, dans le cadre de la Métropole du Grand Paris et sauf avis contraires des communes concernées exprimés dans des conditions strictement encadrées par la loi, aux établissements publics territoriaux, dont les périmètres ont alors été fixés par décret.

<sup>1</sup> Ces articles sont dûment visés par l'arrêté 2024/01 du 17 janvier 2024 du président de l'EPT BNS prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

<sup>2</sup> Ces articles sont dûment visés par l'arrêté 2022/158 du 28 novembre 2022 du président de l'EPT BNS lançant la procédure relative à la déclaration de projet N°1 emportant mise en compatibilité du PLU de la Ville de Colombes.

En l'occurrence, le périmètre de l'établissement public territorial dans lequel a été intégrée la commune de Colombes a été fixé par le décret 2015-1658 du 11 décembre 2015, avec siège à Gennevilliers. Ce périmètre a été composé des communes suivantes : Argenteuil<sup>3</sup>, Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy, Colombes, Gennevilliers, Villeneuve-la-Garenne; l'EPT a pris ultérieurement le nom de EPT Boucle Nord de Seine. Depuis la mise en application de l'ensemble de ces dispositions législatives et réglementaires – dûment visées par l'arrêté d'organisation 2024/01 du 17 janvier 2024 du président de l'EPT BNS -, la compétence en matière de PLU de Colombes a été transférée à cet établissement public territorial. Ceci apparaît d'ailleurs clairement dans le visa de l'approbation puis des modifications de ce PLU, l'approbation et les deux premières modifications étant intervenues par délibérations du conseil municipal de Colombes, respectivement le 30 janvier 2013, puis le 19 décembre 2013 et le 3 juillet 2015, les modifications ultérieures ayant été approuvées par des délibérations du conseil du territoire.

Par arrêté 2022/158 du 28 novembre 2022 (joint au présent rapport au sein de l'annexe B), le président de l'EPT BNS a engagé la procédure relative à la déclaration de projet N°1<sup>4</sup> emportant mise en compatibilité du PLU. Cette procédure a pour objectif de « modifier le plan de zonage et le règlement (du PLU) applicables au site « Auriol » » (article 1 de l'arrêté)<sup>5</sup> et comporte un examen conjoint par les personnes publiques associées et l'EPT (article 2 de l'arrêté) et une enquête publique (article 3 de l'arrêté). A l'issue de cette dernière, le projet<sup>6</sup>, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du conseil de territoire de l'EPT.

Indépendamment de la compétence propre du président de l'EPT BNS ainsi expliquée, il y a aussi lieu de relever que cet établissement public territorial est engagé dans une démarche de construction d'un plan local d'urbanisme intercommunal, laquelle n'a, à ce stade, qu'un effet indirect sur la présente enquête publique; il est cependant nécessaire de l'évoquer, ce qui est l'objet du paragraphe A1.3. ci-dessous.

Enfin, si la compétence propre de l'établissement public territorial, et donc de son président, en tant que « porteur de projet » ou encore de « maître d'ouvrage » au regard des dispositions régissant les enquêtes publiques environnementales du type de la présente enquête, est ainsi établie, il est un fait évident que la municipalité de Colombes et notamment son maire (ou encore l'adjoint en maire en charge des questions d'urbanisme), appuyés par les services techniques de la Ville (Direction de l'urbanisme et de l'aménagement), conservent un rôle pratique essentiel d'examen technique détaillé, de négociation, d'instruction et de portage du projet, cette fois-ci au sens de « projet concret d'aménagement ». Membres du conseil territorial de l'EPT, le maire et les seize membres de la municipalité de Colombes qui y siègent sont d'ailleurs à ce titre directement acteurs des décisions de principe de l'EPT. Conjonctuellement, il se trouve au surplus que Monsieur le maire de Colombes est président de l'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine depuis le 1<sup>er</sup> février 2024 et pour une durée d'un an.

---

<sup>3</sup> Argenteuil appartient au département du Val-d'Oise. Les six autres communes appartiennent au département des Hauts-de-Seine.

<sup>4</sup> Il n'y avait pas eu antérieurement de procédure de déclaration de projet relative au PLU de Colombes, d'où le numéro 1.

<sup>5</sup> On peut donc relever que, si sont mentionnés le règlement du PLU et le plan de zonage, il n'est pas évoqué, à ce stade, de modification du plan d'aménagement et de développement durable (PADD).

<sup>6</sup> Conformément à la Remarque préalable sur le vocabulaire utilisé, ci-dessus, bien comprendre ici « projet » au sens du code de l'Environnement.

- L'autorité organisatrice de l'enquête est également le président de l'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine.

Par arrêté 2024/01 du 17 janvier 2024, le président de l'EPT BNS a prescrit l'ouverture de l'enquête publique, en a fixé les dates ainsi que le siège, en l'occurrence à l'EPT, 1 bis rue de la Paix à Gennevilliers.

Deux lieux d'enquête sont mentionnés :

. Le siège de l'EPT,

. Le pôle urbain de la mairie de Colombes, 42 rue de la Reine Henriette.

Cet arrêté, soumis au contrôle de légalité de la préfecture des Hauts-de-Seine le 19 janvier 2024, n'a pas fait l'objet d'observations de la part de cette dernière.

- Le président du Tribunal administratif est le président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Par courrier du 26 décembre 2023, le président de l'EPT a demandé au président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise la désignation d'un commissaire enquêteur.

- Le commissaire enquêteur, désigné le 9 janvier 2024 par le président du Tribunal administratif, est Monsieur Philippe Zeller, inscrit sur la liste départementale Hauts-de-Seine d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie au titre de l'année 2024. La même décision du 9 janvier 2024 a désigné Madame Annie Joëlle Jasion en qualité de commissaire enquêteur suppléant<sup>7</sup>.

- Le public est invité à participer à l'enquête publique en recourant aux différentes modalités possibles (registre papier à feuillets non mobiles; registre dématérialisé; mail; correspondance; rencontre avec le commissaire enquêteur aux dates fixées). Parallèlement au « public », trente-deux personnes publiques associées ont été invitées à participer à l'enquête selon des modalités propres à la procédure de déclaration de projet et mentionnées à l'article 2 de l'arrêté 2022/158 du 28 novembre 2022 du président de l'EPT BNS mentionné ci-dessus.

---

<sup>7</sup> Application de l'article L.123-4 alinéa 2 du code de l'Environnement tel que modifié par l'article 11 de la loi L.2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

A1.3. Cas des enquêtes publiques dont un acteur est une commune appartenant à un établissement public territorial disposant de compétences transférées.

a) Comme évoqué au paragraphe A1.2. ci-dessus, l'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine dispose depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 de la compétence en matière de plans locaux d'urbanisme des sept villes qui en font partie, dont Colombes.

En outre, et en application de la section II de l'article L.5219-5 du code général des collectivités locales, il « *élabore de plein droit, en lieu et place des communes membres, un plan local d'urbanisme intercommunal, dans les conditions prévues aux articles L.134-1 à L.134-9 du code de l'Urbanisme* ». De fait, le PLUi remplacera les PLU actuellement établis à l'échelle de chacune des communes.

Il convient donc ici de bien faire la différence dans le temps entre :

- la compétence relative aux PLU des communes membres de l'EPT, compétence transférée, donc, à l'EPT BNS en 2016 et qui a pour effet de rendre ce dernier responsable des modifications apportées depuis aux PLU des communes membres, lesquels PLU restent en application tant que le PLUi n'est pas définitivement entré en vigueur.

- la procédure en cours d'élaboration du PLUi, qui est nécessairement longue et ne rendra le PLUi applicable et substituable aux PLU de chaque commune qu'à l'issue de phases de préparation technique et d'adoption par différentes délibérations (chapitre III du titre V du livre I du code de l'Urbanisme).

b) En l'occurrence, c'est le 15 avril 2021 que le conseil de territoire de l'EPT a délibéré pour prescrire l'élaboration du futur PLUi Boucle Nord de Seine, élaboration qui, en avril 2024, est encore en cours<sup>8</sup>, même si l'échéance de la mise au point définitive du projet (phase dite d'« arrêt » du projet) approche : début 2024, disait le schéma présenté dans le guide dont couverture ci-dessous; mars ou avril 2024 selon les attentes des services de l'urbanisme de plusieurs des communes concernées. Quoi qu'il en soit ces services estiment que le PLUi devrait devenir document opposable, au sens juridique du terme, à l'été 2025. D'ici là, une concertation étroite est maintenue entre chaque service communal de l'urbanisme et la direction juridique de l'EPT pour que les modifications apportées aux PLU encore en vigueur soient cohérentes avec le futur PLUi et ne nécessitent pas de nouvelles procédures d'actualisation lorsque le PLUi deviendra opposable.

<sup>8</sup> <https://www.bouclenorddeseine.fr/2023/06/16/plui/>



Figure 1: Plaquette annonçant en 2022 au public l'élaboration en cours d'un PLUi pour Boucle Nord de Seine.

L'EPT Boucle Nord de Seine regroupe 450 000 habitants, soit 6,6 % de la population de la Métropole du Grand Paris. Le nombre d'entreprises implantées sur son territoire est supérieur à 41 000, représentant près de 184 000 emplois.



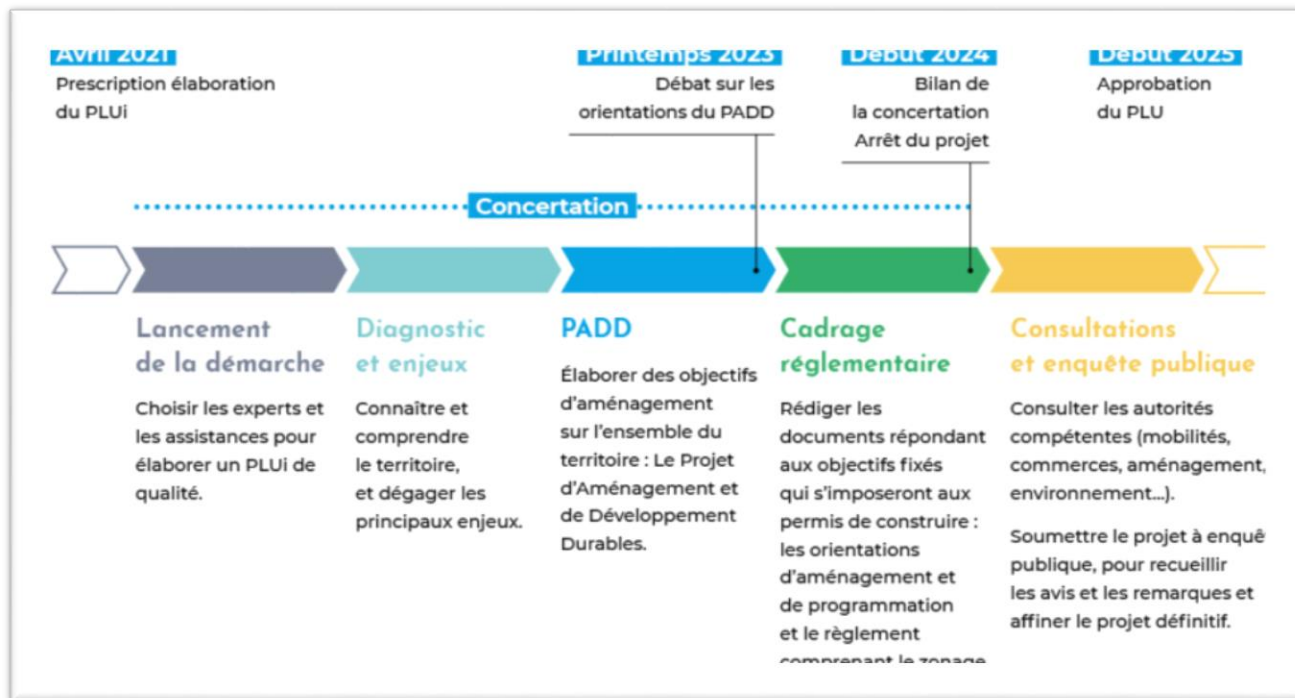


Figure 2 : Diagramme temporel de réalisation du PLUi BNS.

C'est donc bien le plan local d'urbanisme de la Ville de Colombes qui reste, à ce jour, le document d'urbanisme de référence et qui doit faire l'objet d'une mise en compatibilité au regard de la déclaration de projet relative à l'aménagement du quartier Auriol, même si comme déjà mentionné à plusieurs reprises, la décision formelle sera prise en conseil de territoire et non plus en conseil municipal. De fait, l'organisation pratique du travail à effectuer reste, sous le contrôle hiérarchique du maire de la Ville, pour l'essentiel attribuée à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement de Colombes dans le cadre de conventions de mise à disposition de l'EPT des agents de ce service disposant de la technicité et de l'expérience nécessaires.

## A2. Le plan local d'urbanisme et sa structure.

### A2.1. La structure d'un plan local d'urbanisme.

*Cadrage juridique : articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 du code de l'Environnement; articles L.101-1 à L.101-3, L.151-1 à L.151-48 et R.151-1 à R151-55 du code de l'Urbanisme.*

*Source : Compagnie Nationale des Commissaires Enquêteurs.*

Les plans locaux d'urbanisme créés par la Loi solidarité et renouvellement urbains de décembre 2000 ont considérablement évolué au fil des réformes. Ils sont désormais le cadre de la définition du projet de territoire de la commune (PLU) ou de l'intercommunalité (PLUi) et doivent concilier les besoins en logements, services et activités avec la protection de l'environnement, la consommation économe de l'espace, la réduction des déplacements, les économies d'énergie...

Le plan local d'urbanisme fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant de respecter les principes énoncés aux articles L.101-1, L.101-2, L.101-2-1 et L.101-3 du code de l'Urbanisme. Plus particulièrement, l'article L.101-2 a été récemment modifié par la loi 2023-1196 du 18 décembre 2023 et l'article L.101.2.1. a été créé par la loi 2021-1104 du 22 août 2021; ils mentionnent en particulier les objectifs que, dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre : sont cités, entre autres, le renouvellement urbain, la restructuration des espaces urbanisés, la lutte contre l'étalement urbain, les besoins en matière de mobilité, la mixité sociale dans l'habitat, la production énergétique à partir de sources renouvelables, la renaturation des sols artificialisés.

Le plan local d'urbanisme comprend :

- un [rapport de présentation](#);
- un [projet d'aménagement et de développement durable](#) (PADD);
- des [orientations d'aménagement et de programmation](#) (OAP);
- un [règlement](#);
- des [annexes](#);
- des [plans de secteurs](#).

Le [rapport de présentation](#) est un document complet d'exposé des diagnostics, objectifs, dynamiques et choix d'orientations. Il expose notamment les motifs de délimitation des zones et des règles qui y sont applicables. Il évalue les incidences du plan sur l'environnement. Il précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation du plan. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Le [projet d'aménagement et de développement durable](#) (PADD), qui doit être un document relativement court, définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans des documents graphiques. Les OAP peuvent comporter des orientations relatives à des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, restructurer ou réaménager. Elles peuvent comporter des échéanciers prévisionnels, par exemple d'ouverture à l'urbanisation de secteurs à urbaniser ou de réalisation d'équipements. Elles peuvent concerner des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser.

Le règlement, complété et illustré par les plans de secteurs, est un document opposable aux tiers. Il s'impose en termes de conformité. Il définit les règles applicables, en conformité avec le PADD, à l'intérieur des zones urbaines (zones U), des zones à urbaniser (zones AU), des zones agricoles (zones A), des zones naturelles et forestières (zones N). Il comprend généralement un document écrit et des documents cartographiques. Ces derniers délimitent les zones U, AU, A et N, mais également les éléments de paysage, l'espace boisé classé, les zones inondables et les emplacements réservés.

Les annexes sont informatives, sous forme de documents graphiques, de schémas ou de textes incluant tout ou partie des documents mentionnés aux articles R.151-51 à R.151-53 du code de l'Urbanisme (ainsi des servitudes d'utilité publique).

## A2.2. Application au PLU de la commune de Colombes.

Source : PLU communal sur

<https://www.colombes.fr/urbanisme-reglementaire/plu-et-ppri-1287.html>

a) Au plan d'occupation des sols de la commune de Colombes, qui avait été publié en 1980, s'est substitué le plan local d'urbanisme, dont l'élaboration a été prescrite par une délibération du 11 décembre 2008, et qui est entré en application après approbation du conseil municipal du 30 janvier 2013.

Si un Additif au rapport de présentation, le plan d'aménagement et de développement durable (29 pages) et le règlement (257 pages avant intégration de la mise en compatibilité) complété par les extraits pertinents du plan de zonage, figurent bien au dossier de la présente enquête publique puisqu'ils donnent lieu à projet d'amendements, les autres documents constitutifs du PLU sont consultables à la rubrique Urbanisme du site de la Ville de Colombes [www.colombes.fr](http://www.colombes.fr). Il s'agit du rapport de présentation dans sa version initiale (301 pages), et des orientations d'aménagement et de programmation (15 pages). Le règlement lui-même est complété par une série d'annexes et par les plans de zonage, non reproduits dans le dossier de la présente enquête.

La lecture, même rapide, de ces documents est évidemment d'un grand intérêt, historique<sup>9</sup>, géographique, urbanistique, sociologique, économique, même si la rédaction en date manifestement de 2011 puisque plusieurs projets sont mentionnés comme « à venir en 2012 », ainsi, typiquement, de l'arrivée du tramway T2, et que beaucoup des considérations ne sont plus d'actualité (pour seul exemple : « Le SDRIF de 1994 est toujours en vigueur » ...). Ainsi deux chapitres pertinents au regard de la présente enquête publique, la dynamique démographique (pages 65 à 72) et l'habitat (pages 73 à 83) sont fondés sur des données statistiques quasiment toutes antérieures à 2009 et ne peuvent plus être utilisés dans une réflexion conduite en 2024. On se contentera donc ici de ne relever que quelques éléments de contexte susceptibles d'éclairer les différents aspects de l'enquête publique relative au projet Auriol, en prenant en considération que ce secteur, d'une superficie de 4,3 hectares, ne représente que 0,55 % de la surface communale de Colombes, laquelle s'établit à 780,7 hectares.

b) Du rapport de présentation, on retiendra ainsi notamment les points suivants.

Point 1, les objectifs généraux du PLU sont mentionnés de la manière suivante :

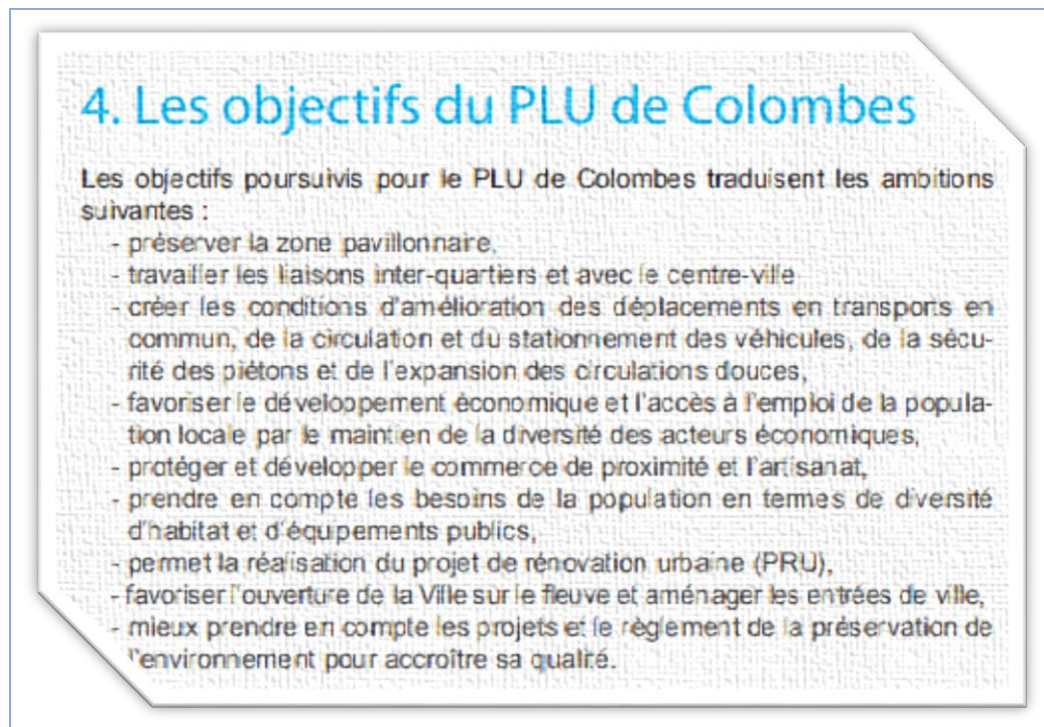


Figure 3 : Objectifs du PLU tels qu'arrêtés en 2011.

<sup>9</sup> Par exemple : l'origine ouvrière de bien des quartiers pavillonnaires, les implantations industrielles marquantes (comme les pneumatiques Kléber-Colombes), les installations sportives emblématiques (stade olympique de 1924, qui, réaménagé, accueillera cent ans plus tard les épreuves olympiques de hockey sur gazon), l'évolution de la population (qui était déjà de 62 000 habitants en 1936) ...

Point 2, la cartographie générale des quartiers de Colombes permet de faire apparaître le positionnement géographique du futur projet Auriol à l'angle sud-ouest d'un quartier appelé « Charles de Gaulle » selon la dénomination topographique retenue dans le POS au début des années 2000.

Le rapport de présentation identifie en effet 10 quartiers représentés sur la carte ci-dessous :

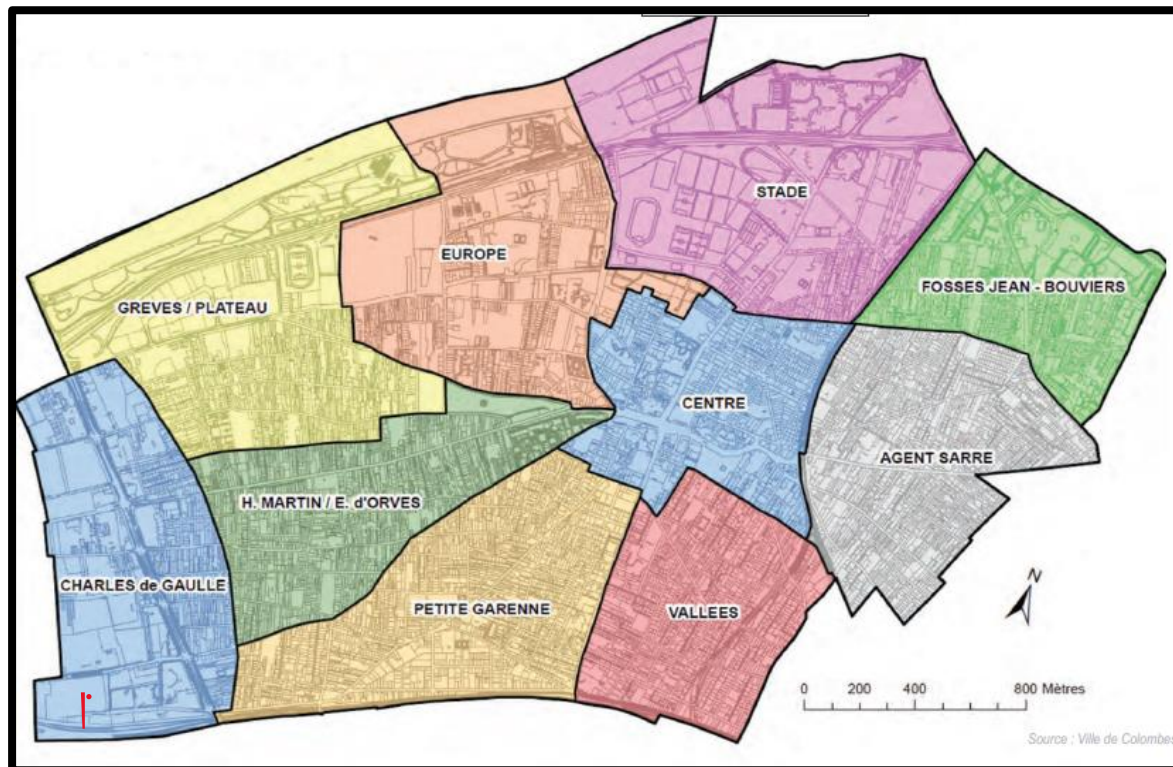


Figure 4 : Pastille rouge = Positionnement du projet Auriol.

Le quartier Charles de Gaulle (pages 57 à 59 du rapport de présentation) dans son ensemble est décrit comme traversé par un axe sud-est/nord-ouest dont la fonction initiale était de transit et de liaison avec les communes implantées sur l'axe La Défense / Maisons-Laffitte. Cette liaison était historiquement aimantée, en quelque sorte, par la traversée de la Seine, initialement par bac, puis par le pont de Bezons. Ce quartier a été profondément modifié par les mutations urbaines des années 1980, avec notamment la réalisation à partir des années 1990 de plusieurs ZAC, puis, dans les années 2010, par l'implantation du tramway T2.

On notera toutefois que dans des cartographies ultérieures à celle utilisée en 2013 lors de l'établissement du PLU, il est aussi fait usage d'autres dénominations pour désigner le quartier auquel appartient le projet Auriol : l'on parle ainsi du « Petit Colombes » et du quartier « Victor Basch ».

Quelle dénomination pour le quartier auquel appartient le secteur du projet Auriol en 2024?

Comme mentionné dans le présent paragraphe consacré au PLU dans son état de 2013, le quartier Charles de Gaulle, l'un des 10 quartiers de Colombes, était délimité au nord-est par la rue Colbert, au tracé

en forme d'arc de cercle, au sud-ouest par la limite communale avec Nanterre et au sud-est par la voie ferroviaire séparant Colombes et La Garenne-Colombes.

Mais la cartographie des quartiers a été modifiée à l'initiative de la municipalité élue en 2020. Leur nombre a été légèrement réduit, à 9, leurs limites ont été retracées et, pour certains, leur désignation a changé. En pratique aujourd'hui, le quartier Charles de Gaulle n'existe plus en tant que tel – même si le nom boulevard Charles de Gaulle a été conservé – et deux « nouveaux » quartiers ont été identifiés, l'un « Grèves, Petit Colombes » au nord-ouest, l'autre « Victor Basch » au sud-ouest.

Par ailleurs, le site d'ensemble reste connu dans la dénomination à caractère historique, voire populaire, de « Petit Colombes » (d'ailleurs pendant à un quartier « Petit Nanterre » en continuité à l'ouest). Ce « Petit Colombes » désigne informellement la partie de la ville qui se situe aujourd'hui à l'ouest du boulevard Charles de Gaulle (et sans doute également une frange se situant à l'est du boulevard).

Pour les besoins de ce rapport, on évoquera donc plutôt le « quartier Charles de Gaulle » tant qu'il s'agit de se référer à la période antérieure à 2020 (tout particulièrement dans le présent paragraphe consacré au PLU) et plutôt le « quartier Victor Basch » pour désigner aujourd'hui l'environnement immédiat du projet Auriol. Le nom de Victor Basch a été donné à la station du T2 situé au carrefour du boulevard Charles de Gaulle et de la rue Gabriel Péri. Une photo du plan de ce quartier figure ci-dessous à titre informatif.



Figure 5 : Depuis 2020 : quartier Victor Basch en vert et délimitation approximative (trait rouge) de la localisation du projet Auriol.

**Point 3**, en continuant à zoomer en quelque sorte, le rapport de présentation (page 44 puis page 110, puis page 116) précise le contexte urbain de cet angle sud-ouest du quartier Charles de Gaulle en l'inscrivant parmi les quatre composantes de la rubrique « Activités économiques » de la morphologie du tissu urbain de Colombes et en soulignant le caractère de site d'activité tertiaire récent, bénéficiaire de la dynamique créée par la proximité de La Défense et bien desservi en transports en commun. A la fin de la décennie 2000-2009, le nombre d'emplois y était estimé à plus de 8000. La grande surface Conforama, sur 8000 m<sup>2</sup>, apparaît sur la carte des principaux équipements commerciaux de la ville. Le rapport souligne néanmoins les faibles capacités géographiques d'extension, du fait du faisceau ferroviaire au sud et de l'emplacement du cimetière au nord.



Figure 6 : La zone d'activités du sud-ouest du boulevard Charles de Gaulle.

**Point 4**, l'inscription en zone UF de la partie la plus sud-ouest de ce quartier Charles de Gaulle apparaît dans le plan prescriptif de zonage. La justification des choix concernant la zone UF (page 265 du rapport de présentation) fait clairement apparaître que :

- . Cette zone UF regroupe les grands secteurs d'activité situés au nord-est et à l'ouest de la commune.
- . Il s'agit d'y maintenir et accueillir les activités qui ne peuvent pas être implantées, compte tenu de leur nature ou de leur dimension, dans les autres quartiers de Colombes, notamment les activités artisanales, industrielles, techniques ou scientifiques, tout en permettant une densification des zones existantes et une reconversion des sites peu valorisés.

. Y sont interdites les destinations ou installations incompatibles avec les caractères des dites zones, tels que les logements qui ne sont pas nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités.

En complément, on peut relever sur le plan de zonage prescriptif la présence d'alignements d'arbres (traits de points verts), lesquels font l'objet d'une protection (et donc d'un entretien) spécifique.



Figure 7 : Zonage UF de la pointe sud-ouest du quartier Charles de Gaulle tel que figurant actuellement dans le PLU.

c) Du [projet d'aménagement et de développement durable \(PADD\)](#), on peut retenir, à ce regard, les enjeux de la présente enquête publique :

- une présentation générale résumée en une ville évolutive et solidaire; accessible; active et attractive; durable ; et, pour finir, mosaïque.

- plus spécifiquement :

- poursuivre l'effort de construction à hauteur de 300 logements par an, objectif inscrit au plan local de l'habitat et en adéquation avec les orientations de l'État et de la Région;

- consolider le maillage de liaisons douces;



- s'agissant du concept de « ville mosaïque », préserver et promouvoir la qualité architecturale et urbaine, réinventer les modes d'habiter, renouveler les images classiques du logement, recomposer une ville aux formes urbaines novatrices, renforcer les polarités des quartiers.

Le PADD sera ultérieurement évoqué dans le présent rapport, dans la mesure où la mise en compatibilité du PLU emportée par la déclaration de projet N°1 induit des amendements à y apporter.

d) Il existe quatre orientations d'aménagement et de programmation (OAP), mais aucune ne concerne la partie ouest du quartier Charles de Gaulle.

e) Le règlement sera, pour sa part, traité ultérieurement dans ce rapport, puisque la présente enquête publique a précisément pour objectif d'y apporter des amendements.

f) A titre de contexte général, on notera enfin que le PLU rappelle qu'à plusieurs périodes successives du XXème siècle, Colombes a fait l'objet d'un urbanisme efficace en termes de nombre logements à produire combiné avec des paris architecturaux déjà expérimentés ailleurs en France et encore aujourd'hui dûment identifiés.



A la même période, des opérations d'ensemble d'habitats collectifs, les HBM, sont créés pour remédier à la crise : grands programmes de logements sociaux qui lient l'esthétisme aux préoccupations de santé publique grâce à des architectes théoriciens.

Les premiers programmes de lotissements collectifs à Colombes sont la rue de Strasbourg (1922-24), le 205 rue St-Denis (1931-32) et la rue de Metz (1933). Cette dernière opération se compose de dix immeubles répartis de chaque côté d'une voie nouvelle dans le secteur encore peu construit du Petit-Colombes.

Figure 8: Programme de logements sociaux rue de Metz (1933).

### A3. L'évolution d'un plan local d'urbanisme.

#### A3.1. Parmi les modalités d'évolution d'un plan local d'urbanisme : la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

L.153-59 pour la mise en compatibilité.

Cadrage juridique : code de l'Urbanisme : articles L.153-54 à

Le plan local d'urbanisme est un document évolutif, qui doit pouvoir s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, aux évolutions des plans et schémas généraux ou spécialisés qui lui sont « supérieurs » dans la hiérarchie des normes d'urbanisme, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions.

Le code de l'Urbanisme prévoit plusieurs procédures d'évolution d'un PLU : la révision, la révision dite allégée, la modification de droit commun, la modification simplifiée, la mise en compatibilité, l'abrogation.

On s'en tiendra ici à la seule procédure de mise en compatibilité, en se limitant au demeurant aux dispositions juridiques pertinentes dans un cas de déclaration de projet tel qu'il s'applique à la présente enquête.

a) Dès 2003, du temps des POS, une loi (loi 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine<sup>10</sup>) a entendu « permettre aux communes [...] réalisant des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des documents locaux d'urbanisme (aujourd'hui SCoT et PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération ».

Cette procédure, d'abord réservée aux seules collectivités locales, puis étendue à l'État et à ses établissements publics, et élargie en 2009 aux programmes de construction, est aujourd'hui codifiée dans le code de l'Urbanisme en son article L.300-6, lequel a été modifié à plusieurs reprises dont encore en 2023<sup>11</sup>.

#### Extraits de l'article L.300-6 du code de l'Urbanisme :

*L'État, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après une enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'Environnement, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général :*

*1° D'une action ou d'une opération d'aménagement, au sens du présent livre ;*

*2° De la réalisation d'un programme de construction ;*

*[...]*

*Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles [...] L.153-54 à L.153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.*

*[...]*

<sup>10</sup> Cette loi, dite « Loi Borloo », a notamment créé les zones de rénovation urbaine (ZRU) et l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU).

<sup>11</sup> Loi 2023-175 du 15 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables. Loi 2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte.

*Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme [...] font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

b) A la suite de nouvelles étapes de procédures, dont une ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, la déclaration de projet est devenue la procédure unique permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables.

L'esprit général est donc de reconnaître que cette procédure est plutôt facilitatrice en ce qu'elle permet de procéder à une adaptation du PLU de manière plus « simple » que celle de la révision ou de la modification (par exemple : pas de concertation préalable obligatoire – ce qui n'empêche pas d'en organiser - ; pas de délibération préalable du conseil municipal ou territorial; une simple réunion de consultation via un examen conjoint par les personnes publiques associées et le porteur du projet de mise en compatibilité du PLU), mais une condition sine qua non est fixée : il faut que la déclaration de projet présente un intérêt général, dont la jurisprudence administrative a pu juger qu'il devait être évalué « *au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée* ». Ainsi, la commune (ou l'EPT en charge du PLU) ne doit pas se contenter de considérer le seul objet poursuivi par le projet; il faut qu'elle le rapporte à l'aune de la cohérence du parti d'aménagement du territoire concerné : si le projet participe de cette cohérence, alors il pourra être considéré comme présentant un intérêt général.

c) Le concept de déclaration de projet tel qu'il est appréhendé dans la version à jour de l'article L.300-6 du code de l'Urbanisme porte sur toute action ou opération d'aménagement ainsi que sur tout programme de construction, qu'ils soient publics ou privés, a fortiori s'ils relèvent d'un partenariat public-privé. Ce type d'actions ou d'opérations est évoqué de manière générique dans l'article L.300-1 du même code, dont on peut citer des extraits.

Extraits de l'article 300-1 du code de l'Urbanisme :

*« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, [...], de permettre le renouvellement urbain, [...].*

*L'aménagement, au sens du présent livre<sup>12</sup>, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations. [...] ».*

La jurisprudence administrative a été conduite à juger qu'il devait s'agir de projets de consistance et/ou d'ampleur.

---

<sup>12</sup> Le livre 3 du code de l'Urbanisme est consacré à l'Aménagement foncier.

d) Dans le cas d'une déclaration de projet portée par une commune ou un établissement public territorial, la mise en compatibilité peut avoir pour effet de porter atteinte à l'économie générale du programme d'aménagement et de développement durable, alors que cette possibilité n'est pas ouverte s'il s'agit d'une déclaration de projet par l'État, un département ou une région. En d'autres termes, le législateur a souhaité garantir à la commune ou à l'EPT qu'elle ou il conservera la pleine maîtrise de son PADD et n'aura pas à subir une intervention inappropriée de l'État ou d'une collectivité territoriale de niveau supérieur.

e) S'agissant de la procédure elle-même de mise en compatibilité par la voie de la déclaration de projet et lorsque c'est une commune ou un EPT qui en prend l'initiative, elle est explicitée à travers les articles L.153-54 à L.153-59 du code de l'Urbanisme.

On peut notamment citer un extrait de l'article L.153-54 :

*Une opération faisant l'objet [...], si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*  
*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur [...] l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*  
*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État<sup>13</sup>, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 (du code de l'Urbanisme). Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.*

De manière opérationnelle, la séquence doit comporter les étapes suivantes :

- le maire ou le président de l'organe délibérant de l'EPT mène la procédure. Celle-ci ne nécessite pas de délibération de lancement, en revanche un acte du maire ou du président de l'EPT. De même, il n'y a pas d'obligation d'organiser une concertation préalable.

- une évaluation environnementale est nécessaire (cf paragraphe pertinent de l'article L.300-6 du code de l'Urbanisme cité ci-dessus<sup>14</sup>).

- une réunion conjointe d'examen doit être organisée entre les PPA et la collectivité porteuse du projet de mise en compatibilité.

- l'enquête publique doit porter simultanément sur l'intérêt général de la déclaration de projet et donc de l'opération d'aménagement en cause et sur la mise en compatibilité du PLU. En ce sens, c'est un exemple d'enquête publique unique, portant simultanément sur deux procédures d'enquête. Elle est organisée par le maire ou le président de l'EPT quand c'est bien la commune ou l'EPT qui doit adopter la

---

<sup>13</sup> En pratique par les services déconcentrés de l'Etat au niveau régional ou départemental.

<sup>14</sup> Articles R.104-1 à R.104-16 du code de l'Urbanisme tels que modifiés par décret du 13 octobre 2021 : désormais une évaluation environnementale systématique est nécessaire lorsque la mise en compatibilité a les mêmes effets qu'une révision. Le PADD du PLU étant modifié, une évaluation environnementale était nécessaire dans le cadre de la présente enquête publique.

déclaration de projet. Le dossier de mise en compatibilité – et par voie de conséquence le dossier de l'enquête publique – doit donc comporter :

- un premier sous-dossier, relatif à la déclaration de projet, comportant une présentation du projet concerné et la démonstration de son caractère d'intérêt général; avec, en pratique, une présentation des acteurs du projet, un résumé des principales raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête publique a été retenu, l'étude d'impact, l'avis émis par l'autorité environnementale.

- un second sous-dossier, relatif à la mise en compatibilité du PLU, avec le rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU; avec, en pratique, l'évaluation environnementale, les amendements apportés aux autres parties du PLU (PADD, OAP, règlement écrit, documents graphiques, annexes), le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les PPA et leurs avis éventuels.

f) S'agissant enfin de la phase finale, c'est-à-dire l'adoption de la déclaration de projet et l'approbation de la mise en compatibilité du PLU, elles sont le fait – toujours quand il s'agit d'une initiative prise par une commune ou un EPT – de leur organe délibérant, lequel doit adopter la déclaration de projet. Cette déclaration emporte alors mise en compatibilité du PLU. L'acte doit ensuite être transmis au contrôle de légalité de la préfecture, avec affichage pendant un mois en mairie ou au siège de l'EPT et mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département.

En application de l'article L.153-58, 4°, du code de l'Urbanisme, si cette délibération n'intervient pas dans un délai de deux mois à compter de la date de réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

### A3.2. Application à la présente enquête : la procédure suivie.

a) Comme déjà mentionné au paragraphe A1.2. ci-dessus, c'est par arrêté 2022/158 du 28 novembre 2022 (joint au présent rapport au sein de l'Annexe B) que le président de l'EPT BNS a engagé la procédure relative à la déclaration de projet N°1 emportant mise en compatibilité du PLU. Cette procédure a pour objectif de « modifier le plan de zonage et le règlement (du PLU) applicables au site « Auriol » » (article 1 de l'arrêté)<sup>15</sup> » et comporte un examen conjoint par les personnes publiques associées et l'EPT (article 2 de l'arrêté) et une enquête publique (article 3 de l'arrêté).

<sup>15</sup> On peut donc relever que, si sont mentionnés le règlement du PLU et le plan de zonage, il n'est pas évoqué, à ce stade, de modification du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) ni d'Additif au rapport de présentation.

Conformément au point b) du paragraphe A3.1. ci-dessus, il n'y a pas eu besoin d'une délibération préalable du conseil territorial, l'arrêté étant en lui-même l'acte déclenchant la procédure d'examen de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Cet arrêté vise explicitement l'article L.300-6 du code de l'Urbanisme. Il rappelle, dans son dernier considérant, la compétence de l'EPT « pour conduire la déclaration de projet N°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Colombes ». Et il procède, également via des considérants au nombre de 6, à une description de la déclaration de projet qu'il conviendra en définitive d'adopter et qui emportera mise en conformité du PLU :

. Les cinq premiers considérants décrivent le contexte qui conduit la commune de Colombes à agir dans le sens d'une déclaration de projet :

- ☞ Le site Auriol, emprise foncière d'environ 42 000 m<sup>2</sup>, situé à l'ouest du boulevard Charles de Gaulle, sur lequel passe le tramway T2, est à dominante tertiaire et commerciale.
- ☞ Le site est en perte de vitesse et questionne l'avenir de ce quartier.
- ☞ A proximité, de nombreux bureaux sont vides depuis plusieurs années du fait de la crise des bureaux liée aux confinements successifs.
- ☞ Le projet de ScoT de la Métropole du Grand Paris, arrêté le 24 janvier 2022, intègre une préconisation relative au développement de l'intensité urbaine pour une production de logements conséquente et diversifiée dans les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs.
- ☞ La proximité du T2 et de La Défense est un atout pour accompagner la conversion de ce site tertiaire en quartier mixte mêlant logements, services et commerces.

. Le sixième considérant vaut description de l'objet de la déclaration de projet :

- ☞ Il est nécessaire d'adapter en conséquence le plan de zonage et le règlement du PLU de Colombes sur le site « Auriol » pour :
  - . Permettre l'évolution urbaine de ce secteur en cohérence avec le projet de renouvellement urbain du quartier du Petit-Colombes.
  - . Permettre la construction de logements sur un site dédié aux activités tertiaires, devenu aujourd'hui obsolète, afin de poursuivre l'effort nécessaire de production de logements en Île-de-France.
  - . Diversifier l'offre d'habitat dans un contexte de mixité sociale.
  - . Donner une place importante à la reconquête de la nature en ville par la création d'un espace vert de pleine terre.

L'énoncé de ces six considérants est évidemment important du point de vue juridique :

- sur la forme, parce qu'à défaut d'un document daté, comme un rapport ou une note, qui aurait alors été explicitement mentionné dans les considérants<sup>16</sup>, c'est bien une description du contexte et des objectifs de la déclaration de projet qui est ainsi livrée.

- sur le fond, parce que ces considérants participent de l'énoncé d'un intérêt général, élément majeur de la décision ou non d'adoption de la déclaration de projet.

b) La suite de l'arrêté 2022/158 arrête, en référence aux articles L.153-54 et L.153-55 du code de l'Urbanisme, le principe :

- de l'organisation d'un examen conjoint des dispositions proposées par les personnes publiques associées et l'EPT; celle-ci a eu lieu sous la forme d'une rencontre le 30 janvier 2024 au siège de l'EPT (voir paragraphe C1. ci-dessous).

- d'une enquête publique. Elle a été prescrite par l'arrêté 2024/01 du 17 janvier 2024 du président de l'EPT, autorité organisatrice de l'enquête (joint au présent rapport au sein de l'Annexe B).

Il n'est pas évoqué de phase de concertation préalable puisqu'elle n'a rien d'obligatoire, ce qui ne l'interdit pas. De fait, la municipalité a pris l'initiative d'une telle concertation, qui s'est tenue du 17 avril au 26 mai 2023 (voir paragraphe B2. ci-dessous).

c) Trois observations peuvent être faites à la lecture concomitante des arrêtés 2022/158 et 2024/01.

- Si tous deux visent les articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-8 du code de l'Urbanisme, seul le premier vise l'article L.300-6 du même code. Cela doit se comprendre au sens où le second arrêté organise avant tout les modalités de l'enquête publique.

- L'article 2 de l'arrêté 2024/01 donne une liste non exclusive (emploi de l'adverbe « notamment ») des documents à produire dans le dossier d'enquête : le dossier relatif à la déclaration de projet, l'exposé de ses motifs, l'évaluation environnementale, l'avis (rendu le 2 novembre 2023) de la mission régionale de l'Autorité environnementale sur cette évaluation, le mémoire en réponse à cet avis, le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint des PPA et de l'EPT et les avis émis, le cas échéant, par ces PPA. Ces différents documents seront examinés en Parties B et C ci-dessous.

- Surtout, si l'arrêté 2024/01 sous-entend que le volet des modifications à apporter au PLU (par la voie d'une mise en compatibilité) sera inclus dans le dossier relatif à la déclaration de projet et à l'exposé de ses motifs, l'arrêté 2022/158 précisait en son article 1<sup>er</sup> qu'il s'agirait de « modifier le plan de zonage et le règlement » du PLU sans évoquer le plan d'aménagement et de développement durable. Comme mentionné au a) du présent paragraphe et notamment au renvoi de bas de page, le dossier d'enquête publique a finalement comporté également un PADD révisé et un Additif au rapport de présentation.

---

<sup>16</sup> En toute hypothèse, il n'y a pas de document de ce type figurant au dossier de l'enquête publique.

### A3.3. Le concept de projet urbain partenarial (PUP).

*Article L.332-11-3 du code de l'Urbanisme (version en*

*vigueur depuis le 25 octobre 2023).*

*I.-Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L.332-15, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires des terrains, les aménageurs, les constructeurs et : [...]; 3° Dans les autres cas, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme.*

*II.-Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme [...] fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.*

*Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public [...].*

*III.-Avant la conclusion de la convention, les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme [...] qu'ils étudient le projet d'aménagement ou de construction et que ce projet fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant. L'autorité compétente peut faire droit à cette demande.*

*La demande est assortie d'un dossier comportant la délimitation du périmètre du projet d'aménagement ou de construction, la définition du projet ainsi que la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre.*

*Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.*

*La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.*

*La convention peut prévoir que la contribution financière prévue à l'avant-dernier alinéa du présent III est versée directement à la personne publique assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics mentionnés au troisième alinéa du présent III.*

a) Si l'EPT BNS est bien tout à la fois et pour le compte de la Ville de Colombes le responsable du projet au sens du code de l'Environnement (paragraphe A1.2. ci-dessus) et l'autorité organisatrice de l'enquête, le projet au sens du code de l'Urbanisme (« déclaration de projet ») fait apparaître de multiples autres acteurs, dans le cadre d'une « démarche d'urbanisme négociée » encadrée par l'article L.332-11-3 du code de l'Urbanisme cité ci-dessus, démarche ainsi décrite en page 7 de la notice de présentation de la déclaration de projet :



*La démarche d'urbanisme négociée mise en place s'appuie sur une articulation partenariale forte entre la collectivité (Ville de Colombes), son aménageur (éCo.urbain), les propriétaires privés du foncier et les différents acteurs impliqués : le groupement de conception urbaine composé des agences Chartier Dalix, Hardel Le Bihan, Franck Boutté Consultant et Tugec Ingénierie, des agences d'architecture (10 au total) pour concevoir les différents bâtiments (une agence mandataire par lot accompagnée d'une jeune agence pour favoriser la diversité architecturale du quartier), les porteurs de projet (promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux, opérateurs, ...) et les habitants à travers la première étape de concertation initiée au printemps 2023. Ces derniers seront plus largement associés en 2024 avec la mise en place de différents dispositifs de concertation et la réalisation de l'enquête publique qui se déroulera de février à mars.*

De manière plus détaillée :

L'étude d'impact rédigée par le cabinet de conseil en urbanisme Urba Conseil, donne sous forme de tableau, en sa partie 8 (pages 524 à 526), une liste exhaustive des acteurs du projet :

- les propriétaires fonciers;
- le groupe éCo.urbain constitué d'une société d'économie mixte (ex-Codévam) et d'une société publique locale (ex-Ascodev) représentant la Ville de Colombes;
- l'équipe de conception urbaine (architectes);
- les agences d'architecture associées;
- les auteurs d'études, d'une part de potentiel de développement en énergies renouvelables et de faisabilité de mise en place d'un réseau de chaleur, d'autre part d'optimisation de la densité des constructions;
- les structures et bureaux d'études ayant procédé aux études techniques.

La présente étude d'impact a été réalisée par :

**UrbaConseil**  
group o[ut]lets

Immeuble ALPHA 15-17 Rue Raoul Nordling  
92270 BOIS-COLOMBES

**Cabinet conseil en urbanisme**

Pour le compte de la maîtrise d'ouvrage composée des différents propriétaires fonciers du site, à savoir :

**SNC 357**  
**rue d'Estienne d'Orves**  
69, boulevard Malesherbes  
75008 PARIS

**SAS**  
**14 rue de Mantes**  
45, rue Saint Charles  
75015 PARIS

**SCI**  
**DEMEESTER**  
1, rue PERON  
78290 CROISSY-SUR-SEINE

.... et sur la base d'un projet élaboré dans une démarche d'urbanisme négociée avec la **Ville de COLOMBES** en lien avec :

**éCo.urbain**

42 rue de la Reine Henriette  
92700 Colombes

... par une équipe de conception urbaine composée de :

**Chartier Dalix**  
27, rue Popincourt  
75011 PARIS

**Hardel Le Bihan Architectes**  
40, rue de Paradis  
75010 PARIS

.... accompagnée par six jeunes agences d'architecture et de :

**Franck BOUTTE Consultants**  
43 bis, rue d'Hautpoul  
75019 PARIS

**TUGEC Ingénierie**  
15, rue Joël Le Theule  
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX

Figure 9 : Propriétaires fonciers, Ville de Colombes, équipe de conception urbaine (architectes), agences d'architecture associées.

La présente étude d'impact a été réalisée en tenant compte des éléments contenus dans les études suivantes en application des dispositions prévues par l'article L.300-1-1 du Code de l'Urbanisme et reprises dans l'article R.122-5 du Code de l'Environnement :

**Etudes de potentiel de développement en énergies renouvelables (EnR)  
et de faisabilité de mise en place d'un réseau de chaleur**

.... réalisée par :

**SERMET**  
1, rue Séjourné  
94000 CRETEIL

.... réalisée par :

**Etude d'optimisation  
de la densité des constructions**

**Chartier Dalix**  
27, rue Popincourt  
75011 PARIS

Une copie de ces études est jointe à la suite de la présente étude.

.... et des travaux réalisés par les structures et bureaux d'études techniques suivants (classés par ordre alphabétique) :

⇒ Concernant les études techniques portant sur la totalité du site :

**ARIA Technologies**  
Parc de L'île - 15/27, rue du Port  
92000 NANTERRE Cedex

Volet Air et Santé

**ENVIR'EAU Conseils**  
67, Grande Rue  
92380 GARCHES

Etude de gestion des eaux

**SERMET**  
1, rue Séjourné  
94000 CRETEIL

Etude de potentiel de développement EnR

**CAP HORN Solutions**  
14, rue de Mantes  
92700 COLOMBES

Etude d'impact bruit et vibration

**ETAMINE**  
10, avenue des Canuts  
69120 Vaux-en-Val

Volet faune-flore

**SOLER IDE**  
10, rue René Cassin  
91300 MASSY

Etude hydrogéologique : NPHE

**CDVIA**  
2, rue Suchet  
94700 MAISONS-ALFORT

Etude de trafic

**Franck BOUTTE Consultants**  
43 bis, rue d'Hautpoul  
75019 PARIS

Etude aéralique  
Etude ensoleillement  
Etude d'effet d'îlot de chaleur urbain  
Etude de Simulation Thermo Dynamique (STD)

**STRATEGEO**  
26, rue des Camiers italiens  
91350 GRIGNY

Etude de faisabilité géothermique

**EGIS Bâtiment Ile de France**  
4 rue Dolorès Ibamuri  
93188 MONTREUIL Cedex

Organisation en phase chantier

**TUGEC Ingénierie**  
15, rue Joël Le Theule  
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX

Etude de gestion des eaux pluviales  
Synoptique des réseaux (faisabilité)

Figure 10 : Agences d'architecture associées (suite), structures et bureaux techniques.

⇨ Concernant les études techniques portant spécifiquement sur la partie du site propriété de la SNC 357 rue d'Estienne d'Orves (classés par ordre alphabétique) :

<p><b>ANTEA GROUP</b> Antony Parc I - 2-6, place du général de Gaulle 92160 ANTONY</p> <p>Diagnostic PEMD</p>	<p><b>GINGER BURGEAP</b> Agence Ile-de-France 143 avenue de Verdun 92442 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex</p> <p>Diagnostic complémentaire du milieu souterrain Plan de Gestion</p>	<p><b>GINGER CEBTP</b> 12 Av. Gay Lussac 78990 ELANCOURT</p> <p>Etude géotechnique (G2) Phase AVP</p>	<p><b>L3A/DIAG</b> 23 rue des Garmants 92240 MALAKOFF</p> <p>Rapport de mission de repérage des M.P.C.A. avant démolition</p>
---	--	---	---

⇨ Concernant les études techniques portant spécifiquement sur la partie du site propriété de la SAS 14 rue de Mantes (classés par ordre alphabétique) :

<p><b>Cycle Up</b> 4 Rue Martel 75010 Paris</p> <p>Diagnostic PEMD</p>	<p><b>EXPERTIMMO</b> 152 Boulevard Chanzy 93100 MONTREUIL</p> <p>Rapport de mission de repérage des M.P.C.A. avant démolition</p>	<p><b>LETOURNEUR CONSEIL</b> 103 avenue Félix Faure 75015 PARIS</p> <p>Diagnostic de pollution des milieux sols, eaux souterraines et gaz du sol Plan de Gestion</p>	<p><b>ROCSOL</b> 30 bis, rue d'Estienne d'Orves 92120 MONTROUGE</p> <p>Etude géotechnique (G2) Phase AVP</p>
--	---	--	--

⇨ Concernant les études techniques portant spécifiquement sur la partie du site propriété de la SCI DEMEESTER (classés par ordre alphabétique) :

<p><b>ANTEA GROUP</b> Antony Parc I - 2-6, place du général de Gaulle 92160 ANTONY</p> <p>Diagnostic PEMD</p>	<p><b>SOL CONSEIL</b> 11, rue René Cassin 91300 MASSY</p> <p>Etude géotechnique (G2) Phase AVP</p>	<p><b>SOLER IDE</b> Agence Nord Ile-de-France 11, rue René Cassin 91300 MASSY</p> <p>Diagnostic complémentaire de l'état des milieux Plan de Gestion</p>
<p><b>COSC</b> 10 chemin des Carrières 78800 HOUILLES</p> <p>Rapport de mission de repérage des M.P.C.A. à intégrer au D.T.A.</p>	<p><b>SOLER Environnement</b> 10, rue René Cassin ZA de l'Europe 91300 MASSY</p> <p>Diagnostic de l'état des milieux</p>	

Figure 11 : Structures et bureaux techniques (suite et fin).

Présentation d'éCo.urbain (source : [www.eco-urbain.fr](http://www.eco-urbain.fr)):



## Un nouvel acteur de l'urbain

éCo.urbain, un nouvel acteur de l'urbain en région parisienne dont la vocation est de contribuer à faire émerger la ville de demain.

## Un historique fort d'une SEM et d'une SPL

Créée en 1989, la Société d'Économie Mixte (SEM) CODÉVAM s'investit auprès des collectivités ou opérateurs privés pour mener des projets de développement territorial. La SEM compte plusieurs actionnaires : la Ville de Colombes, la Banque des Territoires, Colombes Habitat Public, le Groupe Efidis Cdc Habitat, Action Logement, la Caisse d'épargne Île-de-France, Hertel, Crédit Agricole immobilier promotion et la Chambre des métiers et de l'artisanat.

La Société Publique Locale (SPL) ASCODEV créée en 2017 oeuvre pour ses deux actionnaires : la Ville de Colombes et l'EPT Boucle Nord de Seine, sur tous les champs de l'aménagement et du développement territorial.

En 2022, la CODÉVAM et l'ASCODEV ont décidé de mettre en commun leurs savoir-faire et moyens en matière d'aménagement et de développement pour devenir éCo.urbain SEM et éCo.urbain SPL au sein du groupe éCo.urbain. Fort de son expérience, notre nouveau groupe éCo.urbain souhaite continuer le développement de la ville de demain à Colombes et en région parisienne.

Bâti autour de valeurs communes et d'un ancrage local à Colombes, territoire qui reste le démonstrateur de notre vision et de nos savoir-faire, notre groupe a pour ambition de les exporter sur d'autres territoires en multipliant ses partenariats, en proposant un accompagnement global pour une ville responsable et durable en restant un opérateur à taille humaine.

Figure 12 : Présentation d'éCo.urbain.

b) Les équipements et les espaces publics dont le besoin est entraîné par le programme de construction et qui devraient donc figurer au PUP sont :

- le parc public,
- le prolongement de la rue de Metz existante et la création des places aux entrées de parc afin de favoriser l'accessibilité du projet et son intégration urbanistique,
- la requalification des voiries rue d'Estienne d'Orves et du Débarcadère afin de permettre la résidentialisation au droit de ces rues (branchement des réseaux, réaménagement à la suite des différentes étapes du chantier, ...) et le développement commercial des rez-de-chaussée actifs,
- la restructuration et l'extension des écoles (maternelle et élémentaire) Buffon afin de répondre aux besoins de scolarisation des futures familles occupantes des programmes de construction.

#### A3.4. Description de l'aménagement urbain proposé.

L'aménagement urbain proposé, objet de la déclaration de projet, est décrit à plusieurs reprises dans le dossier d'enquête, d'abord et avant tout dans la notice de présentation, mais aussi sous forme de résumés comme dans l'étude d'impact, l'évaluation environnementale et l'avis de l'Autorité environnementale.

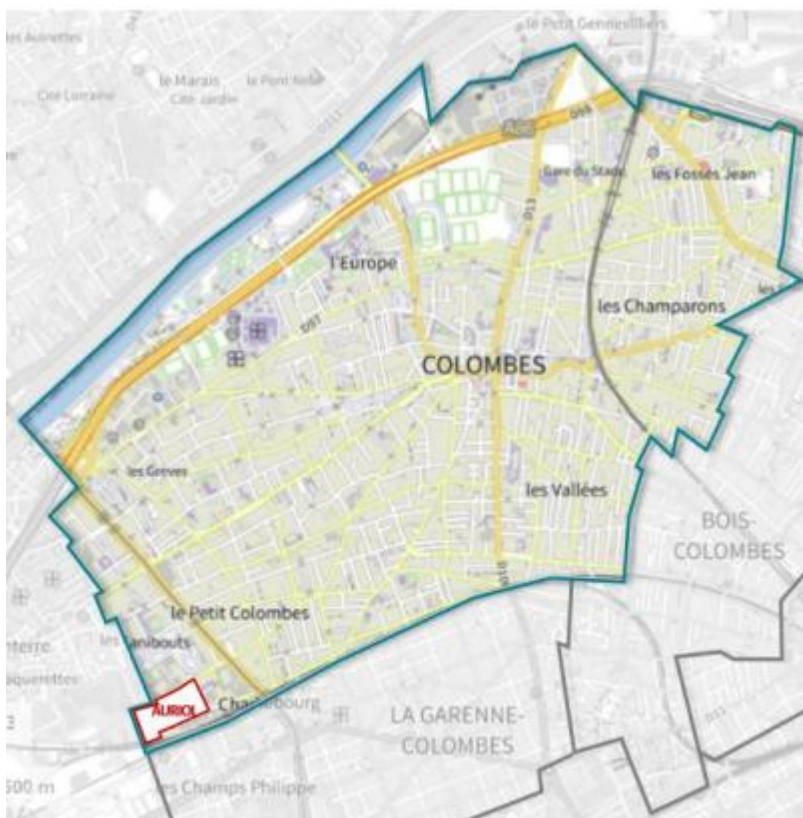
La fonction du présent rapport n'est pas de reprendre intégralement ces descriptions, d'une part parce qu'il ne faut pas perdre de vue que l'enquête publique porte sur l'intérêt général de l'opération et que le détail de cette dernière doit être examiné moins du point de vue strictement technique que précisément au regard des différents aspects de l'intérêt général, d'autre part parce que la notice de présentation est accessible, charpentée et illustrée, ce qui en rend aisée la lecture directe. Ce qui importe dans l'enquête publique, ce sont les questions qui peuvent être posées ou les interrogations qui peuvent être émises par rapport au « projet » et les réponses qui peuvent être données par les porteurs du projet – c'est là l'objet du procès-verbal de synthèse des observations, puis des conclusions générales qui peuvent être tirées. En ce sens, la description du « projet » doit s'en tenir, ici, à l'essentiel, quitte à ce que différents aspects soient évoqués dans le procès-verbal de synthèse des observations puis dans la discussion et dans les conclusions.

##### A3.4.1. Le projet tel que décrit dans la note de présentation du dossier de l'enquête publique.

La notice de présentation figurant au dossier de l'enquête publique décrit la déclaration de projet – qu'on pourra dans la suite de ce paragraphe et dans le suivant se contenter d'appeler « projet », sous réserve des précisions de vocabulaire apportées au début du paragraphe A1.2. ci-dessus – en évoquant successivement (de la page 18 à la page 30) les objectifs et les ambitions, la composition urbaine et

paysagère, la programmation, la circulation et le stationnement, les labellisations et performances environnementales et, pour finir, le plan de masse du projet.

Auparavant, le projet est localisé sur un site dont l'histoire est retracée.



Comme précisé ci-dessus au paragraphe A2.2., le projet Auriol, d'une superficie de 4,3 ha, représente 0,55 % de la superficie du territoire de la ville de Colombes. Du point de vue cadastral, il est très proche du territoire de Nanterre, sans pour autant lui être directement connexe (une parcelle cadastrale l'en sépare, ainsi que sur une très courte distance, la voirie de la rue D'Estienne d'Orves), et est séparé de celui de La Garenne-Colombes par la ligne ferroviaire.

Figure 13 : Localisation du site Auriol (page 9 de la notice de présentation).



Figure 14 : Vue aérienne du site et répartition foncière (page 12 de la notice de présentation).

Le site est sous emprise foncière privée, à l'exception de la voirie, publique, de la rue Jacqueline Auriol, d'orientation nord-ouest / sud-est reliant la rue d'Estienne d'Orves à la rue du Débarcadère. Les trois propriétaires fonciers sont :

- . La Société en nom collectif SNC 357 rue d'Estienne d'Orves appartenant à la société AG Real Estate France (AGRE), 60 boulevard Malesherbes 75008, filiale de AG Real Estate Belgium, elle-même appartenant au groupe belge AG Insurance, société d'assurance-vie, d'assurance non-vie et de compléments de pensions, aux origines historiques (1824) et profondément restructurée en 2009.

- . La Société civile immobilière familiale SCI Demeester.

- . La Société par actions simplifiée SAS 14 rue de Mantes, rattachée au groupe de gestion d'épargne immobilière Novaxia Investissement.



On relève par ailleurs sur les plans cadastraux une échancrure près du coin nord-est du tènement, qui fait apparaître trois emprises privées distinctes, le long de la rue D'Estienne d'Orves, lesquelles ne sont pas incluses dans le projet.

Figure 15 : Extrait cadastral (page 11 de la notice de présentation actualisée).

De manière très précise, l'emprise cadastrale est donnée comme suit, pour un total de 43 787 m<sup>2</sup>, soit 4,38 ha.



**Superficie des parcelles cadastrales (ou parties de parcelles) comprises dans les limites du site**

Références cadastrales	Adresse	Superficie (en m <sup>2</sup> )
CG2	355 rue d'Estienne d'Orves 92700 COLOMBES	174
CG134 (p)*	14 rue de Mantes 92700 COLOMBES	7 250
CG135	14 rue de Mantes 92700 COLOMBES	37
CG137	345 rue d'Estienne d'Orves 92700 COLOMBES	4 629
CH14	357 rue d'Estienne d'Orves 92700 COLOMBES	29 528
CH15	357 rue d'Estienne d'Orves 92700 COLOMBES	1 869
CH16 (p)*	357 rue d'Estienne d'Orves 92700 COLOMBES	12
CH25	14 rue de Mantes 92700 COLOMBES	109
CH26	Rue d'Estienne d'Orves 92700 COLOMBES	41
CH27	Rue d'Estienne d'Orves 92700 COLOMBES	59
CH28	14 rue de Mantes 92700 COLOMBES	79
<b>TOTAL</b>		<b>43 787</b>

\* (p) : emprise partielle (en conséquence, la superficie indiquée est une estimation de la superficie de la parcelle correspondante fournie par le cadastre)

Figure 16 : Emprise cadastrale détaillée.

L'occupation actuelle est la suivante :

Partie Ouest du site (propriété de la SNC 357 rue d'Estienne d'Orves) :

Cette partie est actuellement occupée par un bâtiment de 2 niveaux (rez-de-chaussée et étage qui s'étend partiellement) à usage commercial occupé par l'enseigne Conforama. L'emprise au sol représente une superficie d'environ 17 000 m<sup>2</sup>.

Le reste de cette partie du site exploitée par l'enseigne est occupé en extérieur par des espaces goudronnés servant de stationnement à la clientèle (parking en surface de 232 places), d'espace de circulation pour les véhicules stationnant sur le site et de zones enherbées (moins de 5 % de l'assiette foncière du site). Les véhicules automobiles peuvent accéder et sortir du site via la rue d'Estienne d'Orves au nord, et la rue Jacqueline Auriol à l'est.

Un parking d'une superficie d'environ 6 600 m<sup>2</sup> (240 places) est également situé en sous-sol, sous la partie nord du parking en surface. Ce parking est accessible en voiture depuis une rampe située à l'angle ouest du site. Une rampe de sortie est disposée en bordure nord du site, côté rue d'Estienne d'Orves. Les piétons accèdent et sortent de ce parking souterrain grâce à des escaliers extérieurs débouchant sur le parking extérieur.

Partie Est du site.

Cette partie est décomposée en 2 :

- Une moitié nord (propriété de la SCI Demeester) occupée par un ensemble de constructions comprenant des locaux commerciaux et d'entrepôts auparavant occupés par un magasin de l'enseigne Grosbill, des locaux occupés par une salle de sport de l'enseigne Neones et des locaux de bureaux sur un niveau de sous-sol partiel. Cet ensemble de constructions représente une emprise au sol d'une superficie d'environ 4 600 m<sup>2</sup>.

- Une moitié sud (propriété de la SAS 14 rue de Mantes) occupée par un bâtiment d'une emprise au sol d'une superficie d'environ 4 300 m<sup>2</sup> comprenant des ateliers et des locaux de bureaux occupés auparavant par une entreprise de reprographie. Une partie abrite désormais les ateliers Klandestins (ateliers d'artistes avec salle d'exposition, ateliers d'art, zone de stockage pour les matériaux utilisés, ...) et l'autre partie est occupé par le Secours Populaire (association de distribution de vêtements) avec une salle de vente et des locaux servant au stockage (vêtements, jeux, décoration, ...).

La totalité du site est imperméabilisée car recouverte soit par des bâtiments, soit par des enrobés (correspondant à des espaces de voirie, des parkings extérieurs, une cour minérale, des quais de chargement, ...). Seuls quelques arbres à proximité de la limite avec la moitié nord et en frange sud, le long de la rue du Débarcadère jusqu'aux abords de son croisement avec la rue Jacqueline Auriol, sont présents.

La notice de présentation expose ensuite « les ambitions majeures du projet » :

La Ville de Colombes a demandé aux différents propriétaires du site d'étudier un projet global de quartier résidentiel bas carbone, exemple de la « ville du quart d'heure » et d'une nouvelle manière d'habiter, davantage respectueuse de l'environnement.

La transformation du site et sa densification s'inscrivent dans trois ambitions majeures qui sont :

- La renaturation du site, aujourd'hui majoritairement minéral, pour restituer à la Ville un parc urbain ouvert à tous.

- La réalisation d'un quartier bas carbone démonstrateur pour la Ville de Colombes, valorisant les savoir-faire des acteurs, mettant en œuvre une énergie renouvelable décarbonée, employant des matériaux biosourcés et bas carbone et permettant aux habitants d'opérer leur propre transition énergétique. Le projet Auriol s'engage ainsi à s'inscrire dans la Stratégie Nationale Bas Carbone qui vise à atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050.

- La création de logements confortables, accessibles et résilients au changement climatique, permettant aux habitants de disposer d'espaces de qualité, tirant les leçons qui s'imposent à tous de la longue période de confinement et des pics de canicules de plus en plus fréquents. La mixité sociale proposée (30 % de logements sociaux, 10% d'accession sociale et 60% d'accession) et la variété des typologies permettront de répondre aux parcours résidentiels des populations. De plus, une partie de l'offre de logements sociaux sera dédiée à la reconstitution de l'offre du projet NPNRU Petit Colombes.

Une synthèse est proposée :

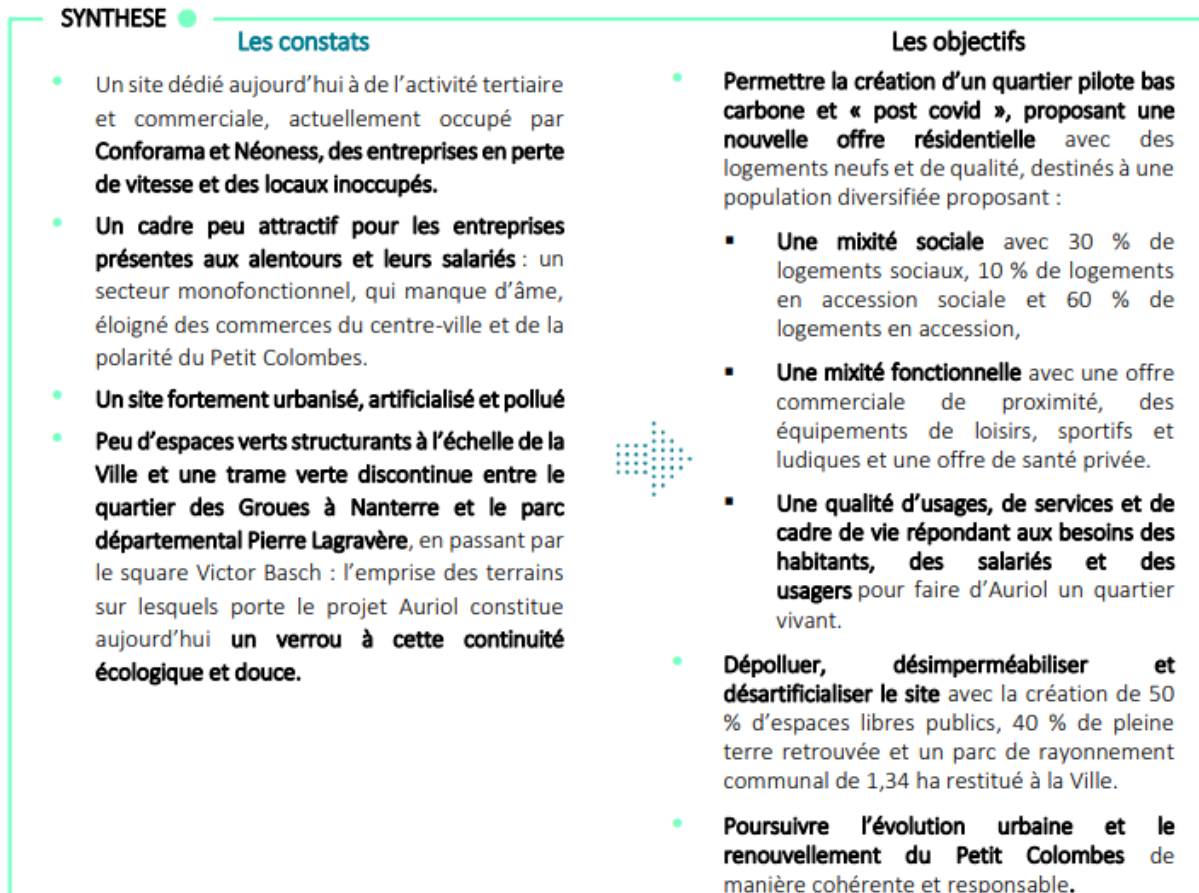


Figure 17 : Constats et objectifs du projet (page 24 de la notice de présentation).

L’environnement immédiat est composé de grands ensembles tertiaires ou petits résidentiels, jusqu’au boulevard Charles-de-Gaulle. La zone est actuellement identifiée comme tertiaire dans le PADD. Mais les projets de tertiarisation du quartier entamés dans les années 1990 et consécutifs à l’expansion du pôle d’activité de La Défense n’ont aujourd’hui plus d’écho dans l’avenir du site.

Le projet, de 4,3 ha, a donc pour objectif, précise toujours la notice de présentation, d’accueillir un quartier résidentiel exemplaire d’environ 115 000m<sup>2</sup> de surface plancher dont 5000 m<sup>2</sup> d’activités, de services, de commerces et d’équipements. Le projet Auriol présente 7 lots avec des bâtiments d’hauteur différente oscillant entre 28 mètres et 58 mètres (soit 50 mètres au plancher du 17<sup>ème</sup> étage). Dans ce quartier résidentiel sont présents non seulement des logements familiaux (sociaux, accession sociale ou libre) mais aussi une résidence étudiante. En diagonale au centre, est créé un parc urbain d’environ 1,34 ha créant un espace vert.

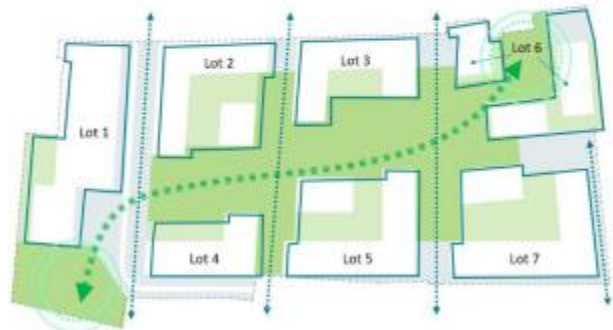
<b>Total de 115 000 m<sup>2</sup> de plancher</b>	Source : étude d'impact (juillet 2023). L'évaluation environnementale (juillet 2023 également) donne des chiffres plus arrondis : 95 000 m <sup>2</sup> de logements familiaux, 15 000 m <sup>2</sup> en coliving, 5 000 m <sup>2</sup> en commerces, activités, équipements.		
95 360 m <sup>2</sup> de logements familiaux pour un nombre total d'environ 1500 logements (soit en moyenne : 64 m <sup>2</sup> par logement)	Dont		
	Logements sociaux	28 500 m <sup>2</sup>	30%
	Logements en accession sociale	9 500 m <sup>2</sup>	10%
	Logements privés	57 000 m <sup>2</sup>	60%
15 250 m <sup>2</sup> de résidence en coliving (étudiants, jeunes travailleurs), soit environ 540 chambres, soit environ 28 m <sup>2</sup> par chambre			
4390 m <sup>2</sup> de commerces, activités, équipements			

*Notice de présentation page 25 :*

Le postulat initial de la réflexion a été de considérer une seule grande parcelle et d'imaginer qu'un tiers du site serait restitué à la Ville sous forme d'espace public à travers la réalisation d'un parc structurant, rayonnant à l'échelle communale.

La forme urbaine induit de s'élever et de densifier afin de maximiser et de libérer de la pleine terre (60% d'espaces libres dont 50% d'espaces publics et 40% de pleine terre recréée à minima à l'échelle du site projet).

Le parcellaire dédié aux constructions est la résultante de l'omniprésence du parc continu à travers le site. Le parc est systématiquement connecté aux voiries existantes via les venelles transversales. **Sept lots sont ainsi créés.**



**Les lots sont déployés sous forme d'îlots ouverts.**

Plusieurs illustrations montrent l'avenir du site dans les différents documents du dossier d'enquête. La suivante a été privilégiée dans le rapport de présentation.



Figure 18 : Présentation graphique synthétique du projet Auriol (documents d'architectes).

A3.4.2. Les raisons d'intérêt général justifiant la déclaration de projet, telles qu'exposées dans la note de présentation.

De la page 35 à la page 39, la notice de présentation du dossier d'enquête publique expose de manière détaillée et argumentée les raisons d'intérêt général justifiant la déclaration de projet.

Des extraits peuvent ici en être donnés.

a) Répondre à la demande de logements et développer la mixité sociale.

La commune de Colombes se situe dans une agglomération où la problématique de la carence en logements a été établie et quantifiée avec l'objectif fixé par le SDRIF de construire 70 000 logements neufs par an pour la région Île-de-France (SDRIF Région Île-de-France « Horizon 2030 »). Rapporté au territoire de l'EPT Boucle Nord de Seine, l'objectif quantitatif de construction a été établi à 2 900 logements annuels pour la période 2024-2030 (SRHH Région Île-de-France approuvé en 2017 et en cours de révision), dont 908 logements sociaux par an. L'objectif décliné à Colombes nécessiterait de produire 600 logements par an. Or sur la période mi-2020 / mi-2023, seulement 1 200 logements ont pu être autorisés, soit 1/3 de

moins que l'objectif visé faute de foncier disponible suffisant. Le projet Auriol représente une opportunité pour permettre la tenue de ces objectifs de production territorialisés.

Situé dans un territoire attractif et stratégique en termes de développement urbain, le site Auriol est identifié comme un des « secteurs à fort potentiel de densification » car situé à proximité d'une gare et d'une offre en transport en commun structurante. Sur la commune de Colombes, le SDRIF identifie des quartiers à densifier à proximité d'une gare avec une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à 220 logements / hectare. Présentant un potentiel de valorisation majeur, le secteur Auriol doit en tant qu'emprise mutable importante du territoire et espace de polarité proche d'une gare, être un lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain et bénéficier davantage de droits à urbaniser (SDRIF-E horizon 2040).

b) Développer la mixité fonctionnelle pour une attractivité renouvelée du territoire.

Le projet Auriol s'inscrit dans une ambition d'attractivité renouvelée du territoire en rapprochant logement, emploi, commerces et services permettant à chacun de travailler, d'éduquer ses enfants, de se divertir, de se cultiver et de pratiquer du sport proche de son lieu de résidence, et en proposant un cadre de vie répondant aux aspirations et besoins des habitants, des usagers et des salariés du secteur. Cette mixité des fonctions urbaines avec le développement de logements, de bureaux, d'activités économiques, de commerces et d'une offre d'équipements (sports, loisirs, santé, ...) en pieds d'immeuble et d'un parc accessible à tous, rayonnant à l'échelle communale, s'inscrit dans un objectif plus global qui vise à poursuivre l'évolution urbaine et le renouvellement du Petit Colombes de manière cohérente. Cette opération accompagne ainsi le changement d'image et poursuit le renouvellement d'attractivité du quartier Victor Basch et du Petit Colombes pour en faire un quartier attrayant, vivant, connecté, riche de ses diversités et de ses identités multiples.

Les emplois potentiellement impactés par le déplacement du Conforama seront compensés par les emplois générés par les rez-de-chaussée actifs développés dans le cadre de l'opération et leur nombre augmenté.

c) Ouvrir le secteur sur le quartier et la ville.

Cette ouverture se traduit par plusieurs éléments, à commencer par la composition urbaine, architecturale et paysagère du projet. Le projet prévoit en effet une réorganisation de la circulation avec le prolongement de la rue de Metz et de la rue du Débarcadère, assurant ainsi un bouclage du quartier en cheminement doux et pour les véhicules dédiés à la défense incendie, à la maintenance et au ramassage des ordures. La rue du Débarcadère se terminant actuellement en impasse, le futur maillage viaire participera ainsi au désenclavement, à l'ouverture du secteur sur le quartier et à sa sécurisation.

d) Participer aux efforts de sobriété grâce à des objectifs environnementaux ambitieux.

Le projet s'inscrit pleinement dans un objectif pragmatique de sobriété foncière et de renouvellement de la ville sur elle-même en transformant une ancienne zone d'activités économiques

vieillissante en un quartier animé et intégré pleinement au reste du territoire colombien. Allant de pair avec la réalisation du projet, c'est aussi un objectif de dépollution des sols qui est visé, promouvant une régénération du site, conciliée à une forte ambition environnementale. En effet, le projet met un point d'honneur à respecter l'environnement et à anticiper le changement climatique notamment en renaturant le site qui est faiblement végétalisé et très imperméabilisé aujourd'hui. La dés-imperméabilisation du site, l'aménagement d'un parc en cœur de projet, ou encore la réalisation de toitures végétalisées permettront de développer la trame verte du quartier. Cette végétalisation permettra de diminuer le risque d'îlot de chaleur urbain et de créer notamment des espaces supports de biodiversité faunistique et floristique en développant le corridor écologique, participant ainsi pleinement à la reconquête de la nature en ville.

La limitation de l'impact sur l'environnement passera également par :

- une conception bioclimatique des bâtiments afin qu'ils soient résilients au changement climatique et aux épisodes de canicule de plus en plus fréquents,
- le recours à des principes constructifs répondant aux enjeux de sobriété carbone (utilisation de matériaux bas carbone, bio et géo-sourcés, issus du réemploi, du recyclage et de la réutilisation, ...).

Cette opération pourrait ainsi participer à la structuration et au confortement de filières françaises innovantes à ce sujet. Le projet produira également in situ une énergie renouvelable décarbonée visant 65 % d'énergies renouvelables, profitant possiblement au patrimoine tertiaire existant avoisinant.

A3.4.3. Compléments apportés par d'autres documents du dossier de l'enquête publique (Additif au rapport de présentation, CPAUPE, étude d'impact, évaluation environnementale).

Si la notice de présentation apporte l'essentiel des informations relatives au projet Auriol et à ses caractéristiques intrinsèques et au regard de l'environnement du quartier, d'autres documents du dossier d'enquête publique permettent de compléter cette approche principale.

a) L'Additif au rapport de présentation, dont la dernière version est datée de février 2024, insiste sur le triptyque parc / logements / quartier bas carbone, en présentant ainsi les trois objectifs « d'un projet global de quartier résidentiel bas carbone » :

- l'aménagement d'un parc linéaire de rayonnement communal, concourant à la désartificialisation des sols à travers la renaturation du site ;
- la production de logements confortables et résilients au changement climatique destinés à une population diversifiée dans un quartier à dominante piétonne;
- la création d'un quartier bas carbone mettant en œuvre une énergie renouvelable décarbonée employant des matériaux biosourcés et bas carbone.

Ce même document apporte également des indications chiffrées :

- sur la superficie à construire et la ventilation entre type de logements à livrer : environ 95 360 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiés aux logements familiaux, dont environ 30% de logements sociaux, environ 10% de logements en accession sociale, environ 60% de logements privés; et 15 250 m<sup>2</sup> environ de résidence en coliving pour étudiants et jeunes actifs.
- sur la continuité verte envisagée : un des objectifs du projet Auriol consiste à rendre près d'un tiers du site à l'espace ouvert public et d'assurer une continuité verte en diagonale, depuis le cimetière jusqu'à un futur franchissement des voies ferrées, par l'aménagement d'un vaste parc ouvert au public d'environ 1,34 ha.

Enfin l'Additif au rapport de présentation commente les incidences positives du projet :

- incidences générales : s'agissant d'un secteur d'activités aujourd'hui fortement urbanisé et imperméabilisé, sans végétalisation, les modifications le concernant incluses dans le PLU auront une incidence générale positive sur l'environnement, avec notamment sa renaturation et la confortation d'une trame verte communale (projet ANRU du Petit Colombes) et territoriale (écocampus Engie à La Garenne-Colombes, Les Groues à Nanterre).
- incidences sur le cadre de vie : la mixité fonctionnelle du quartier sera renforcée; les flux routiers n'augmenteront que de manière limitée (+5 % à partir du moment où les programmes d'habitation seront livrés); le projet sera principalement piéton; parkings situés exclusivement en sous-sol.
- incidences sur la forme urbaine : le secteur constitue aujourd'hui un paysage à l'architecture d'entrepôt peu qualitative avec d'importantes zones de stationnement; son évolution à venir en fera un programme mixte et un quartier attractif avec de nouvelles activités de services et de commerces.
- incidences sur le milieu naturel : d'une situation où il n'y a aujourd'hui que quelques alignements d'arbres, on évoluera vers un parc qui sera le 3<sup>ème</sup> en superficie à Colombes après ceux de Lagravère et de Caillebotte; la gestion des eaux pluviales en sera nettement améliorée, ainsi que la lutte contre les îlots de chaleur urbaine; il n'y a pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et le programme participera à l'effort général de zéro artificialisation nette (ZAN).
- incidences sur les ressources : la dépollution des sols sera assurée et il n'y aura pas d'impact sur la nappe phréatique par parti architectural de ne créer qu'un seul niveau de sous-sol.

b) Le Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) aborde les objectifs du projet dans son préambule, puis présente de nombreuses figures et illustrations dont certaines contribuent à la vision d'ensemble de ce que serait le quartier Auriol à l'issue de sa réalisation.

Les objectifs du projet sont listés selon l'énumération suivante :

- . La création d'un parc de rayonnement communal.



. La création d'un quartier pilote bas carbone et « post covid » proposant une nouvelle offre résidentielle avec des logements neufs et de qualité, destinés à une population diversifiée.

. Enfin, le souhait de développer un projet partenarial public/privé, traduisant les ambitions fortes de la Ville sur les aspects environnementaux, urbains et sociétaux.

Le CPAUPE apporte, tout au long du document, plusieurs illustrations graphiques permettant de mieux comprendre le parti d'aménagement proprement dit. On en retiendra ici les trois figures suivantes qui illustrent d'abord l'ambition de création d'un nouveau quartier fortement urbanisé mais en dégageant une « diagonale verte » significative, ensuite la substitution, à la configuration actuelle partagée entre trois propriétaires privés, d'un programme d'immeubles en 7 lots, enfin la répartition future entre les espaces publics ouverts, les espaces publics clôturés et les espaces privés clôturés.

▲ Organisation générale du futur terrain par répartition entre une « diagonale verte » dont le foncier sera attribué à la Ville de Colombes et des îlots dits « ouverts » qui resteront propriétés privées et donneront lieu à des aménagements valorisés par un souci de diversité architecturale.

#### Ilots ouverts

- Les lots sont déployés sous forme d'îlots ouverts. Cette forme urbaine induit de s'élever et de densifier pour maximiser et libérer la pleine terre.
- La connexion entre le parc et les cœurs d'îlot est immédiate, les continuités écologiques peuvent se faire.



Figure 19 : Diagonale verte, îlots bâtis et cœurs d'îlots.

▲ Répartition des îlots entre les terrains des actuelles trois propriétés privées, nombre d'îlots et superficie partielle par actuelle propriété privée.

## Les 3 parcelles initiales et la répartition des m<sup>2</sup> attendus

- Sur la parcelle CH14 propriété d'AG REAL ESTATE, 81 000 m<sup>2</sup> attendus répartis sur les lots 1 à 5
- Sur la parcelle CG137, propriété de la SCI DEMEESTER (structure familiale de personnes physiques,) 14 000 m<sup>2</sup> attendus répartis sur le lot 6
- Sur la parcelle CG134, propriété de SAS COLOMBES AURIOL, 20 000 m<sup>2</sup> attendus répartis sur le lot 7.

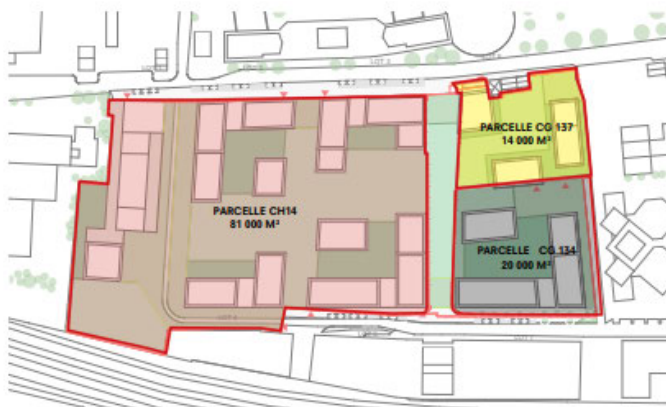


Figure 20 : Projection du futur programme sur les limites des actuelles propriétés privées.

▲ Visualisation de la répartition future entre emprises publiques et emprises privées.

## Emprises privées / publiques

- La rétrocession de près d'1/3 du site au projet d'espace public dessine les nouvelles emprises (parcelles) privées. Le futur Parc et les futurs espaces publics ouverts (prolongement de la rue de Metz et Place d'entrée et la sente à l'est) s'immiscent et végétalisent le cœur des grandes parcelles initiales.
- La gestion des limites entre les différentes emprises sera déterminante pour maintenir l'objectif d'un quartier unitaire et ouvert.



Figure 21 : Ventilation future des espaces entre espaces publics et espaces privés.

c) L'étude d'impact (juillet 2023) présente, pour sa part ainsi les objectifs du projet pour la ville :

La Ville a demandé aux différents propriétaires du site d'étudier un projet global de quartier résidentiel bas carbone sur l'ensemble formé par les 3 emprises foncières privées et la rue Jacqueline Auriol. Les grands objectifs de ce projet sont la création :

- d'un parc linéaire de rayonnement communal, concourant à la désartificialisation des sols à travers la renaturation du site, dans lequel s'intègre le futur projet immobilier et dont l'objectif général est de

compléter et assurer une continuité de la trame verte intercommunale et d'agglomérer la forme urbaine autour d'un parc qui puisse fédérer des intensités d'usages aux différentes échelles de la vie collective ;

- d'un quartier pilote bas carbone et « post Covid » démonstrateur pour la Ville de Colombes et pour la région, valorisant les savoir-faire des acteurs, mettant en œuvre une énergie renouvelable décarbonée, employant des matériaux biosourcés et bas carbone et permettant aux habitants d'opérer leur propre transition énergétique ;

- de logements confortables et résilients au changement climatique destinés à une population diversifiée.

d) Quant à l'évaluation environnementale, elle apporte quelques précisions sur les équipements du secteur, lesquels se composeront d'un linéaire commercial rue d'Estienne d'Orves, d'un cœur d'îlot support d'équipements publics et privés (ludothèque, crèche, offre sportive...), d'une offre de santé privée et de locaux d'activités sur la rue du Débarcadère.

#### A3.4.4. Compléments apportés par le PLUi en cours d'élaboration.

Le plan local d'urbanisme intercommunal de Boucle Nord de Seine, en cours d'élaboration, apporte dans son diagnostic des informations précieuses en matière de population et d'habitat.

Certaines concernent l'ensemble du territoire considéré (7 communes) et font apparaître, parmi beaucoup d'autres, les données suivantes :

- . Une croissance annuelle moyenne de la population de + 0,5 % sur la période 2013-2018.
- . Une part croissante à venir des personnes de plus de 60 ans d'ici 2040, d'où des besoins importants en matière d'adaptation des logements.
- . Une taille moyenne des ménages (personnes seules, couples avec enfants, couples sans enfant, familles monoparentales) passée de 2,44 en 2013 à 2,42 en 2018. Les couples avec enfants et les familles monoparentales représentent 45 % des ménages, contre 38 % pour l'ensemble du département des Hauts-de-Seine.
- . Parmi les logements locatifs sociaux, 63 % ont été construits avant 1977, part qui est même de 76 % dans les quartiers prioritaires de la ville et ex-zones urbaines sensibles : cela constitue une offre locative obsolète (du fait de ses formes urbaines – grands ensembles – ou de ses caractéristiques intrinsèques – logements parfois exigus, énergivores, sans espaces extérieurs) à laquelle il faut donc substituer une offre neuve et moderne. Ce renouvellement doit se faire en reconstitution sur site, ou en redéploiement, dans une perspective de meilleure intégration aux tissus existants et de plus grande mixité sociale.
- . S'agissant de la production annuelle de logements sur le territoire considéré, deux éléments sont notamment mentionnés : de 2011 à 2020, le nombre de logements autorisés chaque année s'est élevé en moyenne à 3200 et est monté à 3500 en 2020 ; l'indice de construction (nombre de logements commencés par an pour 1000 habitants) entre 2015 et 2020 est de 6,9 logements.

Pour Colombes plus particulièrement :

. La population de la ville est passée de 84 577 habitants en 2013 à 86 052 en 2018, soit + 1475 habitants, soit + 1,7 %, soit encore + 0,35 % en moyenne par an, ce qui traduit une légère augmentation de la population s'expliquant par un solde naturel (excédent des naissances sur les décès) positif de + 1,04 % par an et par un solde migratoire (arrivées et départs) de – 0,70 % par an.

. En matière de logements, Colombes compte 34 988 résidences principales (+ 0,54 % de 2013 à 2018), 734 résidences secondaires (+ 12,83 %, dont impact probable des logements meublés loués sur courte durée) et 2 359 logement vacants (+ 0,49 %).

. 9 585 logements sont individuels, soit le taux le plus élevé dans la partie Hauts-de-Seine de l'EPT BNS : Colombes est connue pour l'importance de son parc pavillonnaire.

. Les logements sont généralement plus anciens à Colombes que dans le reste de Boucle Nord de Seine : seuls 17 % ont été construits postérieurement à 1990.

. En 2021, Le taux de logements sociaux au sein du parc des résidences principales<sup>17</sup> est de 33,4 %.

. Colombes, avec un indice de construction de 7,5, est à un niveau supérieur à la moyenne de BNS et vient après Asnières et Clichy. Colombes a ainsi compté près de 3400 logements commencés entre 2015 et 2019.

Il est enfin rappelé dans le projet de PLUi que l'État a fixé, dans le SDRIF 2013 encore en application, un objectif de construction de 70 000 logements par an en Île-de-France, dont 38 000 sur la Métropole du Grand Paris, décliné par intercommunalité dans le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (2017) : pour Boucle Nord de Seine, l'objectif de production est fixé par le SRHH à 2900 logements par an. Le projet de PLUi propose de maintenir ce niveau, sans l'accroître, d'une part pour protéger le tissu pavillonnaire considéré comme un patrimoine urbain contribuant à l'ancrage des familles, d'autre part parce qu'il faut assurer une cohérence dans le développement : les livraisons de logements ont un impact sur les équipements et les réseaux de transport à bien anticiper, dans un objectif de maintien ou d'amélioration de la qualité de vie.

---

<sup>17</sup> Loi SRU article 55 : les communes de plus de 3500 habitants de l'aire urbaine de Paris doivent disposer de plus de 25 % de logements sociaux au sein de leur parc de résidences principales.

### A3.5. Les propositions de modification de quatre des documents du PLU.

Comme mentionné au paragraphe A3.2 a) et c) ci-dessus, le dossier d'enquête publique mentionne en définitive quatre documents du PLU à modifier.

#### A3.5.1. L'Additif au rapport de présentation du PLU.



Figure 22 : Page de couverture de l'Additif au rapport de présentation (sous-entendu : du PLU).

Jusqu'à présent, le rapport de présentation du PLU de Colombes avait été complété une fois<sup>18</sup>.

Le document dit « Additif au rapport de présentation », produit à l'été 2023 et actualisé en février 2024, vient compléter ce rapport, sans à nouveau formellement en amender le texte.

Certes, la présentation qu'il fait est centrée sur la déclaration de projet N°1, mais le contenu de cet Additif permet d'actualiser quelques données qui ne l'avaient pas été depuis 2013, date de l'adoption du PLU, ou 2015. Ainsi en est-il du chiffre de la population de Colombes selon le dernier recensement INSEE datant de 2019 : 86 534 habitants. Ainsi en est-il également du diagramme présentant en page 7 la ventilation des surfaces du territoire communal selon les usages et affectations, mettant en avant la vocation de la ville en matière d'hébergement : 33 % en résidentiel pavillonnaire et 22% en résidentiel collectif.

<sup>18</sup> Comme explicité dans la réponse du maître d'ouvrage au PVS0 : une procédure de mise en compatibilité du PLU lors de la déclaration d'utilité publique pour les travaux du tramway T1, approuvée en juillet 2015, a entraîné une actualisation des données de base contenues dans le rapport de présentation par la voie d'un complément à ce rapport.

### A3.5.2. Le plan d'aménagement et de développement durable.

a) Premier document dans l'ordre chronologique à mentionner une nécessaire modification formelle du PADD, l'évaluation environnementale précise que l'adaptation du PADD vise à :

- Permettre l'évolution urbaine de ce secteur en cohérence avec le projet de renouvellement urbain du quartier Petit-Colombes.
- Permettre la construction de logements sur un site dédié aux activités tertiaires, devenu aujourd'hui obsolète, afin de poursuivre l'effort nécessaire de production de logements en Île-de-France.
- Diversifier l'offre d'habitat dans un objectif de mixité sociale.
- Donner une place importante à la reconquête de la nature en ville par la création d'un espace vert de pleine terre d'une dimension significative au bénéfice de l'ensemble du quartier.

b) La suggestion d'amendements est ensuite traitée aux pages 11 à 18 de l'Additif au rapport de présentation dans la logique portée par le projet Auriol, c'est-à-dire une redéfinition de la vocation du secteur concerné qui était jusqu'à présent économique (commercial) et qui deviendrait orienté d'une part vers l'habitat avec objectif de mixité sociale et d'autre part vers la désartificialisation avec création d'espaces verts.

Juridiquement, cela se traduit par :

. à l'axe 1 du PADD (« Une ville évolutive et solidaire »), en page 4 de l'actuel document, objectif fléché « Développer et diversifier le parc de logements pour une offre attractive », thème « Promouvoir une offre diversifiée en logements pour garantir une mixité sociale sur le territoire » au sein « d'opérations ponctuelles par l'identification de secteurs mutables », le projet Auriol est ajouté au sein d'une liste déjà constituée par l'avenue de Stalingrad, la rue Gabriel Péri, le secteur Kléber, certains îlots du centre-ville et à proximité des gares.

. à l'axe 4 du PADD (« Une ville verte et durable »), en page 14 de l'actuel document, objectif fléché « Protéger le patrimoine paysager et environnemental », thème « Développer les espaces publics dédiés à la nature, au jeu, à la pratique sportive ou à la détente », le projet Auriol est ajouté à une liste de plusieurs projets entrepris, sous la forme « La création d'un nouvel espace vert d'environ 1.34 ha au sein du projet Auriol pour veiller à la continuité écologique et douce de la trame verte intercommunale ».

. la mise à jour de plusieurs cartes incluses dans le PADD : les principales adaptations graphiques portent, au niveau de la carte de synthèse et des cartes détaillées, sur une diminution de l'aplatissement violet représentant la destination économique du sud-ouest du quartier Victor Basch afin de faire apparaître la vocation d'habitat du secteur Auriol, le prolongement de la continuité écologique et les liaisons douces, l'inscription de commerces de proximité le long de la rue d'Estienne d'Orves, et l'affichage du projet Auriol sur la carte des « projets de demain ».

En termes d'illustration de ces modifications, on s'en tiendra ici à une reproduction de la carte de synthèse ainsi qu'elle serait modifiée : on y voit apparaître (entourage bleu) une **bulle mauve** « Secteur du

projet Auriol » traversée d'un **trait vert en pointillés** « Développer les continuités douces et les liaisons douces » et soulignée d'une **petite bulle verte allongée** « Protéger les espaces verts ».

CARTE DE SYNTHÈSE DU PROJET DE VILLE du PADD MODIFIÉ



Figure 23 : Carte de synthèse du PADD après modifications proposées.

### A3.5.3. Le plan de zonage.

Le projet du secteur Auriol n'est pas compatible avec le classement cadastral actuel en zone UF, dans laquelle, précisément, sont interdits « les logements qui ne sont pas nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités » (comprendre : « activités économiques »).

C'est pourquoi est proposé un reclassement dans la catégorie Uab, qui est définie en page 6 du règlement du PLU comme « correspondant au centre-ville, ses extensions et ses polarités secondaires ».

Le plan de zonage est donc modifié en conséquence en faisant apparaître le délimité du futur secteur Auriol, en l'estampillant Uab et en le distinguant ainsi de l'ensemble des parcelles voisines qui conservent une vocation générique UF.



Figure 24 : Proposition de plan de zonage modifié.

#### A3.5.4. Le règlement.

L'Additif au rapport de présentation traite, de la page 21 à la page 40, des amendements proposés au règlement du PLU pour rendre possible le projet porté par la déclaration de projet N°1.

Il s'agit évidemment ici d'un dispositif particulièrement technique, puisqu'il s'agit de s'assurer que le texte actuel régissant les caractéristiques de la zone générique Uab et qui s'appliquerait désormais au périmètre du projet Auriol comportera bien les dispositions permettant à ce projet non seulement de s'insérer dans les règles applicables à cette zone Uab, mais encore de « bénéficier » de dispositions spécifiques explicites rencontrant les objectifs fixés par le maître d'ouvrage pour définir, dans toutes ses dimensions, sociales, environnementales, économiques, la déclaration de projet N°1.

Pour faciliter la compréhension de ces amendements au texte réglementant la zone Uab, des justificatifs éclairent, article par article, la nouvelle rédaction proposée pour la partie Uab.

Sans reprendre ces justificatifs dans le détail, on peut en retenir les éléments suivants, à remettre en perspective avec l'esprit général du projet Auriol :

- . Garantie que les rez-de-chaussée des immeubles n'auront pas d'autres destinations que d'être des locaux commerciaux ou artisanaux.
- . Interdiction de commerces ayant trait aux métiers de l'automobile.



. Possibilité de création d'une voie spécifique destinée à la circulation de véhicules de service, type déchets ménagers, pompiers...

. Limitation du nombre d'entrées charretières.

. Un plan de masse est créé pour décrire le projet Auriol; seules les règles graphiques portées sur ce plan de masse s'appliquent, ce qui veut dire que les règles normalement fixées sur les retraits des implantations par rapport aux limites séparatives ou sur les distances entre bâtiments ou encore sur l'emprise au sol ne s'appliquent pas. Il est dit par le maître d'ouvrage en commentaires que « le principe retenu est d'implanter principalement les constructions en bordure de voies afin de pouvoir dégager un espace libre majeur au cœur du quartier dédié à l'aménagement d'un parc ouvert au public », que « toutes les distances définies au plan (masse) entre les bâtiments sont étudiées et gérées pour s'assurer d'une grande qualité de vie des futurs logements » et que « La gestion de l'emprise au sol à la parcelle ne permet pas de construire un projet d'ensemble libérant un vaste espace libre d'un seul tenant. Globalement à l'échelle de la zone de plan de masse, l'emprise au sol du projet est d'environ 40%, taux largement inférieur à l'emprise au sol autorisée en zone UA ».

- De la même manière, le plan de masse permet d'autoriser des hauteurs de bâtiments supérieures à celles autorisées en zone UA, qui sont de 9 à 36 mètres en fonction des secteurs; dans le projet Auriol, des immeubles R+6 à R+17 pourront être construits : « Cette augmentation de la hauteur répond à une volonté de diversification des fonctions urbaines favorisant l'intégration d'un rez-de-chaussée à usage commercial, et à la création d'un parc d'1,34 ha au cœur du projet. Pour rendre possible ces diverses volontés un certain seuil de densité est nécessaire se traduisant ici par des hauteurs plus importantes traitées par le principe de strates urbaines et d'implantations qui ont été étudiées selon des principes bioclimatiques pour maximiser leurs qualités environnementales. Des études aérauliques et d'enseillement ont accompagné la réflexion du projet. Le mode de calcul de la hauteur plafond spécifique au projet est ajouté ».

- Limitation de places de parking, avec différentes dispositions dont la principale est « 1 place de parking pour 2 logements ».

- La pleine terre doit représenter au minimum 40% de la surface du secteur de plan de masse.

- Le projet Auriol devra viser un taux d'énergie renouvelable minimum de 50% et devra viser au moins 65% d'énergie renouvelable pour son approvisionnement thermique (chauffage, eau chaude et rafraichissement). Une architecture bioclimatique sera recherchée afin de limiter les besoins énergétiques de chaud, de froid et d'éclairage en tirant partie des ressources naturelles. Les façades des bâtiments implantés le long de la rue du Débarcadère et face aux emprises SNCF, concernées par les nuisances sonores de la voie ferrée et qui connaissent des dépassements des seuils de gêne, devront respecter les valeurs des niveaux supérieurs au niveau base du référentiel NF HABITAT HQE ou équivalent en matière de protection contre les bruits aériens extérieurs pour l'isolement acoustique des pièces principales et cuisines vis-à-vis de l'extérieur. Dans le cadre des projets de constructions, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géo-sourcés ou bas-carbone sera privilégiée.

A3.5.5. Précisions apportées par la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement sur le plan de masse.

*Article R.439-1 du code de l'Urbanisme : Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu.*

A la question posée, avant l'ouverture de l'enquête, par le commissaire enquêteur sur l'objet du plan de masse qui serait inséré au règlement, le maître d'ouvrage a apporté la réponse suivante :

*Le secteur de plan masse que la déclaration de projet propose d'introduire est un dispositif graphique permettant d'adapter le plus précisément possible l'écriture de la règle d'urbanisme à la conception du projet et des lots comprenant les bâtiments.*

*Le principe générique dans les autres zones est d'avoir des règles écrites qui transcrivent des orientations urbaines générales :*

- implantation type par rapport à la rue (à l'alignement, en retrait de 5m minimum, etc.) selon le rapport à la rue souhaité*
- emprise au sol en pourcentage (70% maximum, 40%...) et hauteur plus ou moins importante (24m, 12m....), selon la densité bâtie recherchée*
- espace vert minimum en pourcentage (10%, 40% dont 30% en pleine terre, etc.).*

*Les porteurs de projets qui souhaitent développer des opérations dans ces secteurs partent des règles pour élaborer leur projet, ce qui donnera un résultat plus ou moins heureux selon la configuration du terrain et les propositions d'interprétation du règlement par les maîtres d'œuvre. La règle précède donc le projet.*

*Dans le projet Auriol (et d'autres sur la ville déjà développés selon ce principe), la règle vient plutôt dans un second temps, pour acter les propositions discutées et amendées des porteurs de projet. Le projet s'élabore progressivement selon des orientations exprimées par chaque partie (programmation urbaine, végétalisation du site, création d'un parc public, mixité sociale pour la Ville par exemple ; seuil de constructibilité minimale pour la viabilité du projet, typologies de logements pour les porteurs de projet par exemple) et l'écriture réglementaire finalise l'état de ces discussions, avec des arbitrages rendus pour lever des difficultés rencontrées ou réaffirmer des ambitions attendues.*

*Le secteur de plan masse du projet Auriol, avec des implantations et des volumétries finement définies, permet également de localiser des lots constructibles et d'associer des règles détaillées (stationnement, espace vert) pour gérer à la fois les particularités de conception sur certains lots, et le phasage des opérations dans le temps.*

Pour la Ville c'est une façon de mieux contrôler l'évolution des formes urbaines, avec des implantations et des hauteurs très cadrées ; pour les opérateurs privés, cela permet de s'intégrer dans un cadre à la fois d'ensemble et particulier pour leur lot selon les problématiques rencontrées, dans un contexte négocié et plus seulement vertical comme peut l'être l'application stricte du règlement.



Figure 25 : Le plan de masse du projet Auriol.

### A3.5.6. La mise en compatibilité du PLU de Colombes et les autres documents, régionaux ou territoriaux, de planification.

Selon la notice de présentation (pages 42 à 53), la mise en compatibilité du PLU proposée est « compatible avec les documents énumérés à l'article L.131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L.131-5 » du code de l'Urbanisme, à savoir les plans, les schémas et les programmes des différents outils de planification qui concernent le territoire.

Plus précisément, la notice de présentation examine successivement deux documents, le SCoT de la Métropole du Grand Paris (2023) et le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) Boucle Nord de Seine (2022) et conclue que le projet de mise en compatibilité du PLU est compatible avec eux.

Puis elle liste les documents avec lesquels la déclaration de projet Auriol emportant mise en compatibilité du PLU s'inscrit en cohérence globale :

- le Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF),
- le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique),
- le SDAGE Bassin Seine Normandie 2022-2027 (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), avec un point de vigilance concernant l'orientation du SDAGE visant à « Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captage d'eau potable » car le secteur de projet est situé sur une aire d'alimentation de captage prioritaire.
- le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI),
- le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH),
- le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF),
- le Plan climat air énergie métropolitain (PCAEM).



## Partie B

Après la présentation d'un tableau chronologique synthétique, la partie B rappelle la phase de concertation préalable menée au printemps 2023, puis expose les dispositions matérielles pratiques préalables à la phase publique de l'enquête. Elle analyse ensuite les principaux documents du dossier d'enquête (étude d'impact; évaluation environnementale; avis de la MRAe; cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales) et leur contribution aux deux volets de l'enquête : intérêt général de la déclaration de projet et pertinence de la mise en compatibilité du PLU.

### B1. Tableau chronologique synthétique.

Le tableau chronologique ci-dessous rappelle les principales étapes ayant précédé la présente enquête publique. Il intègre également pour information quelques références à l'élaboration concomitante du PLUi de l'EPT Boucle Nord de Seine.

*Les parties grisées sont relatives au PLUi de l'EPT Boucle Nord de Seine, qui sera à l'avenir le document régissant les règles d'urbanisme à Colombes et dans les six autres communes de l'EPT, mais qui n'est pas encore arrêté à la date de la présente enquête.*

30 janvier 2013	Délibération du conseil municipal de Colombes approuvant le plan local d'urbanisme de la ville.	Le PLU de Colombes a été modifié le 19 décembre 2013, le 3 juillet 2015, le 12 décembre 2016, le 3 octobre 2019, le 24 juin 2021 et le 3 février 2022. On notera que ces modifications n'ont pas porté sur le rapport de présentation du PLU, dont la version accessible sur le site <a href="http://www.colombes.fr">www.colombes.fr</a> de la Ville en février 2024 reste celle adoptée onze années plus tôt, même si un premier additif lui a été joint en 2015 pour tenir compte des travaux relatifs au tramway T1.	
2019	Un projet de campus tertiaire sur la seule parcelle CH14 occupée par le magasin de l'enseigne Conforama est envisagé; il sera ensuite écarté.	La SNC 357 rue d'Estienne d'Orves, propriétaire de la parcelle CH14 (activités de Conforama), développe un projet de campus tertiaire avec 8 bâtiments en R+7 et une surface de plancher de 77 000 m <sup>2</sup> . Ce projet anticipe des problématiques de réversibilité (éventuelle transformation future en logements). Une demande de permis de construire est déposée. La crise de la pandémie et ses conséquences en moindres besoins en bureaux, ainsi que les dispositions nouvelles (ZAN) de la loi Climat et résilience conduisent à un abandon du projet.	Cf pages 514 à 516 de l'étude d'impact.

		<p>Perspective aérienne sur le projet de Campus tertiaire envisagé en 2019</p>  <p>Figure 26 : Projet de campus tertiaire élaboré en 2019.</p>	
2021	<p>Un projet mixte, défini à partir de l'aménagement du projet de campus tertiaire avec notamment la conservation d'une partie tertiaire dans la partie est du site et l'introduction d'un ensemble résidentiel dans sa partie ouest est envisagé; il sera ensuite écarté.</p>	<p>Il est envisagé courant 2021 plusieurs aménagements du projet initial de 2019, avec modification partielle de la destination tertiaire en basculant tout ou partie du site en résidentiel et création de perméabilités plus importantes entre l'espace public et l'espace privé. Mais l'artificialisation des sols est maintenue et l'insertion urbaine n'est pas optimale.</p>  <p>Figure 27 : Projet de 2021 alliant bureaux et habitat.</p>	<p>Cf pages 516 et 517 de l'étude d'impact.</p>
15 avril 2021	<p>Délibération du conseil de l'EPT Boucle Nord de Seine prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de son territoire.</p>	<p>Le PADD de ce PLUi a été présenté dans les conseils municipaux des diverses communes concernées et au conseil de territoire du 22 juin 2023.</p> <p>Document toujours en cours d'élaboration (approbation attendue en 2024).</p>	
28 novembre 2022	<p>Arrêté n°2022/158 du président de l'EPT Boucle Nord de Seine engageant une procédure de</p>	<p>Cette procédure a pour objet de modifier, au sein du PLU, le plan d'aménagement et de développement durable du PLU, le règlement et le plan de zonage.</p>	<p>. Article L.300-6 du code de l'Urbanisme (intérêt général d'une opération d'aménagement)</p>

	déclaration de projet N°1 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Colombes. (cf Annexe B au présent rapport).		t / déclaration de projet). . Articles L.153-54 et L.153-55 du code de l'Urbanisme (mise en compatibilité du PLU avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général). . Articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'Urbanisme (association de personnes publiques à l'élaboration du PLU).
8 décembre 2022	Délibération 2022/S07/036 du conseil de territoire de l'EPT Boucle Nord de Seine sur la définition des objectifs et des modalités de la concertation préalable relative à la déclaration de projet N°1.	Cette concertation préalable n'est pas obligatoire aux termes de la législation et de la réglementation applicables (code de l'Urbanisme) mais a été volontairement organisée à l'initiative de la municipalité de Colombes, notamment en vue du passage du projet en conseil de territoire.	Article L.121-16 du code de l'Environnement.
17 avril au 26 mai 2023	Phase de concertation, dont réunion publique le 16 mai 2023.	9 avis écrits ont été recueillis. 60 personnes ont assisté à la réunion publique.	Cf sous-dossier 2 du dossier d'enquête publique, et paragraphe B2 ci-dessous.
22 juin 2023	Présentation du PADD du PLUi de l'EPT Boucle Nord de Seine au conseil du territoire et aux	Ce PADD est structuré en 4 grands axes, chacun d'entre eux se déclinant en 3 défis, eux-mêmes se traduisant en orientations. Un des défis de l'axe n°2 est de réussir la « ville santé » (défi 2.3) : une ville durable et résiliente.	

	conseils municipaux.		
Juillet 2023	Livraison de l'étude d'impact.	Réalisée par la société Urba Conseil / Groupe OTEIS (La Garenne-Colombes).	Cf Paragraphe B5.1. ci-dessous.
28 juillet 2023	La Ville de Colombes et l'EPT Boucle Nord de Seine saisissent la MRAe Île-de-France d'une demande d'avis dans le cadre d'une procédure commune d'évaluation environnementale prévue à l'article R.122-28 du code de l'Environnement portant sur l'étude d'impact du projet d'aménagement Auriol et sur l'évaluation environnementale du dossier de mise en compatibilité du PLU de Colombes.	La MRAe formule, pour sa part, qu'elle a reçu une demande d'avis sur : . Le projet d'aménagement Auriol, . Le projet de PLU de Colombes à l'occasion de sa mise en compatibilité, . Le rapport de présentation de ces projets, rendant notamment compte de l'évaluation environnementale effectuée.	<i>Article R.122-28 du code de l'Environnement.</i>
24 août 2023	Réponse du directeur de l'agence régionale de santé (ARS) de l'Île-de-France à l'avis demandé par la MRAe. Cette réponse ne figure pas au dossier de l'avis de la MRAe.		<i>Article R.104-24 du code de l'Urbanisme.</i>



2 novembre 2023	Avis n° MRAe ACIF-2023-005 du 2 novembre 2023 sur le projet d'aménagement Auriol et sur le projet de plan local d'urbanisme de Colombes à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet.	Avis rendu public sur le site de la MRAe : <a href="https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023-11-02_colombes_92_mecdp_plu_auriol_avis_delibere.pdf">https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023-11-02_colombes_92_mecdp_plu_auriol_avis_delibere.pdf</a>	Articles R.104-21 et R.104-25 du code de l'Urbanisme.  Sous-dossier 3, pièce 4, du dossier d'enquête.
26 décembre 2023	Courrier du président de l'EPT Boucle Nord de Seine demandant au président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise la désignation d'un commissaire enquêteur.	Le commissaire enquêteur et son suppléant ont été désignés par décision du 9 janvier 2024 du président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise.	Annexe D au présent rapport.
Janvier 2024	Publication du mémoire en réponse de la ville de Colombes et de l'EPT Boucle Nord de Seine à l'avis MRAe ACIF-2023-005.		Sous-dossier 3, pièce 5, du dossier d'enquête.
17 janvier 2024	Arrêté 2024/01 du président de l'EPT Boucle Nord de Seine prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.		Annexe B au présent rapport.

## B2. Phase de concertation préalable en 2023.

Quoique non obligatoire dans une procédure de déclaration de projet emportant mise en conformité d'un PLU, une phase de concertation préalable, encadrée par l'article L.121-16 du code de l'Environnement et dont le principe avait fait l'objet d'une délibération 2022/SO7/036 du 8 décembre 2022 du Conseil de territoire de l'EPT Boucle Nord de Seine, a été organisée du 17 avril au 26 mai 2023 par la municipalité de Colombes. Annoncée par voies d'affichage et de publications dans le magazine municipal et sur le site internet de la Ville et de l'EPT, mais également via les informations légales de deux quotidiens nationaux, elle a ouvert au public la possibilité d'exprimer des avis et observations sur des registres papier et électronique, par courrier et par courriel. Une réunion publique a en outre été organisée le 16 mai 2023, présidée par le maire de la Ville, avec des représentants des propriétaires, promoteurs et architectes.

La note de présentation du dossier de concertation préalable, le bilan de la concertation et la délibération 2023/SO4/015 du 22 juin 2023 qui a approuvé ce bilan par 72 voix pour et 3 contre, font partie des pièces consultables dans le dossier de la présente enquête publique.

Le nombre d'observations ou d'avis exprimés via les différentes modalités ouvertes s'est élevé à 9. Une soixantaine de personnes ont participé à la réunion publique.

### Les préoccupations ont porté sur les sujets suivants :

. Forte densité de la population prévue, liée à l'ampleur du programme telle qu'exprimée par la superficie de plancher habitable (95 000 m<sup>2</sup> hors résidence en coliving). 9 tours de plus de R+14. Hauteur des immeubles et mention, en comparaison, d'autres opérations limitées à des R+6.

. Secteur coincé entre voie ferroviaire, grands immeubles et cimetière. Logique de vase clos, risque de ghetto. Quartier Charles de Gaulle déjà saturé.

. Ce projet n'apporte pas d'équipements publics supplémentaires, type écoles ou installations sportives. Quelle offre de crèches et groupes scolaires pour absorber la population nouvelle s'agissant des enfants? Quid de la rénovation de l'école Buffon qui accueille déjà les enfants du Petit Colombes?

. Comment se répartira le 40 % de logement social : 1% patronal ? résidence étudiante, résidence pour seniors? Contingent Mairie ? A Colombes, on est habitué à un équilibre 1/3 de logements sociaux, 1/3 de pavillons, 1/3 de logements privés, qu'ils soient locatifs ou non.

. Quel sera le montant des loyers dans la résidence étudiante? Dans la résidence de l'avenue Lazare, les loyers atteignent 1000 €.

. Modalités de stationnement des véhicules. 1 place pour 2 logements est trop peu suffisant. Quid de la solution dite Gecina, qui ne procurera pas les mêmes avantages, dans le temps, que la possession d'une place de parking ?

. Perte d'emplois, dont au bénéfice des Colombiens. Il faut garder des zones économiques.

. Perte de l'offre commerciale d'une grande surface d'électroménager.

. Transports en commun : vues trop optimistes quant à la disponibilité du T2 aux heures de pointe.

Les réponses apportées par la municipalité de Colombes ont conforté les éléments d'information présents dans les documents déjà disponibles à l'époque et qui le sont dans le présent dossier d'enquête. On notera quelques précisions sur :

- les catégories de logements à livrer : « 30% seront dédiés à du logement social (plutôt orientés type PLAI ou PLUS), 10% de type BRS (bail réel solidaire) permettant l'accession sociale, et 60% en accession libre. Les quatre bailleurs principaux présents sur la ville et qui interviendront dans le projet sont Colombes Habitat Public, Hauts-de-Seine Habitat, Immobilière 3F et CDC Habitat. Une partie des logements sociaux démolis de la tour Total voisine dans le cadre du projet NPNRU du Petit Colombes sera reconstituée sur le quartier Auriol ».

- les emplois susceptibles d'être induits : « Le projet prévoit une quinzaine de cellules d'activité en pied d'immeuble (5000 m<sup>2</sup> environ d'activités) ce qui générera in fine de l'emploi. Les nouveaux services urbains créés (géothermie, parc public, socles actifs) par la mixité fonctionnelle du projet produiront ainsi de l'activité par rapport à la situation actuelle, monofonctionnelle et en grande partie vacante ».

La perspective « d'une balade urbaine à l'automne 2023 pour évoquer le projet dans son environnement ainsi que discuter des usages du futur parc public » a été évoquée lors de la réunion du 16 mai 2023, mais est restée sans suite.

### B3. Préparation matérielle de l'enquête publique.

En application de l'arrêté 2024/01 du président de l'EPT BNS portant organisation de l'enquête publique, les dispositions pratiques suivantes ont été prises (voir compte-rendu détaillé dans le PVSO annexé).

a) Les publications de presse ont été effectuées à dues échéances (26 janvier 2024, 15 février 2024) dans les quotidiens Le Parisien et Les Échos.

b) L'affichage a été effectué selon les dispositions suivantes transmises par la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la Ville au commissaire enquêteur :

. Affichage aux 17 panneaux d'affichage municipal disponibles (3 autres étant indisponibles car en zones de travaux, dont celui placé rue de Metz, marquant la limite entre Colombes et Nanterre et à proximité du site Auriol).

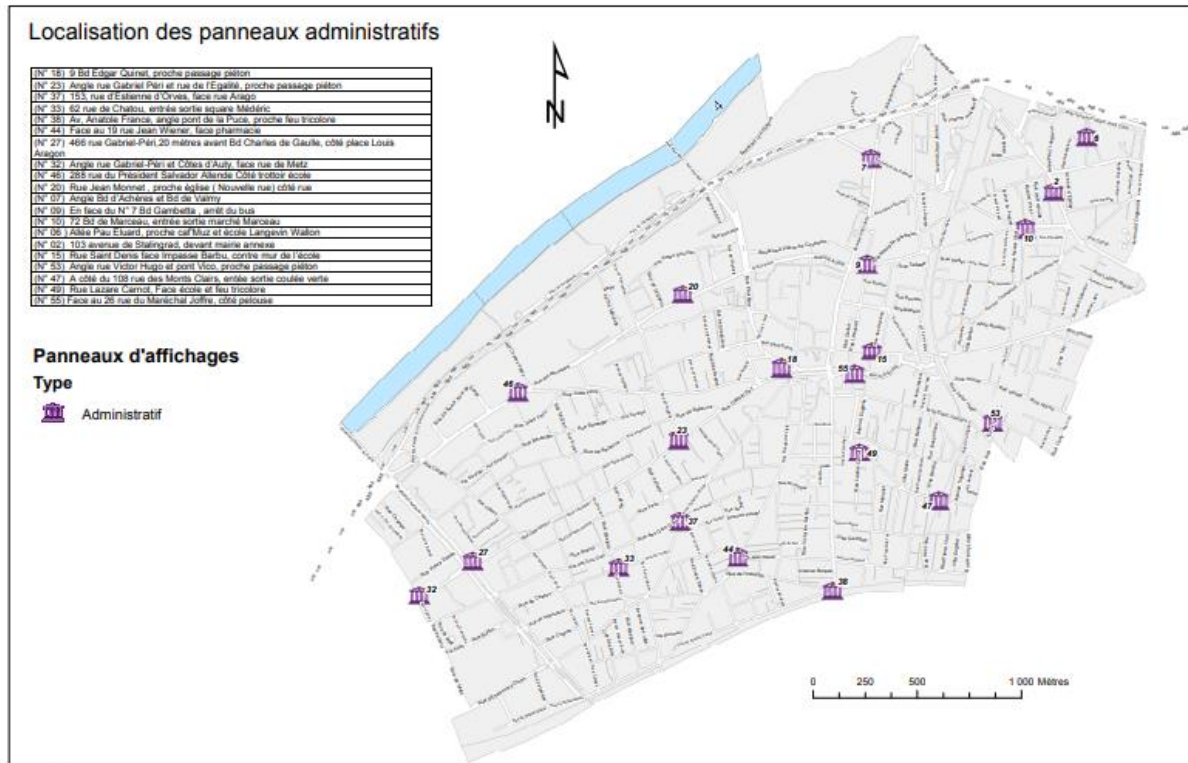


Figure 28: Emplacement des panneaux d'affichage municipal à Colombes.

. 5 affiches en bordure du site (notamment aux entrées du parking de Conforama), 1 affiche à la station Jacqueline Auriol du tramway T2.



Figure 29: Panneau d'affiches municipales place Aragon. Affichage sur le site Conforama.



. 1 affiche à l'entrée du bâtiment administratif abritant notamment la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la Ville de Colombes, rue de la Reine Henriette.

Figure 30: 42 rue Reine Henriette à Colombes.

c) La Ville dispose de panneaux lumineux d'information, notamment à proximité de la gare du centre de la ville (rue Saint-Denis) et place Aragon, et des messages ont été dûment diffusés dès avant l'enquête et pendant toute sa durée.



Figure 31: Affichage électronique en ville de Colombes.

d) Deux encarts d'information ont été insérés dans les éditions de février et mars du magazine municipal Vivre à Colombes.

e) Il existe, comme pour les 8 autres quartiers de la Ville (redécoupage en 2020), un « Comité de quartier Victor Basch », quartier auquel appartient le secteur Auriol. Une réunion de ce comité s'est tenue le 15 février 2024, soit deux jours après le début de l'enquête, et une information générale sur l'enquête publique a été donnée à cette occasion (cf PVSO).

f) L'enquête publique a été dûment mentionnée sur les sites web de la commune et de l'établissement public territorial. Les cheminements étaient les suivants pour toute personne désirant prendre connaissance du dossier.

✍ Du point de vue d'une personne dont l'intérêt aurait été suscité par la lecture de l'avis d'enquête publique de couleur jaune tel qu'affiché :

Une incitation à la consultation « physique » des pièces matérielles du dossier et, le cas échéant, au dépôt d'observations manuscrites ou dactylographiées sur le ou les registres dédiés, apparaissait aux paragraphes ci-dessous :

Le dossier d'enquête publique comprenant notamment le dossier de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Colombes, l'exposé de ses motifs, l'évaluation environnementale, l'avis de la MR Ae sur cette évaluation, le mémoire en réponse à cet avis, le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées, et le cas échéant les avis des personnes publiques associées, sera consultable durant toute la durée de l'enquête

- au siège de l'**Etablissement public territorial (EPT) Boucle Nord de Seine**, 1 bis rue de la Paix à Gennevilliers, de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h45 du lundi au jeudi, et de 8h30 à 12h30 et de 14h00 à 17h00 le vendredi
- au **Pôle Urbain de la Mairie de Colombes**, 42 rue de la Reine Henriette, au service Planification urbaine et mobilités, (1<sup>er</sup> étage), de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 du lundi au vendredi

Deux registres papier à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, sont mis à disposition, l'un au siège de l'EPT et l'autre au Pôle Urbain de la mairie de Colombes, pour recueillir les observations du public sur le dossier de déclaration de projet n°1 du PLU de Colombes.

De fait, le dossier papier était consultable dans une pièce de la direction de de l'urbanisme et de l'aménagement de la ville de Colombes, 42 rue de la Reine Henriette, aux horaires mentionnés et après accès à ce service via un interphone et une ouverture de porte déclenchée par la personne en charge de l'accueil au rez-de-chaussée, ou, le cas échéant, après appel téléphonique. Un poste informatique de consultation électronique était également disponible dans la même pièce.

Un autre dossier papier était disposé au siège de l'EPT à Gennevilliers.

Une incitation à la consultation électronique nécessitait le cheminement suivant :

**Un registre dématérialisé est également mis en ligne pour permettre la consultation numérique du dossier et recueillir les observations du public. Il sera accessible depuis l'adresse suivante :**  
<https://www.registre-numerique.fr/enquete-mecplu-auriol>

Le dossier d'enquête pourra également être consulté sur un poste informatique au pôle Urbain de la mairie de Colombes durant les heures d'ouverture. Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses éventuelles observations sur les registres ou les adresser, à l'attention du Commissaire-Enquêteur, sous l'intitulé « Déclaration de projet Auriol du PLU de Colombes », par écrit à l'adresse suivante : Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine, 1 bis rue de la Paix, 92230 GENEVILLIERS, ou par mail à l'adresse suivante : [enquete-mecplu-auriol@mail.registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-mecplu-auriol@mail.registre-dematerialise.fr).

Il fallait donc se rendre sur le site <https://www.registre-numerique.fr/enquete-mecplu-auriol> de l'entreprise Publilégal, gestionnaire de l'application « Registre Numérique », et accéder au dossier en version électronique en activant la rubrique « Le dossier » dans le bandeau du haut.



Figure 32: Extrait du site web de PubliLégal / Registre Numérique.

☞ Du point de vue d'une personne dont l'intérêt aurait été suscité par la lecture de l'avis d'enquête publique paru dans la presse (Le Parisien, Les Échos) : mêmes procédures, le texte des parutions reprenant celui de l'avis.

☞ Du point de vue d'une personne dont l'intérêt aurait été suscité par consultation du site de la Ville de Colombes [www.colombes.fr](http://www.colombes.fr) :



Figure 33: Extrait du site web de la Ville de Colombes.

Dès la page d'accueil du site, était visible un avis dans la rubrique Actualités, quoiqu'avec un titre ne reflétant pas exactement l'objet de l'enquête du point de vue juridique, l'enquête ne portant pas à proprement parler sur une « modification » du PLU, même si la procédure de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU aboutit finalement de fait à une modification du PLU.

En cliquant, l'on avait accès à une reproduction du texte de l'avis d'enquête, d'où, à nouveau, l'incitation soit à une consultation du dossier papier dans les locaux dédiés, soit à une consultation électronique via l'adresse <https://www.registre-numerique.fr/enquete-mecplu-auriol>.

☞ Du point de vue d'une personne dont l'intérêt aurait été suscité par consultation du site de l'EPT Boucle Nord de Seine [www.bouclenorddeSeine.fr](http://www.bouclenorddeSeine.fr), autorité organisatrice de l'enquête :

Après avoir cliqué sur « Les actualités » sur la page d'accueil, accès à une page présentant une série de rubriques, dont :

## Concertations, enquêtes publiques et mises à disposition du public



Figure 34: Extrait du site web de l'EPT BNS.

« En savoir plus » donnant ensuite accès au texte de l'avis, avec donc à nouveau incitation soit à la consultation du dossier papier soit à la consultation électronique via les procédures déjà décrites.

A noter enfin que l'enregistrement électronique du dossier d'enquête était fort volumineux puisque de près de 300 Mo.

g) Une première réunion de travail a eu lieu le 15 janvier 2024 entre le commissaire enquêteur et sa suppléante et Madame Margaux Bessis et Monsieur Matthieu Garde, membres de la direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la Ville, en présence d'une représentante d'éCo.urbain. Elle a notamment porté sur divers aspects généraux du projet et sur les modalités d'organisation pratique de l'enquête, notamment quant à la finalisation du projet d'arrêté du président de l'établissement public territorial et de l'avis d'enquête.



Une deuxième réunion de travail, portant notamment sur les différentes facettes de la démarche d'urbanisme négociée, a eu lieu le 5 février 2024 avec Monsieur Alexis Bachelay, adjoint au maire de Colombes, chargé de l'aménagement durable, de l'urbanisme et du renouvellement urbain, Monsieur Guillaume Fayolle, directeur de l'urbanisme et de l'aménagement, Madame Margaux Bessis et Monsieur Matthieu Garde. Monsieur Bachelay a remis au commissaire enquêteur un exemplaire de la « Charte pour l'aménagement et la construction durables de la Ville de Colombes », publiée en 2021.

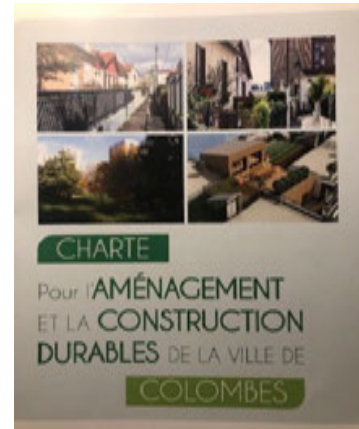


Figure 35: Charte pour l'aménagement et la construction durables de la Ville de Colombes, 2021.

#### B4. Contenu du dossier de l'enquête publique et usage des différents documents.

a) La liste ci-dessous a été établie par la direction de l'urbanisme de la Ville de Colombes.

Composition du dossier d'enquête publique	
	Registre d'enquête publique
1. Procédure	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Arrêté n°2022-158 du 28 novembre 2022 de lancement de la procédure de déclaration de projet</li> <li>2. Délibération n°2022-S07-036 du 8 décembre 2022 sur les modalités de la concertation</li> <li>3. Arrêté n°2024-01 du 17 janvier 2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique</li> <li>4. Avis au public d'ouverture d'enquête publique</li> <li>5. Publication de l'avis d'enquête dans le journal Le parisien du 26 janvier 2024</li> <li>5. Publication de l'avis d'enquête dans Les echos du 26 janvier 2024</li> <li>6. Publication de l'avis d'enquête dans le journal Le parisien du 15 février 2024</li> <li>6. Publication de l'avis d'enquête dans Les echos du 15 février 2024</li> </ul>
2. Concertation préalable	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Délibération n° 2023-S04-015 du 22 juin 2023 approuvant le bilan de la concertation préalable</li> <li>2. Bilan de la concertation</li> <li>3. Note de présentation du dossier de concertation préalable</li> <li>4. Procès verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées en date du 30 janvi</li> <li>5. Support de présentation du 30 janvier 2024</li> </ul>
3. Evaluation environnementale	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Evaluation environnementale du PLU en date du 23 juillet 2023</li> <li>2. Etude d'impact du projet en date de juillet 2023</li> <li>3. Annexes à l'étude d'impact en date de juillet 2023</li> <li>4. Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale du 2 novembre 2023</li> <li>5. Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE de janvier 2024</li> </ul>
4. Documents réglementaires modifiés	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Additif rapport de présentation</li> <li>2. Notice de présentation du projet</li> <li>3. PADD modifié</li> <li>4. Règlement PLU en vigueur</li> <li>5. Règlement PLU modifié</li> <li>6. Plan de zonage Colombes sud - existant</li> <li>7. Plan de zonage Colombes sud - modifié</li> <li>8. Plan de repérage des zones - existant</li> <li>9. Plan de repérage des zones - modifié</li> <li>10. Secteur de plan masse</li> </ul>
5. Documents annexes	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales - juin 2023</li> <li>2. Additif au CPAUPE - 26 octobre 2023</li> </ul>

b) Tableau de l'usage des différents documents du dossier de l'enquête publique.

En **bleu** : documents « obligatoires »

Document	Contribue à la réflexion sur l'intérêt général de la déclaration de projet	Contribue à la réflexion sur la mise en compatibilité du PLU	Usage dans le présent rapport
<b>Procédure</b>			
1.1 Arrêté du 28 novembre 2022 de lancement de la procédure de déclaration de projet.	Élément constitutif de la procédure de déclaration de projet.	Élément constitutif de la procédure de mise en compatibilité du PLU.	Joint en Annexe B au présent rapport.
1.2. Délibération du 8 décembre 2022 sur les modalités de la concertation.			
1.3. Arrêté du 17 janvier 2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.	Élément constitutif de la procédure de déclaration de projet.	Élément constitutif de la procédure de mise en compatibilité du PLU.	Joint en Annexe B au présent rapport.
1.4. Avis au public d'ouverture d'enquête publique.	Élément constitutif de la procédure de déclaration de projet.	Élément constitutif de la procédure de mise en compatibilité du PLU.	Joint en Annexe B au présent rapport.
1.5 et 1.6. Publication de l'avis d'enquête dans deux quotidiens	Élément constitutif de la procédure de déclaration de projet.	Élément constitutif de la procédure de mise en compatibilité du PLU.	Joint en Annexe B au présent rapport
<b>Concertation préalable</b>			
2.1. Délibération du 22 juin 2023 approuvant le bilan de la concertation préalable.	Élément documentaire dont le contenu concourt à la réflexion sur l'intérêt général.		
2.2. Bilan de la concertation.	Élément documentaire dont le contenu concourt à la réflexion sur l'intérêt général.		Paragraphe B2 du présent rapport.
2.3. Note de présentation du dossier de concertation préalable.	Élément documentaire dont le contenu concourt à la réflexion sur l'intérêt général.		
2.4. PV de la réunion d'examen conjoint des PPA en date du 30 janvier 2024.	Élément constitutif de la procédure de déclaration de projet.	Élément documentaire dont le contenu concourt à l'examen des propositions d'amendements au PLU.	Paragraphe C1 du présent rapport.
2.5. Support de présentation du 30 janvier 2024.	Élément documentaire dont le contenu	Élément documentaire dont le contenu concourt à	Paragraphe C du présent rapport.

	concourt à la réflexion sur l'intérêt général.	l'examen des propositions d'amendements au PLU.	
<b>Évaluation environnementale</b>			
3.1. Évaluation environnementale du PLU en date du 23 juillet 2023.	Élément documentaire dont le contenu concourt à la réflexion sur l'intérêt général.	Élément constitutif de la procédure de mise en compatibilité du PLU.	Paragraphe B5.2. du présent rapport.
3.2. Étude d'impact du projet en date de juillet 2023.	Élément constitutif de la procédure de déclaration de projet.	Élément constitutif de la procédure de mise en compatibilité du PLU.	Traitée au paragraphe B5.1. du présent rapport.
3.3. Annexes à l'étude d'impact en date de juillet 2023.	Élément complémentaire constitutif de la procédure de déclaration de projet.		
3.4. Avis de la MRAe du 2 novembre 2023.	Élément constitutif de la procédure de déclaration de projet.	Élément constitutif de la procédure de mise en compatibilité du PLU.	Paragraphe B5.3. du présent rapport.
3.5. Mémoire en réponse de janvier 2024 à l'avis de la MRAe.	Élément constitutif de la procédure de déclaration de projet.	Élément constitutif de la procédure de mise en compatibilité du PLU.	Paragraphe B5.3. du présent rapport.
<b>Documents réglementaires modifiés</b>			
4.1. Additif au rapport de présentation.		Élément constitutif du PLU mis en compatibilité.	Présenté aux paragraphes A3.5.1.
4.2. Notice de présentation du projet.	Élément constitutif du dossier de déclaration de projet.	Élément constitutif du dossier de mise en compatibilité du PLU.	
4.3. PADD modifié.		Élément constitutif du PLU mis en compatibilité.	Présenté au paragraphe A3.5.2.
4.4. Règlement PLU en vigueur.		Élément de référence.	
4.5. Règlement PLU modifié.		Élément constitutif du PLU mis en compatibilité.	Présenté au paragraphe A3.5.4.
4.6. Plan de zonage Colombes sud existant.		Élément de référence	
4.7. Plan de zonage Colombes sud modifié.		Élément constitutif du PLU mis en compatibilité.	Présenté au paragraphe A3.5.3.
4.8. Plan de repérage des zones existant.		Élément de référence.	

4.9. Plan de repérage des zones modifié.		Élément constitutif du PLU mis en compatibilité.	
4.10. Secteur de plan de masse.	Élément constitutif de la procédure de déclaration de projet.	Élément constitutif du PLU mis en compatibilité.	Présenté au paragraphe A3.5.4.
<b>Documents annexes</b>			
CPAUPE juin 2023.	Élément documentaire dont le contenu concourt à la réflexion sur l'intérêt général.	Élément documentaire dont le contenu concourt à l'examen des propositions d'amendements au PLU.	Cité au paragraphe A3.4.3. puis résumé au paragraphe B5.4.
Additif au CPAUPE octobre 2023.	Élément documentaire dont le contenu concourt à la réflexion sur l'intérêt général.	Élément documentaire dont le contenu concourt à l'examen des propositions d'amendements au PLU.	Cité au paragraphe A3.4.3. puis résumé au paragraphe B5.4.

B5. Vues synthétiques des principaux documents du dossier d'enquête.

B5.1. Étude d'impact.

*Article R-122-1 du code de l'Environnement : L'étude d'impact préalable à la réalisation du projet est réalisée sous la responsabilité du ou des maîtres d'ouvrage.*

*Article R-122-5 du code de l'Environnement : Le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine.*

Datée de juillet 2023 et menée par la société Urba Conseil / Groupe OTEIS, dont le siège est à Bois-Colombes, l'étude d'impact présente une étude exhaustive de 619 pages accompagnées de 1795 pages d'annexes.

Elle est structurée en 8 parties, dont un résumé non technique d'une cinquantaine de pages permet d'appréhender l'essentiel. On ne retiendra ici que des informations générales non déjà abordées dans la Partie A du présent rapport.

Partie 1. La description du projet.

Elle apporte des vues complémentaires du projet :

- environ 10 % de logements en accession sociale, environ 60 % de logements privés.
- environ 15 250 m<sup>2</sup> de résidence en co-living pour étudiants et jeunes actifs (soit environ 540 chambres).
- environ 4 390 m<sup>2</sup> de commerces, d'activités et d'équipements.

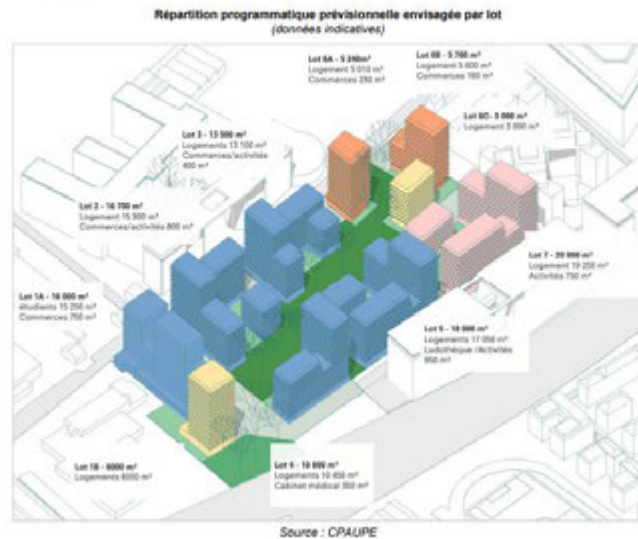


Figure 36 : Répartition programmatique prévisionnelle envisagée par lot.

L'étude d'impact traite notamment des aspects suivants :

- . La prise en compte des projets d'urbanisme et d'habitat identifiés dans l'environnement du site (sur un périmètre d'environ 730 ha), dont la ZAC Charles de Gaulle Est et le projet de rénovation du quartier du Petit-Colombes, ainsi que les opérations en cours ou programmées sur les parties proches des territoires de Nanterre et La Garenne Colombes.
- . Les solutions énergétiques à l'étude.

*A ce stade de définition, 2 scénarios sont encore envisagés, à savoir :*

*- une solution consistant en la création d'un réseau de chaleur alimenté par 2 chaudières biomasse en cascade de 500 kW chacune (alimentées par des plaquettes forestières) avec un seuil de puissance minimale de 130 kW complété d'un ballon de stockage d'un volume de 10 m<sup>3</sup> et d'une chaudière gaz d'appoint/secours d'une puissance de 2,5 MW ;*

*- une solution consistant à la mise en place d'une centrale géothermique, associée à une pompe à chaleur Eau / Eau d'une puissance de 690 kW, 2 chaudières biomasse en cascade d'une puissance de 300 kW (0,08 MW de seuil de puissance minimale) et de 100 kW (0,03 MW de seuil de puissance minimale), d'un ballon de stockage d'un volume de 8 m<sup>3</sup> et d'une chaudière gaz d'appoint/secours d'une puissance de 2,5 MW.*

- . La gestion des eaux pluviales.
- . La gestion des déchets.
- . Les labellisations environnementales recherchées : NF Habitat HQE 7\*, Bâtiment bas carbone neuf niveau performance, Biodiversity Construction niveau excellent.
- . La remise à nu du site avant toute construction.
- . Les fondations et les structures.

. Le respect des réglementations techniques et environnementales : thermiques, sécurité, eau, sûreté publique.

L'étude d'impact traite ensuite des sujets suivants relatifs à la phase opérationnelle des travaux :

. L'organisation du chantier qui pourrait durer 70 mois à compter de l'Ordre de Service de démarrage des travaux jusqu'à la fin des travaux à réaliser par la Ville sur les voiries du secteur concernées par l'opération. Le phasage du chantier (élaboration successive des lots) et la mise en place de grues à tour.

. Le volume des terres à excaver en vue de la dépollution totale des sols, qui pourrait atteindre jusqu'à 127 000 m<sup>3</sup>, et la masse des déchets à évacuer, qui pourrait atteindre 54 500 tonnes.

## Partie 2. La description des aspects pertinents de l'état initial de l'environnement et de son évolution.

Cette partie décrit l'environnement urbain immédiat du site, principalement constitué d'activités économiques (immeubles de bureaux), les dessertes du site en voiries urbaines et en transports en commun, le contexte réglementaire de l'environnement acoustique, l'environnement administratif, les risques et contraintes pesant sur le site.

On peut en retenir les éléments d'attention suivants :

▲ Une légère préoccupation sur l'évolution du trafic routier à partir de 2030, s'agissant des carrefours avec le boulevard Charles-de-Gaulle, lesquels sont déjà considérés comme chargés, voire saturés aux heures de pointe s'agissant du carrefour avec la rue d'Estienne d'Orves.

▲ S'agissant des bruits ferroviaires, sur l'ensemble de la journée, le site n'est localisé qu'à la marge à l'intérieur de la zone de dépassement de la valeur limite réglementaire définie pour le bruit d'origine ferroviaire (c'est-à-dire celle dans laquelle les niveaux de bruit sont supérieurs à la valeur limite de 73 dB(A)). La nuit, une frange sud du site est localisée à l'intérieur de la zone de dépassement de la valeur limite réglementaire définie pour le bruit d'origine ferroviaire pour cette période nocturne (c'est-à-dire celle dans laquelle les niveaux de bruit sont supérieurs à la valeur limite de 65 dB(A) pour les voies ferrées conventionnelles).

▲ Par rapport à un examen exhaustif des « risques et contraintes », le seul point d'attention est l'hydrogéologie souterraine du site qui fait apparaître que la nappe la moins profonde est située à 9 à 10 mètres de profondeur par rapport au niveau du terrain naturel, mais que ce seuil peut remonter à 8 mètres en cas de hautes eaux sur une période d'occurrence de 50 ans. Par ailleurs, il a été confirmé la présence d'amiante dans la plupart des bâtiments du site actuel, ce qui imposera les précautions légales et réglementaires indispensables lors des travaux de démolition.

## Partie 3. La description des facteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet.

Points d'attention :

▲ Avant la configuration actuelle des bâtiments, des activités industrielles et des dépôts, notamment d'hydrocarbures<sup>19</sup>, ont été gérées sur le site, et un Plan de Gestion incluant une Analyse des Risques Résiduelles prédictive a dû être réalisé sur chaque partie du site.

Partie 4. L'analyse des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine / La définition des mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine / L'estimation des dépenses correspondantes aux mesures prévues / Les modalités de suivi des mesures / L'exposé des effets attendus de ces mesures à l'égard des impacts du projet.

▲ Les mesures pour lutter contre les influences sur l'environnement pendant la phase chantier sont traitées dans le détail, dans le cadre de l'ensemble des dispositions techniques aujourd'hui applicables en ce domaine.

▲ L'étude d'impact souligne l'intégration dans le projet d'une perspective, qualifiée de « forte », d'adaptation à la loi Climat et résilience. En effet, intégrant l'objectif principal de cette loi consistant en la lutte contre l'artificialisation des sols, le projet Auriol présente, selon l'étude, les avantages suivants :

- permet le développement, en lieu et place d'une emprise foncière aujourd'hui quasi intégralement imperméabilisée, de 40 % de pleine terre (dont le parc public de 1,34 ha, au cœur du quartier, constitue la principale composante accompagnée des espaces à créer dans les différentes lots constructibles) et 60 % d'espaces laissés libres, non construits ;

- réserve environ 65 % de son emprise foncière à son projet paysager largement végétalisé et organisé notamment autour de plusieurs espaces structurants ;

- met en œuvre une stratégie végétale (particulièrement dense) et définit une répartition entre espaces bâtis et non bâtis efficaces dans la lutte contre l'effet d'îlots de chaleurs urbains ; des dispositifs particuliers sont annoncés en complément : ajout d'arbres, ombrages amovibles, fontaines à eau, brumisateurs amovibles ;

- adopte un dispositif de gestion des eaux pluviales qui favorise grandement le développement de la biodiversité ;

- permet la construction de logements confortables (notamment sur les plans thermique, acoustique, etc.) et résilients.

Par ailleurs, une étude aéraulique (dans la situation projetée, les nombreux bâtiments du projet Auriol permettront de réduire les vitesses de vent, contrairement à situation initiale dans laquelle les vents du sud sont très peu ralentis) a été menée, dont l'originalité a d'ailleurs été relevée par la MRAe.

Au regard du positionnement du projet par rapport au réseau ferroviaire existant, une étude spécifique concernant l'aspect vibratoire a été réalisée avec pour objectifs, d'une part, d'estimer les risques éventuels pour la stabilité des bâtiments et, d'autre part, d'apprécier les incidences des passages des trains

---

<sup>19</sup> Peut-être est-ce là l'origine du nom de la « rue du Débarcadère », les hydrocarbures étant transportés via une voie dédiée qui se détachait du faisceau ferroviaire principal.



sur le confort des futurs occupants du site en raison des vibrations que ces passages sont susceptibles de générer dans les futurs locaux du projet. Les résultats de cette étude montrent, d'une part, l'absence de risque structurel pour les bâtiments du projet et, d'autre part, le risque, en l'absence de toute mesure corrective, d'une gêne vibratile pour les occupants de certains bâtiments dans la partie sud du site. En l'absence de réglementation spécifique, il reviendra au maître d'ouvrage le choix de désolidariser ou non ces bâtiments et de mettre en œuvre, pour respecter les objectifs qu'il aura fixés, les dispositifs de désolidarisation adaptée après réalisation d'une étude vibratoire spécifique.

Partie 5. La description des incidences négatives notables attendues du projet sur l'environnement résultant de la vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs en rapport avec le projet.

Le seul point d'attention de l'ensemble des aspects traités dans cette partie porte sur la relative proximité des nappes d'eau souterraine, ce qui nécessitera des dispositions particulières pour les bâtiments à fondations profondes. Dans ce cadre, un dispositif d'étanchéité destiné à permettre aux structures enterrées de résister à la sous-pression susceptible de se produire lors du phénomène de remontée de nappe (poussée d'Archimède) devra être prévu. Ce dispositif pourra consister à la mise en œuvre d'un cuvelage sur la structure résistante et les retours de la partie immergée de l'infrastructure du bâtiment concerné et, le plus souvent, d'un revêtement de cuvelage.

Partie 6. La description des solutions de substitution examinées par le maître d'ouvrage / L'indication des principales raisons du choix du projet.

Après rappel des hypothèses successives évoquées en 2019 puis 2021 (cf tableau chronologique paragraphe B1. ci-dessus), l'étude rappelle que l'ensemble du projet a été réabordé depuis un plan vierge, en repartant des contraintes urbaines énoncées précédemment :

- . Perméabilités de liaison viaire (rue de Metz vers rue du Débarcadère).
- . Ouverture du site vers l'extérieur.
- . Création d'un parc d'une superficie d'environ 1,34 ha de rayonnement communal qui vient trouver son entrée sur la rue d'Estienne d'Orves vers le centre de Colombes.
- . Organisation des bâtis en lots indépendants autour du parc paysager, plutôt qu'autour d'un socle construit et imposant.
- . Réduction importante des emprises au sol et réduction des infrastructures pour maximiser la pleine terre.

Les parties 7 et 8 de l'étude d'impact explicitent les méthodologies utilisées pour évaluer les incidences notables sur l'environnement et les auteurs de l'étude.

A noter que les pages finales 608 à 619, sous un titre assez prometteur (« Étude d'optimisation de la densité des constructions »), n'apportent finalement pas beaucoup d'informations supplémentaires.

## B5.2. Évaluation environnementale.

*A la suite d'une décision du Conseil d'État et d'une modification induite d'articles réglementaires du code de l'Urbanisme (décret du 13 octobre 2021), une évaluation environnementale systématique est nécessaire lorsque la mise en compatibilité d'un PLU a les mêmes effets qu'une révision. Le PADD du PLU de Colombes étant modifié, une évaluation environnementale a donc été élaborée.*

Datée, comme l'étude d'impact, de juillet 2023, et justifiée, comme rappelé ci-dessus, par le fait que le PADD du PLU se trouverait modifié si la déclaration de projet N°1 était adoptée, l'étude environnementale recoupe certes de nombreuses informations déjà contenues dans d'autres documents. Mais elle a l'avantage de proposer une synthèse d'ensemble à travers notamment de nombreux tableaux comparatifs utiles.

a) Il s'agit d'abord (pages 11 à 13) de tableaux Atouts / Faiblesses / Opportunités / Menaces relatifs à l'environnement général, sur les thématiques :

- . Milieu physique.
- . Climat et vulnérabilité au changement climatique.
- . Risques naturels et technologiques.
- . Nuisances naturelles et pollutions.
- . Milieux naturels et biodiversité.
- . Paysage et patrimoine.
- . Milieu humain.

## Milieu physique

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les masses d'eau souterraines ont un bon état quantitatif ;</li> <li>• Les masses d'eau superficielles et souterraines ont un bon état chimique (sans prendre en compte les substances ubiquistes) ;</li> <li>• Les masses d'eau superficielles ont un bon état écologique ;</li> <li>• L'eau distribuée sur l'ensemble du territoire est de bonne qualité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Territoire très urbain laissant peu de place aux espaces naturels ;</li> <li>• Les pressions urbaines et industrielles présentes sur le territoire, dégradent la qualité des masses d'eau souterraine ;</li> <li>• Les masses d'eau superficielles ont un mauvais état chimique (en prenant en compte les substances ubiquistes) ;</li> <li>• Le territoire se situe dans une ZRE (liée à la masse d'eau souterraine de l'Albien-néocomien captif).</li> </ul>
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des actions de désimperméabilisation permettraient de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de limiter le traitement des eaux grises en station.</li> <li>• Les actions de dépollutions qui seront engagées dans le cadre de la DPMEC pourront contribuer à une meilleure qualité de la nappe souterraine.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les activités humaines actuelles ou passées peuvent dégrader les masses d'eau souterraine ;</li> <li>• La vulnérabilité intrinsèque des masses d'eau souterraines sur le territoire relativement importante ;</li> <li>• Le territoire se situe en zone sensible : la qualité des masses d'eau, des milieux aquatiques et de l'eau distribuée peut potentiellement être altérée.</li> </ul>

## Climat et vulnérabilité au changement climatique

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La commune est marquée par des espaces naturels (îlot de fraîcheur, espaces perméables).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un territoire vulnérable au changement climatique pour les périls inondations/mouvements de terrain/vagues de chaleur &amp; canicules.</li> </ul>
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PCAEM de la Métropole Grand Paris évoque plusieurs thématiques principales pour l'analyse de l'adaptation au changement climatique : les milieux naturels, la population, le bâti, les réseaux d'eau et d'énergie, les réseaux de transport, les activités touristiques et les autres activités économiques ;</li> <li>• Le PCAET Boucle Nord de Seine a été approuvé le 10 novembre 2022.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuite du réchauffement au cours du XXI<sup>e</sup> siècle en Île-de-France ;</li> <li>• Peu d'évolution des précipitations annuelles au XXI<sup>e</sup> siècle, mais des contrastes saisonniers.</li> </ul>

### Risques naturels et technologiques

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>Aire d'étude non concernée par les risques d'inondation ni de mouvement de terrain.</li> <li>Aire d'étude non concernée par les risques de transport de matières dangereuses par réseau routier ni par canalisation.</li> <li>Zone de sismicité très faible.</li> <li>Seulement 2 ICPE et Non Seveso.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aire d'étude située dans une zone moyennement sensible aux remontées de nappes et au retrait-gonflement des argiles.</li> <li>Aire d'étude proche d'un réseau ferré pouvant transporter des matières dangereuses.</li> </ul>
OPPORTUNITES	MENACES
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Changement climatique pouvant accentuer les risques naturels.</li> </ul>

### Nuisances et pollutions

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bonne gestion des déchets à l'échelle communale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 sites BASIAS présents sur le périmètre opérationnel.</li> <li>Qualité de l'air majoritairement dégradée par les transports routiers</li> <li>3 infrastructures terrestres bruyantes classées : ligne ferroviaire, rue d'Estienne d'Orves, boulevard Charles de Gaulle.</li> <li>Pollution lumineuse omniprésente et puissante.</li> <li>Installations radioélectriques &gt; 5 Watt présentes dans le périmètre rapproché.</li> </ul>
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>La gestion des pollutions émises par les sites BASIAS doit être considérée pour limiter l'étalement des substances nocives sur la zone et les alentours.</li> <li>Des opérations de requalification des sites pollués permettent de redonner une seconde vie à ces zones et de les intégrer au mieux au paysage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les aléas naturels (remontée de nappe, gonflement des argiles) peuvent affecter la répartition des polluants dans le sol.</li> </ul>

### Milieux naturels et biodiversité

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>1 ZNIEFF et 19 espaces naturels sensibles sont présents dans le périmètre éloigné.</li> <li>Deux espaces protégés d'oiseaux sont présentes dans le site.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le périmètre opérationnel n'est inclus dans aucun espace naturel remarquable.</li> <li>Les habitats sont anthropisés et marqués par la présence d'espèces exotiques envahissantes.</li> <li>Très peu d'espace naturel car zone fortement urbanisée.</li> <li>Aucune espèce végétale protégée n'a été inventoriée.</li> </ul>
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>Conserver et développer la qualité des milieux naturels présents en parallèle de la stagnation de la consommation foncière.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le changement climatique représente une menace pour les écosystèmes, car il perturbe la phénologie des espèces et leur aire de répartition.</li> <li>Le développement de l'urbanisation peut impacter les milieux naturels et leurs espèces.</li> </ul>

### Paysage et patrimoine

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>14 immeubles inscrits et/ou classés, 3 sites inscrits ou classés, 7 sites « Architecture contemporaine remarquable » sont présents dans le périmètre éloigné.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Très peu d'espace naturel car zone fortement urbanisée.</li> <li>Le périmètre opérationnel est principalement dédié aux activités.</li> <li>Le site n'est pas répertorié comme étant à valeur archéologique.</li> <li>Aucun périmètre de protection de monuments historiques ou de site inscrit ou classé à proximité du site.</li> </ul>
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>La requalification de ce site d'activités est une opportunité pour assurer une intégration urbaine qualitative et valoriser le paysage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comme détaillé dans la partie 5 (Incidences environnementales), la DPMEC ne constitue pas de réelle menace pour le patrimoine architectural (sites classés ou inscrits éloignés du projet)</li> </ul>

## Milieu humain

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone d'étude relativement bien desservie avec des autoroutes, trains, tramways et départementales à proximité.</li> <li>• Colombes est une ville attractive par sa densité d'établissements et par son nombre d'emplois.</li> <li>• Population relativement jeune : les tranches « 0-14 » et « 30-44 » sont les plus représentées au sein de la commune.</li> <li>• Couverture potentielle des besoins en électricité de la commune de 29% (contre 24% en moyenne pour les autres communes de Boucle Nord de Seine).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taux de chômage qui reste malgré tout élevé (9,9%).</li> <li>• « Surconsommation » d'énergie de l'emploi tertiaire.</li> <li>• La commune de Colombes n'a pas rempli l'objectif de réduire ses émissions de gaz à effet de serre de 28% en 2020 par rapport à 2005.</li> </ul>
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place d'une économie du recyclage et du réemploi.</li> <li>• L'installation d'infrastructures adaptées aux changements climatiques et sociétaux.</li> <li>• Possibilité de couvrir une partie des besoins électriques du projet via l'installation de panneaux photovoltaïques.</li> <li>• Possibilité de couvrir une partie des besoins du projet en Eau Chaude Sanitaire via l'installation de panneaux solaires thermiques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement du stationnement illicite.</li> </ul>

Figure 37: Série de tableaux issus de l'étude environnementale et traitant des atouts, faiblesses, opportunités et menaces relatifs à l'environnement général.

b) Il s'agit ensuite de la compatibilité du projet avec les textes supérieurs (analyse détaillée des pages 78 à 88).

## 4 Analyse de la cohérence du projet avec les documents cadres

Le rapport d'évaluation doit analyser la cohérence du projet de DPMEC avec les autres plans, schémas et programmes qui concernent le territoire. **Deux principaux documents** s'imposent au PLU dans une logique de compatibilité, il s'agit du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Métropole du Grand Paris (2023)** et du **Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) Boucle Nord de Seine (2022)**.

D'autres documents sont pertinents à analyser, selon le principe de cohérence stratégique : le Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) ; le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ; le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie ; le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) ; le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) ; le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) ; le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) ; et enfin le Plan Climat Air Énergie Métropolitain (PCAEM).

L'analyse fait ressortir les conclusions suivantes :

- SCoT de la Métropole du Grand Paris : la DPMEC est **compatible** avec le SCoT
- Plan climat air énergie territorial Boucle Nord de seine (PCAET) : la DPMEC est **compatible** avec le PCAET
- Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) : la DPMEC est en **cohérence globale** avec le SDRIF
- SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) : la DPMEC est en **cohérence globale** avec le SRCE
- SDAGE Bassin Seine Normandie 2022-2027 : la DPMEC est en **cohérence globale** avec le SDAGE
  - Un **point de vigilance** en lien avec l'orientation du SDAGE « *Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captage d'eau potable* »  
Le secteur de projet est situé sur une aire d'alimentation de captage prioritaire.
- Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) : la DPMEC est en **cohérence globale** avec le PGRI
- Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) : la DPMEC est en **cohérence globale** avec le SRHH
- Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) : la DPMEC est en **cohérence globale** avec le SRCAE
- Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) : la DPMEC est en **cohérence globale** avec le PDUIF
- Plan climat air énergie métropolitain (PCAEM) : la DPMEC est en **cohérence globale** avec le PCAEM

Figure 38: Évaluation environnementale: compatibilités de la déclaration de projet N°1 avec les documents supérieurs.

Plus précisément, la compatibilité avec le SCoT est jugée au regard de l'orientation générale de ce dernier : conforter une Métropole polycentrique, économe en espaces et équilibrée dans la répartition de ses fonctions. Le projet Auriol participe d'un « renouvellement de l'urbain, sans consommation de l'espace, avec création d'un arc central et d'un lieu d'activités, d'équipements et de commerces ».

La cohérence avec le SDRIF actuellement en vigueur est, pour sa part, jugée au regard des principes généraux de correction des disparités spatiales, sociales et économiques de la Région, de coordination de l'offre de déplacements, et de préservation des zones rurales et naturelles. Le projet Auriol « organise un réaménagement ayant pour objectif un renouvellement urbain cohérent, favorisant la mixité sociale et l'implantation de la nature en ville, sans consommation d'espaces naturels ».

La compatibilité avec le Plan climat air énergie territorial Boucle Nord de Seine est étayée sur des éléments tels une meilleure infiltration des eaux de pluie, un moindre ruissellement, la diminution des

risques d'îlots de chaleur urbains, l'objectif de 50 % d'énergie renouvelable, l'accent mis sur les modes de déplacement doux, et le projet global de quartier résidentiel bas carbone.

Enfin, la cohérence avec le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement est fondée notamment sur le chiffre global de 2900 logements à produire par an sur le territoire de Boucle Nord de Seine, auquel rapporter le projet Auriol de 1932 logements à livrer au début des années 2030, dont 30 % de logements sociaux, 10 % en accession sociale et 60 % en accession.

c) L'évaluation environnementale propose enfin une synthèse des incidences environnementales potentielles du projet. Celles qui retiennent particulièrement l'attention sont évidemment celles jugées négatives ou potentiellement négatives :

. **Négatives** : seules celles relatives à la phase chantier du projet d'aménagement sont classées dans cette catégorie (en prenant en compte le fait que le chantier s'étalera sur au moins 70 mois) et appelleraient en conséquence une forte mobilisation pour en limiter l'impact avec l'ensemble des techniques avec lesquelles un chantier de ce type est aujourd'hui mené.

. **Potentiellement négatives** : il s'agit des points de vigilance quant à la relative proximité des masses d'eaux souterraines (déjà abordée dans l'étude d'impact), de la question de l'exposition aux bruits et vibrations du faisceau ferroviaire et de l'impact de la hauteur des tours sur l'ensoleillement, les vues et le paysage.

. Toutes les autres incidences sont jugées **positives** ou neutres.

Synthèse des incidences environnementales identifiées

Les risques d'incidences environnementales suivant les principaux enjeux ; et les dispositions en lien avec chaque enjeu sont résumés dans le tableau suivant. Les mesures en lien avec les incidences négatives identifiées seront résumées dans le chapitre « Mesures Eviter-Réduire-Compenser ».

TABLEAU DE SYNTHÈSE des incidences de la DPMEC		Négatif	Potentiellement négatif	Neutre	Potentiellement positif	Positif
THEMES	Risques / enjeux liés	Dispositions de la DPMEC				Evaluation
		Modification du zonage / Règlement / Plan masse		Prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales		
<b>MILIEU PHYSIQUE</b>						
Topographie et géologie	Risque de déstabilisation des sols	Affouillements limités aux travaux d'aménagement				
Exploitation du sol	Consommation d'espaces Occupation du sol	Passage d'une zone UF à UA : pas de consommation d'espace Réduction de l'emprise au sol de 70 à 40% : moins d'artificialisation				
Eau (Hydrologie, assainissement, gestion des eaux pluviales)	Pollution des eaux souterraines			Point de vigilance lié au niveau de sous-sol, incidence potentielle sur la nappe d'eau profonde d'une dizaine de mètres		
	Protection de la ressource en eau Gestion des eaux pluviales / assainissement	Zone de DPMEC hors des périmètres de protection de la ressource		Principes de gestion des eaux pluviales très détaillés (nivellement, abatement de la pluie courante, espaces publics et privés, pluies exceptionnelles) L'ampleur du projet ne remet pas en cause les capacités du système d'assainissement		
<b>CLIMAT ET VULNERABILITE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE</b>						
Effets du changement climatique	Risque de création d'îlots de chaleur Inondations liées aux épisodes de pluie intense	Augmentation des espaces de pleine terre (40% minimum à l'échelle du plan masse) ; meilleure infiltration des eaux de ruissellement		Apport de fraîcheur grâce à l'importante végétalisation du quartier (coefficient de biotope 0,6) ; réduction du risque d'îlot de chaleur		
Consommations d'énergie et émissions de GES	Impact carbone des bâtiments, déplacements, consommations énergétiques			Objectif de 50% d'énergies renouvelables pour le projet (boîtes photovoltaïques), régénération thermique RE 2020 pour les matériaux isolés, mobiliers doux au centre du projet (maillage piéton/cyclable, stationnements vélos...), réflexion pour optimiser l'ensemblement : baisse des émissions carbone et des consommations d'énergie		
<b>RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES</b>						
Risques naturels	Risque d'inondation par ruissellement	Réduction de l'emprise au sol et augmentation des espaces de pleine terre : meilleure infiltration des eaux de pluie et réduction du risque d'inondation				
	Risque d'inondation par remontée de nappe	Conditions exceptionnelles du niveau de nappe peuvent atteindre la profondeur du 3 <sup>e</sup> niveau de sous sol (environ 6m)				
Risques technologiques	Explosions, incendies, produits toxiques, liés aux établissements industriels (CPE)	Des ICP prévus sur le site de DPMEC, afin de répondre aux besoins en chaleur. Installations soumises au régime de déclaration, le plus bas niveau en termes de danger et nuisances				
<b>NUISANCES ET POLLUTIONS</b>						
Sols pollués	Pollutions des sols / implantation de résidences sur des sols potentiellement pollués	La DPMEC permet la dépollution du site en vue de l'arrivée de nouveaux riverains Ces mesures sont résumées dans le chapitre « Mesures Eviter Réduire Compenser »				
Gestion des déchets	Favoriser la collecte, réduire les coûts et volumes de déchets					
Qualité de l'air	Risque de dégradation de la qualité de l'air Énergies et consommation des bâtiments Transports et mobilités douces	Maillage de mobilités douces, proximité des transports en commun : réduction de l'emploi de la voiture favorisé		Rearrangement de la voirie qui réduira le flux de véhicules sur la rue d'Estienne d'Orves : réduction des émissions de polluants (études techniques en cours). Choix des matériaux selon leurs caractéristiques sanitaires, pour optimiser la qualité de l'air intérieur		
Nuisances sonores	Exposition aux bruits liés aux infrastructures de transport (voies bruyantes, RER...)	Site de DPMEC voisin de la voie ferrée très bruyante : nouveaux riverains exposés à ces nuisances		Prise en compte des études acoustiques et vibratoires dans le dimensionnement des façades et de la structure afin de limiter l'impact		
Pollution lumineuse	Création de nouvelles nuisances lumineuses	La zone est déjà très impactée par les pollutions lumineuses, la DPMEC n'aura pas d'impact significatif sur cet enjeu environnemental				
<b>PAYSAGE ET PATRIMOINE</b>						
Patrimoine paysager	Conservation des plantations	Alignements d'arbres conservés				
Cadre de vie	Cadre paysager du nouveau quartier	Parc central, espaces verts associés à chaque îlot bâti		Stratégie végétale afin de végétaliser le quartier et instaurer un cadre de vie agréable		
Paysage	Suppression d'éventuelles vues ou perspectives	Bâtiments jusqu'à 58m de hauteur				
<b>MILIEU NATUREL</b>						
Couloirs de biodiversité	Protéger les espèces existantes Faciliter leur développement Renforcer un maillage	Augmentation des espaces de pleine terre et de la végétalisation favorable à la biodiversité, réduction de l'artificialisation		Stratégie détaillée pour renaturer le quartier, et en faire une maille de la trame verte communale Dispositifs biodiversité pour accueillir la faune urbaine (rhingettes, oiseaux, insectes...)		
Natura 2000	Conserver/développer les habitats	Secteur d'évolution du PLU éloigné du site FR1112013 - Sites de Seine-Saint Denis				
<b>MILIEU HUMAIN</b>						
Logement/Population	1 912 logements construits	Transition d'un quartier tertiaire vers un quartier à vocation résidentielle, qui répond aux objectifs des documents supra communaux et favorise le mixité sociale via l'offre de logement diversifiée				
Equipements/Activités	Diversifier l'offre en cohérence avec le développement démographique	La DPMEC permet la création d'activités, de commerces et de stationnements qui accompagne la dynamique du quartier				
Entreprises/emplois	Suppression d'activités et d'emplois Création de nouvelles activités et d'emploi	Les emplois liés aux activités tertiaires actuellement en place (identifiées comme en perte de vitesse) pourront être compensés par d'autres projets tertiaires sur la commune				
Voie/Circulation	Augmentation des circulations et nuisances afférentes	La DPMEC permet un aménagement des voiries sur le quartier, qui devrait réguler le flux de véhicule, et permet la création de voies de mobilités douce				
<b>PHASE CHANTIER</b>						
Nuisances sonores Gestion des déchets Circulation Énergie et gaz à effet de serre Pollutions atmosphériques Eau, Biodiversité		<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Nuisances sonores</b> : engins de chantiers potentiellement bruyants pour les riverains et/ou salariés à proximité, notamment certaines tâches de constructions à fort impact sonore</li> <li><b>Gestion des déchets</b> : le chantier est une source temporaire de déchets particuliers, en quantité importante, qu'il convient de gérer</li> <li><b>Circulation</b> : la circulation des engins de chantier et les travaux d'aménagement des voiries peuvent occasionner des gîtes et surcharge du trafic</li> <li><b>Énergie et gaz à effet de serre</b> : le chantier peut être consommateur d'énergie, lumière, choix des matériaux, notamment avec les diesels, et également émetteur de carbone (engins de chantiers, choix des matériaux...)</li> <li><b>Pollution</b> : le chantier peut être source d'émissions polluantes, atmosphériques mais aussi rejets produits liquides dangereux, émissions de poussière</li> <li><b>Eau</b> : les consommations d'eau peuvent être importantes lors des travaux</li> <li><b>Biodiversité</b> : la biodiversité alentour (oiseaux, chauves-souris, reptiles, amphibiens, mammifères) peut être impactée par les travaux. Dans le cas de cette DPMEC il n'y a pas a priori d'engins de destruction d'habitats, étant donné le caractère peu naturel du secteur, cependant le bruit et la lumière émis par les travaux peuvent être une gêne pour la biodiversité, notamment en période de reproduction.</li> </ul>				

Figure 39: Évaluation environnementale : synthèse des incidences potentielles du projet sur l'environnement.



### B5.3. Saisine préalable de la Mission régionale d'autorité environnementale.

La Mission régionale de l'Autorité environnementale a rendu « l'avis n° MRAe ACIF-2023-005 du 2 novembre 2023 délibéré sur le projet d'aménagement Auriol et sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Colombes (92) à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet ».

D'une manière générale, l'Autorité environnementale relève, selon ses termes, plusieurs « faiblesses » du dossier d'évaluation environnementale, tel qu'il lui a été soumis.

Certes, elle apprécie que figurent des « études spécifiques peu habituelles dans les études d'impact » et cite en particulier l'étude d'effet d'îlot de chaleur urbain, l'étude aéroulque, l'étude de faisabilité d'un réseau de chaleur et sa simulation thermodynamique.

Mais elle constate spécifiquement des insuffisances, principalement sur les enjeux sanitaires et leur impact potentiel pour les futurs habitants :

- d'une part en matière d'exposition au bruit des voies ferrées voisines;
- d'autre part en matière de présence de pollutions dans les sols, alors que l'accueil de populations sensibles est notamment prévu (crèche<sup>20</sup>).

Elle constate également que le projet de PLU révisé ne se saisit pas de ces sujets, alors qu'il est, selon elle, l'outil opportun pour les cadrer dès la phase amont.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent :

- l'exposition aux pollutions liées à la reconversion d'un site d'activités en logements,
- la dés-imperméabilisation et la renaturation du site,
- le bilan carbone global du projet,
- la perte d'ensoleillement pour les riverains,
- les déplacements des futurs habitants en modes actifs.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale portent sur les enjeux sanitaires, insuffisamment pris en compte (pollutions des sols, sonores et atmosphériques), principalement du fait de l'exposition de nouveaux habitants au bruit de la voie ferrée qui longe le site.

---

<sup>20</sup> Ce projet de crèche, initialement prévu dans le dossier, a été écarté par la municipalité de Colombes après le rendu de l'avis de la MRAe.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après, auquel le maître d'ouvrage (MO) a répondu. Le commissaire enquêteur en fait l'analyse comparative détaillée ci-dessous.

*Notes : la nomenclature référencée est celle utilisée par la MRAe dans son avis; la numérotation démarrant par 2, puis 3, est liée au fait que l'avis de la MRAe comporte une partie 1 consacrée à la présentation du projet. La considération 2.2. de la MRAe n'est pas reprise ici. Le « maître d'ouvrage » (MO) est l'ensemble EPT BNS + Ville de Colombes.*

Considérations générales sur l'évaluation environnementale telle que soumise à la MRAe.

Considération 2.1. Une évaluation insuffisante sur les enjeux sanitaires malgré des qualités sur d'autres aspects :

D'une manière générale, la MRAe relève, selon ses termes, plusieurs « faiblesses » du dossier d'évaluation environnementale, tel qu'il lui a été soumis.

Certes, elle apprécie que figurent des « études spécifiques peu habituelles dans les études d'impact » et cite en particulier l'étude d'effet d'îlot de chaleur urbain, l'étude aérodynamique, l'étude de faisabilité d'un réseau de chaleur et sa simulation thermodynamique.

Mais elle constate spécifiquement ce qu'elle appelle des insuffisances, principalement sur les enjeux sanitaires et leur impact potentiel pour les futurs habitants :

- d'une part en matière d'exposition aux bruits et vibrations des voies ferrées voisines; le recours aux valeurs seuils de l'OMS aurait été préférable;

- d'autre part en matière de présence de pollutions dans les sols, alors que l'accueil de populations sensibles est notamment prévu ; les études de pollution des sols ne sont pas suffisamment exploitées pour démontrer que les choix opérés correspondent à des solutions de moindre exposition.

Elle constate également que le projet de PLU ne se saisit pas de ces sujets, alors qu'il est, selon elle, l'outil opportun pour les cadrer dès la phase amont. Elle recommande donc de prendre en compte les enjeux de santé au niveau du PLU, notamment dans le cadre d'une démarche approfondie propre à un urbanisme favorable à la santé.

Par ailleurs, sur le plan formel, la MRAe constate qu'elle a été saisie sur la base des pièces du permis de démolir et non sur celles du permis de construire. Il y a donc lieu qu'elle soit ressaisie lorsque le dossier de permis de construire sera déposé, sur la base d'un dossier comportant l'ensemble des pièces : pièces

du permis de construire, ainsi que l'étude d'impact et les études annexes actualisées, notamment révélées comme incomplètes (sols, EnR) ou manquantes (paysage, cahier architectural).

En réponse, le MO estime que s'ils constituent un levier intéressant pour la promotion de la santé, le PLU n'a pas la capacité à répondre seul et de manière complète à l'ensemble des enjeux qui impactent la santé au niveau du territoire sur lequel il s'applique. Il ne permet pas de gérer les pratiques qui ne relèvent pas de l'urbanisme (par exemple réglementer l'utilisation de certains produits ou matériaux susceptibles d'engendrer une pollution). Il ne peut, par son champ d'application territorial limité aux frontières de la commune sur laquelle il s'applique, gérer les occupations des sols voisines, par exemple les infrastructures ferroviaires susceptibles de nuisances acoustiques et vibratoires.

Le MO met en avant les atouts du projet Auriol qui contribueront au défi n° 2.3. (« réussir la ville santé ») du PADD du futur PLUi Boucle Nord de Seine :

- réalisation de constructions neuves performantes et bioclimatiques permettant de réduire les émissions de polluants et de gaz à effets de serre liées au secteur résidentiel,
- réalisation de nombreux locaux privés pour le stationnement des vélos facilement accessibles depuis l'extérieur, d'un quartier parcouru par de nombreuses liaisons douces; limitation du nombre de places privées de stationnement automobile (par recours à la mutualisation d'une partie de ces places au sein d'une centrale de mobilité proche du site) permettant ainsi de susciter le recours aux mobilités actives (marche, vélo),
- réalisation de nouveaux espaces verts qualitatifs ouverts au public, aisément accessibles,
- adoption d'un dispositif de gestion des eaux pluviales synonyme de dés-imperméabilisation des sols (avec notamment une part importante d'espaces de pleine terre) permettant à la fois de limiter les risques de ruissellement et de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur urbaine.

Par ailleurs, le projet de crèche est abandonné.

Enfin, le MO précise les points suivants :

- l'étude d'impact du projet d'aménagement Auriol n'a pas été réalisée en vue de l'obtention des permis de démolir, mais bien en vue du dossier réglementaire du projet lui-même. Y figurent notamment en annexes les études de potentiel de développement en énergies renouvelables, de faisabilité d'un réseau de chaleur, d'optimisation de la densité des constructions.
- le MO a décidé volontairement de procéder à la réalisation d'une étude d'impact, au regard de différents enjeux environnementaux, que représente le développement d'un projet à dominante résidentielle dans un secteur encore dominé par un tissu de type industriel accueillant de nombreuses activités (en particulier à Nanterre) non loin de voies ferrées : principaux enjeux concernant les déplacements, la qualité de l'air, l'acoustique, l'organisation des chantiers, la taille de l'opération, la qualité environnementale des sols.

Considération 2.3. Une évolution vers davantage de pleine terre, mais sans étude d'alternatives au regard des pollutions :

La MRAe évoque deux versions antérieures du projet (un campus tertiaire en 2019; un quartier mixte intégrant du résidentiel, mais avec trop d'artificialisation du fait d'une dalle de parking, en 2021), et enregistre la version finalement présentée, soit une réduction importante des emprises au sol et une réduction des infrastructures pour maximiser la pleine terre.

Pour autant, elle estime que le dossier ne décrit pas comment les enjeux sanitaires ont été pris en compte dans la définition du projet et « attend » une présentation de solutions alternatives étudiées pour exposer le moins possible les futures populations aux pollutions sonores et vibratoires importantes du site.

Sur la problématique de la pollution des sols, le MO apporte les précisions suivantes :

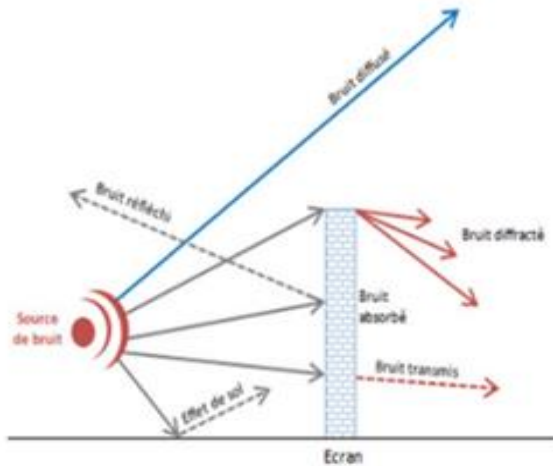
. le projet Auriol, dès que définitivement retenu, a donné lieu, pour chacune des 3 parties du site, à la rédaction d'un rapport actualisé s'appuyant sur de nouvelles investigations réalisées en 2022 et en 2023 sur le sol mais aussi sur les gaz des sols et les eaux souterraines pour tenir compte notamment des enjeux sanitaires. Chacun de ces rapports, reprenant les résultats des investigations précédentes, a été joint dans le dossier compilant l'ensemble des études techniques menées en amont du projet Auriol. Les informations contenues dans ces rapports ont été reprises dans le chapitre 3.3.3 de l'étude d'impact. De plus, un plan de gestion incluant une analyse des risques résiduels (ARR) prédictive a été réalisé sur chacune des 3 parties du site pour s'assurer, après mise en œuvre des mesures de gestion (mesures de dépollution en phase opérationnelle + mise en œuvre des dispositions constructives en phase d'exploitation), de l'absence de risque sanitaire pour les futurs résidents et usagers du site (même en cas de pollution résiduelle). A réception des travaux, une ARR fin de travaux sera réalisée sur chacune des parties du site, pour laquelle des mesures des concentrations résiduelles seront effectuées afin de statuer définitivement sur la compatibilité sanitaire des sols avec les usages prévus.

Sur la problématique des nuisances sonores et vibratoires engendrées du fait de la proximité des voies SNCF, le MO explique :

- ne pas pouvoir mettre en œuvre ni même décider de mesures limitant la source même de ces nuisances (matériel et voirie ferroviaires), lesquelles relèvent exclusivement de SNCF Réseau;

- ne pas être en mesure, après analyse approfondie, de faire mettre en place des écrans acoustiques, dont l'efficacité, liée pour l'essentiel à la limitation du bruit diffracté et du bruit résiduel diffusé par le haut, serait inatteignable du fait de la configuration d'ensemble (ampleur, différences de niveaux) du faisceau triple des lignes ferroviaires situé en contrebas du site Auriol.

Propagation du bruit dans l'environnement



*C'est l'énergie diffractée par les arêtes de l'écran (sommets et bords latéraux) ainsi que l'énergie provenant de la partie de la source non masquée par l'écran qui conditionnent l'efficacité finale de l'écran.*

Figure 40: Schéma de diffusion du bruit ferroviaire.

Source : [www.bruitparif.fr](http://www.bruitparif.fr)

En conséquence, le MO précise que **le choix a finalement été fait d'implanter les différents bâtiments du projet Auriol en profitant, pour une grande partie d'entre eux, de l'écran constitué par les bâtiments de bureaux existants au sud du site (immeubles « West Plaza » et « Perspective Défense ») et, pour les autres, en proposant sur certains bâtiments des façades avec des dispositifs permettant de limiter l'exposition au bruit.**

Analyse de la prise en compte de l'environnement.

Considération 3.1. Des futurs habitants exposés à plusieurs pollutions, notamment sonores :

En premier lieu, pollutions du sol :

D'abord et avant tout, la MRAe relève que :

- d'une part, sur le périmètre du projet, deux sites (activités de garage et de fabrication de machines-outils) ont été répertoriés dans la base de données Casias;
- d'autre part que les investigations menées à plusieurs reprises depuis huit ans ont mis en évidence non seulement la présence de plusieurs équipements potentiellement polluants (cuve de fioul enterrée, transformateur EDF, réservoir aérien de gasoil, etc.), mais aussi des anomalies et des marqueurs de plusieurs substances — notamment hydrocarbures, hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), benzène-toluène-éthylbenzène-xylènes (BTEX) et métaux — dans les sols, ainsi que dans les gaz du sol

(hydrocarbures et en BTEX) et les eaux souterraines (hydrocarbures volatils, HAP, BTEX, arsenic) dont l'origine n'a pas été identifiée.

Elle relève par ailleurs que l'analyse des sols menée n'est pas complète, car l'étude d'impact mentionne que certaines zones ont été peu ou pas étudiées.

Elle recommande donc de compléter les études de sols par les investigations complémentaires nécessaires notamment à l'endroit d'implantation des futurs espaces publics et pour apprécier l'impact sur les eaux souterraines.

Le MO confirme que le site a fait l'objet de nombreuses investigations sur les sols, les gaz des sols et les eaux souterraines, mais sous la contrainte de la présence d'activités en exploitation. Il confirme que les investigations supplémentaires à mener sur les secteurs encore non investigués, nécessaires notamment pour essayer d'identifier la source de la pollution des eaux souterraines et le sens de l'écoulement de la nappe (et, in fine, retenir la solution de traitement la plus adéquate parmi les solutions envisagées à ce stade), ne pourront être réalisées qu'après cessation d'activité des entreprises encore présentes et démolition des bâtiments existants qu'elles occupent.

Poursuivant sa réflexion sur les pollutions du sol, la MRAe cite le plan de gestion d'une part, l'analyse des risques résiduels (ARR) prédictive d'autre part, qui sont produits afin d'exposer la manière dont, les pollutions existantes du sol ayant été identifiées, leur traitement sera effectué pour rendre les sols compatibles avec la destination finale des lieux. Il y aura des excavations, des évacuations des terres non conformes et notamment des couches superficielles, puis des dépôts de terres saines, ainsi que le démantèlement des ouvrages enterrés (cuves, etc.), et le traitement des zones de pollution concentrée plus profondes (notamment au niveau de la parcelle située à l'ouest) par la technique « venting/ventilation en zone non saturée ». La MRAe relève que le MO juge que l'ensemble de ces dispositions permettra la compatibilité de l'état environnemental du site avec les usages futurs et qu'une ARR fin de travaux sera réalisée. Elle soulève par ailleurs le point de savoir si des jardins potagers seront effectivement créés.

Le MO renouvelle que des investigations supplémentaires seront indispensables pour essayer d'identifier la source de pollution des eaux souterraines, mais ce ne sera possible qu'après la cessation des activités économiques actuellement présentes sur le site et les démolitions induites. Ce n'est qu'alors que les plans de gestion et les analyses des risques résiduels – actuellement rédigés de manière maximaliste- seront actualisés et affinés.

Le MO mentionne en outre qu'à ce stade des investigations menées sur le site, et sur la base des résultats d'analyses en laboratoire des différents prélèvements réalisés dans les sols, les gaz du sol et les eaux souterraines, les différents bureaux d'études ont listé, pour les parties du site sur lesquelles ils ont travaillé, des restrictions d'usage susceptibles de figurer dans le futur dossier de servitudes qui sera porté aux actes notariés afin de garantir une pérennité de l'information concernant la qualité environnementale de l'emprise foncière correspondante. Ces restrictions d'usage ainsi que les dispositions constructives qui pourraient être mises en œuvre sont présentées dans le chapitre 4.1.2.3 de l'étude d'impact (leur liste est également reprise dans le résumé non technique, page 60 de l'étude d'impact). Étant liée à la présence d'un éventuel impact résiduel après travaux, et bien que certaines de

ces futures restrictions d'usage aient déjà été clairement définies à ce stade par les bureaux d'études, leur liste définitive ne pourra donc être arrêtée qu'après travaux.

Enfin, le MO fait part de l'abandon des projets de jardins potagers au sol.

En deuxième lieu, pollutions sonores :

La question des pollutions sonores générées par la proximité de la voirie ferroviaire (les voies ferrées du RER C sont classées en catégorie 1, la plus bruyante, dans le classement sonore départemental des infrastructures de transport terrestre) appelle une longue analyse de la part de la MRAe, en six volets majeurs.

a) La MRAe s'appuie d'abord sur les données mêmes de l'étude d'impact, relatant les campagnes de mesure effectuées en mars et mai 2023 et les simulations acoustiques à horizon 2029, pour constater des niveaux de bruit particulièrement élevés : mesurés selon la norme française dite Laeq10 (laquelle lisse les variations de bruit sur les périodes prises en compte et sont peu adaptées pour constater des pics de bruit), les niveaux peuvent atteindre, de jour, 68 dB(A), notamment aux abords des voies ferrées dans la partie sud du projet et près de 67 dB(A) au niveau de la rue d'Estienne d'Orves au nord (ainsi que près de 60 dB(A) de nuit). La MRAe constate donc que les bruits ferroviaires dépassent ainsi les seuils limites réglementaires sur toute la bordure sud de la parcelle, sur laquelle le projet prévoit pourtant d'implanter des bâtiments d'habitation (lot 4).

b) La MRAe constate ensuite que les normes OMS (norme Lden, day, evening, night), si elles avaient été utilisées, feraient apparaître, dans l'état initial du site, un dépassement des plafonds particulièrement élevé, en particulier le long de la bande sud du site (plus de 75 dB); la MRAe estime donc que la question du bruit doit être traitée avec une grande rigueur en évaluant le nombre de ménages exposés à des niveaux de bruit dépassant les 53 ou 54 dB le jour et 45 la nuit, lors de l'ouverture des fenêtres des logements et dans les espaces de vie extérieurs.

c) La MRAe traite également des niveaux des vibrations sonores : une étude spécifique a été menée pour mesurer l'impact des vibrations sur les futurs résidents et usagers, notamment ceux situés au sud du site. Des mesures vibratoires ont été réalisées le 5 juin 2023 au niveau de trois points situés sur la frange ouest du projet, permettant de relever les niveaux de vitesse vibratoire et le niveau vibratoire résiduel au passage des trains; là encore, les chiffres atteints sont élevés : jusqu'à 58,1 dB au point le plus au sud (vers les voies ferrées) et jusqu'à 23,6 dB de niveau vibratoire résiduel au point le plus au nord.

d) Au total, la MRAe recommande fortement de :

- justifier les écarts de pollution sonore entre l'état initial et la situation projetée et, le cas échéant, de reprendre la modélisation sur une base plus rigoureuse;
- proposer des mesures, à différentes échelles, d'évitement ou de réduction significative du bruit et des vibrations notamment liés aux voies ferrées permettant d'exposer le moins possible les futures populations y compris fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.

e) En complément, la MRAe recommande de traduire les solutions d'évitement ou de réduction significative de l'exposition au bruit et aux vibrations des voies ferrées (par exemple le principe de limiter la présence des chambres sur les façades les plus exposées des bâtiments d'habitation) dans le champ de compétences du PLU, permettant d'assurer l'absence de risque pour la santé humaine des futurs usagers. Ceci, en profitant de l'opportunité même que représente la mise en compatibilité du PLU.

f) Enfin, la MRAe évoque la pollution sonore induite durant toute la phase du chantier, laquelle affectera fortement les usagers des bâtiments voisins essentiellement constitués de bureaux occupés aux heures de travaux. Elle appelle à une vigilance particulière à l'égard des pollutions sonores durant cette période et estime que pour la protection de la santé des riverains, le suivi acoustique mis en place pour enregistrer en continu les niveaux de bruit sur le chantier doit permettre la mise en œuvre de mesures correctives en cas de dépassement de seuils autorisés voire, dans une perspective de meilleure acceptation du projet, en cas de dépassement des objectifs de qualité OMS.

En commentaires, le MO fait état des analyses suivantes :

a) Il est exact que l'état initial montre un dépassement des valeurs guides de l'OMS, pour les périodes jour et nuit, pour l'ensemble du site. Cependant, ces valeurs correspondent à des zones avec très peu d'infrastructures routières et ferroviaires. Elles apparaissent donc particulièrement ambitieuses en région dense telle que la proche couronne parisienne parcourue par un grand nombre de ces infrastructures, en partie structurantes pour l'ensemble de la région Île-de-France. Ainsi, par exemple, selon l'arrêté du 23 juillet 2013 relatif aux modalités de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre, en bordure d'une infrastructure classée en catégorie 5, le niveau sonore de nuit de référence (L<sub>aeq</sub>) pris en compte est compris entre 55 et 60 dB excédant ainsi ces valeurs guides. Pour autant, les fenêtres des logements seront dimensionnées par les maîtrises d'œuvre des différents lots afin de respecter la réglementation en vigueur en matière d'isolement au bruit extérieur. La réglementation française est conçue pour obtenir un niveau de bruit moyen dans les pièces principales et cuisines de 35 dBA en période jour, et 30 dBA en période nuit. Reste que, malgré cela, certains trains sans arrêt occasionneront à leur passage un niveau de bruit supérieur à ces valeurs.

b) S'agissant de questions méthodologiques, et en réponse à la MRAe s'étonnant des écarts importants entre bruit mesuré selon des modélisations et bruit constaté in situ, le maître d'ouvrage expose que les



modélisations type Bruitparif tracent des cartes qui ne sont pas issues de mesures sur site, mais qui sont des modélisations informatiques effectuées à partir de données descriptives de la topographie (relief, bâtiments, écrans anti- bruit...) et des sources de bruit (notamment les données sur les débits moyens, les vitesses, les parts de véhicules légers et de poids lourds dans le parc roulant, le régime de circulation, les revêtements de chaussée ou les caractéristiques des rails...) recueillies auprès de multiples acteurs. Elles ne constituent donc pas nécessairement une retranscription fidèle de la réalité mais proposent plus généralement une vision macroscopique et maximaliste de l'exposition au bruit.

Au contraire, les cartographies de bruits publiées dans l'étude d'impact, réalisées par le bureau d'études Cap Horn Solutions, s'appuient sur des mesures in situ, ensuite intégrées dans un modèle informatique conçu par le bureau d'études en utilisant un logiciel de propagation sonore. La cartographie ainsi réalisée a ensuite servi de base à la définition des situations au fil de l'eau présentées dans l'étude d'impact.

c) Des dispositions architecturales pourront être étudiées par les maîtres d'œuvre des différents lots, au stade d'élaboration des dossiers de demande de permis de construire, afin de limiter l'exposition au bruit dans les logements. Ainsi : éviter autant que possible les logements mono-orientés directement sur les voies routières et les voies ferrées ; prévoir des loggias, qui agiront comme un espace tampon, sur les façades les plus exposées.

d) Sans traiter directement de la recommandation relative à la mise en compatibilité du PLU, le maître d'ouvrage précise que si, comme l'énonce déjà l'étude d'impact, le projet d'aménagement Auriol se construit sur une démarche d'urbanisme négociée entre les propriétaires fonciers et la Ville de Colombes (et éCo.urban, son aménageur), dans l'optique de définir un projet global et cohérent à l'échelle du site, un quartier bas carbone, répondant à l'intérêt général et traduisant les ambitions fortes de la Ville sur les aspects environnementaux, urbains et sociétaux, les différentes composantes de la maîtrise d'ouvrage du projet d'aménagement Auriol ont déjà pris des engagements vis-à-vis de la Ville dans le cadre d'un document signé, à savoir la « Note des engagements des maîtres d'ouvrage » pour parvenir à ces objectifs. Ce document contient notamment des objectifs fermes, déclinés dans le Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) du projet d'aménagement Auriol, que les promoteurs immobiliers et / ou propriétaires fonciers se sont donc déjà engagés à respecter, sous peine de voir leur projet être refusé par la Ville. Ce document revêt donc déjà une valeur particulièrement contraignante. Ainsi, en matière acoustique :

. À partir du type T3, tous les logements seront traversants ou bi-orientés, afin de proposer une partie moins exposée au bruit à chaque habitant.

. Les logements mono-orientés directement sur les voies routières et les voies ferroviaires seront à éviter.

. L'isolation acoustique des façades et entre logements devra être satisfaisant pour l'ensemble des espaces de vie des logements selon les standards des certifications environnementales en la matière.

e) S'agissant de la gestion des nuisances sonores durant le chantier, le maître d'ouvrage mentionne que les mesures ad hoc seront définies dans le cadre de la conception des différents projets de construction

pour lesquels une demande de permis de construire sera sollicitée et de la planification des travaux. A ce stade, de nombreuses variables, encore non définies, ne permettent pas d'évaluer les nuisances sonores d'un chantier aussi complexe que celui du projet Auriol au cours duquel, comme le montrent les éléments permettant d'appréhender l'organisation et le planning prévisionnels provisoires fournis pages 150 et suivantes de l'étude d'impact, des travaux divers vont être menés de façon concomitante. Dans ce type de chantier, les plus fortes nuisances devraient se produire, a priori, en phase de démolition laquelle devrait intervenir en 3 phases distinctes (travaux concernant le lot 7, puis travaux de démolition du bâti occupant le site Conforama, puis travaux de démolition concernant les lots 6A, 6B et 6C du projet Auriol).

Les bâtiments à démolir étant des bâtiments bas, les opérations nécessaires à cette démolition (hors opérations de déplombage / désamiantage), hors aléa, devraient être menées rapidement (avant l'arrivée des premiers habitants), limitant également les incidences sur son environnement à dominante tertiaire et leurs occupants.

En troisième lieu, pollutions de l'air :

S'agissant des concentrations en dioxyde d'azote et en particules fines, la MRAe retient de l'étude d'impact un niveau généralement inférieur aux normes réglementaires françaises (moins exigeantes que celles de l'OMS), qui pourrait légèrement se dégrader avec la réalisation du projet, dégradation contrebalancée par l'évolution générale attendue des motorisations des véhicules. Surtout, elle recommande que la conception des aménagements et orientations des bâtiments n'omette pas de contribuer à une moindre pollution ambiante de l'air.

En commentaires, le maître d'ouvrage fait état des analyses suivantes :

a) Les estimations sur l'évolution des pollutions de l'air intègrent une diminution de la part des déplacements domicile-travail qui continueraient à être effectués en voiture par les habitants du futur quartier : 27 % contre 32 % aujourd'hui en moyenne générale pour les habitants de Colombes effectuant ce type de déplacements.

b) Formulées par les bureaux d'études, des recommandations destinées à limiter, dans les logements, la pénétration de la pollution provenant de l'extérieur seront rappelées lors de la conception des aménagements intérieurs des immeubles à bâtir, notamment en matière de positionnement des ouvrants, des ventilations mécaniques contrôlées et des bouches de prise d'air neuf.

Considération 3.2. Un projet ambitieux en matière de dés-imperméabilisation, de renaturation du site et de réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain :

La MRAe relève les points positifs que sont :

- la renaturation du site (création de 1,7 ha de pleine terre),
- l'insertion dans une trame verte nord-sud intercommunale joignant le parc départemental Pierre Lagravère au futur parc des Groues, voire au parc André Malraux à Nanterre (on notera toutefois que plusieurs des maillons de cette trame reste actuellement en l'état de projets),
- la limitation du nombre d'îlots de chaleur sur le site quand le projet de constructions aura été mené à bien, ceux existants pouvant être atténués par des mesures comme l'ajout d'arbres au sud des zones identifiées, des ombrages amovibles, des fontaines à eau et des brumisateurs.

Considération 3.3. Un bilan carbone à compléter :

Soucieuse d'affiner au mieux le bilan carbone du projet, la MRAe formule plusieurs remarques :

- Le diagnostic réemploi des matériaux des bâtiments détruits aurait dû être analysé au regard des émissions de gaz à effet de serre que ce scénario permettrait d'éviter, par rapport à un scénario de mise au rebut et de production de nouveaux matériaux.
- Il est souhaitable de détailler les mesures et objectifs associés à l'utilisation de matériaux à faible impact environnemental, en particulier biosourcés, recyclés et réemployés, et estimer leur impact sur l'empreinte carbone du projet.
- Il est bien noté que les besoins thermiques du projet Auriol seront couverts par une solution permettant de satisfaire à l'objectif minimal de 70 % d'énergie produite à partir de ressources renouvelables (EnR), mais que le choix n'a pas encore été fait entre deux scénarios : la création d'un réseau de chaleur alimenté par deux chaudières biomasse en cascade (2 500 000 W), ou la mise en place d'une centrale géothermique associée à une pompe à chaleur eau/eau et deux chaudières biomasse en cascade (2 x 300 000 W). La MRAe recommande dès lors de confirmer la solution retenue pour l'alimentation du projet en EnR, d'évaluer les émissions de gaz à effet de serre associées, de préciser la source et la filière d'approvisionnement en combustible biomasse, de produire une analyse détaillée des risques sanitaires induits par les émissions de polluants atmosphériques liées à la combustion de biomasse dans les chaudières et de définir des mesures d'évitement et de réduction en conséquence.
- Recommandation est faite d'intégrer au sein du projet de PLU des mesures prescriptives ou incitatives en matière de développement des EnR, de réduction des consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre.

En commentaires, le maître d'ouvrage renvoie à la notice environnementale rédigée par Agroenergy, organisme consulté pour réaliser le réseau de chaleur urbain du site, qu'il joint en annexe de sa réponse, et dont il tire notamment les éléments suivants :

- Le choix entre une solution biomasse et une solution géothermie n'est pas encore tranché; en substance toutefois, la biomasse est clairement et officiellement reconnue comme une énergie renouvelable. Si elle est retenue, le mode d'approvisionnement se fera par granulés de bois à partir d'une usine située en Normandie proche. Il s'agira d'une installation classée pour la protection de l'environnement, soumise à la procédure de déclaration et qui devra naturellement respecter les normes, y compris environnementales, prescrites par la réglementation propre à la catégorie pertinente d'ICPE.

- En application des dispositions prévues à l'article L.151-21 du code de l'Urbanisme, le règlement de la zone UA du PLU de la zone de plan de masse définie pour le projet Auriol a été complété par l'article 15 suivant : « Article 15 – Performances énergétiques et environnementales du projet Auriol (Secteur Uab) ». Suit la rédaction complète du texte de cet article 15.

Considération 3.4. L'impact des volumes de grande hauteur à mieux appréhender en termes de vues et de luminosité :

La MRAe recommande de présenter l'intégration du projet, à différentes échelles et de différents points de vue, avec les reconfigurations en cours ou prévues de la ZAC des Groues au sud (Nanterre) et du quartier du Petit Colombes/Victor Basch.

Relevant que le principal impact paysager du projet réside dans la hauteur importante de ses bâtiments, pouvant aller jusqu'à 17 étages, soit 58 mètres, la MRAe note que cette hauteur est bien supérieure à celle des immeubles de bureaux situés à proximité, ce qui est susceptible d'avoir un impact sur l'ensoleillement de ces bureaux, mais aussi de la résidence étudiante et de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes à l'ouest. Elle recommande de démontrer, par des documents visuels, en quoi les « vues qualitatives » produites par le projet sont en mesure de compenser la perte d'ensoleillement, et de compléter le dossier par une étude des conséquences des volumes bâtis sur la luminosité (et pas seulement l'ensoleillement) des logements. Enfin, elle apprécie l'épannelage et le découpage en îlots ouverts du plan masse.

En commentaires, le maître d'ouvrage présente des vues préfiguratrices des immeubles. Il indique que le concept de « vues qualitatives » a été abandonné.

Il fait par ailleurs référence au CPAUPE, lequel intègre des dispositions visant à permettre, dans chaque projet bâti, la conception d'une morphologie performante pour garantir le confort d'ensoleillement et de lumière dans les bâtiments et minimiser l'impact sur le confort des voisins (espaces extérieurs, publics, riverains existants). Ainsi, par exemple :

- A partir du type T3, tous les logements seront traversants ou bi-orientés.

- Les logements mono-orientés directement sur les voies routières et les voies ferroviaires seront à éviter.
- Les logements qui auront moins de 30 minutes d'ensoleillement le 21 décembre devront disposer de compensations individuelles telles que des surfaces vitrées généreuses.
- Le projet doit également prévoir des toitures accessibles pour en faire un véritable lieu de vie et de partage supplémentaire.

Considération 3.5. Un site bien desservi en transports en commun, une volonté de réduire l'usage de l'automobile mais un maillage cyclable à relier au réseau intercommunal :

La MRAe mentionne le nombre important de points d'accès aux transports en commun (tramways, bus, lignes ferroviaires) d'ores et déjà existants ou à venir, tout en notant que la desserte de la future gare Nanterre-la-Folie, que servira le prolongement du RER E, restera hypothétique si n'est pas construite une passerelle sur le faisceau de voies ferrées qui sépare Colombes de Nanterre. Elle recommande de s'assurer de la connexion du site au maillage cyclable communal et intercommunal existant, de préciser l'analyse d'identification des discontinuités et de garantir la réalisation de dispositions permettant d'y remédier, dès le stade du PLU. Elle se félicite de ce que l'étude d'impact limite à 0,3 à 0,5 places de parking par logement (soit environ 550 places par logement) et salue l'inscription de ce taux au sein du règlement du projet de PLU. Elle recommande de préciser le nombre de stationnements vélos prévus au sein du projet (une estimation conduirait à 1500 places) ainsi que les stationnements publics situés aux alentours du projet ou au sein des gares accessibles.

En commentaires, le maître d'ouvrage explore les facilités qu'apporterait aux modes doux de déplacements (notamment entre Nanterre et Colombes) la réalisation d'une passerelle sur le faisceau de voies ferrées, mais reste prudent sur le résultat des négociations entre les différents acteurs concernés. Il confirme que le site Auriol sera connecté à terme au maillage cyclable communal et intercommunal avec notamment la reprise du profil de la rue d'Estienne d'Orves dans le cadre du projet qui prévoit la réalisation d'une piste cyclable. Il estime enfin à 2819 le nombre d'emplacements de stationnement pour les vélos réalisables sur le site Auriol.

#### B5.4. Cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales.

Le dossier d'enquête comporte enfin un document de 263 pages, dit « cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales » dont la production n'était pas obligatoire au regard des règles d'organisation d'une enquête publique mais qui a l'avantage de faire apparaître par des images, significatives sur le plan visuel, des aspects majeurs du projet, à savoir la

conception, l'organisation d'ensemble et le profil général que prendra le quartier s'il est réalisé. Ceci ne remplace pas une maquette ou un film 3D, mais donne une préfiguration qui peut être débattue mais a l'avantage de concrétiser idées, perspectives et justifications.

Il a été réalisé par une « équipe de conception urbaine » constituée de deux cabinets d'architecture (Chartier-Dalix et Harel-Le Bihan) et deux cabinets d'ingénierie (Franck Boutté Consultants et Tugec Ingénierie)<sup>21</sup>. Il présente, après un préambule et avec souvent un vocabulaire contemporain propre aux métiers de l'architecture, la connexion intercommunale que créerait le projet Auriol, puis les « ambitions » de ce projet, ensuite les prescriptions urbaines, paysagères et architecturales et enfin les enjeux environnementaux.

Selon le texte en préambule, le Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales « précise l'ensemble des préconisations et recommandations issues des enjeux urbains, architecturaux, sociaux et environnementaux de l'opération, définies par les différents acteurs du projet et ayant pour but de garantir la cohérence globale du projet urbain au travers des différentes opérations à réaliser. Ces prescriptions et recommandations sont applicables à l'ensemble des opérations et seront complétées par les fiches de lots qui précisent les recommandations applicables à chaque parcelle. Elles sont néanmoins insuffisantes à garantir une qualité architecturale qui ne peut être trouvée que dans la pertinence des espaces, la sincérité et le sérieux de la construction qui exclut tout décor arbitraire, tout pastiche comme tout académisme. Le CPAUPE ne doit pas être abordé comme un règlement rigide qui s'ajoute aux nombreux règlements existants mais comme un outil référent d'aide à la conception, un socle commun d'intentions à traduire au sein des projets à venir. Par ailleurs, ce présent cahier des charges est contractuel entre la ville et les constructeurs ».

Le CPAUPE apporte également des précisions sur les agences d'architecture intervenantes :

*« La coordination urbaine et architecturale est assurée par les agences Chartier Dalix + Hardel Le Bihan qui auront également à leur charge la maîtrise d'œuvre de certains lots. Le rôle d'architecte coordonnateur est essentiel afin de garantir la cohérence d'ensemble due à l'échelle urbaine et architecturale. Le travail de coordination se fait en dialogue avec tous les acteurs à partir des données récoltées auprès de la mairie, de son aménageur et des maîtres d'ouvrage.*

*L'expérience des ateliers de travail et de collaborations avec des architectes et des maîtres d'ouvrages variés a permis à Chartier Dalix + Hardel Le Bihan de mesurer l'importance des échanges menés à ces occasions. Les architectes coordinateurs assurent le bon déroulé d'une démarche commune, collective et coopérative. Les ateliers de conception thématique seront le lieu d'échanges, de partages, d'écoutes, de concessions et compromis entre l'ensemble des acteurs pour assurer une cohérence architecturale, paysagère et écologique à l'ensemble du quartier. Les différentes opérations donneront lieu, avant le dépôt du permis de construire, à des ateliers et réunions de présentation du projet à la cellule de coordination du projet, garante du respect des éléments du CPAUPE et de la note des engagements. Ces réunions de*

---

<sup>21</sup> Respectivement : <https://www.chartier-dalix.com/fr/>; <https://www.hardel-lebihan.com/>; <https://franck-boutte.com/>; <https://www.tugec.fr/>.

coordination ont lieu au cours de la phase de conception, avant le dépôt de permis de construire et avant le lancement du dossier de consultation des entreprises ».

Le CPAUPE, qui « a été élaboré afin de garantir la cohérence globale du projet urbain » selon les termes de l'étude d'impact, permet ensuite de visualiser de nombreux aspects susceptibles d'être discutés dans la suite de l'élaboration et de la réalisation du projet. Les exemples choisis ci-dessous illustrent ainsi un certain nombre de problématiques soulevées lors de la phase de concertation, ainsi que lors du recueil des observations du public au cours de la présente enquête. A titre d'exemple : la problématique « hauteur des bâtiments versus ampleur de l'espace vert dégagé au sol »

### S'élever pour maximiser la pleine terre: des formes urbaines progressives

- Les bâtiments oscillent ainsi du R+6 au R+17 autour du futur parc et inscrivent le quartier dans l'horizon métropolitain tout en préservant une échelle humaine.
- Le parti pris de prendre de la hauteur et d'élever les bâtiments permet de libérer le sol. Autour du jardin, le bâti s'abaisse et laisse pénétrer la nature au cœur des îlots.

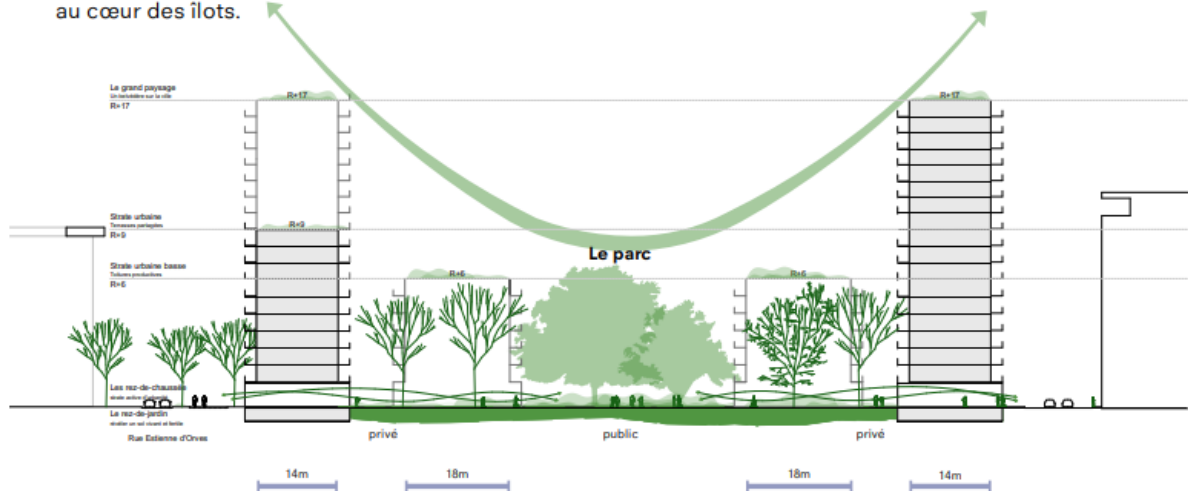


Figure 41 : Problématique « hauteur des immeubles » versus « ampleur de l'espace vert dégagé au sol ».

L'image suivante illustre pour sa part la conception de chacun des sept îlots d'immeubles créé, en précisant ce qu'il faut entendre par « strate grand paysage », « strate urbaine contextuelle » et « strate urbaine basse ». L'épannelage désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

# LE QUARTIER AURIOL

## FORMES URBAINES

### Ilots ouverts et épannelages

- L'îlot ouvert rassemble des bâtiments autonomes autour d'un cœur végétalisé. L'alternance de hauteurs offre des accroches urbaines diverses et permet des appropriations variées des toitures.
- La disposition des bâtiments au sein des îlots permet de gérer la hiérarchisation entre espaces publics, semi-publics et privés.
- La strate du grand paysage (grande hauteur en R+17) est orientée Est/Ouest et est positionnée en contact direct avec la rue ; en dialogue avec les deux échelles de la ville.
- La strate urbaine contextuelle (hauteur intermédiaire du R+9 au R+11) est positionnée en front urbain ; figure de transition : elle se connecte avec son environnement immédiat tout en offrant des respirations et failles qui s'ouvrent vers le parc.
- La strate urbaine basse (hauteur du R+6 au R+8) s'insère au cœur du parc, entre ville domestique et ville verte.
- Depuis le sol : les socles actifs en rez-de-chaussée, concentrent les flux en lien avec les espaces publics, les sentes paysagères et le parc.

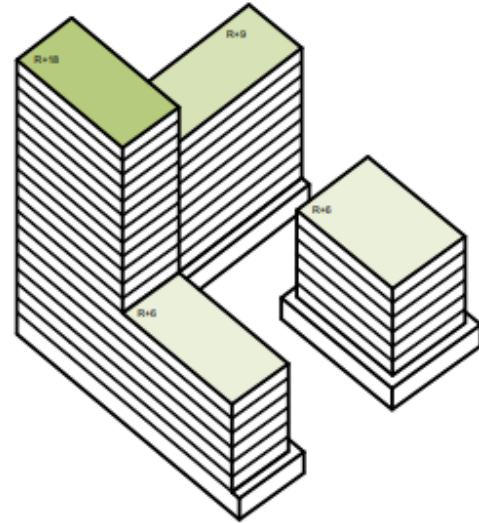


Figure 42 : Conception figurée d'un des sept îlots d'immeubles.

Un plan d'ensemble donne également une idée des masses des immeubles qui seraient construits sur le terrain d'assiette.



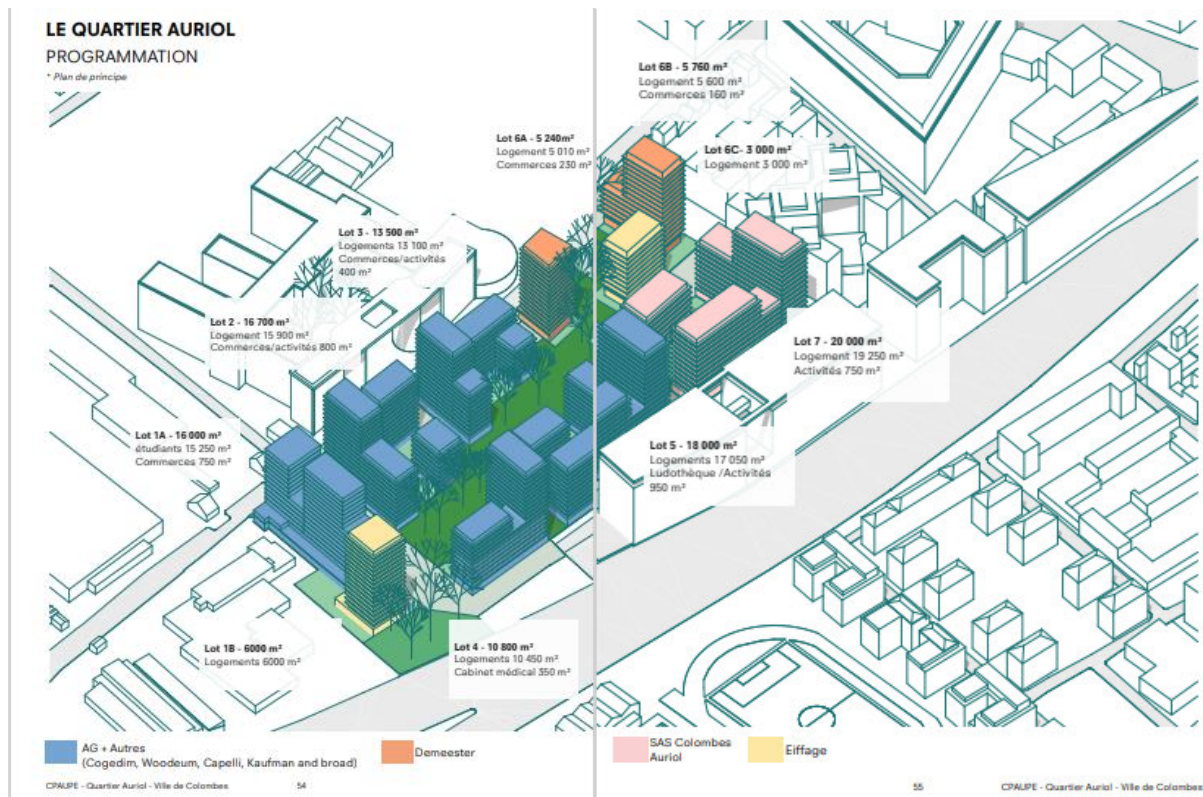


Figure 43 : Épannelage des immeubles à construire sur le terrain d'assiette.

Le document détaille ensuite les grandes orientations pour chaque aménagement spécifique : voies partagées et accès pompiers, halls et espaces communs, locaux vélos, installation des activités commerciales en rez-de-chaussée, accès et emprises parkings, gestion des déchets ménagers, connexions (dans leurs grandes lignes) aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de télécommunications, schéma de défense incendie, vidéosurveillance. Un point important est que le mode de recours à des sources d'énergies renouvelables n'est pas encore arrêté.

Une autre vue intéressante est celle de la description de la « composition paysagère du quartier ». Cette composition paysagère d'ensemble est ensuite déclinée point d'intérêt par point d'intérêt et apporte des précisions techniques, comme par exemple sur les nivellements, les usages, les revêtements suggérés (pavés granits ou pierre naturelle, pavés enherbés, dalles/briques en béton recyclé avec joints engazonnés, béton désactivé, sol sablé stabilisé, platelage en bois, gravillons...), les clôtures et limites paysagères, les mobiliers urbains, les dispositifs de biodiversité (nichoirs, refuges à chiroptères, hibernacula, hôtels à insectes).

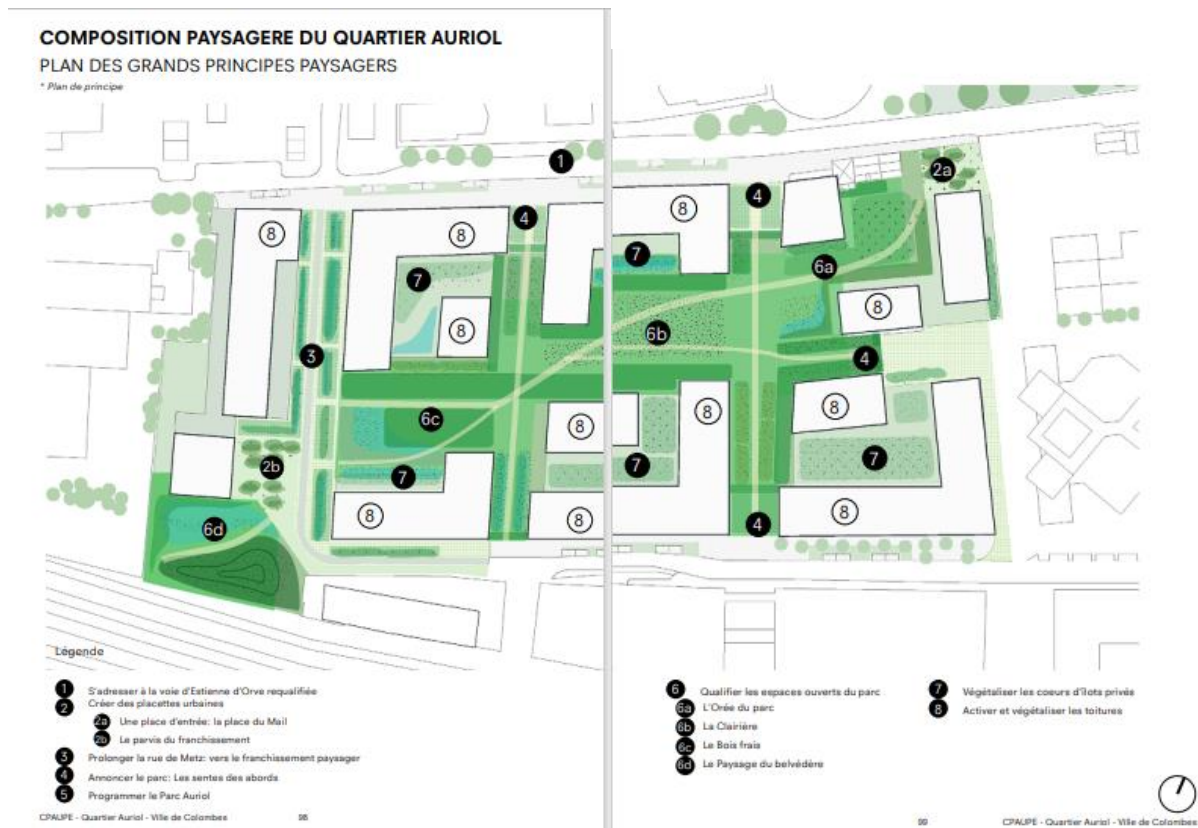
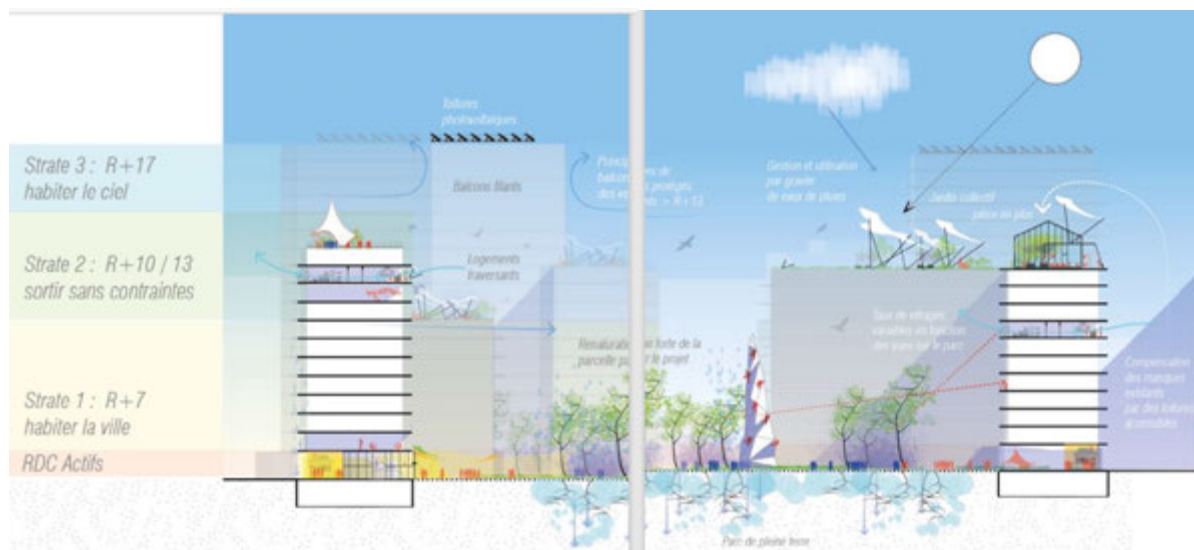


Figure 44 : Conception d'ensemble de la composition paysagère du quartier Auriol.

Le CPAUPÉ poursuit en traitant de la mise en lumière du quartier (avec l'idée générale d'une limitation de la luminosité nocturne), la palette végétale, la détermination des pentes maximales des nivellements (pour tenir compte à la fois des usages par les personnes à mobilité réduite et les écoulements guidés des eaux pluviales), les prescriptions architecturales depuis l'implantation par rapport aux limites de lots jusqu'au détail des structures (dont usage du bois pour les bâtiments bas et isolés) en passant par la prise en compte de l'ensoleillement, les balcons, la proportion des ouvertures, les isolations biosourcées, l'installation des activités commerciales.

Les enjeux environnementaux d'ensemble sont présentés dans la vue récapitulative ci-dessous, puis examinés successivement : réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain, objectif de coefficient de biotope par surface, renaturation, simulations de l'ensoleillement et de l'irradiation solaire par façade, vues depuis le balcon, confort acoustique (avec identification de la proximité du faisceau de voies ferrées), recours aux matériaux biosourcés, adaptabilité des structures porteuses en prévision de réaménagements d'appartements pour tenir compte de l'évolution du nombre d'habitants...



Le CPAUPE se termine par l'examen de trois dimensions spécifiques :

- Les références normatives.
- L'incitation à la gouvernance durable des copropriétés.
- Le cadrage des nuisances du futur chantier de construction.

Sur ce dernier point, il conclut sur la réduction maximale des nuisances pendant toute la phase de mise en travaux et construction du futur quartier, avec :

- l'établissement d'une charte de « chantier à faibles nuisances » à signer par toutes les entreprises et leurs sous-traitants présents sur le chantier;
- une labellisation possible « BioDiverCity Construction »;
- des travaux préparatoires devant respecter les périodes de reproduction de la faune, notamment avicole;
- une liste non exhaustive des chapitres à prendre en compte par la charte :
  - La gestion des déchets (schéma d'organisation et de gestion des déchets, tri sur le site des différents déchets de chantier, contrôle, suivi et traçabilité, obligation de valorisation au minimum de 90% des déchets de chantier en masse et 80% en matière...).
  - La gestion des déplacements (gestion des horaires de chantier pour éviter de surcharger le trafic, respect du plan d'installation de chantier...).
  - L'économie d'énergie en phase chantier (horloges et détecteurs pour la gestion de l'éclairage, sous-compteurs base vie et chantier séparés ...).

- La gestion de l'eau en phase chantier (réduction des consommations en eau).
- La gestion des risques et des nuisances (planification des tâches à fort impact sonore, limitation de la boue et des émissions de poussières, stockage et rejet de produits liquides dangereux ou polluants...).
- L'interaction avec les riverains (affiches de chantier avec les contacts des entreprises, présence d'une boîte aux lettres accessible à l'entrée...).
- La sécurité et la santé des travailleurs.
- La préservation de la biodiversité (protection des arbres, prévention des espèces exotiques envahissantes ...).

Un additif de 24 pages complète ce CPAUPE. Il présente de nombreuses photos d'habitats collectifs contemporains en France ou à l'étranger, dont de grande hauteur. Il simule enfin l'usage diversifié de matériaux bas carbone par îlots de bâtiments du futur quartier.

## PORTER LES AMBITIONS D'UN QUARTIER BAS CARBONE

CATALOGUE DE MATÉRIAUX BAS CARBONE

**BIO SOURCÉ** ▶ Il est demandé à chaque lot de développer une thématique permettant de présenter l'image d'un «Quartier Bas Carbone». Cette thématique pourra notamment s'articuler autour des matériaux bio-sourcés, géo-sourcés et de réemploi.

**GÉO SOURCÉ**

**BIO SOURCÉ**

- BOIS
- LIEGE
- ROSEAU
- PAILLE (non-visible)
- CHANVRE (non-visible)

**RÉEMPLOI ET RECYCLAGE**

- BRIQUE DE RÉEMPLOI
- BOIS DE RÉEMPLOI
- ARDOISE
- TUILE
- OUATE DE CELLULOSE (non-visible)

**GÉO SOURCÉ**

- PIERRE
- TERRE CRUE PISÉ
- TERRE CRUE BRIQUE
- ENDUIT TERRE
- ENDUIT CHAUX



## Partie C

La Partie C mentionne les conditions de recueil des avis des personnes publiques associées, puis les phases de l'enquête publique (tenue des permanences, statistiques de recueil des avis et observations du public). Elle traite ensuite de l'analyse synthétique des observations recueillies et des questions que le commissaire enquêteur est conduit à poser au maître d'ouvrage, ainsi que des réponses apportées par ce dernier. Elle s'appuie pour ce faire sur le procès-verbal de synthèse des observations (PVSO) tel qu'il a été remis le mardi 19 mars 2024 au président de l'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine par le commissaire enquêteur, puis complété le jeudi 4 avril 2024 par les réponses du maître d'ouvrage. La version finale du PVSO, à laquelle est notamment jointe la grille d'exploitation des quelque 400 observations recueillies pendant l'enquête, essentiellement sur le registre électronique, est jointe au présent rapport.

### C1. Avis préalable des personnes publiques associées.

#### C1.1. Recueil des avis des personnes publiques associées.

La procédure de consultation des personnes publiques associées prescrites par le code de l'Urbanisme dans le cas d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU diffère de celle applicable dans les cas d'adaptation ou de modification d'un PLU, où ces avis sont sollicités par courrier. Au cas de mise en compatibilité, ces avis sont recueillis à l'occasion d'une réunion d'examen organisée, avant le début de l'enquête publique, entre le maître d'ouvrage de la procédure de déclaration de projet et les personnes publiques associées invitées.

Cette réunion a eu lieu le 30 janvier 2024.

La direction de l'urbanisme de la Ville de Colombes avait invité 32 PPA.

Seules trois d'entre elles ont été représentées à cette réunion et une quatrième a fait connaître un avis par courriel :

- l'Unité départementale Hauts-de-Seine de la Direction régionale et interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Île-de-France (UD-DRIEAT) (État);
- la Chambre de commerce et d'industrie des Hauts-de-Seine;
- la Direction de l'habitat et de l'aménagement de la Ville de Nanterre.
- (par courriel) la Direction du développement territorial du Conseil départemental des Hauts-de-Seine.

Selon le compte-rendu de cette rencontre établi par la direction de l'urbanisme de la Ville de Colombes et joint au présent rapport en sous-annexe 8 de l'Annexe B, les questions suivantes ont été soulevées :

. (UD 92 DRIEAT) Retour sur la phase de concertation menée en 2023 et notamment sur les avis alors émis par le public sur la hauteur des bâtiments projetés.

. (UD 92 DRIEAT) Justifications complémentaires en ce qui concerne les hauteurs bâties développées, non pas en termes de densité qui n'est pas remise en cause, mais en termes de qualité architecturale (ombres portées, vues, insertion paysagère) et de conséquences environnementales (fondations profondes, matériaux employés, complexité de construction).

. (UD 92 DRIEAT) Caractère fondamental pour les futurs habitants du quartier Auriol de la construction d'une passerelle enjambant le faisceau ferroviaire et assurant une liaison avec le quartier des Groues à Nanterre.

. (Ville de Nanterre) Mention d'un parti de densité et hauteurs moins importantes sur le quartier des Groues à Nanterre (qui couvre 40 ha) et rappel que le quartier des tours Aillaud couvre 7,7 ha pour un total de 1566 logements.

. (Ville de Nanterre) Préoccupation relative à l'impact de l'aménagement futur quant à l'augmentation de la circulation automobile qui sera drainée sur la rue d'Estienne d'Orves en connexion avec la rue Noël Pons côté Nanterre, laquelle n'est pas aménagée en conséquence. Par ailleurs, interrogations sur le nombre limité de places de parking prévues en sous-sol et risques induits de rabattement du parking des voitures sur l'espace public.

. (Ville de Nanterre) Appréciation du bon niveau de mixité sociale développé dans le projet.

. (Ville de Nanterre) Préoccupation quant aux nuisances sonores susceptibles d'être induites par le faisceau SNCF pour les logements situés le plus à proximité, notamment au regard des normes OMS, tel que cela a été souligné par l'Autorité environnementale.

. (Conseil départemental des Hauts-de-Seine) Vigilance quant aux risques de déversement des eaux car le projet se situe sur le bassin versant de la station Pont d'Argenteuil, qui est un secteur sensible. Il est primordial que le projet s'accompagne d'une diminution des apports d'eau pluviale au réseau d'assainissement.

Le commissaire enquêteur a pris note des points abordés – dont plusieurs rejoignent les observations émises, ensuite, par le public au cours de l'enquête – et des réponses apportées par la municipalité et la direction de l'urbanisme de la Ville de Colombes.

Ces échanges seront repris en tant que de besoin dans la discussion sur l'intérêt général de la déclaration de projet et sur les aménagements induits du PLU.

## C1.2. Initiative prise par la Ville de Nanterre.

Le commissaire enquêteur a été informé le 4 mars 2024 par des personnes reçues en permanence qu'une réunion d'information sur le projet Auriol avait été organisée le 29 février 2024 à la Maison de l'Enfance (quartier du Petit Nanterre) par le maire de Nanterre, avec la participation du maire honoraire de la Ville.

La consultation a posteriori du site [www.nanterre.fr](http://www.nanterre.fr) a, de fait, permis de visualiser l'annonce suivante.



Le site de Conforama à Colombes, situé au sud du quartier, a été racheté par un promoteur. Le projet d'aménagement de ce secteur, dénommé Auriol, prévoit un quartier mixte mêlant logements, services et commerces, d'environ 1 500 logements répartis dans 9 tours de 17 étages (95 000m<sup>2</sup>) sur un site de 4,3 hectares au total.

Dans ce cadre, l'Établissement public territorial de Boucle Nord de Seine a ouvert une enquête publique pour accompagner la révision du Plan local d'urbanisme de Colombes, indispensable à la réalisation de ce projet. S'il devait voir le jour, ce projet pourrait avoir des répercussions fortes sur le quartier du Petit-Nanterre. Lors d'une réunion récente, la ville de Nanterre a déjà fait part de ses inquiétudes concernant les impacts de ce projet sur le paysage, la circulation et le stationnement.

Suite à nos préoccupations, nous vous invitons donc à participer à une réunion d'échange, dans le cadre de l'enquête publique :

• Le jeudi 29 février de 19h à 21h à la Maison de l'Enfance (33, rue des Aubépines), en

- Le jeudi 29 février de 19h à 21h à la Maison de l'Enfance (33, rue des Aubépines), en présence de Raphaël Adam, maire de Nanterre et de Patrick Jarry, maire honoraire, conseiller délégué à l'aménagement et à l'urbanisme.

### Voici les points à l'ordre du jour :

- Présentation du projet d'aménagement du secteur Auriol ;
- Recueil de l'avis des habitants en vue de formuler des préconisations partagées.

### L'enquête publique est ouverte jusqu'au 13 mars.

Vous pouvez aussi consulter la description du projet et donner votre avis sur la plateforme numérique mise en place en suivant cette adresse : [www.registre-numerique.fr/enquete-mecplu-auriol](http://www.registre-numerique.fr/enquete-mecplu-auriol)

Figure 45: Appel à une réunion publique à Nanterre sur l'aménagement du site Auriol.

Après cette réunion, quelques personnes habitant Le Petit Nanterre ont souhaité rencontrer le commissaire enquêteur, et un courrier de M Raphaël Adam, maire de Nanterre, daté du 12 mars 2024 et adressé simultanément au maire de Colombes et au commissaire enquêteur, a été remis directement au commissaire enquêteur par le directeur de l'urbanisme de la Ville de Nanterre lors de la permanence du 13 mars 2024. Ce courrier, reproduit ci-dessous, et repris dans la Grille des observations en Annexe A du présent rapport, a traduit l'ensemble des préoccupations suscitées à Nanterre par le projet d'aménagement du quartier Auriol.

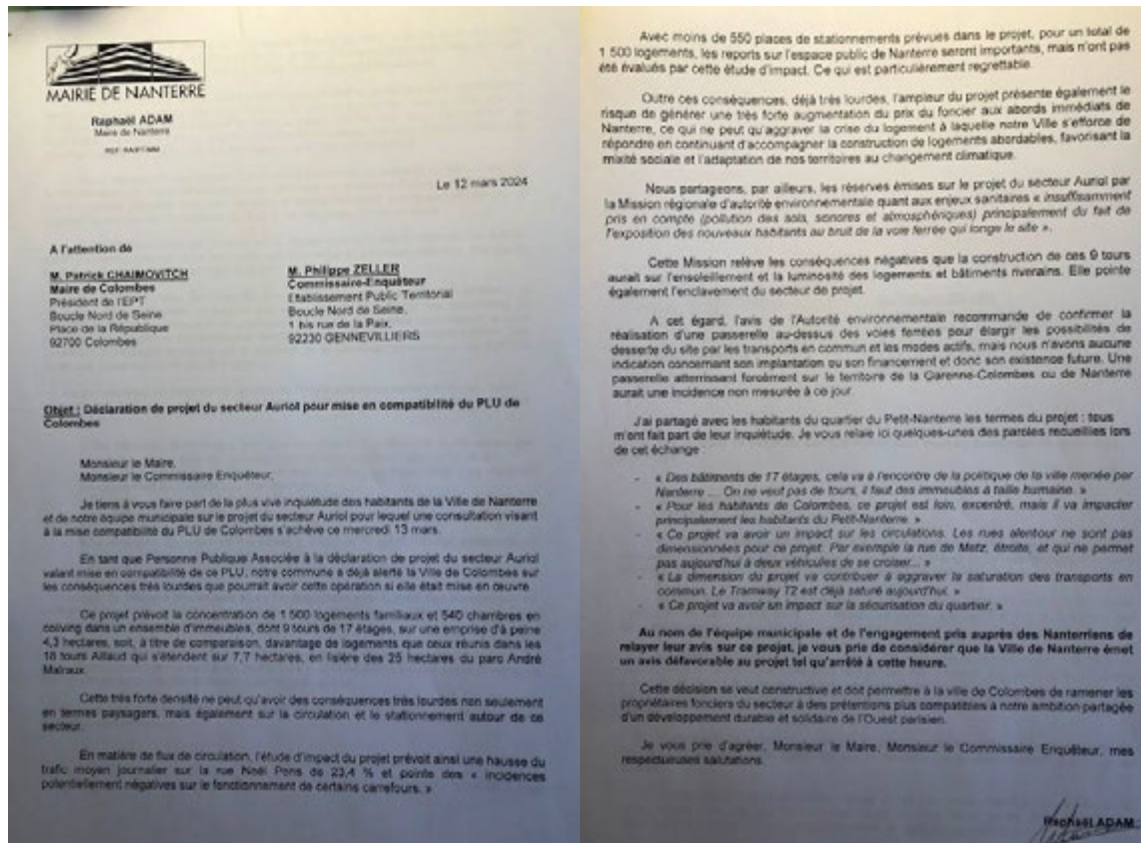


Figure 46: Lettre du maire de Nanterre en date du 12 mars 2024.

## C2. Déroulement de l'enquête publique.

### C2.1. Permanences du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a tenu les quatre permanences annoncées dans l'arrêté d'organisation de l'enquête :

Mardi 14 février de 14.00 à 17.00 au service de l'urbanisme de la Ville 42 rue Reine Henriette.

Samedi 24 février de 09.00 à 12.00 en mairie annexe, square Aragon. Le commissaire enquêteur avait proposé ce lieu à l'autorité organisatrice de l'enquête en estimant qu'il était plus rapproché du site du projet Auriol et que cela pourrait faciliter la venue de personnes du public, notamment un samedi matin.

Lundi 4 mars de 14.00 à 17.00 rue Reine Henriette.

Mercredi 13 mars de 14.00 à 17.00 (horaire officiel de fin de l'enquête) rue Reine Henriette.

Aucune personne ne s'est présentée lors de la première permanence.



15 personnes se sont présentées au long de la deuxième permanence.

8 personnes se sont présentées lors de la troisième permanence.

8 personnes également se sont présentées lors de la dernière permanence.

Il n'y a pas eu d'incidents lors de ces permanences. Après discussion souvent longue avec le commissaire enquêteur, presque toutes les personnes (à l'exception d'une seule, le lundi 4 mars) ont décliné l'invitation à déposer une observation écrite sur le registre papier mais la plupart ont indiqué leur intention d'en déposer une sur le registre électronique, voire en avait déjà déposé une avant de venir rencontrer le commissaire-enquêteur, notamment le mercredi 13 mars.

Il convient de mentionner qu'à l'occasion d'une réunion du Conseil de quartier du quartier Victor Basch, le 15 février 2024, soit deux jours après le début de l'enquête, une information a été donnée sur l'enquête publique en cours et une invitation formulée à donner, pour les personnes qui le désiraient, leur avis lors d'une permanence ou par dépôt sur les registres papier et électronique.

## C2.2. Consultation du dossier d'enquête en version papier et en version électronique.

En pratique, la consultation in situ du dossier papier a été limitée à environ une demi-douzaine de personnes à Colombes et à 1 personne à Gennevilliers.

A la suite de ces consultations, 5 personnes à Colombes et 1 personne à Gennevilliers ont déposé une observation manuscrite sur le registre.

Quant à la consultation par voie électronique, les chiffres globaux suivants ont été livrés par le site de l'opérateur PubliLégal, choisi par le maître d'ouvrage comme prestataire de services :

- Nombre total de visiteurs : 2195

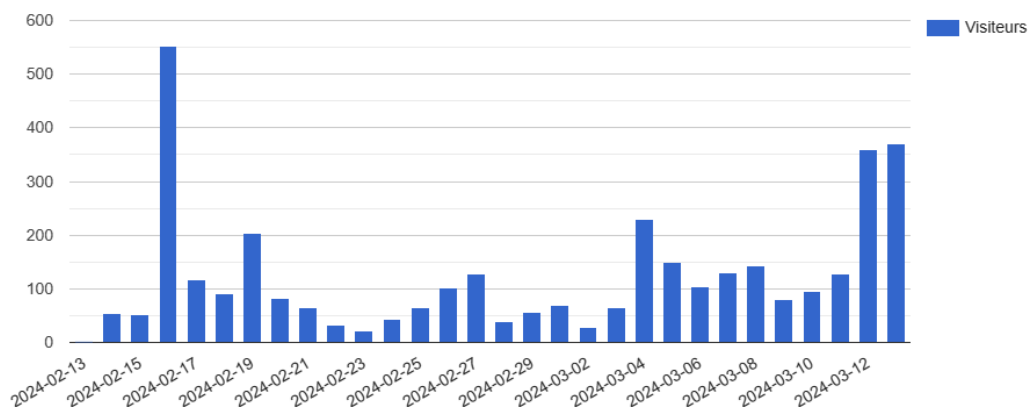


Figure 47: Nombre de visiteurs du dossier électronique pendant la durée de l'enquête : total de 2195.

- Les nombres totaux de visualisations et téléchargements de documents ont été les suivants : 876 visualisations et 798 téléchargements.

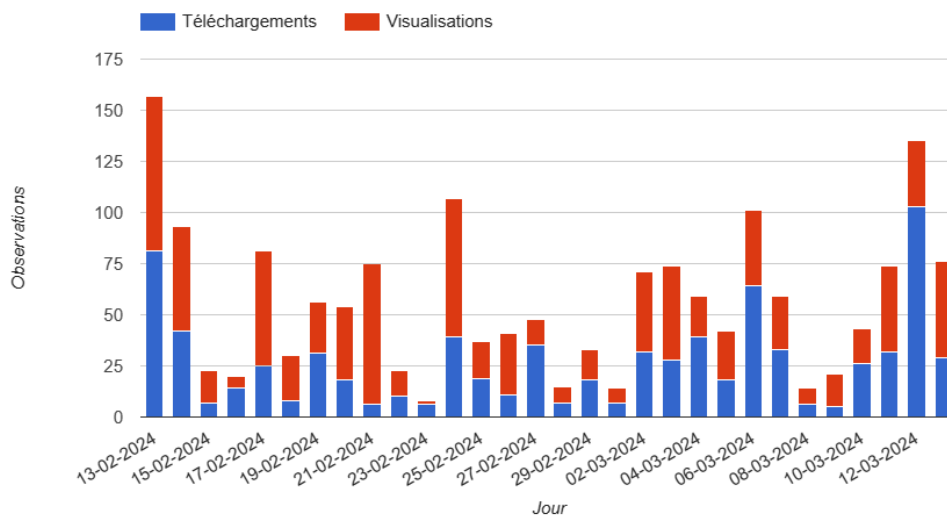


Figure 48: Nombre de visualisations (876) et de téléchargements (798) pendant l'enquête.

D'une manière générale, très peu d'observations de forme et d'ordre général ont été faites oralement (permanence) au commissaire-enquêteur :

- L'une a porté sur le fait que, malgré la couleur jaune vif, les affiches d'annonces d'enquête publique restent peu attractives dans leur présentation pour vraiment appeler l'attention du public.
- Une autre a regretté qu'aucune maquette du projet Auriol n'ait été présentée au public, ce qui aurait permis de mieux prendre conscience des dimensions de ce projet, les vues statiques en 3D disponibles dans certaines composantes du dossier ne le permettant pas aussi nettement qu'une maquette (ou une animation 3D) l'aurait permis.
- Une troisième a regretté les dates choisies pour l'enquête, en laissant sous-entendre qu'un choix délibéré avait été fait pour qu'elles coïncident pour partie avec les vacances scolaires de l'académie de Versailles. Sur ce dernier point, le commissaire-enquêteur note que la localisation géographique des adresses IP de connexion avec le site électronique de consultation du dossier d'enquête a couvert l'ensemble du territoire national (et même des pays proches comme l'Allemagne et la Suisse), avec, lors des deux premières semaines, un nombre certain de localisations dans des zones touristiques. On peut en déduire que les périodes de vacances scolaires n'empêchent pas (et peut-être facilitent) l'accès à distance aux dossiers d'enquêtes publiques.

On peut donc relever que si la consultation du dossier d'enquête tel que disponible dans les locaux de la direction de l'urbanisme de la Ville a été très limitée, [la consultation électronique a été beaucoup plus large, pour atteindre près de 2200 visiteurs.](#)

### C3. Statistiques et considérations générales sur les observations déposées par le public.

Sans entrer dans le détail explicité dans le procès-verbal de synthèse (PVSO) joint au présent rapport, on peut retenir que :

- 374 contributions ont été recueillies par la voie électronique (11 par mail et 363 sur registre électronique), ramenée à 371 compte tenu de 3 doublons mail / registre. Le diagramme ci-dessous rend compte du rythme quotidien de ces dépôts. Pratiquement toutes les personnes ayant mentionné leur adresse habitent Colombes<sup>22</sup>, un peu moins d'une dizaine habitant Nanterre ou La Garenne-Colombes.

- une trentaine de personnes se sont présentées aux permanences, la plupart ne déposant toutefois pas d'observations sur le registre papier, mais plusieurs ayant indiqué qu'elles déposeraient une observation électronique. Certaines de ces personnes ont remis des documents au commissaire enquêteur, qui ont été joints au registre papier. Le commissaire enquêteur a résumé globalement par un document dactylographié agrafé au registre papier les observations orales qu'il avait recueillies lors des deuxième et troisième permanences. L'ancienne maire de Colombes (mandats 2001-2008 et 2014-2020) et au moins

<sup>22</sup> En incluant 2 mentions de la petite commune de Colombe dans l'Isère, probablement par suite d'erreurs orthographiques...

trois conseillers municipaux, membres de l'opposition municipale, ont souhaité rencontrer le commissaire enquêteur lors de ces permanences.

- une poignée de personnes ont déposé par elles-mêmes une observation sur le registre papier en dehors des permanences.

- le commissaire enquêteur a été destinataire d'une lettre, celle du maire de Nanterre, également adressée au maire de Colombes, comme mentionné ci-dessus au paragraphe C1.2.

Au total, ce sont donc environ 400 observations qui ont été enregistrées et/ou exprimées.

L'ensemble de ces observations sont reprises dans la Grille générale de dépouillement des observations de 131 pages (version définitive) qui a été annexée au procès-verbal de synthèse et qui l'est au présent rapport, en Annexe A.

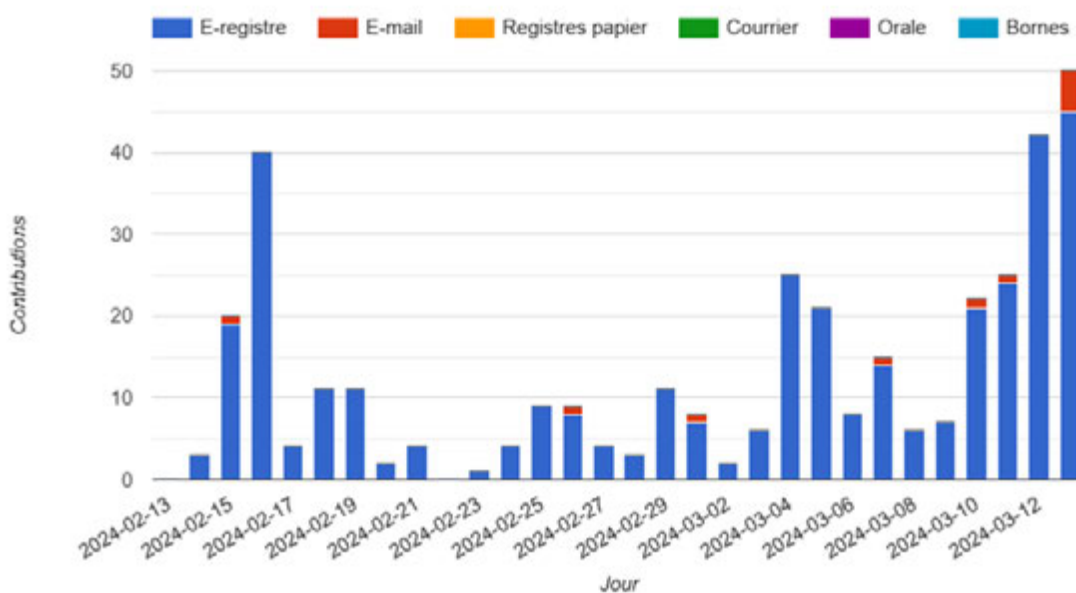


Figure 49: Évolution quotidienne du nombre d'observations déposées par voie électronique (374 au total, dont 3 doublons).

#### C4. Pétition.


Le commissaire enquêteur a appris pendant l'enquête publique, via une observation déposée sur le registre électronique, qu'une pétition était en cours. Lors de sa troisième permanence, il a pris

connaissance du document ci-dessous qui avait été déposé à son attention au secrétariat de la direction de l'urbanisme de la Ville.

**VOUS AVEZ LA POSSIBILITE DE FAIRE ENTENDRE VOTRE VOIX  
SAISISSEZ-LA !**

Une enquête publique est ouverte du **13 février au 13 mars 2024, à 17h00**

Pour consulter le dossier et donner votre avis : <https://www.registre-numerique.fr/enquete-mecplu>

→ registre : <https://www.registre-numerique.fr/enquete-mecplu-auriol/deposer-son-observation> ou → 

→ par mail : [enquete-mecplu-auriol@mail.registre-numerique.fr](mailto:enquete-mecplu-auriol@mail.registre-numerique.fr)

✕ Par courrier : M. le commissaire enquêteur, Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine,  
1 bis Rue de la Paix, 92230 Gennevilliers.

Une Pétition est en ligne sur [change.org](https://change.org) :

« Colombes : non à la construction de 9 tours de 17 étages ! » : <https://chnq.it/CCx7rFC8Db>

Pour toute information, contactez-nous : **Notre parti c'est Colombes**  
Groupe des élus de l'opposition de la droite et du centre e-mail: [elus.npcc@gmail.com](mailto:elus.npcc@gmail.com)

Figure 50: Annonce d'une pétition.

Finalement, au dernier jour de l'enquête, une conseillère municipale et conseillère territoriale, a remis au commissaire enquêteur un document de pétition non paginé d'une trentaine de pages, ouvert le 15 mai 2023, intitulé « Colombes / Non à la construction de 9 tours de 17 étages ! », évoquant les projets immobiliers des secteurs Fossés Saint-Jean et Auriol et comportant 1766 noms de personnes ayant adhéré via l'adresse <https://chnq.it/CCx7rFC8Db>. Testée le 18 mars 2024 par le commissaire enquêteur, cette pétition comportait 1906 signatures, dont 321 personnes ayant signé lors des huit jours précédents.

**change.org** Lancer une pétition Mes pétitions Parcourir les pétitions Nous soutenir 🔍 Se connecter

Pétition Commentaires

## COLOMBES / NON A LA CONSTRUCTION DE 9 TOURS DE 17 ETAGES !



Lancée le 15 mai 2023

**1906** Signatures **2500** Prochain objectif

👤 321 personnes ont signé cette semaine

### Signez cette pétition

Prénom

Nom de famille

## Pourquoi cette pétition est importante



Lancée par [Amélie DELATTRE](#)

Le Maire de Colombes a décidé de modifier le Plan local d'urbanisme de la ville de Colombes pour permettre la réalisation de deux projets immobiliers sur les secteurs des Fossés-Jean et Auriol (site Conforama).

Ces opérations immobilières visent à :

- **Supprimer deux zones d'activités économiques** de Colombes : le Parc technologique des Fossés-Jean et le site Conforama.

- **Autoriser la construction de :**

→ **9 tours de 17 étages soit 58 mètres de haut !**

→ **et des immeubles dont les hauteurs varient entre 6 et 13 étages.**

- **densifier massivement le territoire de Colombes.**

Nous sommes nombreux à juger inacceptable cette décision pour notre Ville !

**MOBILISONS-NOUS TOUS !** pour une ville à taille humaine et des quartiers où il fait bon vivre !

Courbevoie, 92400  
France

- Oui ! Dites-moi si cette pétition est victorieuse et comment je peux en aider d'autres
- Non. Je ne veux pas être informé.e si cette pétition ou une autre progresse.

**Signez cette pétition**

- Ne pas faire apparaître mes nom et commentaire sur cette pétition

Nous traitons vos renseignements personnels conformément à notre [Politique d'utilisation des données](#) et à nos [Conditions d'utilisation](#)

Par notre mobilisation, faisons entendre la voix des Colombiennes et des Colombiens.

**TROP C'EST TROP !**

**NON ! A LA CONSTRUCTION DE 9 TOURS DE 17 ETAGES A COLOMBES !**

**NON ! A LA DISPARITION DES ZONES D'ACTIVITES ET DES EMPLOIS A COLOMBES !**

**NON ! A LA DENSIFICATION IRRATIONNEE DE COLOMBES !**

Nous avons besoin de votre soutien, plus nous serons nombreux, plus nous aurons des chances de préserver le cadre de vie de Colombes.

Pour affirmer votre opposition à ces projets, **SIGNEZ LA PÉTITION :**

**NON A LA CONSTRUCTION DE 9 TOURS DE 17 ETAGES A COLOMBES !**

Figure 51: Pétition.

C5. Analyse synthétique des avis et observations recueillis, classés par thèmes. Questions posées au maître d'ouvrage et réponses du maître d'ouvrage.

Afin d'analyser l'ensemble des contributions de manière exhaustive, cohérente et en adéquation avec la nature des avis à exprimer sur les deux volets de l'enquête publique (intérêt général de la déclaration de projet; nature des modifications à apporter à quatre documents du PLU), le commissaire enquêteur, après avoir pris connaissance de l'ensemble des pièces du dossier d'enquête, a identifié 11 thèmes d'analyse reporté par colonne dans la grille générale de dépouillement :

- Colonne 1 : Accessibilité et lisibilité des documents mis à l'enquête.
- Colonne 2 : Intérêt général de la déclaration de projet.
- Colonne 3 : Mise en compatibilité des documents du PLU (rapport de présentation, PADD, règlement, plan de zonage).
- Colonne 4 : Tissu urbain et sa densification.
- Colonne 5 : Politique du logement.
- Colonne 6 : Activité économique et emploi.
- Colonne 7 : Cadre de vie et environnement du quartier.
- Colonne 8 : Travaux à mener et choix architecturaux des constructions prévues sur le site.
- Colonne 9 : Espaces verts prévus sur le site.
- Colonne 10 : Équipements prévus sur le site.
- Colonne 11 : Autres thèmes.

Au fur et à mesure du déroulement de l'enquête, certains thèmes se sont révélés néanmoins proches et souvent traités simultanément dans nombre de contributions, tout particulièrement ceux du tissu urbain et de sa densification, du cadre de vie et de l'environnement du quartier, et des choix architecturaux des constructions prévues sur le site, ces trois thèmes ayant en outre suscité le plus grand nombre d'observations. Le nombre d'observations par thème reste donc approximatif, et il s'est agi plus de dégager des tendances que de tenir des statistiques trop détaillées. Il n'en reste pas moins que toute personne qui a déposé une observation sur le registre électronique (ou sur un registre papier) peut la retrouver dans l'annexe A (grille de dépouillement) au présent rapport et juger si les thématiques qu'elle a abordées ont bien été identifiées par le commissaire enquêteur.

A l'exception de 2 observations, qui ont marqué leur accord avec le projet immobilier, encore qu'avec des réserves, toutes les autres, recueillies oralement pendant les permanences ou par écrit sur le

registre numérique, sur les registres papier ou par courrier, soit environ 400 au total, ont été négatives et critiques du projet immobilier, donc, implicitement, de l'objet de la déclaration de projet. Au total, ce sont donc 99,5 % d'avis défavorables et 0,5 % d'avis favorables. On peut aussi prendre en considération la pétition hostile au projet, qui recueillait un peu plus de 1750 signatures à la clôture de l'enquête, dont 1/3 déposées avant le début de l'enquête et les 2/3 pendant la durée de celle-ci.

Cette convergence des avis négatifs s'est bâtie sur environ une douzaine d'arguments principaux, souvent repris, partiellement ou globalement, d'une observation à l'autre.

Des niveaux divers de radicalité des opinions ont été toutefois exprimés et un nombre non négligeable d'observations ont suggéré des solutions alternatives (pour l'essentiel : moindre densité et moindre hauteur des immeubles). Les observations des quelques PPA qui se sont exprimées ont, pour certaines, anticipé des réactions du public, pour d'autres, abordé des éléments techniques.

L'analyse thématique des observations recueillies est menée thème par thème du paragraphe C5.1. au paragraphe C5.11. ci-dessous, avec les questions induites, les réponses du maître d'ouvrage et la prise en compte de ces réponses par le commissaire enquêteur.

#### C5.1. Accessibilité et lisibilité des documents mis à l'enquête.

##### C5.1.1. Observations du public et des PPA.

Des personnes ont exprimé oralement l'impossibilité matérielle de prendre connaissance des pièces du dossier au regard de leur nombre et de leur volume, mais aucune observation écrite n'a été livrée sur ce thème. Quelques observations (dont celles des PPA) font néanmoins référence à des pièces constitutives du dossier, comme l'étude d'impact ou l'avis de l'Autorité environnementale, ou à des vues graphiques comme dans le CPAUPE; deux ou trois observations ont jugé l'étude d'impact « peu sérieuse » en émettant ce jugement à partir d'une considération donnée, par exemple la question du nombre de places de stationnement ou l'insertion du projet dans le cadre de vie existant du quartier; une contribution aurait apprécié une « étude d'impact sociologique ». A contrario, quelques observations ont demandé comment on pouvait accéder aux documents.

##### Observations éventuelles du maître d'ouvrage.

L'ampleur du dossier était certes conséquente, compte tenu notamment des prescriptions législatives en matière de contenu obligatoire pour l'étude d'impact, et un certain temps de lecture était nécessaire pour en prendre la mesure.



Toutefois certains documents présents dans le dossier synthétisaient les principales informations à retenir du projet et pouvaient faciliter son appréhension : notice de présentation, résumé non technique de l'étude d'impact, secteur de plan masse.

#### C5.1.2. Observations complémentaires du commissaire enquêteur.

Pour sa part, le commissaire enquêteur formule les observations suivantes, tirées de la lecture des différentes pièces du dossier dans leur diversité.

👉? Lors de la réunion publique du 16 mai 2023 a été envisagée la perspective « *d'une balade urbaine à l'automne 2023 pour évoquer le projet dans son environnement ainsi que discuter des usages du futur parc public* ». Cette rencontre a-t-elle eu lieu?

Cette rencontre n'a pas été organisée.

👉? Beaucoup des réactions du public font état d'une surprise de découvrir le projet, ce qui se traduit par la vivacité du style des observations, allant même jusqu'à évoquer une mise devant le fait accompli. Une observation aurait souhaité « *une proposition plus humaine et plus concertée* ». Il y a eu une phase de consultation au printemps 2023. Y a-t-il eu débat ou évocation de ce dossier en conseil municipal depuis 2020 ?

Le dossier a été évoqué lors du débat sur le PADD du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal lors du conseil municipal du 9 juin 2023.

👉? Le plan local d'urbanisme de Colombes a été approuvé par le conseil municipal le 30 janvier 2013. Si le PADD et le règlement complété d'un extrait de la carte zonale figurent au dossier de l'enquête publique dès lors qu'ils doivent être modifiés par la procédure de mise en compatibilité, les autres composantes du PLU, dont le rapport de présentation dans sa version initiale, doivent être consultés sous la rubrique Urbanisme du site [www.colombes.fr](http://www.colombes.fr). A cet égard, la lecture de ce rapport de présentation est certes d'intérêt, mais elle fait apparaître des données de base qui sont à présent très datées, la plupart du temps antérieures à 2009, notamment en matière de dynamiques démographiques (pages 65 à 72) ou d'habitat (pages 73 à 83), éléments pourtant utiles à la présente enquête publique. Ce constat induit les trois questions suivantes :

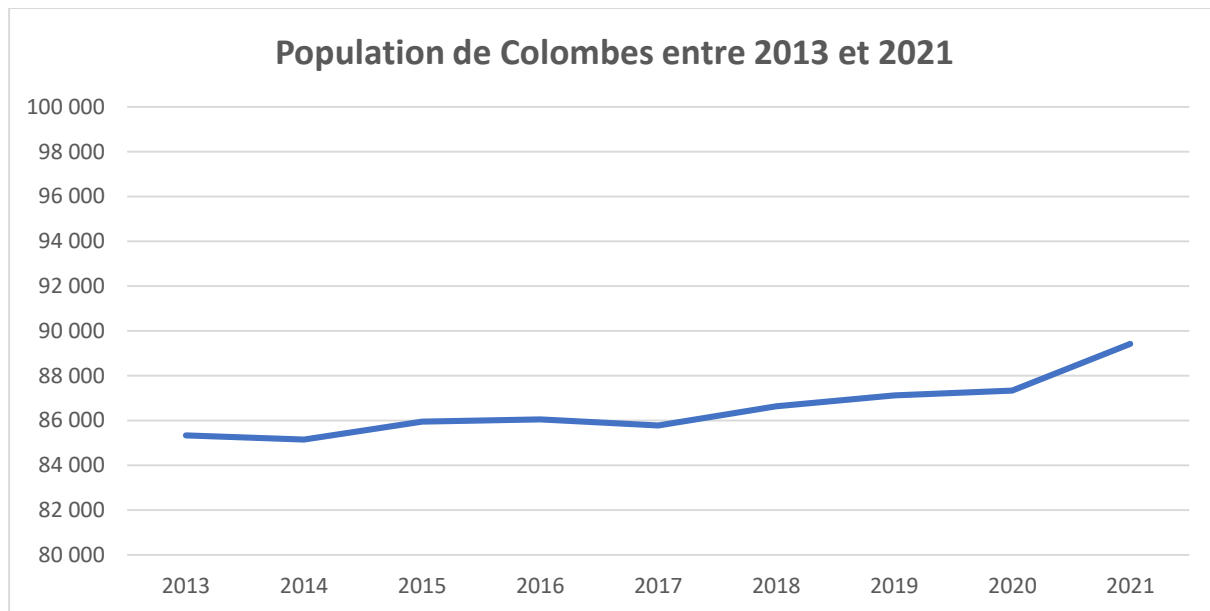
. Les 6 modifications du PLU intervenues depuis 2013 ont-elles apporté des amendements au rapport de présentation ?

Parmi les procédures d'évolution du PLU intervenues depuis 2013, seule une procédure de mise en compatibilité du PLU lors de la déclaration d'utilité publique pour les travaux du T1, approuvée en juillet 2015, a entraîné une actualisation des données de base contenues dans le rapport de présentation par la voie d'un complément à ce rapport.

. Une courbe d'évolution de la population légale de la ville depuis 2013 peut-elle être tracée?

L'évolution de la population légale à Colombes depuis 2013 est indiquée dans le tableau ci-dessous, avec la courbe associée. Les derniers chiffres publiés par l'INSEE au 1<sup>er</sup> janvier 2024 correspondent à la population en 2021.

Année	Nombre d'habitants
2013	85 338
2014	85 150
2015	85 951
2016	86 050
2017	85 775
2018	86 633
2019	87 120
2020	87 328
2021	89 421



🔗? Des données actualisées sur les principales évolutions depuis 2013 des caractéristiques de l'habitat à Colombes, voire plus globalement sur la partie du territoire de l'EPT Boucle Nord de Seine appartenant au département des Hauts-de-Seine, peuvent-elles être données?

Ces données font partie d'un travail en cours de finalisation dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Boucle Nord de Seine. Elles pourront être accessibles après l'arrêt du projet, prévu d'ici l'été 2024.

🔗? L'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine finalise actuellement un projet de PLUi, lequel se substituera aux PLU des communes membres : que deviendront dans le futur PLUi les actuels PADD, règlement et plan de zonage du PLU de Colombes? En d'autres termes, seront-ils repris tels quels

dans le PLUi, en intégrant, le cas échéant, les amendements proposés dans la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ?

Le futur PLUi se substituera aux 7 PLU communaux existants, venant remplacer les différents documents des PLU dans une nouvelle version travaillée dans une perspective territoriale. Il intégrera les souhaits de développement des villes y compris dans les procédures non encore finalisées comme l'est la présente procédure. La version arrêtée du PLUi comprendra donc la version du projet tenant compte de la conclusion de l'enquête publique.

🔗? En page 9 du CPAUPE, il est indiqué : « *Ce présent cahier des charges est contractuel entre la ville et les constructeurs* ». Si tel est le cas, est-il mentionné à la convention de projet urbain partenarial, telle qu'évoquée en page 27 de la notice de présentation ?

Le CPAUPE n'est pas mentionné au document de Projet Urbain Partenarial en cours de finalisation. Les deux documents ont des vocations distinctes : pour le premier, encadrer les objectifs architecturaux et environnementaux du projet ; pour le second, organiser les contributions financières des opérateurs privés pour permettre le financement des équipements et infrastructures publics générés par l'opération.

🔗? L'évaluation environnementale, en page 8, récapitule les labellisations et certifications qui seront demandées aux maîtres d'ouvrage (sous-entendu : maîtres d'ouvrage des réalisations architecturales) dans l'optique de créer un quartier bas-carbone, puis mentionne : « *Il convient de préciser que ce sont des préconisations pour les maîtres d'ouvrage, qui ne sont pas inscrites au règlement du document d'urbanisme objet de cette évaluation environnementale. Cependant le non-respect de ces préconisations occasionnera des pénalités, qui alimenteront un fonds carbone qui aura des externalités intra ou hors quartier* ». Ces dispositions ne sont pas mentionnées dans la notice de présentation : sont-elles toujours d'actualité ?

Ces préconisations de principe de labellisation sont toujours d'actualité dans la conception du projet.

Réponses ou observations du maître d'ouvrage.

Les réponses sont reportées directement en dessous de chaque question.

Au 5 avril 2024, le commissaire enquêteur remercie le maître d'ouvrage pour ces réponses, et prend note de l'ensemble des éléments factuels ainsi précisés.

Il suggère qu'en d'autres occasions comparables le dossier d'enquête comporte, dans sa version papier comme dans sa version électronique, une « recommandation aux lecteurs » signalant les documents les plus synthétiques dont la lecture est recommandée à des personnes ne disposant pas de beaucoup de temps mais soucieuses de se faire une opinion sérieuse. Il apparaît au commissaire enquêteur qu'il y va de l'intérêt même du porteur du projet, pour que ne soit pas ensuite regretté « que les études de conception du projet présentes dans le dossier n'aient pas été suffisamment appréhendées par le public pour comprendre le cheminement ayant conduit au résultat urbain proposé », comme mentionné dans les observations ci-dessous du maître d'ouvrage.

S'agissant de l'ultime question, il avait semblé au commissaire enquêteur que les dispositions relatives à un éventuel non-respect des préconisations en matière de labellisations et certifications, qui occasionnerait des pénalités alimentant des externalités intra ou hors quartier, avaient été mentionnées dans une version de la notice de présentation antérieure à celle qui a finalement figuré au dossier d'enquête.

## C5.2. Intérêt général de la déclaration de projet.

### C5.2.1. Observations du public et des PPA.

Références indicatives : Mail-3, 4, 22, 23, 24, 26, 27, 29, 34, 38, 51, 60, 67, 69, 70, 78, 82, 87, 93, 105, 111, 115, 117, 118, 121, 136, 146, 157, 188, 189, 205, 232, 234, 262, 266, 270, 275, 293, 294, 313, 331, 334, 355, 361, 369, 370.

Concept juridique et technique propre aux droits de l'urbanisme et de l'environnement, l'intérêt général de la déclaration de projet, quoique central dans la décision qui devra finalement être prise par l'autorité exécutive de l'EPT Boucle Nord de Seine, et donc dans l'avis que doit rendre le commissaire enquêteur, n'a pratiquement pas été abordé en tant que tel par le public et les PPA. Une observation pose toutefois la question en ces termes : « *Contrôler si les projets d'une ville se font aux bénéfices de tous les habitants ou pour servir des intérêts à l'encontre de sa population, ce qui est malheureusement le cas ici : effectivement, pour que toutes les parties privées, vendeurs de terrains et promoteurs en tirent un maximum de bénéfice, qu'à cela ne tienne, on va densifier l'espace au maximum, au-delà du raisonnable* ». A contrario, l'avis de l'UD 92 de la DRIEAT (PPA) ne remet pas en cause « la densité » du projet. Certes traité dans la notice de présentation - si tant est qu'elle ait été lue – aux pages 35 et suivantes, le concept d'intérêt général de la déclaration de projet à proprement parler (et non l'intérêt des choix architecturaux proposés) ne pouvait que très difficilement être perçu par le grand public comme la question majeure à traiter.

Pour autant :

▲ En premier lieu, deux observations se sont faites positives (quoiqu'avec des réserves), estimant donc implicitement d'intérêt général la déclaration de projet : « *Des espaces verts, des logements et du commerce, oui c'est mieux que les bureaux vides ! Avec le départ du Conforama, la transition vers un quartier résidentiel me semble un choix pertinent ! [...]. Demain un grand parc, une résidence étudiante (la première de Colombes) et des logements avec du commerce en pied d'immeubles, c'est ce qui permet de vivre en ville sans avoir besoin de se déplacer à droite ou à gauche. Il faudra bien évidemment investir dans des équipements de proximité mais c'est déjà ce qui se passe sur le quartier* ». « *Je comprends la crainte des résidents, surtout pour ce qui concerne le bâtiment de 18 étages et la forte concentration de population sur ce secteur en devenir et sur la constante augmentation des immeubles en construction à Colombes. Néanmoins, le projet semble très beau et ambitieux et va permettre d'accueillir une population qui n'a pas les moyens de vivre en toute petite couronne ou l'envie de s'installer loin de Paris* ».

▲ Lorsque des observations mènent une analyse poussée sur l'insertion potentielle du projet dans la ville de Colombes au regard des caractéristiques géo-urbaines de cette dernière, elles notent un éloignement certain du centre-ville, dont des services administratifs de la Ville (« *La mairie de La Garenne-Colombes est plus proche que la mairie de Colombes* ») ou de plusieurs services essentiels et commerces de la vie quotidienne, alors même que, en définitive, peu de surface paraît réservée sur le site à l'offre commerciale (« *moins de 5%* »). D'où les termes « enclavement », « ghetto », répétés dans de fort nombreuses contributions (une cinquantaine d'occurrences des mots « ghetto », « ghettoïsation »).

▲ Ensuite, environ 1 contribution sur 4 (proportion grandissante au fur et à mesure du recueil chronologique des observations) entame une réflexion sur ce qui serait plus opportun que le projet présenté (dans la plupart des cas néanmoins sans référence à la propriété juridique actuelle du tènement).

Cette réflexion est menée selon trois angles de vue différents :	Illustrations
<p>. Soit la reconnaissance de l'intérêt qu'il y aurait à créer des logements (dont pour les étudiants), mais en nombre bien moindre et avec des hauteurs inférieures (toutes les variantes ont été citées), ce qui diminuerait les « nuisances » redoutées. Ces contributions, après avoir été critiques, se concluent généralement en définissant des conditions sous lesquelles le projet Auriol serait plus acceptable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- « <i>Je comprends la nécessité de construire des immeubles d'habitation mais pas dans n'importe quelles conditions et surtout pas au détriment du bien-être des habitants de Colombes</i> ».</li> <li>- « <i>De nouveaux logements sont bien sûr nécessaires, mais il faut préférer la qualité à la quantité : des bâtiments moins hauts, plus d'espaces verts et des infrastructures de proximité adaptées</i> ».</li> <li>- « <i>Le projet présenté a de grandes qualités concernant l'environnement, un quartier bas-carbone, la création d'un parc urbain, la diminution du stationnement, etc. Cependant, la création de tours de 17 étages me semble totalement insensée</i> ».</li> <li>- « <i>Colombes a manqué d'offres de logements au cours des deux dernières décennies, les demandes en HLM n'obtenaient pas de réponses positives, une offre de logements est donc souhaitable</i> ».</li> <li>- « <i>Aménager la ZAC Auriol en secteur d'habitation est une excellente idée, mais la densité prévue me semble pharaonique et en parfaite contradiction avec toutes les leçons que la France a pu tirer des différentes politiques de la Ville</i> ».</li> <li>- « <i>Il n'y a pas de raison objective à vouloir créer de la hauteur dans cet espace si ce n'est se mettre à niveau des immeubles de bureaux construits dans cette zone et bien sûr économiser du foncier</i> ».</li> <li>- « <i>Des petits immeubles à taille humaine, avec des commerces de qualité, seraient préférables : cas du quartier des Champs Philippe à La Garenne Colombes</i> ».</li> <li>- « <i>Rester en harmonie avec le quartier et la hauteur des constructions avenue Charles de Gaulle</i> ».</li> <li>- « <i>Je dis oui à de nouvelles habitations mais à taille humaine et qui s'ouvrent sur La Garenne Colombes et le quartier des Groues à Nanterre avec une passerelle sécurisée piétons et vélo au-dessus des rails SNCF</i> ».</li> </ul>

	<p>- « Dans le contexte actuel du manque de logements de qualité en France et plus particulièrement en zone urbaine très dense comme l'est la petite couronne parisienne, ce projet de requalification et de redynamisation du secteur Auriol me paraît être une bonne initiative. Cependant, les choix architecturaux et urbanistiques proposés (immeubles de grande hauteur, forte densification du quartier) me semblent être une erreur au vu de l'environnement dans lequel ce nouveau quartier sera déployé ».</p> <p>- « Les objectifs fixés sont tout à fait pertinents, seulement ils ne font que 'jolis' sur le papier. 'Permettre l'évolution urbaine de ce secteur en cohérence avec le projet de renouvellement urbain du quartier Petit Colombes' : bien entendu, remplacer une ancienne zone industrielle en zone d'habitation est bénéfique mais pourquoi ne pas aller plus loin en valorisant cet espace et en faisant une évolution verte et pas seulement une évolution urbaine ? ».</p> <p>- « Je ne suis pas contre la mutation de ce secteur. Cependant, plusieurs points soulèvent des questions sur la conception du projet qu'il est encore temps de reprendre ».</p>
<p>. Soit la reconnaissance de la nécessité d'une production de logements neufs, mais avec le sentiment que Colombes a déjà fait beaucoup.</p>	<p>- « L'effort sur la construction de logement pour l'Île de France est déjà fait à Colombes ».</p> <p>- « Certes la population s'accroît et le besoin de logement est indéniable mais est-ce à Colombes d'assurer à ce point cette charge quand déjà la ville abrite en son sein plusieurs cités densément peuplées auxquelles est en train de s'ajouter toute la zone de l'Arc Sportif ? ».</p> <p>- « Pensez-vous que de tels projet rendront Colombes plus attractif ? Plus sûr ? Plus fluide en termes de circulation ? Plus riche ? ».</p> <p>- « S'il est réjouissant de constater que la municipalité affiche de nombreux projets en matière d'urbanisme et travaille à la reconversion de friches existantes ou futures, l'équipe actuelle semble vouloir répéter les erreurs urbanistiques des années 60 dont Colombes paie aujourd'hui le prix : bâtiments massifs, concentration exagérée dans certains quartiers, charges d'habitation trop élevées. Comme c'est le cas pour les immeubles de bureaux, des bâtiments d'habitation trop hauts auront pour conséquence des charges importantes pour les propriétaires et locataires. La concentration trop importante d'habitants sur une petite zone déséquilibrera la ville. Le nombre important de logements sociaux, bien que raisonnable en proportion, sera porteur de problèmes de sécurité. Bref, sans remettre en cause les besoins de logements ou la rentabilité de l'opération, ce projet mérite d'être revu et corrigé ».</p>

<p>. Soit la proposition d’alternatives, par évocation de projets d’intérêt général qui répondraient mieux aux besoins de la population de la Ville (souvent en référence au programme électoral de l’actuelle municipalité), ou bien par le souhait de maintenir des activités économiques sur le tènement (ce qui ne nécessiterait donc pas de modification du PLU).</p>	<p>Parc, espace vert, espace sportif, skate park, espace culturel, médiathèque, lycée, crèche, projet agricole ou du moins végétal, marché de producteurs, commerces, entreprises.</p> <p>- « <i>Ce grand espace idéalement situé à côté de La Défense me semble idéal pour attirer des grandes entreprises souhaitant investir dans des bâtiments écoconçus lumineux tel que le fait Engie sur l’ancien site de Peugeot à La Garenne Colombes</i> ».</p> <p>- « <i>Pourquoi ne pas gérer cette parcelle comme un îlot de verdure naturel en laissant la nature prendre ses droits avec une aide légère de la main de l’homme, de sorte à minimiser le coût d’entretien</i> ».</p>
--	--

▲ Une ou deux observations évoquent le maintien d’une activité industrielle (laquelle, au demeurant, n’existe plus depuis longtemps) : « *Le site doit rester destiné à de l’activité industrielle => le PLU ne doit pas être modifié et la vocation industrielle du site doit rester* ». « *Pour ma part je suggère qu’une zone d’activité dédiée aux meilleurs Artisans de France soit proposée* ».

▲ Une poignée d’observations suggèrent la transformation en logements des bureaux vides existant sur le territoire de la commune comme gisement prioritaire à exploiter pour la production de logements neufs.

▲ Une observation peut faire synthèse de la problématique : « *Le site est sur du foncier privé, mais pour autant, les investissements portés notamment par les promoteurs immobiliers ne peuvent conditionner l’aménagement d’Auriol tel que dessiné aujourd’hui. Les tours permettent plus de 2000 logements et donc des rentabilités économiques élevées. Mais, elles ne répondent à aucun enjeu urbain réel ni à court terme (suppression d’emplois...), ni à long terme (création de mixité sociale, de tissu urbain connecté à Nanterre et Colombes...)* ».

#### Questions induites par les observations du public.

🔗? Environ un cinquième des observations du public suggèrent des projets alternatifs pour l’espace Auriol, comme des espaces verts, sportifs, culturels, économiques, avec ou non des îlots d’habitation, voire le maintien d’activités économiques, etc... Le maître d’ouvrage peut-il donner une estimation, même très approximative, de ce que serait le coût pour le budget de la Ville de l’acquisition du tènement foncier d’ensemble en l’état, avant même tout autre coût de démolition et de dépollution ? Et le rapporter au budget annuel d’investissement de la Ville ?

Il est difficile de donner un chiffre précis et fiable sur ce sujet étant donné que le montage du projet ne prévoit pas d’acquisition de l’ensemble du foncier, et donc que la procédure d’estimation passant par les services de la Direction de l’Immobilier de l’Etat (ex France-Domaine) n’a pas été réalisée sur l’ensemble du site.

Toutefois par comparaison avec d’autres opérations, le coût d’acquisition du tènement foncier, d’une superficie de 4,3 ha, peut être estimé à un montant financier de l’ordre de 60 millions d’euros.

Ce montant est bien supérieur aux dépenses réelles d'investissement annuelles de la Commune sur les derniers budgets (50 millions d'euros en 2023 hors subventions et emprunts, 52 en 2022, 42 en 2021).

☞? A supposer que le projet ne soit pas réalisé et que le PLU ne soit pas modifié, la rédaction actuelle du règlement sur la zone UF permettrait-elle le retour à une activité industrielle ?

Les règles en vigueur sur le site du projet autorisent l'activité industrielle ainsi que les autres types d'activités économiques (hormis les entrepôts indépendants).

☞? Le maître d'ouvrage a-t-il des observations complémentaires (par rapport à celles déjà citées dans la notice de présentation) à produire sur l'intérêt général de la déclaration de projet au regard des commentaires ainsi faits par le public ?

Réponses ou observations du maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage n'a pas d'autres compléments à apporter sur le caractère d'intérêt général du projet que les éléments déjà contenus dans le dossier.

#### C5.2.2. Observations complémentaires du commissaire enquêteur.

Pour sa part, le commissaire enquêteur formule les observations suivantes quant à la réflexion sur l'intérêt général.

☞? En page 34 de la notice de présentation, deuxième ligne, le projet Auriol est présenté comme un « projet privé d'intérêt public ». Cette qualification est-elle appropriée? Ne faudrait-il pas dire « projet privé d'intérêt général »? Si le projet Auriol était d'intérêt public, n'est-ce pas la procédure de déclaration de projet selon le code de l'Environnement, et non celle de déclaration de projet selon le code de l'Urbanisme, qu'il faudrait mener ?

Cette expression est une coquille, c'est bien d'intérêt « général » dont il est question.

☞? Les travaux préparatoires au futur plan local d'urbanisme intercommunal de Boucle Nord de Seine permettent de mettre en perspective plusieurs aspects de la politique du logement dans cet espace territorial et, quand cela est possible, de les rapporter à chacune des sept communes constituant l'EPT : on note ainsi que le croît annuel de population à Colombes est de l'ordre de +0,35 % par an (soit inférieur à celui de l'EPT dans son ensemble qui est de +0,5 %), essentiellement grâce au solde naturel car le solde migratoire est négatif. D'une manière générale, la municipalité envisage-t-elle une augmentation ou une stabilisation de la population de la Ville ? Si c'est une augmentation, y a-t-il un plafond envisagé ?



A l'aune des projets en cours de construction et de ceux en projet, la ville de Colombes envisage d'atteindre le seuil des 100 000 habitants à l'horizon 2030.

👉? Le quartier du Petit Colombes, qui se trouve à faible distance au nord du projet Auriol, est l'un des quatre quartiers classés QPV du territoire de Boucle Nord de Seine à bénéficier d'une opération NPNRU d'intérêt national : le calendrier de cette opération est-il antérieur, parallèle ou postérieur à celui du quartier Auriol ? Quels avantages éventuels pourrait en tirer le projet Auriol en termes de services de proximité de la vie quotidienne, au regard des nombreuses préoccupations de ce type exprimées par le public lors de la présente enquête ?

Le calendrier de réalisation du quartier Auriol amènerait au plus tôt des premières livraisons de logements à l'horizon 2028, et un quartier finalisé à l'horizon 2030.

Le programme de renouvellement urbain du quartier Petit Colombes s'étend également à l'horizon 2030, donc dans la même temporalité que le projet Auriol. Etant donné que les équipements sont déjà présents dans le quartier (groupes scolaires, gymnases, commerces, parcs), et comptant également les aménités présentes le long du boulevard Charles de Gaulle voisin, les futurs habitants du quartier Auriol pourront bénéficier des services nécessaires de la vie quotidienne.

👉? En fonction des opérations déjà lancées, ou programmées, ou en cours de programmation, est-il possible d'évaluer le nombre de logements neufs (par programmes et dans le diffus) qui seraient produits à Colombes au cours des six à huit prochaines années et le rapporter au nombre de 2900 logements/an qui correspond au rythme actuel prévu par le SRHH pour l'ensemble de Boucle Nord de Seine, objectif que le PLUi propose de conserver ?

Le rythme de production de logements depuis 2020 à l'échelle de la commune est de 300 logements par an (après une période plus importante entre 2014 et 2019, avec 900 logements annuels). La Ville souhaite poursuivre ce niveau de construction pour les prochaines années.

👉? Si la ville de Colombes est bien dotée en EHPAD, selon les documents préparatoires au PLUi Boucle Nord de Seine, il apparaît qu'il n'en est pas de même en EHPA ; le projet Auriol comprendra-t-il une offre de logements pour personnes âgées (plus de 75 ans) autonomes, alors que le nombre de personnes âgées à Colombes est donné pour élevé selon les mêmes documents préparatoires et qu'une offre EHPA peut aussi avoir un effet de dynamisation de l'offre de parcours résidentiels au bénéfice de l'ensemble de la population de la ville?

Ce type de programmation spécifique n'est pas prévu à l'heure actuelle.

👉? D'une manière plus générale, la convention de projet urbain partenarial (PUP), annoncée en page 26 de la notice de présentation comme « ayant été établie conformément à l'article L.332-11.3 du code de l'Urbanisme », peut-elle être rendue publique ? Si non, le maître d'ouvrage peut-il en donner les principales conséquences financières, budgétaires et fiscales pour la Ville, pour le cas où le projet Auriol serait mené à son terme en l'état présent du dossier d'enquête publique?

Pour être effective la convention de PUP doit être approuvée par délibération du conseil de territoire et du conseil municipal. Il est prévu un passage dans ces instances délibératives au mois de juin 2024, elle n'est donc pas communicable à l'heure actuelle.

Le principe du PUP est le suivant :

La ville et l'EPT déterminent un coût des futurs équipements publics qui sont nécessaires à la réalisation du projet urbain. Ils déterminent un périmètre dans lequel tout nouveau permis de construire aura l'obligation de contribuer au financement de ces équipements à due proportion de la taille de l'opération pour garantir l'égalité entre les pétitionnaires concernés.

Cette contribution se substitue à la taxe d'aménagement habituellement due lors de l'obtention d'un permis de construire. Le PUP permet généralement une contribution plus importante de la part des porteurs de projet que la taxe d'aménagement.

Le commissaire enquêteur prend note des réponses du maître d'ouvrage, lesquelles confirment notamment que la valeur d'acquisition totale du tènement dépasserait les capacités budgétaires annuelles d'investissement de la Ville. Le commissaire enquêteur remercie également le maître d'ouvrage quant aux informations sur la perspective de population de la Ville en 2030 et sur le rythme annuel de production de logements.

S'agissant du PUP, le commissaire enquêteur en comprend le caractère confidentiel, tout en notant que ce PUP et son contenu sont le nœud même de l'ensemble de l'opération et que, sans explication plus avancée de cet instrument et de son utilisation au cas de la présente enquête, l'ensemble du projet n'est guère facile à appréhender (ce qu'a confirmé la teneur de la quasi-totalité des avis exprimés) notamment dans sa dimension financière et dans l'intérêt budgétaire que la Ville peut y trouver.

### C5.3. Mise en compatibilité des documents du PLU.

#### C5.3.1. Observations du public et des PPA.

Références indicatives : Mail-4, 6, 101, 108, 129, 158, 167, 177, 183, 207, 215, 224, 228, 233, 267, 275, 277, 278, 318, 351, 355, 369.

Très peu d'observations ont traité, en tant que tel, le thème de la mise en compatibilité des différents documents constitutifs du PLU, mais dès lors que quasiment tous les avis exprimés – même lorsqu'ils ne rejettent pas le principe de la construction d'immeubles - sont allés contre la déclaration de projet telle que présentée (et donc, implicitement, contre le plan de masse qui serait introduit dans le règlement), on en déduit qu'aucun avis favorable à la mise en compatibilité du PLU, tant en général qu'au détail (amendements au rapport de présentation, au PADD, au règlement, à la cartographie), n'a été émis par le public.

De manière un peu plus explicite, beaucoup d'observations ont d'ailleurs utilisé une formule introductive ou conclusive définitive : « *Non à cette mise en compatibilité du PLU, refus, pas d'accord, contre...* ».

Quelques observations refusent clairement le passage en zone habitable, en souhaitant le maintien en zone d'activité économique : « Il s'agit de modifier un PLU de la zone Auriol, en supprimant une des dernières zones d'activité économique avec des centaines d'emplois (au lieu de la développer) pour la remplacer par des constructions très denses sur un terrain de 43 000m<sup>2</sup> », « Je m'étonne que la Mairie modifie plusieurs fois le PLU dans des délais relativement courts et à chaque fois pour supprimer des zones d'activités économiques essentielles pour un bon équilibre économique/habitation ». D'autres arguments sont présentés : "La densification de ce quartier et la surélévation des bâtiments jusqu'à 58 m de haut est sans rapport avec le contexte urbain. Le dossier de mise en compatibilité du PLU n'analyse pas suffisamment les conséquences visuelles de cette densification verticale sur le paysage urbain de Colombes et de ses environs ».

Quelques formulations sont plus précises, en exprimant « la crainte qu'un changement du PLU n'ouvre la porte à une densification urbaine encore accrue dans la ville de Colombes » ; « À quoi servent les PLU si on les modifie à tout va ? S'ils ont été votés c'est bien pour une raison ! La zone est déjà ultra dense » ; « La construction est très dense, tellement dense qu'elle nécessite une dérogation au PLU, et va donner un enclavement trop important ; projet antiécologique, puisque la végétalisation est inférieure au minimum du PLU ». « Le maximum de 32 mètres de hauteur actuellement de règle en zone UF ne doit, à mon sens, absolument pas être relevé ».

Une observation, formulée par une conseillère municipale et conseillère territoriale, aborde de manière détaillée le principe même du recours à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU : « Cette mise en compatibilité du PLU de Colombes intervient à la suite d'une procédure de modification n° 5 du PLU de Colombes, approuvée le 7 décembre dernier [2023], et est concomitante au projet d'élaboration du PLUi engagé par l'Etablissement public Boucle Nord de Seine. Il aurait été préférable dans un souci de cohérence d'étudier ces projets dans le cadre d'une seule et même procédure, celle du PLUi. D'autant plus, que le projet Auriol prévoit de supprimer une zone d'activités, alors même que les objectifs fixés dans le cadre du PLUi vise à renforcer les zones d'activités et d'emplois sur le territoire Boucle Nord de Seine. Rappelons, en effet, que dans la continuité de sa première labellisation en 2018, cet EPT compte parmi les 183 territoires lauréats, et les 2 Territoires d'industrie de la Métropole du Grand Paris. Et, qu'à ce titre, l'objectif porté par le PLUi est de préserver les fonciers d'activités et même de favoriser et de développer ces secteurs d'activités. L'inverse de ce qui nous est proposé dans le cadre de cette mise en compatibilité du PLU de Colombes ! ».

A contrario, dès lors que la quasi-totalité des personnes publiques associées n'ont pas répondu à l'invitation à participer à la réunion conjointe organisée quelques jours avant le début de l'enquête, ou se sont excusées, et qu'aucune des quatre présentes n'a exprimé une réserve explicite (la réserve de la Ville de Nanterre n'a été exprimée qu'ultérieurement, dans la dernière phase de l'enquête publique) on pourrait en déduire que les avis de toutes les personnes publiques associées sont réputés favorables<sup>23</sup>.

#### Observations éventuelles du maître d'ouvrage.

<sup>23</sup> Le commissaire enquêteur n'est pas parvenu à identifier dans les dispositions législatives et réglementaires du code de l'Urbanisme de conclusion en ce sens dans le cas des déclarations de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (cf notamment articles L.153-52, L.132-7 à L.132-9 du code), mais une assimilation pourrait être faite avec la procédure d'approbation d'un projet de PLU, à propos de laquelle l'article R.153-4 dispose que « Les personnes consultées en application des articles L.153-16 et L.153-17 donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables ».

Le maître d'ouvrage n'a pas d'observations à formuler.

### C5.3.2. Observations complémentaires du commissaire enquêteur.

Pour sa part, le commissaire enquêteur formule les observations suivantes quant à la mise en compatibilité du PLU.

☞? S'agissant de l'approche globale de la présentation de la mise en compatibilité du PLU, qui est le second volet de l'enquête, après celui de l'appréciation de l'intérêt général de la déclaration de projet, ce ne sont pas deux – comme le mentionnait l'arrêté 2022/158 du 26 novembre 2022 du président de l'EPT – ni trois – comme il est mentionné à la page 5 de la notice de présentation – mais finalement quatre documents constitutifs du PLU qui seront amendés si la mise en compatibilité du PLU est décidée par le maître d'ouvrage : il faut en effet inclure le rapport de présentation du PLU, qui n'avait jamais été modifié depuis 2013, mais qui l'est sous forme d'un « Additif au rapport de présentation », objet de la pièce 4.1. du dossier d'enquête.

Le maître d'ouvrage est-il d'accord avec cette approche ?

Le maître d'ouvrage est d'accord avec cette approche, avec une précision : le rapport de présentation du PLU de Colombes en vigueur a déjà fait l'objet d'un complément à l'occasion d'une procédure de mise en compatibilité pour les travaux du tramway T1, en juillet 2015.

☞? S'agissant des amendements apportés au PADD et plus précisément aux cartes qui y figurent, tels qu'ils sont exposés en pages 11 à 18 de l'Additif au rapport de présentation, pourquoi, en page 16, la carte intitulée « Maintenir l'activité diffuse dans la ville » ne comporte-t-elle pas, s'agissant du nouveau descriptif graphique du secteur Auriol, la petite bulle verte allongée « Protéger les espaces verts » (indépendamment du trait pointillé vert représentant le thème « Développer les continuités douces et les liaisons douces »), alors qu'on la retrouve sur la carte sous-jacente intitulée « Conforter les centralités et les commerces de proximité » ?

La bulle vert-gris située le long de la rue Estienne d'Orves correspond à l'item « Conforter les centralités et le commerce de proximité », et non à « Protéger les espaces verts », pour lequel est utilisé un figuré vert-pomme.



☞? S’agissant du nouveau plan de zonage tel que figurant en page 20 de l’Additif au rapport de présentation, il apparaît que « l’échancrure » d’exclusion relevée au coin nord-est du plan figurant en page 12 de la notice de présentation (cf image ci-incluse) a disparu, laissant supposer que les trois parcelles formant cette échancrure seraient incluses dans le parcellaire du projet Auriol, alors qu’elles appartiennent à des propriétaires privés distincts des trois sociétés parties prenantes au projet urbain partenarial. Qu’en est-il ?

Ces trois parcelles, cadastrées CG 3 / CG 4 / CG 52, ne font pas partie de l’emprise projet, il s’agit d’une erreur de dessin. Cette erreur sera rectifiée dans les documents proposés à la décision du conseil territorial.

☞? S’agissant du règlement et, plus particulièrement, de l’adaptation au projet Auriol des prescriptions relatives à la zone UAb, pourquoi, à l’article 2, interdire les activités liées à l’automobile, y compris la location, alors même que le projet limite fortement le nombre de places de parking par logement, induisant probablement en cela, au regard des nécessités de la vie pratique des habitants, le recours optionnel à des locations de véhicules, dont électriques, qu’ils pourraient apprécier de trouver à proximité ?

Cette disposition n’a pas semblé adaptée pour le développement d’un quartier dont les mobilités sont tournées vers la pratique des transports en commun et des deux roues. Des réflexions sont en cours pour développer des solutions d’autopartage sur l’espace public.

☞? A l’article 3 du règlement amendé appliqué à la zone UAb, il est dit : « Dans les secteurs UAa et UAb à l’exception du secteur de projet Auriol, les voies nouvelles de desserte doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres, les voies en impasse sont interdites ». Ainsi rédigée, cette phrase laisse à comprendre que, dans le secteur Auriol, les voies nouvelles pourraient ne pas avoir cette largeur minimale de 6 mètres et que les voies en impasse y seraient autorisées. Ces dispositions s’appliqueront-elles à la prolongation de la rue de Metz ? Par ailleurs, il est dit au paragraphe 4.2 de l’Additif au rapport de présentation (page 42) : « Une seule voie nouvelle est créée à l’ouest du projet en prolongement de la rue de Metz et cette voie circulée sera piétonne »; qu’appelle-t-on « voie circulée piétonne » ?

Cette disposition sur les nouvelles voies de desserte s’applique de manière indifférenciée pour les projets dans le tissu diffus, où la maîtrise foncière et la configuration des parcelles n’est pas assurée par la collectivité. Le cas du projet Auriol est différent dans la mesure où la configuration des espaces de circulations est gérée par la répartition entre espaces bâtis et espaces libres sur le site. Toutefois, l’aménagement définitif et les transitions entre voirie et espaces plantés n’étant pas connus à ce stade, il n’a pas été souhaité laisser une disposition potentiellement bloquante. Le projet prévoit par ailleurs une voie en impasse au sud-est du site, sans que cela ne cause de désordre urbain particulier à notre sens, et avec une maîtrise des normes de sécurité et d’évacuation, ce qui justifie cette exception.

Le prolongement de la rue de Metz est calibré à 20m sur sa partie verticale selon le secteur de plan masse.

Une voie circulée piétonne est une voie principalement utilisée par les piétons et cycles, et utilisables par les services de collecte et de sécurité. Elle n'est pas prévue pour être empruntée par les véhicules légers pour faire une boucle du quartier en voiture.

☞? Au même article 3, la phrase « A l'exception du projet Auriol, le nombre d'entrées charretières depuis une voie publique sur un terrain est limité à un par tranche entamée de 30 mètres à l'alignement » laisse entendre que la voirie desservant le projet Auriol ferait exception. Est-ce pour que plus d'entrées charretières soient créées ? A quelles fins, alors que l'esprit général du projet tend à limiter le recours à des véhicules et que l'article 6 adapté au projet Auriol conduit à ce que les immeubles puissent être construits en bordure de voies, ce qui, a priori, rend impossible la création d'entrées charretières?

Cette disposition est également prévue pour les projets non maîtrisés par la collectivité dans le diffus, afin d'éviter la multiplication des sorties de garage sur l'espace public sur une distance trop faible. Le nombre d'accès automobiles du projet Auriol est connu (cinq accès dont le prolongement de la rue de Metz sur une distance de 280 mètres) et respecte cet objectif de parcimonie, mais leur emplacement final peut être dicté par d'autres considérations (configuration des rez-de-chaussée liée aux autres destinations ou locaux techniques par exemple) ce qui peut rentrer en contradiction avec un intervalle minimum à respecter. Il n'a pas été souhaité créer de la contrainte réglementaire sur une donnée que le projet peut encadrer dans sa conception de départ.



☞? Quelle est la compatibilité du recours à un plan de masse à l'article 6 du règlement amendé appliqué à la zone UAb (« Le principe retenu est d'implanter principalement les constructions en bordure de voies afin de pouvoir dégager un espace libre majeur au cœur du quartier dédié à l'aménagement d'un parc ouvert au public ») avec la volonté de laisser s'exprimer, des autres côtés du parc et donc au long des voiries, les mobilités douces le long de la rue d'Estienne d'Orves et d'y inciter à l'implantation de commerces et de restaurants, comme le montrent des

illustrations comme celle de la page 32 de la notice de présentation? En d'autres termes, au pied d'immeubles construits en bordure de voiries, quelle place restera pour l'extension (notamment estivale) des commerces, la circulation de piétons et celle des autres mobilités douces? La partie viable de la rue d'Estienne d'Orves sera-t-elle notamment réduite en largeur?

L'implantation des futurs bâtiments est prévue à l'alignement du domaine public qui comporte déjà un trottoir assez large (aux alentours de 4m). De plus il est prévu dans le plan masse des interstices d'accès au parc entre les bâtiments, d'une largeur de 15m et plus, ce qui permet l'installation éventuelle d'annexes aux commerces en pied d'immeuble. Cette programmation commerciale n'est pas définie précisément à ce stade du projet. La configuration du site projeté et les caractéristiques de voirie ne nous semblent pas incompatibles avec la variété d'usages du domaine public évoquée.

☞? Qu'entend dire exactement le commentaire porté sous la nouvelle rédaction de l'article 9 du règlement UAb: « La gestion de l'emprise au sol à la parcelle ne permet pas de construire un projet d'ensemble libérant un vaste espace libre d'un seul tenant. Globalement à l'échelle de la zone de plan de

masse, l'emprise au sol du projet est d'environ 40%, taux largement inférieur à l'emprise au sol autorisée en zone UA » ?

Cette justification contenue dans l'Additif au rapport de présentation indique qu'il n'a pas été souhaité, dans le formalisme d'écriture de la règle, imposer un pourcentage maximum d'emprise au sol, comme dans d'autres zones du PLU de la ville, car cette écriture réglementaire n'impose pas de localisation précise des constructions, alors que les orientations urbaines souhaitées étaient de libérer de l'espace au centre du site pour un parc public.

Si les zones d'implantation bâties autorisées prévues au secteur de plan masse étaient complètement utilisées, ce qui n'est pas une obligation, l'emprise au sol bâtie du projet dans son ensemble atteindrait un peu moins de 40% sur l'ensemble des 4,3 hectares du secteur de projet. Par comparaison, il est autorisé en zone UA ailleurs dans la ville une emprise au sol maximale de 85% dans une bande de constructibilité de 16 mètres depuis la rue, et de 50% au-delà. Cette règle aboutit à des projets développant des emprises bâties bien plus importantes que le projet Auriol.

🔗? Qu'est-ce que « le principe de strates urbaines » évoqué dans la justification de la rédaction de l'article 10 du règlement de la zone UAb (page 32 de l'Additif au rapport de présentation)?

Cette notion de strate urbaine est un principe de conception du projet développé dans le cahier des prescriptions architecturales (CPAUPE), qui est défini notamment aux pages 34 à 41 de ce document, et renvoie à l'épannelage des hauteurs des bâtiments prévus dans le projet.

Il correspond à l'idée d'inscrire les futures constructions du site selon plusieurs échelles urbaines, du quartier pour les plus basses au grand paysage pour les plus hautes, selon des volumétries que l'on peut retrouver dans un certain rayon autour du site. Cette conception par étagement différencié permet également de travailler sur les vues produites pour les logements, et sur la circulation de l'air du nouveau quartier.

🔗? Les prescriptions relatives aux parkings (pour l'essentiel : 0,5 place de parking par logement) suscitent plusieurs questions : d'une manière générale, sont-elles compatibles avec l'évolution probable du parc automobile, non pas vers une forte diminution quantitative, mais vers une évolution du mode de propulsion (électrification) ? Malgré cette limitation, pourquoi les flux routiers augmenteront-ils dans le quartier d'environ +5 % (cf paragraphe 4.1. « Incidences sur le cadre de vie » de l'Additif au rapport de présentation, page 42)? Cette limitation du nombre de places ne risque-t-il pas d'être un frein à la commercialisation des programmes ? Le fait de les restreindre est-il lié à la proportion envisagée de logements dits sociaux ? La justification par le recours à l'offre de transports en commun est-elle crédible au regard des nombreuses observations faites par le public sur la saturation de ces transports comme le tramway T2? Pourquoi n'est-il pas prévu de parkings pour des logements de moins de 40 m<sup>2</sup> ? Pourquoi le nombre de places est-il sans limite pour les commerces ?

La réduction de la place de la voiture dans le projet est un parti pris fort du projet, qui sera mis en avant et donc connu des futurs habitants intéressés par les programmes de logements. Les futurs acquéreurs auront donc pleinement connaissance de cela et seront déjà enclins à utiliser d'autres modes de déplacement dans leur quotidien que la voiture.

De plus le calendrier d'achèvement des travaux de prolongement du T1 depuis Asnières coïncide avec le calendrier général de l'opération et de livraison des logements (à partir de 2028).

Des parkings de logements sociaux dans le quartier sont actuellement vides et peinent à être commercialisés. Un parking public situé au 56 boulevard Charles de Gaulle possède 452 places, mais est utilisé à seulement 25% de sa capacité.

La saturation du T2 est un fait connu par les autorités compétentes en matière de transport, et un programme d'action et de travaux d'amélioration est en préparation.

☞ ? A la lecture du plan de masse (cf page 40 de l'Additif au rapport de présentation), il est difficile de comprendre si la rue du Débarcadère, actuellement en impasse à l'arrière de Conforama, sera ouverte en continuité avec la voirie de desserte prévue à l'ouest du projet. Qu'en est-il ?

La rue du Débarcadère sera bien connectée au prolongement de la rue de Metz à l'ouest du projet, pour permettre une rotation complète autour du site, notamment pour les véhicules de défense incendie et les piétons (mais pas pour les véhicules légers).



☞ ? Parallèlement à la déclaration de projet, une procédure de demande et délivrance d'un permis de démolir a été menée à bien entre fin juillet et début octobre 2023. Quelle est l'articulation de cette procédure avec celle de l'enquête publique sur la déclaration de projet ? A la connaissance du maître d'ouvrage, cette procédure, demandée par le propriétaire du tènement sur lequel se développent actuellement les activités de la grande surface Conforama, sera-t-elle effectivement menée à bien prochainement (ce qui signifierait que la décision effective de quitter cette localisation aurait été prise par l'enseigne Conforama) ?

Le permis de démolir délivré en juillet 2023 s'inscrit dans la même logique que le projet développé faisant l'objet de la présente procédure de déclaration de projet. Il a été rendu nécessaire pour pouvoir consulter la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et obtenir un avis sur l'étude d'impact du projet, les permis de construire des lots de construction n'étant pas encore à un stade assez avancé.

A notre connaissance il n'est pas prévu que les travaux sur le site, dont ceux de démolition, ne démarrent avant que les opérateurs privés n'aient la certitude de l'obtention des autorisations administratives définitives permettant la réalisation du projet (délibération d'approbation de la déclaration de projet et permis de construire sur l'emprise Conforama).

### Réponses et observations du maître d'ouvrage.

Les réponses sont reportées directement en dessous de chaque question.

Le commissaire enquêteur a pris bonne note des réponses détaillées apportées par le maître d'ouvrage sur l'ensemble des points techniques évoqués, lesquels éclairent précisément plusieurs aspects des modifications au PLU envisagées. Il relève seulement que quelques doutes subsistent quant à la commercialisation d'appartements dont les propriétaires seraient contraints d'acquérir une éventuelle



place de parking en dehors d'un ensemble immobilier dont tous les aspects de confort de vie sont par ailleurs mis en avant.

#### C5.4. Tissu urbain et densification.

##### C5.4.1. Observations du public et des PPA.

Références : Perm-1, 2, Reg-7, 12, Mail-5, 6, 29, 34, 35, 37, 40, 42, 43, 44, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 56, 57, 61, 62, 80, 81, 83, 84, 89, 95, 99, 102, 108, 109, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 126, 127, 128, 129, 131, 132, 133, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 144, 145, 146, 147, 149, 150, 152, 158, 161, 163, 164, 168, 169, 173, 175, 180, 184, 188, 194, 195, 196, 197, 199, 202, 208, 219, 220, 222, 228, 229, 233, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 252, 253, 254, 256, 262, 268, 269, 271, 274, 275, 278, 279, 281, 285, 286, 289, 291, 294, 295, 296, 297, 299, 301, 302, 303, 314, 316, 317, 327, 329, 334, 337, 338, 339, 343, 352, 354, 355, 356, 357, 369.

On aborde ici le premier des trois thèmes qui, de manière quasi systématique, sont traités simultanément par le public, soit explicitement soit implicitement.

En fait, la « densité », qui revient si souvent dans les observations, est perçue à trois niveaux, qui souvent se cumulent :

- densité du projet d'aménagement sur le site Auriol;
- densité au niveau des quartiers Victor Basch et/ou Petit Colombes;
- densité au niveau de la ville dans son ensemble.

Densité du projet	Densité du quartier	Densité de la ville
<p>. « Merci de prendre en considération la voix des riverains qui souhaitent garder un quartier agréable et non pollué par des tours ».</p> <p>. « Non à la densification de la population au détriment des espaces verts. Où est l'écologie ? Le quartier " éco-construit " est en fait un quartier bétonné ».</p> <p>. « Ghetto, projet effarant, non-sens écolo, humain, géographique ».</p>	<p>. « Déjà beaucoup d'immeubles d'habitation en construction le long du boulevard Charles de Gaulle sud ».</p> <p>. « Quartier déjà asphyxié par embouteillages, insuffisance du nombre de parkings, chiffre élevé de la population par m<sup>2</sup>; une population future de 5000 personnes, soit la moitié de la population du quartier ».</p>	<p>. « Ville jugée comme déjà saturée. Pas besoin de logements sociaux supplémentaires, mais d'espaces verts. Vers une ville dortoir sans âme. Encore une nouvelle cité, une densité aberrante, Colombes déjà saturée ».</p> <p>. « Nous sommes écœurés de voir ce que notre ville devient. Rien n'est fait pour qu'elle donne envie de s'y installer, envie d'y rester. Tout ce béton nous met en colère, toutes</p>

<p>. « Enorme transformation, totalement inédit sur le territoire de Colombes ».</p> <p>. « Pas besoin d'être un expert en sociologie pour comprendre qu'un quartier constitué de tours de 17 étages ne peut aucunement être un quartier où il fait bon vivre ».</p> <p>. « Surdensité de population, amenant à de nombreux risques qui sont aujourd'hui dénoncés par le retour d'expérience lié à la construction des grandes cités d'après-guerre. Les plans montrent de nombreux espaces étroits et impasses qui complexifient les missions de sécurité urbaine ».</p> <p>. « La haute densité de population dans ce nouvel ensemble va générer la création d'un ghetto comme nous en avons connus dans les années 1960-1980 et sur lesquels les municipalités conscientes cherchent à revenir ».</p> <p>. « Une vision hors sol; une des idées clé du projet est donc de créer un quartier apaisé, développant et encourageant fortement les mobilités douces. Or, il n'y a pas d'emplois nouveaux prévus à proximité. Vous citez le fait que les surfaces de bureaux existants peinent à trouver des locataires. Ça veut dire que les 4000 habitants devront trouver leur travail loin de leur domicile et devront donc utiliser les transports en commun ».</p> <p>. « Le projet de construction concerné va générer une densification d'habitants et de populations considérable (4500 habitants) dans le cadre d'un urbanisme dégradé (9 tours de 58m de haut), ajouté aux difficultés de stationnement (la moitié des appartements ne devraient pas être dotés de places de stationnement), sans aucun équipement public d'accompagnement (école, crèche, etc....), sur un site reconnu comme très pollué et soumis à des nuances sonores ferroviaires très intenses ».</p>	<p>. « 1300 logements familiaux, donc 2600 adultes et si l'on compte une moyenne de 2 enfants par foyer, 2600 enfants : en contrepartie : une crèche (nombre de berceaux non communiqués mais j'imagine que cela ne va pas dépasser les 30 berceaux !), extensions de l'école élémentaire, et qu'en est-il du collège et lycée ? Rien n'est prévu ? Cela est loin d'être suffisant ! Et 2600 adultes, combien dans les transports en commun déjà ultra saturés ».</p> <p>. « Quel intérêt à densifier à l'heure où l'on crée des allées, des rues pour aérer et pour offrir un espace de vie aux habitants (cf Nanterre quartier des Canibouts) ? ».</p> <p>. « Contraste avec Nanterre qui procède au désenclavement du quartier du Petit Nanterre. Nanterre où l'on a détruit de grosses barres d'immeubles comme les Marguerites ou les Potagers et on reconstruit des immeubles à nombre d'étages beaucoup plus réduit. A Gennevilliers aussi, pas plus de 6 étages. Nanterre est en train d'ouvrir, épurer Le Petit Nanterre ».</p> <p>. « La mairie de Colombes se débarrasse d'un problème qui n'impactera pas ses habitants mais ceux du Petit Nanterre ».</p> <p>. « Ne parlons pas de la hauteur des bâtiments qui va conduire rapidement à une ghettoïsation de la zone avec le même type de problèmes que ceux déjà présents dans les cités de Nanterre toutes proches ».</p> <p>. « Vous allez sur-densifier le quartier Victor Basch passant de 8000 à 12500 habitants ».</p>	<p>ces décisions prises par des gens qui ne vivent pas là nous énervent au plus haut point. Il est grand temps pour nous d'aller voir ailleurs et de laisser Colombes dans la grisaille de ces bâtiments de grande hauteur et aux prises des trafiquants ».</p> <p>. « Concentration trop importante d'habitants sur une petite zone, cela déséquilibrera la ville ».</p> <p>. « Pour les Colombiens (dont les nouveaux entrants) ce sera un pas de plus dans la mutation de leur ville en une ville dortoir. A Colombes nous avons besoin d'espaces, de fraîcheur, de verdure, de lieux de vie qui ne soient pas que des centres commerciaux..., de respect ».</p> <p>. « Une catastrophe sociale pour tous les habitants de Colombes, La Garenne Colombes et Nanterre. Ce projet inadmissible augmentera une pression urbaine qui est déjà bien présente dans le quartier ».</p> <p>« Référence au caractère pavillonnaire historique de Colombes, la ville aux 7000 pavillons<sup>24</sup> ».</p> <p>. « Contradiction avec les visions de la municipalité de stopper la bétonnisation ».</p> <p>. « Il y a déjà 2 résidences étudiantes (rue de Mantes et rue d'Estienne d'Orves) pour un total de 190 logements ! De mémoire, il est aussi prévu une résidence étudiante rue Gabriel Péri si le projet Leclerc se réalise dans les années à venir ».</p> <p>. « Je sais qu'il y a besoin de logements supplémentaires, mais, avec la construction de la Marine et des anciens terrains de Thalès, cela me paraît déjà beaucoup ».</p> <p>. « Chaque Colombien a le droit d'être logé dignement mais la ville a aussi le devoir de loger décemment, notamment en évitant les projets à haute concentration résidentielle dans une zone déjà fortement urbanisée ».</p>
--	---	--

<sup>24</sup> L'APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme <https://www.apur.org/>) estime à 416 500 le nombre de pavillons dans la Métropole du Grand Paris. Ce qui représente une population de 1 160 000 d'habitants.

Le représentant de la Ville de Nanterre (PPA) a fait état d'un parti de densité et hauteurs moins importantes sur le proche quartier des Groues à Nanterre (qui couvre 40 ha) et rappelé que le quartier des tours Aillaud couvre 7,7 ha pour un total de 1566 logements.

#### Questions induites par les observations du public

☞? Une contribution estime à 5000 personnes le nombre futur d'habitants du projet Auriol, soit « le doublement de la population du quartier ». A-t-on une estimation de la population actuelle du quartier Victor Basch ?

La population du quartier Basch a été estimée à 7 934 habitants en 2021, dans les documents liés au conseil de quartier. Cette estimation n'est pas aisément actualisable du fait de l'absence de correspondance entre le découpage par iris<sup>25</sup> et le périmètre du quartier, intégrant 5 iris de l'Insee. A noter que le périmètre du quartier Basch s'étend de part et d'autre du boulevard Charles de Gaulle, délimité par la rue Moslard à l'Est et la rue Gabriel Péri au Nord. Il est donc constitué d'un habitat hétérogène comprenant des tissus collectifs et pavillonnaires.

L'estimation proposée de 5 000 nouveaux habitants dans le futur quartier nous apparaît surévaluée.

A raison de 2,4 habitants par logement familial (taille moyenne des ménages à Colombes) et d'une personne par chambre de résidences étudiantes, pour une programmation maximum de 1 500 logements familiaux et 500 chambres en résidence étudiante, on aboutit à un total de 4 100 nouveaux habitants.

☞? Quel est le nombre de logements de résidences pour étudiants et/ou jeunes travailleurs actuellement disponibles à Colombes ? Et livrables d'ici 2030, hors le projet Auriol ?

130 logements étudiants étaient disponibles à Colombes en 2022. Le chiffre estimé à l'horizon 2030 n'est pas connu à ce jour.

☞? Le maître d'ouvrage souhaite-t-il commenter l'ensemble des observations faites sur les trois types de densité : densité sur le site, densité induite sur le quartier, densité générale de la ville de Colombes?

Le parti pris de densité développé par le projet est le résultat des orientations urbaines fortes de dés-imperméabilisation et de création d'un espace vert public de taille conséquente.

Le parallèle automatique entre densité de population et problèmes sociaux-urbains rencontrés à d'autres endroit du territoire ne nous paraît pas exact, sinon la ville de Paris, avec sa densité de COS en moyenne supérieure au projet, serait telle que décrit dans ces commentaires. D'autres déterminants rentrent en jeu dans le devenir des quartiers, dont le niveau de mixité sociale et fonctionnelle au sein du quartier. La programmation urbaine prévue va bien dans ce sens-là.

<sup>25</sup> Iris : îlots regroupés pour l'information statistique (concept INSEE).

En 2021 la ville de Colombes possède une densité de 11 464 habitants au km<sup>2</sup>, soit la 32<sup>ème</sup> commune sur 131 en la matière dans la métropole du Grand Paris en étant située à 5 km de Paris. Au sein du territoire Boucle Nord de Seine, Colombes est positionnée 4<sup>e</sup> sur 7 dans ce domaine, loin derrière Clichy (21 000 hab/km<sup>2</sup>) ou Asnières-sur-Seine (18 600 hab/km<sup>2</sup>).

Réponses ou observations du maître d'ouvrage.  
 Les réponses sont reportées directement en dessous de chaque question.

C5.4.2 Observations complémentaires du commissaire enquêteur.



Figure 52: Extrait de l'étude d'impact, pp 615 et 616.

👉 ? Aux pages 615 et 616 de l'étude d'impact figurent des données sur le coefficient d'occupation du sol (COS), calculé à 2,67, soit 115 000 m<sup>2</sup> de SDP divisé par 43 000 m<sup>2</sup> de surface de parcelle constructible; le coefficient d'emprise au sol (CES), calculé à 0,36, soit 15 643 m<sup>2</sup> d'emprise du bâti divisé par 43 000 m<sup>2</sup>; et le nombre de logements par hectare, calculé à 449, soit 1932 logements divisé par 4,3. Trois comparaisons sont ensuite fournies par le cabinet d'architecture Chartier-Dalix, avec des COS certes comparables (entre 2 et 3), mais pour des programmes immobiliers nettement plus petits, de 37, 31 et 27 logements par hectare.

Ces (contre-)exemples ne sont-ils pas de nature à justifier la réaction du public de Colombes ?

Le maître d'ouvrage est-il en mesure de donner d'autres exemples, concernant des programmes de plus grande ampleur, sis à Colombes ou sur le territoire de l'EPT BNS?

Réponses ou observations du maître d'ouvrage.

Les trois comparaisons produites en page 616 de l'étude d'impact pour des opérations à COS comparables comportent une erreur d'estimation du nombre de logements à l'hectare, d'un facteur 10 : par exemple pour la première, une règle de trois permet d'établir qu'une densité de 21 logements sur une parcelle de 567 m<sup>2</sup> revient à 370 logements sur une superficie de 10 000 m<sup>2</sup>. Le nombre de logements à l'hectare pour les deux autres opérations est respectivement de 302 et 276.

Le commissaire enquêteur prend note des réponses du maître d'ouvrage, s'agissant notamment des grandeurs chiffrées, dont certaines, figurant à l'étude d'impact, méritaient d'être corrigées.

Si le projet Auriol était mené à son terme, la population du quartier Victor Basch augmenterait donc d'environ 52%, passant de 7900 à 12 000.

## C5.5. Politique du logement.

### C5.5.1. Observations du public et des PPA.

Références : Perm-1, 2, Mail-4, 105, 111, 115, 141, 146, 277, 293, 314, 335.

Si la quasi-totalité des observations abordent le projet sous l'angle quantitatif – nombre de logements, d'ailleurs souvent cité avec inexactitude -, fort peu d'observations évoquent l'aspect qualitatif, soit qu'il s'agisse de la politique du logement en tant que telle, soit qu'il s'agisse des partis architecturaux.

Certaines abordent la ventilation « logement social / propriété privée », de manière assez générale et parfois ambiguë : « *Suggestion de ne pas dépasser 10 %, car 60 % des alentours seraient déjà en parc social* » ; « *Le taux des logements sociaux de 40% (ou même 30%) est extrêmement élevé et ne fera qu'aggraver la situation de ce quartier qui était (ou est toujours) classé en zone d'éducation prioritaire* ». « *Mixité sociale : Que comptez-vous faire pour lutter contre la spéculation immobilière et favoriser l'emménagement des propriétaires ? En effet, lorsque les propriétaires sont les habitants, les lieux sont mieux entretenus. De même, tiendrez-vous les engagements de 60 % d'accès à la propriété ?* » ; « *Le nombre important de logements sociaux, bien que raisonnable en proportion, sera porteur de problèmes de sécurité* » ; « *Mixité et tours, 30% de logements sociaux positionnés en ultra social et social (PLAI et PLUS). Pourquoi ce choix ? La ville remplit déjà ses obligations légales en taux de logements sociaux (+ de 25%). Les tours sont très difficilement gérables en logements sociaux* ».

L'exemple du nouveau quartier colombien de l'Arc Sportif est parfois évoqué avec préoccupation : « *La moitié des logements seulement ont été vendus, très peu de commerces se sont installés ; le quartier n'a pas encore été absorbé par la ville* ».

Pour mémoire, le représentant de la Ville de Nanterre (PPA) a relevé de manière positive le choix de mixité sociale volontaire portée par le projet.

Malgré le caractère attractif, voire avantageux, des illustrations de la notice de présentation et les développements qui sont consacrés aux objectifs environnementaux (« inscription dans une démarche exemplaire de transition énergétique, de préservation de l'environnement et de sobriété carbone »), pratiquement aucune observation, à l'exception d'une poignée d'entre elles, n'a valorisé l'ambition architecturale et les innovations technologiques annoncées. S'appuyant en partie sur l'avis de l'Autorité environnementale, l'UD 92 DRIEAT (PPA) a émis quelques interrogations sur le volet de technique architecturale (ombres portées, vues, insertion paysagère) et de conséquences environnementales (fondations profondes, matériaux employés, complexité de construction). Certaines observations ont mentionné, au-delà de la hauteur trop élevée des bâtiments, un caractère « anxigène » de bâtiments où il serait « difficile de maintenir dans de tels ensembles l'hygiène, la propreté, le silence, le bon fonctionnement des ascenseurs ». Le représentant de la Ville de Nanterre (PPA) a soulevé la question du traitement des logements exposés à la « pollution sonore » engendrée par la proximité de la voie ferroviaire, préoccupation citée dans de nombreuses observations électroniques et longuement débattue par l'Autorité environnementale.

#### Questions induites par les observations du public

☞? On ne peut que constater que le public qui s'est exprimé n'a pas adhéré à la description visuelle positive donnée par la notice de présentation et les explications sur les partis architecturaux, environnementaux et technologiques (quartier bas-carbone), et a, au contraire, dit son inquiétude que le discours positif d'ensemble ne se transforme rapidement en désillusions, y compris pour des raisons liées à la configuration même des îlots positionnés les uns par rapport aux autres. Le maître d'ouvrage souhaite-t-il s'exprimer sur ce contraste de centres d'intérêt ?

#### Observations éventuelles du maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage regrette que le travail de conception réalisé pour produire un quartier aux ambitions environnementales fortes n'ait pas été perçu à sa juste valeur.

#### C5.5.2. Observations complémentaires du commissaire enquêteur.

☞? Il est dit en page 22 de la notice de présentation : « De plus, une partie de l'offre de logements sociaux sera dédiée à la reconstitution de l'offre du projet NPNRU Petit Colombes ». Cela signifie-t-il qu'il sera proposé à des habitants actuels du secteur du Petit Colombes de venir habiter le quartier Jacqueline Auriol ? Dans quelle proportion ? Est-ce que cela sera compatible avec les calendriers respectifs des deux opérations ?

#### Réponses ou observations du maître d'ouvrage.

Il pourra être proposé aux habitants intéressés de venir habiter dans le quartier Auriol. Les deux calendriers seraient compatibles dans la mesure où la livraison des logements du projet Auriol commencerait à partir de 2028 jusqu'à l'horizon 2030. La proportion effective de relogement n'est pas connue à ce stade.

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses du maître d'ouvrage.

## C5.6. Activité économique et emploi.

### C5.6.1. Observations du public et des PPA.

Références : Mail-17, 29, 97, 106, 113, 212, 216, 275, 277, 287, 292, 296, 333, 343, 355, 369.

Des observations ont abordé les enjeux d'activités économiques, sous trois vues différentes :

. Quelques-unes ont regretté le départ de Conforama (une observation a même souhaité « l'installation d'un Conforama sur le site » ...), évoquant une perte d'emplois non chiffrée. Une observation mentionne que des emplois de Conforama étaient réservés à des Colombiens.

. Plusieurs ont souhaité le maintien d'activités économiques : « Ce secteur doit rester un poumon économique ». « Colombes a certainement plus besoin d'entreprises que de logements sociaux ». « La suppression d'une nouvelle zone d'activité économique de 43 000 m<sup>2</sup> en plus de celle déjà supprimée au Parc Technologique des Fossés-Jean de 23 000 m<sup>2</sup> soit un total de 6,6 ha ». « N'y a-t-il pas d'autres entreprises intéressées ? On parlait à une époque du déménagement du Leclerc des 4 chemins. - Il y a aussi le Leroy Merlin qui avait remplacé Conforama sur son ancien site ».

. Beaucoup ont critiqué un discours jugé trop optimiste sur la possibilité de trouver un emploi sur le site, à proximité, ou à bonne desserte actuelle ou future par les transports en commun (La Défense, Paris, Hauts-de-Seine ou Val d'Oise) et évoqué l'abondance des bureaux vides aux alentours et la saturation de l'offre en transports en commun aux heures de pointe et même en fin de semaine.

### Observations éventuelles du maître d'ouvrage.

Le projet prévoit pour 5 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales avec des emplois à la clé, ce qui contribuerait à compenser le départ de Conforama.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

## C5.7. Cadre de vie et environnement du quartier.

### C5.7.1. Observations du public et des PPA.

Références : Perm-1, 2, 3, Reg-2, 3, 4, 5, 6, 7, Mail-1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 32, 33, 36, 38, 41, 45, 46, 47, 51, 55, 56, 57, 60, 63, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 90, 91, 94, 95, 102, 103, 107, 108, 109, 110, 111, 117, 119, 121, 122, 123, 124, 126, 128, 129, 131, 138, 142, 143, 144, 146, 147, 148, 150, 152, 155, 156, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 167, 168, 171, 173, 175, 176, 181, 182, 184, 185, 187, 190, 191, 192, 193, 195, 196, 197, 198, 200, 202, 204, 205, 206, 208, 209, 210, 211, 213, 214, 216, 219, 220, 222, 223, 225, 227, 232, 234, 240, 243, 246, 248, 249, 253, 258, 259, 260, 262, 263, 264, 265, 267, 268, 273, 274, 275, 277, 280, 281, 283, 286, 289, 290, 292, 294, 295, 299, 300, 302, 303, 306, 307, 308, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 338, 339, 340, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 350, 353, 354, 357, 358, 361, 362, 363, 364, 367, 368, 369, 370, 374.

De très nombreuses observations ont porté sur l'environnement actuel (au sens ambiance) du quartier dans lequel s'insérerait le projet Auriol et plus encore sur le cadre de vie qui serait offert aux habitants du nouvel ensemble. Souvent plus subjective qu'objective, cette notion de cadre de vie est évidemment significative, et faite de multiples aspects également repris sous tous les autres thèmes. Une liste des composantes en a été dressée, en particulier à l'issue des rencontres en permanence :

a) Certaines observations, souvent émises par des personnes habitant dans les quartiers Victor Basch / Petit Colombes, évoquent un environnement marqué indifféremment par l'insuffisance d'arbres plantés, la faible offre commerciale, la saturation du tramway, les incivilités. Si cela perdurait, cela pourrait concerner les futurs habitants d'Auriol. Le thème de l'insécurité revient fréquemment (et est d'ailleurs mentionné dans le compte-rendu de la réunion de quartier Victor Basch de février 2024).

b) Mais la plupart des observations s'inquiètent plus globalement des aspects du cadre de vie susceptibles d'être impactés par la réalisation du programme immobilier et la livraison des logements, tant pour les milliers de nouveaux habitants que pour la population résidant déjà dans le quartier :

. Densité jugée trop élevée du programme de logements. « *Colombes a longtemps essuyé les plâtres des tours, qui pour certaines ont été depuis remplacées dans nombre de quartiers par des immeubles à taille raisonnable, de 7 étages maximum. Ici, sont planifiées des tours de 17 étages qui vont déformer le paysage comme à*



*Jules Michelet ou Salvador Allende* ». « Il faut repenser le projet pour qu'il soit plus adapté à une vie conviviale et pacifique ».

. Nombre des immeubles et leur élévation jugés trop élevés.

. Configuration des immeubles les uns par rapport aux autres jugée susceptible de générer des nuisances. « *Projet trop cloisonné et pas assez ouvert sur la ville. On recrée un îlot d'immeubles trop renfermé sur lui-même qui ne s'intègre pas assez avec les autres quartiers et qui aurait pu être plus moteur dans le développement du quartier* ». « *Doutes que les habitants du quartier viennent profiter d'un espace vert encastré dans les immeubles. Depuis plusieurs années, les modèles urbains évoluent de manière à casser les grands ensembles de bâtiments / cités. Pourquoi ce retour en arrière ?* ».

. Questions liées à l'ensoleillement et au report des ombres (question au demeurant soulevée par la PPA UD 92 DRIEAT).

. Prise en compte des bruits et vibrations liés au trafic ferroviaire; « *Chercher à se protéger du bruit ferroviaire quand on décide volontairement de construire à proximité d'une voie ferrée centenaire...!* ».

. Nombre de places de stationnement jugé insuffisant, alors que le recours à la voiture reste nécessaire pour beaucoup d'habitants; d'ailleurs, même avec ce nombre réduit de places de parking, cela signifie encore 750 véhicules : inquiétudes quant au trafic routier induit, notamment aux heures de pointe où beaucoup de véhicules ont du mal à atteindre et/ou traverser le boulevard Charles de Gaulle et sur la liaison Estienne d'Orves / Noël Pons (Nanterre); impact sur le stationnement à proximité, déjà considéré comme difficile, notamment sur la rue de Metz marquant la limite entre Nanterre et Colombes. « *Le quartier est en effet bien desservi, mais soyons pragmatique, aujourd'hui les ménages, hors Paris intra-muros, ont au moins une voiture* ».

. Parc - espace vert jugé trop encaissé, « étouffé » par les immeubles; argument de la coulée verte jugé comme étant de circonstance, en particulier à défaut de construction d'une passerelle sur le faisceau ferroviaire; le parc vert ne sera-t-il pas finalement clôturé, à la demande même des habitants ?

. Dessertes par les transports en commun, dont tramway T2 unanimement décrit comme « saturé » (« *Déjà difficile même en le prenant à Victor Basch et alors que d'autres immeubles doivent être livrés le long du boulevard Charles de Gaulle* »). « *La gare de Nanterre La Folie à 1,5 km à pied : soit 25 mn de marche !* ». Desserte par les voies routières jugées déjà saturées aux heures de pointe ; insuffisance de la capacité proposée par le bus 276. Faible crédibilité du recours aux mobilités douces, type cycles : « *Une des idées clé du projet est donc de créer un quartier apaisé, développant et encourageant fortement les mobilités douces. Sérieusement, vous croyez ce que vous écrivez ?* ».

. Insuffisance de l'offre commerciale (« *Il faut se rendre à La Garenne Colombes à pied pour faire ses courses* »), médicale, services publics : « *Les services urbains ne pourront pas suivre* ». « *Que comptez-vous faire pour vous assurer que l'offre de commerces et de services publics sera en adéquation avec la nouvelle densité de population ? Il faudrait impérativement des commerces de bouche (boulangerie, boucherie, supermarché) plutôt que des fast-foods ou des opticiens* ». « *Où est l'écologie quand on veut entasser des gens dans des tours sans services publics corrects ? Ce projet ne s'accompagne pas de la création des infrastructures municipales nécessaires pour accueillir ces nouveaux arrivants : établissements d'enseignement, stationnement, transports en commun, centres de loisirs et sportifs, etc.* ».

. Sécurité publique jugée insuffisante dans le quartier. « *Le parc sera-t-il fermé la nuit ? J'espère que vous ne commettrez pas l'erreur de croire que tout se passera bien si celui-ci est ouvert aux quatre vents à des heures tardives...* ». « *Capacité à empêcher le brigandage qui s'annonce déjà dans cette enclave surpeuplée ?* ».

. Inquiétudes sur la capacité future des établissements de scolarisation du quartier, déjà considérés comme « saturés », notamment l'École Buffon.

. Créations d'emplois jugées insuffisantes.

. Crainte d'une dévalorisation des biens immobiliers dans le quartier.

. Etc...

c) Une observation déjà mentionnée, formulée à la fin de l'enquête, semble résumer le tout : « *Il n'y a pas eu d'étude d'impact sociologique* ».

#### Questions induites par les observations du public.

👉? Le maître d'ouvrage souhaite-t-il apporter un commentaire sur les différents volets de la crainte d'une dégradation du cadre de vie liée à la masse même du projet?

*Le maître d'ouvrage ne voit pas de contingence évidente et automatique entre le développement du projet présenté et la dégradation redoutée du cadre de vie.*

👉? De nombreuses observations du public s'inquiètent de la disponibilité future, à proximité du projet Auriol, de services essentiels comme les crèches et écoles, les commerces, la santé. Or, en page 10 de la notice de présentation, il est dit que le projet NPNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain) du Petit Colombes induira la réhabilitation et l'extension du groupe scolaire Buffon, une offre commerciale diversifiée, une maison médicale relocalisée, une crèche et une PMI neuves. Au regard de la distance entre les deux sites et du fait que le projet NPNRU Petit Colombes comprend déjà la livraison de 200 nouveaux logements, est-il réaliste de penser que ces équipements nouveaux bénéficieront aussi aux habitants du quartier Auriol ?

*La masse critique pour faire fonctionner des services urbains n'est pas atteinte avec seulement 200 nouveaux logements. Les équipements du Petit Colombes pourront donc être utilisés par les futurs habitants du projet Auriol.*

👉? S'agissant plus précisément de l'école Buffon, citée dans le projet NPNRU Petit Colombes, il est dit en page 28 de la notice de présentation, que sa restructuration et son extension font partie des équipements et espaces publics dont le besoin est entraîné par le programme de construction traité dans la convention de projet urbain partenarial « projet Auriol ». Cela signifie-t-il que cette restructuration et cette extension seront à la charge des partenaires privés de la convention de PUP ?

*La participation financière des opérateurs privés à l'occasion d'un programme de construction, s'agissant d'une convention de PUP, ne peut porter que sur la fraction d'équipement générée par les besoins créés par l'opération. Les besoins scolaires générés par le programme de construction envisagé*

sont estimés à trois classes, et feront partie du coût des nouveaux équipements financés par les opérateurs privés.

Réponses ou observations du maître d'ouvrage.

Les réponses sont reportées directement en dessous de chaque question.

#### C5.7.2. Observations complémentaires du commissaire enquêteur.

☞? Peut-on considérer que les autres programmes en cours, cités par la notice de présentation en pages 10 et suivantes, relativement voisins et pour certains comportant des crèches (Ecocampus Engie), des écoles (ZAC de la Marine), des commerces (Îlot Leclerc, ZAC de la Marine, ZAC Charles-de-Gaulle Est), des activités culturelles ou sportives (ZAC de la Marine, Ecocampus Engie) seront accessibles aux habitants du projet Auriol, alors que beaucoup comportent leur propre programme de nouveaux logements, donc avec de nouveaux habitants utilisateurs de ces différents services?

Hormis cas de sectorisation ne dépendant pas de la commune de Colombes comme pour les écoles des autres villes, ces équipements pourront bien être utilisés par les habitants du quartier Auriol selon les disponibilités. De plus cette nouvelle demande pourra contribuer à renforcer l'attractivité de services nécessitant un certain niveau d'utilisateurs pour perdurer (commerces, activités culturelles).

☞? Sans attendre la construction hypothétique d'une passerelle au-dessus de la voie ferrée entre le futur projet Auriol et le nouveau quartier des Groues à Nanterre, quelles seraient, pour les habitants du site Auriol, les possibilités de liaisons par véhicules, transports en commun et mobilités douces, pour se rendre dans ce quartier et accéder aux services qui y sont prévus et qui paraissent nombreux (cf page 11 de la notice de présentation)?

Les habitants du site Auriol pourront se rendre dans le nouveau quartier des Groues en passant par la commune de La Garenne Colombes, et notamment l'avenue de Verdun au sud des voies ferrées, dans un trajet long d'1,5 km environ soit 15 min à pied ou 10 min à vélo. Il serait également possible de se rapprocher du site en utilisant les bus 276 ou 163.

**[ FOCUS : LA REALISATION D'UN QUARTIER BAS CARBONE ]**



☞ ? La notice de présentation fait apparaître en page 24 une « centrale de mobilité partagée » en lieu et place de l'immeuble West Plaza. En page 28, il est prévu que cette « centrale » offre, notamment, des stationnements et des services d'autopartage; de quoi s'agit-il ? Est-ce compatible avec l'usage de l'actuel bâtiment West Plaza ?

Une centrale de mobilité est une structure (association, organisme, service public...) dont la fonction est de faciliter la mobilité de ses usagers, les habitants d'un territoire par exemple. Elle peut fournir des informations sur les modes de déplacements présents sur le territoire (transports en commun, stationnement des véhicules individuels...) afin de développer des alternatives aux déplacements en voiture individuelle. Elle peut aussi prendre des réservations et travailler avec les transporteurs, les entreprises, les administrations, les centres commerciaux, pour améliorer le système de transport local par l'animation et la concertation.

Des contacts ont été établis avec les gestionnaires du bâtiment West Plaza pour réfléchir à une reconfiguration du bâtiment afin d'accueillir cette centrale, et envisager des synergies avec les besoins des salariés présents sur le site. Ces échanges n'ont pas été formalisés par un projet technique précis à ce stade.

☞ ? De très nombreuses observations évoquent la saturation actuelle du tramway T2 aux heures de pointe et même le week-end et expriment la crainte que cette situation n'empire avec la réalisation des divers projets d'urbanisme et d'habitat en cours au Petit Colombes et dans le quartier Victor Basch, a fortiori si le projet Auriol était réalisé. Quelques contributions notent que l'augmentation de la cadence des trams créerait aux heures de pointes une congestion du trafic routier sur le boulevard Charles de Gaulle et les rues transversales. Une concertation approfondie existe-t-elle actuellement entre les entités territoriales concernées par l'exploitation du tramway T2, dont l'EPT BNS, sur cette question ? Que peut-on en dire à ce stade, et notamment y a-t-il des solutions techniques réalistes envisageables par Île-de-France Mobilités / RATP et pouvant être mises en place à partir de 2030 ?

Cette problématique de saturation actuelle du T2 a bien été identifiée par les acteurs publics en charge des déplacements. Un programme d'amélioration des conditions d'exploitation (ACE) a été lancé par Île-de-France Mobilités et la RATP en 2022 pour consolider la fréquence des rames à un intervalle de 3 min 30. Trois points de blocage particuliers ont été identifiés au niveau des stations Pont de Bezons, Les Moulineaux et Porte de Versailles. Des études réalisées en 2023 ont abouti aux solutions techniques suivantes, mises en place d'ici le 1<sup>er</sup> trimestre 2026 :

- ajout de 7 rames sur la ligne pour tenir la fréquence
- motorisation des appareils de voie
- travaux sur la station Porte de Versailles.

A plus long terme des réflexions sont en cours pour aller vers un agrandissement des quais afin de permettre le doublement des rames en circulation. Les capacités de transports seraient ainsi améliorées sans revoir la fréquence de déplacement des rames.

👉? D'une manière plus générale, la quasi-totalité des observations (même si un certain nombre d'entre elles proviennent de personnes dont l'adresse n'est pas à proximité immédiate du projet, ni même au sein du quartier Victor Basch) traduisent une forte inquiétude quant à la dégradation du cadre de vie quotidienne que pourrait entraîner la réalisation du projet Auriol. Cette quasi-unanimité est très éloignée de l'ambition d'un projet de « *création d'un quartier bas carbone et « post covid » proposant une nouvelle offre résidentielle avec des logements neufs et de qualité, destinés à une population diversifiée et proposant une mixité sociale, une mixité fonctionnelle et une qualité d'usages, de services et de cadre de vie répondant aux besoins des habitants, des salariés et des usagers pour faire d'Auriol un quartier vivant* » (Notice de présentation p. 24). Le porteur de projet souhaite-il formuler une réponse générale par rapport à cette inquiétude ?

Les craintes de dégradation du cadre de vie quotidienne ne nous semblent pas justifiées dans la mesure où le nouveau quartier projeté apportera des équipements complémentaires à ceux existants aujourd'hui (parc, commerces) et contribuera à augmenter la population dans l'aire de chalandise des commerces le long du boulevard Charles de Gaulle et environnant. Cela permettra ainsi de renforcer et de pérenniser cette polarité secondaire.

#### Réponses ou observations du maître d'ouvrage.

Les réponses sont reportées directement en dessous de chaque question.

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses du maître d'ouvrage. Certaines apportent des informations utiles (gestion de la saturation du tramway T2), d'autres lui paraissent laisser subsister des incertitudes : 3 classes supplémentaires à l'école Buffon seront-elles en mesure d'absorber environ 600 enfants supplémentaires (cf ratio de 2,4 habitants par logement)? fonctionnement pratique et utilité réelle de la « centrale de mobilité »? usage réel de mobilités douces par l'ensemble des habitants du nouveau quartier ?

### C5.8. Travaux et choix architecturaux.

#### C5.8.1. Observations du public et des PPA.

Références : Perm-1, Perm-2, Reg-7, Reg-8, Mail-2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 13, 17, 19, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 34, 38, 41, 44, 45, 46, 49, 52, 55, 59, 62, 63, 64, 68, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 80, 86, 87, 89, 90, 92, 95, 96, 97, 99, 100, 104, 106, 108, 110, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 125, 129, 132, 146, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 157, 159, 160, 168, 169, 170, 172, 174, 175, 176, 178, 181, 183, 186, 189, 195, 196, 200, 201, 202, 203, 208, 210, 214, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 225, 224, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 240, 241, 243, 248, 252, 253, 257, 261, 262, 265, 266, 268, 270, 272, 273, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 286, 288, 289, 291, 292, 293, 295, 296, 297, 303, 304, 305, 309, 310, 311,

314, 315, 318, 319, 322, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 336, 338, 341, 345, 346, 348, 350, 353, 354, 355, 356, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 365, 367.

La hauteur envisagée des immeubles, vite transformés en « tours », interpelle de fort nombreux contributeurs d'observations : la référence à « 17 étages » ou à « 58 mètres », leur nombre (pas toujours identifié de manière précise) marquent les esprits et sont souvent associés à des inquiétudes : « *Inapproprié pour la vie des habitants, empilement de gens dans des tours gigantesques, faible ensoleillement sur les espaces verts internes, le vivre ensemble sur ces espaces est impossible, projet aberrant en termes d'urbanisme, futurs HLM avec insécurité, trafics, parkings squattés, ghettos, points de deal* ». « *Architecture digne des constructions de l'URSS des années 60, en rupture totale avec les codes architecturaux de Colombes* ». « *L'ampleur des immeubles va générer promiscuité, vis-à-vis, ambiance étouffante* ». « *Cela va boucher le paysage* », « *Pollution visuelle* », « *Ampleur des immeubles, barres d'immeubles* ». « *Comme c'est le cas pour les immeubles de bureaux, des bâtiments d'habitation trop hauts auront pour conséquence des charges importantes pour les propriétaires et locataires* ». « *Les tours n'ont jamais apporté de bénéfices sur le territoire national* ». « *Projet trop cloisonné et pas assez ouvert sur la ville. On recrée un îlot d'immeubles trop renfermé sur lui-même qui ne s'intègre pas assez avec les autres quartiers et qui aurait pu être plus moteur dans le développement du quartier* ». « *Il n'y a pas de raison objective à vouloir créer de la hauteur dans cet espace si ce n'est se mettre à niveau des immeubles de bureaux construits dans cette zone et bien sûr économiser du foncier* ». « *Je tiens à signaler que les constructions déjà réalisées ou en cours côté Est du boulevard Charles de Gaulle sont quant à elles cohérentes au vu de la largeur de ce boulevard et de l'entrée de la ville via Charlebourg en provenance de La Garenne Colombes* ». « *L'idéal serait de supprimer les tours de plus de 10 étages et d'en mettre moins afin de créer un vrai espace vert et de créer le poumon vert de Colombes* ». « *Pourquoi ne pas continuer avec le même type d'immeubles que sur l'avenue Charles de Gaulle, de 4 ou 5 étages ?* ». « *Toutes les villes ont modifié leur PLU depuis plusieurs années privilégiant des constructions en R+5 qualitatives avec des espaces verts et commerces de proximité* ».

Quelques observations calculent : « *Cela crée une densité de 89 000 habitants/km<sup>2</sup>, soit 8 fois la densité actuelle à Colombes* ».

Des limites alternatives, jugées plus acceptables, sont très souvent données : 4 ou 5 étages avec toitures végétalisées, 6 étages, pas plus de 6 étages, 7 étages, 9 étages, 10 étages, programme « à taille humaine », « construire à taille humaine », « pas plus haut que les immeubles de bureaux voisins comme le West Plaza ». « *Des petits immeubles à taille humaine, avec des commerces de qualité, seraient préférables* ».

En conséquence de la polarisation des observations sur la hauteur et la densité des immeubles, pratiquement aucune observation ne traite des partis architecturaux et, par exemple, du choix de recourir à de jeunes cabinets d'architecture, ni des agencements des logements, ni du recours à des matériaux biosourcés, ni des choix énergétiques possibles. Une seule observation demande « *des panneaux photovoltaïques, des récupérateurs d'eau pluviale* ». Une autre s'inquiète de « *façades qui seront de puissants réflecteurs de chaleur* ». « *Nous n'avons absolument pas besoin de ce style d'architecture obsolète, qui se détourne de solutions d'avenir* ». « *Des immeubles à l'allure d'un vague standing surfait* ».

Pour mémoire, le service Développement urbain de la Direction du développement territorial du Pôle attractivité, culture et territoire du Département des Hauts-de-Seine (PPA) a émis une remarque sur la nécessité de rester attentif aux risques de déversements (écoulement des eaux), le projet se situant sur le bassin versant de la station Pont d'Argenteuil : il est primordial que le projet s'accompagne d'une diminution des apports d'eau pluviale au réseau d'assainissement.

Pour mémoire également, la MRAe a longuement abordé de nombreux aspects techniques des projets architecturaux et traité de leur degré de pertinence au regard de la protection globale de l'environnement.

#### Questions induites par les observations du public.

☞? Le maître d'ouvrage souhaite-t-il commenter d'une manière générale l'ensemble des observations faites sur la conception du programme immobilier : nombre de bâtiments, regroupement en îlots, hauteur, crainte de l'impact de ces différents critères sur le cadre de vie intrinsèque au quartier Auriol ?

#### Observations éventuelles du maître d'ouvrage.

De manière générale le maître d'ouvrage regrette que les études de conception du projet présentes dans le dossier n'aient pas été suffisamment appréhendées par le public pour comprendre le cheminement ayant conduit au résultat urbain proposé.

#### C5.8.2. Observations complémentaires du commissaire enquêteur.

Pour sa part, le commissaire enquêteur pose la question suivante.

☞? L'insertion d'un plan de masse dans le règlement révisé du PLU (page 38 du projet de règlement modifié) ne fige-t-il pas le projet d'aménagement, empêchant toute négociation avec les propriétaires du tènement ainsi qu'avec les promoteurs quant à une adaptation du parti urbain et architectural, laquelle, sans remettre en cause la nouvelle vocation du quartier Auriol, atténuerait l'écart constaté entre l'ampleur du programme immobilier et les réactions du public, notamment des habitants des quartiers voisins ?

#### Réponse du maître d'ouvrage.

Le secteur de plan masse inscrit dans le PLU est au contraire le reflet des discussions engagées avec les opérateurs privés pour aboutir à un projet partagé. Les zones d'implantation et les gabarits prévus, avec leurs hauteurs maximales, sont un maximum possible pour la construction des bâtiments, et non une obligation en soi de venir remplir nécessairement l'espace. Cette forme d'écriture réglementaire a pour mérite de rendre plus lisible le projet retenu en termes d'implantation et de volumétrie, tout en inscrivant dans le plan le futur parc urbain au centre du site à destination des habitants. Le secteur de plan masse est donc un outil adaptable aux arbitrages rendus sur le projet.

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées par le maître d'ouvrage. On ne doit pas écarter en effet le fait que les partenaires privés de la convention de PUP acceptent de revoir à la baisse l'ampleur du programme... Mais, a contrario, n'y aurait-il pas un risque de contentieux majeur, pour les intérêts de la Ville, s'ils maintenaient l'ambition maximale du projet selon le plan de masse mais que devaient apparaître en cours de chantier des difficultés techniques importantes rendant finalement impossible la réalisation effective de tout ou partie du programme ?

## C5.9. Espaces verts prévus sur le site.

### C5.9.1. Observations du public et des PPA.

Références : Perm-1, 2, Mail-4, 5, 6, 11, 12, 24, 38, 45, 53, 89, 90, 99, 100, 102, 108, 114, 117, 121, 128, 147, 150, 152, 158, 159, 206, 242, 243, 247, 250, 251, 262, 266, 272, 277, 278, 293, 298, 325, 333, 370.

L'insertion d'un espace vert sur le futur site a été relevée par une partie importante des observations, mais souvent pour en constater les limites et pour douter de son attractivité tant pour les habitants des immeubles que pour la population de Colombes en général.

. « Mini-parc », « des espaces verts encadrés », « sous-dimensionnés » « manque flagrant d'espaces verts », parc « pas suffisant », « minuscule parc qui ne sera même pas visible depuis les airs ». « Certes il y aura un parc, mais au milieu des tours ». « La volonté de créer une continuité végétale au cœur du quartier est appréciable, mais elle sera très sous-dimensionnée par rapport aux besoins de la population envisagée. Rappelons-nous l'époque pas si lointaine des confinements et même plus généralement le besoin vital d'espaces verts dans nos vies ultra urbaines ». « Même si un parc est prévu, il sera au milieu des tours, donc absolument pas agréable ». « Les espaces verts prévus ne suffiront pas à donner de l'air à la population ». « Pas de respect d'un ratio espaces verts/espaces construits ». « 40 % d'espaces verts seront-ils réellement un « poumon » au regard de la densité construite? ». « Demande qu'il y ait au moins 15 m<sup>2</sup> d'espace vert par habitant ». « Privilégions la nature en agrandissant le parc avec des arbres résistant au réchauffement climatique ». « Ce projet manque cruellement d'espace vert ». « 3m<sup>2</sup> par habitant alors que la préconisation de l'Organisation mondiale est de 15m<sup>2</sup> par habitant ». « Revenez à la raison et limitez le nombre et la taille des immeubles sans oublier la création d'un vaste parc où un maire n'aura pas honte de donner son nom ». « C'est bien la peine de s'enorgueillir de faire des bouts de rue pavée dit " chemin végétal " ou de nous proposer de mettre des passages à hérissons ». « 'Donner une place importante à la reconquête de la nature en ville' : Ce n'est pas en créant un petit espace vert entouré d'une vingtaine de tours de plus de 10 étages que cela va créer une trame verte ». « Construire des immeubles de 17 étages n'est pas cohérent avec les immeubles environnants qui sont moins hauts ». « Contrairement aux dessins, l'espace vert ne le restera pas bien longtemps à force de rester à l'ombre des immeubles et du passage des habitants ». « L'implantation d'un parc et d'espaces verts est une véritable blague, quand on voit qu'ils seront enserrés par des immeubles entre R+ 10 et R + 16 pour la plupart, prohibant tout ensoleillement dans ces "cours" ».

L'espace vert inséré entre les « tours » inquiète : « Sécurité : Le parc sera-t-il fermé la nuit ? » J'espère que vous ne commettrez pas l'erreur de croire que tout se passera bien si celui-ci est ouvert aux quatre vents à des



heures tardives... ». « Les espaces verts promis seront au milieu de tours crimino-gènes, donc finalement pas au bénéfice des Colombiens ».

Enfin, la perspective du prolongement d'une coulée verte issue du parc Pierre Lagravère n'est pas saluée et parfois tournée en dérision : « La continuité avec le cimetière de la Cerisaie n'est pas assurée aujourd'hui, comment le sera-t-elle avec ce projet ? ». « Les coulées vertes sont assez hypothétiques, représentées par de simples flèches sur des schémas ». « Coulée verte tellement minime que cela ne viendra en rien améliorer la vie des habitants ».

#### Questions induites par les observations du public.

🗨️? Le maître d'ouvrage souhaite-t-il commenter d'une manière générale les observations sur l'espace vert et la coulée verte ?

#### Observations éventuelles du maître d'ouvrage.

La conception du plan masse du quartier Auriol s'inscrit à la fois à l'échelle du quartier et du territoire. Il prévoit la création d'une surface verte publique correspondant en superficie au 3<sup>e</sup> plus grand parc de Colombes après le parc Lagravère et le parc Caillebotte qui pourra bénéficier aux habitants actuels et futurs. Il permet également une dés-imperméabilisation conséquente du site, en passant d'un site quasi intégralement minéral aujourd'hui à 40% de pleine terre demain. A l'échelle du territoire il permet une continuité verte qui a son importance dans le développement des grandes trames vertes.

Cette conception n'est pas sans incidence sur les potentialités constructibles du site puisqu'elle sanctuarise une partie de l'espace au sol comme espace libre non bâti. C'est un effort notable que tous les projets ne prévoient pas forcément.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse du maître d'ouvrage.

### C5.10. Équipements prévus sur le site.

#### C5.10.1. Observations du public et des PPA.

Références : Perm-3, Mail-4, 24, 117, 131, 150, 152, 160, 164, 168, 173, 210, 220, 272, 274, 278, 279, 287, 292, 294, 296, 319, 343, 352, 355, 363, 365, 370.

La notice de présentation du projet évoque l'animation future du quartier par les commerces qui s'installeraient en rez-de-chaussée de la rue d'Estienne d'Orves, les usages ludiques ou conviviaux de l'espace vert, la création de mini-espaces potagers ou autres...

Toutefois, quasiment aucune observation du public n'a commenté ces perspectives positives et souriantes, doutant implicitement de leur effectivité, au regard notamment de la disposition et de la taille jugée insuffisante de l'espace vert : « *La mise en place de jardins potagers sur 17 étages : utopie* ». Une seule observation tente une approche moins inquiète : « *Quelques bâtiments (nombre à déterminer) abritant des services, des activités du type bar ou restauration de qualité (pour changer des commerces en place), des équipements...structures qui devraient aussi permettre la création d'emplois, mais surtout un projet qui répondra aux habitants du boulevard Charles de Gaulle et rues avoisinantes dont le nombre est croissant actuellement* ».

En matière d'équipements prévus sur le site, c'est donc la « forte » limitation du nombre de places de parking qui est le plus souvent évoquée, par un quart à un tiers des observations, et jugée peu réaliste, avec des conséquences sur le débordement du besoin de parkings sur les rues environnantes. Ce thème a été traité ci-dessus à la rubrique C5.3.2. Une contribution traite le sujet avec humour : « *Alors que les surfaces commerciales et les entreprises sont rejetées toujours plus loin des centres urbains, comment peut-on y accéder autrement qu'en voiture ? Pour donner un exemple, comment feront les habitants de ce site s'ils veulent acheter des biens dans le nouveau Conforama ?* ».

#### Observations éventuelles du maître d'ouvrage.

La maîtrise d'ouvrage regrette que les équipements prévus sur le site n'aient pas été considérés par les différents contributeurs à l'enquête publique dans leur analyse du projet, et que d'autres partis pris urbains – hauteurs, stationnement – aient pris le pas sur les observations.

Le commissaire enquêteur prend note de l'observation du maître d'ouvrage.

### C5.11. Autres thèmes.

#### C5.11.1. Observations du public et des PPA.

Références : Reg-5, Mail-4, 24, 34, 58, 67, 81, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 118, 121, 128, 129, 130, 131, 133, 145, 146, 152, 153, 154, 162, 163, 165, 166, 168, 175, 179, 180, 183, 184, 185, 189, 194, 201, 206, 222, 223, 225, 228, 229, 235, 262, 271, 279, 296, 298, 300, 303, 306, 307, 320, 326, 333, 334, 348, 349, 351, 355.

a) Des thèmes complémentaires ont été abordés en lien avec les préoccupations précédemment examinées relatives à la densité du programme immobilier, à l'impact sur le cadre de vie, au dimensionnement du parti architectural.

On peut ainsi retenir les approches suivantes.

La pollution « historique » du sol est documentée par des archives, dont graphiques et photographiques, produites en pièces jointes d'observations, rappelant que le site fut, du milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle, un lieu d'entrepôt d'hydrocarbures desservi par un embranchement du faisceau ferroviaire principal. La rémanence de la pollution engendrée en sous-sol par ces activités préoccupe d'autant plus qu'elle a été, en quelque sorte, masquée par l'artificialisation des sols depuis soixante-dix ans. L'étape préalable du retour à la pleine terre avant la mise en place de fondations pour les immeubles et l'aménagement de l'espace vert est donc d'autant plus perçue avec inquiétude qu'il s'agit de l'un des rares points noirs évoqués par l'étude d'impact et l'évaluation environnementale, et qu'il est longuement commenté par la contribution de l'Autorité environnementale, même si une réponse détaillée a été apportée à cette dernière par le maître d'ouvrage de la déclaration de projet, tous ces documents figurant au dossier d'enquête.

Les partis architecturaux figurant dans les illustrations de la notice de présentation ou au CPAUPE n'ont pas été commentés, voire ont été considérés comme « surfaits ». Aucune observation n'est entrée dans la présentation détaillée des atouts d'un quartier bas-carbone, par exemple dans la question du choix des modes de production énergétique. C'est évidemment un décalage important par rapport à la réalité aigüe de cette problématique contemporaine.

Autre paradoxe, alors que le projet est décrit, notamment dans la notice de présentation, dans tous les avantages qu'il apporterait en termes de confort de vie quotidienne, d'habitat, d'usages divers d'un espace vert, de convivialité, de conformité aux labels les plus exigeants, plusieurs contributions ont fait état de la dévalorisation potentielle de la valeur de leurs propres biens situés à proximité, comme si les étapes de la mise des logements sur le marché d'ici 6 ou 7 ans et de premières années de mise en service, étaient éclipsées par la perspective d'une rapide dégradation du cadre du nouveau quartier. *« Aujourd'hui, on se dit qu'il est préférable de vendre notre appartement avant que le projet ne voie le jour. Notre appartement ne vaudra plus grand chose une fois que les tours seront là et qu'une nouvelle cité aura vu le jour. Et s'il n'y avait que nous dans ce cas ! Tout notre immeuble s'en inquiète et s'interroge ».*

Une société propriétaire d'un immeuble qui serait riverain du futur site a par ailleurs saisi un cabinet d'avocats pour exprimer sa préoccupation face à la perte d'ensoleillement, de luminosité et d'usage des balcons qu'entraînerait la grande hauteur des bâtiments du nouvel ensemble.

b) Un très grand nombre d'observations ont évoqué la crainte que la sécurité des personnes, jugée déjà préoccupante dans les quartiers Victor Basch et Petit Colombes, ne soit aggravée par une détérioration future de l'ambiance de vie dans le nouveau quartier. Aucune statistique récente issue des services de police n'a été produite pour étayer ce sentiment qui paraît donc diffus mais très prégnant : *« Nous avons vu dans plusieurs villes existantes que cette architecture est propice à toutes sortes de trafics illicites et est source d'insécurité ».* *« En cas de phénomène d'émeute (comme il y en a eu il y a peu), ce projet va créer de nombreuses zones à très fort risques - Hauteur des bâtiments inadaptées pour des interventions rapides des services de secours (types échelles de pompiers) : il faudra plus de temps pour accéder à la zone et secourir les victimes ; vous*

*élaborez un projet d'une densité folle qui, n'en doutons pas, favorisera la multiplication des trafics en tous genres ». « Le projet Auriol s'inscrit dans un environnement qui s'illustre par son insécurité (due notamment au trafic de drogue qui perdure depuis des décennies) qui ne pourra que s'amplifier avec le développement des axes de communication (clients, dealers et fournisseurs pourront échanger plus facilement) et la surpopulation de cette zone géographique, génératrice de tensions, de conflits ». « Vous prévoyez des surfaces pour les commerces, un pôle santé, mais rien pour une présence rassurante des représentants de l'autorité républicaine (poste de police) ». « En tant que femme, je ne vois pas rentrer chez moi le soir en toute sécurité en habitant ce "nouveau" quartier ». « Ce projet urbain risque, par la configuration urbanistique choisie (tours de grandes hauteurs, parc enclavé encerclé de bâtiments et accessible par des « chemins », des sentes...), de poser de graves difficultés en matière de sécurité. Rappelons, que ce quartier a été placé en zone de sécurité prioritaire afin de tenter d'éradiquer la délinquance. Il aurait été judicieux de mener une étude sur les effets de la densification de ce quartier en termes de sécurité publique ».*

c) Enfin, de fort nombreuses observations portent un regard de politique locale sur le dossier. Le commissaire enquêteur n'a ni à les commenter ni à les citer, renvoyant sur ce point à la lecture détaillée des 131 pages de la grille de dépouillement.

#### Observations éventuelles du maître d'ouvrage.

Le traitement de la pollution des sols est encadré par des analyses de risques résiduels et des suivis dans le temps aux différents stades du chantier, et ne présente pas de caractère exceptionnel au regard des projets de ce type développés ailleurs en Île-de-France notamment.

Nous ne partageons pas le terme de « paris architecturaux » concernant les volumétries et l'aspect présenté des futures constructions, dans la mesure où ce résultat provient de réflexions et de choix esthétiques raisonnés et assumés, mais qui peuvent être naturellement discutés.

Nous ne souscrivons pas aux arguments de dévalorisation financière des biens du quartier du fait de l'émergence du projet, qui reposent sur des hypothèses non vérifiées.

Sur l'aspect sécurité, nous avons plutôt le sentiment que le projet est vecteur d'amélioration de cette thématique en contribuant à ouvrir le quartier sur l'extérieur – aujourd'hui la configuration de la rue du Débarcadère en impasse n'est pas satisfaisante de ce point de vue. La clôture du parc public dans une logique de résidentialisation du site, comme la plupart des parcs de la ville, pourra également être envisagée pour sécuriser les accès et pacifier les usages.

#### C5.11.2. Observations complémentaires du commissaire enquêteur.

Pour sa part, le commissaire enquêteur pose la question suivante.

👉? Il apparaît, à la lecture de l'échange de contributions entre l'Autorité environnementale et le maître d'ouvrage, que certains aménagements qui étaient initialement prévus dans le projet urbanistique (jardins potagers au sol et sur le toit des immeubles) ou la perspective de certaines activités (crèches, services publics) ont été finalement écartés. Les raisons de ces retraits sont-elles liées à des considérations environnementales ?

Réponse du maître d'ouvrage.

La programmation d'une crèche sur le site a été abandonnée par suite des résultats d'études sanitaires indiquant les difficultés de compatibilité de cette occupation avec le terrain.

De même l'installation de jardins potagers au sol n'était pas adaptée aux mesures de dépollution attendues, comme précisé dans l'étude d'impact, c'est pourquoi il a été décidé de les écarter du projet.

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses du maître d'ouvrage. Dans sa question, le terme de « paris » architecturaux était effectivement une coquille, il s'agissait des « partis » architecturaux.

Il note par ailleurs que la question de la sécurité a été abordée par le public non seulement au regard de la situation actuelle dans le quartier mais plus encore au regard de la conception même du projet.



## Partie D

Cette quatrième partie du rapport donne l'avis du commissaire enquêteur sur l'organisation générale et le déroulement de l'enquête puis procède à une analyse synthétique des observations recueillies. Les conclusions motivées sont ensuite exposées sur les deux composantes de l'enquête publique : l'intérêt général de la déclaration de projet N°1, puis les modalités de mise en compatibilité du PLU de Colombes emportée par la déclaration de projet. Dans les deux cas, les conclusions motivées sont suivies d'un avis final du commissaire enquêteur.

### D1. Avis sur l'organisation générale et le déroulement de l'enquête.

J'ai détaillé aux paragraphes B3, C1, C2 et C3 ci-dessus les modalités générales d'organisation de l'enquête publique et de son déroulement (arrêté d'organisation, publicité légale, affichage, publicités complémentaires, accès au dossier papier et au dossier électronique, consultation des PPA lors d'une réunion antérieure à l'ouverture de l'enquête).

Les dispositions prises par l'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine et, en pratique, par la Municipalité et la direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la Ville de Colombes ont respecté, à chaque phase de la procédure, les lignes directrices fixées par la loi et le règlement, tirées des codes de l'Urbanisme et de l'Environnement. Il a été recouru aux services d'un prestataire (Publilégal), ce qui s'est avéré judicieux s'agissant notamment du recueil des plus de 370 observations sur le registre électronique ou par mail et des analyses statistiques induites.

Je considère qu'il n'y a eu aucun incident tout au long de cette enquête publique et que les accès au dossier et aux entretiens avec le commissaire enquêteur lors des permanences se sont effectués en parfaite régularité, même si j'ai dû prendre quelques dispositions pratiques pour que les nombreuses personnes venues me rencontrer lors des trois dernières permanences puissent disposer de suffisamment de temps pour exprimer leur point de vue.

Je note toutefois que nombre de commentaires recueillis par la voie électronique ont comporté des appréciations peu amènes, voire souvent très vives, à l'encontre du maire de la commune.

Je remercie Monsieur Guillaume Fayolle, directeur de l'urbanisme et de l'aménagement de la Ville, Madame Margaux Bessis, cheffe du service de planification de l'aménagement urbain et des mobilités, et Monsieur Matthieu Garde, chef de projet planification, de leur disponibilité tout au long de cette enquête. Ils m'ont transmis, lorsque je les ai demandés, les informations et documents complémentaires qui m'ont paru nécessaires.

Je regrette toutefois de n'avoir obtenu de précisions sur la convention de projet urbain partenarial, notamment sur les partenaires, le contenu et les engagements financiers, qu'oralement dans un premier temps, puis plus tardivement, dans le cadre des réponses à mes observations formulées dans le PVSO.

Quoique pratiquement pas évoqué par l'ensemble des observations du public, ni même par les personnes publiques associées, ce PUP – procédure publique explicitement organisée par l'article L.332-11-3 du code de l'Urbanisme - n'est mentionné que de manière brève dans la notice de présentation (pages 6 et 26), sans aucun chiffrage. Il m'est toutefois rapidement apparu comme élément central du dossier, pour ne pas dire comme le fondement même du projet, et une meilleure présentation quant à son objet aurait sans doute permis à une partie du public de mieux comprendre la démarche de la Municipalité, ne serait-ce que pour rappeler que la Ville n'était pas propriétaire des parcelles concernées, ce qui était à l'évidence ignoré d'une majorité des personnes ayant déposé des observations. Je peux comprendre que ce PUP contienne des éléments confidentiels et je note qu'il devrait, en toute hypothèse, être adopté en conseil municipal avant que le conseil territorial ne se prononce sur la déclaration de projet, mais, à nouveau, une meilleure explicitation de la démarche suivie et un ordre de grandeur des enjeux financiers, voire fiscaux, notamment pour le budget de la Ville, auraient vraisemblablement contribué à une meilleure compréhension de la démarche d'ensemble suivie dans ce cas précis d'aménagement urbain majeur.

Mes observations pratiques portent sur deux points différents :

- comme c'est assez souvent le cas dans les importantes communes du département des Hauts-de-Seine, le service de l'urbanisme de la Ville, choisi assez naturellement (y compris pour des raisons de préservation et conservation des épais dossiers d'enquête) comme site de consultation et dès lors comme siège des permanences du commissaire enquêteur, est logé dans les locaux d'un centre administratif, 42 rue Reine Henriette, éloigné de l'hôtel de ville. Cette localisation géographique n'incite pas nécessairement un public, dont l'attention aurait été appelée sur l'organisation de l'enquête par une affiche jaune, à se rendre dans un bâtiment moins identifié que celui de la mairie principale, située dans le centre ancien de la ville. De fait, le nombre de personnes venues consulter le dossier pendant toute la durée de l'enquête a été extrêmement faible. La fréquentation de la permanence a été néanmoins plutôt élevée – et très nettement supérieure à celle des permanences de l'enquête SDRIF-E qui se tenaient quasi simultanément. Compte tenu de la distance entre le site Auriol et les locaux du service de l'urbanisme (3,3 km), j'avais demandé à organiser au moins une permanence à une distance rapprochée, en l'occurrence les locaux de la mairie annexe de la place Aragon (1,2 km) : 15 personnes, habitant pour la plupart à proximité du site du projet, s'y sont rendues.

- constatant rapidement que l'enjeu principal du projet (au sens physique et architectural du terme) était la forte densité constituée par les 32 immeubles susceptibles d'être construits sur l'ensemble du ténement ainsi que leur hauteur, j'ai pensé qu'il aurait été utile pour le public d'en prendre la mesure sur une maquette (même représentant les immeubles sans leur parti architectural envisagé) ou via une animation 3D, les croquis ou images disponibles dans différentes pièces du dossier d'enquête, traités en vues 3D sur fond en deux dimensions, étant moins pertinents. La remarque m'en a d'ailleurs été faite pendant les permanences. Il n'y a certes aucune obligation réglementaire en ce domaine à ce stade-là de pareil projet d'urbanisme. Mais cette maquette existait, conservée au service aménageur éCo.urbain, comme je l'ai appris à mi-enquête et ai pu finalement la voir. A tout le moins faudrait-il qu'elle soit présentée aux élus du conseil municipal et du conseil territorial appelés à prendre une décision opérationnelle définitive dans la suite du processus de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Une recommandation est formulée en ce sens dans le libellé de mon avis sur l'intérêt général du projet.

J'estime donc que les conditions générales d'organisation et de déroulement de l'enquête ont été satisfaisantes.

J'ai toutefois mentionné le caractère souvent vif à l'encontre du Maire et de la majorité municipale de la Ville de Colombes d'une proportion substantielle des observations électroniques, dont plusieurs étaient dépourvues de modération. Il n'est pas exclu que certaines de ces attitudes aient trouvé leur origine dans le fait qu'il n'y ait pas eu, à l'automne et l'hiver 2023-2024, de poursuite de l'effort de communication qui avait été entamé au printemps 2023 : la « balade urbaine » alors envisagée n'a pas eu lieu et la dernière évocation du projet en conseil municipal date du 9 juin 2023, le dossier ayant été mentionné sous couvert de l'élaboration du PADD du PLUi de Boucle Nord de Seine (selon les indications apportées par le maître d'ouvrage en réponse au PVSO).

## D2. Analyse synthétique des observations recueillies.

a) Ni les sociétés propriétaires des terrains d'assiette, ni les cabinets immobiliers et/ou d'architecture parties prenantes à la convention de projet urbain partenarial, ni la société Conforama, ni des représentants de son personnel ou du personnel d'autres entreprises ou associations localisées sur le site Auriol n'ont demandé à me rencontrer ni exprimé des observations sur les registres papier et électronique.

En conséquence notamment, je n'ai pas recueilli d'informations complémentaires à celles qui m'ont été données par la direction de l'urbanisme de la Ville juste avant l'ouverture de l'enquête publique : à la connaissance de la Ville, une transaction définitive de fin d'activités du magasin Conforama sur le tènement de la SNC rue d'Estienne d'Orves n'avait pas encore été conclue à date, et ce en dépit de la délivrance à l'automne 2023 d'un permis de démolir le bâtiment de la grande surface.

b) Les avis exprimés par les personnes publiques associées ont été listés au paragraphe C1.1. ci-dessus. Ils ont été recueillis dans les conditions dûment prévues par le code de l'Urbanisme lorsqu'il s'agit du cas particulier d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité d'un PLU.

Sur les 32 PPA invitées, seules 4 ont été représentées. Il me paraît difficile d'en conclure que toutes les autres n'avaient aucune observation à formuler et que leur silence vaut approbation explicite du projet. A tout le moins, l'État, par l'Unité départementale 92 de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et des transports, et le Conseil départemental des Hauts-de-Seine ont-ils formulé des remarques, dont plusieurs inspirées par l'étude d'impact, l'évaluation environnementale ou l'avis de la MRAE, et dont certaines ont pu être ensuite relayées par le public. Si je note que l'UD 92 de la DRIEAT n'a, explicitement, pas mis en doute le projet d'aménagement en termes de densité, elle s'est toutefois interrogée sur les conséquences pratiques des caractéristiques architecturales (hauteur des bâtiments), tant sur les ombres portées, les vues et l'insertion paysagère, d'une part, que sur leurs conséquences environnementales (fondations profondes, matériaux employés, complexité des constructions), d'autre part. L'expert du Conseil départemental a rappelé les précautions à prendre quant aux masses d'eau



souterraines, qui appartiennent au bassin versant de la station du pont d'Argenteuil (point de fragilité bien explicité dans l'évaluation environnementale). L'absence de perspective réaliste de construction d'une passerelle sur le faisceau ferroviaire a par ailleurs été jugée de nature à tempérer l'intérêt de la coulée verte décrite dans la notice de présentation.

Le directeur de l'urbanisme de la Ville de Nanterre a, pour sa part, pointé un certain nombre de préoccupations quant à la hauteur des immeubles et la densité du programme, en en comparant les caractéristiques avec celles de l'opération des Groues actuellement en développement de l'autre côté du faisceau ferroviaire sur une superficie beaucoup plus importante, quant à la circulation automobile induite y compris sur la voirie proche de Nanterre et quant aux nuisances sonores découlant du trafic ferroviaire. Dans son courrier du 12 mars (paragraphe C1.2. ci-dessus), le maire de Nanterre a accentué ces réserves en relevant que la limitation des places souterraines de parking entraînerait des reports sur l'espace public du Petit Nanterre, en évoquant les conséquences sur le prix du foncier aux abords immédiats de sa Ville, en partageant les réserves de la MRAe sur l'insuffisante prise en compte des pollutions notamment sonores, et en confirmant l'absence de toute perspective concrète de construction d'une passerelle sur le faisceau ferroviaire. Reprenant plusieurs des inquiétudes exprimées lors d'une réunion publique qu'il avait tenue quelques jours plus tôt dans le quartier du Petit Nanterre, il conclut en émettant un avis défavorable sur le projet et en exprimant le vœu que les propriétaires du foncier « soient ramenés à des prétentions plus compatibles avec l'ambition partagée d'un développement durable et quotidien de l'Ouest parisien ».

c) Telle qu'explicitée dans l'ensemble du paragraphe C5 ci-dessus, l'analyse des observations du public à travers la grille de dépouillement des quelque 400 avis recueillis a fait apparaître une quasi-unanimité (99,5 %) de rejet du projet d'aménagement du quartier Auriol tel que présenté, et donc, implicitement, de rejet de la déclaration de projet N°1 objet de l'enquête publique. On peut aussi prendre en considération la pétition hostile au projet, qui recueillait un peu plus de 1750 signatures à la clôture de l'enquête, dont 1/3 déposées avant le début de l'enquête et les 2/3 pendant celle-ci.

Cette convergence des avis négatifs s'est bâtie sur environ une douzaine d'arguments principaux, souvent repris, partiellement ou globalement, d'une observation à l'autre :

- préoccupation quant à la pollution du sous-sol, le terrain ayant été utilisé pendant un siècle comme lieu de raffinage et stockage d'hydrocarbures; problématique d'ailleurs évoquée par la MRAe; une dépollution qui coûtera très cher (plus de 10 M € ?);

- densité jugée trop élevée du programme de logements;

- nombre des immeubles et leur élévation jugés trop élevés, voire anxiogènes; difficultés à maintenir dans de tels ensembles l'hygiène, la propreté, le silence, le bon fonctionnement;

- configuration des immeubles les uns par rapport aux autres jugée susceptible de générer des nuisances;

- précédent du quartier de l'Arc Sportif à Colombes considéré comme préoccupant : seulement la moitié des logements ont été vendus, très peu de commerces se sont installés; le quartier n'a pas encore été absorbé par la ville;

- surprise que les lots d'immeubles soient déjà attribués à des promoteurs et des équipes d'architectes;

- nombre de places de stationnement jugé insuffisant, alors que le recours à la voiture reste nécessaire pour beaucoup d'habitants; même avec ce nombre réduit, cela signifie encore 750 véhicules : inquiétudes quant au trafic routier induit, notamment aux heures de pointe où beaucoup de véhicules ont du mal à atteindre et/ou traverser le boulevard Charles de Gaulle;

- questions liées à l'ensoleillement et au report des ombres; doutes que les habitants du quartier viennent profiter d'un espace vert encastré dans les immeubles;

- prise en compte des bruits et vibrations liés au trafic ferroviaire;

- parc - espace vert jugé trop encaissé; argument de la coulée verte jugé comme étant de circonstance, en particulier à défaut de construction d'une passerelle sur le faisceau ferroviaire; le parc vert ne sera-t-il pas finalement clôturé, à la demande même des habitants ?

- dessertes par les transports en commun, dont tramway T2, et par les voies routières jugées déjà saturées aux heures de pointe; insuffisance de la capacité proposée par le bus 276;

- sécurité jugée insuffisante dans le quartier;

- inquiétudes sur la capacité à venir des établissements de scolarisation du quartier; notamment l'école Buffon;

- créations d'emplois jugées insuffisantes; des emplois chez Conforama étaient réservés à des Colombiens;

- crainte d'une dévalorisation des biens immobiliers dans le quartier.

Des niveaux divers de radicalité des opinions ont été toutefois exprimés et un nombre non négligeable d'observations ont suggéré des solutions alternatives (pour l'essentiel : moindre densité et moindre hauteur des immeubles).

### D3. Conclusions motivées sur l'intérêt général de la déclaration de projet et avis du commissaire enquêteur sur la déclaration de projet N°1.

a) Dès l'arrêté du 28 novembre 2022 du président de l'EPT Boucle Nord de Seine, la présente enquête publique a été placée sous le régime de l'article L.300-6 du code de l'Urbanisme, lequel, rapporté au cas présent et comme explicité ci-dessus au paragraphe A3.1., établit qu'une collectivité territoriale peut se prononcer - après une enquête publique réalisée en application du code de l'Environnement - par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction, ces deux volets étant complémentaires dans la présente enquête publique.

Au terme de l'enquête, on peut juger que cette dimension de l'intérêt général a été éclipsée par la réaction négative quasi unanime du public quant à la densité du programme immobilier proposé et à sa bonne insertion dans le cadre de vie du quartier Victor Basch. Ceci est compréhensible. Même traité de manière exhaustive dans la notice de présentation introductive, l'intérêt général ne pouvait qu'être difficilement perçu comme la question majeure à traiter. Pour autant, c'est bien avant tout sur cet « intérêt général » que l'organe exécutif de l'Établissement public territorial aura à se prononcer lorsque le dossier sera soumis à son vote. Il revient donc au commissaire enquêteur lui-même de proposer une analyse de cet intérêt général.

b) En ce domaine, j'estime que le dossier de l'enquête publique contenait de nombreux éléments de référence tendant à démontrer une forme d'intérêt général.

La notice de présentation elle-même, document de synthèse par définition, développe, des pages 34 à 38, un argumentaire dense, fondé sur quatre piliers :

- la nécessité de répondre, à Colombes, à la demande de logements sur la commune et, de manière générale, sur le territoire élargi, en promouvant une offre diversifiée pour répondre aux parcours résidentiels et garantir une mixité sociale.

- le développement d'un quartier mixte alliant logements, commerces de proximité, espaces verts et activités économiques.

- l'ouverture du secteur sur le quartier et la Ville.

- l'inscription dans une démarche exemplaire de transition énergétique, de préservation de l'environnement et de sobriété carbone.

▲ Le premier considérant rejoint sans conteste l'esprit général des documents directeurs organisant la Région Île-de-France et la Métropole du Grand Paris, s'agissant du besoin non seulement quantitatif mais aussi qualitatif d'accroissement de l'offre en logements neufs. Même si certains bilans chiffrés cités dans les différentes pièces du dossier d'enquête ne sont pas tous cohérents entre eux et même si le SDRIF-E, qui propose de conserver jusqu'en 2040 le rythme de production de 70 000 logements neufs par an en Île-de-France, n'est pas encore adopté, la Ville de Colombes, de par sa position géographique dans la « couronne » de l'Île-de-France (selon la qualification retenue par le SDRIF-E), doit participer à un effort collectif, régional mais aussi territorial et départemental : le SRHH (en cours de révision) fixe pour la période 2024-2030 à 2900 logements la production annuelle pour le territoire de Boucle Nord de Seine, dont 600 pour Colombes, rythme qui n'a pas été tenu au cours des quatre dernières années. Or la population de Colombes augmente, à un rythme de + 0,35 % néanmoins moindre que celui de l'ensemble Boucle Nord de Seine (+ 0,5 %) et beaucoup plus lié au croît naturel (+ 1,04 %) qu'au solde migratoire (-0,7 %) ce qui semble traduire une perte d'attractivité aux yeux des personnes cherchant à s'installer dans l'Ouest parisien. Par ailleurs, le parc immobilier de Colombes est plutôt ancien, seuls 17 % des logements ayant été construits postérieurement à 1990 (ce qui peut s'expliquer par la place importante qu'y tient l'habitat pavillonnaire).

En envisageant 1500 appartements, à livrer dans la meilleure des hypothèses de déroulement de chantier à partir de 2030, auxquels ajouter environ 500 studios pour étudiants et jeunes travailleurs, le projet Auriol présente, dans l'absolu, un caractère ambitieux - et c'est bien cette dimension qui a été remise en cause par le public tout au long de l'enquête -, caractère qu'on ne saurait balayer d'un revers de main et qui peut s'inscrire, du point de vue de la municipalité, dans la continuité des opérations en cours ou à venir dites du Petit Colombes (NPNRU), de l'Arc sportif et des Fossés-Jean. Qu'ils puissent aller ou non à leur terme, ces programmes participent d'une vision de développement urbain cohérente avec les niveaux de population envisagés pour l'avenir, même si, là également, beaucoup d'observations du public ont plaidé pour un plafonnement.

Je relève d'ailleurs qu'un nombre non négligeable d'observations, croissantes au fur et à mesure de l'enquête, n'ont pas écarté la perspective de transformer le secteur Auriol en quartier d'habitat, reconnaissant sans doute implicitement que ce secteur présenterait des atouts en ce sens au regard de la proximité des transports en commun (gare de La Garenne-Colombes, tramways existants ou à venir) et de l'Université Paris X-Nanterre, du développement possible des mobilités douces et de nouveaux équipements commerciaux, rejoignant en cela les grandes orientations du SDRIF-E. Il est probable toutefois que certaines de ces observations s'appuyaient sur une perception erronée quant à la propriété juridique du tènement, mettant cette perspective au même niveau que d'autres comme la transformation totale en espace vert, ou en terrains de sport. Surtout, ces considérations ont systématiquement été émises dans le cadre d'un raisonnement critique de la densité du programme d'habitat tel que présenté.

Quant aux considérations sur la promotion de la mixité sociale, elles sont recevables pour une ville où le taux de logements sociaux des résidences principales s'établissait en 2021 à 33,4 %. Avec 30 % de logements sociaux (dont certains susceptible d'intéresser des locataires habitant jusqu'à présent le secteur du Petit Colombes en réhabilitation), 10 % d'accession sociale et 60 % d'accession directe, et une adaptabilité fonctionnelle (« 15% de logements adaptables et évolutifs »), le programme proposé paraît - en théorie en tout cas - s'inscrire dans la norme actuellement suggérée, nonobstant les dispositions qui seront finalement adoptées pour le SDRIF-E.

▲ Le deuxième considérant met en avant le développement d'un quartier mixte alliant logements, commerces de proximité, espaces verts et activités économiques.

L'argumentaire ici développé, d'ailleurs rejoint par l'un des considérants de l'arrêté du 28 novembre 2022 (« La proximité du T2 et de La Défense est un atout pour accompagner la conversion de ce site tertiaire en quartier mixte mêlant logements, services et commerces »), mérite bien sûr d'être entendu mais, pour tout dire, paraît d'emblée d'une ambition peu réaliste. C'est un peu un « monde idéal » qui est décrit, où chaque habitant pourra « vivre, travailler et se déplacer autrement », où le « quartier sera attrayant, vivant, connecté, riche de ses identités et de ses diversités multiples », se substituant à l'actuel « secteur monofonctionnel, cadre peu attractif manquant d'âme pour les entreprises présentes aux alentours et leurs salariés » pour devenir « un lieu de destination », un « démonstrateur de la ville du quart d'heure et des proximités », où « les emplois potentiellement impactés par le déplacement du Conforama seront compensés par les emplois générés par les rez-de-chaussée actifs et leur nombre augmenté ».

Le même état d'esprit semble avoir prévalu à l'extrême dans la rédaction de certains développements du CPAUPE, comme en pages 110 et 111, où il est question qu'aient lieu dans le parc

Auriol « des randonnées, des pique-niques, des festivals, des marchés artisanaux, des concerts, des événements sportifs, des ateliers éducatifs ». Quelques pages plus loin apparaissent, agrémentés d'illustrations, des « orées du parc, une clairière, un bois humide, un paysage de belvédère, des sentiers, une butte boisée, un jeu de topographie libre, des potagers, des jardins maraîchers... ». La végétalisation des toitures elle-même paraît bien dense pour être réaliste.

Il y a certes de l'intérêt général dans tout ceci. Mais la démonstration, poussée à l'extrême, perd de sa crédibilité. A cet égard, il reste préférable de s'en tenir à l'Additif au rapport de présentation, qui insiste plutôt sur l'incidence positive sur l'environnement, avec notamment la renaturation et la confortation d'une trame verte communale, la mixité fonctionnelle, la substitution d'un quartier avenant à un paysage peu attractif d'entrepôts.

▲ Le troisième considérant développe la perspective de l'ouverture du futur quartier Auriol sur son environnement géographique et urbain.



Fi Figure 53: Bureaux à louer dans le secteur Auriol.

On peut de fait considérer aujourd'hui ce quartier comme sinon enclavé, du moins « à part », du fait de certaines caractéristiques de sa configuration : entouré de vastes immeubles de bureaux au demeurant partiellement vides à voir de nombreuses pancartes, sans aucune animation nocturne sinon précisément une fréquentation incivile (figures 54 et 55 ci-contre), aux confins de la commune longés par le faisceau ferroviaire, sans continuité articulée avec Nanterre sinon par une rue desservant des espaces d'activités semi-tertiaires... De ce point de vue, la réorganisation proposée du maillage viaire (même s'il peut induire un trafic plus important comme le craint la Ville de



Figure 54: Bouteilles de protoxyde d'azote ("gaz hilarant") le long de la rue Jacqueline Auriol, un dimanche de février 2024.

Nanterre), la facilitation des mobilités douces, le traitement des circulations aux abords et à l'intérieur même du site renouvelé, l'esquisse de cheminement vert à tout le moins vers le Nord (puisque la passerelle vers le Sud reste un simple projet potentiel) contribueraient à une meilleure insertion dans le quartier Victor Basch.

▲ Le quatrième considérant porte sur le caractère exemplaire d'un quartier à forte ambition environnementale. La description des avantages attendus (dépollution du sol, dés-imperméabilisation, renaturation, généralisation d'une approche bas carbone pour la construction, l'entretien, la maintenance, les alimentations diverses des futurs bâtiments) ne peut que répondre, en théorie, à l'intérêt général.

c) Plusieurs autres documents du dossier d'enquête, dont l'étude d'impact et l'évaluation environnementale, apportent des éléments semblables à ceux de la notice de présentation s'agissant de l'intérêt général de la déclaration de projet N°1. L'Additif au rapport de présentation, daté de février 2024, insiste pour sa part sur le triptyque parc / logements / quartier bas carbone, en présentant ainsi les trois objectifs d'un projet global de quartier résidentiel :

- l'aménagement d'un parc linéaire de rayonnement communal, concourant à la désartificialisation des sols à travers la renaturation du site;
- la production de logements confortables et résilients au changement climatique destinés à une population diversifiée dans un quartier à dominante piétonne;
- la création d'un quartier bas carbone mettant en œuvre une énergie renouvelable décarbonée employant des matériaux biosourcés et bas carbone.

d) Face aux nombreux arguments développés par le porteur de projet quant à l'intérêt général, il est clair que le public a apporté dans ses observations des contre-arguments tout aussi nombreux, fondés sur une connaissance pratique et quotidienne du quartier Victor Basch, opposant les réalités d'un état des lieux actuel – parfois exagérément noirci - aux descriptions teintées d'irénisme d'un futur quartier aux multiples qualités.

C'est incontestablement la densité du programme immobilier, illustré par l'élévation des bâtiments et tout particulièrement par le projet de « 9 tours de 58 mètres de hauteur », et le rapport entre le nombre de logements annoncés et la capacité, jugée impossible, à absorber dans le cadre de vie actuel et futur une population induite estimée à environ 4000 personnes, qui ont suscité les réactions les plus fortes, faisant alors fortement douter de l'intérêt général du projet.

De fait, la plupart des objections émises peuvent d'autant plus être entendues qu'elles n'ont pas toujours été envisagées dans les documents du dossier d'enquête ou ont reçu des réponses jugées irréalistes.

Les inconvénients de densité du programme, illustrée, y compris au vu des simulations graphiques et photographiques présentées dans la notice de présentation, par l'impression de très grande proximité des îlots d'immeubles les uns par rapport aux autres, et les conséquences induites sur l'ensoleillement, les ombres et les vis-à-vis, méritent d'être mis en regard des présentations avenantes proposées dans le dossier, lesquelles ont peut-être cherché à cacher que cette densité était tout simplement le résultat d'une

équation financière certes complexe et ne négligeant pas les intérêts de la commune, mais qui gagnerait à être plus transparente.

Fondées sur une actualité sociale récente, beaucoup d'observations ont assimilé la hauteur des « tours » aux difficultés rencontrées par expérience dans ce type de bâtiments (hygiène, propreté, silence, fonctionnement des copropriétés) et ont recouru au mot de « ghetto » générant une délinquance redoutée. Le doute a aussi été émis sur le « confort » qu'apporterait la diagonale de l'espace vert, jugée « encastrée » et peu propice à l'organisation même estivale d'activités conviviales et partagées. La proximité du faisceau ferroviaire et les nuisances susceptibles d'en résulter – longuement analysées par la MRAe – ont été mises en avant. De forts doutes ont été émis quant à l'offre de services commerciaux en rez-de-chaussée, de capacités scolaires dans le quartier et de moyens de mobilité confortables (saturation du tramway T2 aux heures de pointe, voire le week-end; plafonnement non admis du nombre de places de parking en sous-sol et conséquences pour l'espace public local de places de parking sur voiries).

e) Pour mémoire par ailleurs et quoique peu évoqué dans les observations du public, l'impact des nuisances d'un chantier appelé à durer au moins six ans est évoqué par l'étude d'impact elle-même et ne contribue pas à une analyse sereine de l'intérêt général, à tout le moins pour les personnes habitant à proximité ou travaillant dans les entreprises voisines, même si les modalités de gestion d'un chantier de cette ampleur en milieu dense sont aujourd'hui rodées.

f) Au total, le débat paraît sans beaucoup de nuances de part et d'autre, avec de forts décalages de perception, que, d'une certaine manière, l'enquête publique n'a fait qu'accroître voire radicaliser.

Face à cette situation, je propose quelques considérations simples.

- Il faut en premier mieux souligner le volontarisme des entreprises propriétaires du foncier, aux statuts juridiques très différents, à vouloir ensemble donner un avenir renouvelé à un secteur devenu apparemment précaire.

- Troisième commune du département ex-aequo avec Asnières-sur-Seine avec des populations un peu supérieures à 89 000 habitants en 2021 dans les deux cas, et une croissance soutenue depuis la fin des années 2010, Colombes, qui pourrait atteindre 100 000 habitants d'ici 2030, est une ville aux enjeux d'urbanisme majeurs : préservation de l'un des plus importants patrimoines pavillonnaires d'Île-de-France, indispensable rénovation de quartiers en partie dégradés, desserte par les transports en commun déjà qualifiée et appelée à s'améliorer, attractivité par sa proximité de la capitale et de zones économiques tant industrielles que tertiaires majeures, dont certaines sur son territoire même... Déjà engagée dans plusieurs programmes urbains et d'habitat sur un rythme annuel d'environ 300 logements (quotité fixée dans le PADD du PLU de la Ville) qu'elle entend conserver, elle ne peut se soustraire à une politique de production et rénovation immobilières à la fine pointe des technologies environnementales et des principes de la mixité et de l'acceptabilité sociales, comme le lui recommandera le SDRIF-E lorsqu'il sera adopté.

- Les disponibilités foncières trouvent leurs limites sur une commune déjà dense. Il en est de même des disponibilités budgétaires de la Ville, qui n'aurait pas la capacité d'acquérir les terrains concernés, dont

la valeur est probablement de l'ordre de 60 M €<sup>26</sup>, selon le montant estimé par la direction de l'urbanisme de la Ville par comparaison avec des situations similaires et avant toute valorisation par la Direction de l'Immobilier de l'État.

- Une opportunité comme celle de la reconversion de l'actuel secteur Auriol ne saurait être négligée, d'autant qu'elle peut s'accompagner des pratiques vertueuses attendues aujourd'hui des communes très urbanisées : contribution au « zéro artificialisation nette », dés-imperméabilisation, renaturation partielle, encouragement aux mobilités douces. Même s'il demeure des incertitudes sur l'évolution de ce secteur, liées aux relations contractuelles de nature économique actuellement existantes entre plusieurs des partenaires commerciaux ou privés présents, des étapes ont été franchies depuis quelques années, montrant que l'avenir de ce quartier ne résidait pas dans de nouveaux développements tertiaires, mais dans une offre d'habitat de qualité, associant mixité sociale équilibrée et performances environnementales, à la condition toutefois qu'elle soit acceptable aux yeux du public, notamment en matière de cadre de vie, et, à ce titre, commercialement attractive.

- En ce sens, un projet d'aménagement du secteur Auriol en quartier d'habitat à densité raisonnable et durable répondrait à plusieurs des critères d'objectifs d'intérêt général que fixe aujourd'hui l'article L.101-2 du code de l'Urbanisme dans sa version en vigueur depuis le 20 décembre 2023, parmi lesquels (extraits) :

*- L'équilibre entre le renouvellement urbain, la restructuration des espaces urbanisés, la lutte contre l'étalement urbain, les besoins en matière de mobilité.*

*- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.*

*- La mixité sociale dans l'habitat.*

*- La sécurité et la salubrité publiques.*

*- La lutte contre l'artificialisation des sols.*

*- La maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

- En conséquence, au regard de l'analyse des éléments du dossier d'enquête, de la prise en compte de l'ensemble des considérations techniques exposées notamment dans l'étude d'impact, l'évaluation environnementale, l'avis de la MRAe, et les mémoires en réponse de la Ville à cet avis et au procès-verbal de synthèse des observations, de la prise en considération des avis exprimés par le public et les personnes publiques associées, j'estime souhaitable l'évolution de l'actuel secteur Auriol vers un usage destiné à l'habitat et à la création associée de commerces, sous réserve que le dimensionnement en soit adapté à un niveau positif d'acceptation sociale par les habitants de Colombes dans son ensemble et notamment par ceux du quartier Victor Basch, ainsi que par ceux du quartier limitrophe de Nanterre.

- Je note par ailleurs que l'enquête publique, parallèlement à son objet, a fait apparaître des préoccupations propres au quartier Victor Basch dans l'état actuel de ses transformations, notamment en matière d'offre scolaire, de desserte commerciale, de sécurité publique, d'amélioration des performances

---

<sup>26</sup> A comparer à un budget annuel d'investissement évoluant entre 42 et 52 M € au cours des trois dernières années, hors emprunt et subventions, selon les indications données par la direction de l'urbanisme en réponse au PVSO.



des transports publics, dont le tramway T2, qui méritent d'être prises en considération dans la perspective d'une bonne intégration future des habitants qui viendraient s'installer dans un ensemble immobilier à la densité plus acceptable. Cette réaction spontanée des personnes qui ont déposé des observations est sans doute de l'ordre du ressenti, mais elle trouve aussi sa source dans le pourcentage significatif d'augmentation de la population du quartier qui résulterait de la mise en service des immeubles Auriol, pourcentage qui dépasserait 50 %.

Je regrette que des précisions sur la convention de projet urbain partenarial - notamment sur la répartition des engagements entre les partenaires et sur l'évaluation financière globale -, n'aient figuré au dossier de l'enquête publique qu'en termes généraux dans la notice de présentation qui décrit, page 6, la démarche mise en place comme s'appuyant sur « une articulation partenariale forte entre la collectivité, son aménageur, les propriétaires privés du foncier et les différents acteurs impliqués », et qui ne cite le PUP qu'une fois, en page 26, mentionnant quatre « équipements et espaces publics dont le besoin est entraîné par le programme de construction » : parc, prolongement de la rue de Metz, requalification des voiries, école Buffon. Il fallait bien chercher, aux pages 524 à 526 de l'étude d'impact, pour avoir une liste exhaustive des partenaires privés à cette convention de PUP.

Je peux comprendre que cette dimension-là du dossier ait revêtu un caractère confidentiel aux yeux de la municipalité dans la négociation délicate qu'elle a menée de longue date avec les propriétaires du tènement, les promoteurs et les cabinets d'architecture. Mais il me semble qu'il aurait été souhaitable de justifier explicitement cette confidentialité dans le dossier de l'enquête. Une convention de projet urbain partenarial est un acte public dûment prévu au code de l'Urbanisme, article L.332-11-3, et constitue évidemment le fondement du projet Auriol.

### Recommandation

Je recommande que, autant que possible, la maquette provisoire du projet Auriol soit présentée aux conseillers municipaux de la Ville et aux conseillers territoriaux de l'EPT Boucle Nord de Seine lors des délibérations relatives, respectivement, à l'adoption de la convention de projet urbain partenarial, puis à l'adoption de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

En conclusion :

J'émet un AVIS FAVORABLE à l'intérêt général de la déclaration de projet N°1 portant évolution du secteur Auriol vers un quartier à dominante d'habitat, sous TROIS RESERVES, sans la réalisation desquelles mon avis deviendrait défavorable.

### Réserve n°1

Sans renoncer à l'ambition environnementale propre au projet immobilier, dans l'esprit notamment d'un quartier bas carbone, la densité du programme de constructions doit être repensée à une échelle inférieure à celle présentée, l'enquête ayant clairement montré que le dimensionnement initialement envisagé n'était pas acceptable pour le public et qu'il induirait des besoins généraux en cadre de vie que ce dernier n'a pas estimé réalistes à une telle échelle.

#### Réserve n°2

Je recommande que la convention de projet urbain partenarial (article L.332-11-3 du code de l'Urbanisme), évoquée de manière succincte dans la notice de présentation du dossier d'enquête, soit présentée de manière plus précise, en particulier quant aux engagements financiers réciproques qui y sont actés, aux conseillers municipaux de la Ville et aux conseillers territoriaux de l'EPT Boucle Nord de Seine lors des délibérations relatives, respectivement, à son adoption, puis à l'adoption de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

#### Réserve n°3

Cet avis est évidemment suspendu à la confirmation d'une transaction définitive entre la société SNC 357 rue d'Estienne d'Orves, propriétaire du tènement, et la société anonyme Conforama, actant la fin d'activités et le départ du magasin Conforama. Si cette transaction n'était pas menée à son terme, l'ensemble du « projet Auriol » et ses justifications n'auraient plus lieu d'être.

D4. Conclusions motivées sur la mise en compatibilité du PLU emportée par la déclaration de projet N°1 et avis du commissaire enquêteur.

a) Comme exposé au paragraphe A3.5., la mise en compatibilité du PLU de la Ville de Colombes emporterait, si la déclaration de projet N°1 était adoptée en l'état, l'ajout d'un additif au rapport de présentation et des modifications à 3 documents majeurs constitutifs du plan local d'urbanisme de la Ville, en l'occurrence le PADD, le règlement et la cartographie.

Comme évoqué au paragraphe C5.3., beaucoup d'observations du public ont rejeté globalement ces modifications, certaines soulignant au surplus qu'il était paradoxal de faire entrer un nouveau secteur d'habitation dans un zonage fixant des règles précises et protectrices tout en assouplissant immédiatement ces dernières, d'autres suggérant d'attendre le futur PLUi pour mener une réflexion d'ensemble quant au maintien de zones d'activités dans un cadre non plus communal mais territorial (EPT).

b) Si le conseil territorial de l'EPT Boucle Nord de Seine décidait en définitive d'adopter la déclaration de projet N°1 sans modification, en conservant le projet immobilier et d'urbanisme tel que décrit dans la notice de présentation de l'enquête, avec une transformation du tènement selon les cotes, dimensions, volumes et aménagements décrits dans la version amendée du règlement incluant un plan de masse, les modifications suggérées aux 3 documents du PLU trouveraient leur logique d'ensemble et pourraient être adoptées telles quelles à quelques modifications factuelles près évoquées dans le PVSO (notamment : bien veiller à exclure les trois parcelles, cadastrées CG 3 / CG 4 / CG 52, de l'emprise du projet; par ailleurs, l'attention du conseil territorial pourrait être appelée sur le réalisme ou non d'un projet limitant le nombre de places de parking en sous-sol, question à lier à la capacité à excaver en profondeur sur une zone sensible d'eaux souterraines). Il faudrait aussi que le maître d'ouvrage confirme la série

d'engagements pris dans sa réponse aux observations de la MRAE, ainsi, pour ne citer qu'un seul exemple, sur les aménagements des appartements susceptibles d'être soumis au bruit ferroviaire.

J'ai bien noté que le maître d'ouvrage a précisé que le plan de masse représentait une « programmation maximale » et pouvait être dimensionné à moindres capacités que celles décrites. Je doute néanmoins que les partenaires privés du projet s'engagent dans cette voie, au regard de l'effort attendu d'eux pour financer les contreparties demandées par la Ville dans le cadre du PUP : la logique économique les conduirait au contraire à rechercher le point d'équilibre le plus favorable, donc le programme immobilier le plus complet possible.

c) Le scénario précédent n'est toutefois pas celui que je préconise puisque j'ai exprimé ci-dessus un avis favorable avec réserves sur la déclaration de projet N°1 et recommandé un projet de bien moindre densité.

Dans l'hypothèse alternative où la Ville trouverait un accord avec les partenaires privés sur un programme moins ambitieux en nombre de logements, certaines des modifications du PLU conserveraient alors leur pertinence, en particulier :

☞ Les amendements au PADD, détaillés au paragraphe A3.5.5. et brièvement résumés ci-dessous :

▲ À l'axe 1 du PADD (« Une ville évolutive et solidaire »), en page 4 de l'actuel document, ajout du projet Auriol à la liste des « opérations ponctuelles par l'identification de secteurs mutables » déjà constituée par l'avenue de Stalingrad, la rue Gabriel Péri, le secteur Kléber, certains îlots du centre-ville et à proximité des gares.

▲ À l'axe 4 du PADD (« Une ville verte et durable »), en page 14 de l'actuel document, ajout du projet Auriol décrit sous « la création d'un nouvel espace vert d'environ 1.34 ha pour veiller à la continuité écologique et douce de la trame verte intercommunale ». La superficie de l'espace vert pourrait éventuellement être ajustée.

▲ Mise à jour de plusieurs cartes incluses dans le PADD : les principales adaptations graphiques portent, au niveau de la carte de synthèse et des cartes détaillées, sur une diminution de l'aplatissement violet représentant la destination économique du sud-ouest du quartier Victor Basch afin de faire apparaître la vocation d'habitat du secteur Auriol, le prolongement de la continuité écologique et les liaisons douces, l'inscription de commerces de proximité le long de la rue d'Estienne d'Orves, et l'affichage du projet Auriol sur la carte des « projets de demain ». Toutes ces modifications peuvent être conservées, même dans le cas d'un projet moins dense en termes d'immeubles d'habitation.

☞ La modification de la carte de zonage, traduisant le passage d'une zone UF à une zone UAb, en ligne avec ce qui resterait un projet d'aménagement en habitat, autorisant également des activités économiques liées à cet habitat.

En revanche, il est évident que les modifications du règlement ayant pour objet l'inclusion d'un plan de masse n'auraient plus lieu d'être, puisque celui-ci, dans son état actuel, fige le projet Auriol à un niveau de densification que j'estime trop élevé.

Pourrait alors lui être substituée une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP), outil usuel pour prévoir dans un PLU une évolution d'un quartier donné vers un objectif fixé mais dont les éléments concrets doivent encore être précisés.

d) En définitive, et constatant que le projet de modification du règlement tel que présenté dans le dossier d'enquête passe par un plan de masse définissant un projet d'équipement immobilier dont j'ai jugé, dans mon avis sur la déclaration de projet N°1, qu'il ne paraissait pas acceptable dans sa densité, je propose une solution alternative qui repose sur le maintien des amendements au PADD et au plan de zonage tels que présentés dans le dossier d'enquête, et sur la création d'une OAP sectorielle, rendant possible l'évolution du secteur Auriol vers un ensemble alliant immeubles d'habitat et aménagement du cadre de vie dans des conditions acceptables tant pour les résidents futurs que pour les actuels résidents du quartier proche, sans atteindre les dimensions actuellement envisagées.

e) En conséquence et au regard de la mise en compatibilité du PLU telle que présentée dans le dossier d'enquête:

J'émet un avis DEFAVORABLE à la modification du PLU de la Ville de Colombes telle qu'elle serait induite par la déclaration de projet N°1 si celle-ci ne devait pas être amendée dans le sens d'une moindre densité de constructions. Cet avis défavorable porte plus particulièrement sur la modification du règlement telle que proposée dans le dossier d'enquête (sans renoncer aux modifications proposées pour le PADD et le plan de zonage). Je suggère qu'une solution alternative soit étudiée sous la forme d'une orientation d'aménagement et de planification (OAP) sectorielle consacrée au quartier Auriol.

### Observation finale

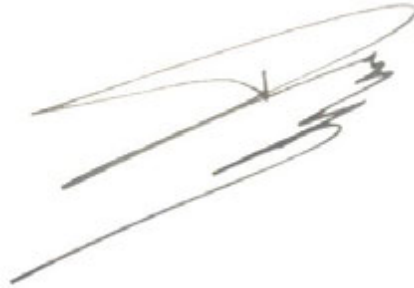
J'ai été avisé par le directeur de l'urbanisme et de l'aménagement de la Ville le mardi 2 avril 2024, soit 14 jours après la remise par mes soins du PVSO au maître d'ouvrage, que Monsieur le maire de Colombes avait informé le vendredi 29 mars les partenaires privés de la convention de projet urbain partenarial (PUP) de la décision de la municipalité de ne pas mettre en œuvre la déclaration de projet N°1 objet de la présente enquête publique.

Il a cependant été convenu entre le directeur de l'urbanisme et moi-même que cette enquête serait menée à son terme par la remise de mon rapport final. En conséquence, les réponses du maître d'ouvrage aux questions posées dans le PVSO m'ont été transmises le jeudi 4 avril 2024 et j'en ai tenu compte sur la forme et sur le fond dans la rédaction finale de mon rapport.

J'ai tenu informé de cette situation Monsieur le président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Je précise que j'avais conçu mes avis tels que formulés ci-dessus avant d'être informé de la décision de Monsieur le maire de Colombes.

A Colombes, le 12 avril 2024,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Philippe Zeller', with a large, sweeping flourish above the name.

Philippe ZELLER

